

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김용상 소유물건(2024타경1729)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: GA-2402-06

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

금강감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

구본춘

감정평가액	이십삼억삼백구만원정(W2,303,090,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용상 (2024타경1729)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.02.28	2024.02.22 ~ 2024.02.28	2024.02.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	382.5	토지	382.5	2,710,000	1,036,575,000
	건물	763.15	건물	763.15	-	1,266,055,000
	(제시외 건물)	(2.3)	제시외 건물	2.3	-	460,000
합계					W2,303,090,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 중구 유천동 소재 "유천2동 행정복지센터" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 02월 28일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024.02.22. ~ 2024.02.28.이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 본건기호(2) 건물 2층은 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황은 다가구주택(2가구)으로 이용중인 것으로 탐문조사되는 바, 경매 진행시 참고 바람.

다. 본건 기호(2) 건물 중 연면적에 포함되지 아니한 발코니, 확장형발코니, 2층 옥상 위 샷시 및 5층 위 누다락(현황 주거용으로 이용중임) 부분 등은 본건 건물에 포함하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

라. 기호(2) 2층에 별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시된 건물[기호 ㉠]이 소재하여 개략적으로 간이실측사정 평가 하였는 바, 경매 진행시 이에 대한 소유관계 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(가) 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

(나) 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

(다) 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고 다만 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있고, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지의 평가

(가) 주된 방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

(나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조와 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

(2) 건물의 평가

(가) 주된 방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법(대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달 원가에서 감가수정하여 평가하는 방법)을 적용하여 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

(나) 다른 감정평가방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(다) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 토지

(1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(가) 대상 토지의 현황

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	개별공시지가 (원/㎡)
1	대전광역시 중구 유천동 127-2	대	382.5	주상용	2종일주	광대 한면	1,285,000

(나) 비교표준지의 선정

1) 인근 표준지공시지가

[공시지가기준일 : 2024.01.01]

표준지 기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	중구 유천동	127-4	대	411.9	상업용	2종 일반주거	광대 한면	세장형 평지	1,280,000

2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지 기호(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정

▷ 대전광역시 중구 주거지역 (2023.01.01. ~ 2024.02.28.)

(단위 : %)

기 간	대전광역시 중구	비 고
	주 거 지 역	
2024.01.01 ~ 2024.01.31	0.188	
2024.01.01 ~ 2024.02.28	$(1 + 0.00188) * (1 + 0.00188 * 28/31) \approx 1.00358$	2024년 01월 변동률 연장적용
누 계	0.358% (1.00358)	

※ 2024년 1월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 직전월인 2024년 1월 지가변동률을 연장 적용함.

▷ 시점 수정치 결정

지가변동률 외의 시점수정시 참고자료인 생산자물가지수에 의한 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격변동률로서 지역의 광역성 및 품목의 다양성 등을 내포하고 있어 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 적절히 반영하지 못한다고 판단되는 바, 당해 지역의 지가변동추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 결정함. [주거지역 시점수정치 : 1.00358]

(라) 지역요인 비교

평가대상토지는 비교표준지 공시지가의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.

(100/100 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

평가대상토지 및 비교표준지 공시지가의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

2) 개별요인 비교항목

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 고객과 유동성과의 적합성, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향, 이용상태 및 효용성 등 기타사항

3) 개별요인 비교치 결정

평가대상 토지기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
(1)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	비교표준지 (A) 대비 대상토지는 대체로 개별요인 대등함.						

(바) 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사토지의 가격수준

- 평가대상토지 인근지역 유사토지 : 약 2,000,000 ~ 3,300,000원/㎡ 정도

3) 인근지역의 감정평가사례 및 매매사례

[자료출처 : 협회 감정평가정보센터, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	구분	기준시점/ 거래시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
가	경매	2023.06.07	중구 유천동 18*-*	2종일주	대	2,213,000	
나	담보	2023.01.04	중구 유천동 18*-*	2종일주	대	3,900,000	
다	담보	2022.07.21	중구 유천동 12*-7*	2종일주	대	2,090,000	
라	매매 사례	2023.02.10	중구 유천동 12*-4*	2종일주	대	2,092,330	
마	매매 사례	2023.09.26	중구 유천동 21*-1*	2종일주	대	2,043,250	
$\{405,000,000(\text{전체거래액}) - (930,000 \times 18 / 50 \times 271.66)(\text{건물추정가액})\} / 153.7$ $= 2,043,250$							

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가사례 및 거래사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 기호<가>를 선정하였음.

② 사정보정

상기의 사례는 별도의 사정요인이 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산출

▷ 비교표준지 공시지가(A) / 비교사례 기호(가)

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례*1)	가	2,213,000	1.01319	1.000	1.207	2,706,323	2.1068
비교표준지	A	1,280,000	1.00358	-	-	1,284,582	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
*2)시점수정	대전광역시 중구 (23.06.07~24.02.28) (주거) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.053 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.037 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.198 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.242 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.197 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.206 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.116 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.188 $(1 - 0.00053 * 24/30) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00198)$ $* (1 + 0.00242) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00206) * (1$ $+ 0.00116) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00188 * 28/31)$ ≒ 1.01319						1.01319
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	1.10	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.207
의견	사례기호(가) 대비 비교표준지 (A) 토지는 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세하나, 가로의 폭 등 가로조건, 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환건조건에서 우세하여 대체로 개별요인 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

최근 경기 동향 및 인근지역의 매매 동향과 상기 평가사례 및 인근지역 내 적정 지가수준 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정 하였음.

비교표준지 공시지가 기호	그 밖의 요인 결정 보정치
A	2.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

평가대상 토지기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호(1)	1,280,000	1.00358	1.000	1.000	2.11	2,710,469	2,710,000

(아) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

평가대상 토지기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	382.5	2,710,000	1,036,575,000
합 계	382.5		1,036,575,000

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(가) 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	구분	기준시점/ 거래시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
㉠	매매 사례	2023.02.10	중구 유천동 12*-4*	2종일주	대	2,092,330	
㉡	매매 사례	2023.09.26	중구 유천동 21*-1*	2종일주	대	2,043,250	
$\{405,000,000(\text{전체거래액}) - (930,000 \times 18 / 50 \times 271.66)(\text{건물추정가액})\} / 153.7 = 2,043,250$							

2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 기호 < ㉠ > 를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 사정보정

거래사례에 거래당사자간의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 이를 정상적인 상태로 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 사례의 경우 특별한 사정이 개입하지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요함. (1.00)

(다) 시점수정

▷ 평가대상토지 기호(1) / 사례기호(㉓)

기 간	대전광역시 중구	비 고
	주 거 지 역	
2023. 02. 10. ~ 2024. 02. 28.	대전광역시 중구 (23.02.10~24.02.28) (주거) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.139 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.091 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.111 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.075 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.053 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.037 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.198 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.242 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.197 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.206 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.116 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.188 $(1 - 0.00139 * 19/28) * (1 - 0.00091) * (1 - 0.00111) * (1 - 0.00075) * (1 - 0.00053) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00188 * 28/31) \approx 1.00932$	2024년 1월 변동률 유추적용

(라) 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 가치형성측면에서 유사하고 대체성이 인정되는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 개별요인 비교

평가대상 토지기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	㉠	1.08	1.10	1.10	1.00	1.00	1.00	1.307

※ 사례기호 ㉠ 대비 평가대상 토지는 가로의 폭 등 가로조건, 인근 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근환경 등 환경조건에서 우세하여 개별요인 우세함.

(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

평가대상 토지기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,092,330	1.000	1.00932	1.000	1.307	2,760,162	2,760,000

(사) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

평가대상 토지기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	382.5	2,760,000	1,055,700,000

(3) 시산가액 조정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가대상 토지기호	주된 방법 (공시지가기준법)에 따른 토지단가	다른 감정평가방법 (거래사례비교법)에 따른 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/m ²)
기호 (1)	2,710,000	2,760,000	2,710,000

나. 건물

(1) 주된 방법(원가법)에 따른 산출내역

(가) 기호(2) 건물의 현황

소재지	대전광역시 중구 유천동 127-2			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	용도	공부	다가구주택, 제1,2종근린생활시설
			현황	다가구주택, 제1,2종근린생활시설
규모	지하 -층/ 지상 5층	사용승인일자		2020.11.13.
연면적	763.15m ²	사정면적		763.15m ²
특이사항	본건 건물 2층은 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황은 다가구주택(2가구)으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.			

(나) 제조달원가의 산정

제조달원가는 직접공사비와 한국부동산연구원 발행 『건축물제조달원가자료집(2022년 기준)』를 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 제조달원가를 다음과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 건물신축 표준단가

(한국부동산연구원 발행 건축물재조달원가, 기준일:2022년, 단위: 원/㎡)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,741,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,530,000	50 (45~55)

2) 보정단가

구분	냉난방 설비	위생 및 급배수 설비	소방 설비	승강기 설비	전력 설비	발전 설비	합계 (원/㎡)
기호(2)	본건 적용 표준단가에 적의 보정함.						

3) 본건 재조달원가의 결정[(표준단가 + 보정단가) × 적용률]

기호	층별구분	표준단가	보정단가	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	1,250,000	-	1,250,000	상가, 계단실
	2~5층	1,830,000	-	1,830,000	다가구 주택

(다) 건물단가 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성에 따라 필요한 경우 관찰감가를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별 구분	사용승인일	재조달 원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
2	1층	2020.11.13.	1,250,000	50	3	3	47 / 50	1,170,000
	2-5층		1,830,000	50	3	3	47 / 50	1,720,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수임.

(라) 건물의 감정평가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
2	1층	84.66	1,170,000	99,052,200
	2-5층	678.49	1,720,000	1,167,002,800
합 계		763.15	-	1,266,055,000

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(3) 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	382.5	2,710,000	1,036,575,000	기호(1)토지
건 물	763.15	-	1,266,055,000	기호(2)건물
체시의 건물	2.3	-	460,000	기호(㉠)
감정평가액(합계)	-	-	2,303,090,000	-

2. 결정의견

본건은 대전광역시 중구 유천동 소재 "유천2동 행정복지센터" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 용도 및 규모, 시공의 정도, 위치, 주위환경 등을 고려할 때 표준적 이용인 것으로 판단되며, 인근 평가선례 수준 및 거래가격 수준을 고려할 때 감정평가가격의 적정성이 인정됨.

[감정평가액 : 2,303,090,000원]

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대전광역시 중구 유천동	127-2	대	제2종 일반주거지역	382.5	382.5	2,710,000	1,036,575,000	
2	대전광역시 중구 유천동 [도로명주소] 대전광역시 중구 계백로 1634	127-2 위 지상	다가구주택 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	84.66	84.66	1,170,000	99,052,200	1,250,000 x 47/50
					197.97	678.49	1,720,000	1,167,002,800	1,830,000 x 47/50 현황 "다가구주택"
					156.84				
					156.84				
					166.84				
소 계								₩2,302,630,000	
㉠	[제시외] 대전광역시 중구 유천동	건물] 127-2 위 지상	보일러실	조립식판넬조 2층 소재	(2.3)	2.3	-	460,000	실측사정 관찰감가
소 계								₩460,000	
합 계								₩2,303,090,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 중구 유천동 소재 "유천2동 행정복지센터" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하며 전반적인 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근은 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로 자체지반은 평탄하며, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 광대로의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(5호선)(접합), 가축사육제한구역{가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(성심유치원){교육환경 보호에 관한 법률}임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재로 임대내역는 미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

- ▷ 기호(2) 건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물로서,
 - 외벽: 치장블록 및 스톤코트 등 마감,
 - 내벽: 몰탈위 페인팅, 벽지마감 및 타일붙임 등,
 - 창호: 새시창호임.

(2) 이용상태

1층 : 계단실, 제1종근린생활시설(미장원)(상호 : BLOOM),
 2층은 공부상 제2종근린생활시설(사무소) 2개호이나 현황은 다가구주택(2가구)로 이용중이며,
 3~5층은 다가구주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 및 전기설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

기호(2) 2층에 별지 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물 ㉠이 소재함.

(5) 공부와의 차이

기호(2) 2층은 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소) 2개호이나 현황은 다가구주택(2가구)로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

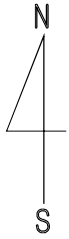
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

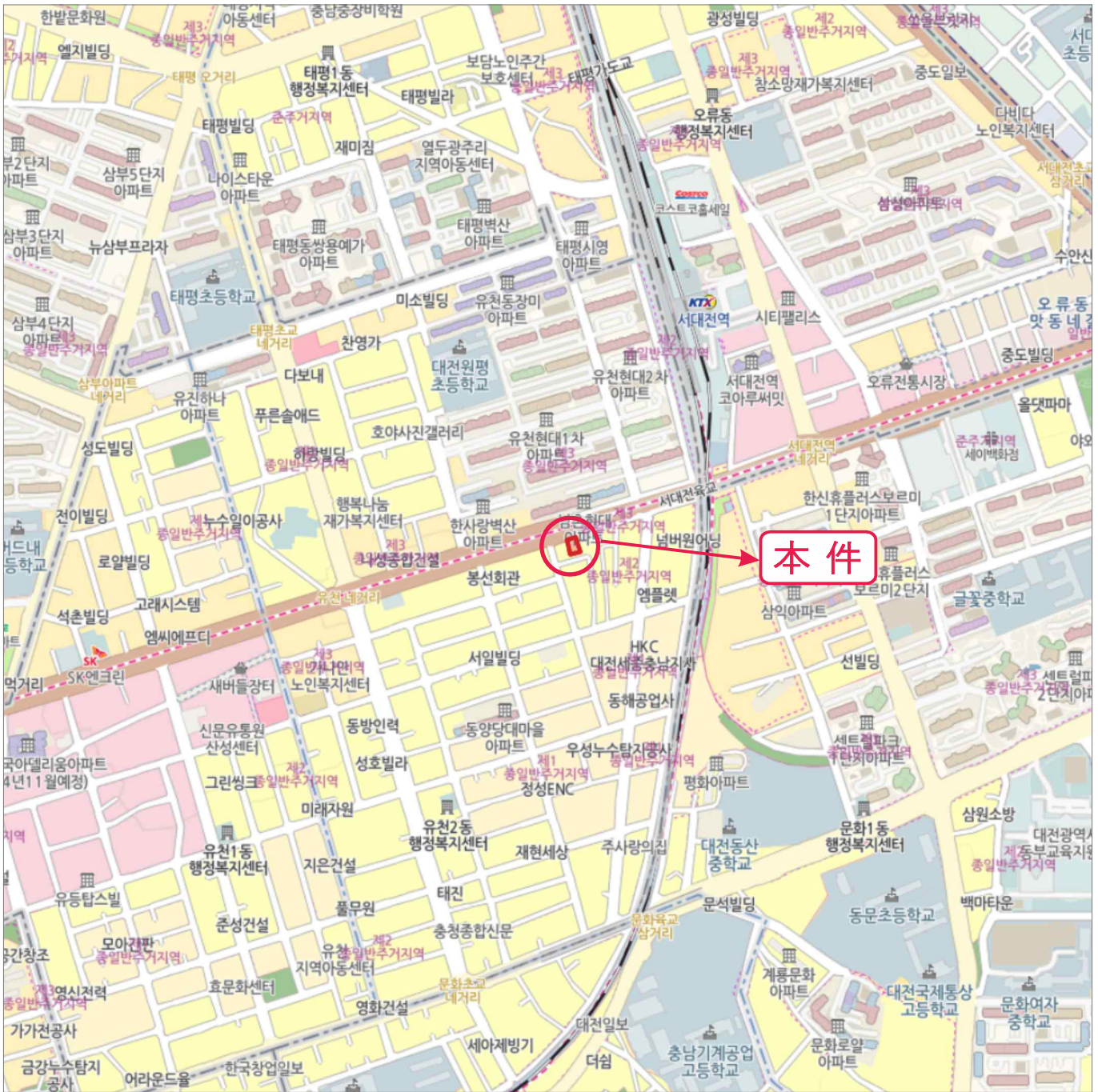
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

- 이해관계인의 부재로 임대내역는 미상임.

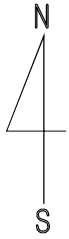
광역 위 치 도



소재지 대전광역시 중구 유천동 127-2번지



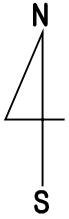
위 치 도



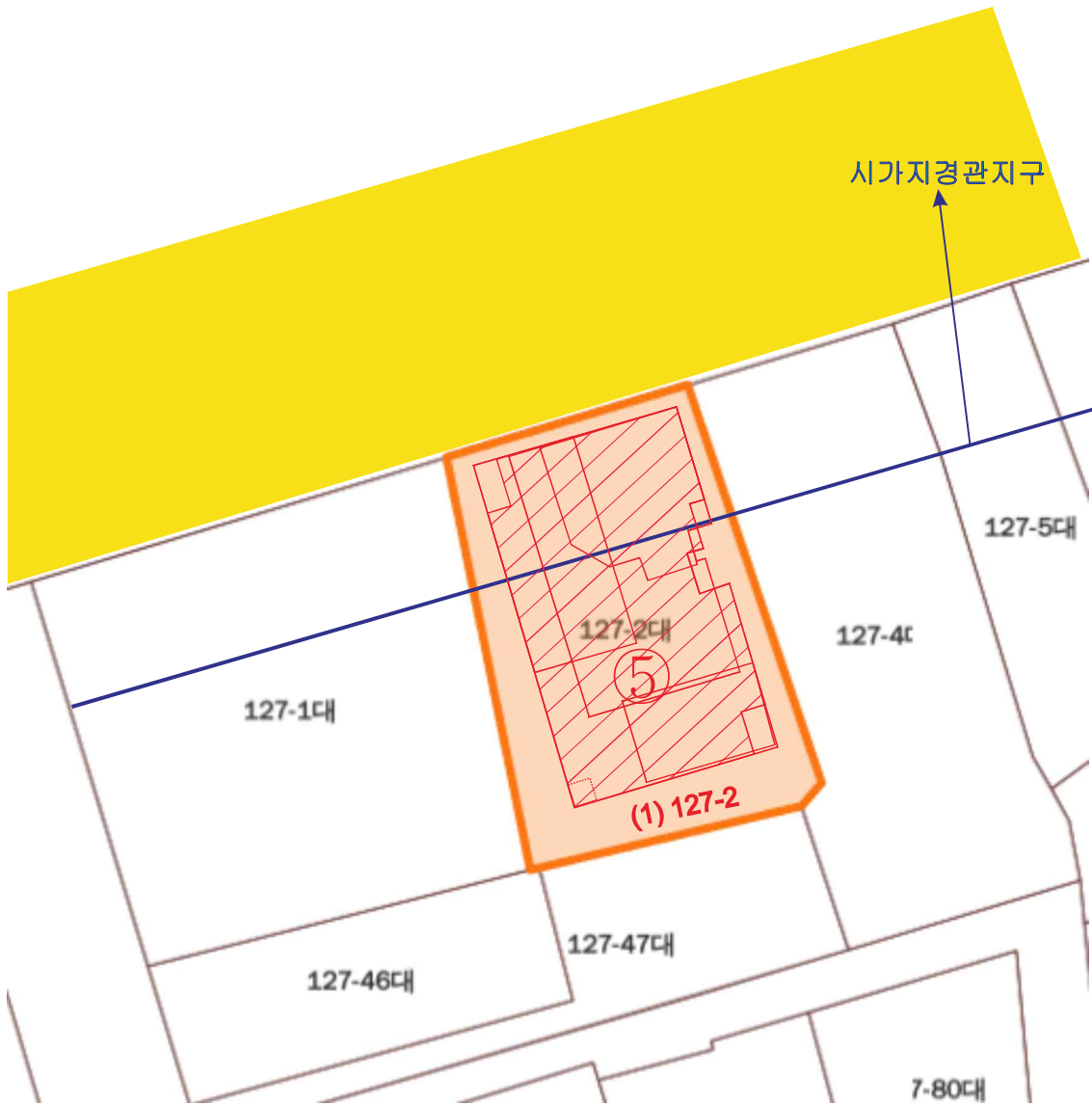
소재지 대전광역시 중구 유천동 127-2번지



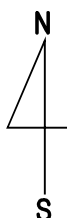
지 적 개 황 도



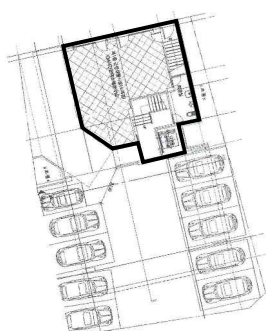
No Scale



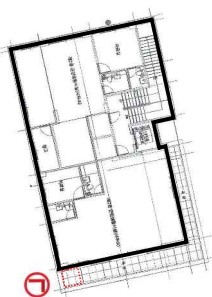
지 적 및 건물개황도



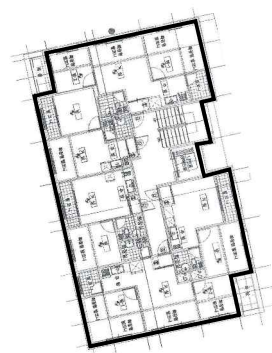
No Scale



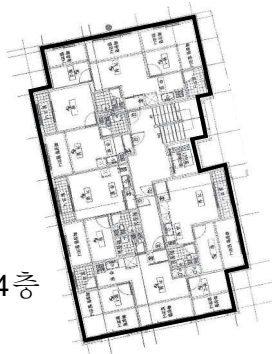
기호(2) 1층



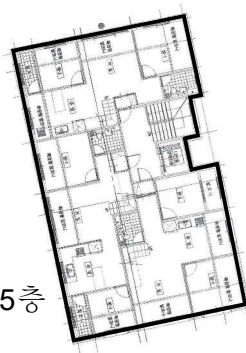
기호(2) 2층



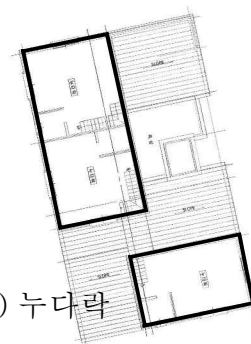
기호(2) 3층



기호(2) 4층



기호(2) 5층



기호(2) 누다락

* 건물면적산출근거 *

기호(2) 건물 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층

1층 공부면적 84.66㎡, 2층 공부면적 197.97㎡, 3,4층 공부면적 156.84㎡,

5층 공부면적 166.84㎡

* 제시 외 건물 *

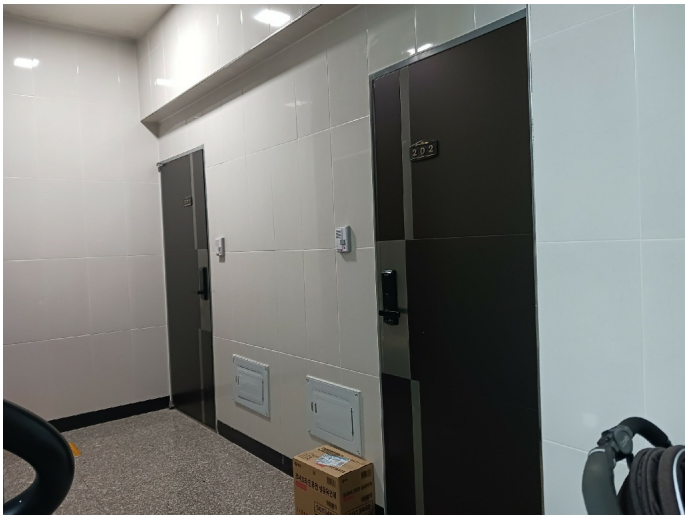
㉠ 조립식판넬조 2층 소재 보일러실 약 2.3㎡



(2) 1



(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 4



(2) 5



(2)



(2)