

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
건명	김영국 소유물건(2025타경501887)
감정평가서번호	DJ252-031302

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.



감정평가법인
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

(부동산)감정평가표

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

감정평가사장 석봉 **장** **석** **봉** (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사 지사장 강태환 (인)

감정평가액	팔억삼십삼만구천오백이십원정 (₩800,339,520.-)		
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매
제출처	대전지방법원 경매7계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김영국 (2025타경501887)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21 2025. 03. 27

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		1,373	토지	1,373	-	346,890,000
건물		289.902	건물	289.902	1,560,000	452,247,120
(제시외 건물)		(9.3)	제시외 건물	9.3	-	1,202,400
합계						₩800,339,520

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 **김** **태** **희** (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건 중 일련번호(1,2,5)은 대전광역시 중구 문화동 소재 “한밭우성아파트” 남동측 인근, 일련번호(4)는 충청남도 금산군 추부면 서대리 소재 “서태소류지” 남서측 근거리에 각각 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원]를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.21.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.20 ~ 2025.03.21일자로 실지 조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

II. 감정평가 방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "원가법"
- ② 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 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
5. 본건 토지 중 일련번호(1,2)는 일단의 토지로서, 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
6. 본건 토지 중 일련번호(2,5) 지상에 소유자 미상의 제시외건물 ㉠, ㉡이 소재하고 있어 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리 상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 정확한 준공일자 및 시공일자의 파악이 곤란하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외건물의 면적이 과소하여 본건에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료되어 별도 표기하지 아니하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
7. 본건 건물 일련번호(3) 발코니(확장형 포함), 옥탑 계단실 부분 등 “건축물현황도”에 표기된 부분은 건물의 부합물로서, 건물에 포함하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
8. 본건 토지 중 일련번호(4) 일부는 “선하지”에 저촉되어 공법상 제한을 고려하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
9. 본건 토지 중 일련번호(5) 공부상 지목은 “대”이며, 인접지(문화동 240-2)의 “도로”로 이용중이나, 인접지는 진·출입을 할 수 있는 별도의 도로가 소재하고 있어 이를 고려치 아니하고 감정평가하되, 도로일 경우 단가를 “토지·건물명세표” 비교란에 별도 표기하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

10. 본건 토지의 지적경계는 지적도면 및 충청남도 3차원공간정보시스템을 참고하여 개략적으로 확인하였으니, 정확한 지적경계 및 위치는 정밀측량을 필요하는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

III. 감정평가 조건

해당사항 없음.

IV. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

V. 감정평가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견

i. 토지가액 평가

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	문화동 244-9	11	대	주거용 (일단지)	2종 일주	세로 (가)	사다리 평지	794,900
2	문화동 240-2	172	대		2종 일주			794,900
4	서대리 711	1,164	답	목답	계획 관리	맹지	부정형 완경사	28,200
5	문화동 240-6	26	대	현황 “도로”	2종 일주	세로 (불)	사다리 평지	262,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정 및 그 사유

가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	계획시설 (저축률)
A	문화동 245-1	314	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	사다리 평 지	801,600	-
B	서대리 585-3	1,139	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	25,400	-

나) 비교표준지 선정사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

2) 시점수정(지가변동률)

(대전광역시 중구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.096%	2월까지 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.21	0.053% × 21/28	2월 지가변동률 : 0.053%
누 계	0.136% (1.00136)	(1 + 0.00096) (1 + 0.00053 × 21/28)

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 03월 지가변동률이 발표되지 않아, 2025년 02월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(충청남도 금산군 계획관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.102%	2월까지 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.21	$0.059\% \times 21/28$	2월 지가변동률 : 0.059%
누 계	0.146% (1.00146)	(1 + 0.00102) (1 + 0.00059 × 21/28)

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 03월 지가변동률이 발표되지 않아, 2025년 02월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

4) 개별요인 비교

당해 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

- 개별요인 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1,2 (일단지)	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(각지 등)에서 열세함.							
5	A	0.95	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.789
	대상토지는 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 및 각지 등)에서 열세함.							

- 개별요인 비교항목

(농경지대)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
4	B	0.60	1.00	0.87	0.92	1.00	0.480
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경작의 편부 등) 및 행정적조건(선하지 저촉 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나) 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보)

기호	목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도로 교통	평가단가 (원/㎡)
①	법원 경매	2023.12.20	문화동 2*-**	42	대	2종 일주	세로 (가)	1,500,000
②	담보	2024.03.08	문화동 2**-*	316	대	2종 일주	세로 (가)	1,420,000
③	법원 경매	2024.09.05	서대리 2**	57.75	전	계획 관리	맹지	51,000
④	법원 경매	2022.03.11	보광리 5**-*	1,316	전	계획 관리	맹지	26,000

다) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	매매(거래) 시점	단가 (원/㎡)	용도지역	비고
					이용상황	
㉠	문화동 1**-*	대	2023.12.08	1,450,000	2종일주	토지건물 일괄거래
		건물			주거용	
건물가액 산정 : $49.47 \times 900,000(1,200,000 \times 30/40) = 44,523,000$ 원 토지단가산정 : $\{140,000,000 - 44,523,000 = 95,447,000\} \div 66.0 = 1,450,000$ 원/㎡						

※ 상기 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	매매(거래)시점	단가 (원/㎡)	용도지역	비고
㉞	장대리 1**-*	전	2021.10.02	33,000	계획관리	-
㉟	장대리 3*-*	전	2021.06.07	34,000	계획관리	-

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례 선정

용도지역, 이용상황, 평가목적 등에서 가장 유사성이 있는 사례 기호(㉠,㉢)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 산출방식

그 밖의 요인 보정치 = 평가사례 기준 표준지가액 / 표준지의 기준시점 현재가액

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

※평가사례 기준 표준지가액

비교표준지	구분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	①산정단가 (원/㎡)		
A	사 례(㉠)	1,500,000	1.00873	1.00	1.030	1,558,488		
-시점수정 : 2023.12.20 ~ 2025.03.21 대전광역시 중구 주거지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 표준지는 사례 대비 획지조건(각지 및 형상 등)에서 우세함.								
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 격차율
		1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 표준 지	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	①산출가액 (원/㎡)
B	사 례(㉓)	51,000	1.00	1.00354	1.00	1.208	61,826
- 시점수정 : 2024.09.05 ~ 2025.03.21 금산군 계획관리지역 지가변동을 적용 - 지역요인 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. - 개별요인 : 표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.							
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	개별요인 격 차 율
		1.15	1.00	1.05	1.00	1.00	1.208

※표준지의 기준시점 현재가액

비교표준지	공시지가 (원/ ㎡)	시점수정	②산정단가 (원/ ㎡)
표준지(A)	801,600	1.00136	802,690
표준지(B)	25,400	1.00146	25,437

※평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교표준지	평가사례기준 표준지가액①	표준지의 기준시점 현재가액②	산출보정치 (=①/②)
표준지(A)	1,558,488	802,690	1.941
표준지(B)	61,826	25,437	2.430

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 기준시점을 기준한 현재가액 간에 . 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
문화동 245-1	사례(①)	1.94	1,2,5
서대리 585-3	사례(③)	2.43	4

6) 토지 단가의 결정

일련 번호	표준 지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2 (일단지)	A	801,600	1.00136	1.00	0.980	1.94	1,526,075	1,530,000
4	B	25,400	1.00146	1.00	0.480	2.43	29,670	30,000
5	A	801,600	1.00136	1.00	0.789	1.94	1,228,646	1,230,000

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1,2	1,530,000	183	279,990,000	일단지
4	30,000	1,164	34,920,000	-
5	1,230,000	26	31,980,000	-
합 계	-	1,373	346,890,000	-

3. 거래사례비교법

1) 인근 거래(매매) 사례

인근의 거래(매매) 사례를 분석하여 관련법령 및 판례 등에 근거할 때 적정하게 거래(매매)된 것으로 사료되는 다음의 거래(매매) 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	매매(거래)시점	단가 (원/㎡)	용도지역	비고
					이용상황	
㉠	문화동 1**-*	대	2023. 12. 08	1,450,000	2종일주	토지건물 일괄거래
		건물			주거용	
건물가액 산정 : $49.47 \times 900,000 (1,200,000 \times 30/40) = 44,523,000$ 원 토지단가산정 : $\{140,000,000 - 44,523,000 = 95,447,000\} \div 66.0 = 1,450,000$ 원/㎡						
㉡	장대리 1**-*	전	2021. 10. 02	33,000	계획관리	-

※ 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래 사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호(㉠, ㉡)를 선택함.

3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정요인 없음. (1.00)

4) 시점수정

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률(%) (시점수정치)
㉠	2023. 12. 08 ~ 2025. 03. 21	대전광역시 중구 주거지역	0.918% (1.00918)
㉡	2021. 10. 02 ~ 2025. 03. 21	충청남도 금산군 계획관리지역	3.029% (1.03029)

5) 지역요인 비교

본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경/ 자연 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
1,2	㉑	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.103
	대상토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(인근상가와 의 거리 및 편의성 등)에서 우세함.							
4	㉒	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.920
	대상토지는 사례 대비 행정적조건(선하지 저축 등)에서 열세함.							
5	㉑	1.00	1.05	1.00	0.83	1.00	1.00	0.872
	대상토지는 사례 대비 접근조건(인근상가와 의 거리 및 편의성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

7) 토지 단가의 결정

일련 번호	사 례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
	기 호	사례단가						
1,2 (일단지)	㉑	1,450,000	1.00	1.00918	1.00	1.103	1,614,032	1,610,000
4	㉒	33,000	1.00	1.03029	1.00	0.920	31,280	31,000
5	㉑	1,450,000	1.00	1.00918	1.00	0.872	1,276,007	1,280,000

8) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1,2	1,610,000	183	294,630,000	일단지
4	31,000	1,164	36,084,000	-
5	1,280,000	26	33,280,000	-
합 계	-	1,373	363,994,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
공시지가기준법	633,906,000	-
거래사례비교법	686,151,000	-

2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3) 토지 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련 번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1,2	1,530,000	183	279,990,000	일단지
4	30,000	1,164	34,920,000	-
5	1,230,000	26	31,980,000	-
합 계	-	1,373	346,890,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ii. 건물가액 평가

1. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	면적(㎡)	용 도	사용승인일
3	문화동 240-2 244-9	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	289.902	다가구 주택	2015.06.25

2. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으니, 경매 진행시 참고바람.

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

[출처 : 한국부동산원, 2024]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트씽글	2	1,846,000	50 (45~55)

2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비[위생설비, 전기설비, 난방설비 등] 등을 고려하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	해당층	재조달원가(원/㎡)
일련번호(3)	1층~3층	1,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 산정

[※잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수]

일련 번호	해당 층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	관찰 감가	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
3	1층~ 3층	1,900,000	50	9	-	41/50	1,560,000

4. 건물가액

일련 번호	해당 층	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
3	1층~ 3층	1,560,000	289.902	452,247,120	-

VI. 감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(1,2)	1,530,000	183	279,990,000	공시지가기준법 일단지
일련번호(3)	1,560,000	289.902	452,247,120	원가법
일련번호(4)	30,000	1,164	34,920,000	공시지가기준법
일련번호(5)	1,230,000	26	31,980,000	공시지가기준법
제시외건물	-	9.3	1,202,400	-
감정평가액(합계)			800,339,520	-

토지건물 감정평가명세표

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 문화동	244-9	대	(제2종일반 주거지역)	11	183	1,530,000	279,990,000	일단지
2	동소	240-2	대	(제2종일반 주거지역)	172				
3	동소 [도로명주소] 대전광역시 중구 보문산로 321-23	240-2, 244-9 위 지상	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	96.63 96.636 96.636	289.902	1,560,000	452,247,120	1,900,000 x 41/50
4	충청남도 금산군 추부면 서대리	711	답	(계획관리지역)	1,164	1,164	30,000	34,920,000	선하지 저촉 감안
5	대전광역시 중구 문화동 [제시외 건물]	240-6	대	(제2종일반 주거지역)	26	26	1,230,000	31,980,000	도로인 경우 단가 : 406,000원/㎡
㉠	대전광역시 중구 문화동	240-2 위 지상	(보일러실)	(판넬조 판넬지붕 단층)	(1)	1	-	140,000	
㉡	동소	240-6 위 지상	(창고)	(파이프조 강판지붕 단층)	(8.3)	8.3	-	1,062,400	
합 계								₩800,339,520.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

일련번호(1,2,5) : 대전광역시 중구 문화동 소재 "한밭우성아파트" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 주택(단독주택, 다가구주택 등), 아파트 등이 소재하는 주택지대임.
 일련번호(4) : 충청남도 금산군 추부면 서대리 소재 "서태소류지" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 장기간 방치된 목전, 목답 및 자연림 등이 소재하는 임야지대임.

(2) 교통상황

일련번호(1,2,5) : 본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근으로 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.
 일련번호(4) : 본건 인근까지 차량이 접근가능하며, 인근으로 대중교통 등의 제반 교통상황은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,2) : 인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 2필 일단의 사다리형 토지로서, "주거용건부지"로 이용중임.
 일련번호(4) : 환경사지의 부정형 토지로서, 경작하지 않는 목답 상태임.
 일련번호(5) : 인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공부상 지목은 "대"이나, 현황 "도로"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,2) : 북측으로 노폭 약 6m내외의 포장도로 및 남측으로 현황 도로인 일련번호(5)와 각각 접함.
 일련번호(4) : 지적도상 맹지이나, 인접필지를 통해 접근 가능함.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제2종일반주거지역(2025-02-27), 지구단위계획구역(문화지구 주거환경개선사업), 소로3류(폭 8m 미만)(문화24)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전문화여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구(문화지구주거환경개선지구)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(보문산 중점경관관리구역)

일련번호(2,5) : 제2종일반주거지역(2025-02-27), 지구단위계획구역(문화지구 주거환경개선사업

), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전문화여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구(문화지구주거환경개선지구)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(보문산 중점경관관리구역)

일련번호(4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 묘지등설치제한지역<장사 등에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견" 참조.

(7) 공부와의 차이

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견" 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(3) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,
외벽 : 스타코플렉스, 치장벽돌쌓기, 징크판넬 마감 등,
내벽 : 벽지 도배 및 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 등임.

(2) 이용상태

일련번호(3) : 다가구주택으로 이용중이며, 관리상태는 무난시 됨.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지·경보설비, 난방설비가 구비되어 있는 것으로
탐문조사됨.
※ 폐문부재로 인해 탐문조사에 의하였으니, 부대설비는 별도 확인을 요함.

(4) 부합물 및 종물

"감정평가액의 산출근거 및 결정 의견" 참조.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

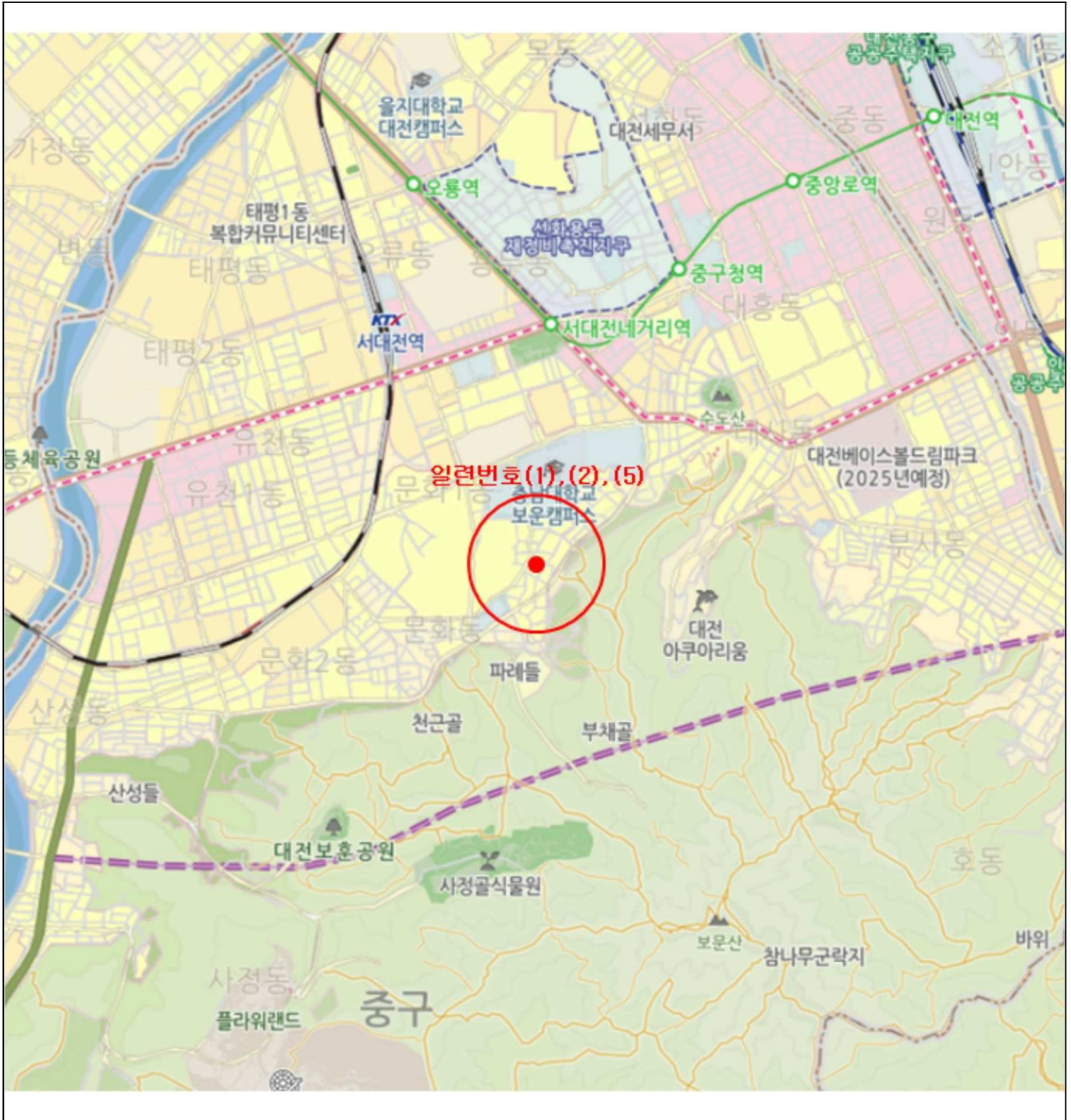
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



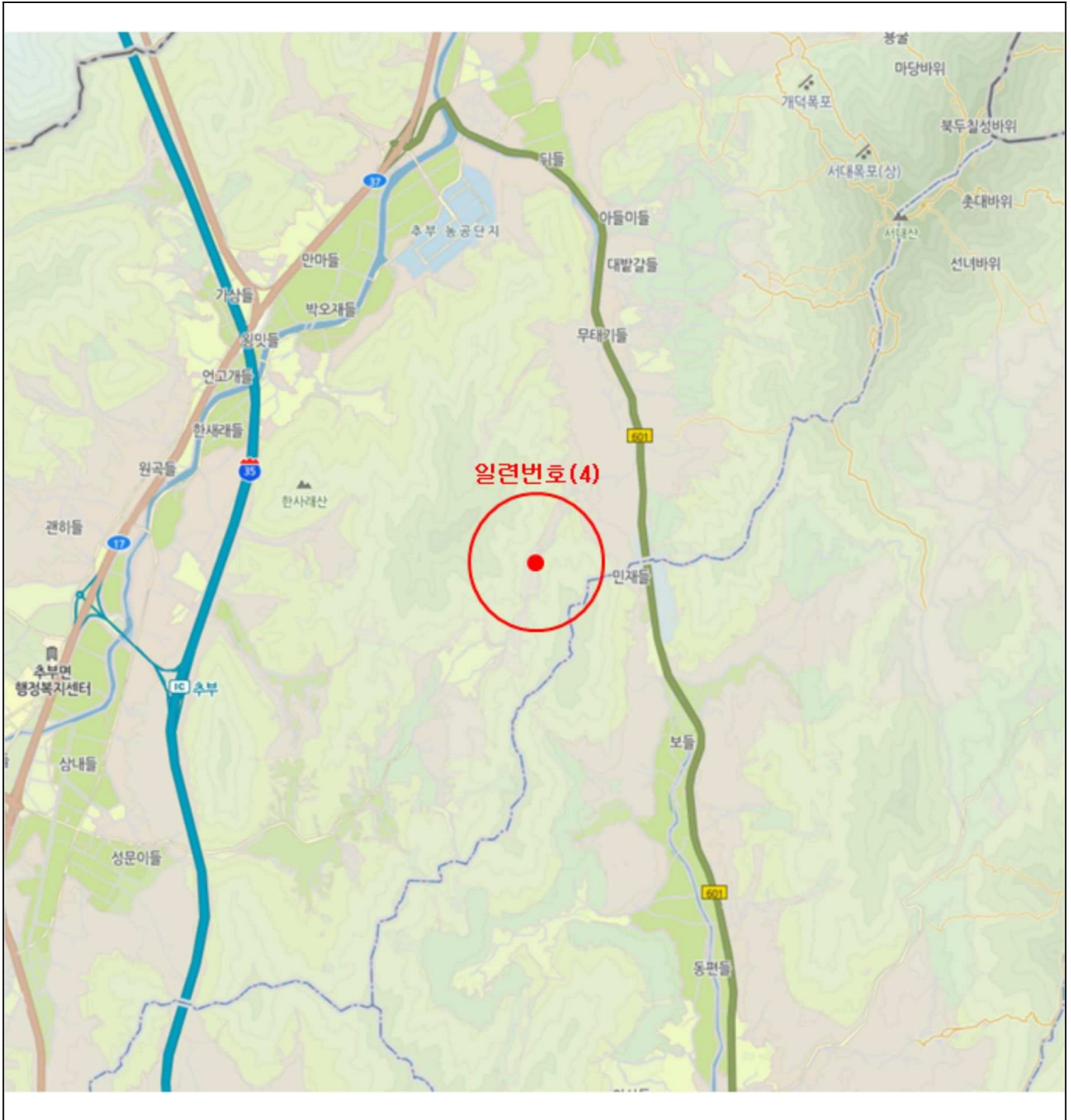
소재지	대전광역시 중구 문화동 244-9외 2필지[일련번호(1),(2),(5)]
-----	--



광역위치도



소재지	충청남도 금산군 추부면 서대리 711[일련번호(4)]
-----	-------------------------------



위치도



소재지	대전광역시 중구 문화동 244-9외 2필지[일련번호(1),(2),(5)]
-----	--

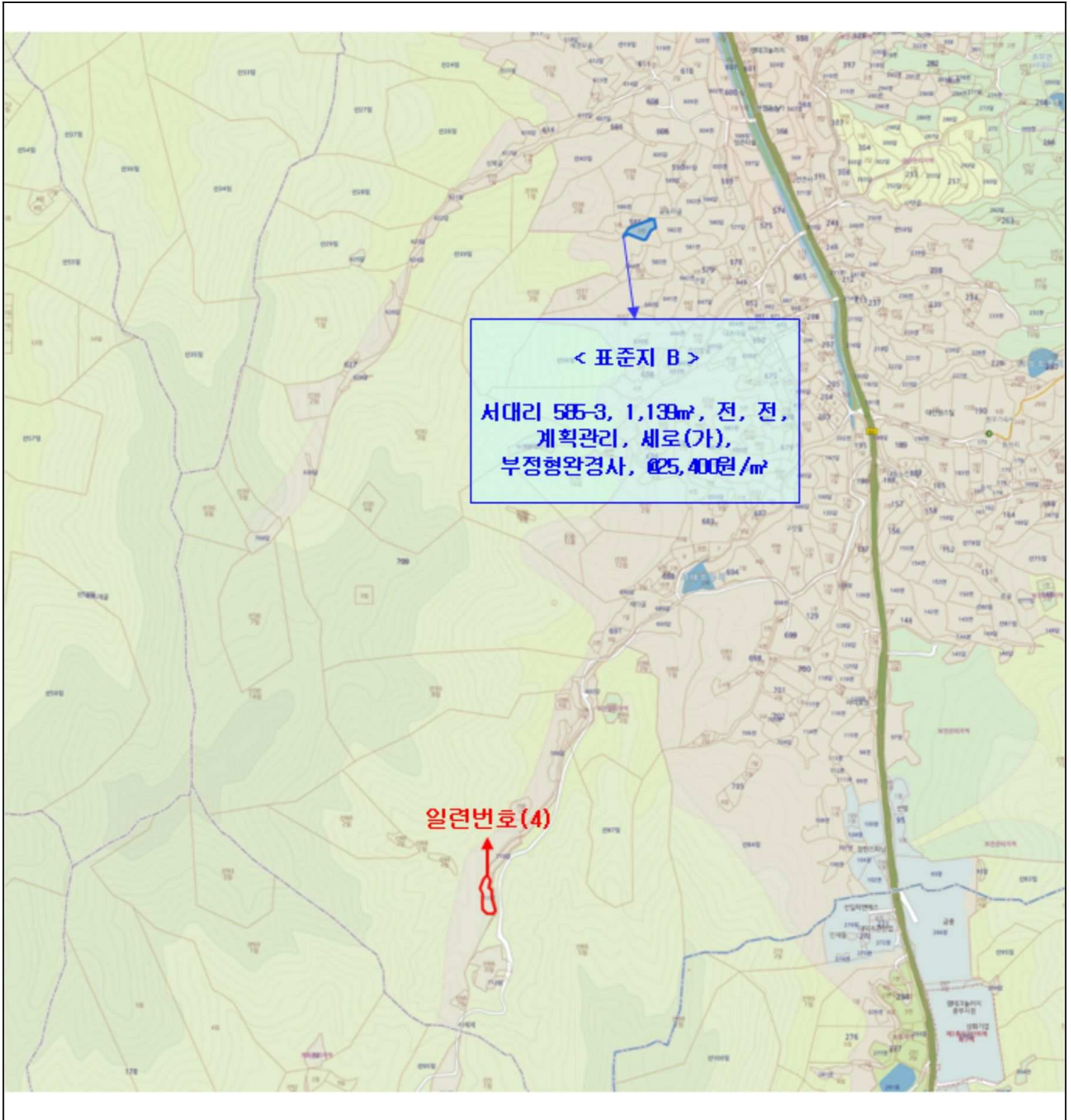


위치도

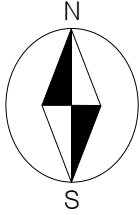


소재지

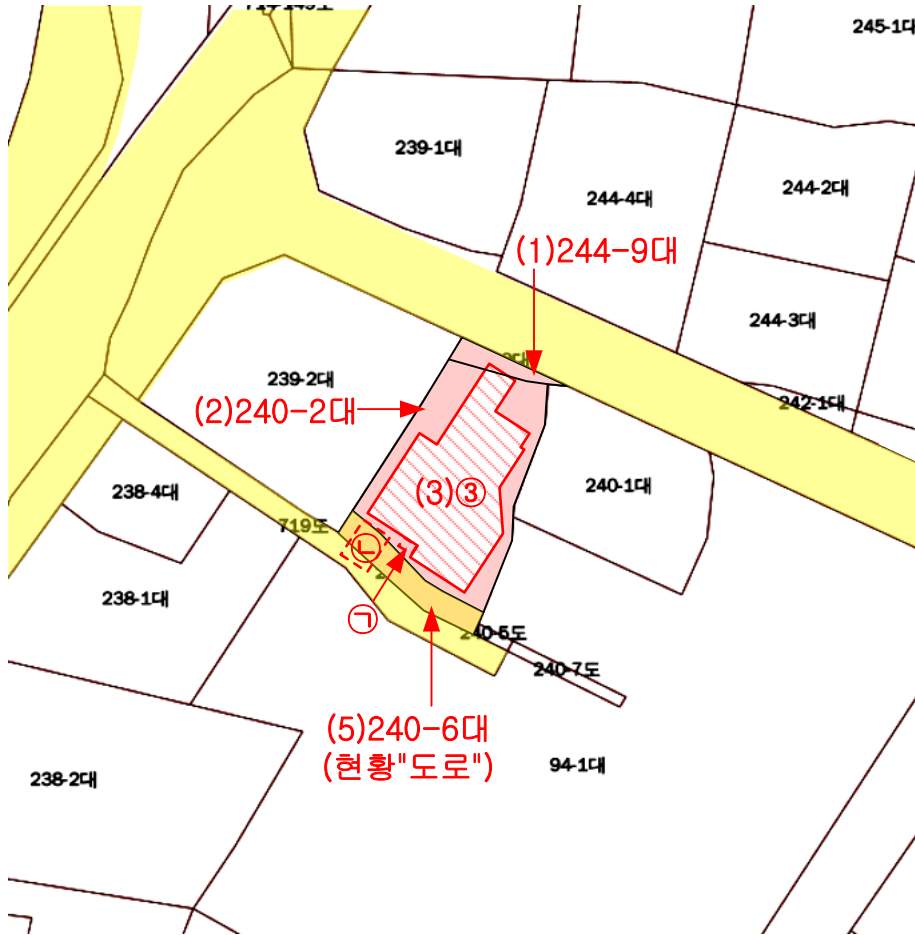
충청남도 금산군 추부면 서대리 711[일련번호(4)]



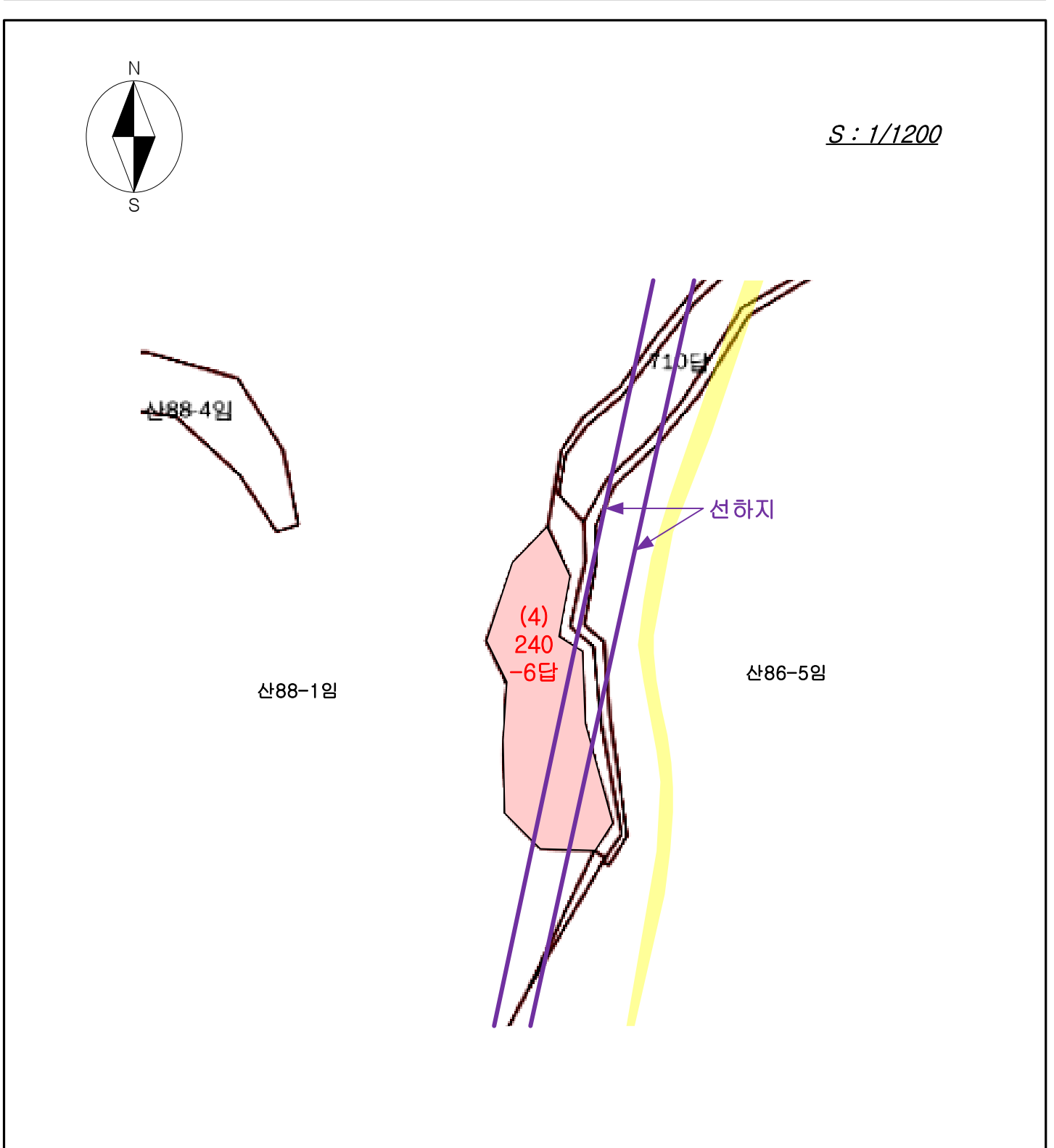
지적 및 건물개황도



S : 1/600



지적 및 건물개황도



S : 1/1200

범례	—— 지적경계선	1층	3층 이상
	—— 도시계획선	2층	제시외건물

건물개황도





(1, 2 5)



(1, 2 5)



(1-3)



(5)



(4)



(4)



(4)



