

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허영도 소유물건(2025타경503337(2))

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: 20260102-01-71

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.

다정감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김속자

감정평가액	일십억사천칠십일만팔천삼백육십원정 (₩1,040,718,360.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허영도 (2025타경503337(2))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.26	2025.09.22 ~ 2025.09.26	2025.09.27		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	220.5	대	220.5	3,028,000	667,674,000
	건물	387.78	건물	387.78	-	373,044,360
		이	하	여	백	
합계					₩1,040,718,360	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지, 건물 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 서구 월평동	1462	대	2종일반 주거지역	220.5	220.5	3,028,000	667,674,000	
2	대전광역시 서구 월평동 [도로명주소] 대전광역시 서구 계룡로 219번길 37	1462 위 지상	1층 다가구주 택(3가구)	철근콘크리트 경스라브지붕 4층 다가구주택	126.36	126.36	962,000	121,558,320	현"4가구"
			2층 다가구주 택(3가구)		130.59	130.59	962,000	125,627,580	현"4가구"
			3층 다가구주 택(2가구)		130.83	130.83	962,000	125,858,460	"4층 누다락 (주거용 3가 구) 포함평가 4층 계단실및 2,3층 발코니 포함평가"
합 계								₩1,040,718,360.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 월평동 소재 “만년교” 북동측 인근에 소재한 토지, 건물에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 9. 26.임..

4. 그 밖의 요인

본건 건물 4층 누다락에 주거용 3가구(3개호실, 별지“사진용지” 참조)가 있는바, 이 누다락(주거용 건물 3개호실)은 건물가격에 포함 평가하였으며, 4층 계단실 및 2, 3층 발코니 부분도 건물가격에 포함 평가하였음.

II. 토지가액의 산정

가. 대상토지의 개요

소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
대전 서구 월평동 1462	220.5	대	다가구 주택	2종 일주	소로 각지	세장형 평지	1,135,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 결정

1. 개요

감정평가방법에는 합리적이고 적절한 시장가치의 도출을 위하여 다음과 같은 감정평가방법이 적용되고 있음.

- ① **공시지가기준법:** "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제1항 본문에 따라 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② **거래사례비교법:** "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ **원가법:** "원가법"이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ **수익환원법:** "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 적용 감정평가방법의 결정

본건 토지가격의 산정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법을 적용함을 원칙으로 하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산정된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 공시지가기준법의 개요

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

비교표준지 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지와 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제36조에서 정한 용도지역이 같은 표준지를 선정함.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

3) 비교표준지 선정

비교표준지는 상기 선정기준에 따라 다음의 표준지를 선정함.

소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	공 시 기준일
대전 서구 월평동 1358	205.9	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	세장형 평지	981,500	2025.1.1

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

1) 개요

시점수정이란 비교표준지 공시 기준시점과 대상 물건의 기준시점이 불일치 하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교표준지 공시지가를 기준시점의 가격수준으로 보정하여 주는 것을 말함.

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

2) 시점수정치

기 간	대전 서구 지가변동률(%)		
	용도지역	지가변동률	비고
2025.1.1~ 2025.9.26	주거지역	0.788 (1.00788)	대전광역시 서구 (25.01.01~25.09.26) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.719 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.082 $(1 + 0.00719) * (1 + 0.00082 * 26/31)$ ≒ 1.00788

★ 2025년 9월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 8월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4. 지역요인의 비교

(1) 개요

지역요인이라 함은 부동산의 가격형성에 있어서 지역특성을 형성하는 사회적·경제적·행정적·자연적 제반 요인을 말하며, 지역요인 비교는 단위 지역 간의 이러한 제반 요인의 질적·양적인 격차를 비교하는 것임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 주택지대의 지역요인

조 건	항 목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편의성
		인근교통시설의 도시중심 접근성
	상가의 배치상태	인근상가의 편의성 인근상가의 품격
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등, 학군 등
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적, 획지의 정연성 건물의 소밀도, 주변의 이용상태
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 여부
	재해발생의 위험성 공해발생의 정도	홍수, 사태, 절벽붕괴 등 소음, 진동, 대기오염 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(3) 지역요인 비교방법

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 함.

(4) 지역요인의 비교치

비교표준지와 대상토지는 서로 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인의 비교

(1) 개요

개별요인이라 함은 개별토지의 도로의 상태, 접근성, 주위환경, 형상, 이용상황 등 개별토지의 가격을 개별화·구체화시키는 개별적 제반 특성을 말하며, 이러한 개별특성은 대상토지의 경제가치를 형성하는 주요 요인임.

(2) 개별요인의 비교 방법

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지 대비 대상토지의 개별요인 비교

조건	개별요인		비교치		비 고
	항목	세항목	표준지	대상 토지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.06	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등 제반 가로조건 에서 본건이 우세함
접근 조건	교 통 시 설 과 의 접근성, 상가와 의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	인근 상가 및 대중교통시설과의 거리 등 제반 접근조건 유사함
	공공 및 편익시 설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조, 자연환경 인근환경, 공급 및 처 리 시 설 의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황 등	1.00	1.00	인근토지의 이용상황 주위환경 등 제반 환경조건 유사함
		인근토지의 이용상황과의 적합 성, 상수도, 하수도, 도시가스 등			
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 맹지, 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	1.05	접면도로의 상태에서 본건이 우세함
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	용도지역, 지구, 구역 등 제반 행정적조건 유사함
기타 조건	기타	장래동향, 기타	1.00	1.00	장래의 동향, 기타 제반 요인 유사함
누 계			1.00	1.113	

5. 공시지가를 기준으로 한 대상토지의 가격

공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)
981,500	1.00788	1.00	1.113	1,101,017

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 인근지역 내 소재한 유사토지의 가격수준

1) 인근지역 내 소재한 유사토지의 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점
가	서 구 월평동 14**	199.3	대	주상용	2종 일주	2,950,000	2025.7.25
나	서 구 월평동 14**	202.5	대	주상용	2종 일주	2,610,000	2024.5.21
다	서 구 월평동 14**	201.2	대	주상용	2종 일주	2,540,000	2023.11.20

2) 인근지역 내 소재한 유사토지의 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	서 구 월평동 14**	199.3	대	주상용	2종 일주	2,925,239	2025.7.13
	토지,건물 일괄 거래가액: 1,190,000,000. 철근콘크리트구조, 사용승인: 2022.10.20. 건물추정가액: $(1,200,000 \times 48/50 \times 71.37) + (1,750,000 \times 48/50 \times 312.37) = 606,999,840$ 토지가액: $1,190,000,000 - 606,999,840 = 583,000,160 (@2,925,239 \text{원}/\text{㎡})$						
②	서 구 월평동 13**	216.5	대	주상용	2종 일주	2,654,330	2023.11.5
	토지,건물 일괄 거래가액: 1,075,000,000 철근콘크리트구조, 사용승인: 2019.4.8 건물추정가액: $(1,200,000 \times 46/50 \times 74.26) + (1,700,000 \times 46/50 \times 267.49) = 500,337,400$ 토지가액: $1,075,000,000 - 500,337,400 = 574,662,600 (@2,654,330 \text{원}/\text{㎡})$						

★ 평가사례 및 거래사례의 지번 일부는 개인정보보호 관계로 비공개 처리하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지 공시지가에 시점수정, 지역요인 및 개별요인을 비교하여 산정한 대상토지의 가격이 인근 유사토지의 정상적인 거래사례 가격수준 및 평가사례 가격수준보다 낮은 수준인바, 공시지가 기준 가격과 현실의 정상 시가와와의 차이를 보정하여 대상 토지에 대한 적절한 평가가 이루어져야 할 필요성이 인정됨.

2) 관련 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 감정평가실무기준 610-1.5.2.5, 에서 “그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다”고 규정되어 있고, 또한 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 에서도 대상토지의 가격에 영향을 미칠 수 있는 인근 유사토지의 정상거래사례를 참작할 수 있도록 하고 있는바 이에 근거하여 본건 평가에서도 인근 유사토지의 정상거래사례 및 평가사례를 참작하여 대상토지의 정상시가를 산정함.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 기준 가격시점의 비교표준지 가격}}{\text{가격시점 현재 표준지 가격}}$$

★비교사례 기준 표준지 가격=비교사례×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인

★ 가격시점 현재 표준지 가격 = 공시지가표준지 × 시점수정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인의 보정치 산정

① 비교사례의 선택

비교사례는 앞서 적시한 평가사례 및 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황, 주위환경, 가격의 합리성 등을 종합적으로 참작하여 다음의 사례를 선택함.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	사례 가격	기준시점
가	서 구 월평동 14**	199.3	대	주상용	2종 일주	소로 각지	정방형 평 지	2,950,000	2025.7.25

② 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여 주는 것을 말함.

상기 평가사례는 전문가에 의해 실시된 사례로서 인근지역 내 유사부동산의 지가수준을 합리적으로 반영한 것으로 판단되는바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 시점수정

비교사례의 기준시점부터 본건 기준시점까지의 지가변동률은 다음과 같음.

기 간	대전 서구 지가변동률(%)		
	용도지역	지가변동률	비고
2025.7.25~ 2025.9.26	주거지역	0.172% (1.00172)	대전광역시 서구 (25.07.25~25.09.26) (주거) 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.094 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.082 $(1 + 0.00094 * 7/31) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00082 * 26/31) \approx 1.00172$

④ 지역요인의 비교

비교사례와 비교표준지는 서로 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

⑤ 비교사례 기호(가) 대비 비교표준지 비교

개별요인			비교치		비 고
조건	항목	세항목	비교 사례	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	0.96	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등 제반 가로조건에서 표준지가 다소 열세함
접근 조건	교통 시설과의 접근성, 상가와 의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와 의 거리 및 편의성	1.00	1.00	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 제반 접근조건 유사함
	공공 및 편익시 설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조, 자연환경 인근환경, 공급 및 처 리 시 설 의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황 등	1.00	1.00	인근토지의 이용상황, 주위환경 등 제반 환경조건 유사함
		인근토지의 이용상황과의 적합 성, 상수도, 하수도, 도시가스 등			
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 맹지, 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	0.95	접면도로의 상태에서 표준지가 열세함
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	용도지역, 지구 등 제반 획지조건 유사함
기타 조건	기타	장래동향, 기타	1.00	1.00	장래효용성 등 제반 요인 유사함
누 계			1.00	0.912	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

⑥ 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가격

사례 기호	사례가격 (m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	토지단가 (원/m ²)
가	2,950,000	1.00	1.00172	1.00	0.912	2,695,027

⑦ 기준시점으로 시점수정한 비교표준지 공시지가

비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점수정	비교표준지 가격 (원/m ²)
981,500	1.00788	989,234

⑧ 그 밖의 요인의 보정치 산정

사례기준 비교표준지 가격	비교표준지 공시지가	격차율
2,695,027	989,234	$2,695,027/989,234 \approx 2.72$

⑨ 그 밖의 요인의 보정치 결정

비교사례를 기준으로 한 비교표준지 가격이 기준시점으로 시점수정한 표준지 공시지가보다 상기와 같이 차이가 나는 것으로 분석되었는바, 그 밖의 요인의 보정치는 상기 분석결과를 토대로 인근 유사부동산의 거래 사례 및 평가사례, 대상지역의 표준지 공시지가 현실화 정도 등 제반 요인을 종합적으로 참작하여 2.75로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 결정

산식 = 공시지가(원/m ²) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인					
공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/m ²)
981,500	1.00788	1.00	1.113	2.75	3,028,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액
220.5	3,028,000	667,674,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 정의

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라 함.

2. 거래사례의 수집

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 함.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

3. 거래사례의 선택

앞서 적시한 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황, 주위환경, 거래가격의 합리성 등을 종합적으로 참작하여 다음의 거래사례를 선택함.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	사례가격	거래시점
②	서 구 월평동 13**	216.5	대	주상용	2종 일주	세로 (가)	정방형 평 지	2,654,330	2023.11.5

4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여 주는 것을 말함.

상기 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 내 유사부동산의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

거래사례의 거래시점부터 본건 기준시점까지의 자가변동률은 다음과 같음.

기 간	대전 서구 자가변동률(%)		
	용도지역	자가변동률	비고
2023.11.5~ 2025.9.26	주거지역	2.423% (1.02423)	대전광역시 서구 (23.11.05~25.09.26) (주거) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.153 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.162 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.323 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.719 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.082 (1 + 0.00153 * 26/30) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.01323) * (1 + 0.00719) * (1 + 0.00082 * 26/31) ≒ 1.02423

6. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 서로 인근지역 내에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례 기호(㉔) 대비 대상토지의 개별요인 비교

조건	개별요인		비교치		비 고
	항목	세항목	거래 사례	대상 토지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.06	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등 제반 가로조건에서 본건이 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와 의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와 의 거리 및 편의성	1.00	1.00	인근 대중교통시설과의 거리 등 제반 접근조건 유사함
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조, 자연환경 인근환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질, 인근토지의 이용상황 등	1.00	1.00	인근토지의 이용상황, 주위환경 등 제반 환경조건 유사함
		인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등			
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	1.05	접면도로의 상태에서 본건이 다소 우세함
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	용도지역, 지구 등 제반 행정적조건 유사함
기타 조건	기타	장래동향, 기타	1.00	1.00	장래의 동향 등 기타 제반 요인 유사함
	누 계		1.00	1.113	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 결정

산식 = 사례토지가격(원/m ²) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인					
사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	적용단가 (원/m ²)
2,654,330	1.00	1.02423	1.00	1.113	3,026,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액
220.5	3,026,000	667,233,000

라. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

공시지가기준법에 의한 시산가액	667,674,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	667,233,000

2. 토지의 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정한 시산가액이 다른 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비슷한 수준으로 산출되어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바, 본건 토지의 평가가액은 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

소재지	지목	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액
대전광역시 서구 월평동 1462	대	220.5	3,028,000	667,674,000

Ⅲ. 건물가격의 산정

1. 건물의 개요

구조	층	용도	면적(㎡)
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	1	다가구주택 (4가구)	126.36
	2	다가구주택 (4가구)	130.59
	3	다가구주택 (2가구)	130.83
부대설비	위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등		

2. 감정평가방법

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법인 원가법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 건물의 재조달원가 결정

(1) 재조달원가의 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함한다.

(2) 표준단가

[한국감정평가사협회“건축물재조달원가자료집”]

구 조	용도	급수	표준단가 (m ²)	내용연수
철근콘크리트조/평지붕	다가구주택	2	1,984,000	50 (45~55)
철근콘크리트조/평지붕	다가구주택	3	1,713,000	50 (45~55)
철근콘크리트조/평지붕	다가구주택	4	1,487,000	50 (45~55)

(4) 건물의 재조달원가 결정

건물의 재조달원가는 상기 표준단가를 기초로 건물의 구조, 이용상황, 사용자재, 시공의 질, 내·외마감재의 종류 및 마감상태, 부대설비의 종류 및 상태 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정함.

층	재조달원가(원/m ²)	비고
1~3	1,850,000	누다락 및 발코니 포함

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정

(1) 감가수정의 의의

감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 가치 하락요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

(2) 감가수정방법

감가수정을 하는 방법에는 경제적 내용연수를 기준으로 하는 방법과 대상 물건의 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인의 실태를 직접 관찰하여 감가수정을 하는 관찰감가법이 있는데, 본건 평가에서는 내용연수를 기준으로 한 방법과 관찰감가법을 병용하여 감가수정함.

(3) 감가수정

건물의 감가수정은 건물의 구조, 내용연수, 건물의 현상 및 관리상태, 보수상황, 증개축 여부, 설계·설비 등의 기능성 등 감가요인의 실태를 종합적으로 참작하여 다음과 같이 결정함.

사 용 승인일	경제적 내용연수	경제적 잔존연수	잔존가치율
2001.3.24	50	26	26/50

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 건물의 감정평가액

(1) 건물의 단가 산정

층	재조달원가(원/m ²)	잔존가치율	적용단가(원/m ²)
1~3	1,850,000	26/50	962,000

(2) 건물의 감정평가액 결정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 의한 가격으로 평가하였으며, 건물은 건축비 등 비용성에 기초하여 가격이 형성되므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

소재지	층	건물면적 (m ²)	건물단가 (m ²)	감정평가액
대 전 서 구 월평동 1462	1	126.36	962,000	121,558,320
	2	130.59	962,000	125,627,580
	3	130.83	962,000	125,858,460
합계				373,044,360

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 서구 월평동 소재 "만년교" 북동측 인근에 소재하며, 주위는 다가구주택 및 소규모 근린생활시설 등으로 이루어진 기존 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고, 인근에 시내버스 승강장 및 지하철역(감천역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로 평지이며, 다가구주택 부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭 약 6M 내외의 포장도로와 접하고, 북동측으로 폭 약 8M 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 사업지역기타(단독주택용지), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천 중점경관관리구역).

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 4층 다가구주택
(사용승인일자: 2001.3.24)
외벽: 화강석 붙임
내벽: 벽지 및 타일 등 마감
창호: 새시 창호임.

(2) 이용상태

1층: 다가구주택(4가구)
2층: 다가구주택(4가구)
3층: 다가구주택(2가구).

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

4층 누다락(주거용 3가구) 및 4층 계단실, 2층, 3층 발코니는 건물가격에 포함하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

1층 및 2층의 공부상 다가구주택 가구수는 각 3가구이나 현황은 각 4가구이고, 제시목록상 4층은 없으나 현황은 4층 누다락(주거용 3가구)이 있음.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

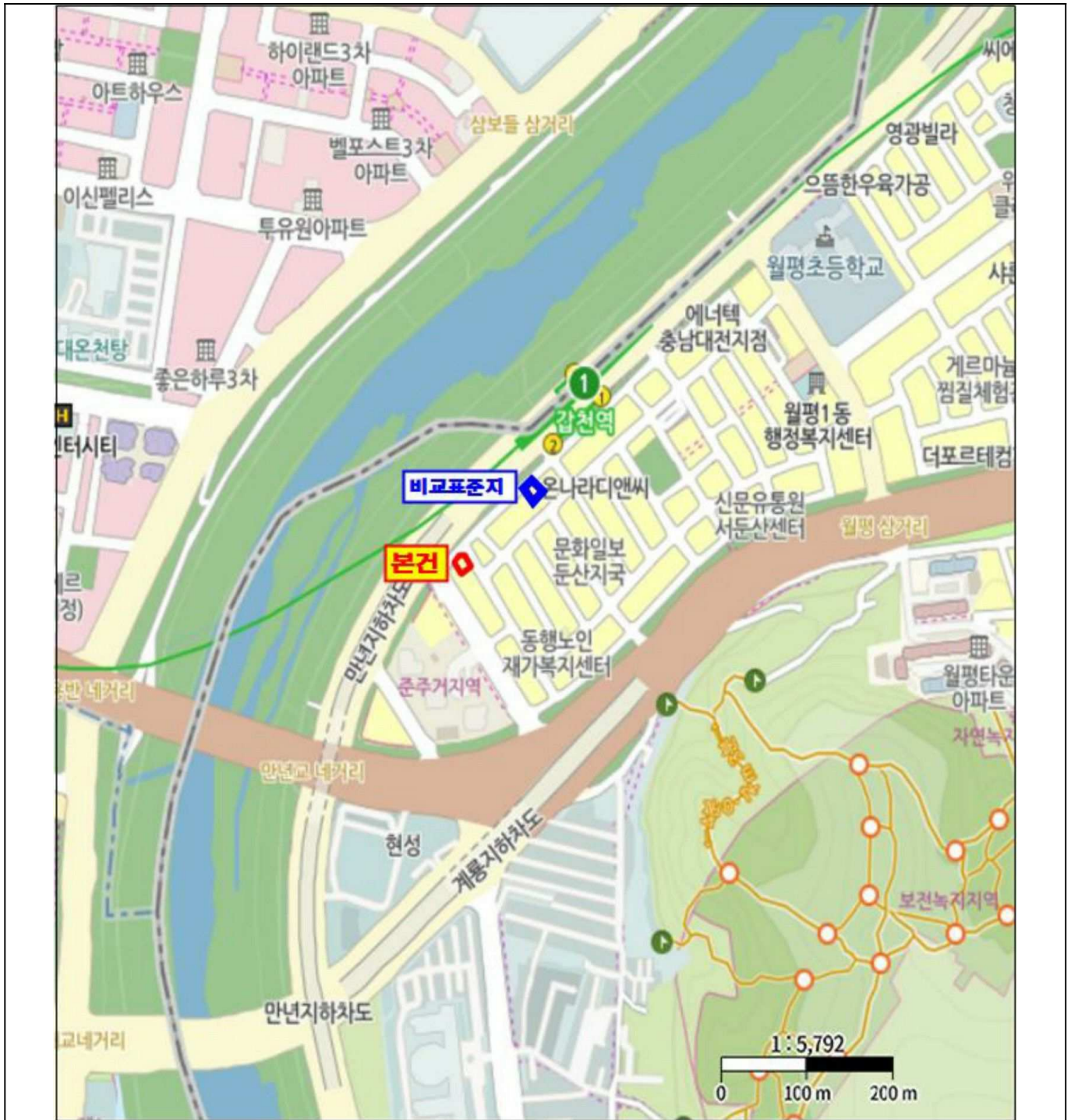
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역위치도



소재지	대전광역시 서구 월평동 1462
-----	-------------------



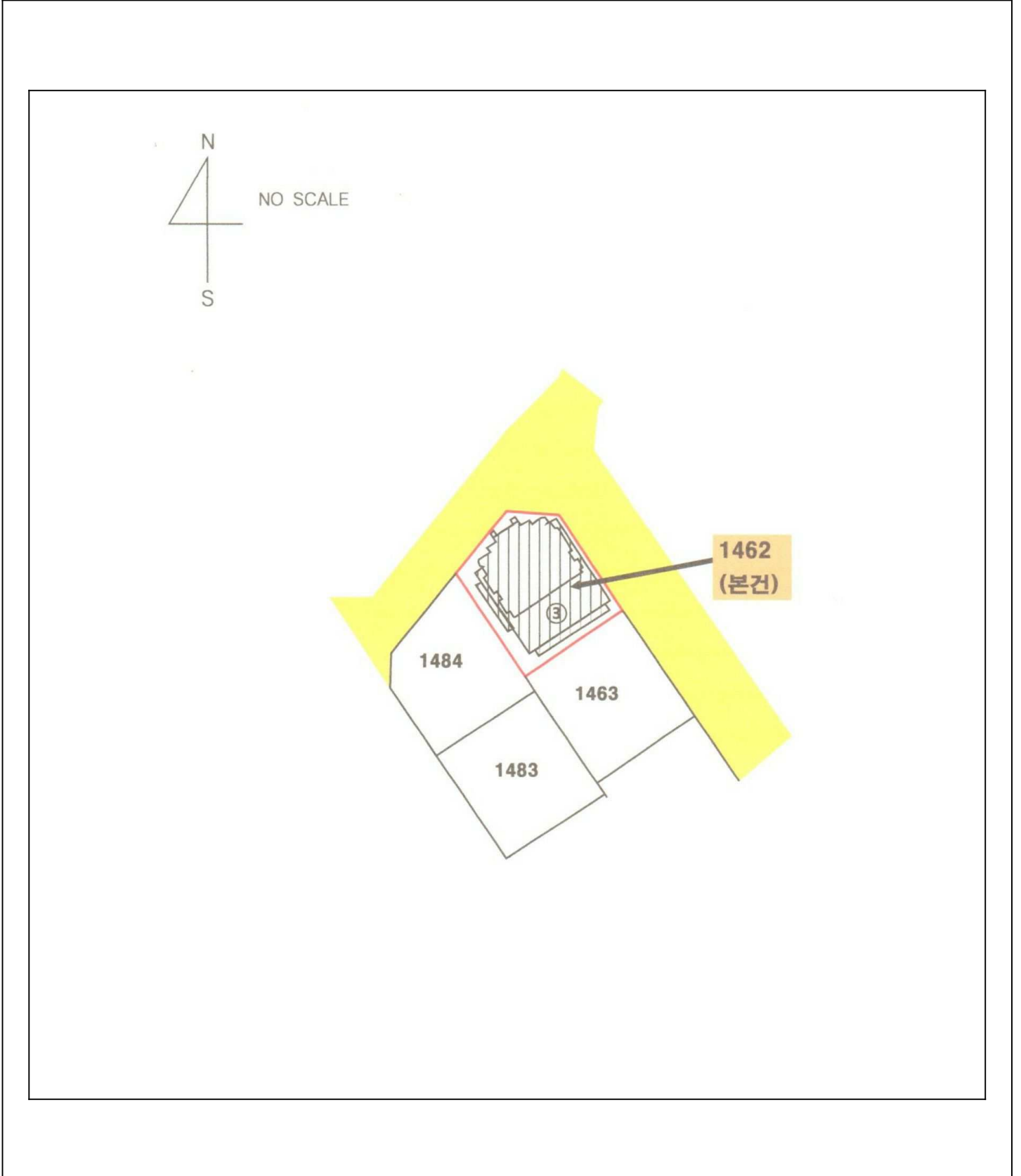
위치도



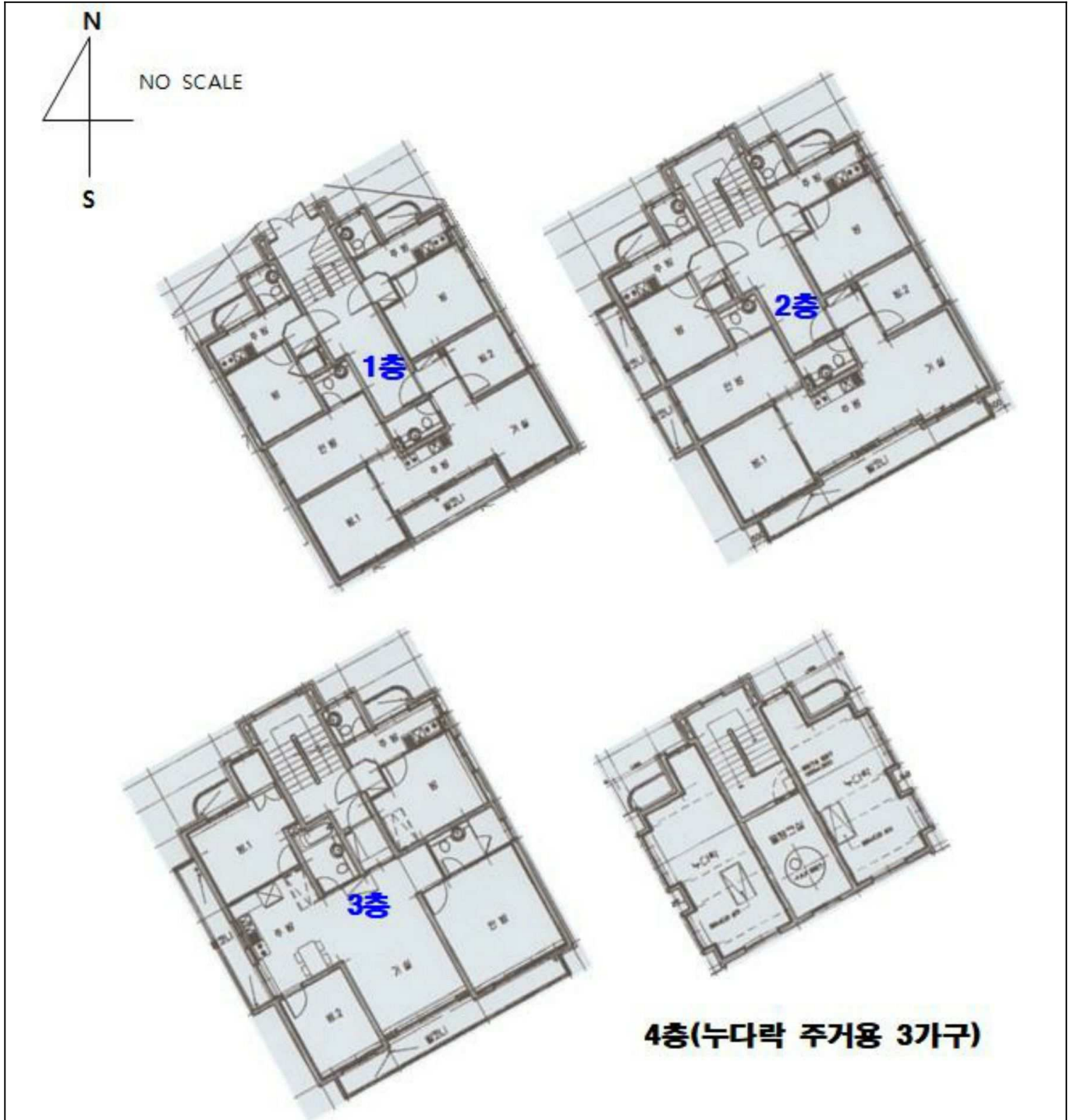
소재지 대전광역시 서구 월평동 1462



지 적 도



건물개황도





[본건모습]



[본건모습]



[본건 1층]



[본건 2층]



[본건 3층]



[본건 4층 누다락 주택 출입구(401호)]



[본건 4층 누다락 주택 출입구(402호)]



[본건 4층 누다락 주택 출입구(403호)]



[본건 4층 누다락]



[주 위 환 경]