

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
건명	장인수 소유물건(2025타경503448)
감정서번호	TJ2509-A06

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

대전감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
백 선 중

감정평가액	구억사천칠백구십삼만이백팔십원정(₩947,930,280.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장인수 (2025타경503448)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.10	2025.10.02 ~ 2025.10.10	2025.10.13		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	296	토지	296	-	606,740,000
	건물	502.93	건물	502.93	-	336,290,280
	(제시외 건물)	(44.5)	제시외 건물	44.5	-	4,900,000
<b>합계</b>					<b>₩947,930,280</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 금남면 용포리 소재 '금남면 행정복지센터' 남측 인근에 위치하고 있는 부동산으로 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 기준

#### 가. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 기준시점은 가격조사완료일자인 2025년 10월 10일자로 하였습니다.

#### 다. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 물리적·권리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 10월 02일 ~ 2025년 10월 10일에 실시하였습니다.

### 3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(2)건물에 누다락이 소재하고 있어 건물의 일체성 등을 고려하여 1층 계단실 등과 함께 본건 건물에 포함하여 평가하였으며, 제시외건물이 소재하고 있어 개략적으로 면적사정하여 감정평가에 포함하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 2) 본건 기호(4)건물 건축물현황도상 3층 발코니 및 옥상 계단실 등은 건물의 일체성 등을 감안하여 본건 건물에 포함하여 평가하였으며, 제시외건물이 소재하고 있어 개략적으로 면적사정하여 감정평가에 포함하였습니다.
- 3) 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 본건 주택 등의 내부상태는 표준적인 이용상황 등을 기재하고 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

## 5. 대상물건의 개요



소재지	세종특별자치시 금남면 용포리 90-4			
용도지역	제2종일반주거지역			
이용상황	주상용			
토 지	지 목	대	면 적	119m <sup>2</sup>
건 물	구조	경량철골조		
	사용승인	1999.04.23		
	연면적	112.44m <sup>2</sup>		



소재지	세종특별자치시 금남면 용포리 90-8			
용도지역	제2종일반주거지역			
이용상황	주상용			
토 지	지 목	대	면 적	177m <sup>2</sup>
건 물	구조	철근콘크리트조		
	사용승인	2001.09.08		
	연면적	390.49m <sup>2</sup>		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방법 적용 규정

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 또는 거래사례비교법을 적용하고 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항은 건물을 감정평가 할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만, 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제2항 및 제3항에서는 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 아니하며, 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### 가. 감정평가방법

- 1) 평가방식으로 대상물건의 평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 2) 원가방식의 경우 비용자료 및 사례수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나 토지는 재생산이 불가능한 물건으로 원가방식의 적용은 부적합하며 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합합니다.
- 3) 비교방식으로 토지와 건물을 일괄로 거래한 사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

---

4) 수익방식의 경우 장래에 발생할 것으로 예상되는 수익을 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물의 임대료 등 수익자료 및 비용자료의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 과정에서의 예측오류 가능성 등이 존재하는 등 적용에 한계가 있습니다.

## 나. 토지의 감정평가

토지의 평가는 평가목적 등을 고려하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하였습니다.

## 다. 건물의 감정평가

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법 외 다른 방법에 의한 시산가액의 비교·검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 대상토지의 현황

##### 1) 대상토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상/지 세	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	금남면 용포리 90-4	119	대	주상용	2종일주	세로(가)	부정형 평지	1,715,000
2	금남면 용포리 90-8	177	대	주상용	2종일주	세로(가)	세장형 평지	1,653,000

##### 2) 토지평가시 고려사항

-

#### 나. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

##### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지를 선정하였습니다.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 /지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	금남면 용포리 88-10	128	대	주거기타	2종일주	세로(가)	사다리 평지	1,282,000

##### 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

시군구	표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
		시점수정치	
세종특별 자치시	주거지역	0.838	(25.01.01~25.10.10) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.687 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.116
		1.00838	$( 1 + 0.00687 ) * ( 1 + 0.00116 * 40/31 )$ ≒ 1.00838

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 되었으므로 최근 발표한 지가변동률을 기준으로 일수  
안분하여 연장적용.

### 3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교

### ▶ 기호(1) / 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.95	형상 등에서 본건이 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ▶ 기호(3) / 비교표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	평가대상토지와 비교표준지가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 20341-30538, 1991.12.28.) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가선례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정이 필요합니다.

### 나) 본건 평가전례(5년 이내)

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
	해	당	사	항	없	음	

### 다) 인근 평가전례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
가	금남면 용포리 89-*	2종일주	대	2023.07.28	공매	2,080,000	-
	의 견	기호(2)는 가로조건 등 개별요인에서 대체로 유사함.					
나	금남면 용포리 90-*	2종일주	대	2021.11.18	조세	2,040,000	-
	의 견	기호(2)는 가로조건 등 개별요인에서 대체로 유사함.					
다	금남면 용포리 88-*	2종일주	대	2021.06.06	공매	2,030,000	-
	의 견	기호(2)는 가로조건 등 개별요인에서 대체로 유사함.					
라	금남면 용포리 82-*	2종일주	답	2024.07.08	담보	2,310,000	-
	의 견	본건은 가로조건 등에서 대체로 유사하나 행정조건에서 우세함.					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 라) 그 밖의 요인 보정치 산출

### (1) 개요 및 산식

비교표준지의 용도지역 · 이용상황 · 주위환경 · 등이 유사한 평가전례를 선정하여 아래의 산식에 의해 그 밖의 요인 보정치를 산출하여 결정하였습니다.

$$\frac{\text{평가전례기준 표준지가격 ( 전례단가 \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 \times \text{시점수정} )}}$$

기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 × 시점수정 )

### (2) 보정치 산정 및 결정

#### ① 비교표준지 A

평가전례기준 표준지가격 (a)	전례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,080,000	1.03286	1.000	0.980	2,105,382		
기준시점현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.629	1.62
	1,282,000	1.00838	-	-	1,292,743		

<sup>1)</sup>평가전례 : 표준지(A)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 평가전례(가)를 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정 : (2023. 07. 28 ~ 2025. 10. 10, 세종특별자치시, 주거지역) : 3.286% (1.03286)

<sup>3)</sup>지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 :

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	1.00	평가전례와 비교표준지가 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	평가전례와 비교표준지가 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	평가전례와 비교표준지가 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.98	면적, 이용상황 등에서 비교표준지가 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	평가전례와 비교표준지가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			0.980	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	A	1,282,000	1.00838	1.000	0.950	1.62	1,989,532	1,990,000
3	A	1,282,000	1.00838	1.000	1.000	1.62	2,094,244	2,090,000

## 다. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

### 1) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	금남면 용포리 152-*	2종일주	255,568,150원	2025-01-20	160㎡	-
		대	(1,597,000원/㎡)	-	-	
	<b>의견</b>	- 토지만의 거래사례임. - 토지가격 산출: 255,568,150 / 160㎡ ≒ 1,597,301원/㎡				
#2	금남면 용포리 69-*	2종일주	90,000,000원	2023-08	40㎡	-
		대	(2,250,000원/㎡)	-	-	
	<b>의견</b>	- 토지만의 거래사례임. - 토지가격 산출: 90,000,000 / 40㎡ ≒ 2,250,000원/㎡				
#3	금남면 용포리 83-*	2종일주	182,000,000원	2021-11	94㎡	-
		답	(1,936,000원/㎡)	-	-	
	<b>의견</b>	- 토지만의 거래사례임. - 토지가격 산출: (182,000,000 ) / 94㎡ ≒ 1,936,170원/㎡				
#4	금남면 용포리 183-*	2종일주	276,900,000원	2021-11	141㎡	-
		대	(1,963,000원/㎡)	-	-	
	<b>의견</b>	- 토지만의 거래사례임. - 토지가격 산출: (276,900,000 ) / 141㎡ ≒ 1,963,830원/㎡				

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	선정 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 선정함.	사례 #1

## 3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

## 4) 시점수정

구분	시군구 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
		시점수정치	
사례 #1	세종특별 자치시	0.798	(25.01.20~25.10.10) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.065 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.077 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.071 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.089 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.089 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.086
	주거지역	1.00798	2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.092 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.116  $(1 + 0.00065 * 12/31) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00116 * 40/31)$ ≒ 1.00798

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 되었으므로 최근 발표한 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장적용.

## 5) 지역요인 비교

인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6) 개별요인 비교

### ▶ 기호(1) / 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	1.00	거래사례와 비교표준지가 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	교통시설, 상가접근성에서 본건이 우세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	인근토지 이용상황 등에서 본건이 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.97	형상 등에서 본건이 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	거래사례와 비교표준지가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			1.227	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## ▶ 기호(3) / 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도,	1.00	거래사례와 비교표준지가 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	교통시설, 상가접근성에서 본건이 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	인근토지 이용상황 등에서 본건이 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	거래사례와 비교표준지가 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	거래사례와 비교표준지가 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	-
개별요인비교치 (누계)			1.265	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1,597,000	1.000	1.00798	1.000	1.227	1,975,156	1,980,000
3	1,597,000	1.000	1.00798	1.000	1.265	2,036,326	2,040,000

## 라. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

### 1) 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	1,990,000	1,980,000	-
3	2,090,000	2,040,000	

### 2) 토지단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되며, 공시지가기준법과 거래사례비교법에 의한 가격이 유사하게 산정되어 평가 목적에도 부합하는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 감정평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 유지수선의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해물건의 특성에 적합한 방법으로 평가하였습니다.

### 나. 대상건물의 현황

기호	규모	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인일	건물관리상태		
2	2층	경량철골조 판넬지붕	주상용	112.44	1999.04.23	상	중	하
4	3층	철근콘크리트조 슬라브지붕	주상용	390.49	2001.09.08	상	중	하

※ 본건 기호(2)건물 1층 일부는 기존건물에 수평 증축(1999.05.20.)하여 기존 사용승인일과 차이가 발생하나 차이 정도가 미미하여 기존 사용승인일을 기준으로 평가하였음.

### 다. 재조달원가의 결정

#### 1) 표준단가

건물의 표준단가는 '건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원 발행)'을 기준으로 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

분류번호	용도	구조				내용년수
01-06-08-06	일반주택	경량철골조 / 경량철골지붕틀 / 아스팔트싱글				35 (30~40)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	-	928,000	733,000	-	

분류번호	용도	구조				내용년수
06-01-05-09	점포주택	철근콘크리트조 / 평지붕				50 (45~55)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	1,693,000	1,575,000	1,407,000	-	-	

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 2) 재조달원가의 결정

기 호	규 모	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수
2	2층	1,100,000	-	1,100,000	35
4	3층	1,500,000	-	1,500,000	50

※ 부대설비단가는 표준단가에 포함하였으며, 기호(2)건물은 제시외 누다락의 개략적인 면적 등을 고려하여 표준단가에서 고려하였음.

## 라. 감가수정 및 적용단가의 결정

- 1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업입니다.
- 2) 이러한 감가수정의 방법으로 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 의한 감가수정이 적정하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정할 수 있는 바, 본건 감정평가는 대상물건에 가장 적합한 정액법으로 평가하였습니다.

기 호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	잔존내용년수			적용단가 (원/㎡)
			유효 경과년수	잔존년수	잔가율	
2	1,100,000	35	26	9	9/35	282,000
4	1,500,000	50	24	26	26/50	780,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액	구분		사정면적	적용단가	감정평가액
	토지	기호(1)	119	1,990,000	236,810,000
기호(3)		177	2,090,000	369,930,000	
건물	기호(2)	112.44	282,000	31,708,080	
	기호(4)	390.49	780,000	304,582,200	
합 계					943,030,280
결정의견	본건 감정평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한, 평가전례 및 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 토지감정평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.				

# 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	세종특별자치시 금남면 용포리	90-4	대	제2종 일반주거지역	119	119	1,990,000	236,810,000	
2	" [ 도로명주소 ] 세종특별자치시 금남면 용포1길 3	90-4 위지상	주택 및 2종근린 생활시설	경량철골조 판넬지붕 2층	47.05	112.44	282,000	31,708,080	1,100,000 X 9/35
			2종근린 생활시설 (일반 음식점)	1층	9.69				
			일반 음식점 주택	1층 2층	55.7				
3	세종특별자치시 금남면 용포리	90-8	대	제2종 일반주거지역	177	177	2,090,000	369,930,000	
4	" [ 도로명주소 ] 세종특별자치시 금남면 용포1길 5	90-8 위지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 슬라브지붕	115.57	390.49	780,000	304,582,200	1,500,000 X 26/50
				지하1층	81.40				
				1층	96.76				
				2층	96.76				
				3층					
<b>소 계</b>								<b>₩943,030,280</b>	

# 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	
㉠	(제시외건물) 세종특별자치시 금남면 용포리	90-4 위지상	상가 등	샛시및 벽돌조	(16)	16	-	2,000,000	
㉡	"	"	비가림막	렉산	(4)	4	-	300,000	
㉢	"	"	창고 등	샌드위치판넬조	(3.5)	3.5	-	500,000	
㉣	세종특별자치시 금남면 용포리	90-8 위지상	창고 등	목조	(3)	3	-	100,000	
㉤	"	"	창고 등	샌드위치 판넬조	(18)	18	-	2,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩4,900,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩947,930,280.-</b>	
				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 세종특별자치시 금남면 용포리 소재 '금남면 행정복지센터' 남측 인근에 위치하고 있는 부동산으로 주위는 소규모아파트, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로 북측 근거리에 행복도시가 위치하며 북서측으로 '코스트코'가 위치하고 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 시내버스승강장이 소재하며 서측 인근으로 국도1호선이 지나고 있습니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)토지 : 부정형의 평지로 주상용으로 이용중입니다.  
기호(2)토지 : 세로장방형의 평지로 주상용으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호(1),(2) : 서측으로 세로에 접하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) : 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 중점경관관리구역.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 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

기호(2)건물 : 경량철골조 판넬지붕 2층건물로  
 외벽 : 벽돌붙임 및 판넬 등 마감.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.  
 창호 : 새시창호.

기호(4)건물 : 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층건물로  
 외벽 : 석재붙임 및 드라이비트 등 마감.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.  
 창호 : 새시창호.

## (2) 이용상태

기호(2) : 1층 - 상가  
 2층 - 주택

기호(4) : 1층 - 상가  
 2층 - 상가(현황 공실)  
 3층 - 주택

## (3) 설비내역

기호(2),(4) : 위생 및 급배수설비, 일부 난방설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물이 소재하고 있어 개략적으로 면적사정하여 감정평가에 포함하였습니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

본건 기호(2)건물에 누다락이 소재하고 있어 건물의 일체성 등을 감안하여 본건 건물에 포함하여 평가하였습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 광역위치도



소재지	세종특별자치시 금남면 용포리 90-4
-----	----------------------



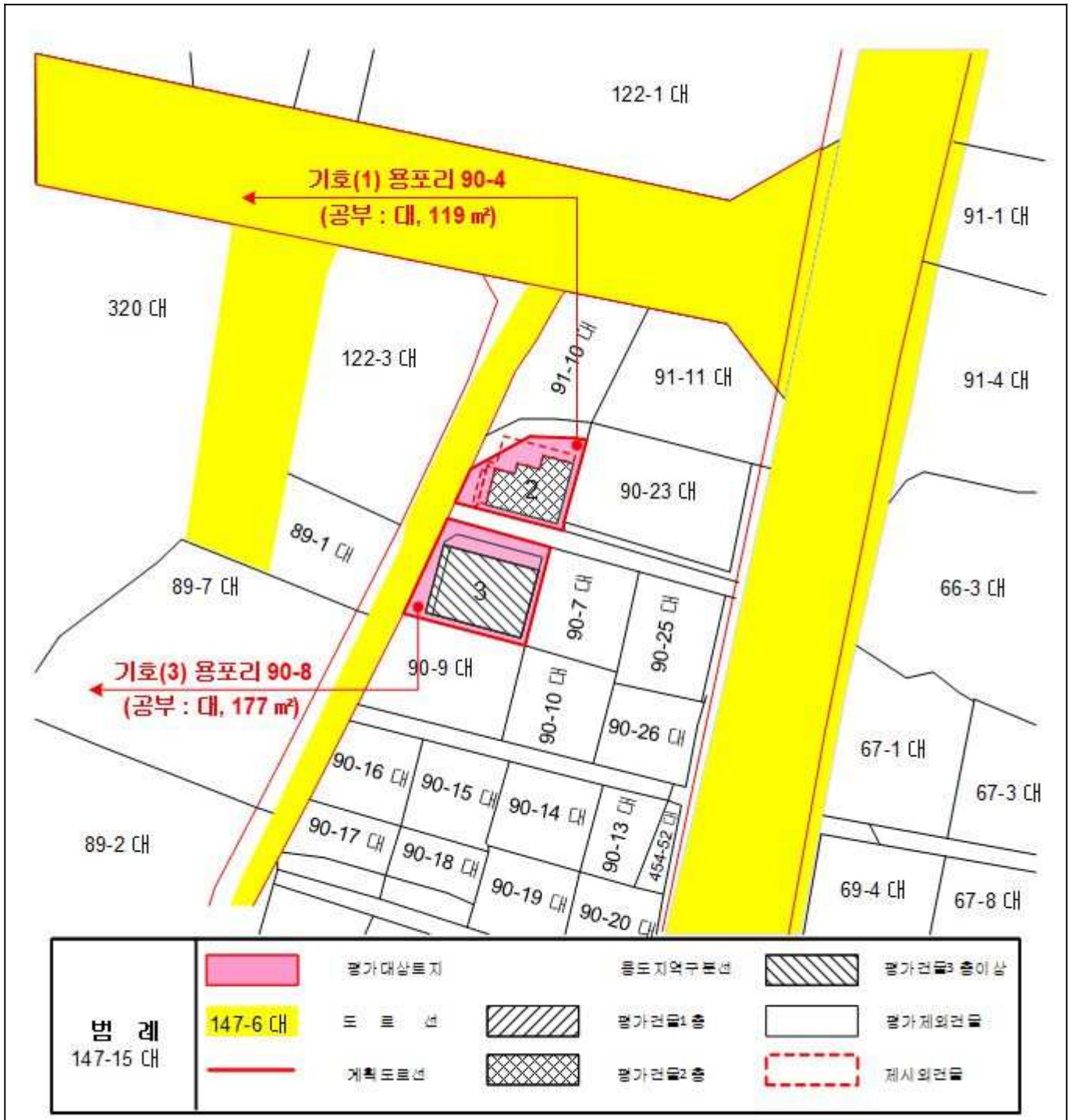
# 위치도



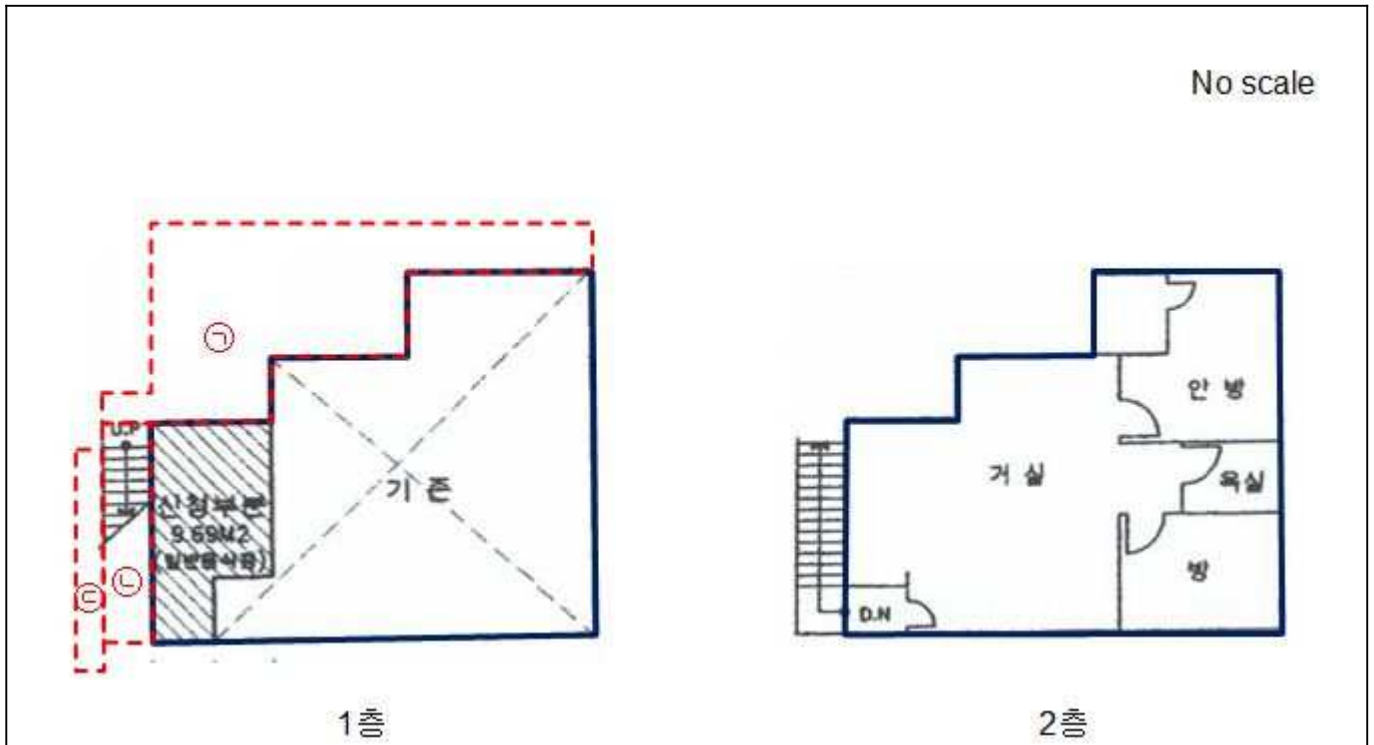
소재지	세종특별자치시 금남면 용포리 90-4
-----	----------------------



# 지 적 도



# 건물개황도



[ 건물면적 산출근거 ]

기호(2) : 경량철골조  
 1층 : (공부상면적) 56.74㎡  
 2층 : (공부상면적) 55.70㎡

[ 제시외건물 ]

㉠ 샷시및벽돌조 상가 등 약 16㎡  
 ㉡ 렉산 비가림막 등 약 4㎡  
 ㉢ 샌드위치판넬조 창고 등 약 3.5㎡

# 건물개황도



**[ 건물면적 산출근거 ]**

- 기호(4) : 철근콘크리트조
- 지1층 : (공부상면적) 115.57 m<sup>2</sup>
  - 1층 : (공부상면적) 81.4 m<sup>2</sup>
  - 2층 : (공부상면적) 96.76 m<sup>2</sup>
  - 3층 : (공부상면적) 96.76 m<sup>2</sup>

**[ 제시외건물 ]**

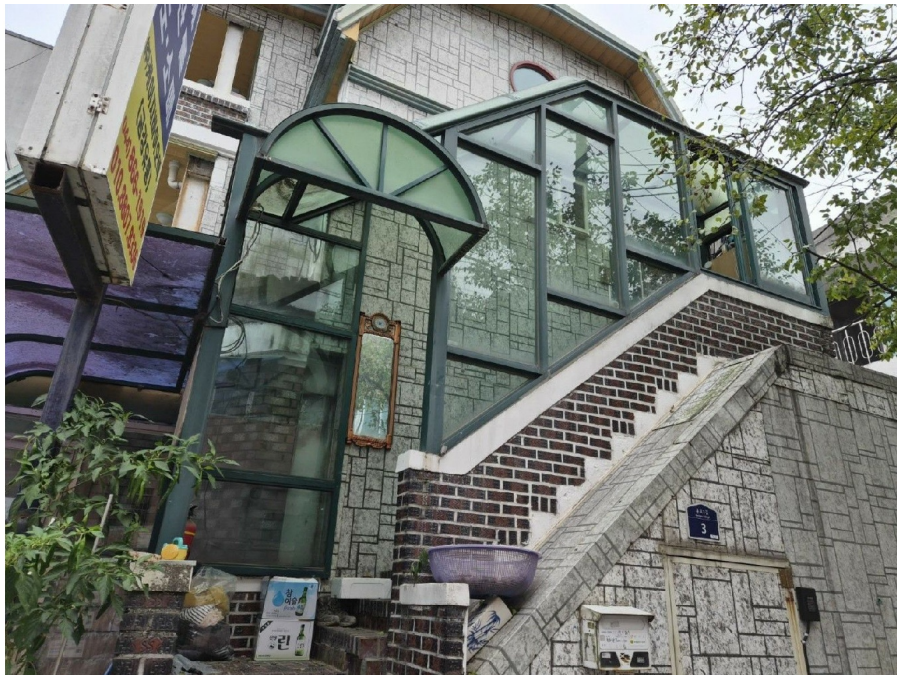
- ㉔ 목조 참고 등 약 3 m<sup>2</sup>
- ㉓ 샌드위치판넬조 참고 등 약 18 m<sup>2</sup>



(1, 2)



(2)-







(3, 4)



(4)



1



2 ( )



3



1 ( )



