

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 925101501호
건명	공기문소유물건(2025타경503487)

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



(주)제일감정평가법인

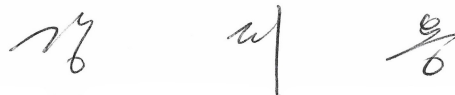
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

충남 충청남도 천안시 서북구 두정로 244(두정동 필레오빌딩5층)  
지사 TEL : (041)553-7171 FAX : (041)553-7174

# (부동산)감정평가표



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

감정평가사 강대용





(주)제일감정평가법인 충남지사장 김석필 (서명 또는 인)

감정평가액	삼천육백구십육만사천삼백육십원(₩36,964,360.-)					
평가의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목적	법원경매		
			제출처	대전지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	공기문		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 (2025타경503487 부동산강제경매)		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 10. 27	2025. 10. 24~ 2025. 10. 27	2025. 10. 27	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	14 190x-- 91	토지	29.23	1,190,000	34,783,700
	건물	14 80.3x-- 91	건물	12.36	-	2,028,660
	제시외 건물	14 (31)x-- 91	제시외 건물	4.77	-	152,000
			이 하 여 백			
합 계					₩36,964,360.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 대전광역시 동구 삼성동 소재 '현암초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 대전지방법원의 경매[2025타경503487, 부동산강제경매, 소유자:공기문] 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 대상물건

#### 1) 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
2	삼성동 343-3	대	190*14/91	2종일주	단독주택	소로한면	자루형 평지	579,700	-

※ 출처 : 토지대장, 토지이용계획확인서 등

#### 2) 대상 건물 개요

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	층수	사용승인일	비고
1	삼성동 343-3	연와세벽	주택	80.3*14/91	1층	1978.07.14	-

※ 출처 : 일반건축물대장 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 27일임.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 10월 24일 ~ 2025년 10월 27일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

### 6. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 구조, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상물건 토지 일련번호(1,2)는 공유지분으로서 위치가 불특정한 관계로 위치확인이 불가능하여, 전체 토지면적을 소유 지분 비율에 의거 사정·평가함.
- ③ 대상물건 일련번호(1,2) 토지·건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 미등기 제시외 건물[후첨 “지적 및 건물개황도 기호(ㄱ)~(ㄹ)”, “사진용지”참조]은 개략적으로 실측하고 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법 으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가를 병용하였는바, 추후 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부에 대한 확인이 요망됨.
- ④ 대상물건 토지 일련번호(2)는 ‘토지·건물 감정평가명세표’ 비교란에 제시외 건물의 소재로 인한 토지의 사용 수익 및 소유권 행사 등 제한의 정도를 감안한 토지단가를 별도 표기하였는바, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 대상물건 토지 일련번호(2)는 삼성3구역 주택 재개발 지구단위구역 내 토지로서, 낙찰시 조합원 지위 승계여부 등의 재개발사업관련 법률관계는 조합 및 관련전문가의 자문이 필요할 것으로 보이며, 사업 절차에 따라 해당토지의 가치가 유동적인 점은 추후 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- ⑥ 대상물건 토지 일련번호(2)의 지적경계 및 현황은 지적도 등에 의한 개략적인 목측에 의하여 확인하였는바, 정확한 위치 및 지적경계는 측량 등 필요한 조치가 요망됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가 관련 규정

#### 감정평가에 관한 규칙

##### 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

##### 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

##### 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

##### 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

### 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

#### 2) 비교표준지 선정

- ① 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.
- ② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	삼성동 343-11	대	175	2종일주	단독주택	소로한면	자루형 평지	579,700	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	대전광역시 동구 (2025.01.01~ 2025.10.27)	주거	0.753% (1.00753)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.668 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.094 $( 1 + 0.00668 ) * ( 1 + 0.00094 * 27/30 ) \approx 1.00753$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함

### 4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교

[일련번호 2 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	상호 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### (1) 가격조사자료

#### 가. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	평가 면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
(1)	삼성동 3**-***	대	168.9	2종일주 단독주택	정방형 평지 세로(불)	법원경매	2023.06.28	1,100,000	534,700
(2)	삼성동 3**-***	대	108.1	2종일주 단독주택	세장형 평지 세로(가)	법원경매	2024.08.19	1,460,000	728,500
(3)	삼성동 3**-***	대	229.4	2종일주 단독주택	자루형 평지 중로한면	법원경매	2024.05.20	1,580,000	576,600

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근지역 거래사례

(단위: m<sup>2</sup>, 원, 원/m<sup>2</sup>)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#1	삼성동 3**-**	대	179.5 65.52	2종일주 단독주택	세장형 평지 세로(가)	2024.04.09 1975.04.21	275,000,000	1,434,939 742,500
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 연와 주택 ■ 토지 추정단가 : $\{275,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{m}^2 \times 15/45 \times 65.52\text{m}^2)\} / 179.5\text{m}^2 \approx 1,434,939\text{원}/\text{m}^2$							
#2	삼성동 3**-**	대	233.8 -	2종일주 상업용	사다리 평지 소로각지	2025.10.17 -	425,000,000	1,817,792 797,400

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

#### 가. 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 (2)」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	평가 면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
(2)	삼성동 3**-**	대	108.1	2종일주 단독주택	세장형 평지 세로(가)	법원경매	2024.08.19	1,460,000	A

#### 나. 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	(2)	1,460,000	1.00823	1.000	1.000	0.809	1,190,860
시점수정	대전광역시 동구 (2024.08.19~2025.10.27) 주거지역 지가변동률 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭) 등에서 우등하나, 획지조건(형상) 등에서 열등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.05	1.00	1.00	0.77	1.00	1.00	0.809

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	579,700	1.00753	584,065

### 라. 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	(2)	1,190,860	584,065	2.038

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	2.03

### 7) 토지단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	579,700	1.00753	1.000	1.000	2.03	1,185,652	1,190,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
2	삼성동 343-3	190	29.23	1,190,000	34,783,700	공기문 지분
합 계		190	190	-		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### (1) 개요

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 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{가치형성요인} \\ \text{비교} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{토지 단가} \\ \text{(원/㎡)} \end{matrix}$$

#### 2) 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 #2」 을 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
#2	삼성동 3**-**	대	233.8 -	2종일주 상업용	사다리 평지 소로각지	2025.10.17 -	425,000,000	1,817,792 797,400

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교 거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.00

### 4) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
#2	2025.10.17~2025.10.27	0.034	1.00034	대전광역시 동구 '주거지역'

### 5) 가치형성요인 비교

#### (1) 일반요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

#### (2) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 개별요인 비교

[일련번호 2 / 사례 기호 #2]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	상호 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.80	대상물건은 거래사례 대비 상가와의 접근성 및 공공 및 편의시설과의 접근성 등에서 열등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 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	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.83	대상물건은 거래사례 대비 형상 등에서 열등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지	1.00	상호 대등함.
		용도지역, 지구, 구역		
기타 조건	기타	기타 규제(입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
		장래의 동향		
누 계			0.664	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 가치형성요인 비교

일련 번호	비교 사례	일반요인 (①)	지역요인 (②)	개별요인 (③)	가치형성요인 (①×②×③)
2	#2	1.000	1.000	0.664	0.664

### 6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	#2	1,817,792	1.000	1.00034	0.664	1,207,424	1,210,000

### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
2	삼성동 343-3	190	29.23	1,210,000	35,368,300	공기문 지분
합 계		190	350.77	-	35,368,300	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액 결정

#### 1) 각 방법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	소재지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
2	삼성동 343-3	34,783,700	35,368,300
합 계		34,783,700	35,368,300

#### 2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
2	삼성동 343-3	190	29.23	1,190,000	34,783,700	공기문 지분
합 계		190	190	-	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 건물 감정평가액 산출근거

#### 1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

##### 1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)

※ 출처 : 한국부동산원 2024년 건물신축단가표

##### 2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
1	—	—	○	—	—	—	—
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

※ 출처 : 한국부동산원 2024년 건물신축단가표

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참조하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	주용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
1	1층	주택	연와세벽	45	1,500,000
	1층	부속건물	세벽/스라브	45	1,000,000

### 2. 건물단가 산출 및 결정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1	1층	주택	1,500,000	45	47	40	5/45	166,000
	1층	부속건물	1,000,000	45	47	40	5/45	111,000

※ 잔존가치율 : (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	1층	77.59	11.94	166,000	1,982,040	공기문 지분
	1층	2.71	0.42	111,000	46,620	공기문 지분
합 계		80.3	12.36	-	2,028,660	-

#### ※ 제시외 건물

일련번호	층	용도	구조 및 용도	사정면적(㎡)	금액(원)	비 고
㉠	1	비가림 시설	벽체 및 담장이용 PVC슬레이트 지붕 단층	1.74	45,000	관찰감가
㉡	1	보일러실	벽체 및 담장이용 판넬조 PVC슬레이트 지붕 단층	0.71	40,000	관찰감가
㉢	1	비가림 시설	벽체 및 담장이용 PVC슬레이트 지붕 단층	2.01	60,000	관찰감가
㉣	1	비가림 시설	파이프조 PVC슬레이트 지붕 단층	0.31	7,000	관찰감가
합 계			-	4.77	152,000	-

※ 대상물건에 소재하는 제시외 건물의 감가수정은 제반 현상을 고려하여 관찰감가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	34,783,700	-
건 물	2,028,660	-
제시외 건물	152,000	-
합 계	36,964,360	-

#### 2. 결정의견

감정평가 대상물건의 특성, 주위환경, 인근 유사 부동산의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 토지·건물 감정평가명세서

[기준시점 : 2025-10-27]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	대전광역시 동구 삼성동 [도로명주소] 대전광역시 동구 태전로 161번길 78	343-3 위 지상	주택	벽돌조및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	14	11.94	166,000	1,982,040	관찰감가 1,500,000 x 5/45 공기문 지분
					77.59x-- 91				
			부속건물	시멘트벽돌조 슬래브지붕 부속건물	14	0.42	111,000	46,620	관찰감가 1,000,000 x 5/45 공기문 지분
					2.71x-- 91				
2	대전광역시 동구 삼성동	343-3	대	제2종 일반주거지역	14 190x-- 91	29.23	1,190,000	34,783,700	공기문 지분
	[제시외 건물]						(1,131,000)	(33,059,130)	제시외건물 소재감안단가
(ㄱ)	대전광역시 동구 삼성동	343-3 위 지상	비가림 시설	벽체 및 담장 이용 철파이프 PVC슬레이트 지붕 단층	14 (11.3)x-- 91	1.74	-	45,000	관찰감가 공기문 지분
(ㄴ)	동소	"	보일러실	벽체 및 담장 이용 판넬조 PVC슬레이트 지붕 단층	14 (4.6)x-- 91	0.71	-	40,000	관찰감가 공기문 지분
(ㄷ)	동소	"	비가림 시설	벽체 및 담장 이용 철파이프 PVC슬레이트 지붕 단층	14 (13.1)x-- 91	2.01	-	60,000	관찰감가 공기문 지분
(ㄹ)	동소	"	비가림 시설	파이프조 PVC슬레이트 지붕 단층	14 (2)x-- 91	0.31	-	7,000	관찰감가 공기문 지분
<b>합 계</b>								<b>₩36,964,360.-</b>	

# 토지감정평가요항표

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

## 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 동구 삼성동 소재 '현암초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 로변으로 각종 근린생활시설 등으로 형성되어있는 지대임.

## 2. 교통상황

대상물건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 북동측 인근에 간선도로 및 시내버스 승강장이 위치하여 제반 교통상황은 보통시됨.

## 3. 형태 및 이용상태

자루형 평지로서, '대(주거용 건부지)' 로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

남측으로 폭 약, 8M 아스콘 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 지구단위계획구역(삼성3구역) 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 정비구역(삼성3구역)<도시 및 주거환경정비법> 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역 (하천))임.

## 6. 제시목록 외의 물건

후면 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

## 7. 공부와의 차이

-.

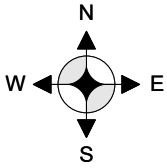
## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.

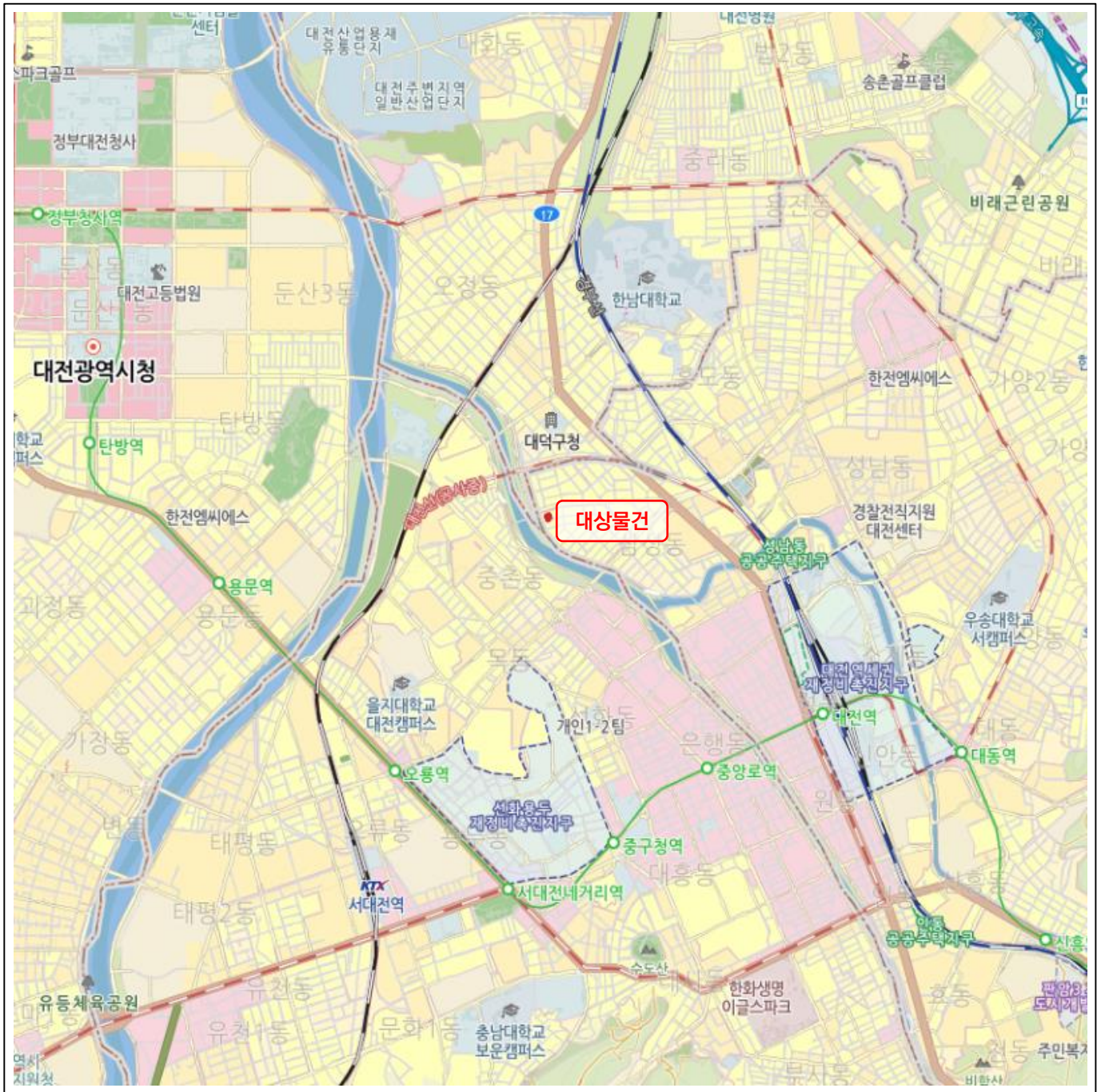
# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조  2. 이용 상태	3. 설비내역  4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이  6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
<p><b>1. 건물의 구조</b>            일련번호(1): 벽돌조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서,            외벽: 벽돌쌓기 및 드라이비트 마감 등.            내벽: 인테리어 마감 등.            창호: 샷시 창호임.</p> <p>일련번호(1)부속건물: 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서,            외벽: 몰탈 위 페인팅 마감 등.</p> <p><b>2. 이용상태</b>            일련번호(1): 1층 - '주택' 및 '창고' 로 이용중임.</p> <p><b>3. 설비내역</b>            기본적인 위생설비 및 급·배수 설비 등이 구비되어 있음.</p> <p><b>4. 부합물 및 종물</b>            일련번호(1,2): 대상물건 토지·건물 지상에 소재하고 있는 것으로 목측되는 미등기 제시외 건물[별첨 '지적 및 건물개황도기호 (ㄱ)~(ㄴ)', '사진용지' 참조]은 개략적으로 실측하고 구조,사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리 상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 관찰감가를 병용하였음.</p> <p><b>5. 공부와의 차이</b>            -.</p> <p><b>6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b>            - 임대관계 : 미상임.            - 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.</p>		

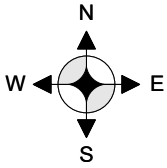
# 위 치 도



소재지 대전광역시 동구 삼성동 343-3



# 위 치 도



소재지 대전광역시 동구 삼성동 343-3





# 사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(1,2) 전경 】



【 대상물건 일련번호(1) 】

# 사 진 용 지



【 대상물건 일련번호(1) 부속건물 】



【 대상물건 출입구 부분 】

# 사 진 용 지



【 대상물건 주위환경 】



【 제시외 건물(ㄱ) 】

# 사 진 용 지



【 제시외 건물(ㄴ) 】



【 제시외 건물(ㄷ) 】

# 사 진 용 지



【 제시외 건물(ㄹ) 】

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 925101501호

대전지방법원 경매7계 귀하

## —금오십사만육천칠백원정 (₩546,700.—)

1. 2025.10.15자로 의뢰하신 『공기문소유물건(2025타경503487)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	
나. 여비	138,400	
토지조사비	-	
물건조사비	50,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	18,000	
특별용역비	-	
소계	207,400	
합계	497,000	
부가가치세	49,700	
총계	546,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩546,700.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 ( 925101501 ) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

### ★ 계좌번호 ★

하나,천안(충남지사) 604-009473-00104 예금주: (주)제일감정충남지사

## (주) 제일 감정평가법인 충남지사장 김석필

(TEL : 041-553-7171 FAX : 041-553-7174)

[ 공급자(사업자)등록번호 : 312-85-23183 ]

# 수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 925101501호

## 대전지방법원 경매7계 귀하

—금오십사만육천칠백원整 (₩546,700.—)

수수료산정기초가액 (감정평가액)		1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
		36,964,360				36,964,360
기초수수료 계산 평가액		총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				36,964,360
기 초 수 수 료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액	
	5천만원까지	36,964,360			250,000	
	5천만원초과 5억원까지					
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과3000억원까지					
	3000억원초과6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원초과					
계	36,964,360			0.8	200,000	
1. 평가 수수료	1.0배	기본수수료 = 290,000 (∵ 감청료의 하한 290,000 미만이므로 290,000)				290,000
	1.5배					
	영업보상					
	소 계					290,000
2. 실 비	여 비					138,400
	물건조사비	5동 x 10,000원				50,000
	기 타					19,000
	소 계					207,400
합 계	1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				497,000	
부가가치세					49,700	
총 계	합 계 + 부가가치세				₩546,700	

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인  
충남지사장 김 석 필