

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최학향 소유물건(2024타경108897)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: ㄱ24-0506

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.

갑감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강갑선

| | | | | | | |
|--------------------|------------------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 사익일천삼백팔십구만이천칠백사십원정(₩413,892,740.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 김수경 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매7계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 최학향 (2024타경108897) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.05.20 | 2024.05.13 ~ 2024.05.20 | 2024.05.21 | |
| 감정 평가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 150 | 토지 | 150 | - | 189,000,000 |
| | 건물 | 150.99 | 건물 | 150.99 | - | 200,212,740 |
| | 제시외건물 | (약40) | 제시외건물 | 40 | - | 24,680,000 |
| 합계 | | | | | ₩413,892,740 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

【 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 】

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전지방법원(민사집행과 경매7계 2024타경108897)의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

| 대상 물건 | 소재지 | 지목 용도 | 면적 (㎡) | 용도지역 구조 | 이용 상황 | 도로 조건 | 형상 지세 | 2024년 공시지가(원/㎡) |
|-------|--|-------|----------------------------------|------------------------------|-------|--------|--|-----------------|
| 1 | 세종특별자치시 조치원읍 신안리 375-28 | 대 | 150 | 제2종 일반주거 | 단독 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 628,300 |
| 2 | 세종특별자치시 조치원읍 신안리 375-28 [도로명 주소] 세종특별자치시 조치원읍 돌간길 47-9 (통칭 "허브빌") | 단독 주택 | 1층 49.95 2층 55.65 3층 45.39 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 | | | 사용 승인일 : 2013.01.22 1층 다가구주택(2가구) 2층 다가구주택(2가구) 3층 다가구주택(1가구) 실제 각층 2가구 총6가구, 옥상 소재 제시외건물 1가구 | |

* 면적은 귀 제시 목록, 토지대장 및 건축물대장에 따랐음.

3. 감정평가의 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건

해당사항 없음.

4. 감정평가의 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.05.20.임.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거, 2024.05.16. 실지조사를 하였으며, 대상물건에 대하여 공부와 부합 여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

Ⅱ. 감정평가의 근거

1. 근거법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였음.

※감정평가에 관한 규칙

| | |
|---|--|
| <p>제7조 (개별물건 기준 원칙 등)</p> | <p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p> |
| <p>제11조 (감정평가 방식)</p> | <p>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</p> |
| <p>제12조 (감정평가 방법의 적용 및 시산가액 조정)</p> | <p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(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 감정평가방법을 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 감정평가 방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p> |
| <p>제14조 (토지의 감정평가)</p> | <p>① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용해야 한다.</p> |
| <p>제15조 (건물의 감정평가)</p> | <p>① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.</p> |

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

건물은 비용성의 원리에 기초한 원가방식으로 감정평가하되, 건물만의 거래사례가 별무하여 거래사례비교법 적용이 곤란하고, 주거용 건물로서 수익과의 상관관계가 미약하여 수익환원법 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토를 생략하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 1) 본건의 면적, 구조, 위치 등은 지적도, 건축물대장 및 건축물현황도 등으로 확인하였음.
- 2) 본건 옥상의 제시외건물(현황 주택 1가구)을 제외한 다가구주택(1층~3층, 실제 총6가구)의 점유자 부재 등으로 주택 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도, 주변 탐문 등을 통한 일반적 이용상황을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 참가시 참고하시기 바람.

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지 선정

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 조건 | 형상 지세 | 2024년 공시지가(원/㎡) |
|----|------------------------|----|--------|-------|------------|-------|--------|-----------------|
| A | 세종특별자치시 조치원읍 신안리 378-7 | 대 | 463 | 단독주택 | 2층 일반 주거지역 | 중로각지 | 부정형 평지 | 762,500 |

* 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하였음.

(2) 시점수정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, <공시기준일부터 기준시점까지>의 지가변동률을 적용하였음.

| 표준지 | 시점수정 내역 | 시점수정치 | 지가상승률 |
|-----|--|---------|--------|
| A | 세종특별자치시 주거지역 0.559% 2024-01-01 ~ 2024-03-31 : 0.378% 2024-04-01 ~ 2024-05-20 : 0.181% (2024.03월 변동률 0.112%) $1.00378 * (1 + 0.00112 * 50/31) \approx 1.00559$ | 1.00559 | 0.559% |

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

(4) 개별요인(가치형성요인) 비교

| 개별요인 비교항목 | | |
|-----------|--------------------|--------------------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 |
| 가로조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 |
| 접근조건 | 인근 상가와의 접근성 | 인근 상가와의 거리 및 편의성 |
| | 교통의 접근성 | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건 | 자연환경 | 일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등) |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지조건 | 규모, 형상 등, 방위, 고저 등 | 면적, 접면 너비 및 깊이, 형상, 방위, 고저(경사지 등) |
| | 도로접면 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 |
| | 토지이용상황 | 토지이용상황 등 |
| | 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등) |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

- 개별요인 비교치

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 격차율 계 |
|----------------------------------|--------|------|------|------|------|--------|------|-------|
| 1 | A | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.882 |
| 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)이 열세함. | | | | | | | | |

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있으며, 이를 근거로 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였음.

(나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{기준시점의 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그밖의 요인 보정치}$$

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 비교사례 선정

<세종특별자치시 조치원읍>

(자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS 등)

| 구분 | 소재지 | 용도지역 | 지목 | 면적 | 기준시점 | 평가단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 24년 개별 공시지가 |
|--------|----------|------|----|-----|------------|------------|-------|--------------|
| 평가 사례1 | 신안리 3*** | 2종일주 | 대 | 173 | 2023.11.30 | 1,300,000 | 경매 | 628,300 |
| 평가 사례2 | 신안리 3** | 2종일주 | 대 | 65 | 2023.11.30 | 1,300,000 | 경매 | 761,700 |
| 평가 사례3 | 신안리 3*** | 2종일주 | 대 | 64 | 2024.03.11 | 1,270,000 | 경매 | 719,700 주거기타 |

| 비교표준지 | 평가사례 | 선정이유 |
|-------|------|--|
| A | 1 | 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 평가 사례이며, 대상토지와 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 비교적 가까운 거리에 위치하여 선정하였음. |

2) 시점수정

| 평가사례 | 시점수정 기간 | 시점수정치 | 지가상승률 |
|------|--|---------|--------|
| 1 | 세종특별자치시 (2023.11.30.~2024.05.20.) 주거지역 | 1.00936 | 0.936% |

3) 지역요인 비교치

동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대체로 대등함. (1.000)

4) 개별요인 비교치

| 표준지 | 사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 | 누계 | 사례 대비 표준지 비교 |
|-----|----|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|--------------------------------------|
| A | 1 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 1.089 | 가로조건(가로 폭) 우세하나, 획지조건(형상 등)이 다소 열세함. |

5) 사례기준 비교표준지 단가

| 표준지 | 평가사례 | 사례단가(원/㎡) | 시점수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 |
|-----|------|-----------|---------|------|-------|-----------|
| A | 1 | 1,300,000 | 1.00936 | 1.00 | 1.089 | 1,428,951 |

6) 기준시점 비교표준지 단가

| 표준지 | 공시지가(원/㎡) | 시점수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 |
|-----|-----------|---------|------|------|---------|
| A | 762,500 | 1.00559 | - | - | 766,762 |

7) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 표준지 | 평가사례 | (A)사례 기준 비교표준지 단가(원/㎡) | (B)기준시점 비교표준지 공시지가(원/㎡) | 보정치 산정 (A/B) | 보정치 결정 |
|-----|------|------------------------|-------------------------|--------------|--------|
| A | 1 | 1,428,951 | 766,762 | 1.864 | 1.86 |

(6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 표준지 공시지가(원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 비교 | 개별 요인 비교 | 그 밖의 요인 보정 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|-------|--------|---------------|---------|----------|----------|------------|------------|------------|
| 1 | A | 762,500 | 1.00559 | 1.00 | 0.882 | 1.86 | 1,257,889 | 1,260,000 |

(7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

| 대상토지 | 토지단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 시산가액 | 비고 |
|------|-----------|-------|-------------|----|
| 1 | 1,260,000 | 150 | 189,000,000 | |

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례 선정

<세종특별자치시 조치원읍>

(자료출처: 한국감정평가사협회, KAIS 등)

| 구분 | 소재지 지번 | 용도지역 | 지목 | 거래시점 | 거래단가 (원/㎡) | 면적(㎡) | 24년 개별공시지가 |
|-----------|---------------|------|----|------------|---------------|-------|--|
| 거래 사례1 | 신안리 4**~** | 2종일주 | 대 | 2023.09.15 | 1,346,154 | 52 | 224,800 도로 등 |
| 거래 사례2 | 신안리 3**~** | 2종일주 | 대 | 2022.03.31 | 1,283,285 | 239 | 714,400 (6.45억-1,350천*33/50 *379.68)/239 |
| 거래 사례3 | 신안리 3**~** | 2종일주 | 대 | 2021.08.16 | 1,052,632 | 76 | 634,400 |

| 대상 | 거래사례 | 선정이유 |
|----|------|--|
| 1 | 2 | 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 소재하고, 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 사례로서 거래사례를 선정하였음. |

(2) 사정보정

선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되었음.

(3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였음.

| 비교사례 | 시점수정 기간 | 시점수정치 | 지가상승률 |
|-------|--|---------|--------|
| 거래사례2 | 세종특별자치시 (2022.03.31.~2024.05.20.) 주거지역 | 1.02603 | 2.603% |

(4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 대등함. (1.00)

(5) 개별요인(가치형성요인) 비교

| 대상 토지 | 거래사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 격차율 계 |
|------------------|------|------|------|------|------|--------|------|-------|
| 1 | 2 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.970 |
| 획지조건(형상 등)이 열세함. | | | | | | | | |

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 대상 토지 | 비교 사례 | 비교사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정 | 지역요인 비교 | 개별요인 비교 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|-------|-------|-----------------|-------|---------|---------|---------|---------------|---------------|
| 1 | 2 | 1,283,285 | 1.00 | 1.02603 | 1.00 | 0.970 | 1,277,188 | 1,280,000 |

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 대상토지 | 토지단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 시산가액 | 비고 |
|------|-----------|-------|-------------|----|
| 1 | 1,280,000 | 150 | 192,000,000 | |

3. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였음.

| 대상토지 | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원) | 감정평가액(원) |
|------|---------------------|---------------------|-------------|
| 1 | 189,000,000 | 192,000,000 | 189,000,000 |

IV. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 재조달원가

(1) 표준단가

2023건축물재조달원가(2024년 발행)

| 분류 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|-------|-----------------------|----|------------|---------------|
| 01-05-05-09 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 2 | 1,845,000 | 50 (45~55) |
| 01-05-05-09 | 다가구주택 | 철근콘크리트조/평지붕 | 3 | 1,606,000 | 50 (45~55) |
| 01-06-08-06 | 조립식주택 | 경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글 | 3 | 886,000 | 35 (30~40) |

(2) 재조달원가 결정

본건 건물의 재조달원가는 시공 자재 및 상태, 관리상태, 최근의 건축비 추세 등을 고려하고, 표준단가에 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 기본적인 부대설비와 화단, 확장형 발코니 및 옥탑 부분 등을 포함하여 아래와 같이 결정하였음.

| 구분 | 재조달원가 (원/㎡) | 경제적 내용연수 | 비고 |
|----------------|-------------|----------|------------------------|
| 1층~3층 다가구주택 | 1,700,000 | 50년 | 다가구주택 각층 2가구, 총 6세대 |
| 제시외건물 주택(옥상) ① | 900,000 | 35년 | 옥상 소재, 경량철골조 (징크)패널 주택 |

2. 감가수정 후 건물단가

| | | | | | |
|-----------|------|------|-----------|-----------|------------|
| 재조달원가 | 내용년수 | 잔존년수 | 산출단가 | 적용단가 | 사용승인일 |
| 1,700,000 | 50 | 39 | 1,326,000 | 1,326,000 | 2013.01.22 |
| 900,000 | 35 | 24 | 617,143 | 617,000 | 관찰감가 |

3. 건물 감정평가액 결정

| 구분 | 면적(m ²) | 적용단가 | 감정평가액 | 비고 |
|----------------------|---------------------|-----------|--------------------|------------------------|
| 1층~3층 (다가구주택 5가구) | 150.99 | 1,326,000 | 200,212,740 | 다가구주택 각층 2가구, 총 6가구 |
| 옥상 소재 제시외 주택 ㉠ | 약40 | 617,000 | 24,680,000 | 경량철골조 (징크)패널 주택 |
| 합계 | 190.99 | - | 224,892,740 | |

V. 감정평가액의 결정의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액과 원가법에 의한 건물의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

| 구분 | 면적(m ²) | 적용단가 | 감정평가액 | 비고 |
|-----------|---------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| 토지 | 150 | 1,260,000 | 189,000,000 | |
| 건물 | 150.99 | 1,326,000 | 200,212,740 | 다가구주택 각층 2가구, 총 6가구 |
| 제시외 건물 | 약40 | 617,000 | 24,680,000 | 옥상 소재, 경량철골조 (징크)패널 주택 |
| 합계 | | | 413,892,740 | |

토지건물 감정평가명세표

돌간길 47-9 "허브빌"

| 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 조치원읍 신안리 | 375-28 | 대 | 제2종일반주거 | 150 | 150 | 1,260,000 | 189,000,000 | |
| 2 | 같은 리 [도로명주소] 세종특별자치시 조치원읍 돌간길 47-9 | 375-28 위 지상 | 1동호 단독주택 | 철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 1층(다가구주택 2가구) 2층(다가구주택 2가구) 3층(다가구주택 1가구) | 49.95 55.65 45.39 | 150.99 | 1,326,000 | 200,212,740 | 1,700,000 * 39/50 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩389,212,740 | |
| ㉠ | [제시외 건물] 같은 리 | 375-28 위 지상 옥상 | 주택 | 경량철골조 (징크) 패널 지붕 | (약 40) | 40 | 617,000 | 24,680,000 | 목측 사정 관찰감가 900,000 * 24/35 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩413,892,740.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지 감정평가요항표

조치원읍 신안리 375-28 (돌간길 47-9 "허브빌")

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 조치원읍 신안리 소재 홍익대학교 세종캠퍼스 남측 인근에 위치하고, 주위는 대학교, 아파트, 빌라, 임야, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 흥대 세종정류소가, 근거리(고려대학교 세종캠퍼스)에 고속버스매표소가, 동측 원거리에 오송역이 있어 교통상황 편리한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

삼각형에 가까운 사다리꼴 토지로서, 다가구주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약3m의 콘크리트포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부 제한), 상대보호구역, 하수처리구역에 속하며, 소로3류에 접함.

(6) 제시목록 외의 물건

옥상에 제시외 건물(주택 1가구)이 있음.(명세표 및 사진 참조)

토지 감정평가요항표

조치원읍 신안리 375-28 (돌간길 47-9 "허브빌")

Page : 2

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

다가구주택 각 세대의 임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

조치원읍 신안리 375-28 (돌간길 47-9 "허브빌")

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 다가구주택(통칭 "허브빌")으로서,
 사용승인일 : 2013.01.22.
 외벽 : 시멘트벽돌 치장쌓기, 시멘트몰탈 위 페인팅 마감 등
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
 창호 : 프라스틱 이중창호 등임.

(2) 이용상태

1층~3층 다가구주택(각층 2가구, 총6가구), 옥상의 제시외건물(주택 1가구)로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 개별난방설비, 전기통신설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

옥상 출입 계단실(실제 제시외건물의 출입구) 및 옥상의 제시외건물(경량철골조 (장크)패널 지붕 주택(1가구)이 있음.

(5) 공부와의 차이

1, 2, 3층의 각 층별 다가구는 실제 각2가구(총6가구)이며, 옥상의 주택은 1가구임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

다가구주택의 각 세대별 임대관계 미상이며, 점유자의 폐문부재 등으로 옥상의 제시외건물을

건물 감정평가요항표

조치원읍 신안리 375-28 (돌간길 47-9 "허브빌")

Page : 2

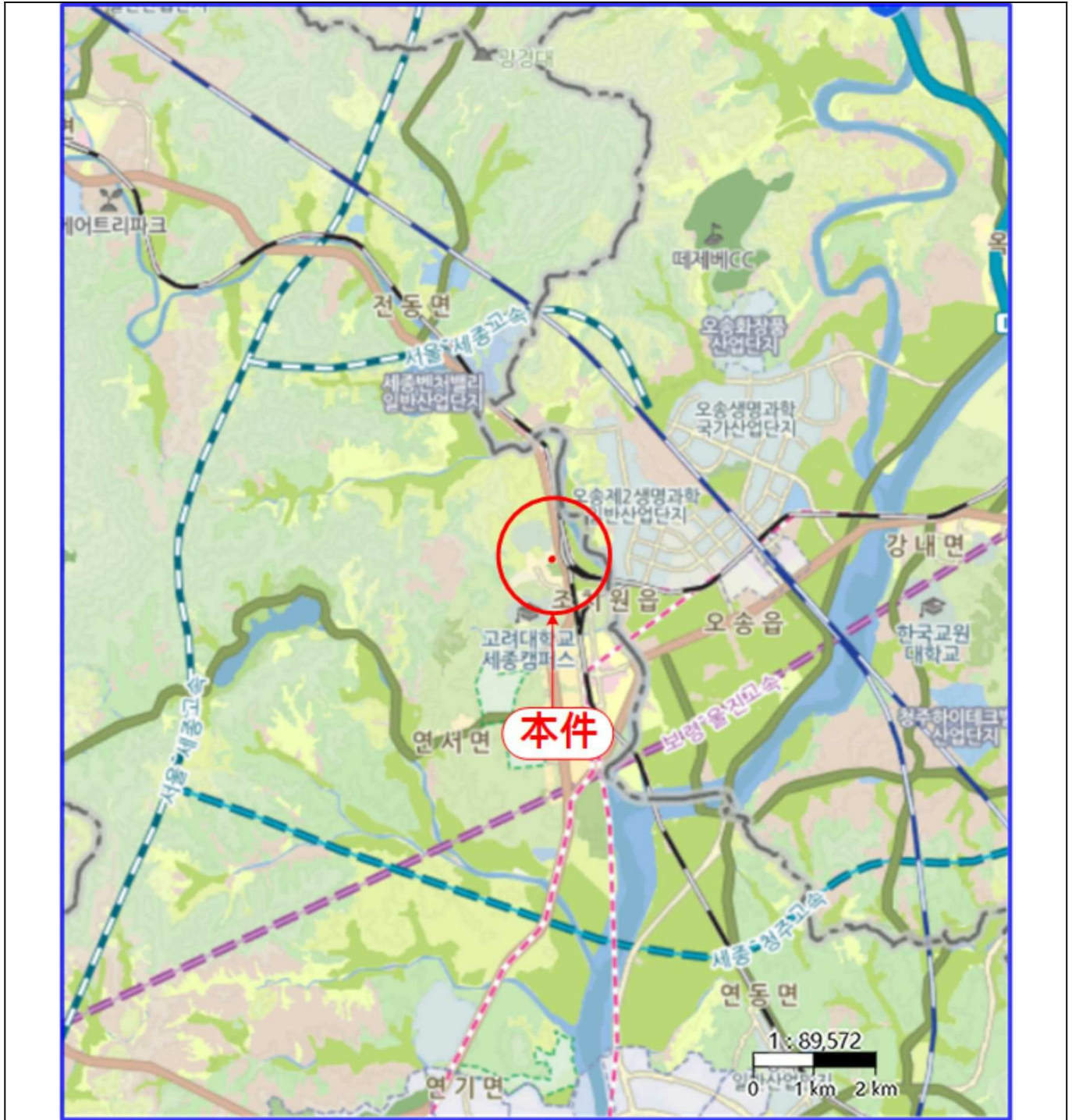
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

제외한 다가구주택 내부를 확인하지 못하여, 건축물현황도, 외부관찰 등을 통한 일반적이용 상황을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 참가시 유의하시기 바람.

광역위치도



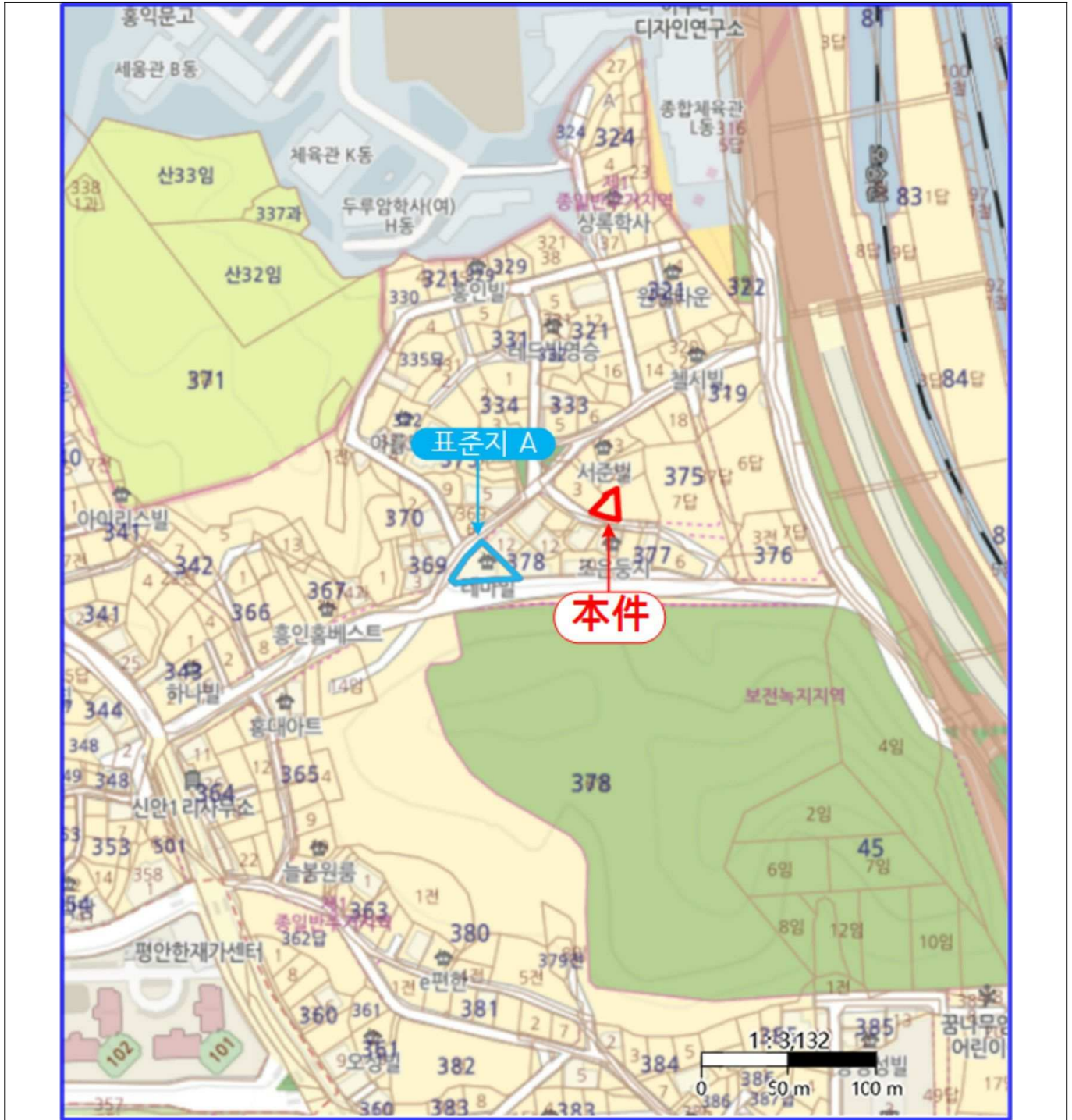
| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 조치원읍 신안리 375-28 |
|-----|-------------------------|



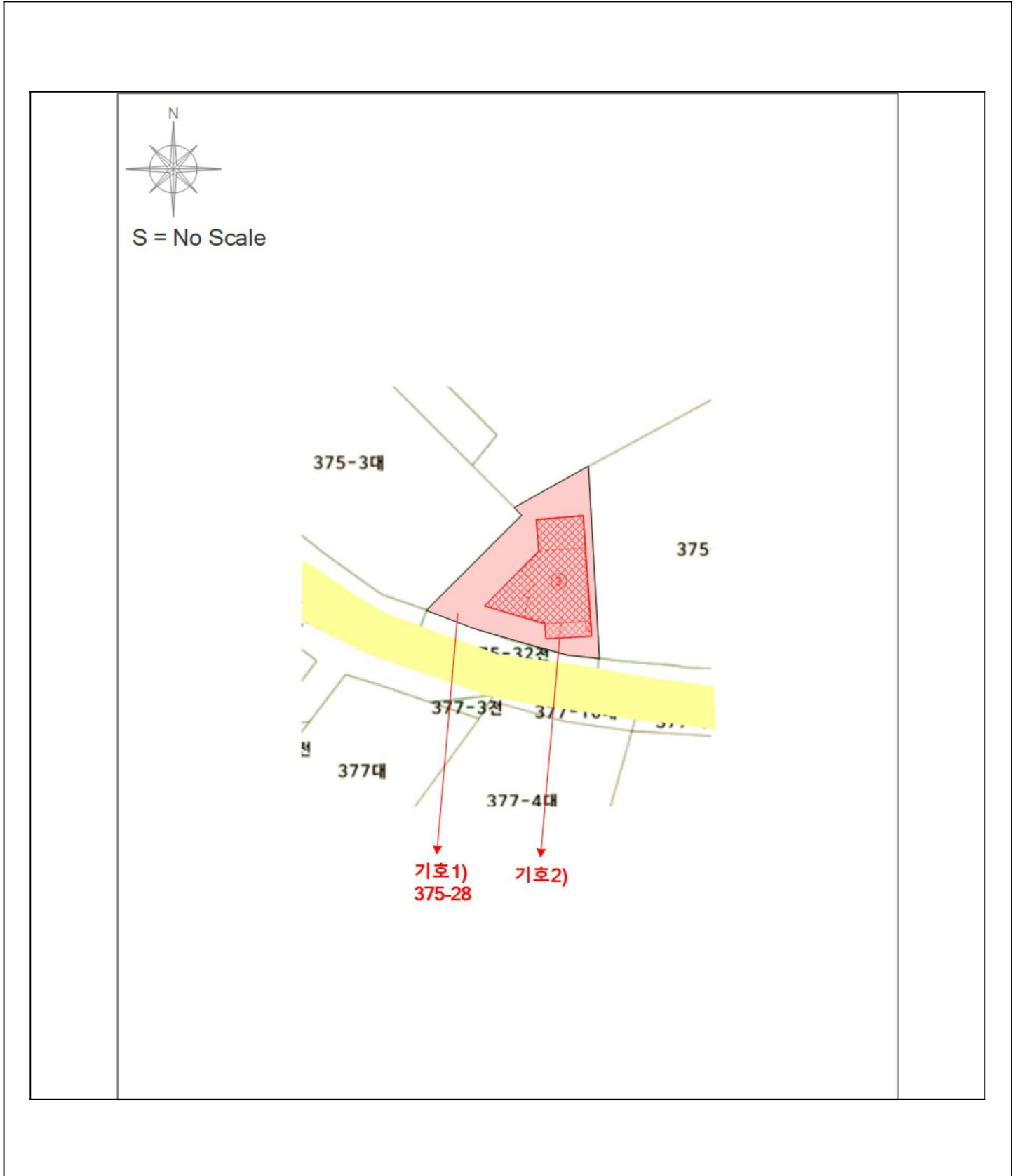
위치도



| | |
|-----|-------------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 조치원읍 신안리 375-28 |
|-----|-------------------------|



지 적 도



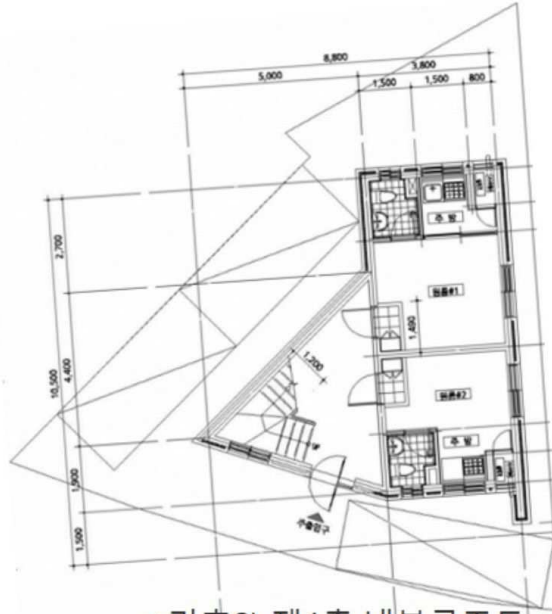
건물개황도



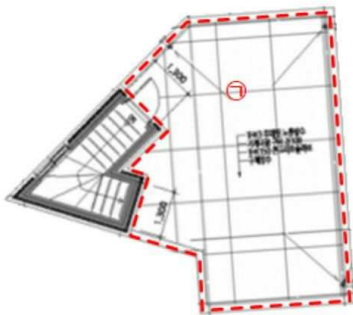
S = No Scale



< 기호2) 제2층 내부구조도 >



< 기호2) 제1층 내부구조도 >



< 기호2) 옥탑층 >



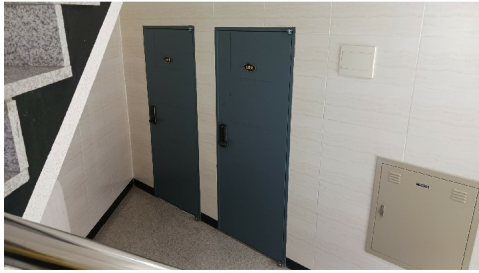
< 기호2) 제3층 내부구조도 >

< 제시외 건물 >

㉠ 경량철골조 징크패널 주택 약 40㎡



()



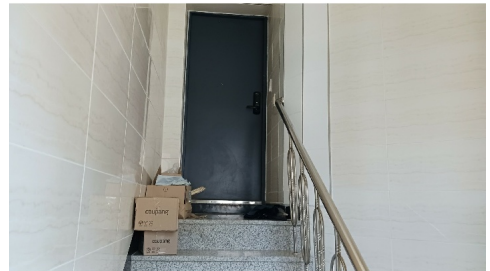
1



2



3



(4)

