

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)무궁화신탁
건명	대전광역시 중구 용두동 27-31 소재 부동산
감정평가서번호	DA224-100506

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	대전광역시 중구 용두동 27-31		
감정평가액	₩293,919,160.-		
부동산의 종류	토지·건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2022.10.05.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 임성균





(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	이억구천삼백구십일만구천일백육십원정(₩293,919,160.-)			
의뢰인	(주)무궁화신탁	감정평가목적	일반거래(공매)	
제출처	(주)무궁화신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)무궁화신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2022.10.07.	2022.10.06. ~2022.10.07.	2022.10.12.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		65.2	토지	65.2	2,560,000	166,912,000
건물		80.38	건물	80.38	-	127,007,160
합계						<u>₩293,919,160.-</u>
		-	이 하 여 백	-		

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

심사자: 감정평가사





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 중구 용두동 소재 "서대전초등학교" 남측 인근 제2종일반주거지역내에 위치하는 부동산으로서, (주)무궁화신탁의 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022.10.07.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2022.10.06.~2022.10.07.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "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 "공시지가기준법"
 - 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 할 인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 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.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별 및 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 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 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	대전광역시 중구 용두동	27-31	대	제2종 일반주거지역	65.2	65.2	2,560,000	166,912,000	
가	대전광역시 중구 용두동	27-31	단독주택	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층					
	[도로명주소] 대전광역시 중구 용두로 8			1층	31.9	31.9	1,410,000	44,979,000	1,500,000 ×47/50 사무소
				2층	24.24	48.48	1,692,000	82,028,160	1,800,000 ×47/50 주택
				3층	24.24				
합 계								₩293,919,160.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2022년, 원/㎡)
1	용두동 27-31	대	65.2	2종일주 주상용	중로한면	부정형 평지	1,177,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	용두동 27-31	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층	사무소, 주택	80.38	2019.06.20	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2022.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
30140-808(A)	용두동 28-1	227.4	대	2종일주	사다리	서대전초등학교 남서측인근	1,305,000
			주상용	중로각지	평지		

(2) 선정사유

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

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2022.01.01. ~ 2022.10.07.
- 대상지역 : 대전광역시 중구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2022.01.01. ~ 2022.08.31.	1.930%	8월까지 누계
2022.09.01. ~ 2022.10.07.	0.165%×37/31	8월 지가변동률 : 0.165%
누 계	2.131% (1.02131)	(1+0.01930)×(1+0.00165×37/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2022년 9월, 10월 지가변동률이 발표되지 않아 2022년 8월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)용두동 28-1	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상, 접면도로의 상태(각지) 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	용두동 32-8	대	295.6	2종일주 주상용	650,320,000	2,200,000	법원경매 2021.09.15
2	용두동 32-10	대	427.8	2종일주 주상용	928,326,000	2,170,000	담보 2021.10.25

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	용두동 32-10외	대	855.8	2종일주 주거나지	2,070,000,000	2,420,000	2021.01.08
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						
2	용두동 31-16	대	117	2종일주 주거나지	300,000,000	2,560,000	2022.07.14
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	중로변	주상용	2,200,000 ~ 2,700,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2022.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	용두동 27-31	대	65.2	1,177,000	76,740,400

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대전 중구	최근1년	대지	157.89	7	총 12건 중
		근린주택	85.38	5	총 13건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

거래사례기준 표준지가액	=	거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액		
	=	공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(1)을 선택하였음.

(다) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	2,420,000	1.00	1.06217	1.00	1.040	2,673,269

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2021.01.08. ~ 2022.10.07.	대전광역시 중구 주거지역	6.217% (1.06217)

㉢ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040
	비교표준지는 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	1,305,000	1.02131	1,332,810

(마) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	2,673,269	1,332,810	2.005

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
30140-808(A)	용두동 28-1	거래사례 #1	2.00	1

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)1,305,000	1.02131	1.00	0.960	2.00	2,558,994	2,560,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	65.2	2,560,000	166,912,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
2	용두동 31-16	대	117	2종일주 주상기타	300,000,000	2,560,000	2022.07.14

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(2)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	2	2,560,000	1.00	1.00510	1.00	1.019	2,620,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2022.07.14. ~ 2022.10.07.	대전광역시 중구 주거지역	0.510% (1.00510)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	2	1.04	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.019
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하고, 획지조건(형상 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	65.2	2,620,000	170,824,000	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	166,912,000	
거래사례비교법	170,824,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

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

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매) 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격 수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>166,912,000</u>
------------	--------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 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 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2021년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트형글	2	1,732,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브 지붕	1	1,370,000	50 (45~55)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	31.9	사무소	철근콘크리트구조	1,500,000
	2층, 3층	48.48	주택	철근콘크리트구조	1,800,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	31.9	사무소	철근콘크리트구조	1,500,000
	2층, 3층	48.48	주택	철근콘크리트구조	1,800,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	1층	사무소	철근콘크리트구조	50	3	47/50	
	2층, 3층	주택	철근콘크리트구조	50	3	47/50	

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층	31.9	1,500,000	47/50	1,410,000	44,979,000
	2층, 3층	48.48	1,800,000	47/50	1,692,000	82,028,160
합계		<u>80.38</u>				<u>127,007,160</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매) 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격 수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	65.2	2,560,000	166,912,000	
건물	80.38	-	127,007,160	
합계			<u>293,919,160</u>	

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 대전광역시 중구 용두동 소재 "서대전초등학교"에서 남측으로 직선거리 약 100m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 아파트 단지, 단독주택, 다세대주택 등이 소재하는 주거지대로서, 인근에 관공서, 각급 학교 및 각종 근린생활시설 등이 위치함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 지하철 1호선 "서대전네거리역"으로부터 약 300m 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로까지 약 50m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 부정형의 토지임.

토지감정평가요항표

2. 이용상황

본건은 지상3층 주상용 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

남서측으로 노폭 약 12m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 제2종일반주거지역(2014-06-20), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-06-20)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-04-30)(서대전초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-04-30)(서대전초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(2022-04-22)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상3층 건물로서,
(사용승인일 : 2019.06.20.)

외벽 : 치장벽돌 쌓기 등 마감.

창호 : 하이새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 공부상 단독주택, 사무소 등으로 이용중임.

1층 : 사무소

2층 : 단독주택

3층 : 단독주택

※ 본건 내부는 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 일반건축물대장상 건축물 현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 업무진행시 참고바람.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

기본적인 위생설비, 급배수 등 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

후면 지적 및 건물개황도와 같이 기호 ㉠이 소재하나, 구조 및 이용상황으로 보아 본건에 미치는 영향이 경미할 것으로 판단됨.

5. 임대관계

본건 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가능한 것으로 "대전세무서"에서 2022.10.07.자로 조사되었는바, 일반거래(공매) 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2022.10.07.자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()

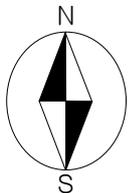


소재지	대전광역시 중구 용두동 27-31
-----	--------------------



위치도

일련번호 : ()



소재지 대전광역시 중구 용두동 27-31



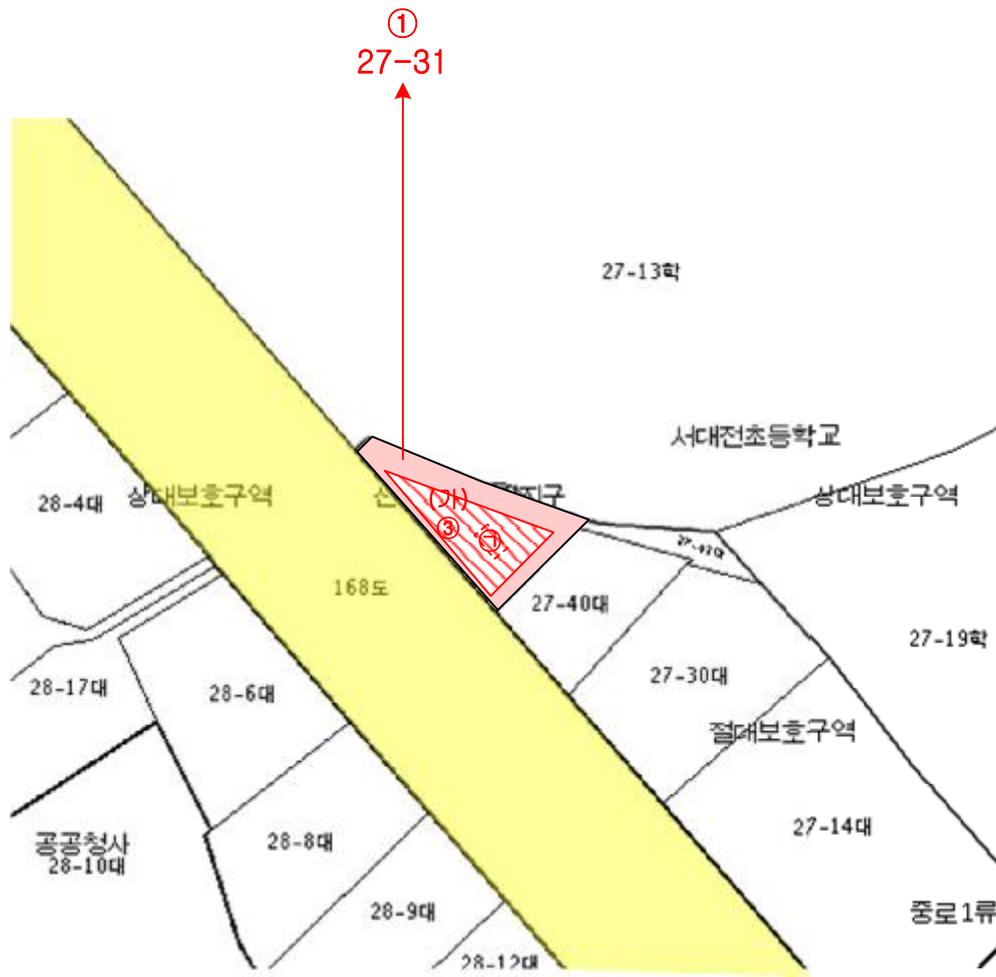
범례	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례	■ 실거래가 자료
----	-------------------------------------	---------------------------------------	---	--	--

지적개황도

일련번호 : ()



S : 1/500



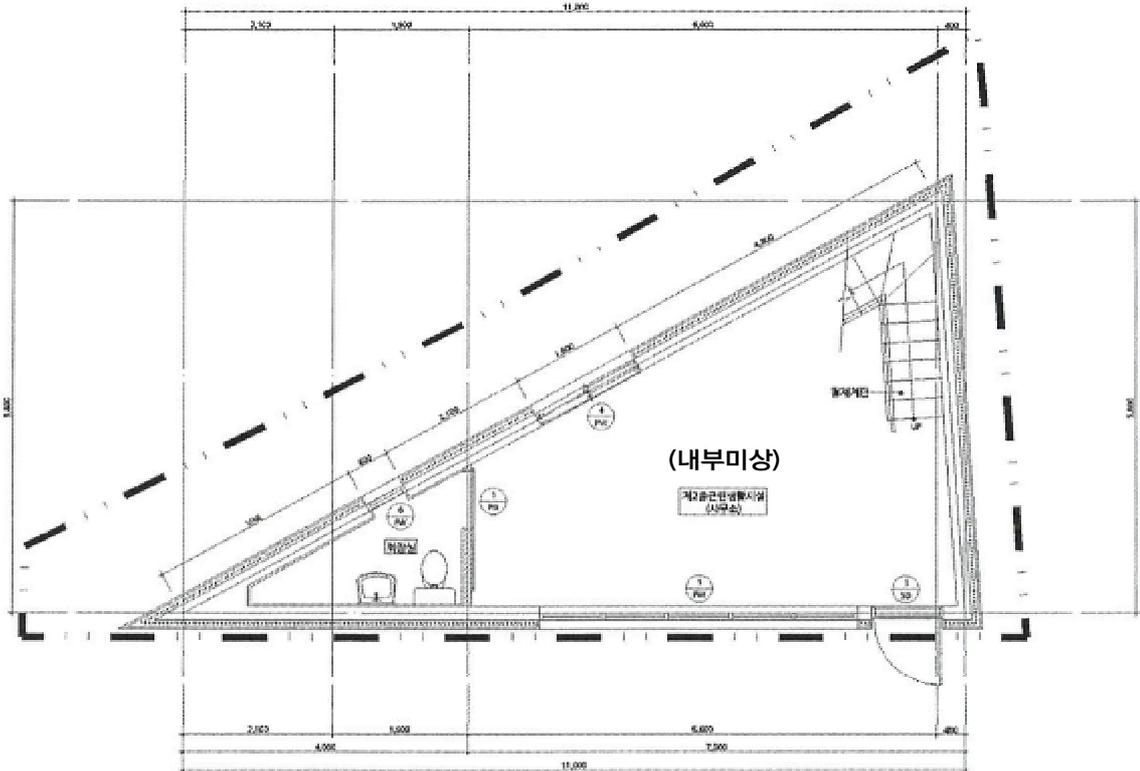
범례	1층	2층	3층 이상	제시외건물	평가외건물
----	----	----	-------	-------	-------

건물개황도

일련번호 : ()



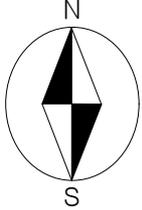
NO SCALE



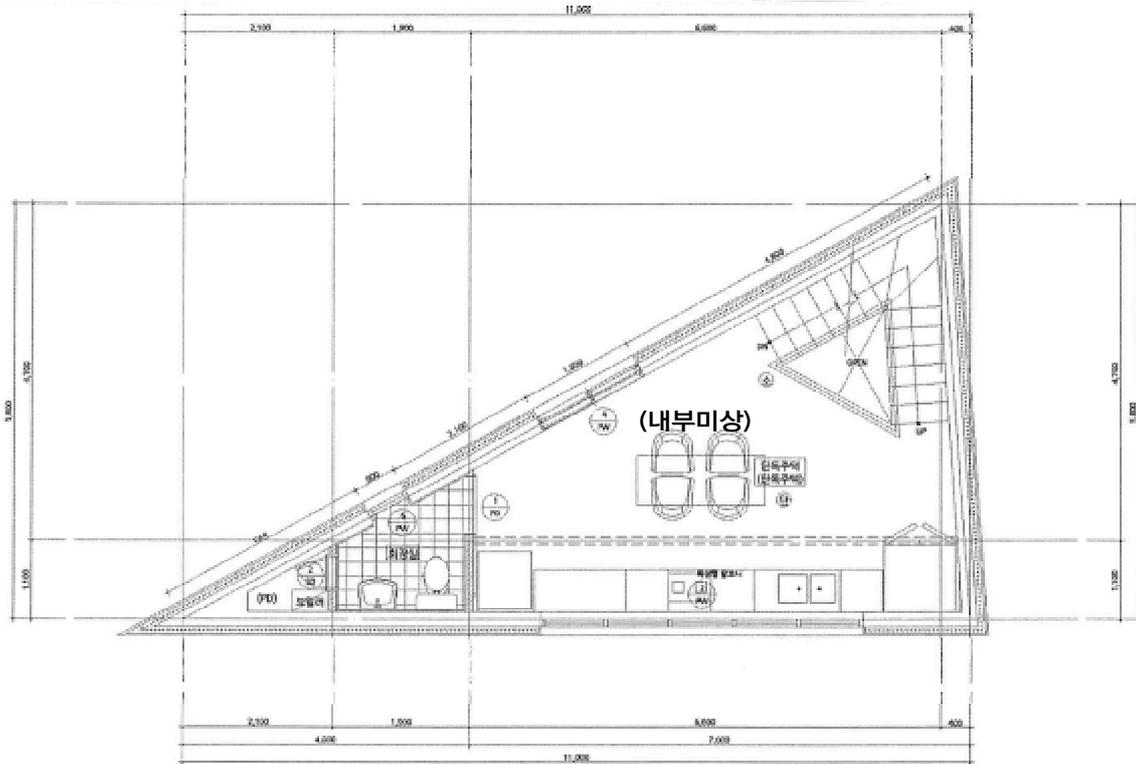
(1층)
공부면적: 31.9㎡

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



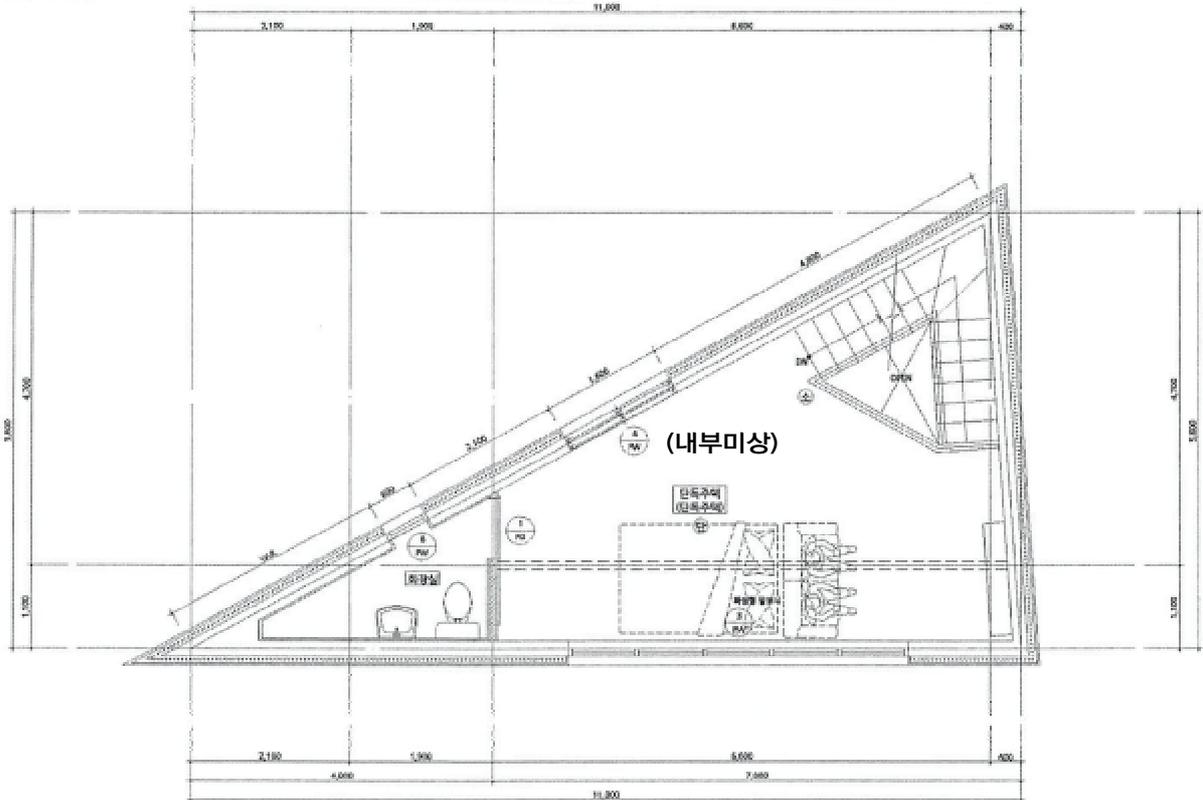
(2층)
공부면적 : 24.24㎡

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



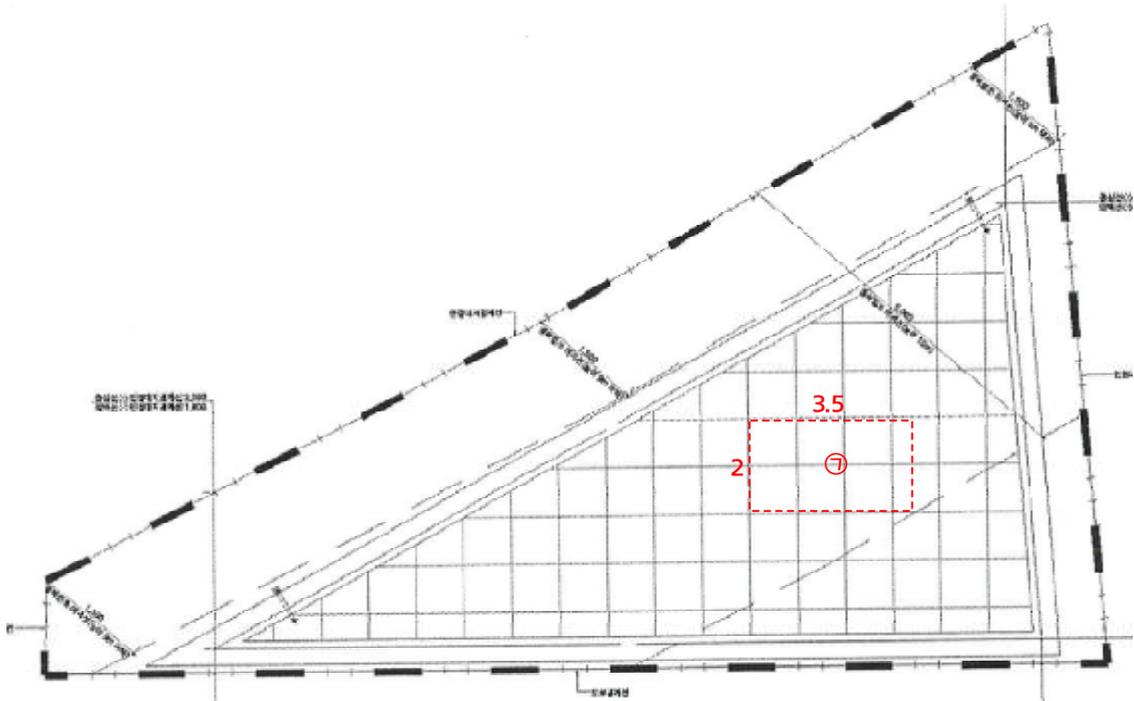
(3층)
공부면적: 24.24㎡

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



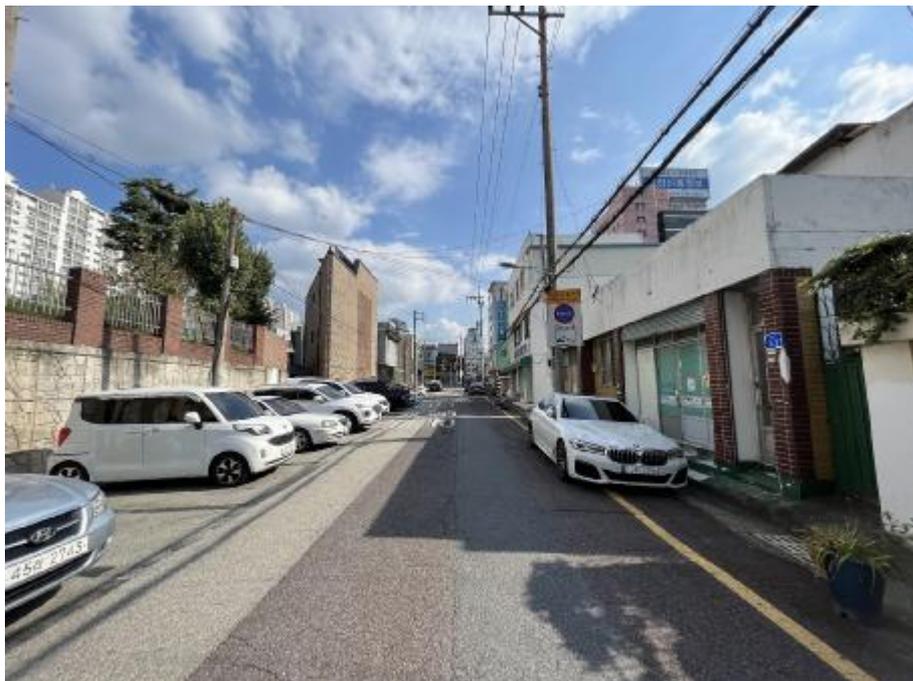
(중물 및 부합물)

⑦ 판넬조 판넬지붕 옥탑소재(내부미상) 약 7㎡

현황 사진

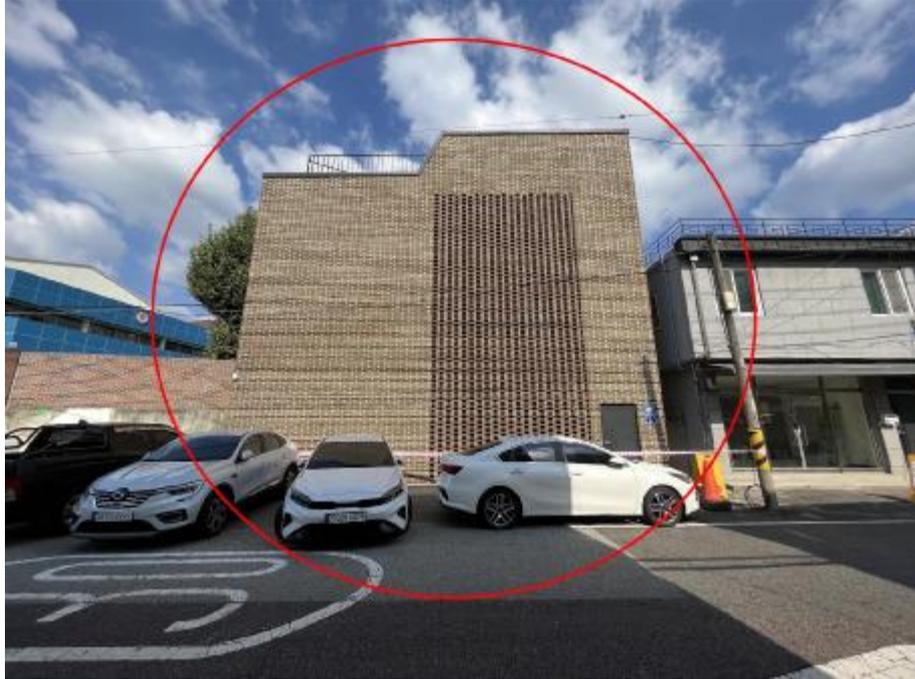


주위 환경



주위 환경

현황 사진



본건 전경



본건 전경

현황 사진



본건 출입구



본건 후면 및 중물 및 부합물㉠