

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42308-2-1002
건 명	대전광역시 유성구 용계동 667-8 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	동대전농협 비래동지점, 유성농협 노은지점, 신탄진농협 석봉지점, 기성농협, 서대전농협

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 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.



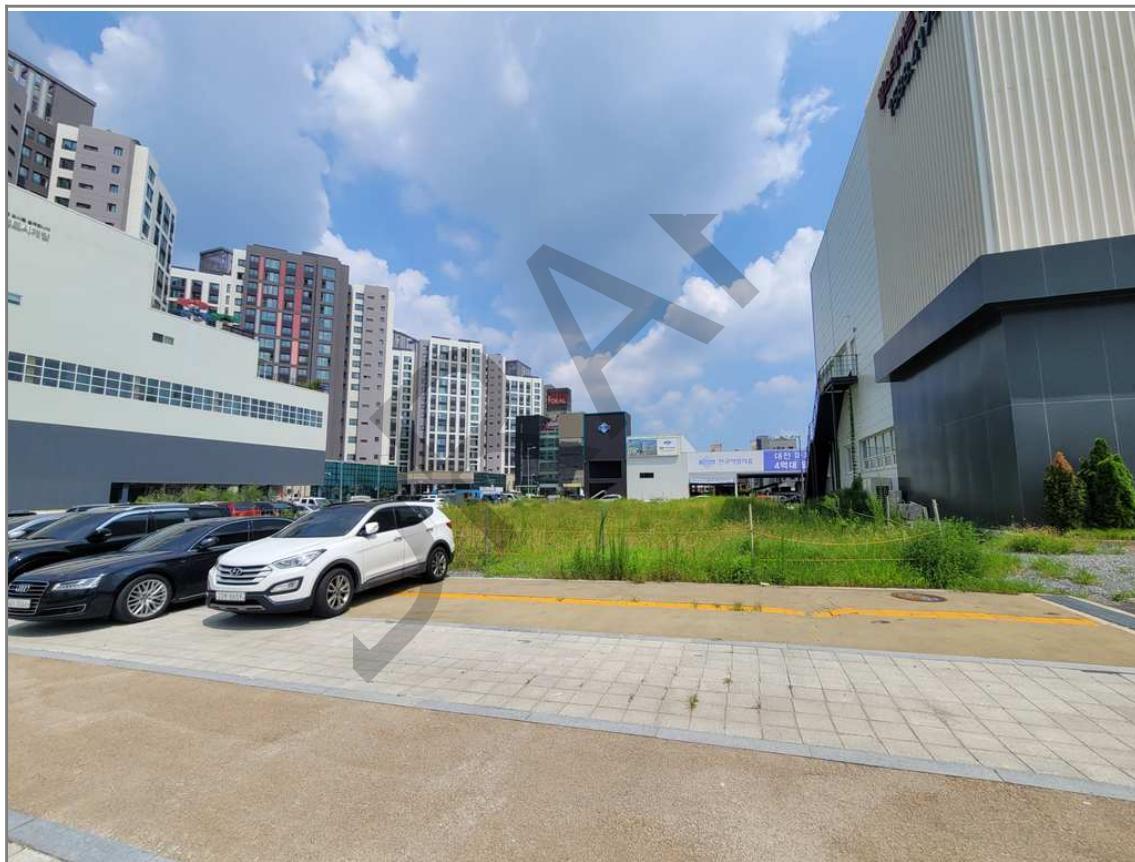
(주)태평양감정평가법인
Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 종로구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812

대상물건현황

건명	대전광역시 유성구 용계동 667-8 소재 부동산 감정평가
소재지	대전광역시 유성구 용계동 667-8



(토 지) 감 정 평 가 표

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

감정평가사

(박명우)

(주)태평양감정평가법인

대 표 이 사

정 해 육

(서명 또는 인)

감정평가액	일백사십오억삼천일백사십사만원정 (₩14,531,440,000.-)				
의뢰인	동대전농협 비래동지점, 유성농협 노은지점, 신탄진농협 석봉지점, 기성농협, 서대전농협		감정평가목적	공매	
제출처	동대전농협 비래동지점, 유성농협 노은지점, 신탄진농협 석봉지점, 기성농협, 서대전농협		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)디원파트너스 (수탁자: (주)코람코자산신탁)		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2023. 08. 14	2023. 08. 14	2023. 08. 14
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정	감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가
	토지	1,651.3	토지	1,651.3	8,800,000
			이	하	여 백
	합계				₩14,531,440,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 유성구 용계동 “목원대학교” 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 8월 14일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 8월 14일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m^2)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건은 아래와 같이 건축허가를 들했으니 참고바랍니다

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 및 인근지역은 지구단위계획(대전도안 택지개발사업지구)에 따라 토지이용이 제한되며, 본건 토지에 적용되는 내용은 다음과 같습니다(본건은 일반상업용지 C2에 해당됨).

<표 17> 상업 · 준주거용지 건축물 용도분류표

구 분	중심상업용지 C1	일반상업용지 C2 C3		준주거용지 C4-1 C4-2	
		C2	C3	C4-1	C4-2
판매 및 영업시설군	위락시설	×	×	×	×
	판매시설	△1) ■	△1) ■	△1) ■	△1)
	숙박시설	×	×	×	×
문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설	○	○	○	×
	운동시설	○	○	○	×
	관광휴게시설	○	○	○	×
산업시설군	공장	×	×	×	×
	위험물 저장 및 처리시설	×	×	×	×
	자동차 관련시설	△2)	△2)	△2)	△2)
	분뇨 및 쓰레기 처리시설	×	×	×	×
	창고시설	×	×	×	×
교육 및 의료시설군	교육연구시설	○	○	○	×
	노유자시설	○	○	○	×
	수련시설	○	○	○	×
	의료시설	△3)	△3)	△3)	△3)
주거 및 업무시설군	단독주택	×	×	×	×
	공동주택	×	×	×	×
	업무시설	○	○	○	×
기타시설군	제1종 균린생활시설	○	○	○	○
	제2종 균린생활시설	△4)	△5)	△6)	△6)
	동물 및 식물관련시설	×	×	×	×
	묘지관련시설	×	×	×	×

주) ○ : 허용용도, △ : 제한적 허용용도, × : 불허용도, ■ : 1층권장용도(판매 및 영업시설)

△1) 도매시장, 소매시장 제외

△2) 폐차장 제외

△3) 격리병원, 정신병원, 장례식장, 요양병원 제외

△4) 옥외체육시설이 설치된 골프연습장 제외

△5) 옥외체육시설이 설치된 골프연습장, 안마시술소 제외

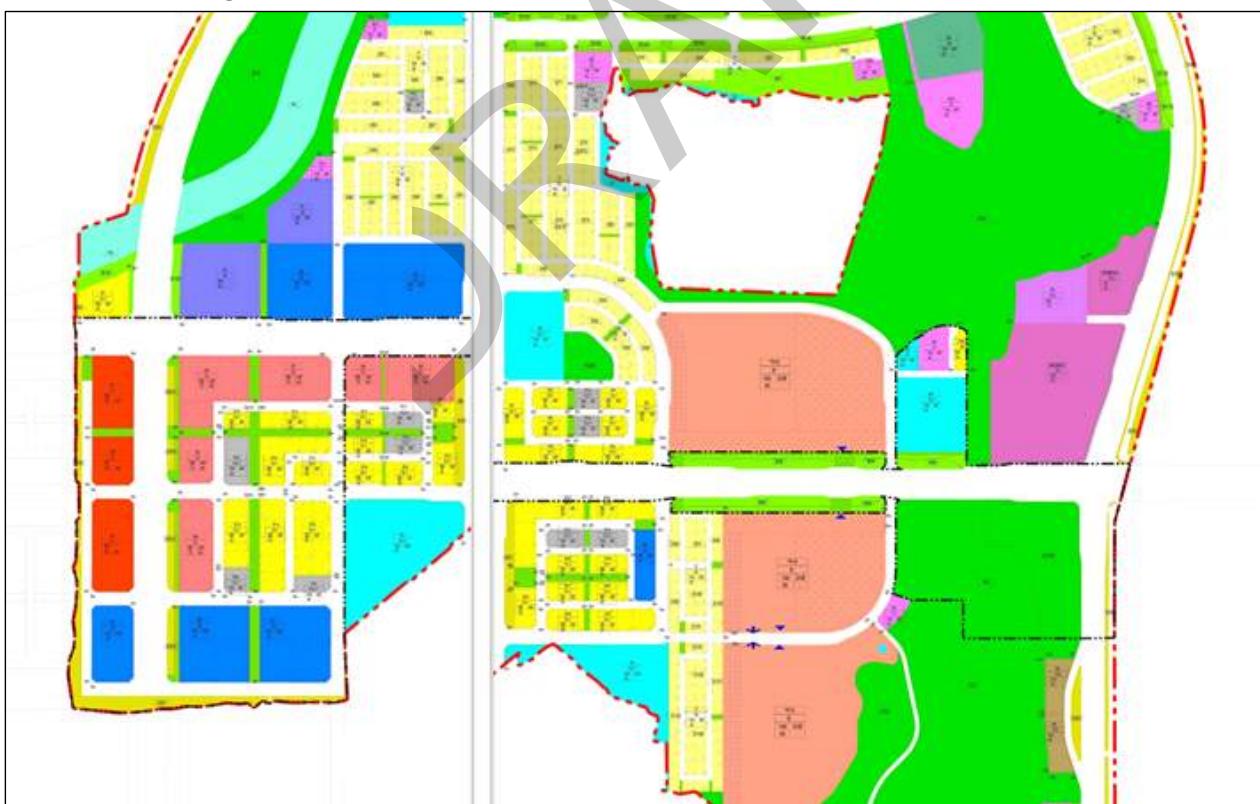
△6) 옥외체육시설이 설치된 골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<표 15> 상업·준주거용지 건폐율, 용적률, 높이

구 분	건축물 용도표시	위 치	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층)	
				기 준	허 용	최고층수	최저층수
중심상업용지	C1	간선도로변	800이하	600이하	700이하	-	5층이상
일반상업용지	C2, C3	간선도로변	700이하	500이하	600이하	14층이하	5층이상
		이면도로변	700이하	400이하	500이하	10층이하	3층이상
준주거용지	C4-1	이면도로변	600이하	300이하	400이하	8층이하	-
	C4-2	이면도로변	600이하	300이하	400이하	6층이하	-

■ 지구단위계획 결정도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

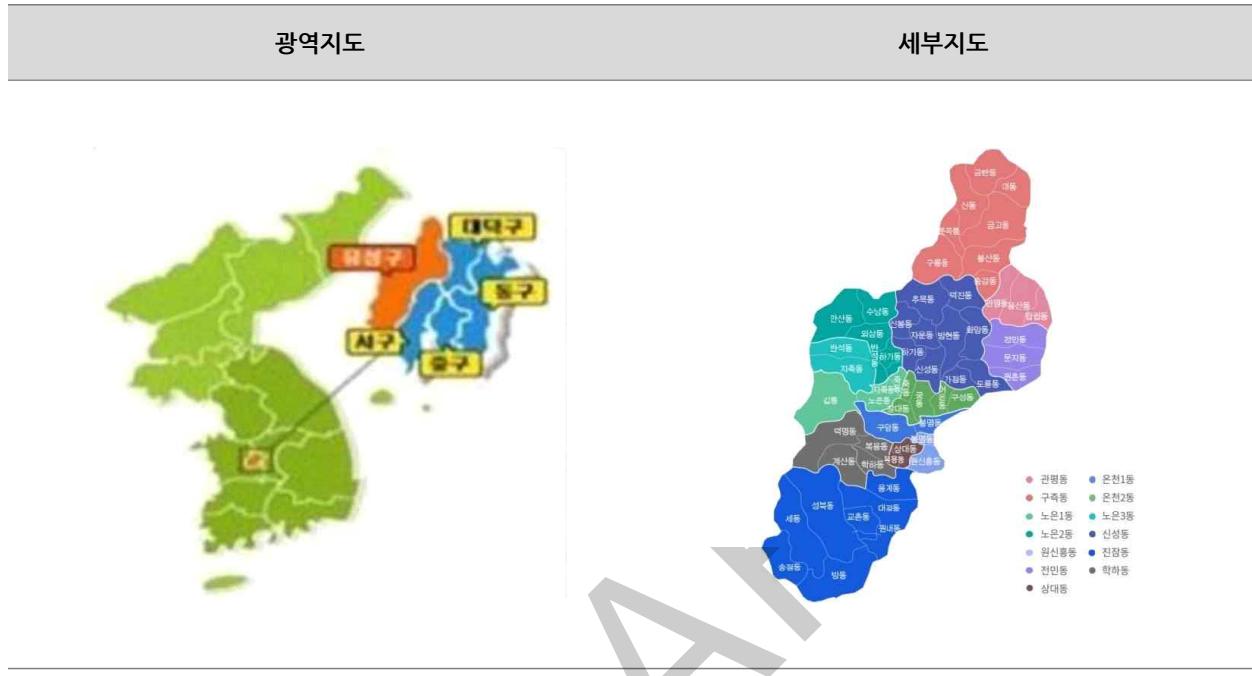
II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	유성구 용계동	667-8	1,651.3	일반상업	상업나지	대	중로한면	세장형 평지	1,924,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 지역분석



1. 자연적 요인

유성구는 지리적으로 대전광역시 서북쪽에 위치하고 북쪽으로는 금강을 경계로 충청북도 청원군 현도면 및 세종특별자치시와 접경을 이루고 있으며, 서쪽으로는 계룡산 줄기를 따라 공주시 반포면과 접하고, 남서쪽에서 북동쪽으로 흘러가는 갑천을 중심으로 대전광역시 서구 및 대덕구와 각각 경계를 이루고 있으며 서쪽으로는 비교적 높은 산악지대이며 동쪽으로는 잔잔한 야산지대로 동서간 15.6Km, 남북간 26.1Km, 면적은 176.5 Km²(대전시 539.53 Km²)로서 대전시 5개구 중 가장 넓은 면적(32.7%)을 차지하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사회적 요인

2.1. 인구

■ 인구변동 추이

연도	세대수(가구)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2020	151,292	4.12	351,047	0.48	2
2021	155,450	2.75	351,277	0.07	2
2022.12	160,305	3.12	356,093	1.37	2

[출처: 국가통계포털]

■ 전출입 현황

[단위: 명]

연도	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	49,750	46,929	14,809	12,227	23,191	22,952	2,821

[출처: 국가통계포털]

2.2. 주택

2.2.1. 가구수 및 주택보급률

연도	일반가구수 (호)	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2018	141,533	145,093	45,465	33,735	95,040	1,194	3,394	0	103.00
2019	143,172	146,534	45,937	34,478	96,002	1,198	3,397	0	102.00
2020	154,100	148,682	46,723	35,170	97,354	1,198	3,407	0	91.40

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

[출처: 통계청 주택총조사]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2.2. 주택건설실적

[기준 : 2020년 준공누계, 단위: 호]

지역	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국(22.11)	467,036	41,250	3,841	31,419	11,384	379,142
수도권	167,260	11,761	8,675	28,332	5,822	119,803
대전	19,355	562	2,471	64	60	18,430

[출처: 국가통계포털]

2.2.3. 미분양현황

[단위: 호]

구분	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
전국	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	47,217	58,027	-
수도권	1,325	2,318	2,921	2,970	3,563	4,456	4,529	5,012	7,813	7,612	10,373	-
대전	423	477	469	463	460	523	509	668	1,430	1,374	1,853	-
유성구	75	75	74	74	74	65	64	64	64	64	581	-

[출처: 국가통계포털]

2.3. 공공 및 편의시설

2.3.1. 의료기관

[단위: 개]

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건분소	부속의원	요양병원
2020	1	12	204	104	1	112	1	2	5	9

[출처: 지자체 통계연보]

2.3.2. 교육기관

[단위: 개]

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타 학교
2020	75	39	21	17	1	5	25	1

[출처: 지자체 통계연보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 경제적 요인

3.1. 지역경제현황 분석

유성구는 전국에서 손꼽히는 라듐 온천관광지로서 유성온천과 계룡산 국립공원을 중심으로 한 온천 관광지와 대덕연구단지 및 대덕밸리를 중심으로 한 관광, 과학도시이며, 대전종합유통단지, 노은농수산물도매시장이 위치한 중부권 물류산업의 거점도시입니다.

주요 산업으로는 종래는 온천동 일대의 각종 숙박업소와 유흥주점, 음식점(약16.1%)과 도소매업(약 26.4%) 등의 서비스산업이 지역 경제의 큰 축을 유지하였으나, 대덕연구특구 연구소 유치, 대덕테크노밸리사업 준공, 대덕연구개발특구 1,2단계 사업의 추진, 과학비즈니스밸트 거점사업지구의 개발이 본격적으로 추진됨에 따라 과학 및 벤처산업의 요체로서 재탄생하는 중이며, 북측 일부와 남측은 녹지지역 내 농업을 중심으로 지역경제가 형성되어 있었으나, 최근에는 산업단지의 개발 및 중소 규모의 공장 등이 입주하는 등의 산업구조가 변화되어 가고 있는 실정입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 지가동향 분석

3.2.1. 지가변동률

[단위: %]

구분	'21년 누계	'22년(11월) 누계
유성구 평균	5.376	3.049
원내동	7.232	7.86
교촌동	7.232	7.86
대정동	7.232	7.86
용계동	7.232	7.86
학하동	8.233	5.349
계산동	3.776	3.374
성북동	2.623	2.582
세동	2.623	2.582
송정동	2.623	2.582
방동	2.623	2.582
봉명동	9.279	5.391
구암동	8.544	5.677
덕명동	8.233	5.349
원신흥동	9.279	5.391
상대동	9.279	5.391
복용동	8.233	5.349
장대동	8.544	5.677
갑동	8.544	5.677
노은동	6.202	1.109
지족동	6.202	1.109
죽동	6.202	1.109
궁동	2.557	1.054
어은동	2.557	1.054
구성동	2.557	1.054
신성동	1.852	0.742
가정동	1.852	0.742
도룡동	1.852	0.742
장동	1.852	0.742
방현동	1.334	0.924
화암동	3.48	0.338
덕진동	3.48	0.338
하기동	6.202	1.109
추목동	1.334	0.924
자운동	1.334	0.924
신봉동	1.334	0.924
수남동	2.219	0.97
안산동	2.219	0.97
외삼동	2.219	0.97
반석동	2.219	0.97

[출처: 부동산통계시스템]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2.2. 거래동향

구분	2019	2020
대전광역시	거래금액	14,812.4억원
	거래건수	3,458건
유성구	거래금액	5,016.6억원
	거래건수	933건

[출처: KAIS]

3.2.3. 표준지공시지가 변동률

[단위: %]

구분	2022	2023
전국	10.17%	-5.92%
대전광역시	9.28%	-6.1%
유성구	10.09%	-5.82%

[출처: KAIS]

3.2.4. 지가동향 분석

유성구의 토지 거래건수는 2021년 933건에서 2022년 현재 472 건으로 전년대비 하락(약 50.6%)하였으며, 지가변동률은 2021년 12월까지의 누계가 5.376% 상승으로 나타나고 있습니다. 이는 도안지구 등 아파트 등 개발사업지의 토지매수, 개발사업 예정지구 주변 토지 및 주택에 대한 선호도 증가, 노은지구개발완료 및 성숙으로 인한 인근 토지수요 증가, 대덕연구개발특구 내 죽동지구의 상승세로 인한 토지 수요증가, 갑천 호수공원 개발예정지구 주변 토지에 대한 선호도 및 수요증가, 세종시 인접지역인 지족동, 반석동의 세종시 후광효과 및 침체되어 왔던 덕명, 학하지구에 대한 토지수요 유인효과가 부각되기 시작하면서 동 사업지구 내 토지거래량 증가현상 등 전반적인 지가상승이 이루어졌으나 2022년 국제정세(코로나 확산, 우크라이나 러시아 전쟁 등) 및 인플레이션으로 인한 경기침체, 국내 부동산 대출규제 및 금리상승 등으로 인하여 부동산경기가 위축되어 실질적인 유효수요가 뒷받침되지 못하였는 바, 부동산 거래건수는 오히려 큰 폭으로 감소한 것을 확인 할 수 있음. 이러한 국제정세 및 경기침체가 당분간 지속될 것으로 전망되는 바, 지가동향은 약하락 또는 보합세를 이룰 것으로 분석됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

기호	소재지	토지면적(m ²)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원) ¹⁾	토지단가 (원/m ²)
		건물면적(m ²)	토지면적(m ²)					
ㄱ (본건 거래)	유성구 용계동 667-8	1,651.3	-	일반상업	상업나지 대	2021.08.25 -	12,487,000,000 12,487,000,000	7,560,000
ㄴ	유성구 용계동 672-3	2,304	-	일반상업	상업나지 대	2021.07.02 -	18,200,000,000 18,200,000,000	7,900,000
ㄷ	유성구 원신흥동 559-1	1,099.7	-	준주거	상업용 대	2022.10.31 -	7,000,000,000 7,000,000,000	6,370,000

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황 지 목		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
				상업나지 대	상업나지 대				
a	유성구 용계동 672-1	2,300	일반상업	상업나지 대	상업나지 대	2022.08.25	담보	9,520,000	-
b	유성구 용계동 664-1	3,735.3	일반상업	상업나지 대	상업나지 대	2022.08.25	담보	9,240,000	-
c	유성구 용계동 664-3	3,505	일반상업	상업나지 대	상업나지 대	2022.08.25	담보	9,060,000	-
d	유성구 용계동 677-11	3,456.9	준주거	상업기타 대	상업기타 대	2022.07.05	담보	6,600,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/m ²)	비고
미성숙 상가지대	일반상업	업무용	중로변	8,000,000 ~ 9,000,000	본건 유사

4. 경매통계

지역	기간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
대전광역시 유성구	최근 1년	대지	67.40	69.11	2

[출처: 태인법원경매정보]

URAI

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근 지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023.01.01]

일련 번호	비교 표준지 번호	소재지	지번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
1	A	유성구 용계동	667-2	3,399.8	일반상업	업무용	대	광대소각	가장형 평지	2,526,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	대전광역시 유성구	상업지역	2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.233
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.402

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2023.01.01 ~ 2023.08.14	$(1 + 0.00233) \times (1 + 0.00402 \times 45/30)$	1.00837

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	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 인근환경 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	0.960

본건은 비교표준지 대비 접근조건(주 도로와의 접근성 등) 및 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)
평가 사례	c	유성구 용계동 664-3	3,505	일반상업	상업나지 대	2022.08.25	담보	9,060,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	C	9,060,000	1.0136	1.000	1.000	9,183,216	
기준 시점 비교표준지가액	A	2,526,000	1.00837	-	-	2,547,143	3.605
시점수정		유성구 상업지역 지가변동률 (2022.08.25 ~ 2023.08.14)					
지역요인		비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.					
산 출 내 역	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 비교사례와 개별요인이 상호 유사합니다.							

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.60

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/m ²)
1	2,526,000	1.00837	1.000	0.960	3.60	8,800,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	8,800,000	1,651.3	14,531,440,000
합계		1,651.3	14,531,440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.



가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(m ²) 건물면적(m ²)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가 (원/m ²)
1	L	유성구 용계동 672-3	2,304 -	일반상업	상업나지 대	2021.07.02 -	18,200,000,000 18,200,000,000	7,900,000

토지만의 거래사례입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 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 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지역	용도지역	지가변동률(%)
대전광역시 유성구	상업지역	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.448 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.758 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.488 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.198 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.741 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.668 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.846 2023.01.01 ~ 2023.06.30 : 0.233 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.402	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	L	2021.07.02 ~ 2023.08.14	$(1 + 0.00448 \times 30/31) \times (1 + 0.00758) \times (1 + 0.00488) \times (1 + 0.00198) \times (1 + 0.00741) \times (1 + 0.00668) \times (1 + 0.03846) \times (1 + 0.00233) \times (1 + 0.00402 \times 45/30)$	1.08203

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결정 의견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	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
	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
획지 조건	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	━	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	1.00	1.061

본건은 비교사례 대비 접근조건(주 도로와의 접근성 등) 및 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/m ²)
1	7,900,000	1.000	1.08203	1.000	1.061	9,070,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/m ²)	사정면적(m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	9,070,000	1,651.3	14,977,291,000
합계		1,651.3	14,977,291,000

3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	14,531,440,000	14,977,291,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	14,531,440,000
합 계	14,531,440,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	14,531,440,000
합 계	14,531,440,000

(토 지) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
1	대전광역시 유성구 용계동	667-8	대	일반상업	1,651.30	1,651.30	8,800,000	14,531,440,000	
합 계								₩14,531,440,000.-	
이 하 여 백									

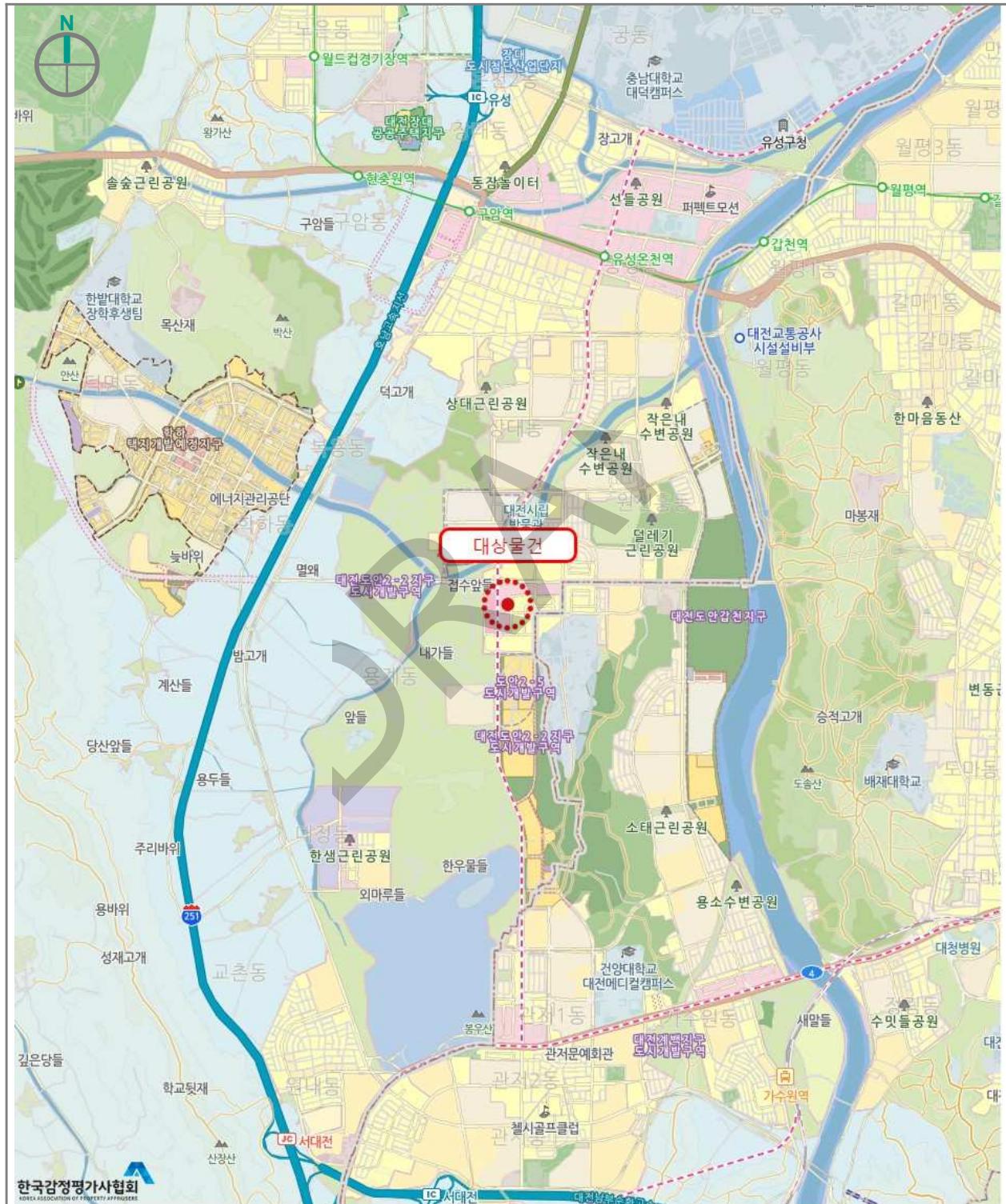
(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 대전광역시 유성구 용계동 소재 "목원대학교" 북서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 미성숙 상가지대로서 제반 입지여건은 보통입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 등이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	일련번호(1) : 본건 서측, 동측으로 종로 및 북측으로 소로와 접합니다.
지세 및 형상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 세장형 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 상업나지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(도안택지개발사업지구(1단계)), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 종점경관관리구역
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

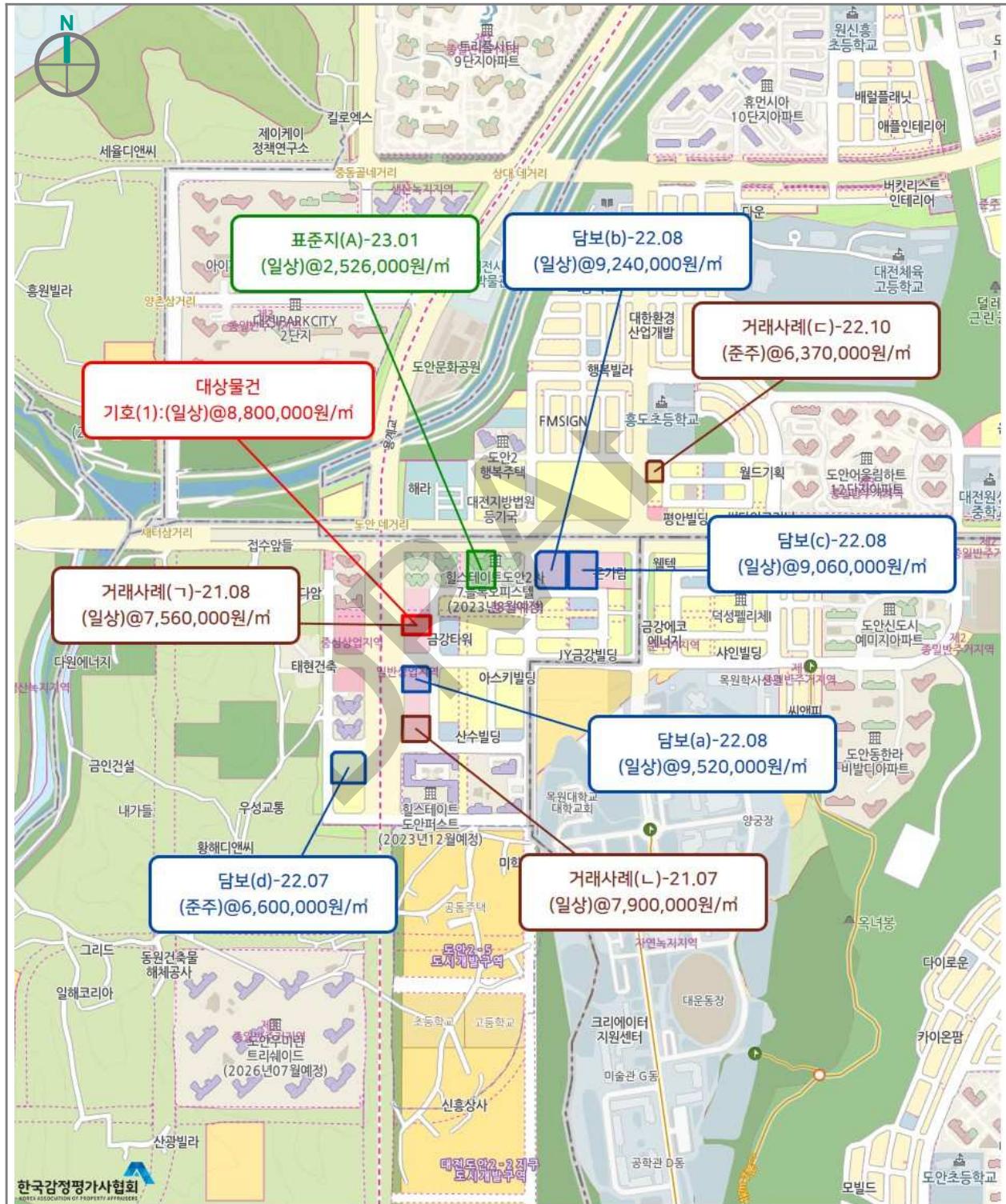
대전광역시 유성구 용계동 667-8



상세위치도

소재지

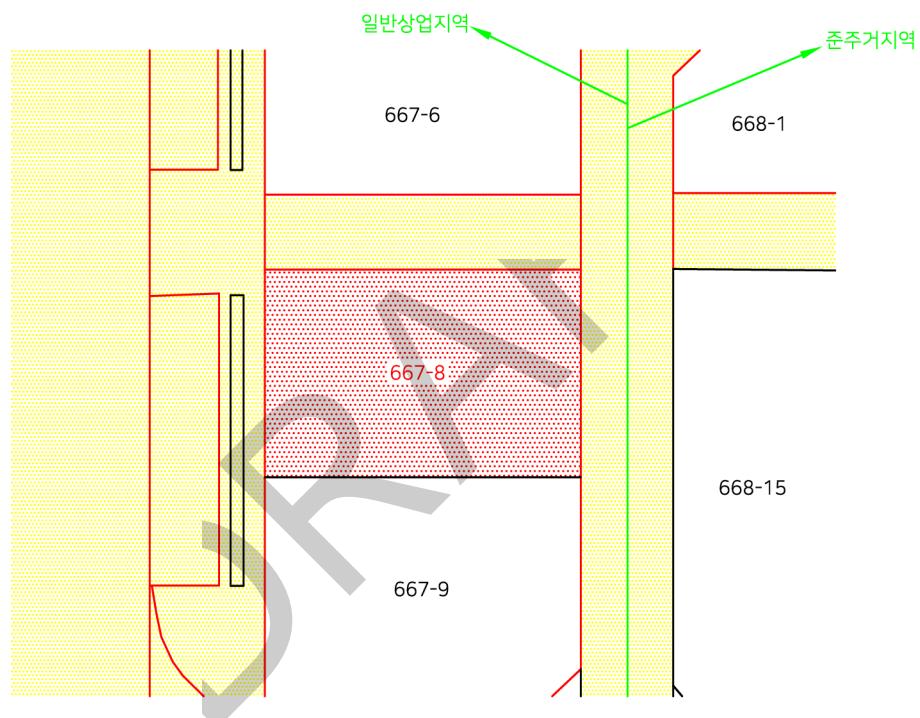
대전광역시 유성구 용계동 667-8



지적개황도



지적개황도 S= 1 / 1200



범례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
	—	계획도로선		평가건물 3층 이상	—	용도지역구분선

사진용지



본건전경(서측)

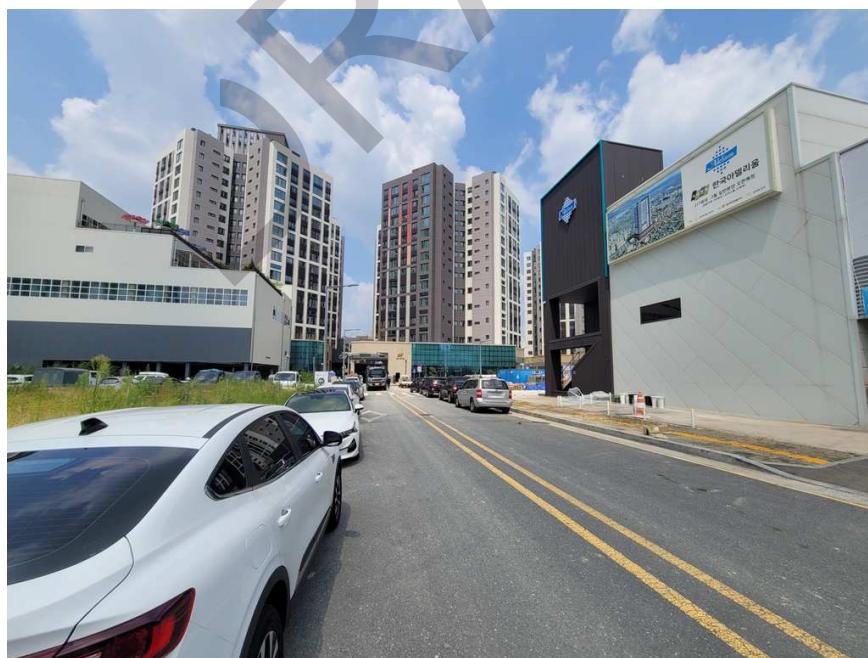


주위전경(서측)

사진용지



본건전경(동측)



주위전경(동측)

사 진 용 지



북측 도로