

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	D42308-2-1001
건명	대전광역시 서구 관저동 1746 소재 부동산 감정평가
의뢰인	(주)코람코자산신탁

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.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812





인증서번호 : P230817-D103

심의일자 : 2023-08-17

## 가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42308-2-1001	발 의 처	본사
감정평가액	-금이백구십억육천이백오십오만칠천원정 (₩29,062,557,000.-)		
물건소재지	대전광역시 서구 관저동 1746번지		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	증평농협-사리지점 외	제 출 처	증평농협-사리지점 외
담당평가사	박명우		

### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

### 심사의견

적정

### \* 제출처:

증평농협-사리지점, 신탄진농협-용정지점, 안중농협-포승지점, 남대전농협-만수원지점, 통영농협, 진천축협-벽암지점, 서대전농협

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



# 대 상 물 건 현 황

건 명	대전광역시 서구 관저동 1746 소재 부동산 감정평가
소 재 지	대전광역시 서구 관저동 1746



# ( 토 지 ) 감 정 평 가 표

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

감정평가사

(박명우)

(주)태평양감정평가법인

대표이사

정해욱

(서명 또는 인)

감정평가액 이백구십억육천이백오십오만칠천원정 (₩29,062,557,000.-)

의뢰인	증평농협 사리지점, 신탄진농협 용정지점, 안중농협 포송지점, 남대전농협 만수원지점, 통영농협, 진천축협 벽암지점, 서대전농협	감정평가목적	공매 (승인번호 : P230817-D103)			
제출처	증평농협 사리지점, 신탄진농협 용정지점, 안중농협 포송지점, 남대전농협 만수원지점, 통영농협, 진천축협 벽암지점, 서대전농협	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	(주)포케이파트너스 (수탁자: (주)코람코자산신탁)	감정평가조건	-			
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2023. 08. 14	2023. 08. 14	2023. 08. 14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,835.7	토지	4,835.7	6,010,000	29,062,557,000
			이	하	여	백
	합계					₩29,062,557,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 관저동 “구봉중학교” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 구매 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<sup>2</sup>)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건은 아래와 같이 건축허가를 득하였으니 참고바랍니다.

발급확인번호 : MAMM-BMBM-XJNC-RVRG-AOCJ

■ 건축법 시행규칙 [별지 제2호서식] <개정 2018.11.29.>

### 건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2022-건축과-신축허가-198 (2022-3660197-1101-198)
건축주	주식회사코람코자산신탁		
대지위치	대전광역시 서구 관저동		
지번	1746		

\* "지번"은 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제 112조 제 1항 제 1호에 따라 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제 8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적용한다.

대지면적	4,835.7 m <sup>2</sup>		
건축물명	관저동 1746 업무시설	주용도	업무시설(오피스텔)
건축면적	3,181 m <sup>2</sup>	건폐율	65.78 %
연면적 합계	40,798.21 m <sup>2</sup>	용적률	499.3 %

가설건축물 존치기간

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m <sup>2</sup> )
1	오피스텔	37,737.02	2	근린생활시설	3,061.19

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조 및 제12조의2에 따라 교부합니다.

2022년 12월 12일

대전광역시 서구청장 

본

본

# 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	일반상업용지		준주거용지	
		C1	C2	C3	C4-1	C4-2
판매 및 영업시설군	위락시설	×	×	×	×	×
	판매시설	△1) ■	△1) ■	△1) ■	△1)	△1)
	숙박시설	×	×	×	×	×
문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설	○	○	○	○	×
	운동시설	○	○	○	○	×
	관광휴게시설	○	○	○	○	×
산업시설군	공 장	×	×	×	×	×
	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 근린생활시설	○	○	○	○	○
	제2종 근린생활시설	△4)	△5)	△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) 옥외철탐이 설치된 골프연습장 제외  
 △5) 옥외철탐이 설치된 골프연습장, 안마시술소 제외  
 △6) 옥외철탐이 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	80이하	600이하	700이하	-	5층이상
일반상업용지	C2, C3	간선도로변	70이하	500이하	600이하	14층이하	5층이상
		이면도로변	70이하	400이하	500이하	10층이하	3층이상
준주거용지	C4-1	이면도로변	60이하	300이하	400이하	8층이하	-
	C4-2	이면도로변	60이하	300이하	400이하	6층이하	-

## ■ 지구단위계획 결정도



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2023년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	서구 관저동	1746	4,835.7	일반상업	상업나지	대	중로각지	가장형 평지	2,146,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 사회적 요인

### 2.1. 인구

#### ■ 인구변동 추이

연도	세대수(세대)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2020	209,931	3.03	477,880	-0.69	2
2021	213,592	1.74	473,365	-0.94	2
2022.12	216,539	1.38	470,374	-0.63	2

[출처: 국가통계포털]

#### ■ 전출입 현황

[단위: 명]

연도	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	61,168	62,970	18,308	18,829	22,114	23,395	-1,802

[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	199,689	205,966	11,965	66,085	118,572	2,492	6,852	0	103.10
2019	203,754	206,164	12,004	66,207	118,603	2,493	6,857	0	101.20
2020	207,892	210,302	13,385	67,557	119,841	2,493	7,026	0	101.20

※ 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	-
서구	260	319	315	313	310	294	283	289	1,055	1,003	960	-

[출처: 국가통계포털]

## 2.3. 공공 및 편익시설

### 2.3.1. 의료기관

[단위: 개]

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건분소	부속의원	요양병원
2020	3	22	417	221	8	174	1	2	5	11

[출처: 지자체 통계연보]

### 2.3.2. 교육기관

[단위: 개]

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타 학교
2020	75	39	29	17	1	3	13	3

[출처: 지자체 통계연보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 경제적 요인

### 3.1. 지역경제현황 분석

대전광역시 서구는 2020년 말 기준 총 사업체수는 48,991개로 집계되었고 종사자수는 198,719명으로 전년대비 약3.11%(5,995명)가 증가하였습니다. 2019년과 2020년은 표본의 차이로 인해 사업체수가 다소 격차가 나타나는 것으로 조사되었습니다.

서구 전체 사업체 중 도매 및 소매업이 13,452개로 전체 사업체의 27.45%를 차지하고 있으며, 종사자 또한 도매 및 소매업이 28,392명으로 전체 종사자의 14.28%로 가장 높게 나타나고 있으며 종사자 수 또한 전년 대비해서는 다소 증가하였습니다.

산업별 구성은 1차 산업 및 2차 산업은 극히 미미하고 대부분 3차 산업으로 구성되어 3차 산업의 비중이 높으며, 도소매업 비중이 크게 나타나는 것으로 보아 산업구성이 소비 중심구조로 이루어져 있습니다.

대전광역시 서구는 행정, 금융, 상업의 중심지에 위치하여 있고, 따라서 당해 사업체에 근무하는 종사자수가 중심을 이루고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3.2. 지가동향 분석

### 3.2.1. 지가변동률

[단위: %]

구분	'21년 누계	'22년(11월) 누계
서구 평균	4.368	2.375
복수동	4.68	2.176
변동	6.122	2.632
도마동	6.521	1.977
정림동	4.68	2.176
용문동	4.394	2.435
탄방동	4.483	2.708
괴정동	4.406	2.278
가장동	4.394	2.435
내동	4.406	2.278
갈마동	3.837	2.176
둔산동	4.483	2.708
월평동	4.135	2.095
가수원동	4.32	2.349
도안동	4.32	2.349
관저동	3.311	2.051
흑석동	3.19	2.098
매노동	3.037	2.058
산직동	3.037	2.058
장안동	3.037	2.058
평촌동	3.688	2.477
오동	3.688	2.477
우명동	2.36	2.29
원정동	2.36	2.29
용촌동	2.36	2.29
봉곡동	3.19	2.098
괴곡동	2.539	2.32
만년동	4.135	2.095

[출처: 부동산통계시스템]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3.2.2. 거래동향

구분		2019	2020
대전광역시	거래금액	14,812.4억원	9,261.2억원
	거래건수	3,458건	2,098건
서구	거래금액	3,514.1억원	2,516.3억원
	거래건수	871건	579건

[출처: KAIS]

## 3.2.3. 표준지공시지가 변동률

[단위: %]

구분	2022	2023
전국	10.17%	-5.92%
대전광역시	9.28%	-6.1%
서구	8.51%	-6.19%

[출처: KAIS]

## 3.2.4. 지가동향 분석

대전광역시 서구의 경우 거래건수는 2021년 월평균 871건에서 2022년 월평균 553건, 거래금액은 2021년 월평균 3,514.1억원에서 2022년 월평균 2,405.8억원으로 전년대비 상당수준 감소한 것으로 나타났습니다. 이는 금리인상에 따른 부동산 경기 냉각으로 거래건수가 급감하고, 재개발 및 재건축 구역, 개발사업구역, 도안신도시의 다가구주택 수요 증가에도 불구하고 금리인상에 따른 가처분소득 감소, 아파트가격 하락 및 추가 하락 여부를 관망하기 위해 부동산 수요가 감소되어 거래건수 및 거래금액 감소로 이어진 것으로 보입니다.

대전광역시 서구의 지가동향은 도안신도시, 관저지구 등 대규모 택지 개발이 성숙화되고, 용문동, 괴정동, 가장동, 도마동, 변동, 복수동 등 재개발, 재건축 사업이 일부 진척을 보였음에도 건별 거래금액과 거래건수가 상당폭 감소함에 따라 거래금액 또한 감소하였으며, 최근에는 서구의 미분양 물량은 소폭 감소하였으나 분양시장에도 불확실성이 증가하여 향후에도 거래추이는 상당기간 이어질 것으로 보입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지 목	사용승인일	토지거래가액(원) <sup>1)</sup>	
ㄱ	서구 관저동 1677	986	-	준주거	상업나지	2022.12.29	5,900,000,000	5,980,000
					대	-	5,900,000,000	
ㄴ	서구 관저동 1409	396.1	1,297.17	준주거	상업용	2022.03.31	2,970,000,000	5,190,000
					대	2003.08.20	2,056,792,320	
ㄷ	서구 관저동 1725	784	455.77	준주거	상업용	2021.08.26	4,340,000,000	5,100,000
					대	2013.10.16	4,001,818,660	
ㄹ	유성구 용계동 667-8	1,651.3	-	일반상업	상업나지	2021.08.25	12,487,000,000	7,560,000
					대	-	12,487,000,000	
ㅁ	유성구 용계동 672-3	2,304	-	일반상업	상업나지	2021.07.02	18,200,000,000	7,900,000
					대	-	18,200,000,000	

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	서구 관저동 1746	4,835.7	일반상업	상업나지 대	2022.02.07	담보	5,610,000	-
b	서구 관저동 1677	986	준주거	상업나지 대	2023.01.10	일반시가	5,990,000	-
c	유성구 용계동 672-1	2,300	일반상업	상업나지 대	2022.08.25	담보	9,520,000	-
d	유성구 용계동 664-1	3,735.3	일반상업	상업나지 대	2022.08.25	담보	9,240,000	-
e	유성구 용계동 664-3	3,505	일반상업	상업나지 대	2022.08.25	담보	9,060,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
성숙중인 상가지대	일반상업	상업나지	중로변	5,500,000 ~ 6,500,000	본건 유사

## 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
대전광역시 서구	최근 1년	대지	51.24	50.75	2

[출처: 태인법원경매정보]

# 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 인근지역과 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	비 교 표 준 지	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	A	서구 관저동	1728	1,061	일반상업	상업나지	대	광대소각	정방형 평지	2,398,000

# 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 서구	상업지역	2023.01.01 ~ 2023.06.30 : -0.145 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.081

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2023.01.01 ~ 2023.08.14	$(1 - 0.00145) \times (1 + 0.00081 \times 45/30)$	0.99976

## 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
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	0.88	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.836
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로폭 등) 및 행정적조건(지구단위계획 상 용적률: 본건 기준 400%, 허용 500% / 사례 기준 500%, 허용 600%) 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 유사지역의 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 <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
					지 목			
평가 사례	e	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]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례 단가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교사례	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	e	9,060,000	1.0136	1.000	0.784	7,199,641	3.003	
기준시점 비교표준지가액	A	2,398,000	0.99976	-	-	2,397,424		

산출내역	시점수정	유성구 상업지역 지가변동률 (2022.08.25 ~ 2023.08.14)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	0.93	0.86	0.98	1.00	1.00	0.784
		비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(역과의 접근성 등), 환경조건(인근 개발의 정도 및 고객 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.						

## ■ 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.	3.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	2,398,000	0.99976	1.000	0.836	3.00	6,010,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	6,010,000	4,835.7	29,062,557,000
합계		4,835.7	29,062,557,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 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(㎡)		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			토지면적(㎡)	건물면적(㎡)			지 목	토지거래금액(원)	
1	□	유성구 용계동 672-3	2,304	-	일반상업 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.

결 정 의 견	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	지 역	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	□	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

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 ----- 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
획 지 조 건	자연환경	지반, 지질 등
	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행 정 적 조 건	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 ----- 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	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	□	0.88	0.98	0.91	0.95	0.95	1.00	0.708
본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(주 도로와의 접근성 우세, 역과의 접근성 열세 등), 환경조건(고객 유동성과의 접근성 우세, 인근 개발의 정도 열세 등), 획지조건(접면도로 상태 등), 행정적조건(지구단위계획 상 용적률: 본건 기준 400%, 허용 500% / 사례 기준 500%, 허용 600%)에서 열세하여 전반적으로 열세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	7,900,000	1.000	1.08203	1.000	0.708	6,050,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	6,050,000	4,835.7	29,255,985,000
합계		4,835.7	29,255,985,000

## 3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	29,062,557,000	29,255,985,000

# 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, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하 여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	29,062,557,000
합 계	29,062,557,000

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	29,062,557,000
합 계	29,062,557,000

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)	
1	대전광역시 서구 관저동	1746	대	일반상업	4,835.70	4,835.70	6,010,000	29,062,557,000	
	합 계						<b>₩29,062,557,000.-</b>		
				이	하	여	백		

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 대전광역시 서구 관저동 소재 "구봉중학교" 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 성숙중인 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 동측 및 남측으로 종로 및 북측으로 보행광장에 접합니다.
지세 및 형상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 가장형 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 상업나지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 일반상업지역, 지구단위계획구역(2019-01-29)(도안택지개발사업지구/1단계), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

# 광역위치도

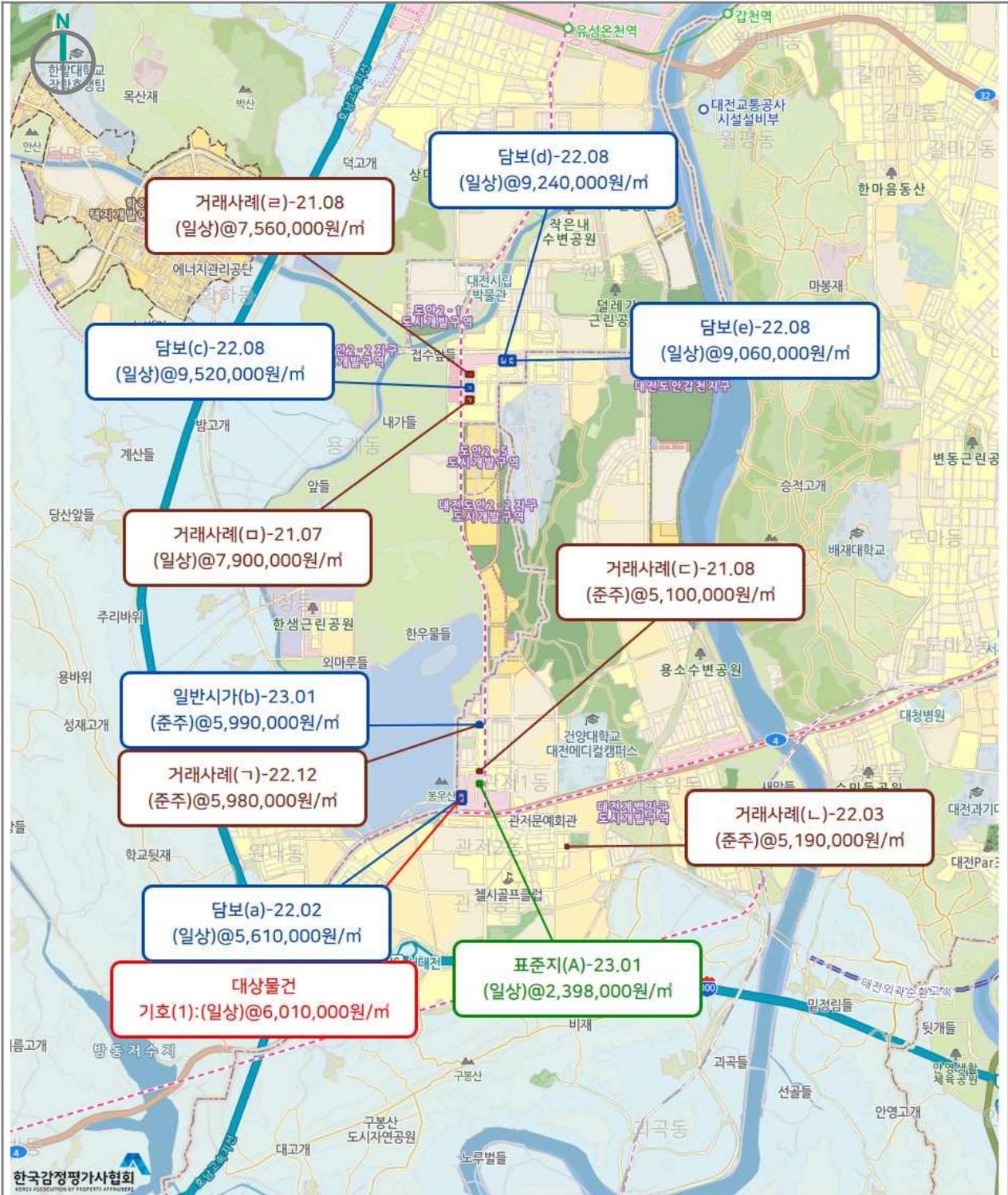
소재지

대전광역시 서구 관저동 1746



# 상 세 위 치 도

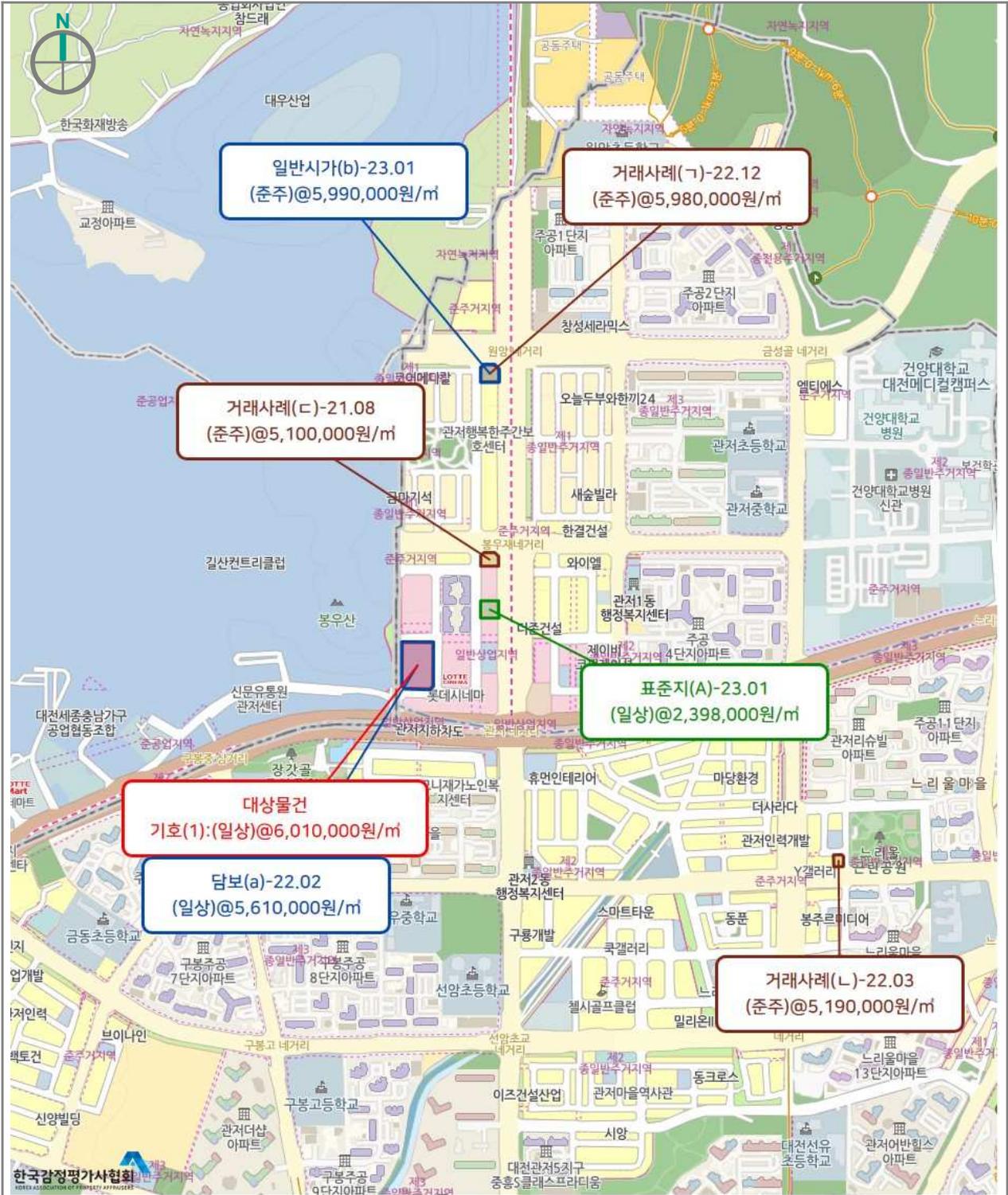
소재지	대전광역시 서구 관저동 1746
-----	-------------------



# 상 세 위 치 도

소재지

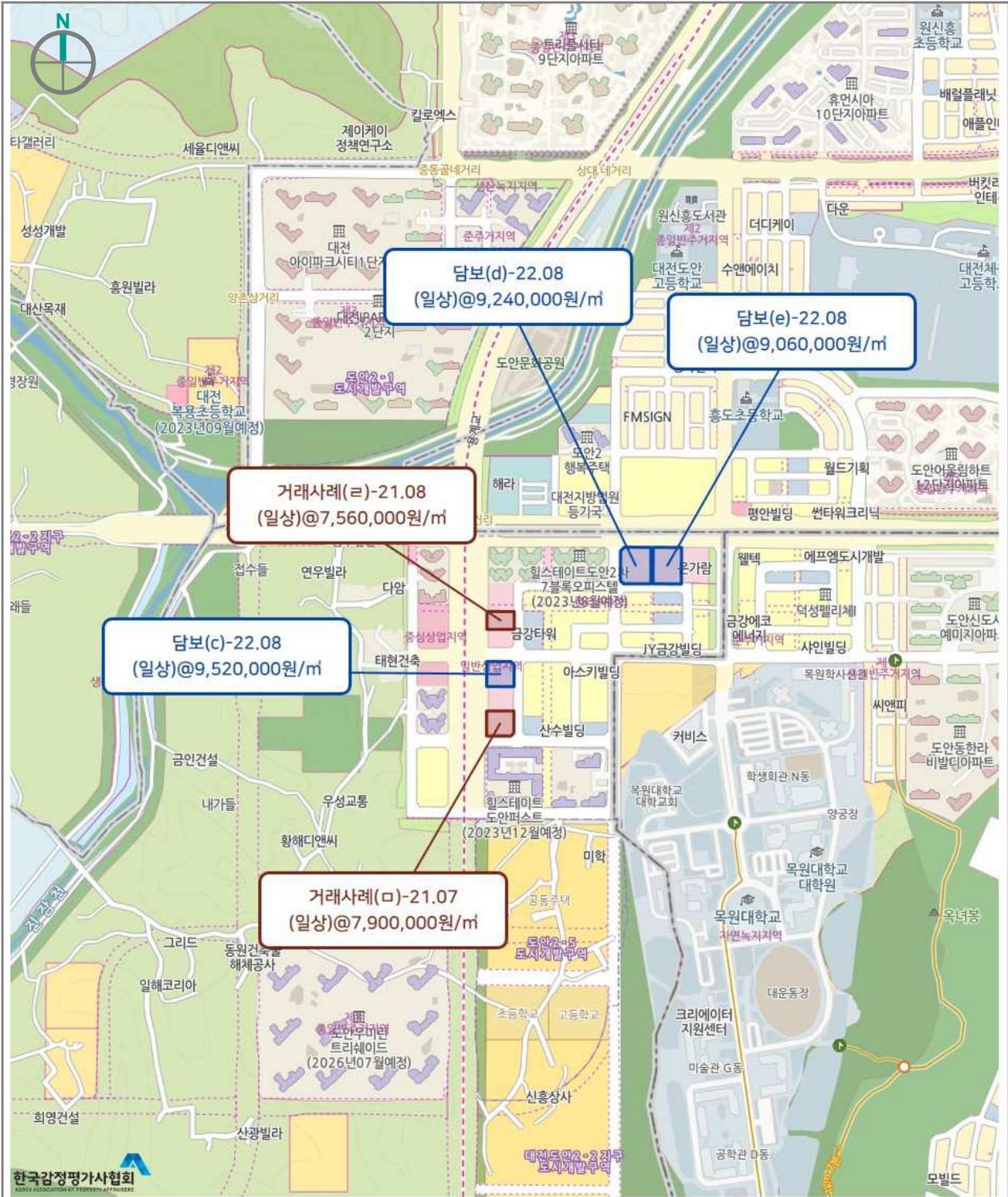
대전광역시 서구 관저동 1746



# 상 세 위 치 도

소재지

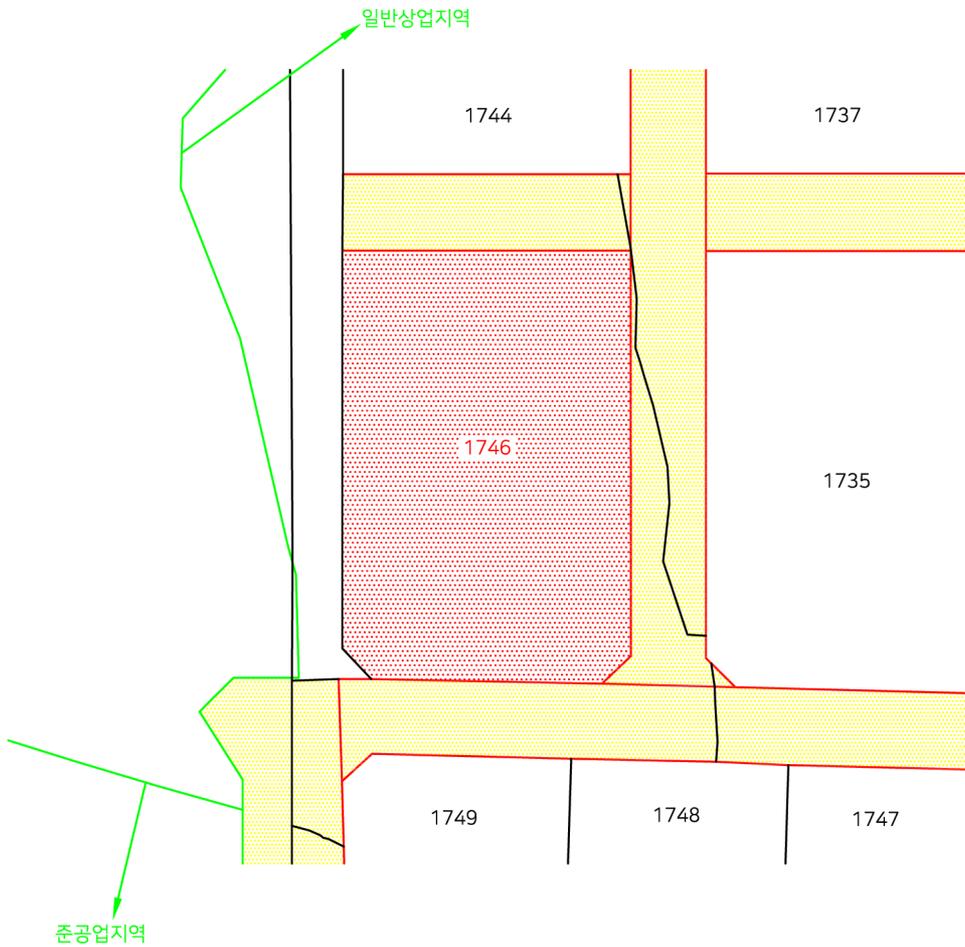
대전광역시 서구 관저동 1746

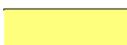
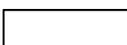


# 지 적 개 황 도



지적개황도 S= 1 / 1500



범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도 로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계 획 도 로 선	 평가건물 3층 이상	 용도지역구분선

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경2

# 사 진 용 지



본건전경3 및 보행광장



주위전경

# 사 진 용 지



주위전경2