

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 binjungbok
건명	송명철 소유물건 (2023타경10504)
감정서번호	DSAC-2311-011

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

다성감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 녹 규

감정평가액	일십구억육천사백오십팔만오천이백원정(₩1,964,585,200.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 빈중복		감정평가목적	법원경매(임의경매)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	송명철 (2023타경 10504)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023. 12. 07	2023. 12. 04 ~ 2023. 12. 07	2023. 12. 08	
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	361.6	토지	361.6	2,550,000	922,080,000
	건물	620.39	건물	620.39	1,680,000	1,042,255,200
	제시외물건	1식	제시외물건	1식	-	250,000
<b>합 계</b>					<b>₩1,964,585,200</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 중구 유천동에 소재하는 “유천네거리” 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### < 토 지 >

기호	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도 지역	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	대전광역시 중구 유천동	214-13	대	361-6	제2종 일반주거지역	세장형 평지	1,382,000

< 건 물 >

기 호	소재지	구조	공부상 용도	구 분 (층)	면적 (㎡)	사용 승인일	비 고
2	대전 광역시 중구 유천동 214-13 위지상	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	단독 (다가구) 주택 및 근린 생활시설	1~4 층	620.39	2021.01.22	1층: 34.76㎡ 계단실 등 68㎡ 근린생활시설 2층~3층: 각 175.01㎡ 다가구주택 4층: 167.61㎡ 다가구주택

나. 주위환경

본건 주변은 주거용시설, 주상용시설, 상업용시설 등이 혼재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

제2종일반주거지역(2023-09-25), 대로3류(폭 25m~30m)(2015-11-06)(9호선)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 12월 07일로 정함.

#### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2023. 12. 07.일자 실지조사를 실시하였음.

#### 5. 기타

가. 본 건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 본 건의 지적 경계 및 이용 상황, 제시외 물건 위치·수량 등은 항공사진 및 목측에 의하여 판단 후 평가하였으나, 정확한 이용 상황 및 경계과약 등은 측량이 필요하며, 측량에 따라 경계 및 이용 상황 등이 변경될 경우 가격변동이 있을 수 있음.

다. 본건 건물은 현장방문시 폐문 등으로 인하여 일부내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 일반건축물 대장 등의 공부 및 인근 유사건물의 일반적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 본건 토지상에 아래의 제시외 물건이 소재하여, 귀원 제시사항에 따라 토지건물감정평가명세표에 그 가액을 기재하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

㉠ 수목 (주목 등 4주)

마. 본건 평가물건의 이용상황, 경제적가치 및 시장관행 등을 고려하여 상기의 제시외 물건으로 평가하지 아니한 본건 기호 2 건물의 확장발코니 및 외부베란다시설, 건물 옥상의 누다락, 엘리베이터실 및 계단실 등은 건물가액에 포함하여 평가하였고 외부수도시설은 토지가액에 포함하여 평가하였는바, 참고하시기 바람.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

### Ⅲ. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

## 2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 토지의 감정평가, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 건물의 감정평가 등을 적용함.

## 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

건물의 평가는 용재, 시공의 정도 및 관리, 이용상태 등을 종합참작하여 건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가법을 주된방법으로 적용하되, 물건 및 시장의 특성 등을 고려하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성검토를 생략하였음.

## 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

## IV. 토지 감정평가액 산출 및 결정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지산출과정

#### 가. 비교표준지의 선정

(2023. 01. 01 기준)

기 호	소재지	지번	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	중구 유천동	214-13	대	361.6	주상용	2종일주	광대한면	세장형 평지	1,382,000

#### 나. 비교사례의 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역 등의 공법상 제한, 이용 상황, 주변 환경 등이 유사동일하여 비교성이 인정되는 상기 표준지 기호 “A”를 본 감정평가에 적용하였음.

#### 다. 시점수정

##### 1) 지가변동률 (대전광역시 중구)

지가 변동률	용도지역	지가변동률(%)	비 고
	주거지역	0.271 (1.00271)	23.01.01~23.12.07

※ 2023년 11월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2023년 10월의 지가변동률을 연장 적용함.

##### 2) 생산자물가상승률 (2015=100)

$$\frac{121.59 \text{ (2023년 10월)}}{119.79 \text{ (2022년 12월)}} \approx 1.01503$$

### 3) 시점수정치의 결정

생산자 물가상승률은 일반경제재 전체에 대한 전국적인 변동률로 당해 지역의 지가 변동을 보다 적절하게 반영하는 당해 지역의 토지가격만의 변동추이인 지가변동률을 적용하였음.

#### 라. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교조건

<주택지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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		
획지조건	각지, 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	각지, 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

<상업지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건표준지로 개별요인은 유사동일함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 기타요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격 수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 평가사례 (출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	유천동 3**-**	대	143.2	제2종 일반주거지역	2023.09.01	2,100,000	경매

3) 인근지역 거래사례 (출처 : 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지 거래단가 (원/㎡)	비고
가	유천동 2**-**	대	217.2	제2종 일반주거지역	2023.10.27	2,071,823	-

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선택

본 건 인근지역에서 평가목적, 주위환경을 감안하여 본건 평가 시 비교하여 참작할 필요가 있는 아래의 비교사례와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	유천동 3**-**	대	143.2	제2종 일반주거지역	2023.09.01	2,100,000	경매

나) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정률} &= \frac{\text{비교선례(사례)기준 표준지의 가격}}{\text{표준지 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{비교선례(사례)단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 산정

< 표준지 A >

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 (사례기준/ 공시지가기준)
비교 사례	a	2,100,000	※1.00676	1.000	1.204※	2,545,492	1.836
표준지	A	1,382,000	1.00271	-	-	1,385,745	

※ 시점수정 (대전광역시 중구)

	용도지역	지가변동률(%)	비 고
a	주거지역	0.676(1.00676)	2023.09.01~2023.12.07

※ 2023년 11월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2023년 10월의 지가변동률을 연장 적용함.

※ 지역요인

사례와 표준지는 동일한 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

※ 개별요인

	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인
A-a	1.18	1.01	1.00	1.01	1.00	1.00	1.204
	표준지는 사례대비 가로의 폭 등의 가로조건, 편의시설 등과의 접근성의 접근조건, 각지 등의 획지조건이 우세함.						

\*사례의 막다른 도로에 대한 각지 판단은 표준지공시지가조사평가업무요령 등을 기준함.

라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본 건의 그 밖의 요인 보정치는 비교사례에 의한 기타요인 보정 산정을 기준하되, 인근지역의 지가수준 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 하기와 같이 결정하였음.

표준지	그 밖의요인 보정치
A	1.84

사. 공시지가법에 의한 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	1,382,000	1.00271	1.000	1.000	1.84	2,549,771	2,550,000	

아. 공시지가법에 의한 토지시산총액의 산출

구분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지	1	361.6	2,550,000	922,080,000
합계		361.6	-	922,080,000

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

#### 가. 비교거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	토지 거래단가 (원/㎡)	비고
가	유천동 2**-**	대	217.2	제2종 일반주거지역	2023.10.27	2,071,823	-

#### 나. 사정보정

상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

#### 다. 시점수정 (대전광역시 중구)

	용도지역	지가변동률(%)	비 고
가	주거지역	0.267(1.00267)	2023.10.27.~2023.12.07

※ 2023년 11월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미고시 되어 2023년 10월의 지가변동률을 연장 적용함.

#### 라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상 토지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대체로 유사함.(1.000)

마. 개별요인 격차율 산정

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.18	1.03	1.00	1.01	1.00	1.00	1.228
	본건은 사례대비 가로의 폭등의 가로조건, 편의시설 등과의 접근성의 접근조건, 각지 등의 획지조건이 우세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 토지시산단가의 산출

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	2,071,823	1.000.	1.00267	1.000	1.228	2,550,992	2,550,000	

사. 거래사례비교법에 의한 토지시산총액의 산출

구분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지	1	361.6	2,550,000	922,080,000
합계		361.6	-	922,080,000

#### 4. 토지 감정평가액 결정의견

##### 가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	가격(단가)결정 (원/㎡)
토 지	2,550,000	2,550,000	2,550,000

##### 나. 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 대체로 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## V. 건물의 감정평가액 결정

### 1. 건물 신축 단가 예시

(한국감정평가사협회 2022년 건물신축단가표)

분류 번호	구 조	용 도	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	철근콘크리트/평지붕	다가구 주택	2	1,741,000	50(45~55)
01-05-05-09	철근콘크리트/평지붕	다가구 주택	3	1,530,000	50(45~55)
03-01-05-09	철근콘크리트/평지붕	점포 및 상가	3	1,262,000	50(45~55)

### 2. 건물 제조달원가의 결정

상기의 표준 신축단가표를 참고로 하여 본 건의 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 및 부대시설 등을 고려하여 제조달원가를 결정함.

기 호	구조	공부상 용도	구분 (층)	면적 (㎡)	제조달 원가 (원/㎡)	사용 승인일	비 고
2	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	근린생활 시설 및 다가구 주택	1~4	620.39	1,750,000	2021.01.22	공용엘리베이터, 공용방범출입문 등 구비. 건물내 확장발코니와 외부베란다시설, 건물옥상소재 누다락, 엘리베이터실 및 계단실 등은 건물가액에 포함하여 평가

### 3. 건물 단가 결정

기 호	구분 (층)	구조	제조달 원가	내 용 년 수	잔 존 년 수	적용 단가	사정 면적 (㎡)	평가가액	비 고
2	1~4	철근콘크리트 구조	1,750,000	50	48	1,680,000	620.39	1,042,255,200	
총계							620.39	1,042,255,200	

\*감가수정(잔존가치율산정)은 사용승인일등을 고려하여 (경제적)내용년수법을 적용하였음.

\*적용단가는 백원단위에서 절사하여 천원단위까지 기재하였음.

\*건물내 확장 발코니 및 베란다시설, 건물옥상소재 누다락, 엘리베이터실 및 계단실 등은 건물가액에 포함하여 평가하였음.

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	적용단가 (원/㎡)	사정면적(㎡) 또는 수량	감정평가액(원)	비고
토지	2,550,000	361.6	922,080,000	-
건물	1,680,000	620.39	1,042,255,200	-
제시외 물건	-	1식	250,000	-
합 계			₩1,964,585,200	

### 2. 결정의견

#### 가. 토지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 인근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용 상황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

#### 나. 건물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

**다. 종합의견**

본건은 토지와 건물 등으로 구성된 복합부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가 기준법, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

# 토지건물감정평가명세표

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	대전광역시 중구 유천동	214-13	대	제2종일반주거	361.6	361.6	2,550,000	922,080,000	
2	동 소  [도로명주소] 대전광역시 중구 유천로38번길 1	214-13 위지상	단독주택 및 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층  1층 2층 3층 4층	102.76	620.39	1,680,000	1,042,255,200	1,750,000 x 48/50  건물의 확장발코니 및 외부베란다 시설, 건물옥상의 누다락, 계단실 등 포함평가
<b>소 계</b>								<b>₩1,964,335,200</b>	
㉠	[제시외물건]  대전광역시 중구 유천동	214-13 위지상	수목	수목 (주목 등 4주)	1식	1식	-	250,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,964,585,200.-</b>	
				이	하	여	백		



# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 대전광역시 중구 유천동에 소재하는 "유천네거리" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주변은 주거용시설, 주상용시설, 상업용시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 주상용건물의 부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 왕복4차선의 포장도로에 접하며, 본건 남측으로 왕복 1차선의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-25), 대로3류(폭 25m~30m)(2015-11-06)(9호선)(접합)  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

## (6) 제시목록 외의 물건

가. 본건 토지상에 아래의 제시외 물건이 소재하여, 귀원 제시사항에 따라  
토지건물감정평가명세표에 그 가액을 기재하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.

# 토지 감정평가요항표

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

㉠ 수목 (주목 등 4주)

나. 본건 평가물건의 이용상황, 경제적가치 및 시장관행 등을 고려하여 상기의 제시외 물건으로 평가하지 아니한 본건 기호 2 건물의 확장발코니 및 외부베란다시설, 건물옥상의 누다락, 엘리베이터실 및 계단실 등은 건물가액에 포함하여 평가하였고 외부 수도시설은 토지가액에 포함하여 평가하였는바, 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,

외벽: 치장돌붙임마감 및 판넬마감, 뽕칠마감등임.

창호: 샷시창호임.

## (2) 이용상태

1층은 근린생활시설 및 계단실로 이용중이며, 2~4층은 다가구주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 공용승강기 설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

토지 감정평가 요항표 '(6)제시목록 외의 물건' 참고.

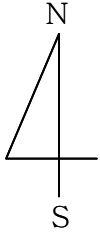
## (5) 공부와의 차이

특이사항 없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

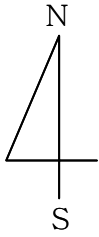
# 광역 위 치 도



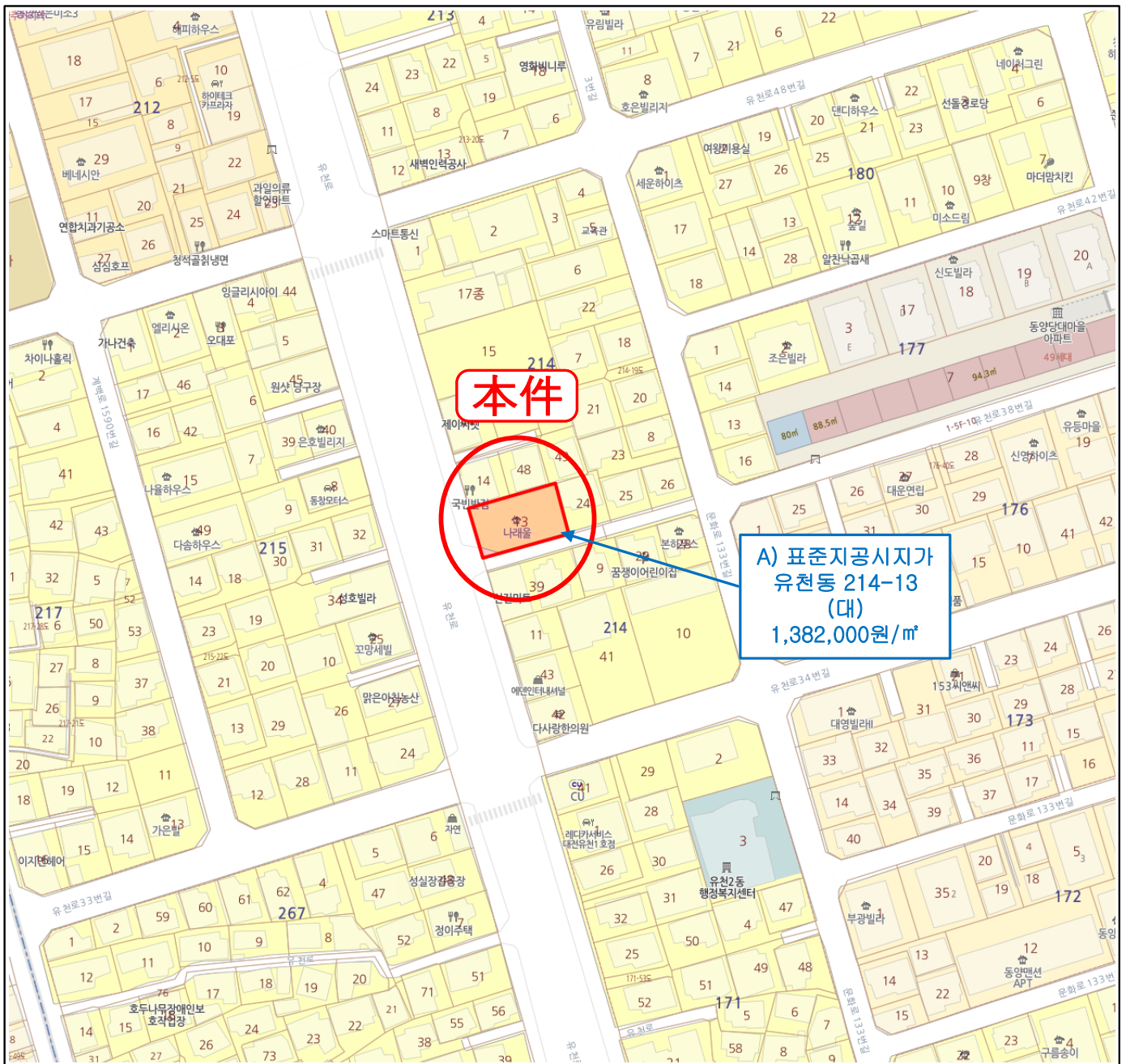
소재지	대전광역시 중구 유천동 214-13
-----	---------------------



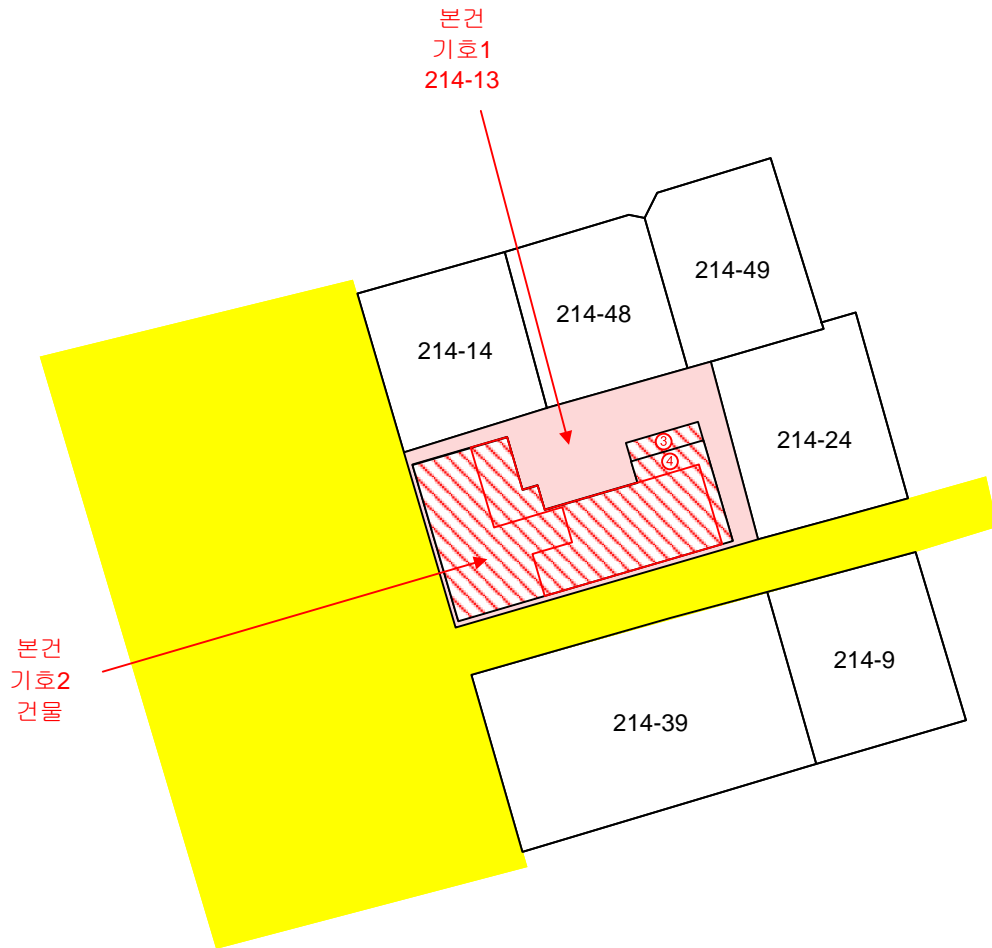
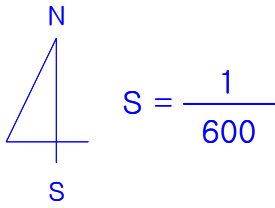
# 상 세 위 치 도












소 재 지	대전광역시 중구 유천동 214-13
-------	---------------------

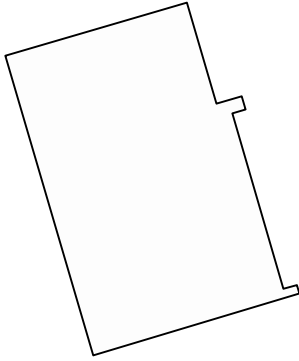


# 지 적 도



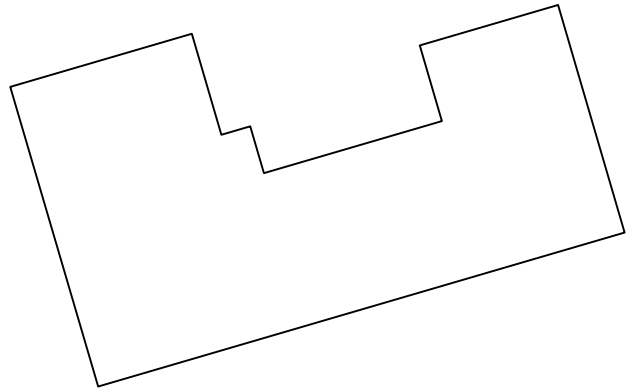
<b>범 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

# 건물개황도



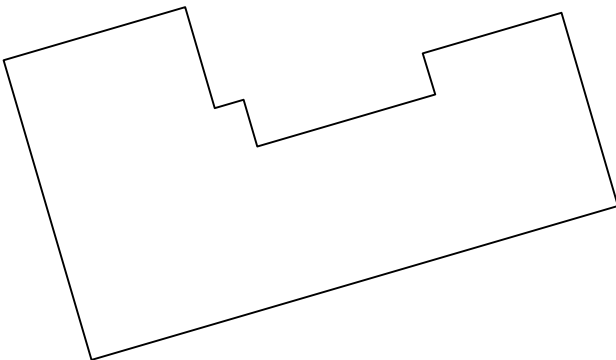
건물면적 산출근거  
(공부상 면적)

기호 2-1 층:  
근린생활시설 및 계단실  
102.76㎡



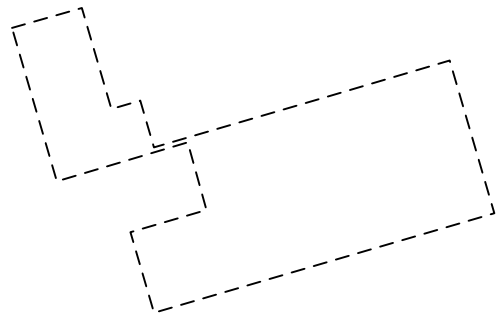
건물면적 산출근거  
(공부상 면적)

기호 2-2, 3 층:  
다가구주택 각 175.01㎡



건물면적 산출근거  
(공부상 면적)

기호 2-4 층:  
다가구주택 167.61㎡



참고  
(기호 2 건물 포함평가)

기호 2- 옥상:  
누다락 및 계단실 등



# 사 진 용 지



본건



본건

# 사 진 용 지



본건



본건 건물 출입구

# 사 진 용 지



본건 건물 1층

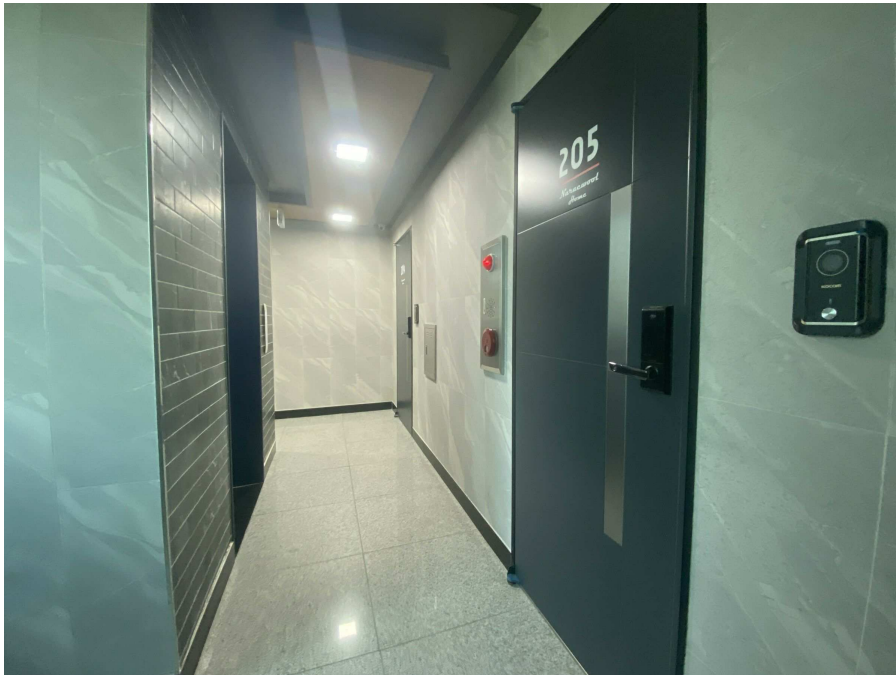


본건 건물 1층

# 사 진 용 지



본건 건물 2층

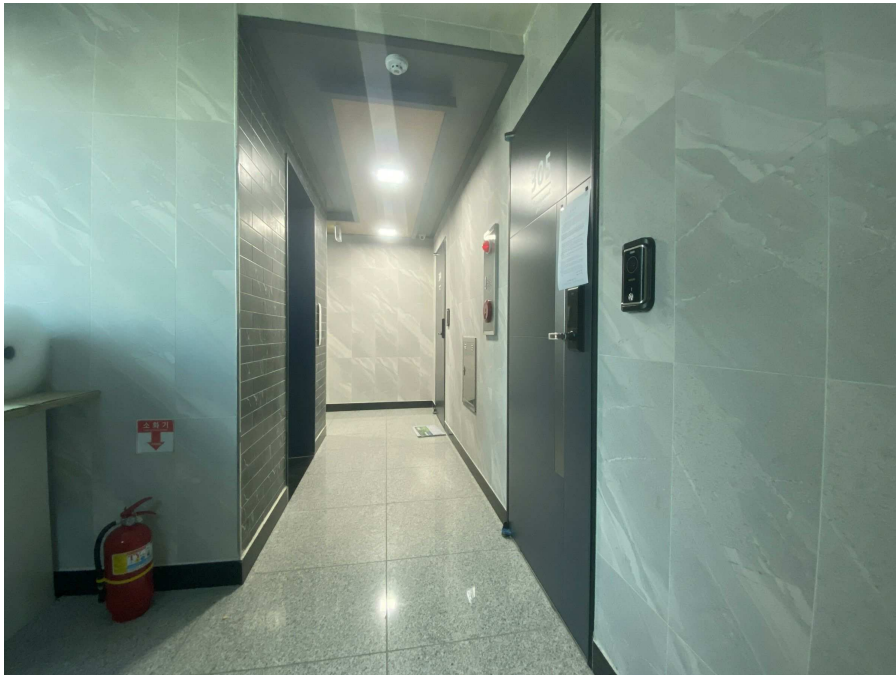


본건 건물 2층

# 사 진 용 지



본건 건물 3층

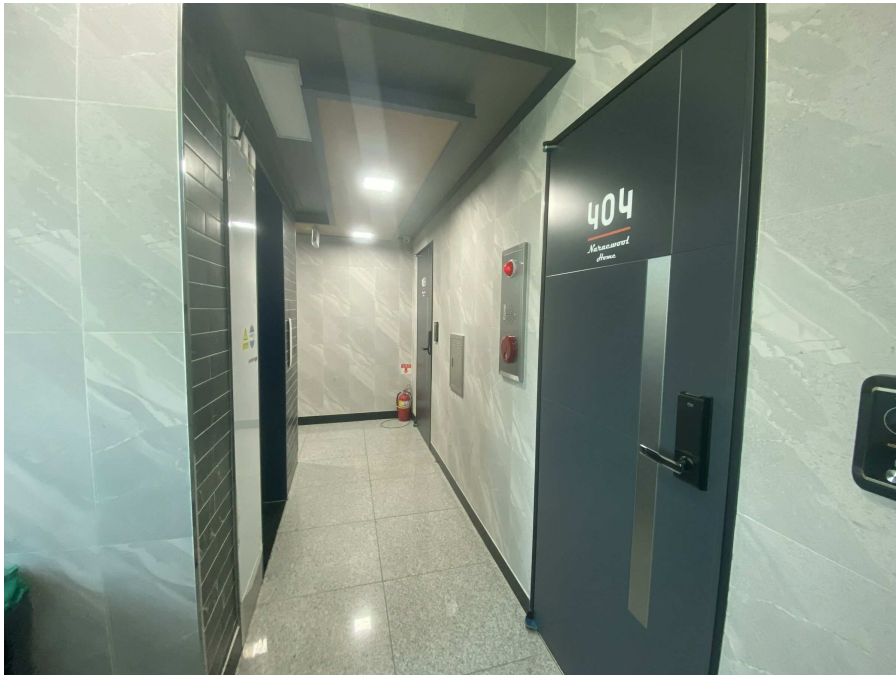


본건 건물 3층

# 사 진 용 지



본건 건물 4층



본건 건물 4층

## 사 진 용 지



본건 옥상 계단실 등



본건 옥상 계단실 등

## 사 진 용 지



본건 옥상 계단실 등



본건 옥상 계단실 등

# 사 진 용 지



본건 옥상 계단실 등



본건 옥상 계단실 등

## 사 진 용 지



본건 제시외 물건

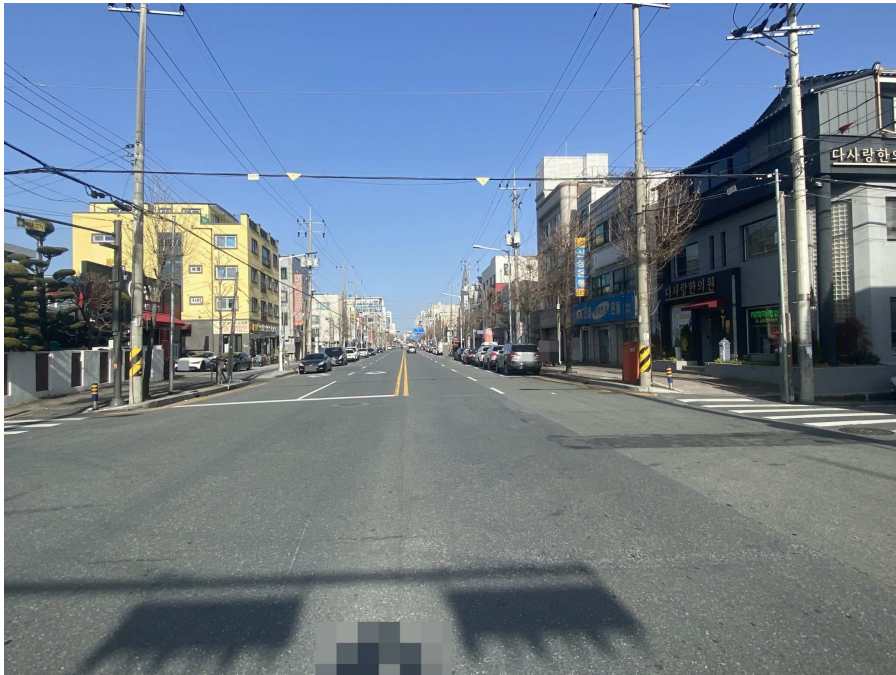


본건 외부 수도시설

# 사 진 용 지



본건 주차장



주위환경