

감정평가서

건명	송해진 소유물건(2025타경503334)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	통일충남H250917-3004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)통일감정평가법인 충남지사

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박무순

(주)통일감정평가법인 충남지사 지사장 박무순 (서명또는인)

감정평가액	삼억육천구백삼십일만팔천팔백원정 (₩369,318,800.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	송애진 (2025타경503334)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.22 ~ 2025.09.29	2025.09.30

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		112.7	토지	112.7	3,134,000	353,201,800
건물		83.18	건물	83.18	150,000	12,477,000
제시외건물		(54)	제시외건물	54	-	3,640,000
합계						₩369,318,800

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

심사자 : 감정평가사 (인)

토지건물 감정평가명세표

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 동구 인동	77-38	대	일반상업지역	112.7	112.7	3,134,000 (2,193,000)	353,201,800	제시외건물로 소유권 제한 받는 부분의 단가
2	동소 [도로명주소] 대전광역시 동구 대흥로206번길 34 소 계	77-38 위지상	주택, 점포, 제1종근린 생활시설	세면벽돌구조 스라브지붕 2층 1층 2층	41.59 41.59	83.18	150,000	12,477,000	
ㄱ	동소	77-38 위지상	주택	(제시외건물) 세면벽돌 및 블록조 슬레이트위 함석지붕 단층	(36)	36	-	3,170,000	관찰감가
ㄴ	동소	77-38 위지상	주택	흙벽돌 및 목조 슬레이트위 함석지붕 단층	(18)	18	-	470,000	관찰감가
	소 계 합 계							₩3,640,000 ₩369,318,800.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 동구 인동 소재 "kt인동빌딩" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원의 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치

가. 본건은 감정평가에 관한규칙 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

나. 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말합니다.

4. 평가방법

가. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시정수정, 지역요인비교, 개별요인비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의해 그 합리성을 검토하였습니다.

나. 본건 건물은 구조·사용자재·시공의 정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 평가하되 관찰감가를 병행하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 22일부터 2025년 09월 29일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 09월 29일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의하였습니다.

나. 후첨 "지적개황도 및 건물개황도, 사진용지" 와 같이 본건 기호(1) 토지 지상 일부에 본건 건물의 부합물 및 종물인 제시외 건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하고 있으나, 이에 구애됨이 없이 토지를 평가하였으며, 지상 제시외 건물로 인해 소유권 제한 받을 경우 소유권 제한 받는 부분의 단가를 토지건물감정평가명세표에 병기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 제시외 건물은 구조·용재·시공의 정도·관리 및 이용상태·부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 강가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.

라. 본건 건물 및 제시외 건물은 폐문·부재중으로 내부구조의 확인이 불가능하여 이용상태 및 구조 등은 일반건축물대장 및 탐문조사 외부관찰 등 결과를 기준으로 작성하였는 바, 귀 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 및 제시외건물의 정확한 위치 및 경계확인으 측량을 요하는 사항인 바, 귀 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상지세	2025년 개별지가(원/㎡)
1	대전광역시 동구 인동	77-38	대	112.7	일반상업	주상용건부지	세장형평지	811,800

2. 건물

기호(2)

소재지	대전광역시 동구 인동 77-38 위치상							
건물의 개황	구조	세멘벽돌구조 스라브지붕		용도지역	일반상업			
	연면적	83.18		대지면적	112.7			
	규모	2층		지목	대			
	용도	주택, 점포, 제1종근린생활시설		용적률(%)	-			
	사용승인 일자	1974.06.01		건폐율(%)	-			
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화전 설비	화재 탐지	승강기	주차설비	기타설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가격의 산정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 평가방법

본건 평가대상토지는 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 본건 대상 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 그 공시기준일로부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 본건 토지의 이용계획, 지가변동을, 생산자물가지수, 기타 본건 토지의 위치, 지목, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가격형성요인과 인근지역의 지가수준, 평가전례 등을 종합적으로 비교검토하여 평가하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

본건 토지의 인근지역에 소재하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지로서 지리적으로 가능한 근접한 표준지를 선정하되, 기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2025.01.01 기준의 공시지가 표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대전광역시 동구 인동	74-17	대	281.0	일반 상업	상업용	소로 한면	가장형 평지	854,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지를 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
대전광역시 동구	상업지역	2025.01.01 ~ 2025.09.29	0.781 (1.00781)	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 0.644 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.145 (1 + 0.00644) * (1 + 0.00145 * 29/31) ≒ 1.00781

※ 2025년 09월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 08월분 지가변동률을 연장적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

< 상업지대 >

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
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	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
결정의견							
기호(1) : 비교표준지(A) 대비 접면너비 및 깊이 등 획지조건에서 열세합니다.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례(98두6067 (1998.07.10), 2003다3807(2004.05.14)) 등에서 인정되는 점을 참작하고 동일수급권을 포함한 인근지역의 평가선례 및 거래사례 등을 참작함으로써, 공시지가와 인근지가수준과의 차이를 보정하고 인근지역 내 평가선례 및 거래사례와의 형평성, 가격의 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 본건 및 인근 평가선례

[출처: 감정평가정보센터]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가목적
#1	대전광역시 동구 인동	77-**	대	일반 상업	2024.01.19	3,070,000	경매
#2	대전광역시 동구 인동	77-**	대	일반 상업	2025.05.28	3,150,000	담보
#3	대전광역시 동구 인동	77-*	대	일반 상업	2022.10.04	3,030,000	담보
#4	대전광역시 동구 인동	77-38	대	일반 상업	2023.03.15	3,000,000	경매 (본건1)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	단가 (원/㎡)	비고
#a	대전광역시 동구 인동	26-**-*	대	일반 상업	2023.08.26	3,187,060	-
- 토지·건물의 일괄 거래사례이나, 건물의 경과년수가 오래된 건물로 토지만의 거래로 판단됩니다. - 토지단가 : 138,000,000원 / 43.3㎡ = 3,187,060원/㎡							
#b	대전광역시 동구 인동	77-**-*	대	일반 상업	2022.10.05	3,092,780	-
- 토지·건물의 일괄 거래사례이나, 건물의 경과년수가 오래된 건물로 토지만의 거래로 판단됩니다. - 토지단가 : 90,000,000원 / 29.1㎡ = 3,092,780원/㎡							

4) 그 밖의 요인 분석

가) 비교사례의 선택

상기의 평가선례 및 거래사례는 본건 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 것으로서 용도지역 등 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경 등이 동일, 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 바, 상기 평가전례 < 기호 #1 > 를 기준하여 보정치를 산정합니다.

나) 비교사례의 시점수정

[대전광역시 동구 지가변동률]

기호	시점수정기간	시점수정치	비고
#1	2024.01.19 ~ 2025.09.29	1.01399	상업지역

다) 지역요인 비교

비교사례는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등시됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등을 비교 검토하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
비교표준지(A) /비교사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정의견							
비교표준지(A) : 비교사례(#1) 대비 접면너비 및 깊이 등 획지조건에서 우세합니다.							

마) 그 밖의 요인 보정치 산정

구 분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
비교사례기준 표준지가격	3,070,000	1.01399	1.00	1.050	3,268,597	3.795
기준시점 표준지가격(A)	854,600	1.00781	-	-	861,274	

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 내 유사토지의 평가선례, 공시지가와 지가수준과의 차이, 상기 산정된 그 밖의 요인 보정치 등을 고려하여 가격의 적정성과 형평성 및 기타 지가에 미치는 영향 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

적용 표준지		용도지역	지목	그 밖의 요인 보정치
기호	소재지			
A	대전광역시 동구 인동 74-17	일반 상업	대	3.79

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

대상 토지	표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	854,600	1.00781	1.00	0.960	3.79	3,133,661	3,134,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상 토지	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	112.70	3,134,000	353,201,800	-
합계			353,201,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	거래시점	단가(원/㎡)	비고
#a	대전광역시 동구 인동	26-**	대	43.3	일반상업	2023.08.26	3,187,060	-

- 토지·건물의 일괄 거래사례이나, 건물의 경과년수가 오래된 건물로 토지만의 거래로 판단됩니다.

- 토지단가 : 138,000,000원 / 43.3㎡ = 3,187,060원/㎡

#b	대전광역시 동구 인동	77-**	대	29.1	일반상업	2022.10.05	3,092,780	-
----	-------------	-------	---	------	------	------------	-----------	---

- 토지·건물의 일괄 거래사례이나, 건물의 경과년수가 오래된 건물로 토지만의 거래로 판단됩니다.

- 토지단가 : 90,000,000원 / 29.1㎡ = 3,092,780원/㎡

(2) 인근 거래사례의 선정

평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 거래사례 < 기호 #a > 를 선정합니다.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계장의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

[대전광역시 동구 지가변동률]

기호	시점수정기간	시점수정치	비고
#a	2023.08.26 ~ 2025.09.29	1.01990	상업지역

라. 지역요인 비교

거래사례는 제반 가격형성요인이 유사한 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등시됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

< 상업지대 >

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
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	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1) /거래사례(#a)	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980

결정의견

기호(1) : 거래사례(#a) 대비 상업지역중심 및 교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근 조건에서 열세합니다.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

대상 토지	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	단가 (원/㎡)						
1	#a	3,187,060	1.00	1.01990	1.00	0.980	3,185,473	3,185,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 토지	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	112.70	3,185,000	358,949,500	-
합계			<u>358,949,500</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
토지	353,201,800	358,949,500	-

나. 토지가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정합니다.

대상 토지	사정 면적(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)	비고
1	112.70	3,134,000	353,201,800	-
합계			<u>353,201,800</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

건물가격은 구조, 용재, 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려하여 가격시점 현재의 재조달원가에서 감가수정을 하여 원가법으로 산정하였으며, 본건의 재조달원가는 표준적인 건설비와 통상부대비용을 합한 금액으로 하되 한국부동산연구원 2024년 발간 건축물 재조달원가 자료집을 참조하여 결정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
03-01-02-09	점포 및 상가	벽돌조/ 평지붕	3	1,326,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 급배수설비, 위생설비, 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수
2	주택, 점포, 제1종근린생활시설	세멘벽돌구조 스라브지붕	1,350,000	45

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하되, 관찰감가를 병용하였습니다.

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	유효 경과 년수	잔존 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1,350,000	45	40	5	150,000	150,000

나. 건물가액의 결정

기호	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격(원)	내용연수		
				전	잔존	관찰감가 여부
2	41.59	150,000	6,238,500	45	5	○
	41.59	150,000	6,238,500	45	5	○
감정평가액(합계)			<u>12,477,000</u>			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	112.70	353,201,800	-
건 물	83.18	12,477,000	-
제시외 건물	54.00	3,640,000	토지건물 감정평가 명세표 참조
합계		369,318,800	

2. 감정평가액 결정의견

본건은 대전광역시 동구 인동 소재 "KT인동빌딩" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원의 경매 목적의 감정평가로서, 토지는 당해 토지의 위치·형상·지세·면적 및 주위환경 등에 따른 당해 토지의 효용성, 인근 평가전례 및 거래가격수준 등을 고려하였으며, 건물은 당해 건물의 사용승인일, 구조, 용재, 시공의 정도, 관리상태 및 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였는 바, 본건 평가목적 등을 고려할 때 감정평가금액이 적정한 것으로 판단됩니다.

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 동구 인동 소재 "KT인동빌딩" 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 상업나지, 공동주택, 상가주택 등이 혼재하는 후면 상가지대로서, 제반주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 세장형의 평지로서, 현황 "주상용 건부지" 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 현황 본건 북동측으로 아스콘포장 소로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(중점경관관리구역(하천))입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적개황도 및 건물개황도, 사진용지" 참고하여 주시기 바랍니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

- 미상입니다.

2) 기타

- 본건 및 제시외건물 등의 정확한 위치 및 경계확인 등은 측량을 요하는 사항인 바, 귀
경매진행시 재확인 하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) 세면벽돌구조 스라브지붕 2층 건물로서,
(사용승인일 : 1974.06.01)

외벽 : 시멘물탈위 페인트 마감 등이며,
내벽 : 몰탈 페인트 및 벽지, 일부 타일 마감 등이며,
바닥 : 타일 및 장판지 마감 등이며,
창호 : 샷시창호 마감 등 입니다.

(2) 이용상태

기호(2) : 1층은 점포(산들식품), 2층은 주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기호(2) 건물은 기본적인 위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적개황도 및 건물개황도, 사진용지" 참고하여 주시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

- 미상입니다.

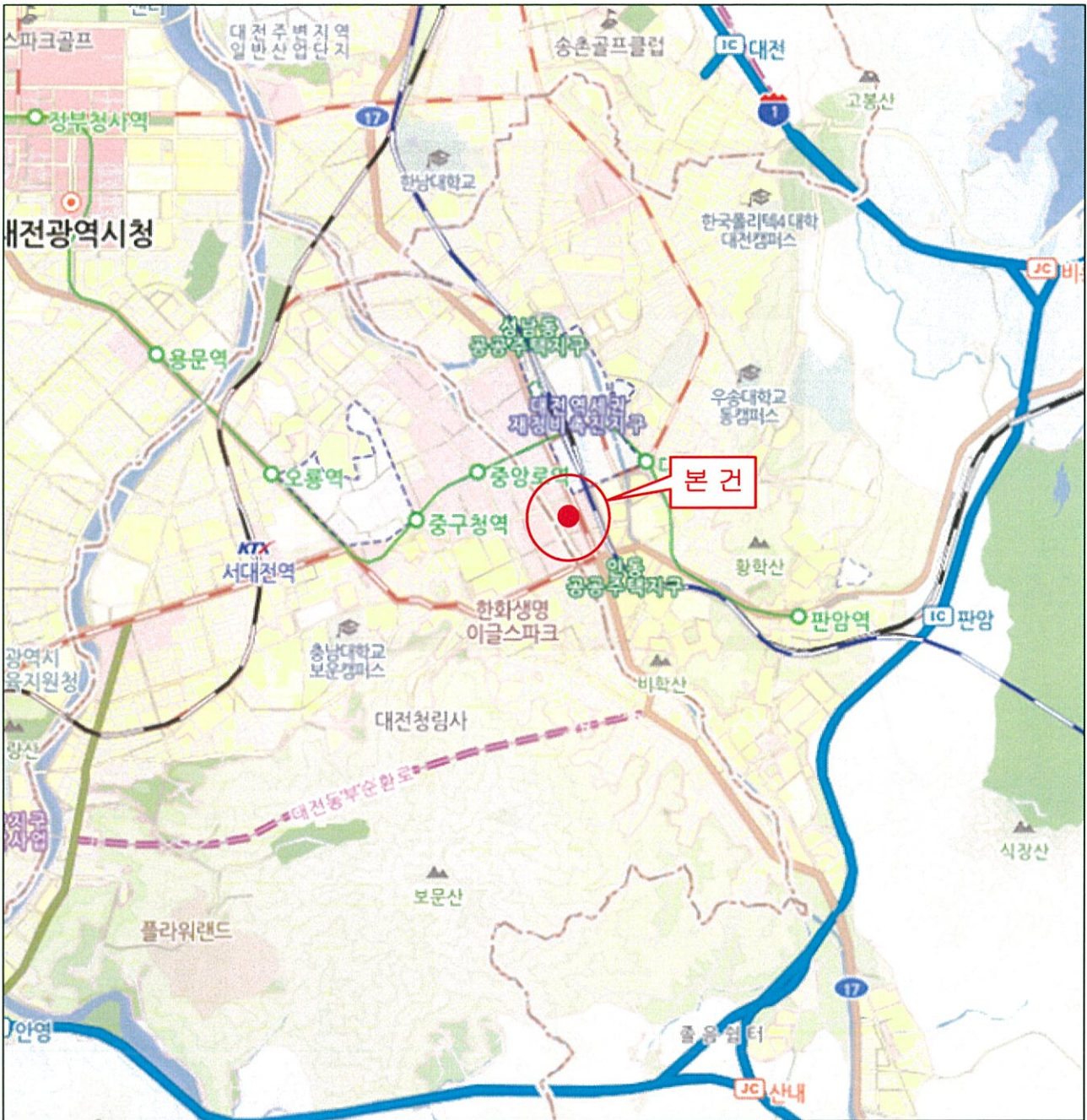
2) 기타

- 본건 건물 및 제시외 건물은 폐문.부재중으로 내부구조의 확인이 불가능하여 이용상태 및 구조 등은 일반건축물대장 및 탐문조사 외부관찰 등 결과를 기준으로 작성하였는 바, 귀 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

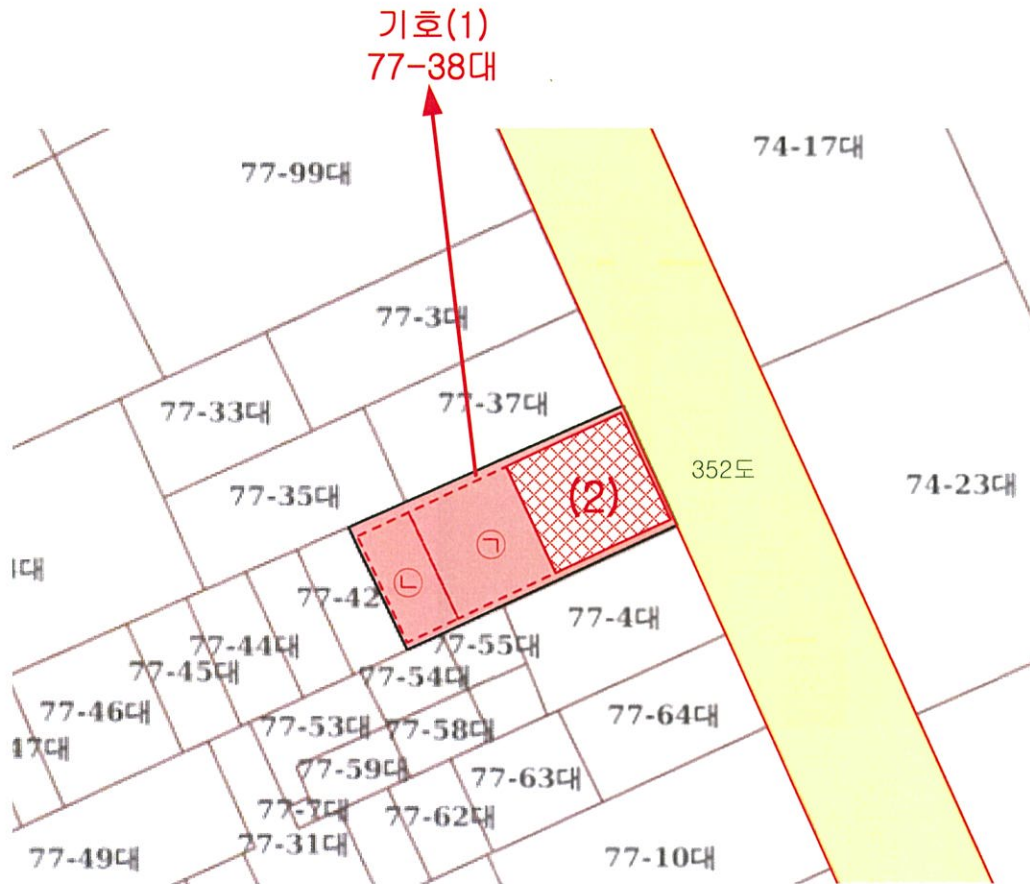
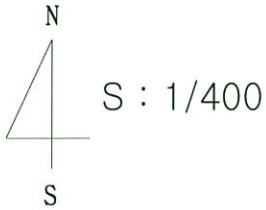
광역 위치도

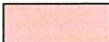


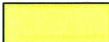







소재지	대전광역시 동구 인동 77-38
-----	-------------------

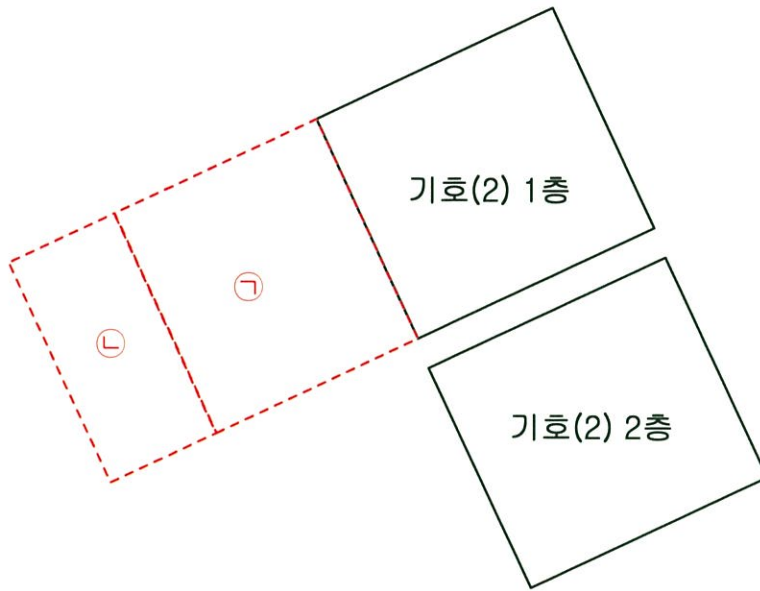
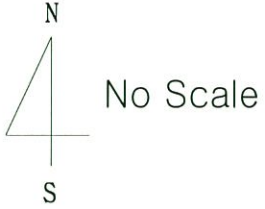


지 적 개 황 도



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 소로1류선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물개황도



<면적산출근거>(공부면적)

기호(2) 1층 : 41.59㎡

2층 : 41.59㎡

<제시외건물>

㉠ 시멘트벽돌 및 블록조 슬레이트위 함석지붕 단층 주택 약 36㎡

㉡ 흙벽돌 및 목조 슬레이트위 함석지붕 단층 주택 약 18㎡

사 진 용 지



기호(1,2) 동측 전경 및 주위환경



기호(1,2) 북동측 촬영



기호(2) 남측 촬영



기호(2) 1층 내부

사 진 용 지



제시외건물(ㄱ)



제시외건물(ㄴ)



본건 주위환경