

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중
건명	정수용 소유물건(2024타경110586)
감정서번호	TU2406-07-A

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.

터울감정평가사사무소

TEL. 042-284-7661 FAX. 0505-182-4950

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김수영

감정평가액	칠억육천삼백일십일만일천사백원정(₩763,111,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	정수용 (2024타경110586)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.12	2024.06.12 ~ 2024.06.12	2024.06.17	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	178.2	토지	178.2	1,250,000	222,750,000
	건물	443.43	건물	443.43	1,080,000	478,904,400
	제시외건물	(255.40)	제시외건물	255.4	-	61,457,000
합계					₩763,111,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 동구 자양동 소재 "동광초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.06.12.를 기준시점으로 함.

### 5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 본건 건물은 일반건축물대장상 "위반건축물"로 등재되어 있으니, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기준시점 현재 건물 일부 내부공사로 인해 공부상 등재된 가구수와 현황 실제 가구수가 불일치한 것으로 조사되었으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 실제 정확한 가구수를 확인하기 곤란한바, 경매 진행(입찰)시 재확인하시기 바람.
- 본건 건물은 일반건축물대장상 2018.08.17.로 지하1층 57.58㎡를 증축한 것으로 등재되어 있는바 이를 감안하여 평가하였으니, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- 본건 건물에 별지 “지적및건물개황도” 및 “사진용지” 와 같이 제시외건물 수동이 소재하여 감정인의 개략적인 실측에 따라 면적사정하여 감정평가하였으니, 경매진행(입찰)시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- 제시외건물은 구조.사용자재.시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.
- 본건 토지는 남서측 하향의 완경사 지대에 위치하고, 북동측과 남서측의 고저차이로 인해 본건 건물의 지상은 북동측 출입구를 이용중이고, 지하1층은 남동측의 출입구를 이용중이며, 지하1층의 출입구는 본건 토지.건물 소유자를 포함한 수인인 공유중인 막다른 도로를 (자양동 87-22번지) 통해 접근이 가능한 상태인바, 경매진행(입찰)시 향후 지하1층 출입구와 접한 막다른 도로의 이용 가능 여부를 반드시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

#### 다. 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

#### 라. 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가방법의 선택

가. 본건 토지의 평가에는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법[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 방법]을 적용하여 평가하되, 다른 감정평가방법[거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)]에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 본건 건물의 평가에는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법 [대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에서 감가수정하여 평가하는 방법]을 적용하여 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가격 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 대상토지의 현황

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
기호(1)	대전광역시 동구 자양동	87-23	대	178.2	다가구 주택	제2종 일반주거 지역	정방형 완경사	850,900

#### 나. 비교표준지 공시지가의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

##### 2) 비교표준지 공시지가

[공시지가기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대전광역시 동구 자양동	87-4	대	376.40	단독 주택	제2종 일반주거 지역	세로 (가)	세장형 완경사	850,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

▷ 대전광역시 동구 주거지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
24.01.01~24.06.12	0.559% (1.00559)	2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.444 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.080 $( 1 + 0.00444 ) * ( 1 + 0.00080 * 43/30 )$ ≒ 1.00559

※ 2024년 5월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 4월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.00)

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교 항목

본건 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교항목

[주거지대]

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 방위, 고저 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 등 기타사항

## 3) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
(1)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	의견	본건은 비교표준지와 제반 개별요인 대체로 유사함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 취지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래 사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 인근지역의 감정평가사례

[자료출처 : 협회 감정평가정보센터, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
가	담보	2023.06.23	대전광역시 동구 자양동 87-**	제2종 일반주거	대	1,300,000	-

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### ① 비교사례의 선정

상기 감정평가사례 중 평가대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황 및 주위환경이 유사하며 지리적으로 가까운 것 중 인근지역의 가격수준 등을 적절하게 반영하고 있다고 판단되는 사례 기호<가>를 선정하였음.

#### ② 사정보정

상기의 사례는 별도의 사정요인이 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산출

▷ 비교표준지 기호(A) / 비교사례 기호(가)

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	가	1,300,000	1.01195	1.000	0.950	1,249,758	1.4606
비교표준지	A	850,900	1.00559	-	-	855,657	

**선정사유** 비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.

<b>시점수정</b>	<p>대전광역시 동구 (23.06.23~24.06.12) (주거)</p> <p>2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.002                      2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.047                      2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.030                      2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.122                      2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.130                      2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.142                      2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.159                      2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.444                      2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.080</p> <p><math>(1 + 0.00002 * 8/30) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00444) * (1 + 0.00080 * 43/30)</math>                      ≙ 1.01195</p>						1.01195
-------------	---	--	--	--	--	--	---------

**지역요인** 비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함. 1.000

개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 누계
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	

**의견** 비교표준지는 평가사례 대비 가로의 연속 및 계통성 등 가로조건에서 열세하여 제반 개별요인 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정은 46% 정도 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됨. [표준지(A) 1.46]

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
기호(1)	850,900	1.00559	1.000	1.000	1.46	1,249,259	1,250,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

## 아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
기호(1)	178.2	1,250,000	222,750,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 가. 비교사례의 선정 및 이유

#### 1) 인근 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	구분	거래시점	소재지	용도지역	지목	거래금액	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)
a	매매	2023.07.01	대전광역시 동구 자양동 86-*	제2종 일반주거지역	대	215,000,000	177.4	1,212,000

※ 거래사례는 토지·건물 일체의 매매이나 건물의 사용승인일이 1979.10.29.로서 건물의 경제적가치가 미미하다고 판단되어 거래금액 전체를 토지거래금액으로 판단함.

#### 2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 기호 < a > 을 비교사례로 선정하였음.

### 나. 사정보정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
대전광역시 동구 23.07.01~24.06.12 (주거지역)	1.194% (1.01194)	2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.047 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.030 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.122 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.130 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.142 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.159 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.444 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.080  $(1 + 0.00047) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00444) * (1 + 0.00080 * 43/30)$ ≒ 1.01194

※ 2024년 5월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 4월 지가변동률을 연장 적용함.

## 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.00)

## 마. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1)	a	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

※ 본건은 거래사례 대비 경사 등 획지조건에서 열세하여 제반 개별요인 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호(1)	1,212,000	1.000	1.01194	1.000	0.980	1,201,942	1,200,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	178.2	1,200,000	213,840,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

### 가. 각 방법에 의한 토지 시산가액

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가	거래사례비교법에 의한 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/㎡)
기호(1)	1,250,000	1,200,000	1,250,000

### 나. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
기호(1)	178.2	1,250,000	222,750,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가격 산출근거

### 1. 대상 건물의 현황

기호	구 조	층 수	사정면적(㎡)	용 도	사용승인일
기호(2)	철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕	4층	443.43	다가구주택	2002.08.28. (2018.08.17. 지하1층 증축)

### 2. 재조달원가의 산정

재조달원가는 직접공사비와 한국부동산연구원 2023년 발행 "건축물 재조달원가 자료집"을 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

#### 가. 건물신축 표준단가

(단위: 원/㎡)

분류번호	용도	구조	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-06	다가구주택	철근콘크리트조/ 박공지붕/아스팔트싱글	1,654,000 (3급수)	50 (45~55)

#### 나. 보정단가

구분	냉난방 설비	위생 및 급배수설 비	소방 설비	전력 설비	발전 설비	합계 (원/㎡)
기호(2)	표준단가에 포함평가					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 재조달원가의 결정[(표준단가 + 보정단가) × 적용률]

구 분	본건 적용 표준단가	부대설비 보정단가	적용률(%)	적용 재조달원가 (원/㎡)
기호(2)	1,800,000	-	100	1,800,000

### 3. 건물단가 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성에 따라 필요한 경우 관찰감가를 적용함.

구 분	사용 승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존가치율	결정단가 (원/㎡)
기호(2)	2002.08.28. (2018.08.17. 지하1층 증축)	1,800,000	50	20	30/50	1,080,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수이며, 제반 현상 및 관리상태 등을 감안하여 잔존년수를 적의 조정하였음.

### 4. 건물의 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액 (원)
기호(2)	443.43	1,080,000	478,904,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	178.2	1,250,000	222,750,000	기호(1)
건 물	443.43	1,080,000	478,904,400	기호(2)
제시외건물	255.40	-	61,457,000	제시외건물 “ㄱ~ㄷ”
감정평가액(합계)	-		763,111,400	

### 2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

# 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 자양동	87-23	대	제2종 일반주거지역	178.2	178.2	1,250,000	222,750,000	
<b>소 계</b>								<b>₩222,750,000</b>	
2	대전광역시 동구 자양동	87-23	단독주택	철근콘크리트조 아스팔트층 지붕 4층					
	<도로명주소> 대전광역시 동구 성동로		다가구주택 (3가구)	지하1층	144.28	443.43	1,080,000	478,904,400	관찰감가 1,800,000 x 30/50, 증축 감안.
			계단실, 주차장	1층	12.0				
			다가구주택 (5가구)	2층	106.52				
			다가구주택 (4가구)	3층	95.95				
			다가구주택 (1가구)	4층	84.68				
<b>소 계</b>								<b>₩478,904,400</b>	

# 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	
	<제시외건물>								
ㄱ	대전광역시 동구 자양동	87-23	주차장	조적조 슬래브지붕 1층소재	(97.9)	97.9	80,000	7,832,000	실측사정 관찰감가
ㄴ	대전광역시 동구 자양동	87-23	주택	조적조 슬래브지붕 1층소재	(14.6)	14.6	500,000	7,300,000	실측사정 관찰감가
ㄷ	대전광역시 동구 자양동	87-23	다용도실	조적조 슬래브지붕 2층소재	(8.5)	8.5	380,000	3,230,000	실측사정 관찰감가
ㄹ	대전광역시 동구 자양동	87-23	다용도실	조적조 슬래브지붕 2층소재	(10.2)	10.2	380,000	3,876,000	실측사정 관찰감가
ㅁ	대전광역시 동구 자양동	87-23	다용도실	조적조 슬래브지붕 3층소재	(8.5)	8.5	380,000	3,230,000	실측사정 관찰감가
ㅂ	대전광역시 동구 자양동	87-23	다용도실	새시조 렉산시트지붕 3층소재	(7.0)	7.0	90,000	630,000	실측사정 관찰감가
ㅅ	대전광역시 동구 자양동	87-23	다용도실	새시조 렉산시트지붕 3층소재	(9.5)	9.5	90,000	855,000	실측사정 관찰감가
ㅇ	대전광역시 동구 자양동	87-23	다용도실	새시조 렉산시트지붕 4층소재	(7.0)	7.0	90,000	630,000	실측사정 관찰감가
ㅈ	대전광역시 동구 자양동	87-23	다용도실	새시조 렉산시트지붕 4층소재	(11.0)	11.0	90,000	990,000	실측사정 관찰감가

# 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	
ㄸ	대전광역시 동구 자양동	87-23	누다락	조적조 슬래브지붕 옥상소재	(48)	48	550,000	26,400,000	실측사정 관찰감가
ㅋ	대전광역시 동구 자양동	87-23	옥탑 등	조적조 슬래브지붕 옥상소재	(11.2)	11.2	520,000	5,824,000	실측사정 관찰감가
ㅌ	대전광역시 동구 자양동	87-23	차양	경량철골조 판넬지붕 옥상소재	(22)	22	30,000	660,000	실측사정 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩61,457,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩763,111,400.-</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 동구 자양동 소재 "동광초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설 및 임야 등이 혼재된 주거지역으로서, 제반 주위환경은 보통인편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스승강장이 소재하는바, 제반 대중교통상황은 보통인편임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 완경사 지대에 위치하는 자체지반 평탄화 한 정방형의 토지로서, "주거용 건부지"로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약6미터 정도의 포장도로 및 남서측으로 노폭 약3미터 정도의 막다른 도로를 이용중임.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상, 제2종일반주거지역, 종로2류(폭15m~20m)(접합), 가축사육  
제한구역(전부제한지역), 교육환경보호구역(상대정화구역), 중점경관관리구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

# 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

- ▷ 철근콘크리트조 아스팔트싱글지붕 4층 건물로서,
- 외 벽 : 화강석 붙임, 드라이비트 마감 등,
- 내 벽 : 벽지 붙임, 타일 붙임, 페인팅 마감 등,
- 창 호 : 새시 창호임.

## (2) 이용상태

본건은 다가구주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 전기설비, 화재탐지및경보설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별지 "지적및건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

## (5) 공부와의 차이

기준시점 현재 건물 일부 내부공사로 인해 공부상 등재된 가구수와 현황 실제 가구수가 불일치한 것으로 조사되었으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 실제 정확한 가구수를 확인하기 곤란한바, 경매 진행(입찰)시 재확인하시기 바람.

# 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) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대내역은 미상임.
- 본건 건물의 내부확인은 소유자 및 이해관계인의 부재로 일반건축물대장상의 도면 등을 참고로 하여 일반적인 상태를 기준으로 평가하였으니 경매참여시 재확인하시기 바람.

# 광역 위치도



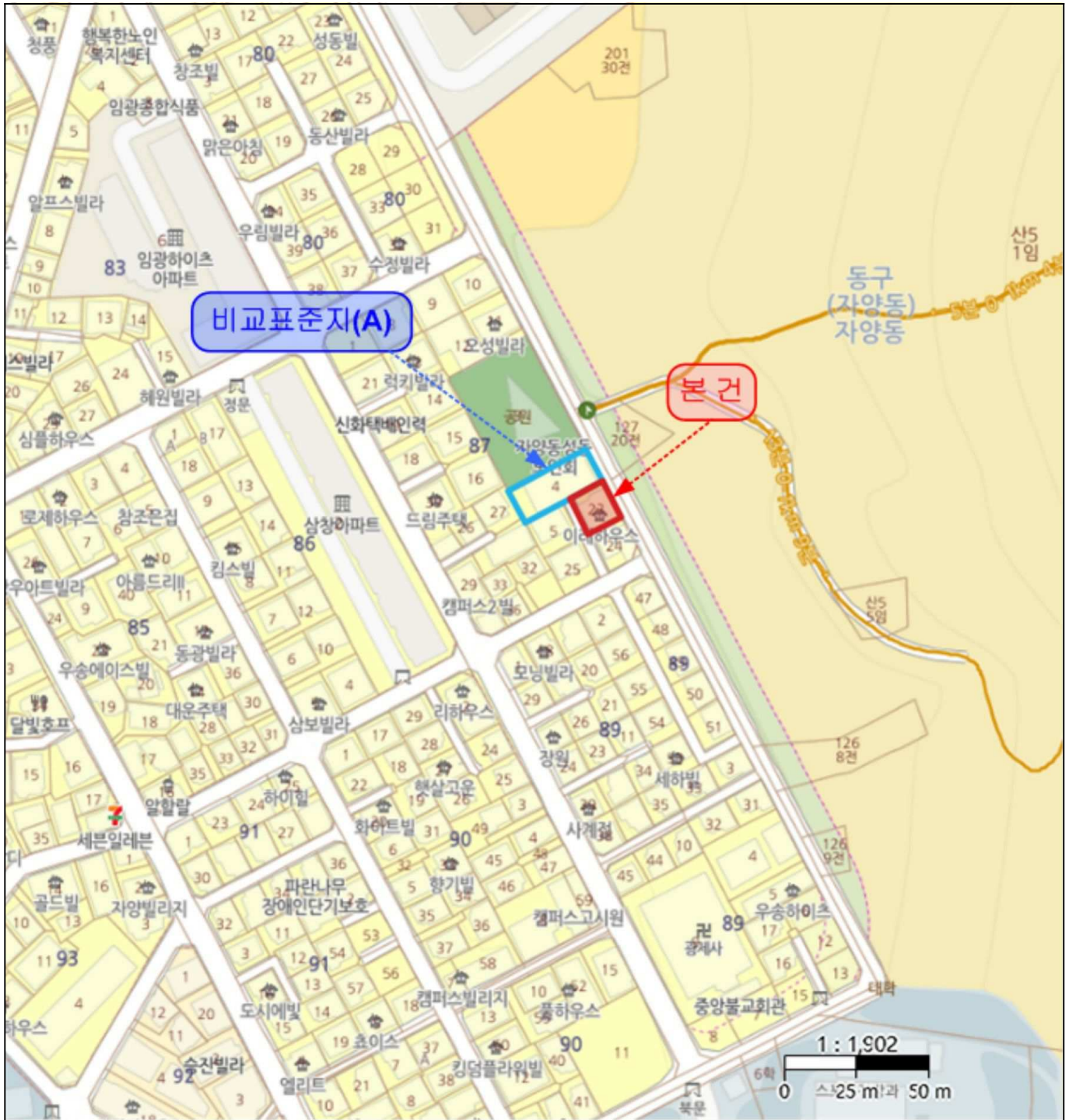
소재지	대전광역시 동구 자양동 87-23번지
-----	----------------------



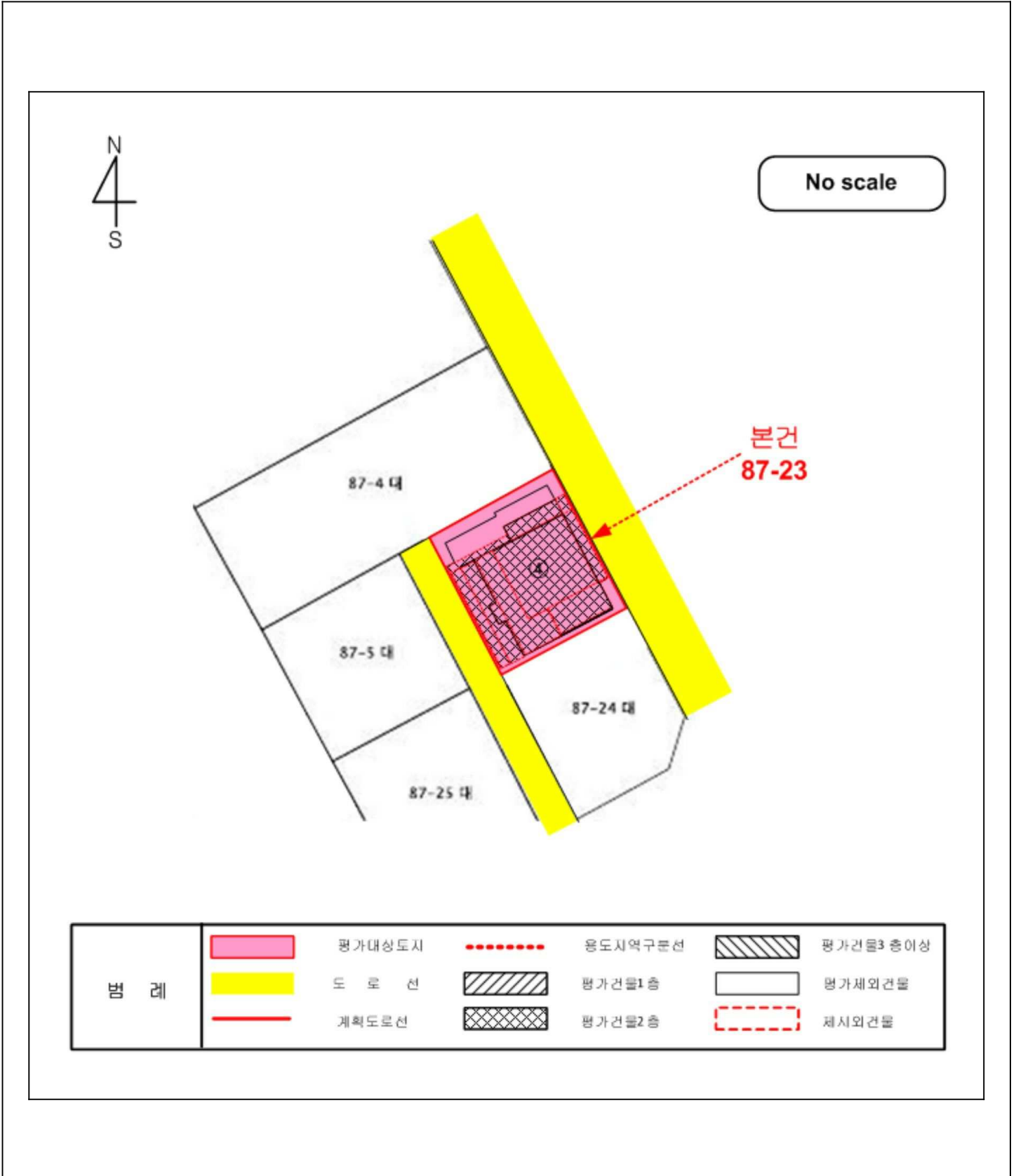
# 위치도



소재지 대전광역시 동구 자양동 87-23번지

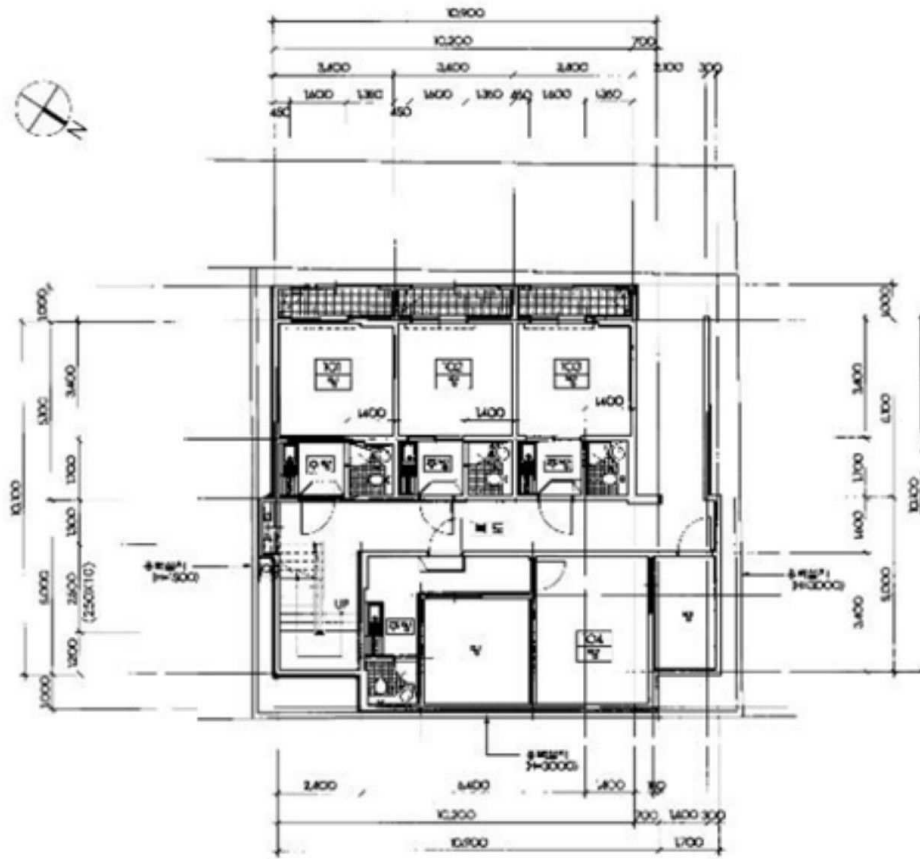


# 지 적 도



# 건물개황도

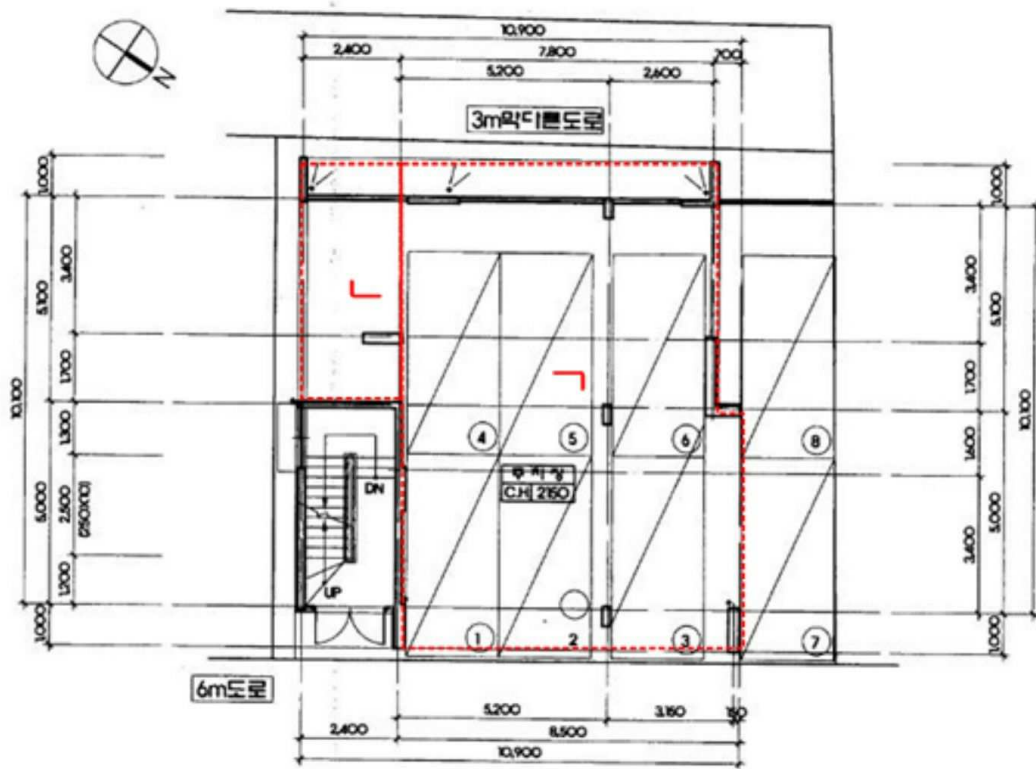
NO SCALE



[기호(2) 건물 지하1층]

# 건물개황도

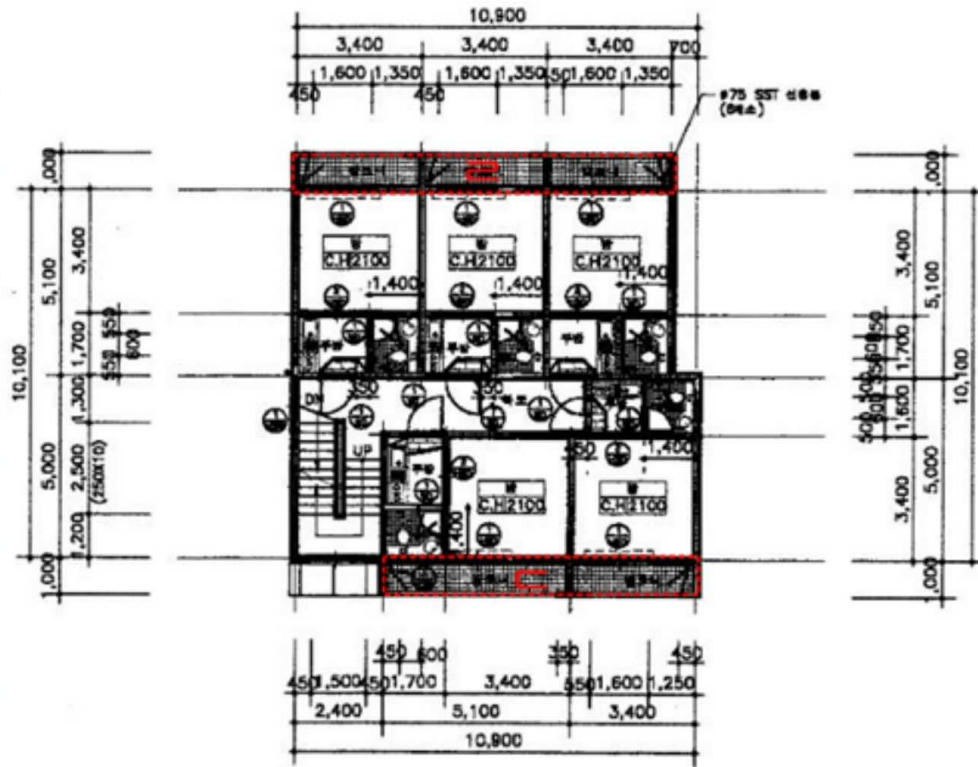
NO SCALE



[기호(2)건물 1층]

# 건물개황도

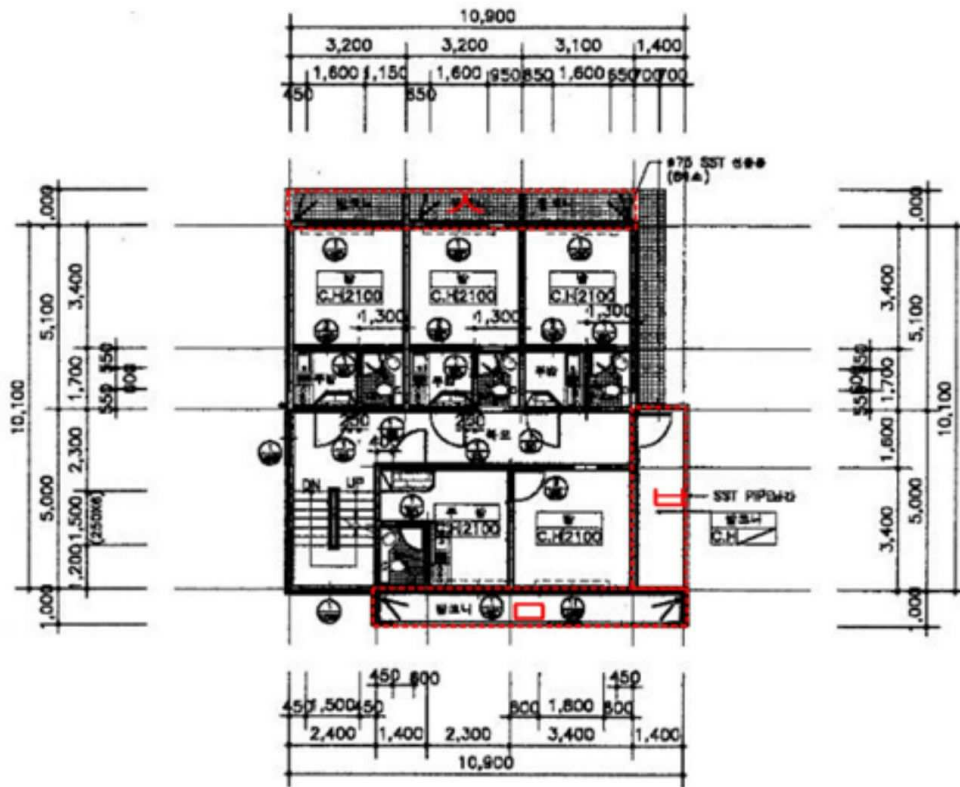
NO SCALE



[기호(2)건물 2층]

# 건물개황도

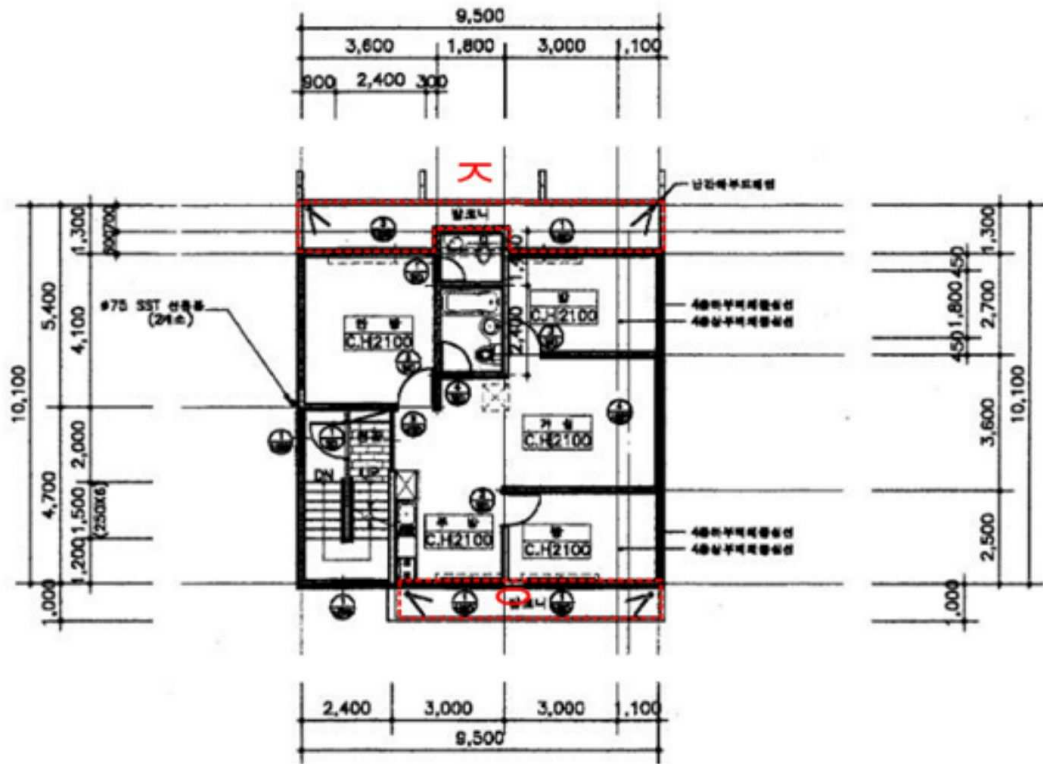
NO SCALE



[기호(2) 건물 3층]

# 건물개황도

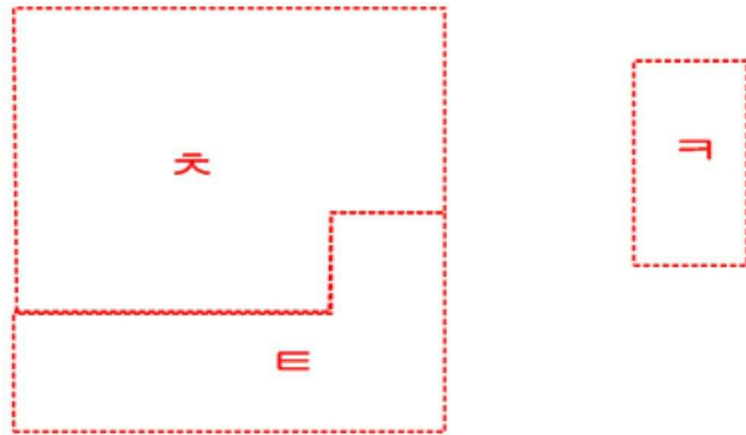
NO SCALE



[기호(2) 건물 4층]

# 건물개황도

NO SCALE



[기호(2)건물 옥상층]

# 건 물 개 황 도

## [건물면적 (공부면적 사정)]

기호(2)건물 : 철근콘크리트조 아스팔트형글지붕 4층  
 - 지하1층 : 144.28㎡  
 - 1층 : 12.0㎡  
 - 2층 : 106.52㎡  
 - 3층 : 95.95㎡  
 - 4층 : 84.68㎡

## [제시외건물면적 (실측면적 사정)]

기호(ㄱ) : 조적조 슬래브지붕 1층소재 주차장 약97.9㎡  
 기호(ㄴ) : 조적조 슬래브지붕 1층소재 주택 약14.6㎡  
 기호(ㄷ) : 조적조 슬래브지붕 2층소재 다용도실 약8.5㎡  
 기호(ㄹ) : 조적조 슬래브지붕 2층소재 다용도실 약10.2㎡  
 기호(ㅁ) : 조적조 슬래브지붕 3층소재 다용도실 약8.5㎡  
 기호(ㅂ) : 새시조 렉산시트지붕 3층소재 다용도실 약7.0㎡  
 기호(ㅅ) : 새시조 렉산시트지붕 3층소재 다용도실 약9.5㎡  
 기호(ㅇ) : 새시조 렉산시트지붕 4층소재 다용도실 약7㎡  
 기호(ㅈ) : 새시조 렉산시트지붕 4층소재 다용도실 약11㎡  
 기호(ㅊ) : 조적조 슬래브지붕 옥상소재 누다락 약48㎡  
 기호(ㅋ) : 조적조 슬래브지붕 옥상소재 옥탑 등 약11.2㎡  
 기호(ㅌ) : 경량철골조 판넬지붕 옥상소재 차양 약22㎡



( )



( )



( )



( )



( )



( )



1



1



1



1



1 " " 1



1 " " 2



1 " "



1 " "



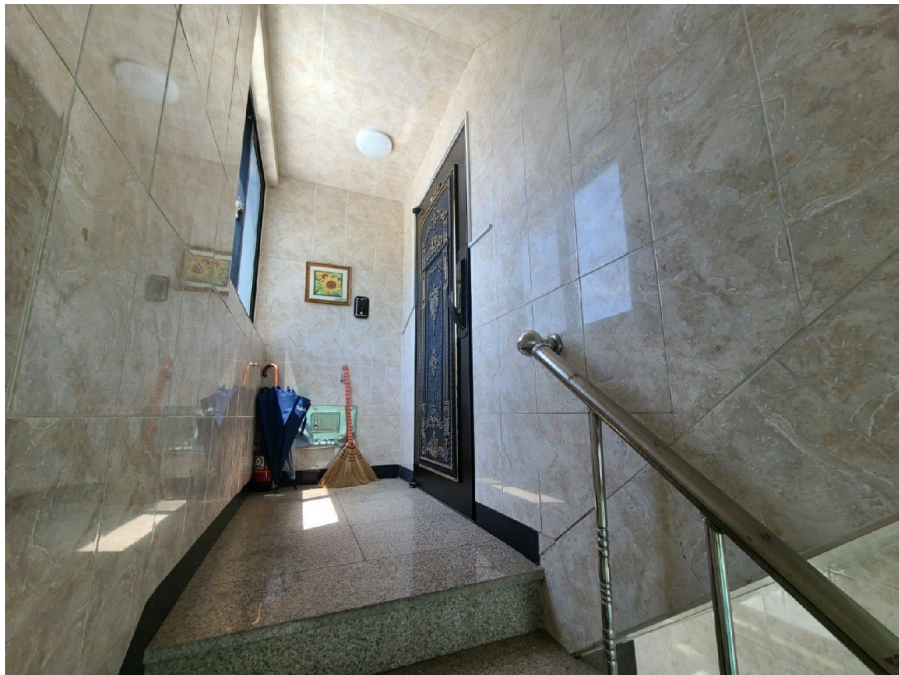
2



3



3



4



" / / "



" / / "



" / / / / "



" / / / / "