

# 감정평가서

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 의뢰인   | 대전지방법원<br>사법보좌관 오충렬        |
| 건명    | 박철환 소유물건<br>(2025타경502432) |
| 감정서번호 | 해들25-A026                  |

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.

해들감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 명 진

|                            |   |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 구억이천삼백사십오만삼천사백사십원정 (₩923,453,440.-)   |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 대전지방법원<br>사법보좌관 오충렬   |             | 감정평가목적     | 법원경매                    |            |              |
| 채무자                        | -   |             | 제출처        | 대전지방법원 경매3계             |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 박철환<br>(2025타경502432)   |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
|                            |   |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목 록<br>표 시 근 거             | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
|                            |   |             | 2025.05.28 | 2025.05.21 ~ 2025.05.28 | 2025.05.30 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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  | 312.36      | 토지         | 312.36                  | -          | 399,985,440  |
|                            | 건물  | 382.14      | 건물         | 382.14                  | -          | 523,468,000  |
|                            |   | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                            | 합 계   |             |            |                         |            | ₩923,453,440 |
| 심사확인                       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)<br>정 호 순 |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 내동 소재 '대전외국어고등학교' 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)으로서, 대전지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### [토 지]

| 기<br>호 | 소재지                      | 지목      | 면적<br>(m <sup>2</sup> )         | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통  | 형상<br>지세  | 2025년 개별지가(원/m <sup>2</sup> )        |
|--------|--------------------------|---------|---------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|--------------------------------------|
|        |                          |         |                                 |          |          |           |           | 공법상제한사항 등                            |
| 1      | 대전광역시<br>서구<br>내동 152-23 | 잡종<br>지 | 246                             | 주거용      | 3종<br>일주 | 세로<br>(가) | 가장형<br>평지 | 840,600                              |
|        |                          |         |                                 |          |          |           |           | 가축사육제한구역,<br>상대보호구역,<br>중점경관관리구역 등임. |
| 3      | 대전광역시<br>서구<br>내동 152-24 | 잡종<br>지 | 730<br>x1/11<br>(박<br>철환<br>지분) | 도로등      | 3종<br>일주 | 소로<br>각지  | 부정형<br>평지 | 259,200                              |
|        |                          |         |                                 |          |          |           |           | 가축사육제한구역,<br>상대보호구역,<br>중점경관관리구역 등임. |

#### [건 물]

| 기<br>호 | 구조                            | 층          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 공부상용도          | 사용승인일       |
|--------|-------------------------------|------------|---------------------|----------------|-------------|
| 2      | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕 4층 | 1          | 38.4                | 제2종근린생활시설(사무소) | 2012.03.20. |
|        |                               |            | 14                  | 계단실            |             |
|        |                               | 2          | 107.93              | 다가구주택(3가구)     |             |
|        |                               | 3          | 107.93              | 다가구주택(3가구)     |             |
| 4      | 113.88                        | 다가구주택(2가구) |                     |                |             |

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **3. 기준시점**

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일자인 2025.05.28일을 기준시점으로 하였음.

## **4. 실지조사 실시기간 및 내용**

대상물건에 대하여 공부와의 부합 여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.05.22일에 현장 방문하여 실지조사 하였음.

## **5. 기준가치 및 감정평가 조건**

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

## **6. 기타사항**

- 1) 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, '지적 및 건물개황도'상의 위치는 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요함.
- 2) 주차장, 정원수, 외부수도, 건물면적에 포함되지 않은 (확장형)발코니, 옥탑 소재 누다락, 계단실 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지 또는 건물가격에 포함평가하였음.
- 3) 기호3 토지는 수인의 공유부동산 중 '박철환 지분'에 대한 평가이며, 공유자별 위치확인이 불가하여, 전체 부동산에 대해 평가후 지분비율에 따라 평가액을 배분하였음.
- 4) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 ○○처리하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 1. 감정평가의 관련 규정 등

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음. 건물의 특성상 비교방식 적용이 어렵고, 적절한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하여, 다른 감정평가방법을 적용하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법 적용

#### 1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

| 소재지        | 지목 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 이용<br>상황 | 용도지역 | 도로교통  | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|------------|----|---------------------|----------|------|-------|------------|-----------------------------|
|            |    |                     |          |      | 기타제한  |            |                             |
| 내동<br>1-32 | 대  | 233.2               | 단독<br>주택 | 3종일주 | 세각(가) | 세장형<br>완경사 | 912,600                     |
|            |    |                     |          |      | -     |            |                             |

#### 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

| 기 간                                     | 변동률   | 비 고   |
|---|-------|---|
| 대전광역시 서구<br>주거지역<br>(25.01.01~25.05.28) | 0.450 | 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.359<br>2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.097<br>$1.00359 * ( 1 + 0.00097 * 28/30 ) \approx 1.00450$ |

#### 3) 지역요인

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

|          |   |
|----------|---|
| 결정의견     | 비교표준지와 대상토지는 동일수급권내 유사지역에 소재하며, 대체로 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 바, 지역요인은 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000   |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 개별요인 비교

[기호1]

| 조 건           | 항 목                        | 세 항 목   | 격차율          | 비 고   |
|---------------|----------------------------|---|--------------|---|
| 가로 조건         | 가로의 폭, 구조 등의 상태            | 폭   | 1.00         | 본건과 비교표준지는 가로조건 대체로 대등함.                          |
|               |                            | 포장  |              |   |
|               |                            | 보도  |              |   |
|               |                            | 계통 및 연속성  |              |   |
| 접근 조건         | 상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성       | 인근교통시설과의 거리 및 편의성                                     | 0.95         | 생활편의시설과의 접근성 등을 감안할 때 본건은 비교표준지 대비 접근조건 열세임.      |
|               |                            | 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성                              |              |   |
| 환경 조건         | 일조, 자연환경 등                 | 일조, 통풍 등 조망, 경과, 지반, 지질 등                             | 1.00         | 본건과 비교표준지는 환경조건 대체로 대등함.                          |
|               | 인근환경                       | 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성                           |              |   |
|               | 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리 등 |              |   |
| 획지 조건         | 면적, 접면너비, 깊이,형상 등          | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지                        | 1.00         | 각지여부, 경사도 등을 종합적으로 감안할 때 본건과 비교표준지는 획지조건 대체로 대등함. |
|               | 방위, 고저 등                   | 방위, 고저, 경사지   |              |   |
|               | 접면도로 상태                    | 각지, 2면획지, 3면획지  |              |   |
| 행정적 조건        | 행정상의 규제정도                  | 용도지역, 지구, 구역 등  | 0.98         | 지목 격차 등을 감안하여 본건과 비교표준지간 가격형성요인 격차를 행정적조건으로 보정함.  |
|               |                            | 용적제한  |              |   |
|               |                            | 고도제한  |              |   |
|               |                            | 기타규제(입체이용제한 등)  |              |   |
| 기타 조건         | 기타                         | 장래의 동향  | 1.00         | 기타조건 대등함.   |
|               |                            | 기타  |              |   |
| <b>격차율 누계</b> |                            |   | <b>0.931</b> |   |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호3]

| 조 건           | 항 목                        | 세 항 목   | 격차율          | 비 고  |
|---------------|----------------------------|---|--------------|--|
| 가로 조건         | 가로의 폭, 구조 등의 상태            | 폭   | 1.00         | 본건과 비교표준지는 가로조건 대체로 대등함.                                       |
|               |                            | 포장  |              |  |
|               |                            | 보도  |              |  |
|               |                            | 계통 및 연속성  |              |  |
| 접근 조건         | 상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성       | 인근교통시설과의 거리 및 편의성                                     | 0.95         | 생활편의시설과의 접근성 등을 감안할 때 본건은 비교표준지 대비 접근조건 열세임.                   |
|               |                            | 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성                              |              |  |
| 환경 조건         | 일조, 자연환경 등                 | 일조, 통풍 등 조망, 경과, 지반, 지질 등                             | 1.00         | 본건과 비교표준지는 환경조건 대체로 대등함.                                       |
|               | 인근환경                       | 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성                           |              |  |
|               | 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선과의 거리 등 |              |  |
| 획지 조건         | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등         | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지                        | 0.33         | 본건은 대부분 도로로 이용중인 토지이며, 불리한 형상격차, 이용상황 격차 등을 감안하여 획지조건으로 보정하였음. |
|               | 방위, 고저 등                   | 방위, 고저, 경사지   |              |  |
|               | 접면도로 상태                    | 각지, 2면획지, 3면획지  |              |  |
| 행정적 조건        | 행정상의 규제정도                  | 용도지역, 지구, 구역 등  | 1.00         | 본건과 비교표준지는 행정적조건 대체로 대등함.                                      |
|               |                            | 용적제한  |              |  |
|               |                            | 고도제한  |              |  |
|               |                            | 기타규제(입체이용제한 등)  |              |  |
| 기타 조건         | 기타                         | 장래의 동향  | 1.00         | 기타조건 대등함.  |
|               |                            | 기타  |              |  |
| <b>격차율 누계</b> |                            |   | <b>0.314</b> |  |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 인근 거래사례

[자료출처 : 국토교통부 실거래자료]

| 기호 | 소재지        | 지목 | 면적 (m <sup>2</sup> )  | 용도 지역    | 이용 상황 | (건물포함) 거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 거래가액          | 거래시점        |
|----|------------|----|-----------------------|----------|-------|---------------------------------|---------------|-------------|
|    |            |    |                       |          |       |                                 |               | 사용승인        |
| #㉠ | 내동 160-0   | 대  | 토지:182.2<br>건물:137.33 | 2종<br>일주 | 주거용   | 1,756,312                       | 320,000,000   | 2025.04.21. |
|    |            |    |                       |          |       |                                 |               | 1988.05.20. |
| #㉡ | 내동 152-000 | 대  | 토지:397<br>건물:675.39   | 3종<br>일주 | 주거용   | 2,657,431                       | 1,055,000,000 | 2023.08.21. |
|    |            |    |                       |          |       |                                 |               | 2011.12.30. |
| #㉢ | 내동 22-000  | 대  | 토지:239.7<br>건물:428.54 | 2종<br>일주 | 주거용   | 4,380,476                       | 1,050,000,000 | 2024.01.19. |
|    |            |    |                       |          |       |                                 |               | 2022.09.22. |
| #㉣ | 내동 160-0   | 대  | 토지:207.5<br>건물:372.49 | 2종<br>일주 | 주거용   | 3,701,205                       | 768,000,000   | 2025.01.21. |
|    |            |    |                       |          |       |                                 |               | 2017.04.06. |

### (2) 인근 평가전례

[자료출처: 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지        | 지목       | 면적 (m <sup>2</sup> ) | 용도지역 | 평가 목적 | 토지단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 기준시점        |
|----|------------|----------|----------------------|------|-------|--------------------------|-------------|
| #㉠ | 내동 1-40    | 대        | 134.8                | 3종일주 | 담보    | 1,390,000                | 2024.11.05. |
| #㉡ | 내동 152-000 | 대        | 397                  | 3종일주 | 담보    | 1,384,000                | 2022.04.12. |
| #㉢ | 내동 160-0   | 대        | 191.9                | 2종일주 | 경매    | 1,770,000                | 2024.03.15. |
| #㉣ | 내동 152-000 | 잡        | 246                  | 3종일주 | 경매    | 1,440,000                | 2024.08.08. |
| #㉤ | 내동 152-000 | 잡 (현황도로) | 66.36                | 3종일주 | 경매    | 462,000                  | 2024.01.23. |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 그 밖의 요인 보정률 결정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 2항과 대법원 판례(대법원 2004.05.14 선고 2003다38207 판결 등), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538)등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 평가 (사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

### ③ 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 사례 선정

거래사례 및 평가전례 중 용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 지리적 인접성, 시점수정의 가능성, 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 아래의 사례를 적용하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

| 기호 | 소재지     | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 | 평가 목적 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점        |
|----|---------|----|----------|------|-------|------------|-------------|
| #㉠ | 내동 1-4○ | 대  | 134.8    | 3종일주 | 담보    | 1,390,000  | 2024.11.05. |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ④ 그 밖의 요인 보정치 산정

| 구분  | 단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 사정보정                          | 시점<br>수정     | 지역<br>요인  | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |              |
|---|---------------------------|-------------------------------|--------------|---|----------|-----------------------------|--------------|
| 비교사례 기준                                       | 1,390,000                 | 1.000                         | 1.00627      | 1.000   | 1.150    | 1,608,523                   |              |
| 비교표준지 기준                                      | 912,600                   | -                             | 1.00450      | -   | -        | 916,707                     |              |
| <b>비교사례기준(*)</b>                              |                           | <b>비교표준지기준(**)</b>            |              | <b>격차율(**/**)</b>   |          |                             |              |
| 1,608,523                                     |                           | 916,707                       |              | 1.755   |          |                             |              |
| 비교사례<br>기준가액<br>산출근거                          | 사정보정                      | 별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨. |              |   |          |                             |              |
|   | 시점수정                      | 대전광역시 서구 주거지역 지가변동을 적용함.      |              |   |          |                             |              |
|   |                           | <b>기 간</b>                    | <b>변동률</b>   | <b>비 고</b>  |          |                             |              |
|   |                           | 24.11.05.<br>~<br>25.05.28.   | <b>0.627</b> | 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095<br>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.094<br>2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.359<br>2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.097<br>$(1 + 0.00095 * 26/30) * (1 + 0.00094 * 28/30) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00097 * 28/30) \approx 1.00627$ |          |                             |              |
|   | 지역요인                      | 인근지역에 위치하며 지역요인 대등함.          |              |   |          |                             |              |
| 개별요인  | 가로조건                      | 접근조건                          | 환경조건         | 획지조건  | 행정조건     | 기타조건                        | <b>누계</b>    |
|   | 1.15                      | 1.00                          | 1.00         | 1.00  | 1.00     | 1.00                        | <b>1.150</b> |
| 도로의 폭, 연속성 등을 감안할 때 비교표준지는 평가사례 대비 가로 조건 우세함. |                           |                               |              |   |          |                             |              |

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가격수준, 공시지가의 현실화 정도, 평가목적, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

|            |      |
|------------|------|
| 그 밖의 요인 보정 | 1.75 |
|------------|------|

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

| 기호 | 공시지가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 적용단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------|---------|-------|-------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1  | 912,600                     | 1.00450 | 1.000 | 0.931 | 1.75      | 1,493,544                   | 1,490,000                   |
| 3  | 912,600                     | 1.00450 | 1.000 | 0.314 | 1.75      | 503,730                     | 504,000                     |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법 적용

상기 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 1) 거래사례선정

#### (1) 거래사례 선정

[자료출처 : 국토교통부 실거래자료]

| 기호   | 소재지         | 지목 | 면적<br>(㎡)             | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 건물포함<br>거래단가<br>(원/㎡) | 거래가액        | 거래시점        |
|--|-------------|----|-----------------------|----------|----------|-----------------------|-------------|-------------|
|  |             |    |                       |          |          |                       |             | 사용승인        |
| #㉔   | 내동<br>160-0 | 대  | 토지:182.2<br>건물:137.33 | 2종<br>일주 | 주거용      | 1,756,312             | 320,000,000 | 2025.04.21. |
|  |             |    |                       |          |          |                       |             | 1988.05.20. |
| ▷ 토지가격 배분 ◁                                      |             |    |                       |          |          |                       |             |             |
| ① 토지건물 거래가격                                      |             |    |                       |          |          | 320,000,000원          |             |             |
| ② 적정건물가격 @1,800,000원/㎡ x 9/45 x 137.33㎡          |             |    |                       |          |          | = 49,438,800원         |             |             |
| (건물 내역 : 세벽연와조 스라브위기와지붕 지하1층 지하실/지상2층 주택/부속 창고등) |             |    |                       |          |          |                       |             |             |
| ③ 토지배분단가[(①-②)/토지면적]                             |             |    |                       |          |          | @1,484,968원/㎡         |             |             |

#### (2) 거래사례 선정사유

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 용도지역.이용상황.주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리 소재하고 비교적 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 있는 상기의 사례를 비교거래사례로 선정하였음.

## 2) 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에, 적절한 보정을 통해

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

|       |   |
|-------|---|
| 결정의견  | 본 비교사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. |
| 사정보정치 | 1.000   |

### 3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

| 기 간                                     | 변동률   | 비 고   |
|---|-------|---|
| 대전광역시 서구<br>주거지역<br>(25.04.21~25.05.28) | 0.123 | 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.097<br>$( 1 + 0.00097 * 10/30 ) * ( 1 + 0.00097 * 28/30 )$<br>= 1.00123 |

### 4) 지역요인

지역요인 비교는 사례가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

|          |  |
|----------|--|
| 결정의견     | 거래사례와 대상토지는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하며, 대체로 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는 바, 지역요인은 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000  |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 개별요인 비교

[기호1]

| 조 건           | 항 목                        | 세 항 목   | 격차율          | 비 고   |
|---------------|----------------------------|---|--------------|---|
| 가로 조건         | 가로의 폭, 구조 등의 상태            | 폭   | 1.00         | 본건과 거래사례는 가로조건 대체로 대등함.                           |
|               |                            | 포장  |              |   |
|               |                            | 보도  |              |   |
|               |                            | 계통 및 연속성  |              |   |
| 접근 조건         | 상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성       | 인근교통시설과의 거리 및 편의성   | 1.00         | 본건과 거래사례는 접근조건 대체로 대등함.                           |
|               |                            | 상가와의 접근성<br>공공 및 편익시설과의 접근성                                 |              |   |
| 환경 조건         | 일조, 자연환경 등                 | 일조, 통풍 등<br>조망, 경과, 지반, 지질 등                                | 0.97         | 조망의 양부 등을 감안하여 불리한 가격형성요인 격차를 환경조건으로 보정함.         |
|               | 인근환경                       | 인근토지의 이용상황<br>인근토지의 이용상황과의 적합성                              |              |   |
|               | 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 | 상수도, 하수도, 도시가스 등<br>변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,<br>특별고압선과의 거리 등 |              |   |
| 획지 조건         | 면적, 접면너비, 깊이,형상 등          | 면적, 접면너비, 깊이,<br>부정형지, 삼각지,<br>자루형획지                        | 1.00         | 본건은 거래사례 대비 획지조건 대체로 대등함.                         |
|               | 방위, 고저 등                   | 방위, 고저, 경사지   |              |   |
|               | 접면도로 상태                    | 각지, 2면획지, 3면획지  |              |   |
| 행정적 조건        | 행정상의 규제정도                  | 용도지역, 지구, 구역 등  | 1.05         | 용도지역, 지목 등에 따른 가격형성요인 격차를 종합적으로 감안하여 행정적조건으로 보정함. |
|               |                            | 용적제한  |              |   |
|               |                            | 고도제한  |              |   |
|               |                            | 기타규제(입체이용제한 등)  |              |   |
| 기타 조건         | 기타                         | 장래의 동향  | 1.00         | 기타조건 대등함.   |
|               |                            | 기타  |              |   |
| <b>격차율 누계</b> |                            |   | <b>1.019</b> |   |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호3]

| 조 건           | 항 목                        | 세 항 목   | 격차율          | 비 고  |
|---------------|----------------------------|---|--------------|--|
| 가로 조건         | 가로의 폭, 구조 등의 상태            | 폭   | 1.00         | 본건과 거래사례는 가로조건 대체로 대등함.  |
|               |                            | 포장  |              |  |
|               |                            | 보도  |              |  |
|               |                            | 계통 및 연속성  |              |  |
| 접근 조건         | 상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성       | 인근교통시설과의 거리 및 편의성   | 1.00         | 본건과 거래사례는 접근조건 대체로 대등함.  |
|               |                            | 상가와의 접근성<br>공공 및 편익시설과의 접근성                                 |              |  |
| 환경 조건         | 일조, 자연환경 등                 | 일조, 통풍 등<br>조망, 경과, 지반, 지질 등                                | 1.00         | 본건과 거래사례는 환경조건 대체로 대등함.  |
|               | 인근환경                       | 인근토지의 이용상황<br>인근토지의 이용상황과의 적합성                              |              |  |
|               | 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 | 상수도, 하수도, 도시가스 등<br>변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,<br>특별고압선과의 거리 등 |              |  |
| 획지 조건         | 면적, 접면너비, 깊이,형상 등          | 면적, 접면너비, 깊이,<br>부정형지, 삼각지,<br>자루형획지                        | 0.33         | 본건은 대부분 도로로 이용중인 토지이며, 불리한 형상격차, 이용상황 격차 등을 감안하여 획지조건으로 보정하였음. |
|               | 방위, 고저 등                   | 방위, 고저, 경사지   |              |  |
|               | 접면도로 상태                    | 각지, 2면획지, 3면획지  |              |  |
| 행정적 조건        | 행정상의 규제정도                  | 용도지역, 지구, 구역 등  | 1.07         | 용도지역 차이에 따른 가격형성요인 격차를 감안하여 행정적 조건으로 보정함.                      |
|               |                            | 용적제한  |              |  |
|               |                            | 고도제한  |              |  |
|               |                            | 기타규제(입체이용제한 등)  |              |  |
| 기타 조건         | 기타                         | 장래의 동향  | 1.00         | 기타조건 대등함.  |
|               |                            | 기타  |              |  |
| <b>격차율 누계</b> |                            |   | <b>0.353</b> |  |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

| 기호 | 거래단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 적용단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------|-------|---------|-------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1  | 1,484,968                   | 1.000 | 1.00123 | 1.000 | 1.019 | 1,515,044                   | 1,520,000                   |
| 3  | 1,484,968                   | 1.000 | 1.00123 | 1.000 | 0.353 | 524,838                     | 525,000                     |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 건물가액 산출근거

### 1. 재조달원가 산정

#### 1) 표준단가 참고자료

[건축물재조달원가 자료집(2024) 한국부동산연구원 발행]

| 분류번호        | 용도              | 구조                       | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|-------------|-----------------|--------------------------|----|---------------|---------------|
| 01-05-05-09 | 다가구<br>주택       | 철근콘크리트조/평지붕              | 2  | 1,984,000     | 50<br>(45~55) |
|             |                 |                          | 3  | 1,713,000     |               |
| 06-01-05-09 | 점포주택<br>(상가+주택) | 철근콘크리트조/저층(5층이하)<br>/평지붕 | 2  | 1,575,000     | 50<br>(45~55) |
|             |                 |                          | 3  | 1,407,000     |               |

#### 2) 부대설비 보정단가

[출처:건물신축단가표]

| 설비종류 | 설비내역                   | 보정단가(원/㎡)  |
|------|------------------------|--|
| 전기설비 | 위생설비, 급배수설비,<br>난방설비 등 | 기본전기설비는<br>건물표준단가에 포함되어<br>있고, 재조달원가 결정시<br>개별적인 부대설비를<br>감안함. |
| 기계설비 |                        |  |

#### 3) 재조달원가 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 기호 | 구조                           | 층   | 공부상 용도      | 재조달원가(원/㎡) |
|----|------------------------------|-----|-------------|------------|
| 2  | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>4층 | 1   | 근린생활시설, 계단실 | 1,600,000  |
|    |                              | 2~4 | 다가구주택       | 1,900,000  |

### 2. 건물단가 산정

감가수정은 물리적 감가요인, 기능적 감가요인, 경제적 감가요인 등 가치 하락요인을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법이 대상물건에 가장 적합하여 적용하였음.

| 기호 | 층   | 재조달원가     | 전경제적<br>내용연수 | 잔존경제적<br>내용연수 | 잔존<br>가치율 | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|-----|-----------|--------------|---------------|-----------|---------------|
| 2  | 1   | 1,600,000 | 50           | 37            | 37/50     | 1,180,000     |
|    | 2~4 | 1,900,000 | 50           | 37            | 37/50     | 1,400,000     |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 토지

#### 1) 시산가액

| 시산가액             |     | 단가(원/㎡)   | 면적(㎡) | 감정평가액(원)    |
|------------------|-----|-----------|-------|-------------|
| 공시지가기준법에 의한 시산가액 | 기호1 | 1,490,000 | 246   | 366,540,000 |
|                  | 기호3 | 504,000   | 66.36 | 33,445,440  |
| 거래사례비교법에 의한 시산가액 | 기호1 | 1,520,000 | 246   | 373,920,000 |
|                  | 기호3 | 525,000   | 66.36 | 34,839,000  |

#### 2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있는 점을 고려하였으며, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 거래사례비교법에 의한 토지가액을 비교한 결과 공시지가 기준가격의 적정성이 인정되는 바, 본건 토지에 대한 감정평가액은 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가액으로 최종 결정하였음.

#### 3) 토지 감정평가액 결정

| 기호   | 단가(원/㎡)   | 공부면적(㎡) | 감정평가액(원)             |
|------|-----------|---------|----------------------|
| 1    | 1,490,000 | 246     | 366,540,000원         |
| 3    | 504,000   | 66.36   | 33,445,440원          |
| 토지 계 |           | 312.36  | <b>₩399,985,440원</b> |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하였음. 건물의 특성상 비교방식 적용이 어렵고, 적절한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하여, 다른 감정평가법에 의하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하고 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

| 기호 | 층    | 면적(m <sup>2</sup> ) | 적용단가(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)             |
|----|------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| 2  | 1    | 52.4                | 1,180,000               | 61,832,000원          |
|    | 2~4  | 329.74              | 1,400,000               | 461,636,000원         |
|    | 건물 계 | 382.14              |                         | <b>₩523,468,000원</b> |

- 상세내역은 후첨 "토지건물 감정평가명세표" 참고

## 3. 감정평가액 합계

| 구 분        | 감정평가액(원)             |
|------------|----------------------|
| 기호1 토 지    | 366,540,000원         |
| 기호2 건 물    | 523,468,000원         |
| 기호3 토 지    | 33,445,440원          |
| <b>합 계</b> | <b>₩923,453,440원</b> |

## 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호         | 소재지   | 지번                         | 지 목<br>및<br>용 도                  | 용도지역<br>및<br>구 조                  | 면 적 (㎡)           |        | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고                                |
|------------------|---|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------|-----------|-----------------------|------------------------------------|
|                  |   |                            |                                  |                                   | 공 부               | 사 정    | 단 가       | 금 액                   |                                    |
| 1                | 대전광역시<br>서구<br>내동                                       | 152-23                     | 잡종지                              | 제3종<br>일반주거지역                     | 246               | 246    | 1,490,000 | 366,540,000           |                                    |
| 2                | 대전광역시<br>서구<br>내동<br><br>[도로명주소]<br>대전광역시<br>서구<br>신갈마로 | 152-23<br><br>8-38<br>위 지상 | 다가구주택<br>(8가구),<br>제2종근린<br>생활시설 | 철근콘크리트<br>구조 (철근)<br>콘크리트지붕<br>4층 |                   |        |           |                       |                                    |
|                  |   |                            | 제2종근린<br>생활시설<br>(사무소)           | 1층                                | 38.4              | 52.4   | 1,180,000 | 61,832,000            | 1,600,000<br>x 37/50               |
|                  |   |                            | 계단실                              | 1층                                | 14                |        |           |                       |                                    |
|                  |   |                            | 다가구주택<br>(3가구)                   | 2층                                | 107.93            | 329.74 | 1,400,000 | 461,636,000           | 1,900,000<br>x 37/50<br>(확장형)      |
|                  |   |                            | 다가구주택<br>(3가구)                   | 3층                                | 107.93            |        |           |                       | 발코니,<br>옥탑누다락<br>등 포함<br>평가        |
|                  |   |                            | 다가구주택<br>(2가구)                   | 4층                                | 113.88            |        |           |                       |                                    |
| <b>기호 1,2 소계</b> |   |                            |                                  |                                   |                   |        |           | <b>₩890,008,000</b>   |                                    |
| 3                | 대전광역시<br>서구<br>내동                                       | 152-24                     | 잡종지                              | 제3종<br>일반주거지역                     | 1<br>730x--<br>11 | 66.36  | 504,000   | 33,445,440            | 현황<br>대부분<br>도로임.<br>박철환<br>지분평가임. |
| <b>합 계</b>       |   |                            |                                  | 이                                 | 하                 | 여      | 백         | <b>₩923,453,440.-</b> |                                    |

# 토지 감정평가 요항표

기호1,3

|               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서구 내동 소재 '대전외국어고등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주변은 다가구주택, 아파트단지, 주상용건물, 근린생활시설 등으로 형성된 주거지역으로 제반 입지여건은 보통시됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 진입 가능하고, 간선도로와의 접근성, 버스승강장과의 거리 등을 감안할 때 제반 교통사정은 보통임.

**(3) 형태 및 이용상태**

기호1 : 가장형 토지이고, 주거용건부지로 이용중임.  
 기호3 : 부정형의 토지이고, 대부분 도로로 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

기호1 : 북측으로 세로와 접함.  
 기호3 : 북측 및 동측으로 소로와 접하고, 본건이 대부분 도로로 이용중임.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호1,3 공히 : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2021-12-01)(도솔산 중점경관관리구역) <추가기재>"대체농지조성비납부지역"임.

기호3 : 소로2류(폭 8m~10m)(접함)임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

-

**(7) 공부와의 차이**

-

# 토지 감정평가 요항표

기호1,3

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

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 임대관계 미상임.
- 경제적가치가 미미한 정원수 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지가격에 포함평가함.

# 건물감정평가요항표

기호2

|                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,  
(사용승인 : 2012.03.20.)  
외 벽 : 치장벽돌 마감, 드라이비트 마감 등  
내 벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창 호 : 샷시창호마감임.

## (2) 이용상태

공부상용도  
1층 : 제2종근린생활시설(사무소), 계단실  
2·3층 : 각층 다가구주택 3가구  
4층 : 다가구주택 2가구임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

건물면적에 포함되지 않은 (확장형)발코니, 옥탑 소재 누다락, 계단실 등은 본 건물에 포함하여 평가하였음.

## (5) 공부와의 차이

-

## 건물감정평가요항표

기호2

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.  
-다가구주택 등의 내부 조사는 불가하여, 건축물대장상 현황도면과 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였음.

# 광역위치도



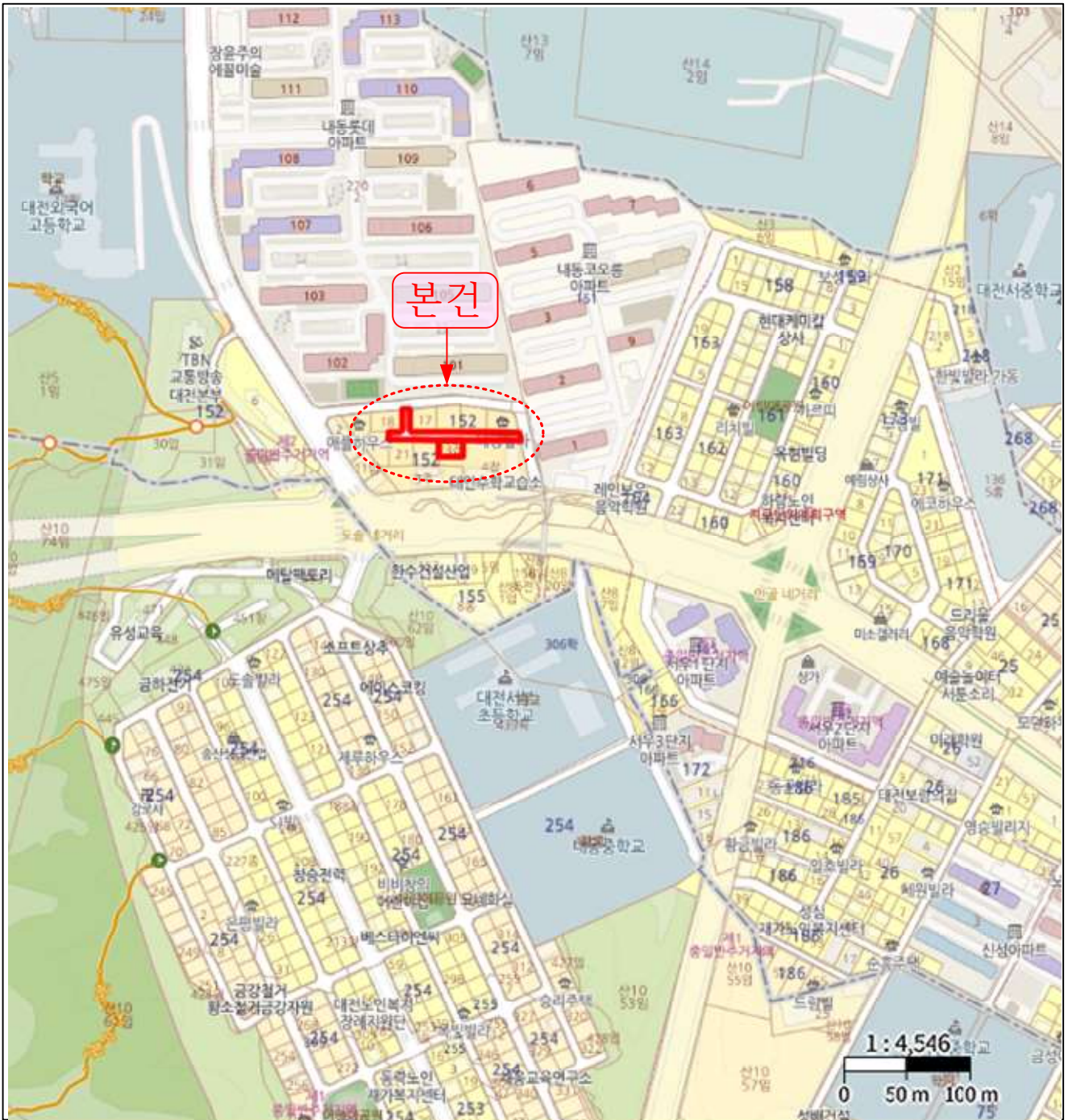
|     |                      |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 대전광역시 서구 내동 152-23 외 |
|-----|----------------------|



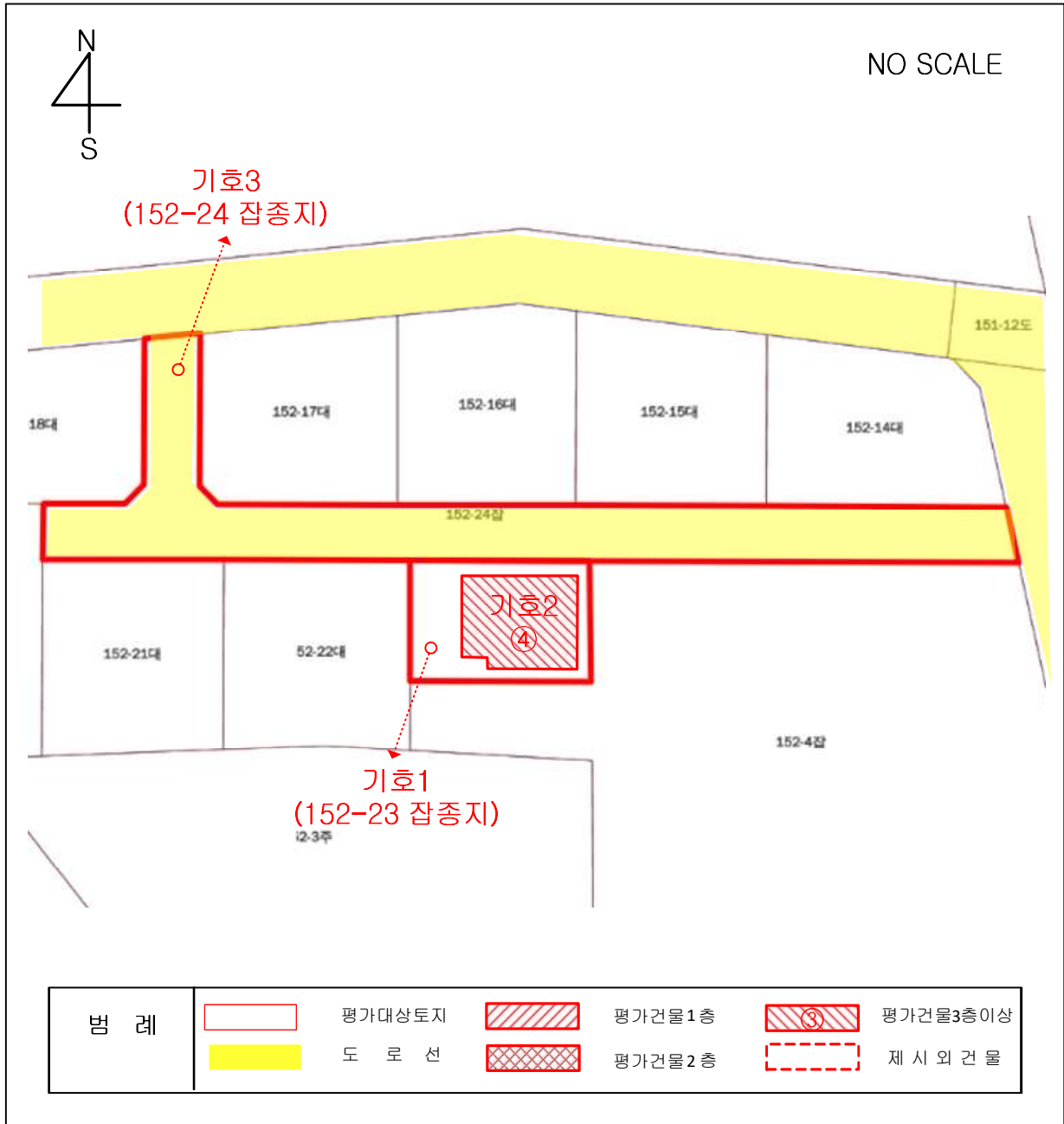
# 위 치 도



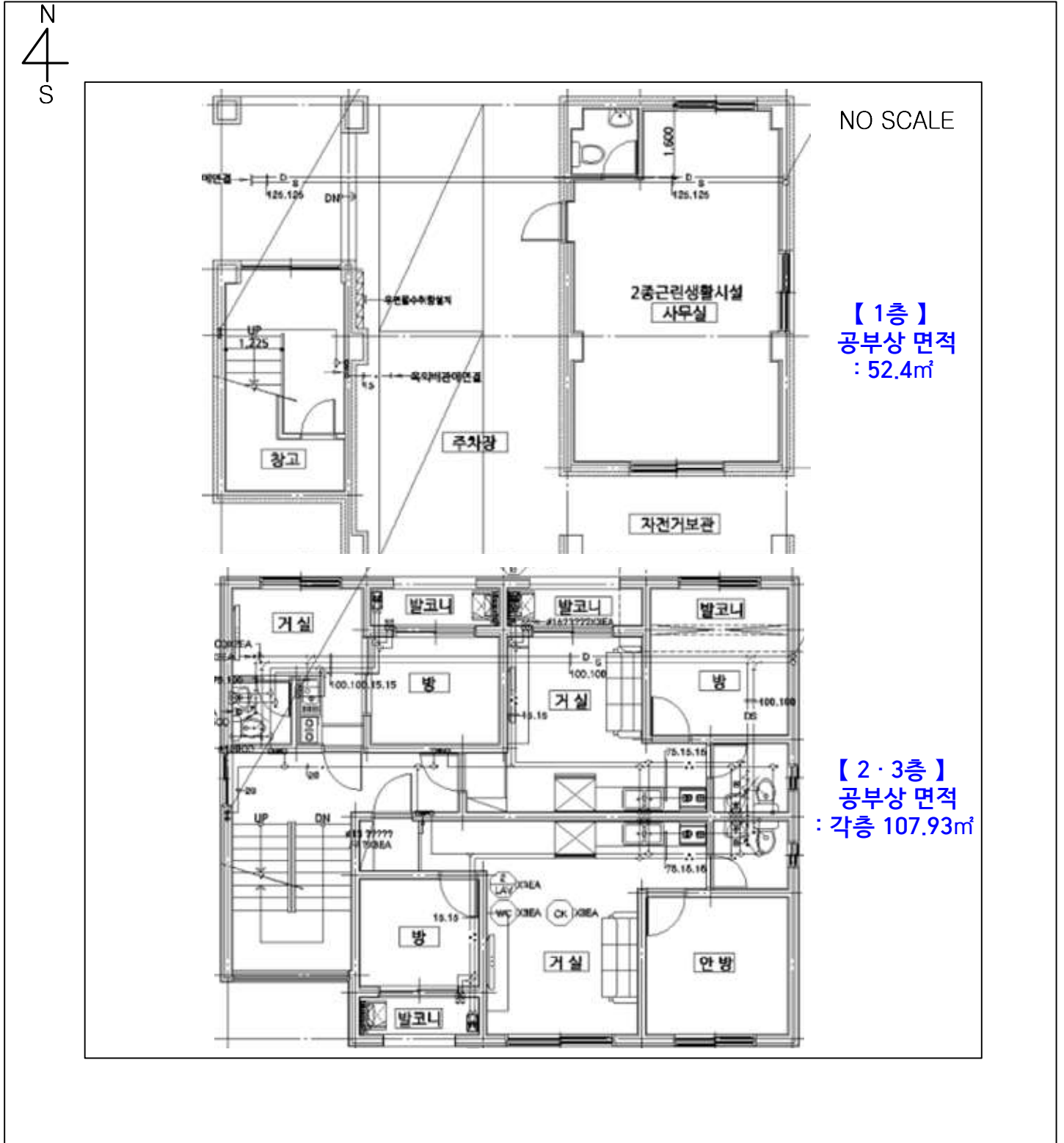
소재지 대전광역시 서구 내동 152-23 외



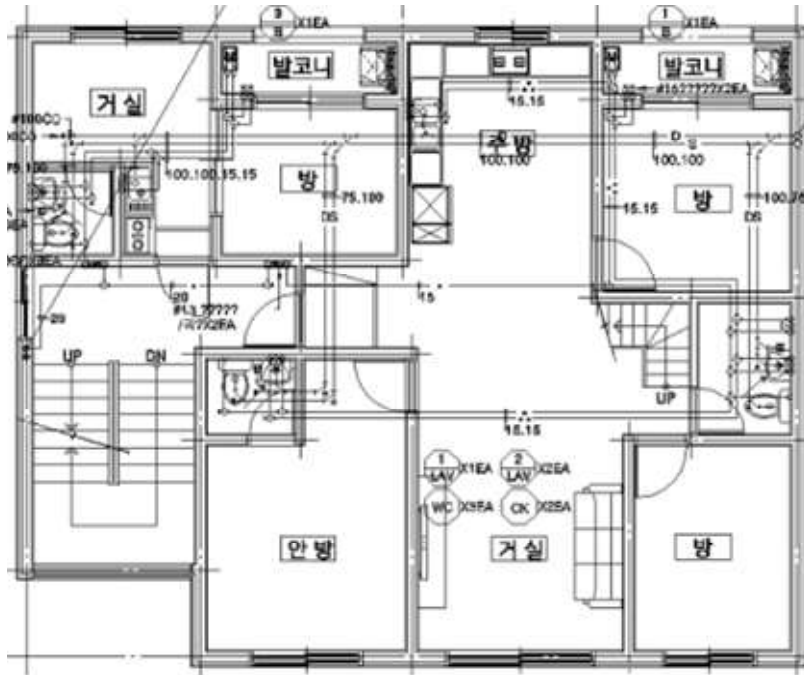
# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도

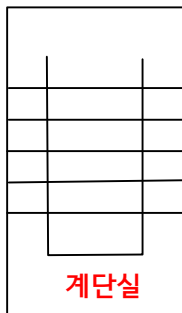


# 건물개황도

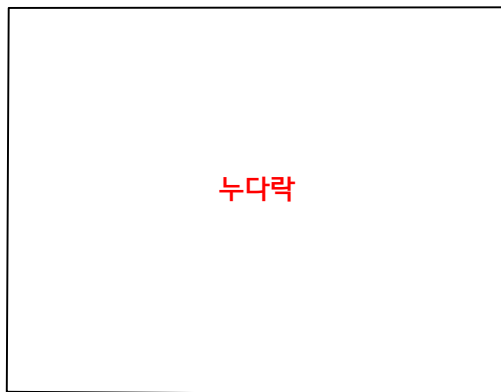


NO SCALE

【4층】  
공부상 면적  
: 113.88㎡



계단실



누다락

【옥탑】

# 사 진 용 지



본건 및 주변환경



본 건

# 사 진 용 지



기호1,2 (북측도로에서 촬영)



기호1,2 (남측에서 촬영)

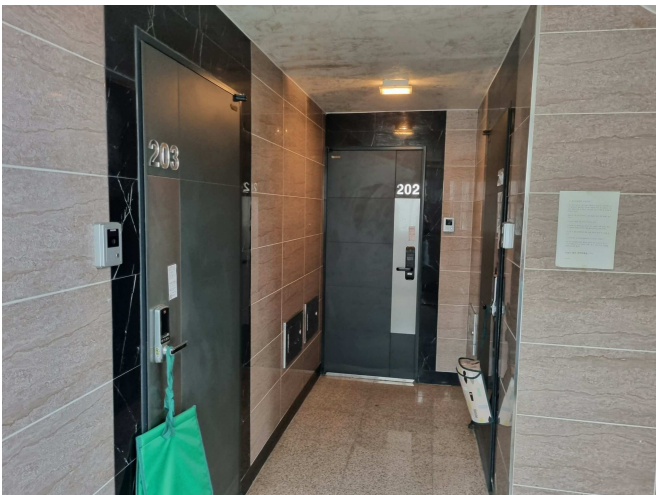
# 사 진 용 지



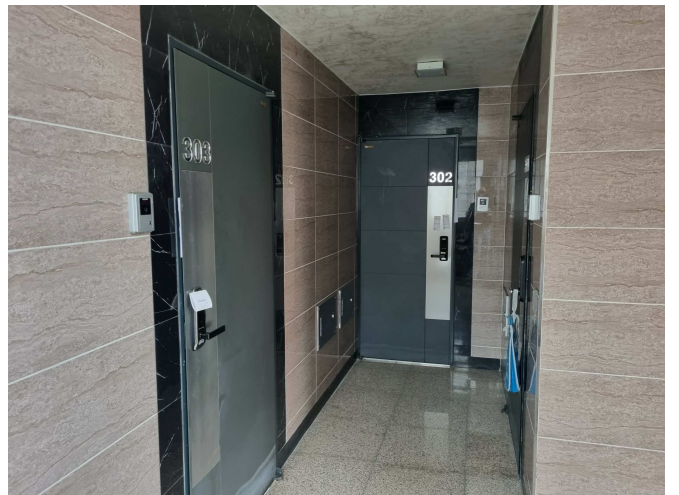
1층 근린생활시설



1층 계단실



2층



3층

# 사 진 용 지



4층



옥탑 계단실



옥탑 소재 누다락, 계단실



정원수

# 사 진 용 지



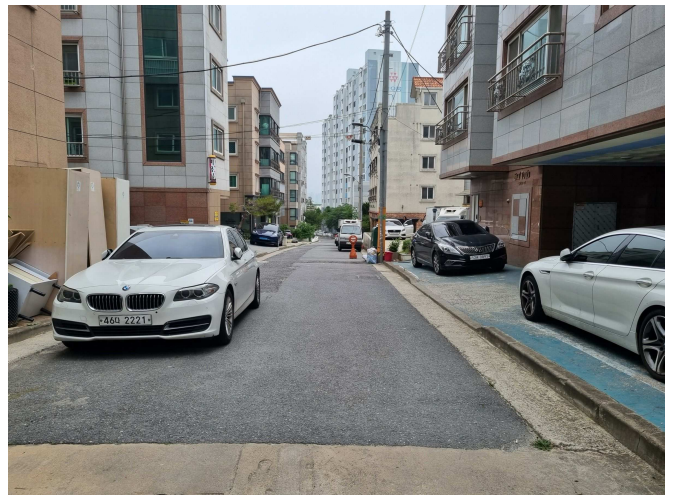
정원수



외부수도



1층 소재 공부상 자전거보관소, 현황 목재 데크



기호3 현황 도로 (서측에서 촬영)