

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김주하 소유물건(2025타경500940)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: 소만1-250105

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.

소만감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 종 은

감정평가액	팔억구천팔백삼십일만구천원정 (₩898,319,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김주하 (2025타경500940)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.31	2025.01.23 ~ 2025.01.31	2025.02.03		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,594	토지	2,594	-	853,708,000
	건물	27.77	건물	27.77	300,000	8,331,000
	(제시외건물)	12.23 (271.5)	건물 제시외건물	소재불명 271.5	- -	평가제외 36,280,000
합계					₩898,319,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 서구 오동 소재 “오동경로당” 남측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서 대전지방법원 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.31.을 기준시점으로 하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 ‘대상토지’)는 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” 으로 평가하되 그 합리성을 “거래사례비교법”으로 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”에 의하여 평가하였음.

5. 기타 참고 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획 확인원, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 착수일 2025.1.23., 완료일 2025.1.31일이며 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합여부, 대상물건의 특성등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항 등을 조사하였음.
- ③ 본건 기호(2)는 1974년에 사용승인을 받은 건물로서 건축물도면이 없어 거주자의 설명 및 외부관찰에 따라 건물현황도를 작성하였으므로 경매 참여시 확인 및 주의하시기 바람.
- ④ 본건 기호(1) 지상 및 기호(2) 건물에는 제시외건물이 소재하여 면적, 구조 등을 개략적으로 산정하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였고, 이동이 가능하고 해체철거가 용이하다 판단 된 비닐하우스 1동, 인접 기호4 토지상에 걸쳐 있는 철판이프조 비닐지붕 창고 1동, 파라솔, 샷시조 물건 등은 평가제외 하였으므로 경매 참여시 확인 및 주의 하시기 바람.
- ⑤ 본건 기호(2) 건물 중 부속건물은 철거하였다는 거주자의 설명에 따라 소재불명으로 감정평가에서 제외 하였으므로 경매 참여시 확인 및 주의하시기 바람.
- ⑥ 본건 기호(4), (6) 지상에는 제시외 건물이 소재하여 면적, 구조 등을 거주자의 설명, 외부관찰에 따라 개략적으로 산정하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으므로 경매 참여시 확인 및 주의하시기 바람.
- ⑦ 본건 기호(1) 지상의 감나무 등 수목은 토지에 포함하여 평가하였고, 기호(2) 지붕의 태양광발전설비는 건물의 부대설비에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ⑧ 본건 기호(3), (4)에는 건축신고가 접수된 것으로 조사되었으므로 경매 참여시 유관기관에 그 내용 등을 확인 및 주의하시기 바랍.
- ⑨ 본건 기호(6)은 일부가 후면 주택의 도로로 사용중이며 이를 감안하여 평가하였고 구조가 조잡하고 해체가 용이한 목구조의 토끼장 등은 평가 제외하였음.
- ⑩ 본건 기호(4), (6)의 제시외 건물로 인한 소유권행사시 제한 받는 가격을 명세표의 비고란에 단가를 명기하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍.

II. 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 대상토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	2024년 개별지가(원/m ²)
1	오동 314	대	426	계획관리	단독주택	세로(불)	사다리	평지	145,500
3	오동 314-3	대	367	계획관리	주거나지	세로(불)	사다리	평지	139,400
4	오동 314-4	대	367	계획관리	주거나지	세로(불)	사다리	평지	139,400
5	오동 314-5	대	406	계획관리	주거나지	맹지	사다리	평지	139,400
6	오동 314-6	대	1,028	계획관리	단독주택	세로(불)	자루형	평지	135,200

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지

[2025.01.01.기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가(원/m ²)
A	오동 124-1	대	417	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리	완경사	136,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 표준지 “A”를 선정함.

다. 시점 수정

(국토교통부:지가변동률)

기 간	해당 시군구 용도지역	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.01.31	서구 계획지역	2024.12.01.~ 2024.12.31. : 0.089 (1 + 0.00089 * 31/31) ≒ 1.00089	-

※ 2025년 1월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시 되어 전년 12월분을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1,3,4	A	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	평가대상은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건 등에서 유사하여 전체적으로 유사함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5	A	0.960	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.960
	평가대상은 비교표준지 대비 가로폭 등 가로조건에서 열세하여 전체적으로 열세함.							
6	A	1.000	1.000	1.000	1.000	0.920	1.000	0.920
	평가대상은 비교표준지 대비도로이용 등 행정적조건에서 열세하여 전체적으로 열세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경(자연)조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으며, 일반적으로 이러한 격차를 보완함으로써 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물면적(㎡)	용도지역	이용상황	사용승인일자	(일괄) 거래금액 (원)	(배분) 토지단가 (원/㎡)
		토지면적(㎡)	지목		거래일자		
a	오동 314-*	-	계획관리	주거나지	-	109,000,000	302,777
		360	대		2022.01.19		

나) 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비 고
			지목		기준시점		
b	오동 352-2*	274	계획관리	단독주택	경매	338,000	-
			대		2024.08.10		
c	오동 128-*	519	계획관리	공업용	경매	332,000	-
			대		2024.12.23		

다) 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	가 격 수 준	비 고
오동 계획관리지역 대	300,000원/㎡ ~ 400,000원/㎡내외	가격자료조사 등

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정식

기준시점에서의 전례(사례)를 기준으로 한 비교표준지의 가액과 비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액을 비교하여 격차율을 산정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{전례(사례)단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

나) 비교전례(사례) 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 전례(사례)로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례 "b"를 비교사례로 선정함.

다) 격차율의 산정

(1) 전례(사례)기준 표준지 가액

비교표준지 기호	전례 기호	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별요인 (표준지/사례)	사례기준 표준지 가액 (①, 원/㎡)
A	b	338,000	1.02393	1.000	1.000	346,088

시점수정: 2023.08.10 ~ 2025.01.31 서구 계획관리지역 지가변동률 적용.

지역요인: 비교표준지와 사례는 상호 동일함. (1.000)

개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	유사함.

(2) 표준지 공시지가의 시점수정한 가액

2025.01.01 기준 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	표준지 공시지가 시점수정 가액 (②, 원/㎡)
A 136,700	1.00089	1.000	1.000	136,822

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 격차율 산정

비교표준지 기호	전례 기호	사례기준 표준지 가액 (①, 원/㎡)	기준시점의 비교표준지가격 (②, 원/㎡)	격차율 (=①/②)
A	b	346,088	136,822	2.529

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 보정하며 표준지A는 150%상향 보정함.(표준지A:2.500)

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 토지의 평가는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1,3,4	136,700	1.00089	1.000	1.000	2.500	342,054	342,000
5	136,700	1.00089	1.000	0.960	2.500	328,372	328,000
6	136,700	1.00089	1.000	0.920	2.500	314,690	315,000

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12의2호에 부합하는 적절한 실거래가인 기호 "a"를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물면적(m ²)	용도지역	이용상황	사용승인일자	(일괄) 거래금액 (원)	(배분) 토지단가 (원/m ²)
		토지면적(m ²)	지목		거래일자		
a	오동 314*	-	계획관리	주거나지	-	109,000,000	302,777
		360	대		2022.01.19		

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함. 상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

다. 시점 수정

[대전광역시 용도지역별 지가변동률]

기 간	용도지역	지가변동률(%)
a:2022.01.19 ~ 2025.01.31	서구 계획관리지역	5.093% (1.05093)

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

마. 개별요인 비교

기호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1,3,4	a	1.030	1.000	1.000	1.050	1.000	1.000	1.082
	평가대상은 사례 대비 가로의 구조 등 가로조건, 형상 등 획지조건에서 우세하여 대체적으로 우세함.							
5	a	0.990	1.000	1.000	1.050	1.000	1.000	1.040
	평가대상은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 열세, 형상 등 획지조건에서 우세하여 대체적으로 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6	a	1.030	1.000	1.000	1.050	0.920	1.000	0.995
평가대상은 사례 대비 가로의 구조 등 가로조건, 형상 등 획지조건에서 우세, 도로이용 등 행정적조건에서 열세하여 대체적으로 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액* (원/㎡)
1,3,4	a	302,777	1.000	1.05093	1.000	1.082	344,290	344,000
5	a	302,777	1.000	1.05093	1.000	1.040	330,925	331,000
6	a	302,777	1.000	1.05093	1.000	0.995	316,606	317,000

3. 토지평가액의 결정 및 의견

가. 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	342,000	344,000	342,000	-
3	342,000	344,000	342,000	-
4	342,000	344,000	342,000	-
5	328,000	331,000	328,000	-
6	315,000	317,000	315,000	-

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지평가액의 결정

기호	면 적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	426	426	342,000	145,692,000	-
3	367	367	342,000	125,514,000	-
4	367	367	342,000	125,514,000	-
5	406	406	328,000	133,168,000	-
6	1,028	1,028	315,000	323,820,000	-
소 계	2,594	2,594	-	853,708,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상건물

일련 번호	소재지	구분	구 조	면적 (㎡)		용도	사용 승인일자	비고
				공부	사정			
2	오동 314	위 지상 단층	흙벽돌조 스테트지붕	27.77	27.77	주택	1974.00.00	-
		위 지상 단층	흙벽돌조 스테트지붕	12.23	12.23	부속	1974.00.00	현황 멸실

2. 재조달원가

가. 건물신축단가표

[출처:한국부동산연구원 발행 2023년도 건축물재조달원가자료집]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-07-01-02	농촌 주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	594,000	40 (35~45)
01-07-04-02	농촌 주택	블럭조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	892,000	40 (35~45)

나. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건축물재조달원가'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련 번호	구분	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	단층	흙벽돌조 스테트지붕	주택	800,000	위생·급배수설비, 난방설비,태양광발전설비 포함
	단층	흙벽돌조 스테트지붕	부속	평가제외	현황 멸실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 산출

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가요인을 종합적으로 고려하여 대상건물의 재조달원가에서 감가액을 공제하여 그 가액을 산정하는 것을 말하며, 본건에서는 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법·상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 정액법에 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였음.

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과년수		잔존 년수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2	단층	800,000	40	-	25	15	300,000	300,000

4. 건물 평가액 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	단층	27.77	27.77	300,000	8,331,000	-
	단층	12.23	-	-	평가제외	현황명실
	소계	40	27.77	-	8,331,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

소재지	구 분	기호	감정평가액	비 고
대전광역시 서구 오동 314	토지	1	145,692,000	-
대전광역시 서구 오동 314 위 지상	건물	2	8,331,000	-
대전광역시 서구 오동 314-3	토지	3	125,514,000	-
대전광역시 서구 오동 314-4	토지	4	125,514,000	-
대전광역시 서구 오동 314-5	토지	5	133,168,000	-
대전광역시 서구 오동 314-6	토지	6	323,820,000	-
합 계			862,039,000	-

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 서구 오동	314	대	계획관리지역	426	426	342,000	145,692,000	
2	동소 [도로명주소] 대전광역시 서구 장전길 168-34 (오동)	314 위 지상	주택	흙벽돌조 스레트지붕 단층	27.77	27.77	300,000	8,331,000	800,000 × 15/40 관찰감가 현황은 철판지붕
			부속	흙벽돌조 스레트지붕 단층	12.23	-	-	평가제외	현황멸실
3	동소	314-3	대	계획관리지역	367	367	342,000	125,514,000	
4	동소	314-4	대	계획관리지역	367	367	342,000	125,514,000	소유권행사 제한시 단가 @239,400원
5	동소	314-5	대	계획관리지역	406	406	328,000	133,168,000	
6	동소	314-6	대	계획관리지역	1,028	1,028	315,000	323,820,000	소유권행사 제한시 단가 @220,500원
소 계								₩862,039,000	
(ㄱ)	[제시외건물] 동소	314 위 지상	주택	흙벽돌조 철판지붕 단층	(11)	11	300,000	3,300,000	관찰감가
(ㄴ)	동소	314 위 지상	비가림시설	철파이프조 철판지붕 단층	(17)	17	50,000	850,000	관찰감가
(ㄷ)	동소	314 위 지상	보일러실	블럭조 철판지붕 단층	(7)	7	100,000	700,000	관찰감가
(ㄹ)	동소	314 위 지상	창고	철파이프조 철판지붕	(4)	4	50,000	200,000	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	
(㉠)	동소	314 위 지상	창고	단층 블럭조 스레트지붕	(10)	10	40,000	400,000	관찰감가
(㉡)	동소	314-4 위 지상	용도미상	콘크리트 받침대 위 목구조 2층 구조	(60)	60	50,000	3,000,000	관찰감가
(㉢)	동소	314-6 위 지상	용도미상	콘크리트 바닥 위 목구조 2층 구조	(40)	40	50,000	2,000,000	관찰감가
(㉣)	동소	314-6 위 지상	주택	흑벽돌조 및 블럭조 등 철판지붕 단층	(80.5)	80.5	300,000	24,150,000	관찰감가
(㉤)	동소	314-6 위 지상	창고	블럭조 스레트지붕 단층	(30)	30	40,000	1,200,000	관찰감가
(㉥)	동소	314-6 위 지상	닭장	블럭조 및 목구조 철판지붕 단층	(12)	12	40,000	480,000	관찰감가
소 계								₩36,280,000	
합 계								₩898,319,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 오동 소재 "오동경로당" 남측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 소규모 공장, 농경지, 임야 등으로 형성된 농촌지대임. 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 인근(기호5)까지 제반 차량통행 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호1~5는 대체로 사다리형, 기호6은 자루형 토지로서 기호1, 6은 현황 '주택 등', 기호3,5는 현황 '주거나지', 기호4는 현황 '건축중인 건물(용도미상)'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호1, 6은 폭 약 4미터내외의 도로에 접하고, 그외 토지는 지적상 맹지 이나 기호6토지 일부를 도로로 이용하여 접근이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 공히 계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(오동05(주거형)), 가축사육제한구역(2017-12-20)(일부제한구역 200m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>이며 기호6은 <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

사진 및 건물개황도 참조.

토지감정평가요항표

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

흙벽돌조 스투지붕(현황 판넬지붕) 단층주택 및 흙벽돌조 스투지붕 단층부속(현황 멸실) 건으로서(사용승인일자 : 1974년 00월 00일)
 외벽 : 벽돌, 몰타르 등 마감.
 내벽 : 벽지 등 마감.
 창호 : 샷시 등 창호임.

(2) 이용상태

현황 '단독주택'으로 이용중임

(3) 설비내역

위생 급배수설비, 전기설비(태양광설비) 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

건물 개황도 및 사진용지 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

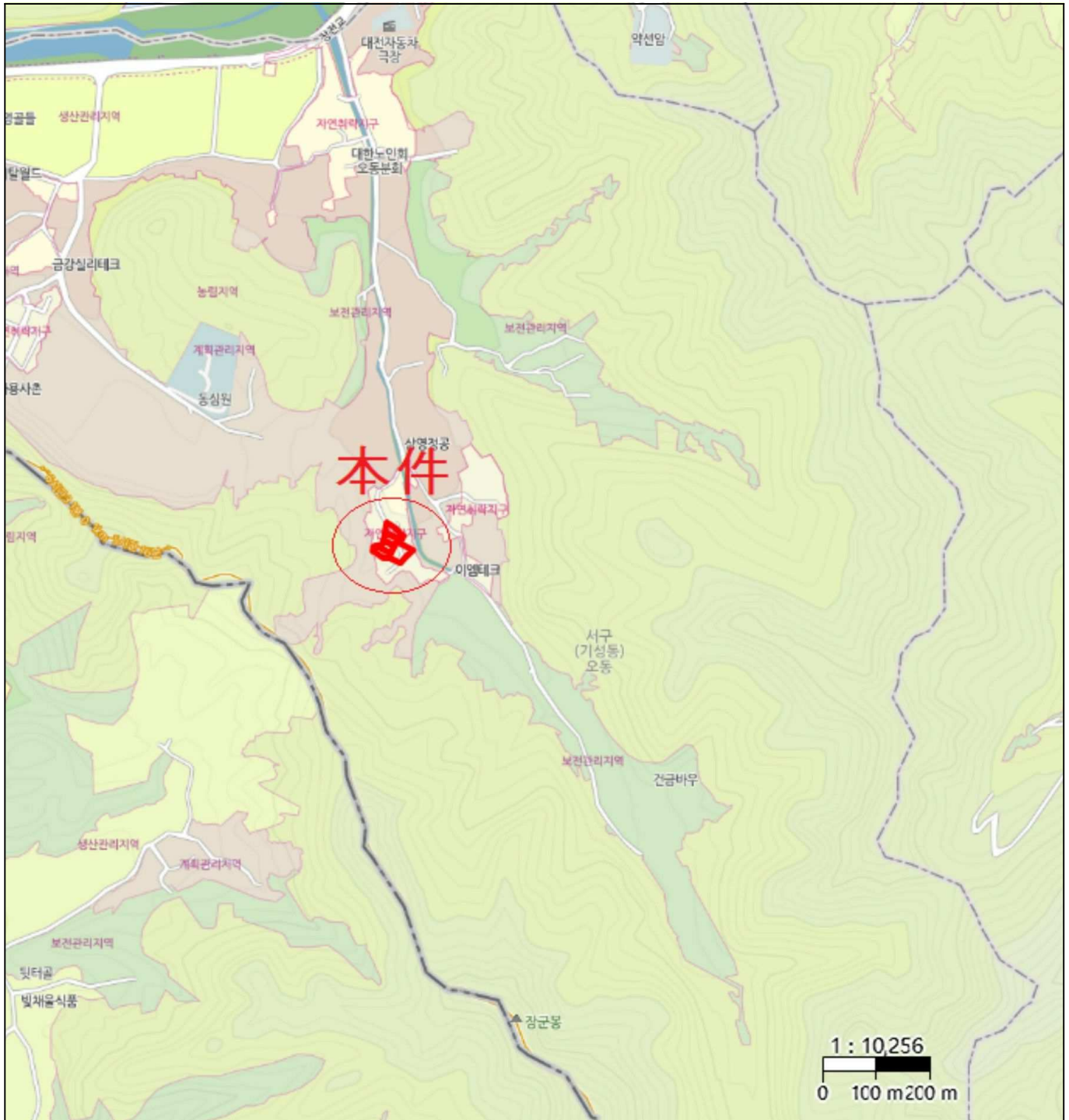
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상이며 "흙벽돌조 스투지붕 단층부속"은 현황 멸실상태임.

위치도



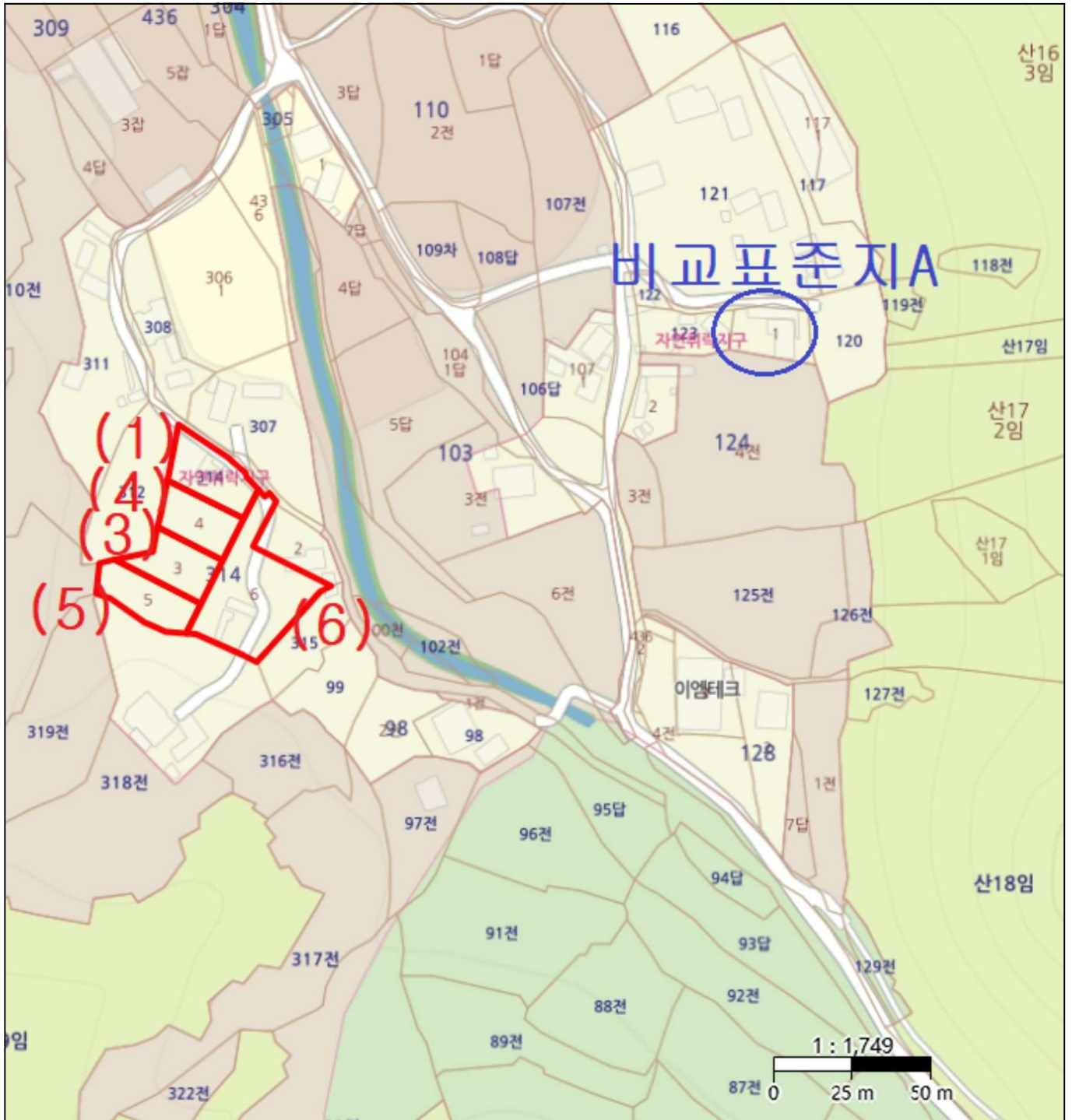
소재지 대전광역시 서구 오동 314외



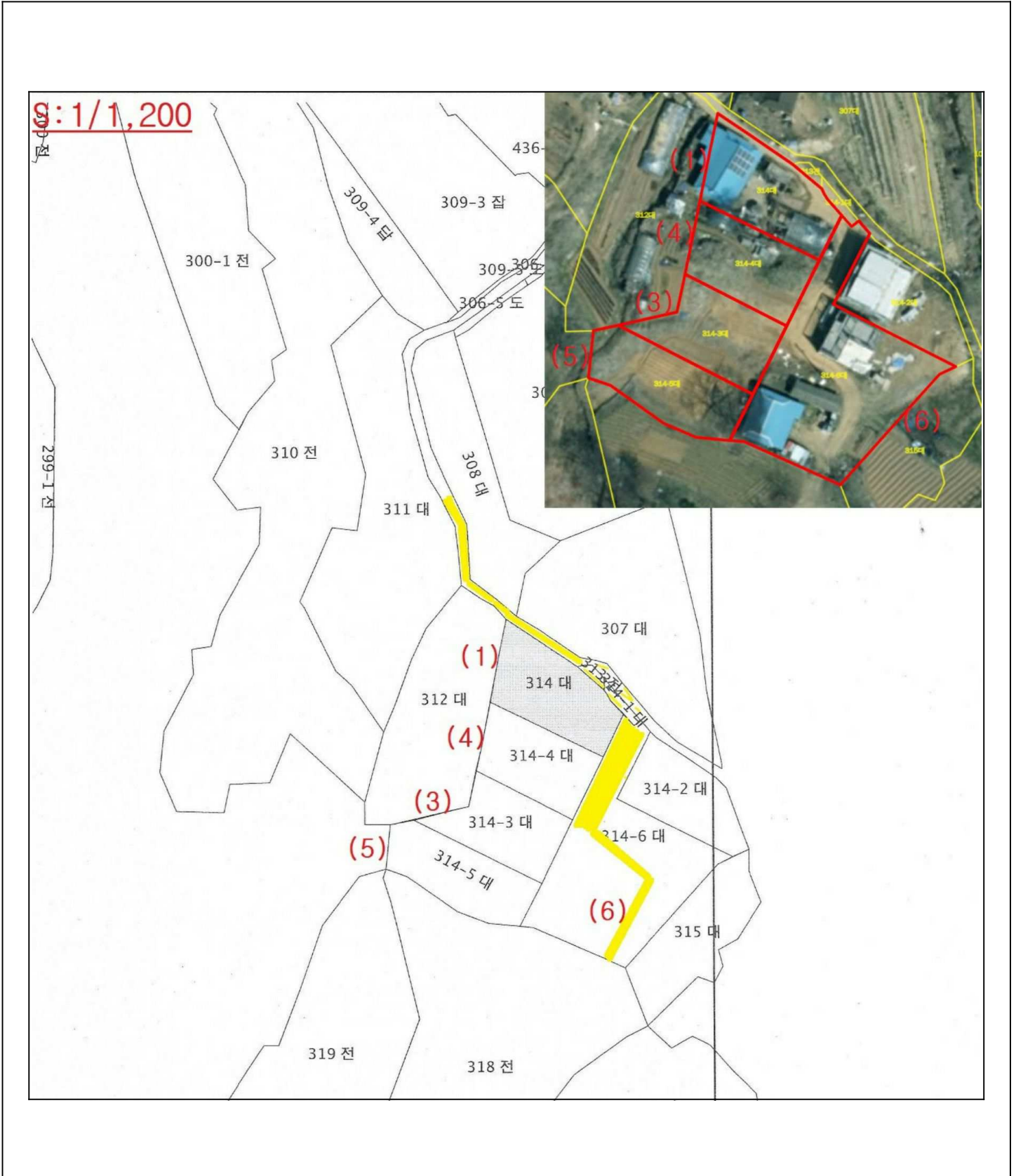
지 번 약 도



소재지 대전광역시 서구 오동 314외



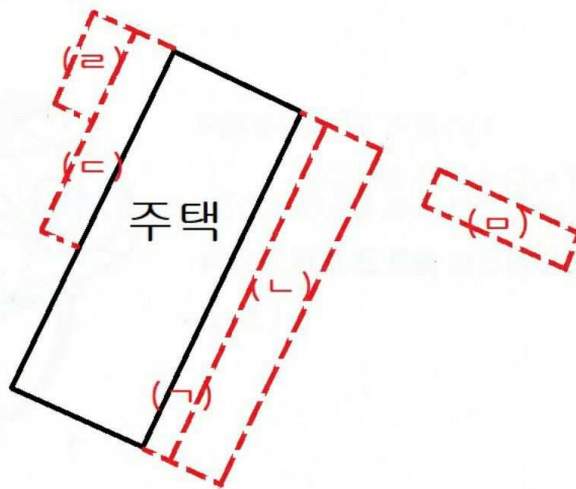
지 적 도



건물 개황도

<건물 개황도(기호2)>

NO SCALE



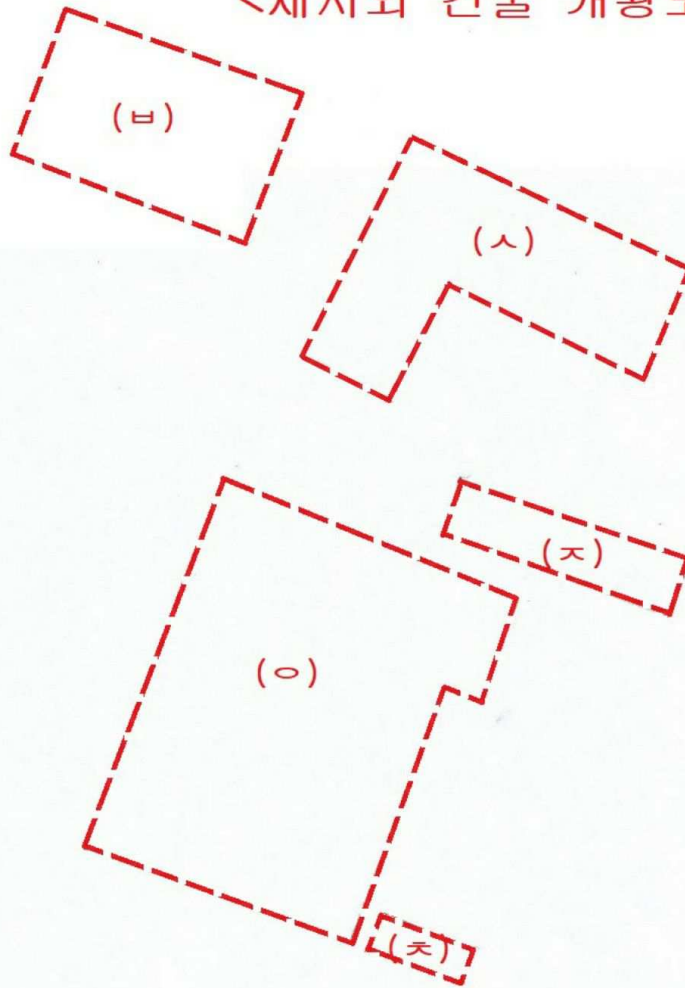
<제시외 건물>

- (ㄱ) 흙벽돌조 철판지붕 단층, 약 11㎡, 주택
- (ㄴ) 철파이프조 철판지붕 단층, 약 17㎡, 비가림시설
- (ㄷ) 블럭조 철판지붕 단층, 약 7㎡, 보일러실
- (ㄹ) 철파이프조 철판지붕 단층, 약 4㎡, 창고
- (ㅁ) 블럭조 스투트지붕 단층, 약 10㎡, 창고

건물개황도

NO SCALE

<제시외 건물 개황도>



<제시외 건물>

- (b)콘크리트 바침대 위 목구조 2층구조(기호4 지상소재), 약 60㎡, 용도미상
- (s)콘크리트 바닥 위 목구조 2층구조(기호6 지상소재), 약 40㎡, 용도미상
- (o)흙벽돌조 및 블럭조 등 철판지붕 단층(기호6 지상소재), 약 80.5㎡, 주택
- (x)블럭조 스텔트지붕 단층(기호6 지상소재), 약 30㎡, 창고
- (t)블럭조 및 목구조 철판지붕 단층(기호6 지상소재), 약 12㎡, 담장



(1,2)



(1,2)



() ()



() ()



(() , ())



(())



(() , ())



(2)



(1)



(1)



(1)



())



(4)



(())



(())



(())



(3)



(5)



(6)



(6)



(())



(())



(())



(6)



(())



(())



(())



(())