

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	나영옥 외 1명 소유물건(2025타경503335)
감정서번호	112509-31-00582

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.

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
이 주 흥

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사 지사장 신동규 (서명또는인)

감정평가액	일십구억이천구백육십일만팔천사백원정(₩1,929,618,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	나영옥 외 1명 (2025타경503335)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.29	2025.09.26 ~ 2025.09.29	2025.09.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	465.5	토지	465.5	2,370,000	1,103,235,000
	건물	659.57	건물	659.57	-	798,087,400
	(제시외 건물)	(53.8)	제시외 건물	(53.8)	-	28,296,000
합계					₩1,929,618,400	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 대전광역시 서구 가장동 소재 “대전가장초등학교” 남동측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

#### (1) 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	가장동 28-34	대	465.5	2종일주	단독	세장형 평지	950,800	-

#### (2) 대상건물 개요

기호(2)

소재지	대전광역시 서구 가장동 28-34		사용승인일자	2009.04.14
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		층수	지상4층
			연면적	659.57㎡
이용상황	공부	1층 : 계단실 2,3층 : 다가구주택(6가구) 4층 : 다가구주택(5가구)	용적률	141.69%
	현황	1층 : 계단실 2,3층 : 다가구주택(6가구) 4층 : 다가구주택(5가구)	건폐율	59.18%

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025.09.29.이고, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 따른 실지조사 실시기간은 2025.09.26.~ 2025.09.29.임.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였고, 별도의 조건은 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가 방법 적용규정

##### 1) 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법은 대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 2) 원가방식(원가법)

원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 3) 수익방식(수익환원법)

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 4) 공시지가기준법

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 본건 감정평가방법의 적용

- ① 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가한 후 각 금액을 합산하여 감정평가액을 결정함.
- ② 토지의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- ③ 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 본건 토지 기호(1) 지상에 식재되어 있는 건물에 필요한 조경수 및 경제가치가 미미한 수목 등은 토지에 포함하여 감정평가 하였는바, 경매 진행시 참고바람.
- ③ 본건 건물 기호(2) 건물 등은 폐문부재 등의 사유로 내부확인이 곤란한 바, 내부 이용상황은 외부관찰 및 탐문조사에 의거 표기하였으니, 경매 참여시 이용상황 등을 확인하시기 바람.
- ④ 본건 건물 기호(2) 중 2~4층에 소재하는 확장형 발코니 등은 본건 건물 평가시 재조달원가에 반영하여 평가하였는바, 경매 진행시 참고바람.
- ⑤ 본건 건물 기호(2)는 일반건축물대장상 위반건축물(2024.06.28. 지상1층 조립식패널조 단독주택(창고) 39㎡ 무단증축)로 등재되어있으나 관할지자체에서 탐문조사한 위반건축물이 기준시점 현재 철거된 상태로 목측되는바, 경매 참여시 이행강제금 및 적법여부 등을 별도 확인하시기 바람.
- ⑥ 본건 건물 기호(2) 중 일부에 후첨 ‘지적 및 건물개황도, 사진용지’와 같이 종물 또는 부합물로 사료되는 소유자 미상의 제시외건물이 소재하여 평가 명령에 의거 그 가액을 감정평가 하였고 제시외건물㉞은 계단실 및 주거용 등으로 외부관찰 및 탐문조사하였으며 폐문 등의 사유로 실측이 불가하여 위성도 및 목측 등으로 개략적으로 산정하였는바, 경매 참여시 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 토지가액의 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### (1) 감정평가방법

대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

#### (2) 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 동일 또는 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황이 동일 또는 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

##### 2) 선정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근접한 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	가장동 28-30	대	235	2종일주	단독	소로한면	정방형평지	1,002,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

(대전광역시 서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	적용지수	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.31.	0.719	-	2025년 08월까지의 지가변동률 누계치
2024.08.01. ~ 2025.08.31.	0.082	-	2025년 08월분 지가변동률
누 계 (2025.01.01.~ 2025.09.29.)	0.796	1.00796	$(1 + 0.00719) * (1 + 0.00082 * 29/31)$ ≒ 1.00796

※ 기준시점 현재 2025년 09월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 08월분 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

## (4) 지역요인 비교

본건은 인근지역에 위치 하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

## (5) 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

(주택지대)

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	A	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960

본건 기호(1)는 비교표준지(A)대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.

## (6) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28.), 대법원 판례 “2003다38207 판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두5054판결(2003.07.25. 선고)” 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있어 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였음.

### 1) 인근지역 거래사례

(출처 : KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적 (㎡)							
#1	가장동 2*-**	369.2	2종일주 /대	단독	소로 각지	세장형 평지	2022.12.13.	980,000,000	2,654,388
		-							
#2	가장동 2*-*	217.2	2종일주 /대	주상 나지	중로 한면	세장형 평지	2023.09.13.	460,000,000	2,117,864
		-							

상기 사례들은 토지만의 거래사례로서 총 거래금액을 토지의 면적으로 나누어 토지의 거래단가를 산정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근지역 평가사례

(출처 : 협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
#3	가장동 2*-*	457	2종일주 /대	단독	소로 한면	세장형 평지	법원 경매	2025.03.20.	2,380,000
#4	가장동 2*-**	500.1	2종일주 /대	단독	세로 (가)	세장형 평지	법원 경매	2025.08.18.	2,300,000

## 3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근지역 유사토지 (제1종일반주거지역)	@2,100,000원/㎡ ~ @2,600,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨. (가로조건 및 획지조건에 따라서)
-----------------------	---

## 4) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치 산정

### 가. 사례선정

상기 거래사례 및 평가사례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고, 인근지역내 소재 하며, 본건의 적정한 평가에 영향을 미친다고 판단되는 '사례 기호 #3' 를 선정하였음.

### 나. 사례 기준 표준지 가격(α)

표준지A		사례		시점 수정	지역 요인	개별요인							산정단가 (원/㎡)
용도지역	지목	기호	사례단가 (원/㎡)			가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계	
2종일주	대	#3	2,380,000	1.00567	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	2,465,299

시점수정: 대전광역시 서구 주거지역(2025.03.20. ~ 2025.09.29.)

지역요인: 비교표준지(A)와 사례#3는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인: 비교표준지(A)는 사례#3 대비 획지조건(깊이 등)에서 우세함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 기준시점 당시 표준지 가격(β)

표준지				시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
기호	용도지역	지목	공시지가 (원/㎡)				
A	2종일주	대	1,002,000	1.00796	-	-	1,009,976

## 라. 보정치 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 표준지 가격(α)	기준시점 당시 표준지 가격(β)	보정치 산정 (α/β)
A	#3	2,465,299	1,009,976	2.441

## 마. 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 지가동향, 인근지역 유사토지의 평가선례, 평가목적 등 가격형성상의 제요인을 고려할 때 그 밖의 요인은 아래와 같이 각각 상향 보정하였음.

-비교표준지A : 144%(2.44)

## (7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,002,000	1.00796	1.00	0.960	2.44	2,365,768	2,370,000

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### (1) 감정평가방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

### (2) 인근지역 유사부동산의 거래사례

인근지역 내 거래사례로서 대상토지와 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래 사례를 선정함.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적 (㎡)							
#1	가장동 2*-**	369.2	2종일주 /대	단독	소로 각지	세장형 평지	2022.12.13.	980,000,000	2,654,388
상기 사례는 토지만의 거래사례로서 총 거래금액을 토지의 면적으로 나누어 토지의 거래단가를 산정하였음.									

### (3) 거래사례비교법에 의한 토지단가

-기호(1)/사례#1

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개 별 요 인								산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
				가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계			
2,654,388	1.00	1.02902	1.00	0.96	1.00	0.98	0.95	1.00	1.00	0.894	2,441,232	2,440,000	
사정보정: 별도의 사정보정은 없음. 시점수정: 대전광역시 서구 주거지역(2022.12.13. ~ 2025.09.29.) 지역요인: 기호(1)와 사례#1은 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. 개별요인: 기호(1)는 사례#1 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(각지 등)에서 열세함.													

※ 산출단가: 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 결정단가: 산출단가의 천원단위에서 반올림함

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 시산(토지)단가의 합리성 검토

### (1) 각 감정평가방법에 의한 시산단가

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	비 고
1	2,370,000	2,440,000	-

### (2) 시산단가의 합리성 검토

상기 시산단가가 상호 유사하게 산정되었는 바, 공시지가기준법에 의한 시산단가는 거래 사례비교법의 의한 시산단가에 의하여 그 적정성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산단가의 합리성이 인정됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 건물가액의 산출과정

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

### 2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

#### (1) 표준단가의 검토

(2024년도 한국감정평가사협회 신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-5-5-9	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)

#### (2) 부대설비 보정단가 검토

(2024년도 한국감정평가사협회 신축단가표)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생 및 급배수설비	
난방설비	기본적인 난방설비	
기타설비	기타설비 등	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 경제적 내용년수를 아래와 같이 결정하였음.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	계단실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	50	900,000
	2,3층	다가구주택(6가구)		50	1,800,000
	4층	다가구주택(5가구)		50	1,800,000

## 3. 건물단가 산출 및 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	계단실	900,000	50	16	34	34/50	610,000
	2,3층	다가구주택 (6가구)	1,800,000	50	16	34	34/50	1,220,000
	4층	다가구주택 (5가구)	1,800,000	50	16	34	34/50	1,220,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
토지	기호(1)	465.5	465.5	2,370,000	1,103,235,000	-	
소 계		<b>465.5</b>	<b>465.5</b>	-	<b>1,103,235,000</b>	-	
건물	기호(2)	1층	10.8	10.8	610,000	6,588,000	-
		2,3층	437.36	437.36	1,220,000	533,579,200	-
		4층	211.41	211.41	1,220,000	257,920,200	-
소 계		<b>659.57</b>	<b>659.57</b>	-	<b>798,087,400</b>	-	
제시외 건물	㉠	(2.1)	2.1	-	420,000	-	
	㉡	(17.9)	17.9	-	2,864,000	-	
	㉢	(33.8)	33.8	-	25,012,000	-	
소 계		<b>(53.8)</b>	<b>53.8</b>	-	<b>28,296,000</b>	-	
합 계		-	-	-	<b>1,929,618,400</b>	-	

### 2. 결정의견

본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 및 거래사례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 환가성, 수요성 등을 고려할 때, 상기 감정평가액이 적정하다고 판단되어 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 가장동	28-34	대	제2종일반 주거지역	465.5	465.5	2,370,000	1,103,235,000	
2	동 소  [도로명주소] 대전광역시 서구 도산로282번길 83	28-34 위지상	다가구 주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕  지상4층					
				1층	10.8	10.8	610,000	6,588,000	900,000 x 34/50
				2층	218.68	648.77	1,220,000	791,499,400	1,800,000 x 34/50
				3층	218.68				발코니 등 포함 단가
				4층	211.41				
<b>소 계</b>								<b>₩1,901,322,400</b>	
㉠	[제시외건물] (대전광역시 서구 가장동)	(28-34 위지상)	(창고 등)	(철근콘크리트 구조 등 철근 콘크리트지붕)	(2.1)	2.1	-	420,000	
㉡	(동 소)	(28-34 위지상)	(다용도실 등)	(벽체이용 샤시조 판넬 지붕)	(17.9)	17.9	-	2,864,000	
㉢	(동 소)	(28-34 위지상)	(계단실 및 주거용 등)	(철근콘크리트 구조 등 철근 콘크리트지붕)	(33.8)	33.8	-	25,012,000	
<b>소 계</b>								<b>₩28,296,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,929,618,400.-</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 서구 가장동 소재 '대전가장초등학교' 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, '단독주택'건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 5~6미터 내외의 포장도로가 소재함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-11-24), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(하천 중점경관관리구역) 등임.

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

# 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)

임대미상임.

# 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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 건물로서,  
 외 벽 : 석재 붙임 및 드라이비트 마감 등,  
 내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등,  
 창 호 : 샷시창호 등임.

## (2) 이용상태

본건은 공부상 1층 : 계단실, 2,3층 : 다가구주택(6가구), 4층 : 다가구주택(5가구)임.  
 ※본건은 수차례 방문하였으나, 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능한 바, 내부  
 이용상태 등은 건축도면, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 표기하였으니 경매 참여시  
 확인바람.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 구비되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조.

## (5) 공부와의 차이

-.

# 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)

임대미상임.

# 광역위치도



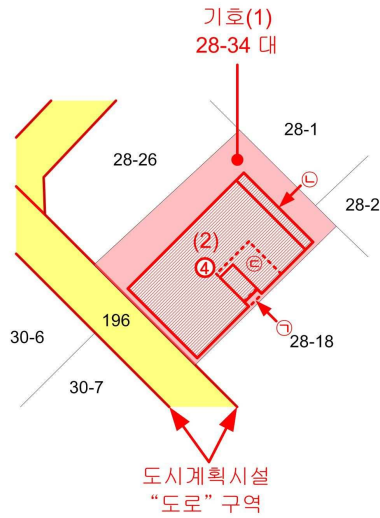
소재지	대전광역시 서구 가장동 28-34
-----	--------------------





# 지 적 도

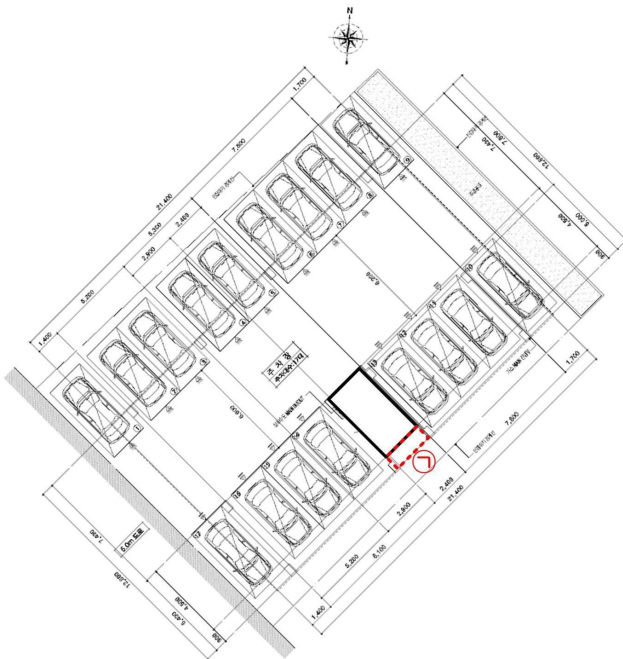
S : 1/800



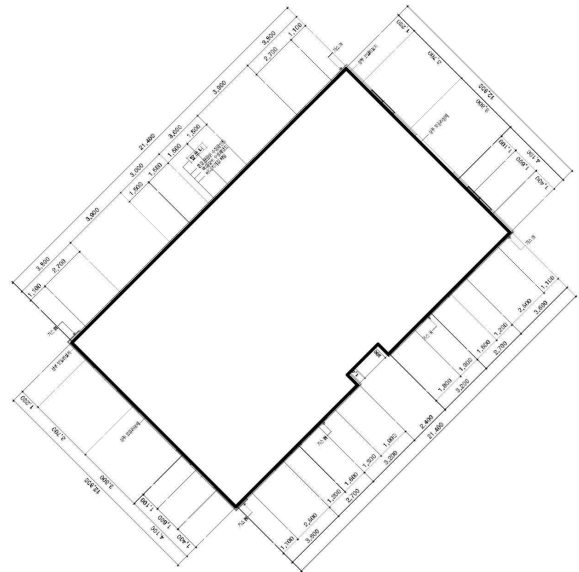
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건물개황도

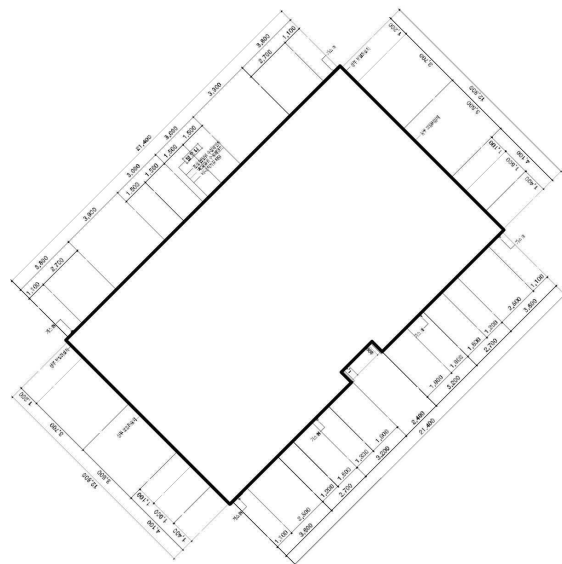
No Scale



< 기호(2) 1층 >



< 기호(2) 2층 >



< 기호(2) 3층 >

<면적산출근거>

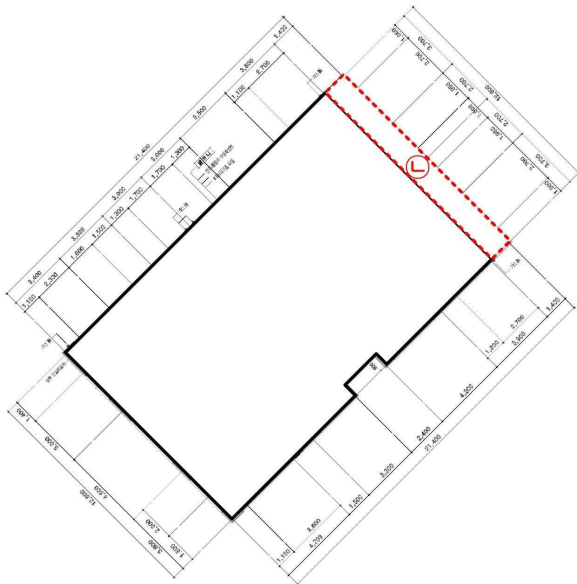
- 기호(2) 1층: 10.8㎡ (공부면적 동일)
- 기호(2) 2층: 218.68㎡ (공부면적 동일)
- 기호(2) 3층: 218.68㎡ (공부면적 동일)

< 제시외건물 >

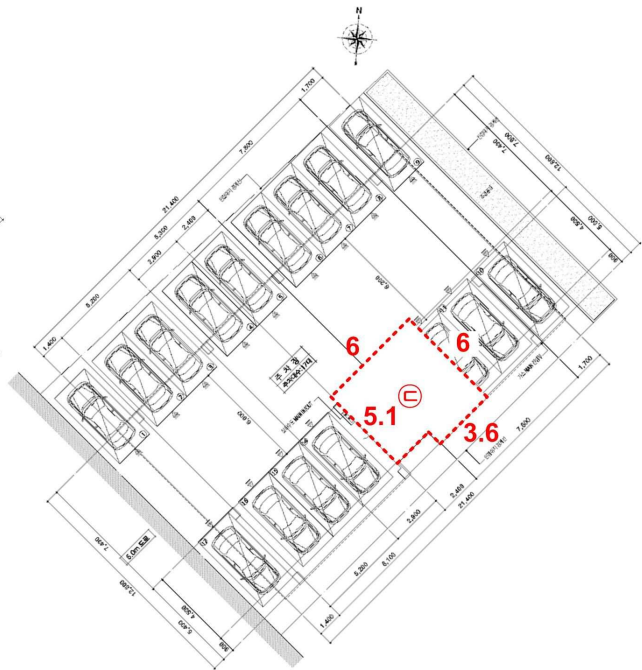
- ㉠ : 철근콘크리트구조 등 철근콘크리트지붕 (창고 등)  
면적 약 2.1㎡

# 건물개황도

No Scale



< 기호(2) 4층 >



< 기호(2) 옥상층 소재 >

<면적산출근거>

기호(2) 4층: 211.41㎡ (공부면적 동일)

< 제시외건물 >

㉠ : 벽체이용샤시조 판넬지붕 (다용도실 등) 면적 약 17.9㎡

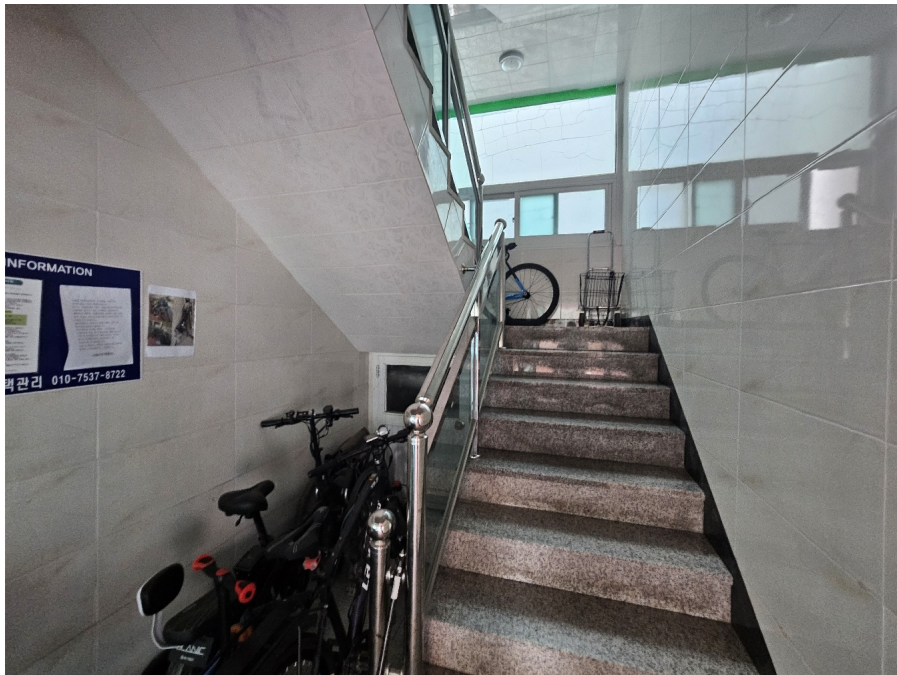
㉡ : 철근콘크리트구조 등 철근콘크리트지붕 (계단실 및 주거용 등) 면적 약 33.8㎡



(1)



(2)



(2) 1



(2) 2



(2) 3



(2) 4



