

감정평가서

건명	망 길혁중의 상속인 김명순 외 2명 소유물건(2025타경502123)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	JW250405

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.

장원감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	오억구천일백삼십이만사천원정 (₩591,324,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 길혁중의 상속인 김명순 외 2명 (2025타경502123)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.18 ~ 2025.04.25	2025.04.25

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		435	토지	435	1,270,000	552,450,000
건물		175.11	건물	124.90	-	33,074,000
				50.21	-	현황 멸실
제시외 물건		(8식)	제시외 물건	8식	-	5,800,000
합계						₩591,324,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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 중구 옥계동	164-14	대	제2종 일반주거지역	435	435	1,270,000	552,450,000	
2	" [도로명주소] 대전광역시 중구 모암로13번길 197	164-14 위 지상	주택	벽돌및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	65.19 35.11	100.30	278,000	27,883,400	관찰감가 1,250,000 × 10/45
3	"	164-14 위 지상	주택	시멘트 블록조 시멘트기와지붕 단층	49.22	49.22	-	평가외	현황 멸실
			부속건물	부속건물 시멘트 블록조 스레트지붕 단층	0.99	0.99	-	평가외	현황 멸실
4	"	164-14 위 지상	주택	세멘트벽돌조 스레이트지붕 단층	24.60	24.60	211,000	5,190,600	관찰감가 950,000 × 10/45
소 계								₩585,524,000	
ㄱ	[제시외 물건] 대전광역시 중구 옥계동	164-14	비가림시설	벽체이용 파이프조 슬레이트지붕 (약 8.8㎡)	(1식)	1식	-	60,000	관찰감가
ㄴ	"	164-14	다용도실	벽체이용 조적조 및 판넬조	(1식)	1식	-	300,000	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	
ㄷ	대전광역시 중구 옥계동	164-14	다용도실 등	슬레이트지붕 단층 (약 6.0㎡) 벽체이용 조적조 및 샷시조 슬래브 및 렉산지붕 단층 (약 34.5㎡)	(1식)	1식	-	3,800,000	관찰감가 (차양포함)
ㄹ	"	164-14	비가림시설	벽체이용 파이프조 판넬지붕 (약 6.0㎡)	(1식)	1식	-	40,000	관찰감가
ㄴ	"	164-14	보일러실 및 창고 등	벽체이용 조적조 슬레이트지붕 (약 4.0㎡)	(1식)	1식	-	300,000	관찰감가 2층 소재
ㄷ	"	164-14	화장실 등	조적조 슬래브지붕 단층 (약 2.0㎡)	(1식)	1식	-	300,000	관찰감가
ㄹ	"	164-14	화장실 등	조적조 슬레이트지붕 단층 (약 3.0㎡)	(1식)	1식	-	200,000	관찰감가
ㄴ	"	164-14	다용도실	벽체이용 조적조 슬레이트지붕 단층 (약 7.0㎡)	(1식)	1식	-	800,000	관찰감가
소 계								₩5,800,000	
합 계								₩591,324,000.-	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 중구 옥계동 소재 “옥계교” 남서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1)토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	‘2024 개별공시지가
1	대전광역시 중구 옥계동	164-14	대	435	주거용	2종 일주	부정형 평지	659,400

2)건물

기호	소재지	지번	구조	공부상 용도	면적 (㎡)	지상/ 지하	사용승인 일자	비고
2	대전광역시 중구 옥계동	164-14	벽돌및시멘트벽돌조 슬래브지붕	주택	100.30	2층/ -	1988.01.14	-
3	대전광역시 중구 옥계동	164-14	시멘트 블록조 시멘트 기와지붕	주택	49.22	1층/ -	1975.11.07	현황 멸실
			시멘트 블록조 스텔트지붕	부속 건물	0.99	1층/ -		
4	대전광역시 중구 옥계동	164-14	세멘벽돌조 스텔트지붕	주택	24.60	1층/ -	1975.11.07	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 주위환경

본건 주위는 단독·다가구주택, 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제2종일반주거지역(2023-09-26), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-07-10)(옥계14호선)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2015-12-30)(보문산 중점경관관리구역), 중점경관관리구역(2015-12-30)(하천 중점경관관리구역).

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 04. 25일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 평가는 실지 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하고 평가하였음.

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 본건 건물中 기호3)은 현황 멸실인바 경매진행시 참고바람.
- 나. 화단(조경수) 및 야외수도 등은 토지에 포함평가하였으며, 옥외계단 등은 건물에 포함평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 다. 본건 건물은 이해관계인 및 점유자의 폐문부채 등의 상태로 의견조사, 인근 유사부동산의 이용상태, 건축물대장을 기준으로 평가하였는바 경매 진행시 참고바람.
- 라. 본건 토지의 지적 경계, 이용상황 및 제시외 물건의 면적 등은 개략적인 목측 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 정확한 경계 등의 측량은 지적측량 등의 절차가 필요하다고 사료되며, 측량결과에 따라 가격변동이 있을수 있으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지

가. 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

나. 적용 평가방법

1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 건물

가. 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

나. 적용 평가방법

- 1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

- 2) 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 대상토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

평가 대상 토지 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 당해 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경, 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지를 선정함.

(2025. 01. 01 기준)

기호	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	30140 -684	옥계동 156-14	대	136	단독주택	2종 일주	세로 (가)	정방형 평지	719,000

나. 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	비 고
주거	0.192	대전광역시 중구 (25.01.01~25.04.25) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.149 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.053 (1 + 0.00149) * (1 + 0.00053 * 25/31) ≒ 1.00192

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

가) 주택지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
	접면도로 상태 등	각지, 2면획지, 3면획지, 맹지
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 방위, 고저, 경사지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등 기타

2) 개별요인 비교치 결정(본건/표준지)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	본건이 표준지대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207,2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 그 밖의 요인 보정내역

가) 사례의 선택

본건 및 표준지의 인근지역에 소재하며, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 및 규모 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 평가전례를 사례로 선정함.

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
중구 옥계동 1**-*	대	436	2종일주	2024.02.20	1,360,000	법원 경매

나) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치} &= \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

< 표준지 A >

비교사례 기준	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
표준지가격 (a)	1,360,000	1.00654	1.000	0.960	1,314,139		
기준시점 현재	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.824	1.82
표준지가격 (b)	719,000	1.00192	-	-	720,380		

¹⁾ 비교사례 : 표준지(A)와 용도지역 및 규모 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례를 선정함.

²⁾ 시점수정 (24.02.20~25.04.25 대전광역시 중구, 주거): 0.654% (1.00654)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(접면도로의 상태 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.95	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	0.960

바. 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	719,000	1.00192	1.000	0.970	1.82	1,271,760	1,270,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 비교거래사례 선정

본건 인근지역에 소재하며, 위치·주위환경·공법상제한사항·거래시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 사례로 선정함.

[자료출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

소재지	용도지역	지목	면적	거래시점	거래가격(원)	비고
중구 옥계동 3*-*	2종 일주	대	154.3	2024.05.11	228,000,000	토지건물 매매사례
토지 추정단가 (원/㎡)	건물추정가액	$1,100,000 \times 5/45 \times 130.74 \approx 15,979,333$ 조적조 등(관찰감가)				사용승인 1974.08.17
	토지추정단가	$(228,000,000 - 15,979,333) / 154.3 \approx @1,374,081$				

나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	비 고
주거	0.443	대전광역시 중구 (24.05.11~25.04.25) (주거) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.091 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.025 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.055 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.030 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.023 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.005 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.026 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.035 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.149 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.053 $(1 + 0.00091 * 21/31) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00055)$ $* (1 + 0.00030) * (1 + 0.00023) * (1 - 0.00005)$ $* (1 + 0.00026) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00149)$ $* (1 + 0.00053 * 25/31)$ ≈ 1.00443

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 공히 인근 지역에 소재하는 바 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교(본건/거래사례)

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922
	본건이 거래사례대비 접근조건(인근상가 및 편익시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,374,081	1.00	1.00443	1.000	0.922	1,272,515	1,270,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지평가액 결정

가. 시산가액 검토

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1	1,270,000	1,270,000

나. 결정의견

상기 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 적정하다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지감정평가액 결정

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	1,270,000	435	552,450,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 대상 건물 감정평가액 산출과정(원가법)

1. 표준 신축단가

(한국부동산연구원 발행 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45(40~50)
01-01-04-03	일반주택	블록조/목조지붕틀/ 대골슬레이트	4	1,013,000	40(35~45)

2. 재조달원가의 결정

상기의 표준 신축단가표를 참고하여 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 부대설비가 있는 경우 이를 보정하고, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 결정함.

기호	층수	구조	공부상 용도	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)	사용승인 년도	비고
2	1~2층	벽돌및시멘트벽돌조 슬래브지붕	주택	45	1,250,000	1988.01.14	관찰 감가
4	1층	세멘벽돌조 스레이트지붕	주택	45	950,000	1975.11.07	관찰 감가

3. 감가수정 및 건물단가 결정

가. 개요

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에, 그 감가 요인(물리적, 기능적, 경제적)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에서의 대상물건의 가액을 적정화하는 것을 말하며, 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법에 의하여 감가수정을 하되, 대상물건의 관리상태 등을 고려한 관찰감가법에 의하여 경과연수 또는 장래 보전연수 등을 조정하여 감가수정할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 건물단가 결정

본 건물의 경제적 내용연수, 경과연수, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 적용단가를 산정하였음.

기호	층수	공부상 용도	제조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	경제적 내용연수	적용단가 (원/㎡)
2	1~2층	주택	1,250,000	10	45	278,000
4	1층	주택	950,000	10	45	211,000

4. 건물 감정평가액

기호	층수	공부상 용도	공부상 면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
2	1~2층	주택	100.30	278,000	27,883,400
4	1	주택	24.60	211,000	5,190,600
합 계					33,074,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 합계

구분	사정면적(m ²) 등	감정평가액	비고
토지	435	552,450,000	기호1
건물	124.90	33,074,000	기호2,4
제시외 물건	8식	5,800,000	기호㉠~㉡
합계		591,324,000	

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 중구 옥계동 소재 "옥계교" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 단독·다가구주택, 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 로폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-26), 소로3류(폭 8m 미만)(2023-07-10)(옥계14호선)(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
중점경관관리구역(2015-12-30)(보문산 중점경관관리구역),
중점경관관리구역(2015-12-30)(하천 중점경관관리구역).

(6) 제시목록 외의 물건

후면 "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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2) 벽돌 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층으로서,
외벽: 치장벽돌 및 몰탈위 페인트 등 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
창호: 샷시창호 등.

기호3) 현황 멸실

기호4) 세멘벽돌조 스테이트지붕 단층으로서,
외벽: 몰탈위 페인트 등 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
창호: 샷시창호 등.

(2) 이용상태

주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

기호3)은 현황 멸실임.

건물 감정평가요항표

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

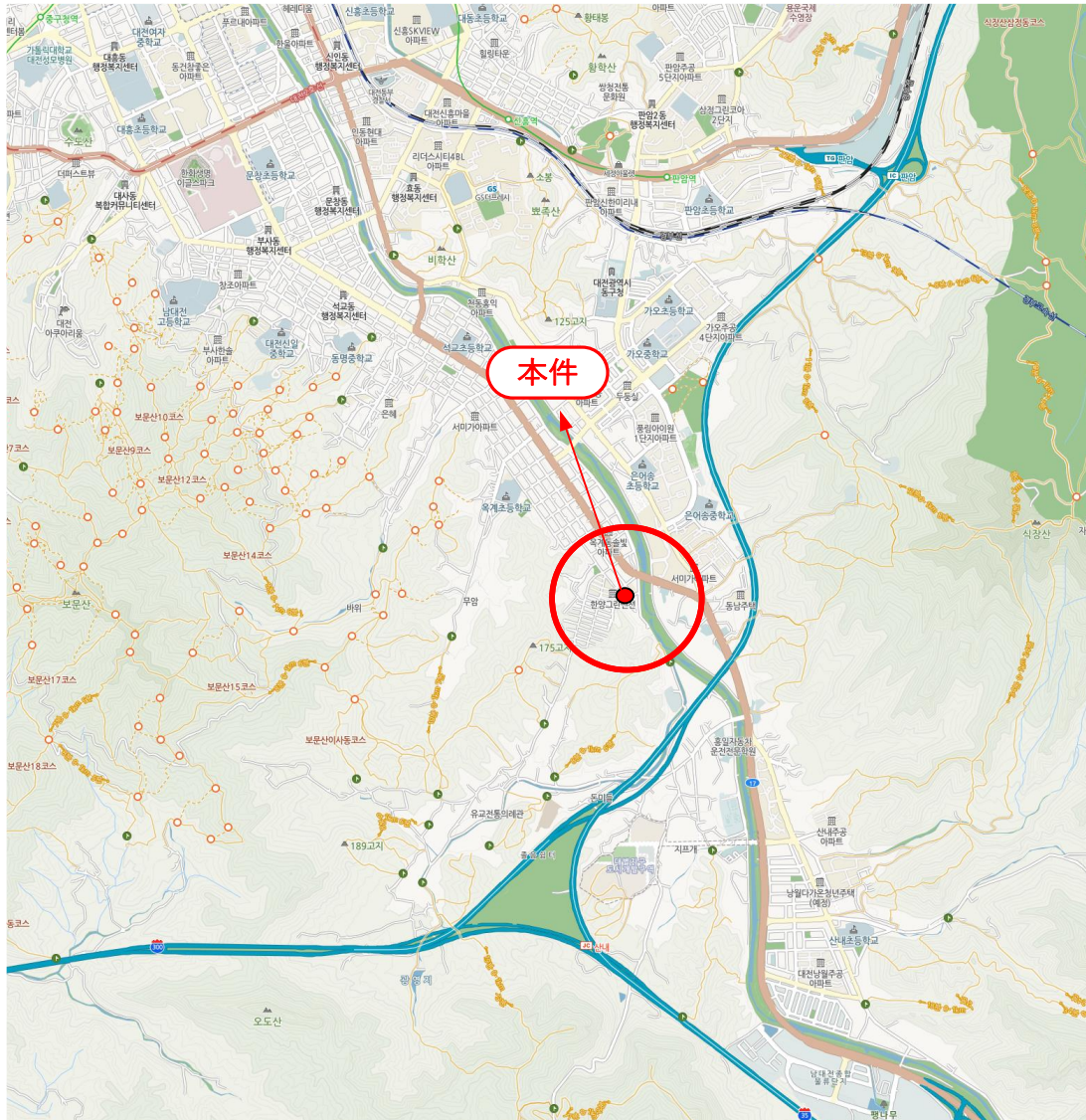
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

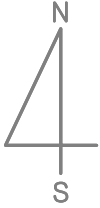
광역 위치도



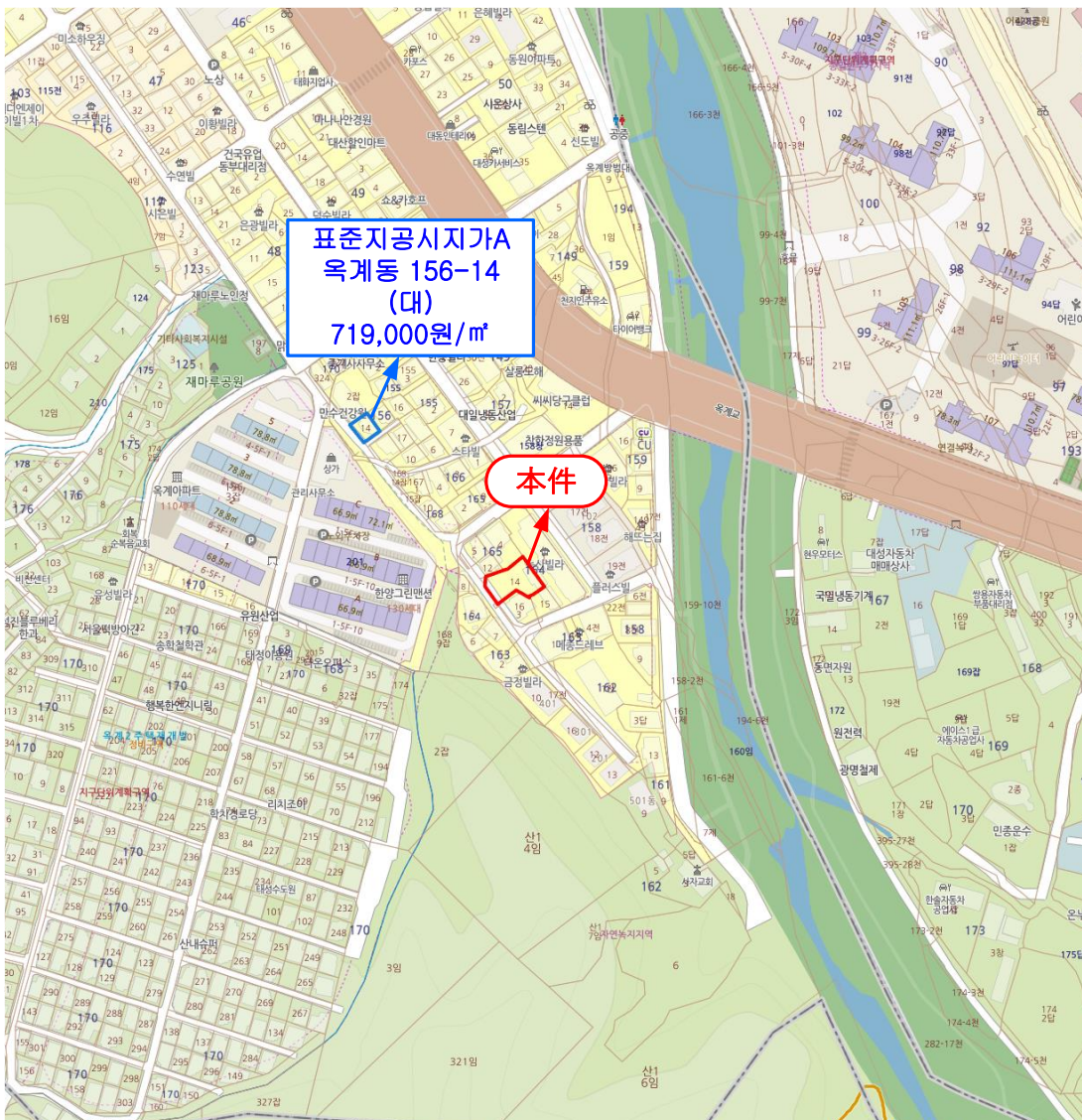
소재지	대전광역시 중구 옥계동 164-14
-----	---------------------



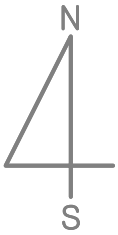
상세 위치도



소재지 대전광역시 중구 옥계동 164-14

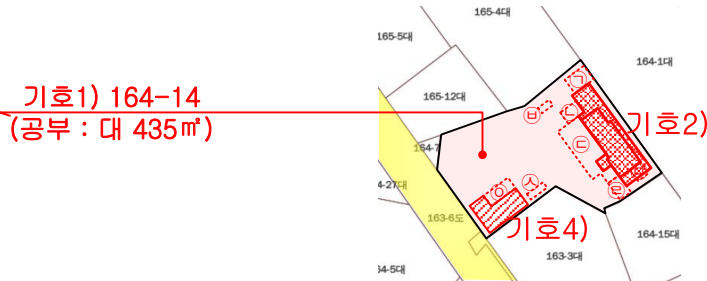


지 적 및 건물 개 황 도












S : 1/1100

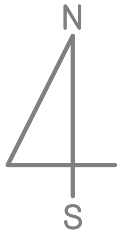
대전광역시 중구
옥계동 164-14



범 례

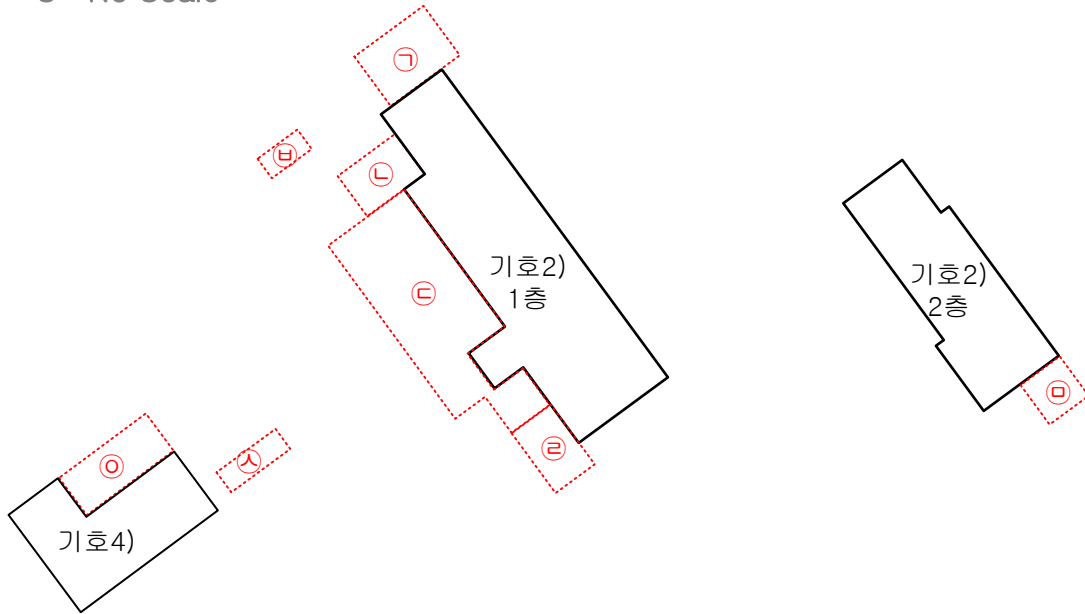
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건물개황도



S : No Scale

대전광역시 중구
옥계동 164-14



<면적산출근거>

기호2)

1층 : 65.19㎡(공부면적)

2층 : 35.11㎡(공부면적)

기호3)

1층 : 49.22㎡(공부면적)-현황열실

부속건물 : 0.99㎡(공부면적)-현황열실

기호4)

1층 : 24.60㎡(공부면적)

제시외 물건

- ㉠벽체이용 파이프조 슬레이트지붕(비가림시설) : 약 8.8㎡
- ㉡벽체이용 조적조 및 판넬조 슬레이트지붕 단층(다용도실) : 약 6.0㎡
- ㉢벽체이용 조적조 및 샷시조 슬래브 및 렉산지붕 단층(다용도실 등) : 약 34.5㎡
- ㉣벽체이용 파이프조 판넬지붕(비가림시설) : 약 6.0㎡
- ㉤벽체이용 조적조 슬레이트지붕(보일러실 및 창고 등) : 약 4.0㎡-2층소재
- ㉥조적조 슬래브지붕 단층(화장실 등) : 약 2.0㎡
- ㉦조적조 슬레이트지붕 단층(화장실 등) : 약 3.0㎡
- ㉧벽체이용 조적조 슬레이트지붕 단층(다용도실) : 약 7.0㎡

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



기호2) 건물

사 진 용 지



기호2) 건물



기호4) 건물

사 진 용 지



기호4) 건물 및 제시외 ㄴ), ㄷ)



제시외 ㄴ)

사 진 용 지



제시외 ㄴ)



제시외 ㄷ)

사 진 용 지



제시외 ㄹ)

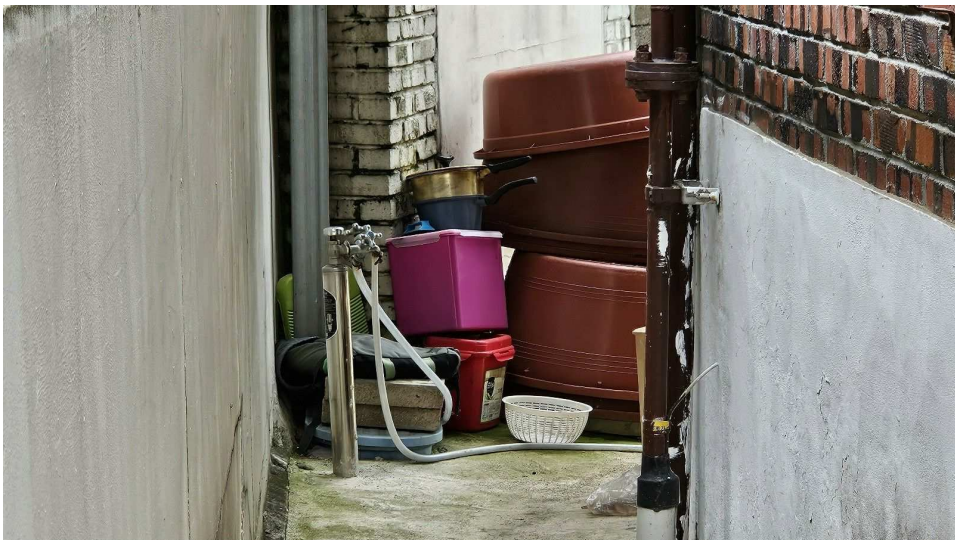


제시외 ㄹ)

사 진 용 지



제시외 ㅂ)



야외수도

사 진 용 지



주변 전경



주변 전경