

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	나기덕 소유물건(2025타경503625)
감정서번호	TU2511-01-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	일십삼억구천일백오십일만구천육백원정(₩1,391,519,600.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	나기덕 (2025타경503625)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.31	2025.10.31 ~ 2025.10.31	2025.11.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	239.9	토지	239.9	3,280,000	786,872,000
	건물	736.92	건물	736.92	810,000	596,905,200
	제시외건물	(29.04)	제시외건물	29.04	-	7,742,400
합 계					₩1,391,519,600	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인) 임 승 후					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 괴정동 소재 "백운초등학교" 북측 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 실무 기준」 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 2025.10.31.를 기준시점으로 함.

5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 일반건축물대장, 지적도, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 건물 중 지하1층, 지상2층 및 지상3층 부분은 일반건축물대장상 “제2종근린생활 시설(창고,사무소)” 로 등재되어 있으나 현황 “다가구주택” 으로 이용중이고, 지상1층 부분은 일반건축물대장상 “주차장” 으로 등재되어 있으나, 현황 “다가구주택 및 주차장” 으로 이용중인바, 이를 기준으로 평가하였으니 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- 본건 건물 연면적에 포함되지 아니한 “발코니” 부분은 건축단가에 포함하여 평가하였 으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- 별지 “지적도, 건물개황도 및 사진용지” 와 같이 본건 건물 옥상에 소재하는 제시외 건물(계단실 및 창고)은 감정인의 개략적인 실측에 따라 면적사정한 후 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰감가하여 평가하였으니, 경매진행 시 소유권 및 일괄경매 여부를 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 시산가격

가. 대상토지의 현황

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
기호(1)	대전광역시 서구 괴정동	7-4	대	239.9	주거용	준주거 지역	사다리 환경사	1,059,000

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 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대전광역시 서구 괴정동	8-3	대	200.70	단독 주택	준주거 지역	세로 (가)	세장형 평 지	1,082,000

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 서구 주거지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
25.01.01~25.10.31	0.910 % (1.00910)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.813 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.093 $(1 + 0.00813) * (1 + 0.00093 * 31/30)$ ≒ 1.00910

※ 2025년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년 9월 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

[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

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(1)	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	법원 경매	2024.11.14	대전광역시 서구 괴정동 3-2*	준주거 지역	대	3,390,000	단독 주택

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가선례 및 거래사례 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

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	가	3,390,000	1.01059	1.000	0.960	3,288,864	3.0122
비교표준지	A	1,082,000	1.00910	-	-	1,091,846	
선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
시점수정	대전광역시 서구 (24.11.14~25.10.31) (주거) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.094 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.813 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.093 $(1 + 0.00095 * 17/30) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00813) * (1 + 0.00093 * 31/30)$ ≈ 1.01059						1.01059
지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 누계
	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	
의견	비교표준지는 평가사례 대비 지세 및 접면도로상태 등 획지조건에서 열세하여 제반 개별요인 열세함.						

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 **200%** 정도 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됨. [표준지(A) 3.00]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호(1)	1,082,000	1.00910	1.000	1.000	3.00	3,275,539	3,280,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	239.9	3,280,000	786,872,000

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	토지면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)
		사용승인일					건물면적(m ²)	
a	매매	2025.06.02	대전광역시 서구 괴정동 3-3*	준주거 지역	대	1,670,000,000	217.5	3,862,000
		2020.05.04					511.83	

※ 토지단가 산출내역

- 예상 건물금액 : 1,800,000 * 45/50 * 511.83 ≒ 830,000,000원
- 예상 토지단가 : (1,670,000,000 - 830,000,000) / 217.5 ≒ 3,862,000원/m²

2) 사례선정 및 그 이유

상기 사례 중 비교적 최근 사례로서, 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정 및 가치 형성요인의 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

▷ 대전광역시 서구 주거지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
25.06.02~25.10.31	0.458 % (1.00458)	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.095 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.094 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.082 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.093 $(1 + 0.00095 * 29/30) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00093 * 31/30)$ ≒ 1.00458

※ 2025년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년 9월 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	0.88	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.836

※ 본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 지세 및 접면도로상태 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)	3,862,000	1.000	1.00458	1.000	0.836	3,243,419	3,240,000

사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
기호(1)	239.9	3,240,000	777,276,000

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)	3,280,000	3,240,000	3,280,000

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)	239.9	3,280,000	786,872,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출근거

1. 대상 건물의 현황

기호	구 조	층 수	연면적(m ²)	용 도	사용승인일
기호(2)	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	지하1층 지상5층	736.92	다가구주택 등	2002.03.19.

2. 재조달원가의 산정

재조달원가는 직접공사비와 한국부동산연구원 2024년 발행 "건물신축단가표"를 참고하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

가. 건물신축 표준단가

(한국부동산연구원 발행 건물신축단가표, 2024년 발행, 단위: 원/m²)

분류번호	용도	구조	표준단가(원/m ²)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	1,487,000 ~1,984,000	50 (45~55)

나. 보정단가

구분	냉난방 설비	위생 및 급배수설비	소방 설비	전력 설비	태양광 설비	합계 (원/m ²)
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)	1,500,000	-	100	1,500,000

3. 건물단가 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 적용 하였음.

구 분	사용 승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존가치율	결정단가 (원/㎡)
기호(2)	2002.03.19.	1,500,000	50	23	27/50	810,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수임.

4. 건물의 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액 (원)
기호(2)	736.92	810,000	596,905,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	239.9	3,280,000	786,872,000	-
건 물	736.92	810,000	596,905,200	-
제시외건물	29.04	-	7,742,400	ㄱ, ㄴ
감정평가액(합계)	-	-	1,391,519,600	

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사레가격, 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 서구 괴정동	7-4	대	준주거지역	239.9	239.9	3,280,000	786,872,000	
소 계								₩786,872,000	
2	대전광역시 서구 괴정동 <도로명주소> 대전광역시 서구 계룡로 546번길 7-5	7-4	다가구 주택 (5가구) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 5층					현황 "다가구 주택 16가구"
			주차장	1층	135	736.92	810,000	596,905,200	1,500,000 x 27/50 현황 "다가구 주택 (1가구), 주차장"
			제2종 근린생활 시설 사무소	2층	135				현황 "다가구 주택 (4가구)"
			제2종 근린생활 시설 사무소	3층	135				현황 "다가구 주택 (4가구)"
			다가구 주택 (4가구)	4층	135				

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	
			다가구 주택 (1가구)	5층	135				
			제2종 근린생활 시설 (창고)	지하층	61.92				현황 "다가구 주택 (2가구)"
소 계								₩596,905,200	
ㄱ	대전광역시 서구 괴정동	7-4	계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상소재 단층	(15.60)	15.6	324,000	5,054,400	600,000 x 27/50 관찰감가, 실측사정.
ㄴ	대전광역시 서구 괴정동	7-4	창고	철근콘크리트조 샌드위치 판넬지붕 옥상소재 단층	(13.44)	13.44	200,000	2,688,000	관찰감가, 실측사정.
소 계								₩7,742,400	
합 계								₩1,391,519,600.-	
				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 괴정동 소재 "백운초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 주상용건물 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로서, 제반 주위환경은 보통인편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스승강장이 소재하는바, 제반 대중교통 상황은 보통인편임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 지대에 위치하는 사다리형의 토지로서, "다가구주택 건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약6M 정도의 포장도로에 접함.

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 준주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역 (2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (2023-12-29)(백운초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(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 철근콘크리트지붕 지하1층, 지상5층 건물로서,

- 외 벽 : 외장석재 붙임, 몰탈위페인팅 마감 등,
- 내 벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등,
- 창 호 : 새시 창호임.

(2) 이용상태

본건 지하1층은 다가구주택 2개호, 지상1층은 다가구주택 1개호 및 주차장으로 이용중이고, 지상2~4층은 공히 다가구주택 4개호로 각각 이용중이며, 5층은 다가구주택 1개호로 이용중임.

(3) 설비내역

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

(4) 부합물 및 종물

본건 건물 연면적에 포함되지 않은 발코니는 건물가격에 포함하여 평가하였고, 옥상에 소재하는 계단실 및 창고는 제시외건물로 별도 평가하였음.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

본건 건물 중 지하1층, 지상2층 및 지상3층 부분은 일반건축물대장상"제2종근린생활 시설(창고,사무소)"로 등재되어 있으나 현황"다가구주택"으로 이용중이고, 지상1층 부분은 일반건축물대장상"주차장"으로 등재되어 있으나, 현황"다가구주택 및 주차장"으로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

광역 위치도



소재지	대전광역시 서구 괴정동 7-4번지
-----	--------------------



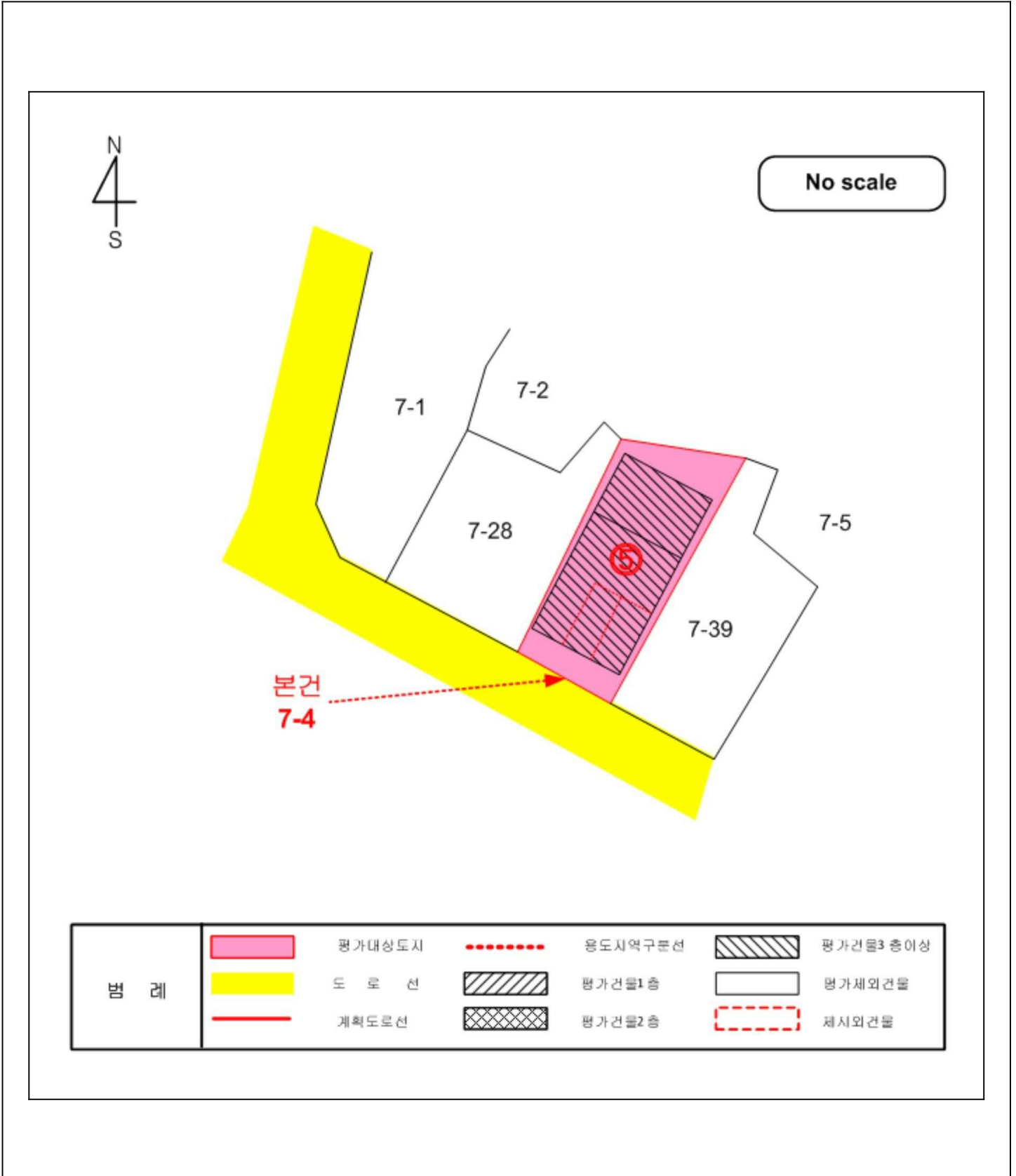
위치도



소재지 대전광역시 서구 괴정동 7-4번지

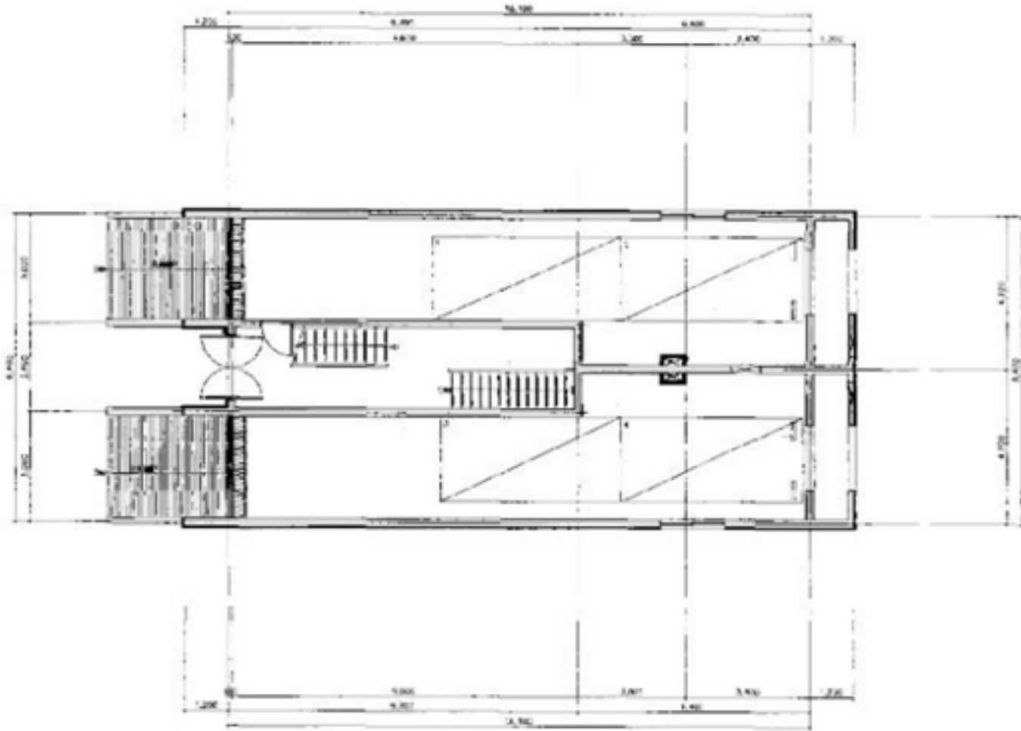


지 적 도



건물개황도

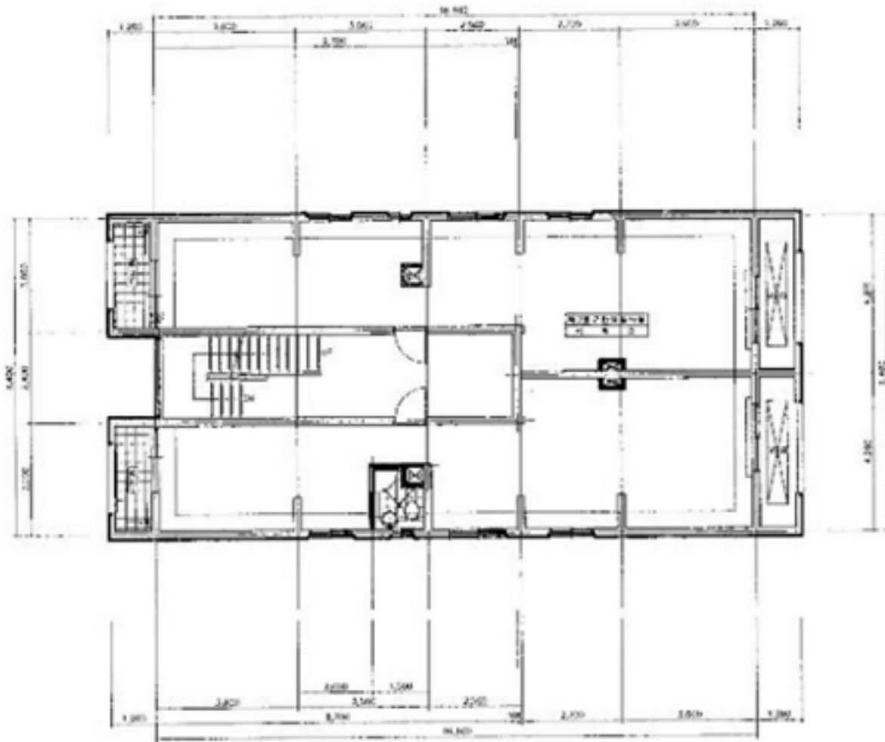
NO SCALE



[기호(2)건물 1층]

건물개황도

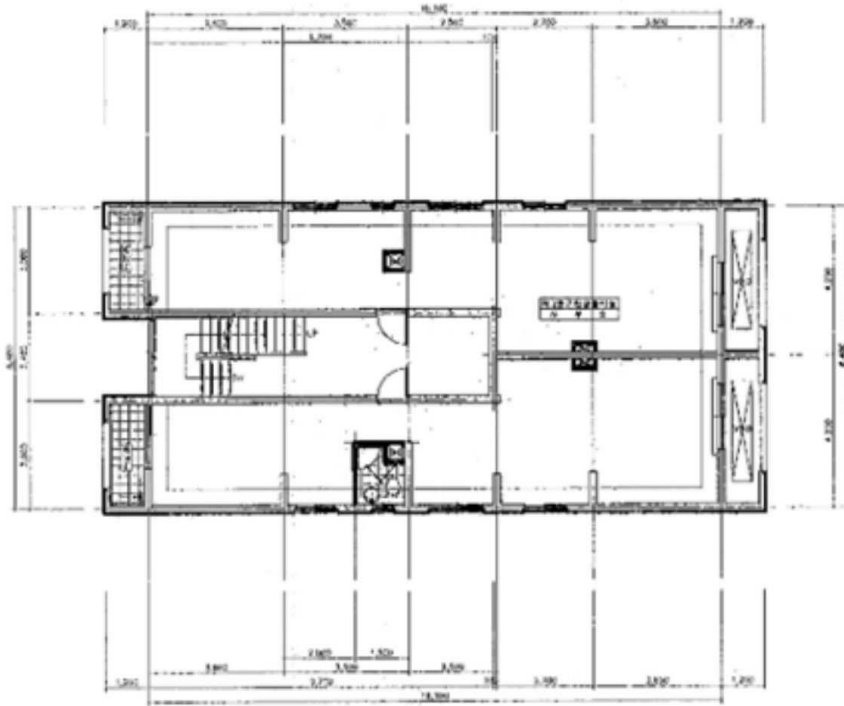
NO SCALE



[기호(2)건물 2층]

건물개황도

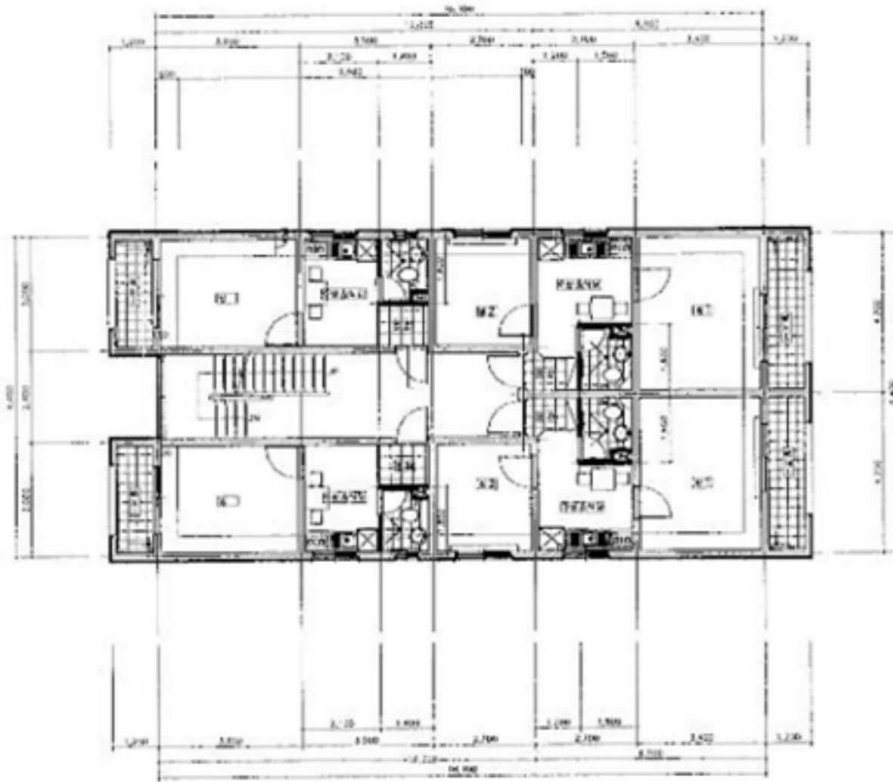
NO SCALE



[기호(2)건물 3층]

건물개황도

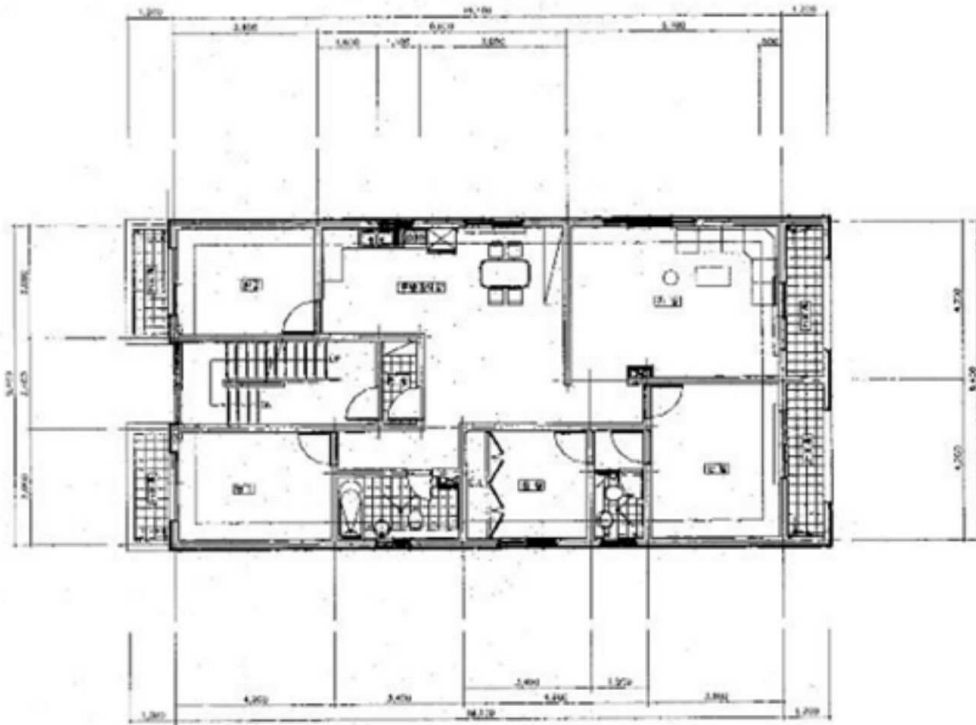
NO SCALE



[기호(2)건물 4층]

건물개황도

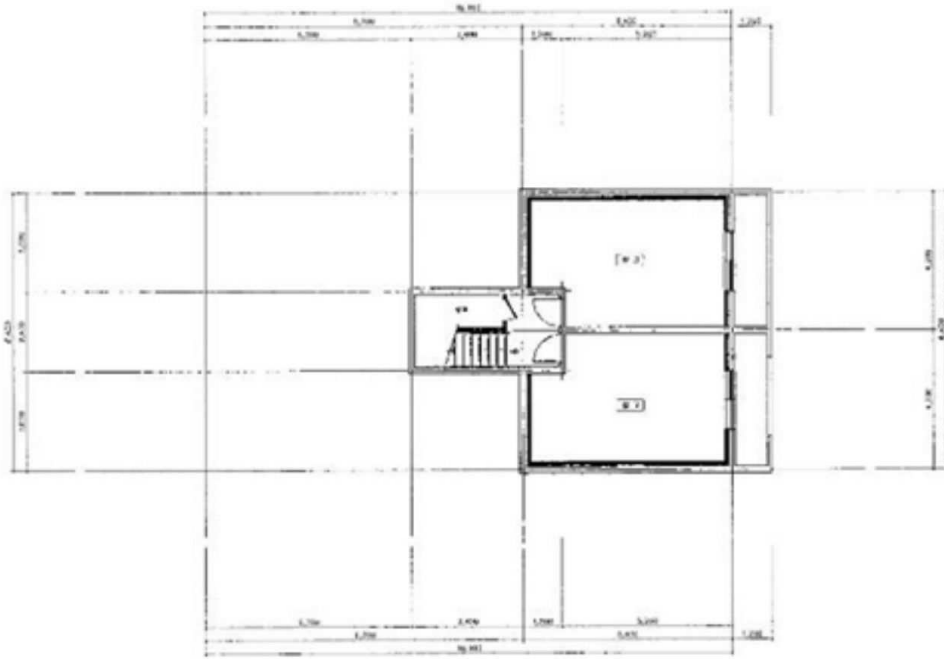
NO SCALE



[기호(2)건물 5층]

건물개황도

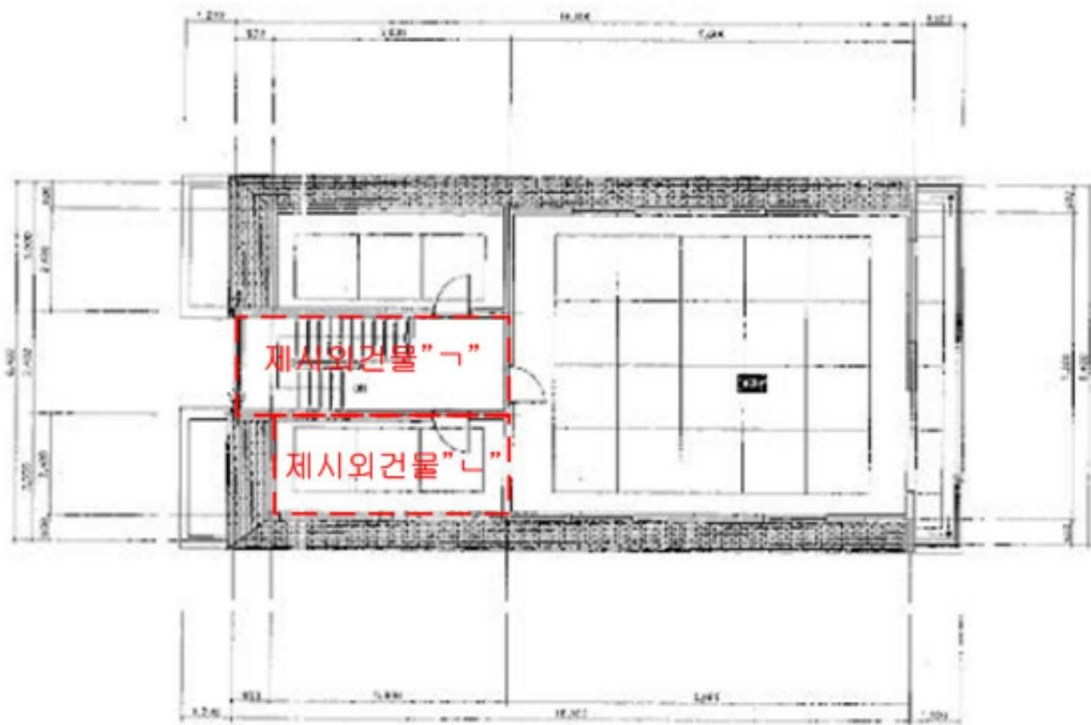
NO SCALE



[기호(2)건물 지하층]

건물개황도

NO SCALE



[기호(2)건물 옥상층]

건 물 개 황 도

[건물면적 (공부상 면적 사정)]

기호(2)건물 : 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층

- 1층 : 135㎡
- 2층 : 135㎡
- 3층 : 135㎡
- 4층 : 135㎡
- 5층 : 135㎡
- 지하층 : 61.92㎡

[제시외건물면적 (실측면적 사정)]

- 제시외건물ㄱ : 철근콘크리트조 슬래브지붕 옥상소재 단층 계단실
약**15.60**㎡
- 제시외건물ㄴ : 철근콘크리트조 샌드위치판넬지붕 옥상소재 단층 창고
약**13.44**㎡

사 진 용 지



본 건 전 경



주 변 전 경

사 진 용 지



본건 건물 지하1층 전경

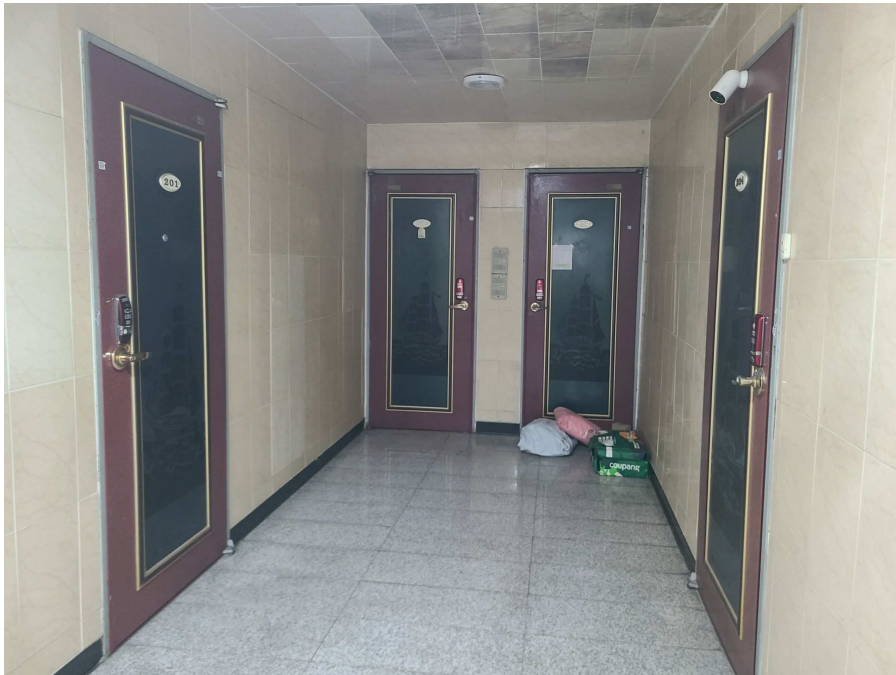


본건 건물 지상1층 전경
(출입구 및 주차장 부분)

사 진 용 지



본건 건물 지상1층 전경
(다가구 주택 부분)

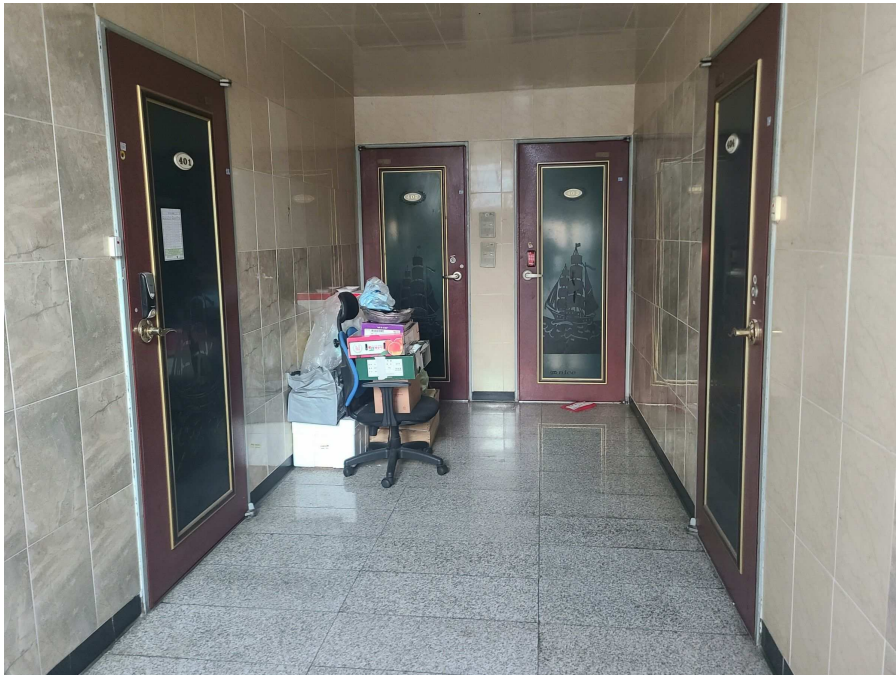


본건 건물 지상2층 복도 전경

사 진 용 지



본건 건물 지상3층 복도 전경



본건 건물 지상4층 복도 전경

사 진 용 지



본건 건물 지상5층 주택 입구 전경

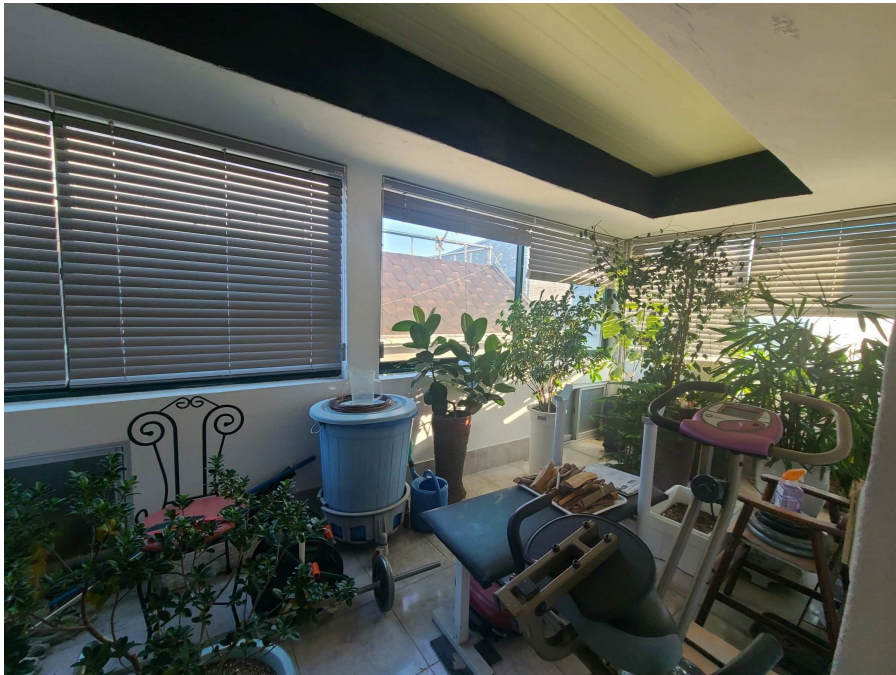


제시외건물"ㄱ,ㄴ" 외부 전경

사 진 용 지



제시외건물"ㄱ" 내부 전경



제시외건물"ㄴ" 내부 전경