

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 장현영 소유물건(2025타경2491)

의뢰인 : 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정서번호 : UI250424-04-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)유앤아이감정평가법인 충청지사

TEL. 042-542-5123 FAX. 042-545-5123

(부동산) 감정평가표

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

(주)유엔아이감정평가법인 충청지사

감정평가사

지사장

이우탁

(인)

유우식

(인)

감정평가액	삼십육억오천팔백만원정 (₩3,658,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장현영 (2025타경2491)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 28	2025. 04. 24 ~ 2025. 04. 28	2025. 04. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	3,658,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩3,658,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 '도안18단지풀하우스' 남서측 인근에 위치하는 '오아시스타워' 제1층 제111호 외 6개 호수에 대한 대전지방법원 경매7계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 24일 ~ 2025년 4월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기, 인근 주민의 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바람.
- ④ 본건 중 기호(9)는 현재 유치권에 관한 표시가 있으므로, 경매진행시 유의바람.
(후첨 '사진용지' 참조)
- ⑤ 대지권의 목적인 토지의 표시는 서구 가수원동 851,852번지에서, 2021.07.09.일에 행정구역의 변경에 따라 서구 도안동 1583,1584번지로 변경되었으므로, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 서구 도안동 1583외 오아시스타워 제1층 제111호 외 6개호	
도로명주소	대전광역시 서구 원도안로25번길 70 (도안동)	
주용도	제1,2종근린생활시설	
주구조	일반철골구조, 경량철골구조	
사용승인	2017.01.13(2022.03.18. 증축)	
건물규모	층수	지하 1층/지상 4층
	연면적	3,891.315 m ²
비고	-	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(3)	-/ 1/111	휴게음식점	51.17	11.875	63.045	33.0272	81.16
(4)	-/ 1/112	휴게음식점	37.765	8.7641	46.5291	24.3751	81.16
(5)	-/ 1/113	휴게음식점	46.165	10.7134	56.8784	29.7968	81.16
(6)	-/ 1/115	일반음식점	46.44	11.1772	57.6172	29.9743	80.60
(7)	-/ 1/116	휴게음식점	46.44	11.1772	57.6172	29.9743	80.60
(8)	-/ 1/117	휴게음식점	40.56	9.4126	49.9726	26.1791	81.16
(9)	-/ 2/201	목욕장	1,056.72	245.2311	1,301.9511	682.0502	81.16
합계 (9개호)			1,429.93	332.6412	1,762.5712	855.377	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	도안동 1585	1/108	제2종근린생활시 설(일반음식점)	46.455	59.2792	280,000,000 (@6,030,000)	2025.02.03 (2015.11.04)	-
#2	도안동 1580	4/402	제2종근린생활시 설(학원)	234.15	324.8501	500,000,000 (@2,140,000)	2025.02.04 (2014.01.22)	-
#3	도안동 1585	2/202	제2종근린생활시 설(골프연습장)	211.5	269.8858	430,000,000 (@2,030,000)	2023.03.24 (2015.11.04)	-
#4	도안동 1580	3/302	제2종근린생활시 설(학원)	97.2	133.2903	300,000,000 (@3,090,000)	2023.10.30 (2014.01.22)	-
#5	도안동 1583	4/402	제2종근린생활시 설(사무소)	65.28	79.6293	88,000,000 (@1,350,000)	2023.04.19 (2017.01.13)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (3) ~ (8)

< 사례 #3 > : 일련번호 (9)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대전 집합상가	-0.158% (0.99842)	거래시점 / 기준시점	2025.02.03/ 2025.04.28
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 대전 가수원 2025년 01분기 : -0.1 2025년 01분기 : -0.1 2025년 02분기 : -0.1 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1-0.001 \times 57 \div 90) \times (1-0.001 \times 57 \div 90) \times (1-0.001 \times 28 \div 90) \approx 0.99842$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (3),(4),(5)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.03	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (6),(7),(8)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로로의 폭, 구조 등) 등	1.03	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.80	본건은 사례대비 위치별 효용, 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.824	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (9)] / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.03	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(3)	1/111	51.17	#1	6,030,000	1.000	0.99842	1.030	6,200,000	317,254,000	317,000,000
(4)	1/112	37.765	#1	6,030,000	1.000	0.99842	1.030	6,200,000	234,143,000	234,000,000
(5)	1/113	46.165	#1	6,030,000	1.000	0.99842	1.030	6,200,000	286,223,000	286,000,000
(6)	1/115	46.44	#1	6,030,000	1.000	0.99842	0.824	4,960,000	230,342,400	230,000,000
(7)	1/116	46.44	#1	6,030,000	1.000	0.99842	0.824	4,960,000	230,342,400	230,000,000
(8)	1/117	40.56	#1	6,030,000	1.000	0.99842	0.824	4,960,000	201,177,600	201,000,000
(9)	2/201	1,056.72	#3	2,030,000	1.000	0.97573	1.030	2,040,000	2,155,708,800	2,160,000,000
합계		1,429.93	-	-	-	-	-	-	-	3,658,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(6)	도안동 1583 1/111	제1종근린생활시 설(휴게음식점)	51.17	63.045	338,000,000 (@6,610,000)	2023.08.22	법원경매
(7)	도안동1583 1/112	제1종근린생활시 설(휴게음식점)	37.765	46.5291	250,000,000 (@6,620,000)	2023.08.22	법원경매
(8)	도안동1583 1/113	제1종근린생활시 설(휴게음식점)	46.165	56.8784	305,000,000 (@6,610,000)	2023.08.22	법원경매
(9)	도안동1583 1/115	제2종근린생활시 설(일반음식점)	46.44	57.6172	235,000,000 (@5,060,000)	2023.08.22	법원경매
(10)	도안동1583 1/116	제1종근린생활시 설(휴게음식점)	46.44	57.6172	235,000,000 (@5,060,000)	2023.08.22	법원경매
(11)	도안동1583 1/117	제1종근린생활시 설(휴게음식점)	40.56	49.9726	205,000,000 (@5,050,000)	2023.08.22	법원경매
(12)	도안동1583 2/201	제1종근린생활시 설(목욕장)	1,056.72	1,301.951 1	2,202,000,000 (@2,080,000)	2023.08.22	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	도안동 1585 1/108	제2종근린생활시 설(일반음식점)	46.455	59.2792	280,000,000	2025.02.25 (2015.11.04)	담보
					(@6,030,000)		
(2)	도안동1581 1/103	제2종근린생활시 설(부동산중개사 무소)	37.06	43.17	365,000,000	2024.12.20 (2014.04.25)	담보
					(@9,850,000)		
(3)	도안동1585 3/301	제2종근린생활시 설(볼링장)	294.055	375.2306	615,000,000	2023.05.02 (2015.11.04)	담보
					(@2,090,000)		
(4)	도안동1583 1/107	제1종근린생활시 설(소매점)	53.5	65.9156	321,000,000	2023.07.11 (2017.01.13)	담보
					(@6,000,000)		
(5)	도안동1585 1/101	제1,2종근린생활 시설(미용원, 학원)	91.5	116.7591	500,000,000	2023.06.01 (2015.11.04)	담보
					(@5,460,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	대전 서구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	13,948,208,020	9,342,019,110	67.0	135	22	16.3
근린상가	10,477,909,660	6,672,661,110	63.7	123	18	14.6
아파트상가	-	-	.0	1	-	.0
오피스텔(상가)	-	-	.0	2	-	.0
점포	3,165,298,360	2,430,550,000	76.8	7	3	42.9
주상복합(상가)	305,000,000	238,808,000	78.3	2	1	50.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(3)	제1층 제111호	51.17	33.0272	317,000,000
(4)	제1층 제112호	37.765	24.3751	234,000,000
(5)	제1층 제113호	46.165	29.7968	286,000,000
(6)	제1층 제115호	46.44	29.9743	230,000,000
(7)	제1층 제116호	46.44	29.9743	230,000,000
(8)	제1층 제117호	40.56	26.1791	201,000,000
(9)	제2층 제201호	1,056.72	682.0502	2,160,000,000
	합계	1,429.93	855.377	3,658,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		오아시스타워 제1층 제107호 외 6개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 서구 도안동	1583 1584 오아시스 타워	제1,2종 근린생활시 설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				현황 일반철골구조, 경량철골구조 행정구역변경 가수원동 851,852→ 도안동 1583,1584 (21.07.09)
	[도로명주소] 대전광역시 서구 원도안로 25번길 70 (도안동)			지1 1층 2층 3층 4층	309.26 1,123.395 1,134.175 1,101.955 222.53			
	1 상동	1583	대	제2종 일반주거지역	1,017.6			
	2 상동	1584	대	제2종 일반주거지역	978.8			
	(3)			(내) 일반철골구조 제1층 제111호	51.17	51.17	317,000,000	
			소유권 1,2x ----- 대지권	33.0272 1,996.4 x----- 1,996.4	33.0272			
					토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 158,500,000 158,500,000		

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		오아시스타워 제1층 제107호 외 6개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 일반철골구조 제1층 제112호	37.765	37.765	234,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 46.5291㎡
				소유권	24.3751			
				1,2.x ----- 대지권	1,996.4 x----	24.3751		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		117,000,000	
					건 물:		117,000,000	
(5)				(내) 일반철골구조 제1층 제113호	46.165	46.165	286,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.8784㎡
				소유권	29.7978			
				1,2.x ----- 대지권	1,996.4 x----	29.7968		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지:		143,000,000	
					건 물:		143,000,000	
(6)				(내) 일반철골구조 제1층 제115호	46.44	46.44	230,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 57.6172㎡
				소유권	29.9743			
				1,2.x ----- 대지권	1,996.4 x----	29.9743		

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		오아시스타워 제1층 제107호 외 6개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(7)				(내) 일반철골구조 제1층 제116호	46.44	46.44	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 57.6172㎡	
							토 지 · 건물		115,000,000
							토 지:		115,000,000
							건 물:		115,000,000
				소유권	29.9743				
				1,2.x -----	1,996.4 x----	29.9743			
				대지권	1,996.4				
(8)				(내) 일반철골구조 제1층 제117호	40.56	40.56	배분내역	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 49.9726㎡	
							토 지 · 건물		115,000,000
							토 지:		115,000,000
							건 물:		115,000,000
				소유권	26.1791				
				1,2.x -----	1,996.4 x----	26.1791			
				대지권	1,996.4				
							배분내역		
							토 지:	100,500,000	
							건 물:	100,500,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오아시스타워 제1층 제107호 외 6개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				(내) 일반철골구조 제2층 제201호	1,056.72	1,056.72	2,160,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 1,301.9511㎡
				소유권 1,2.x -----	682.0502	682.0502		
				대지권 1,996.4	1,996.4			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 1,080,000,000 1,080,000,000	
	합 계						₩3,658,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 서구 도안동 소재 '도안18단지풀하우스' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 다가구주택 등이 혼재하는 정비된상가지대로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

인근에 노선버스정류장이 소재하며, 운행횟수 등으로 보아 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

일반철골구조, 경량철골구조(증축) (철근)콘크리트지붕 제1층 제111,112,113,115,116,117호 및 제2층 제201호 건물로서,
 외 벽 : 석재붙임 등 마감,
 내 벽 : 모르타르위 페인팅 등 마감,
 바 닥 : 데코타일 등 마감,
 창 호 : 알루미늄새시 등 마감으로 관리상태는 보통시됨.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중이며, 기호(6,7)은 벽체구분 없이 이용중이며, 기호(9)는 내부 공사중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기 및 위생설비, 승강기, 주차장 등을 갖추고 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 대비 평지 세장형의 토지로서, 상업용으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약 8m 내외, 남측으로 노폭 약 10m 내외의 아스팔트포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도안동 1583 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-01-29)(도안1단계 택지개발사업지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(건양대학교대전캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-09-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(2019-01-29)<택지개발촉진법>

도안동 1584 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2019-01-29)(도안1단계 택지개발사업지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-29)(건양대학교대전캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-09-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(2019-01-29)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

구분건물 감정평가요항표

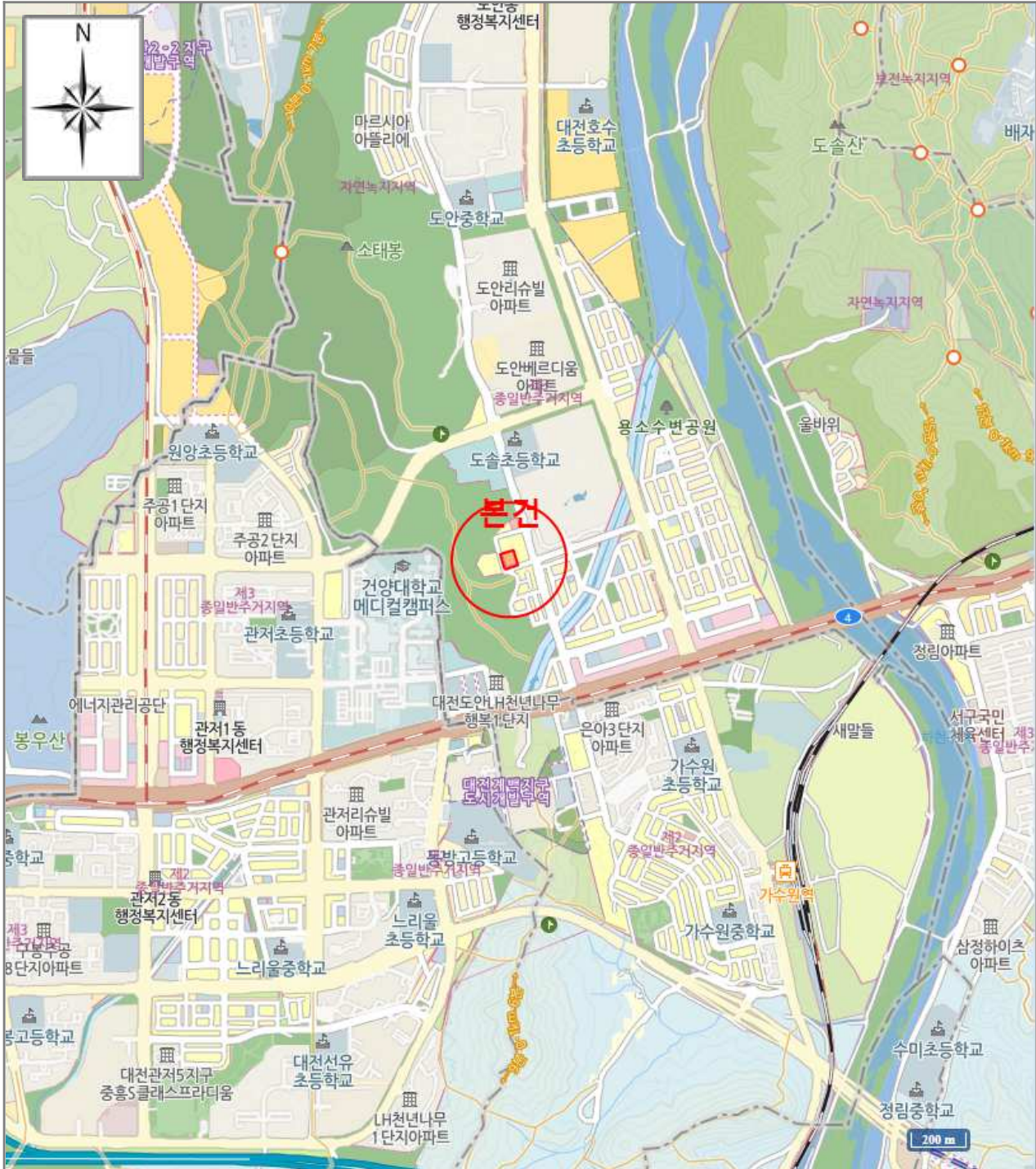
- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항으로, 기호(9)는 현재 내부 공사중이며, 유치권의 표시가 있으므로, 경매진행시 유의바람.

광역 위치도

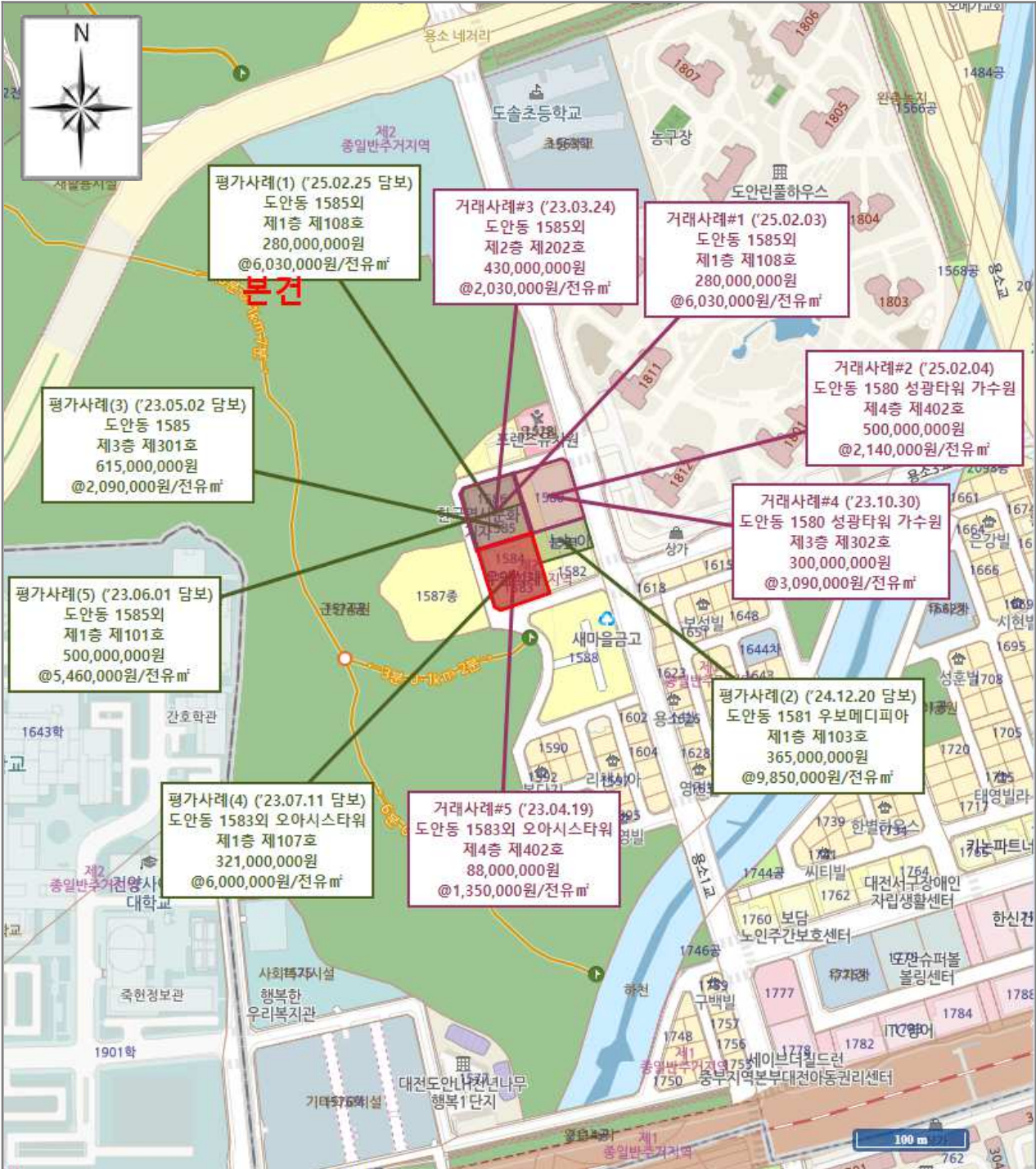
소재지	대전광역시 서구 도안동 1583 외 오아시스타워 제1층 제111호 외
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	대전광역시 서구 도안동 1583 외 오아시스타워 제1층 제111호 외
-----	--



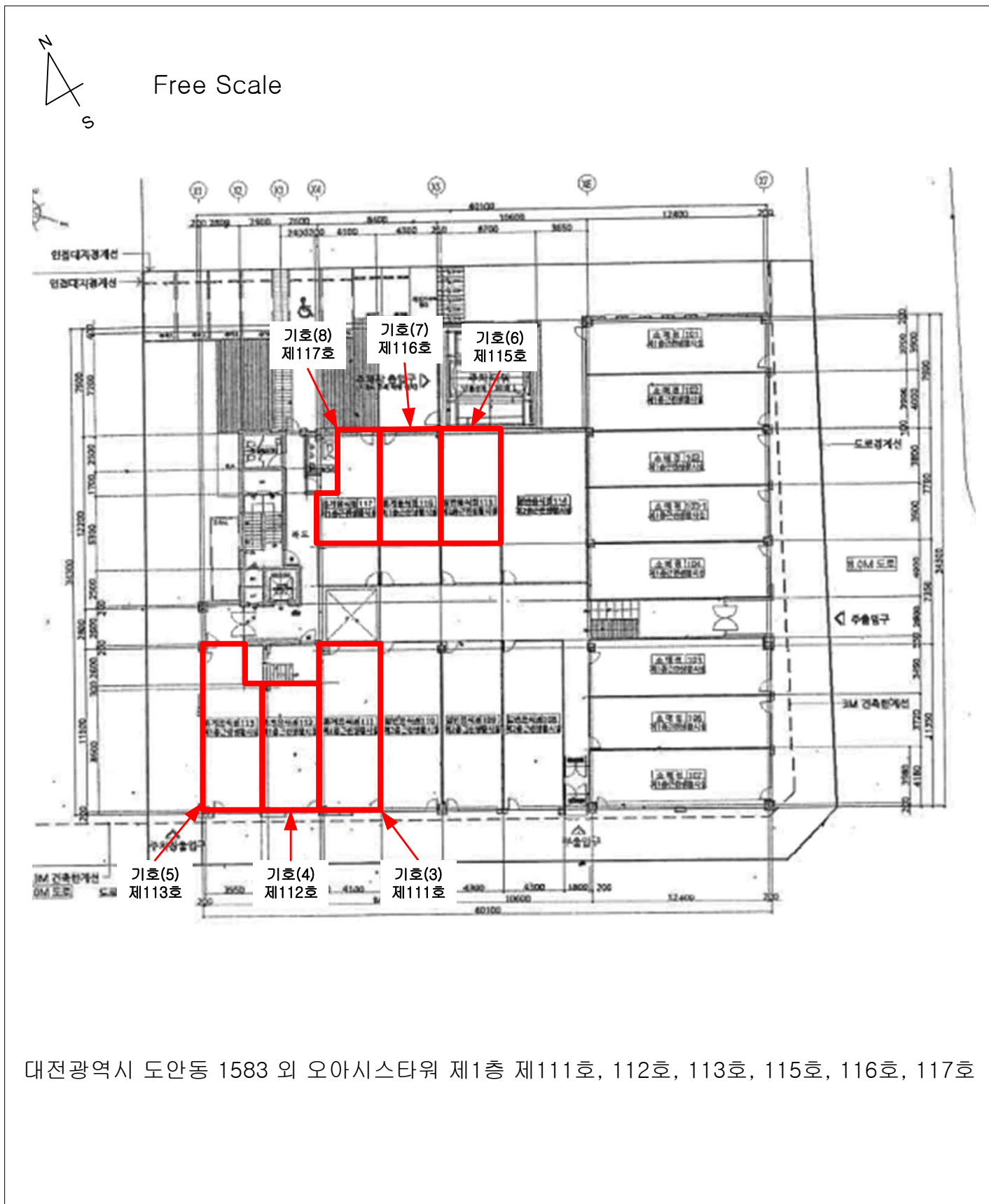
[범 례]

■ 본 건

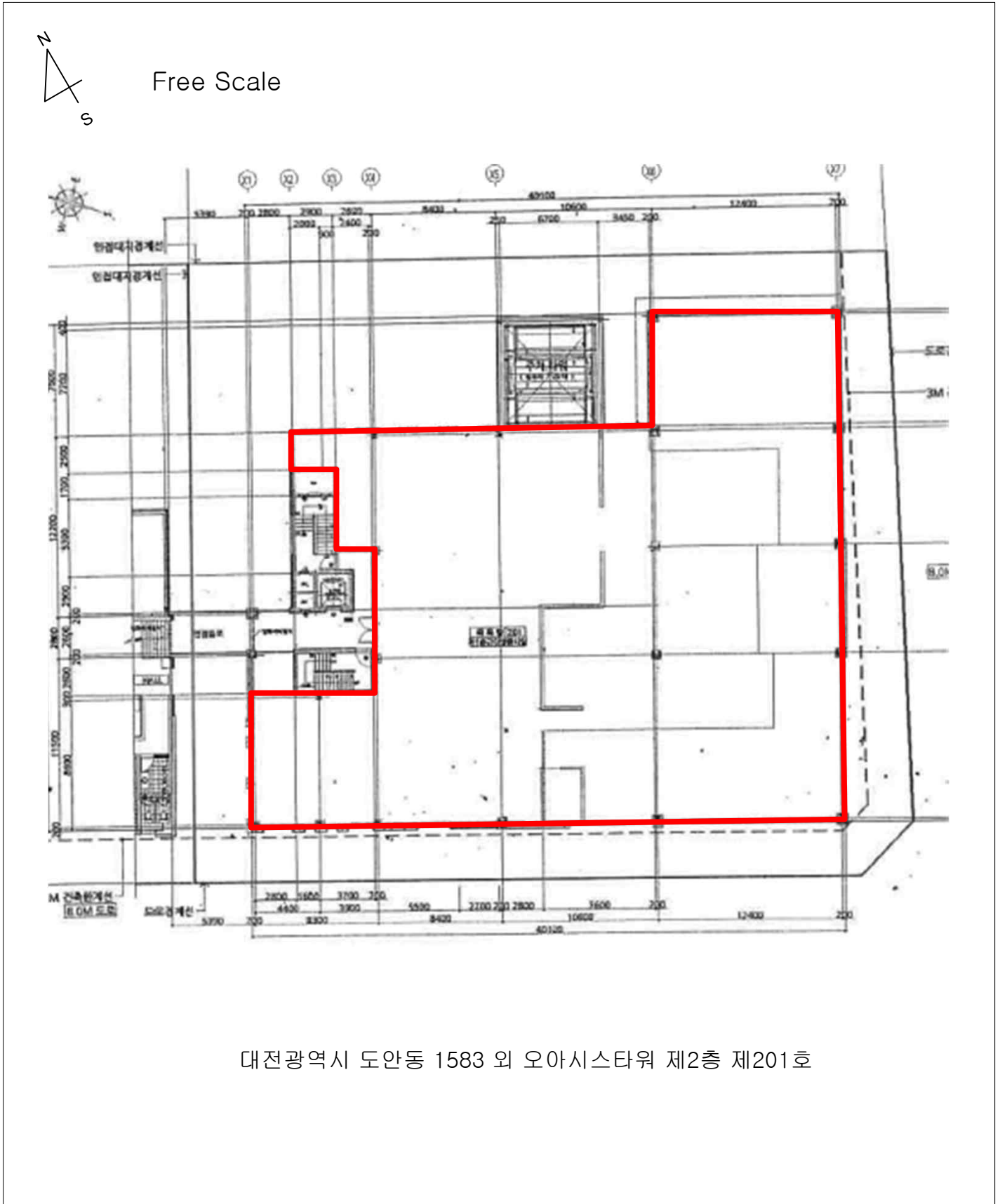
■ 평가사례

■ 거래사례

층별 배치도



층별 배치도



대전광역시 도안동 1583 외 오아시스타워 제2층 제201호

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 도안동 1583 외



본건 건물 및 주변환경



본건 건물 및 주변환경

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 도안동 1583 외



기호(3~5) 전경



기호(5) 내부

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 도안동 1583 외



기호(3) 내부



기호(6,7,8) 및 주변환경

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 도안동 1583 외



기호(6) 전경



기호(7,8) 전경

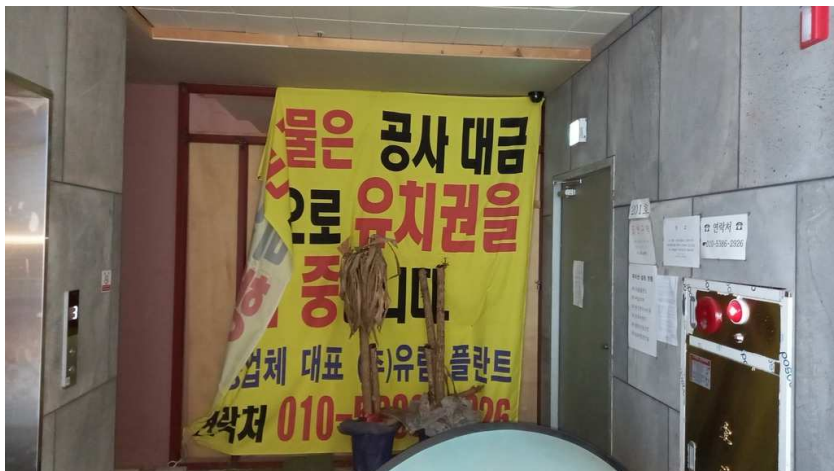
사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 도안동 1583 외



2층 201호 출입구



201호 유치권 표시

사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 도안동 1583 외



201호 내부



201호 내부

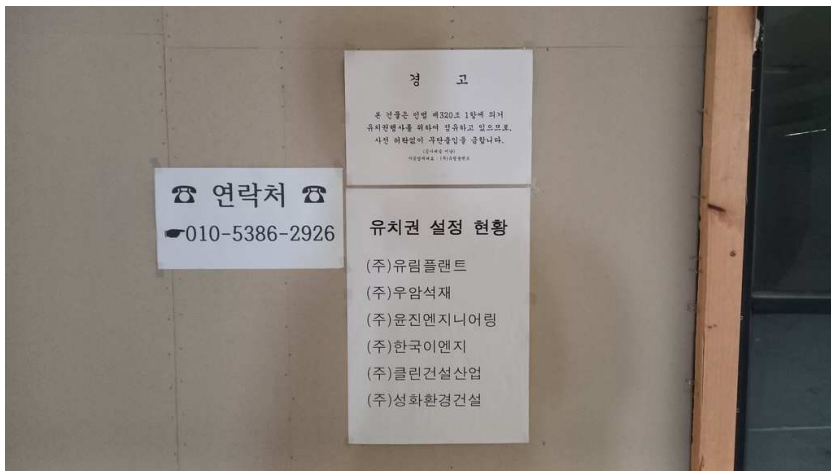
사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 도안동 1583 외



201호 내부



201호 유치권 표시