감 정 평 가 서

건 명	이동우 소유물건(2025타경503602)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정서번호	유은1060-25

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

유은감정평가사사무소

(토지,건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 병 호

감정평가액	일십칠억팔천이백삼십육만팔천이백원정(₩1,782,368,200.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이동우 (2025타경503602)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.29	2025.10.23 ~ 2025.10.29	2025.10.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	352	토지	352	2,610,000	918,720,000
	건물	520.27	건물	520.27	1,660,000	863,648,200
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,782,368,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 괴정동 백운초등학교 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 대전지방법원의 경매(2025타경503602)목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 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 2025.10.29.을 기준시점으로 함.

5. 기타

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

나. 본 지상 제시외 수전등 소규모 정원시설은 거래관습상 토지에 포함평가하였고 본 건물의 제시외 발코니, 피로티주차장 시설, 옥탑 등은 거래관습상 본 건물에 포함평가하였는바 본건 진행시 별도확인을 요함.

다. 건물 내부상태, 본건 및 제시외부분 이용구조 등은 일반적인 이용을 기준으로 외부관찰 및 탐문조사, 일반건축물대장상 건축물 현황도 등에 의하였는바 본건 진행시 내부이용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구조,부대시설,현상, 설비의 소유이용관계 및 정상가동여부등에 대해 별도확인 바람.

라. 본 건의 지적개황도 및 건물개황도상 위치 및 경계는 지적도 및 일반건축물대장상 건축물현황도, 목측및 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 인접경계 및 면적, 위치 등의 상세 확인을 위해 필요시 별도측량을 요함.

마. 본건은 대전지방법원 경매목적의 감정평가로서 평가목적, 시점, 조건 등이 달라짐에 따라 평가액이 달라질 수 있음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.`

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.

Ⅲ. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가격

가. 대상토지의 현황 [공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	공부상 이용상황	용도지역	도로교통	개별지가(원/㎡)
1	대전광역시 서구 괴정동	75-37	대	352	다가구주택부지	1종일반주거지역	세로(가)	972,000

나. 비교표준지 공시지가의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 비교표준지 공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 용도지역과 지목이 동일한 인근 표준지중 평가대상토지와 가격형성요인 적정비교성 등이 더 높다고 판단되는 표준지 A를 비교대상 표준지로 선정함.

2) 비교표준지 공시지가 [공시지가기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	대전광역시 서구 괴정동	75-8	대	324.6	단독주택	1종일반주거지역	소로한면	세장형평지	1,038,000
B	동소	76-33	대	114.7	단독주택	1종일반주거지역	세로(가)	사다리평지	956,500

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
2025.1.1 ~ 2025.10.29	0.904% (1.00904)	대전광역시 서구 (25.01.01~25.10.29) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.813 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.093 (1 + 0.00813) * (1 + 0.00093 * 29/30) ≒ 1.00904

※ 2025년 10월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년 9월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

2) 개별요인 비교항목

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 접면도로 상태, 보도 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	고객 유동성과의 접근성, 인근토지이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성, 공급 및 처리시설 등의 상태 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사도, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 용도지역, 지구, 구역, 용적률 및 고도 제한 등
기타조건	장래의 동향 등 기타사항

3) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**0.99**
	의견	본건은 표준지 대비 가로조건 열세함.						

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 의거하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 감정평가선례

[자료출처 : 협회 감정평가정보센터, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	구분	기준시점/거래시점	소재지	용도지역	지목	사례단가(원/㎡)	비고
가	담보	2024.5.16	대전광역시 서구 괴정동 7*-**	1종일반주거지역	대	2,450,000	
나	경매	2025.2.24	대전광역시 서구 괴정동 7*-**	1종일반주거지역	대	2,320,000	
다	경매	2024.2.28	대전광역시 서구 괴정동 7*-**	1종일반주거지역	대	2,400,000	

3) 인근 소규모 다가구건물(토지,건물)부지 호가 수준

본건 인근 토지의 호가는 접근조건, 접면도로, 주위환경, 획지조건, 건물상태, 일반적인 수요성, 이용상태 등에 따라 차이가 있느며 대체로 토지면적 기준 @1,900,000 ~ @3,400,000/㎡ 정도로 탐문됨.

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

용도지역 및 지목이 동일한 상기 인근 사례중 평가대상토지와 적정 비교가능성 등이 가장 높다고 판단되는 사례 **기호<가>**를 선정하였음.

② 사정보정

상기의 사례는 특별한 사정이 반영되었는지의 여부는 알 수 없으나 별도 사정보정 요인 없는 것으로 판단됨. (1.00)

③ 그 밖의 요인 보정치 산출

▷ 비교표준지 기호(A) / 비교사례 기호(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	가	2,450,000	1.01654	1.00	1.061	2,642,445	2.5229
비교표준지	A	1,038,000	1.00904	-	-	1,047,384	

선정사유	비교표준지와 용도지역 · 지목 · 이용상황 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.	
대전광역시 서구 2024.5.16.~ 2025.10.29	대전광역시 서구 (24.05.16~25.10.29) (주거) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.139 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.126 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.096 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.102 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.073 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.084 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 + 0.00139 * 16/31) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00813) * (1 + 0.00093 * 29/30) ≒ 1.01654	1.01654
지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.	1.000

개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 누계
	1.02	1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.061

의견	사례대비 표준지는 가로조건, 접근조건, 획지조건등 개별요인 우세함.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됨. [표준지(A) 2.52]

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/㎡)
1	1,038,000	1.00904	1.00	0.99	2.52	2,613,012	2,610,000

※ 적용단가는 10,000단위에서 사사오입하여 표기하였음.

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
1	352	2,610,000	918,720,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

가. 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근 거래사례[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	구분	거래 시점	소재지	용도지역	지목/ 현황	면적	토지단가 (원/㎡)
A	매매	2023. 10.13	대전광역시 서구 괴정동 6*-**	1종일반 주거지역	대/ 주거용	386	@2,849,740
B	매매	2023. 8. 9	대전광역시 서구 괴정동 1**-1*	1종일반 주거지역	대/ 주거용	대 364.31 건물546.25 (사용승인 연도:2020)	대,건 ₩2,099,000,000 (2,100,000x546.25x45/50 =1,032,412,500) 2,099,000,000-1,032,412 ,500=1,066,587,500/364. 31 =2,927,692

2) 사례선정 및 그 이유

용도지역, 지목 등이 유사한 상기 인근 사례중 적정 비교가능성이 더 높다고 판단되는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 A를 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

상기의 거래사례는 정상가격수준대비 적정수준으로 판단되어 별도 사정보정 아니함(1.00)

다. 시점수정

▷ 본건 기호(1) / 사례기호(A)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.10.13. ~ 2025.10.29. 대전광역시 서구 주거지역	**2.621%** **(1.02621)**	대전광역시 서구 (23.10.13~25.10.29) (주거) 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.095 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.153 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.162 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.323 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.813 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.093 (1 + 0.00095 * 19/31) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00162) * (1 + 0.01323) * (1 + 0.00813) * (1 + 0.00093 * 29/30) ≒ 1.02621

※ 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
1	A	1.00	0.97	0.97	0.96	1.00	1.00	**0.90**

- 본건 기호(1)은 거래사례 대비 접근조건, 환경조건, 획지조건 등 개별요인 열세함.

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/㎡)
1	2,849,740	1.00	1.02621	1.00	0.90	2,631,989	2,630,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 적용단가는 유효숫자 3자리까지 표기하였음.

사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금 액(원)
1	352	2,630,000	925,760,000

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/㎡)
1	2,610,000	2,630,000	2,610,000

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/㎡)	금 액(원)
1	352	2,610,000	918,720,000

Ⅳ. 건물가격 산출근거

1. 대상 건물의 현황

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구 조	사정면적(㎡)	건축물대장상 주용도	사용승인일
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층, 지상3층	520.27	1층 철근콘크리트구조 다가구주택(5가구)150.82㎡ 2층 철근콘크리트구조 다가구주택(5가구)150.82㎡ 3층 철근콘크리트구조 다가구주택(3가구)145.1㎡ 지1층 철근콘크리트구조 다가구주택(2가구)73.53㎡	2018.6.29

2. 재조달원가의 산정

재조달원가는 직접공사비와 한국부동산연구원 발행 "건축물재조달원가자료집(2024년 01월 기준)"를 참고하여 가치를 달리하는 부분을 가중평균하여 산정하였으며, 본건 신축시 표준적인 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

가. 참고자료: 건축물재조달원가자료집 (한국부동산연구원 발행 2024.1월기준,단위:원/㎡)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
			3	1,713,000	
			4	1,487,000	

나. 보정단가

구분	냉난방 설비	위생 및 급배수설비	소방 설비	승강기 설비	전기설비	기타시설 및설비	합계 (원/㎡)
기호 2	난방설비, 위생및급배수설비,소방설비,전기설비, 피로티주차장시설, 발코니, 옥탑등 표준단가 포함 및 재조달원가에 감안.						

다. 본건 재조달원가의 결정(표준단가 + 보정단가)

구 분		본건 적용 표준단가	건축물대장상 주용도	면적	재조달원가(원/㎡)
기호 2	지1층~지상3층 (제시외 발코니, 피로티주차장,옥탑등 포함)		지1층 다가구주택 73.53㎡ 1층 다가구주택150.82㎡ 2층 다가구주택150.82㎡ 3층 다가구주택145.1㎡	520.27	1,977,000

3. 건물단가 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성에 따라 필요한 경우 관찰감가를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사용 승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 2	2018.6.29	1,977,000	50	7	42/50 (관찰감가)	1,660,680	1,660,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수이며, 제반 현상 및 관리상태 등을 감안하여 잔존년수를 적의 조정하였음.

지1층~지상3층 공부상면적 잔존가치기준으로 제시외 옥탑, 발코니, 피로티주차장등 포함 건물종합단가를 @1,660,000 /㎡으로 결정함.

4. 건물의 감정평가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
기호 2	지1층 ~ 지상3층 (제시외 피로티주차장, 발코니,옥탑등포함)	520.27	1,660,000	863,648,200

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	352	2,610,000	918,720,000	기호(1)토지
건 물	520.27	1,660,000	863,648,200	기호(2)건물 제시외 피로티주차장, 옥탑등 포함
감정평가액(합계)	-		**1,782,368,200**	

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대전광역시 서구 괴정동	75-37	대	제1종일반주거지역	352	352	2,610,000	918,720,000	
2	동소	75-37 위지상	다가구주택 (15가구)	철근콘크리트 구조(철근)콘크리트지붕3층 다가구주택 (15가구)					<도로명주소> 대전광역시서구괴정로98번길38(괴정동) 제시외피로티 주차장,옥탑 등포함평가 관찰감가 1,977,000x 42/50
				1층	150.82	520.27	1,660,000	863,648,200	
				2층	150.82				
				3층	145.10				
				지1층	73.53				
	합 계							**₩1,782,368,200.-**	
				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

대전광역시 서구 괴정동 괴정고등학교 남동측 인근에 위치하며 주위는 다가구주택, 단독주택, 상가주택, 근린생활시설 등으로 형성되었으며 다가구주택지대로서의 일반적인 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스승강장 등이 소재하며 다가구주택지대로서의 일반적인 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 남동측 인접도로대비 대체로 등고 평탄하며 다가구주택부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 포장도로에 접하며 도로상태 보통임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본 지상에 수전 등 조경시설 소재함.

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

대체로 부합함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본 지상 수전 등 조경시설은 거래관습상 토지에 포함평가하였고, 본건의 지적경계, 현상 등은 지적도등본, 개략적인 측정, 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바람.

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)콘크리트지붕3층건(사용승인일:2018.6.29)으로서
외 벽: 석재, 패널등 외장재 마감.
내 벽: 벽지 및 타일 등
창 호: 새시창호임.

(2) 이용상태

일반건축물대장상 지1층: 다가구주택(2가구), 1층: 다가구주택(5가구), 2층: 다가구주택(5가구), 3층: 다가구주택(3가구)임,

(3) 설비내역

급탕,급배수등 위생설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비 등됨.

(4) 부합물 및 종물

본건에 피로티주차장, 옥탑, 확장형 발코니 등 소재함.

(5) 공부와의 차이

본 건물은 일반건축물대장상 지1층,지상1,2,3 층이나 실제 인접도로기준 지1층은 지상1층, 지상1층은 지상2층, 지상2층은 지상3층, 지상3층은 지상4층으로 보임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 제시외 피로티주차장,옥탑,발코니등은 거래관습상 본건물에 포함평가하

건물 감정평가요항표

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

였고 본건은 현장조사시 이해관계인부재로 내부구조,설비,현상 등은 일반적인 이용을 기준으로 일반건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바람.

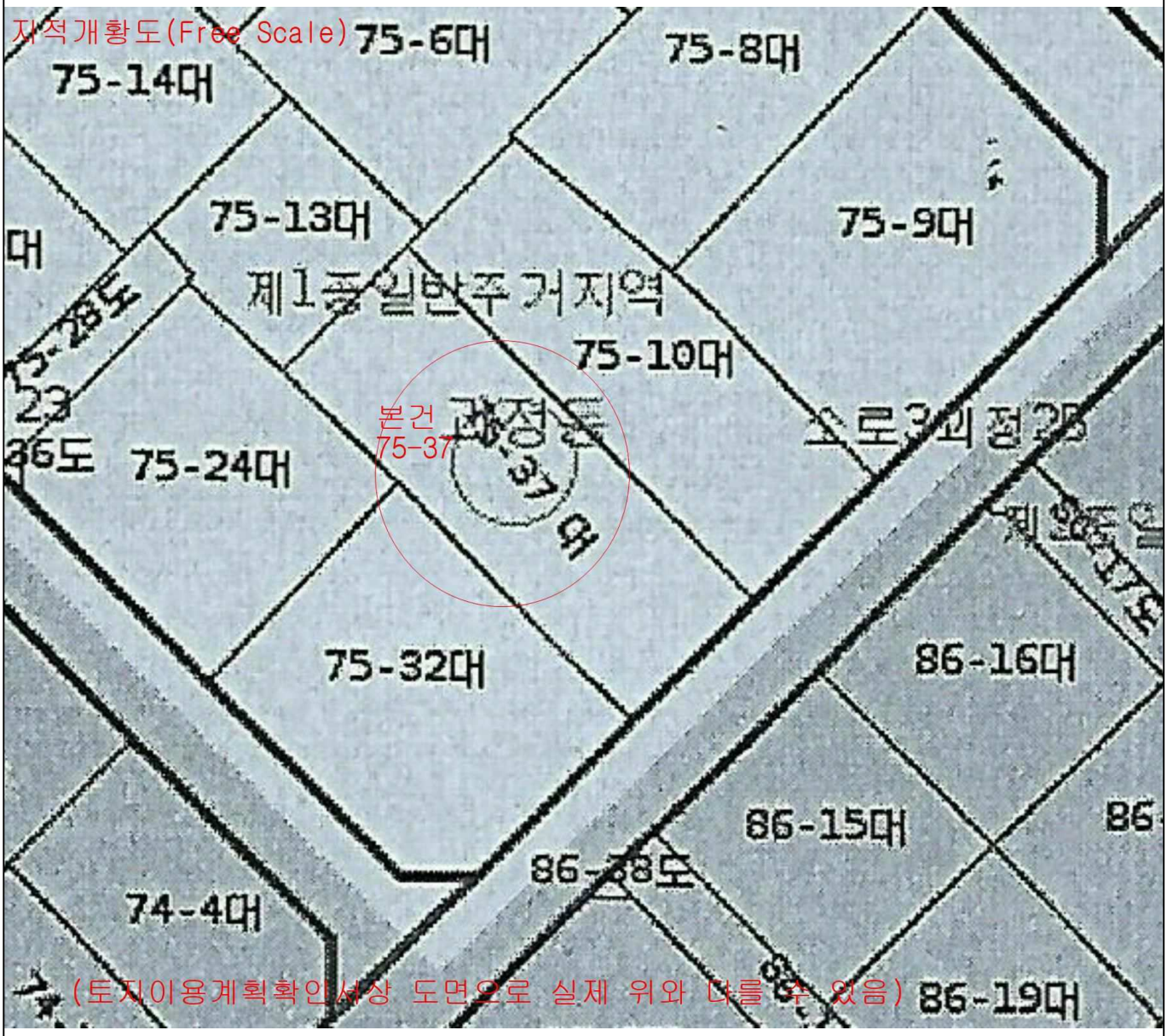
광 역 위 치 도

소 재 지	대전광역시 서구 괴정동 75-37

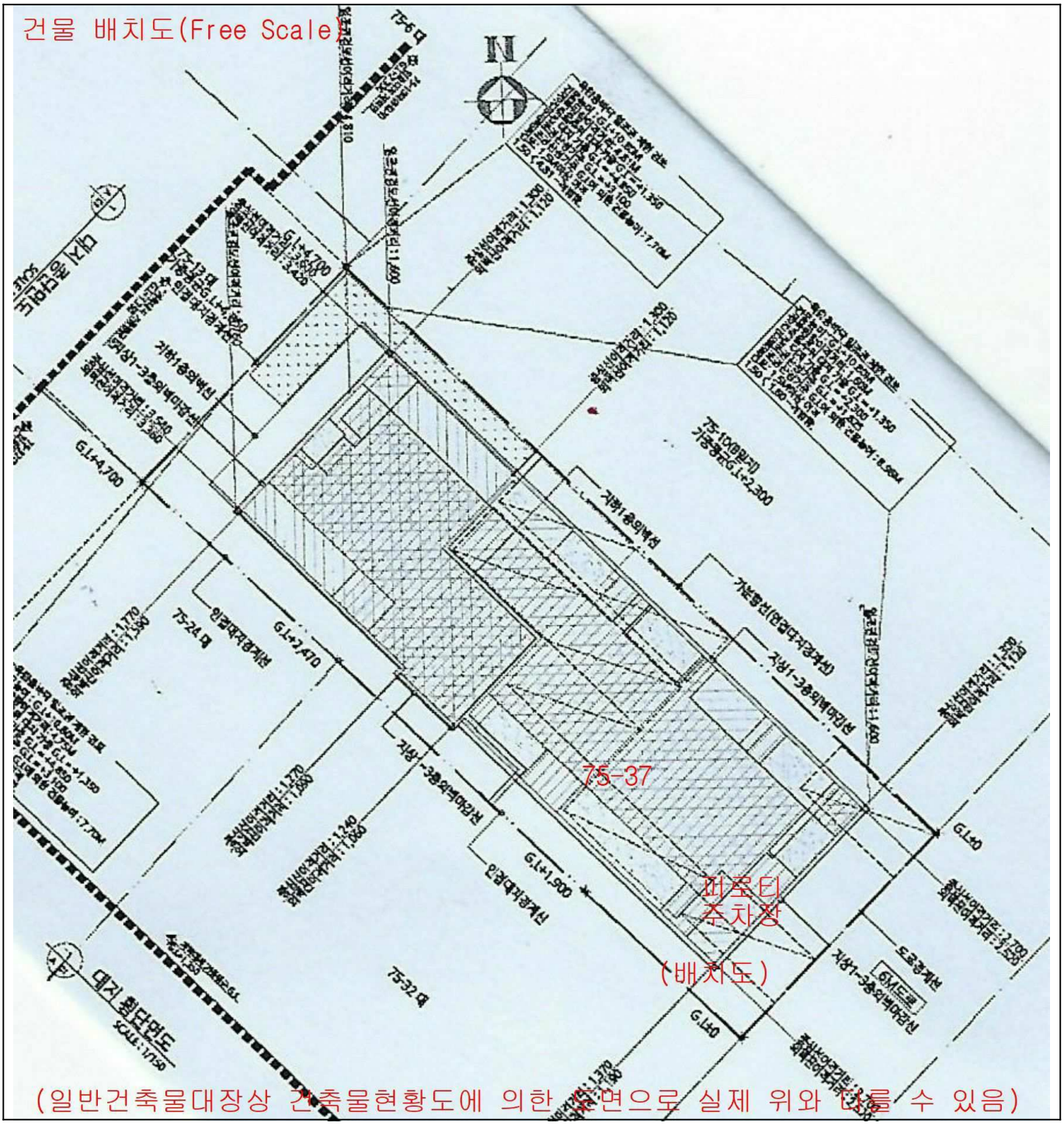
위 치 도

소 재 지	대전광역시 서구 괴정동 75-37

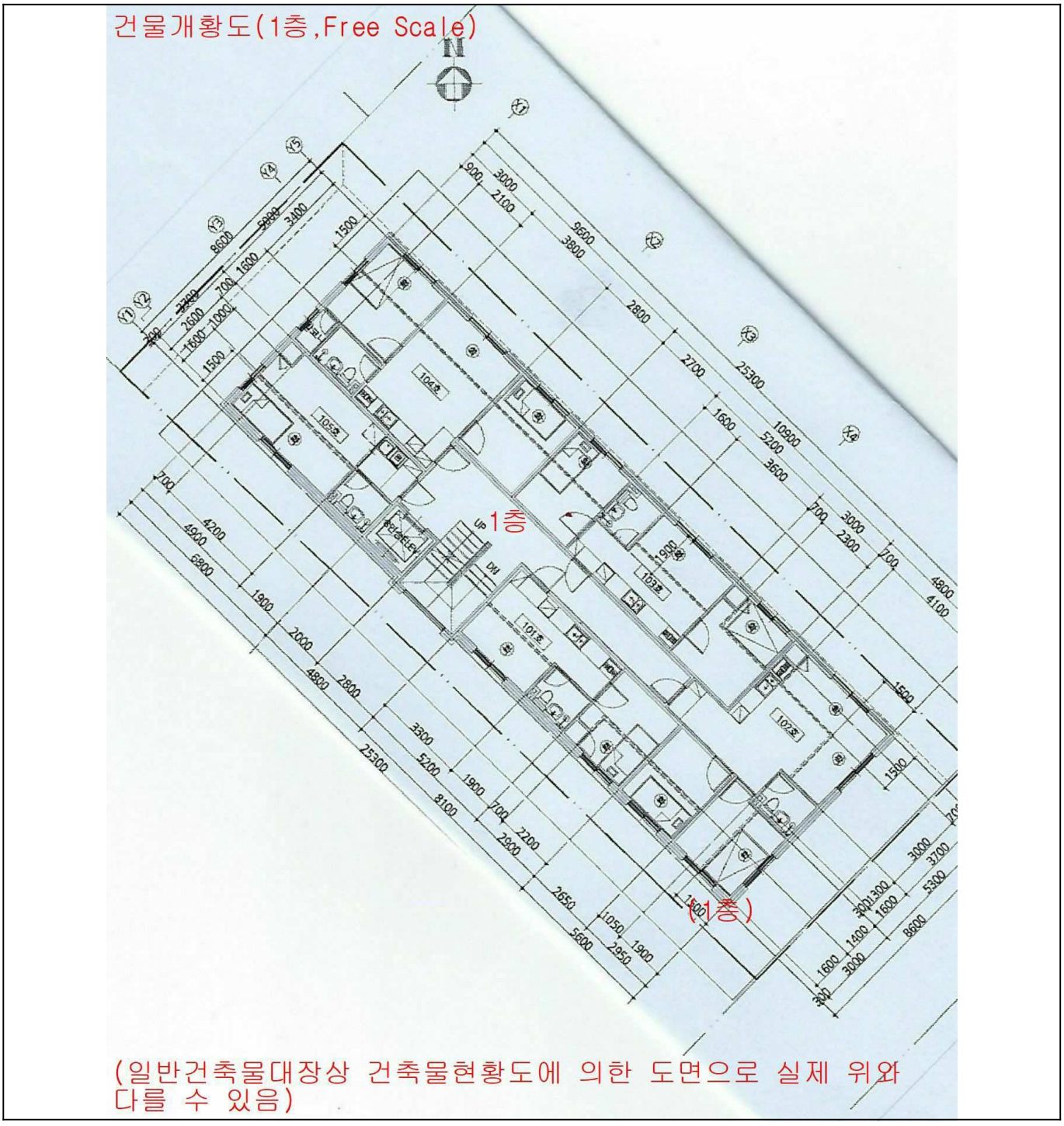
지 적 개 황 도(Free Scale)



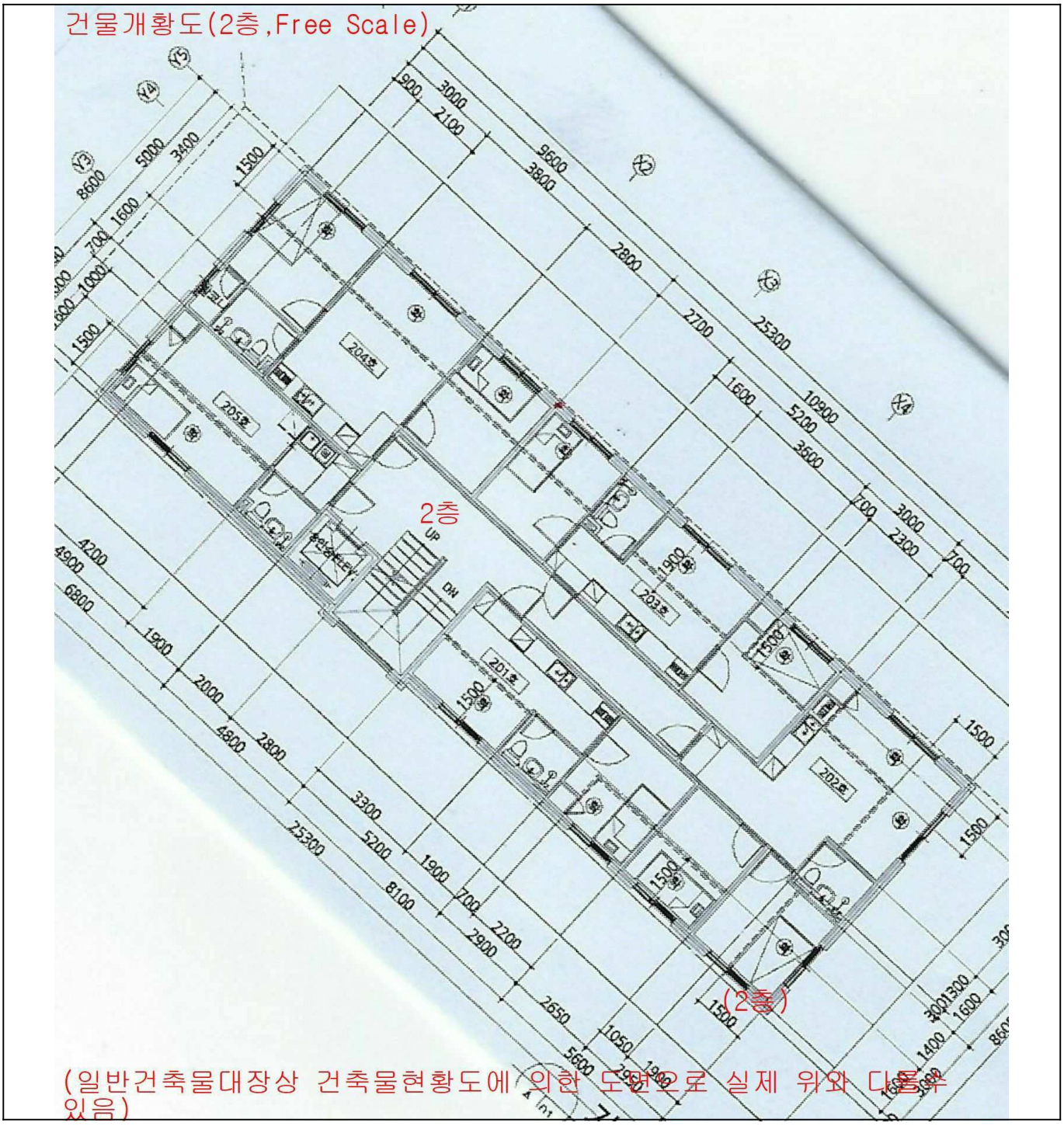
지적 및 건물개황도(Free Scale)



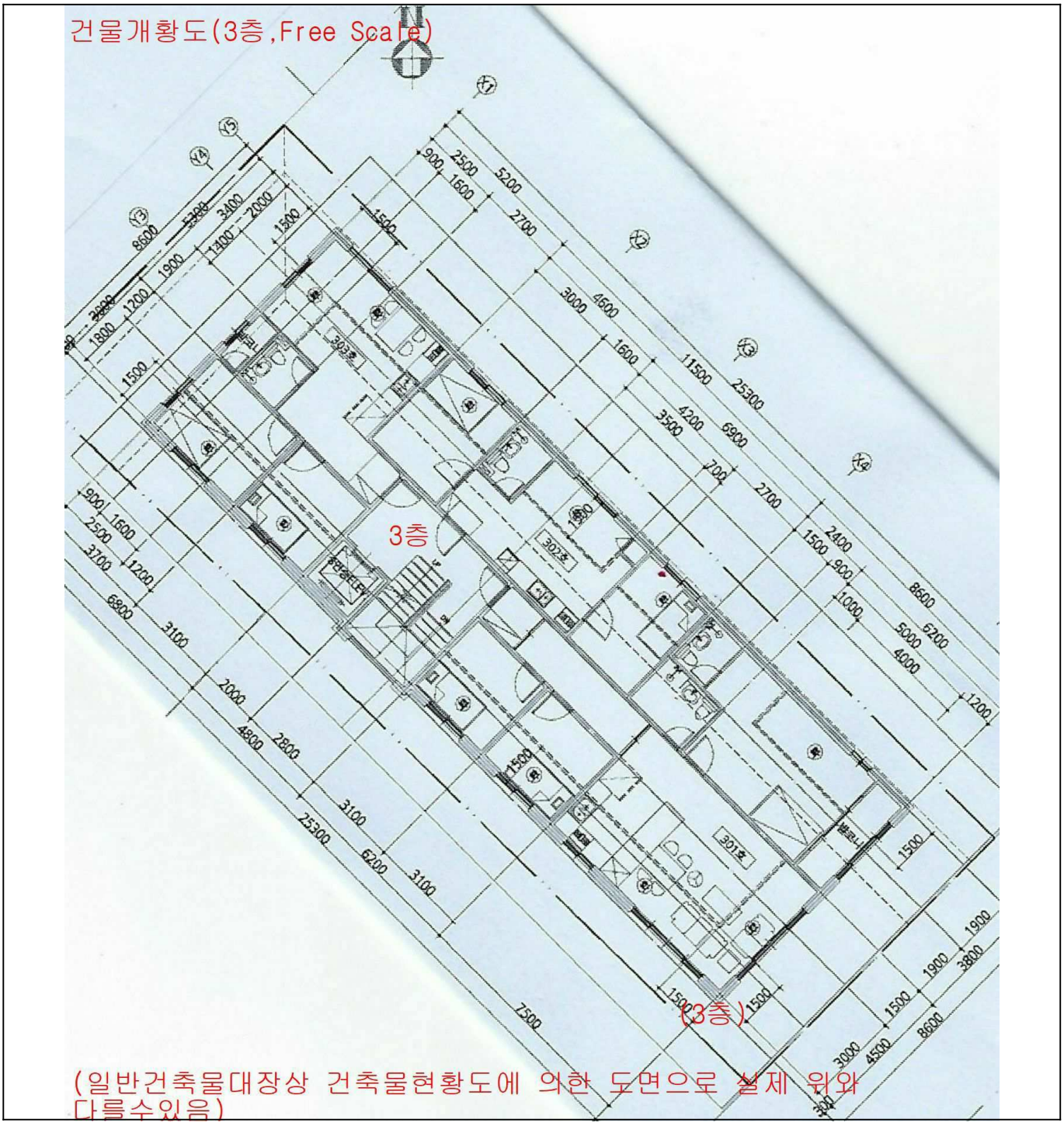
건 물 개 황 도(1층, Free Scale)



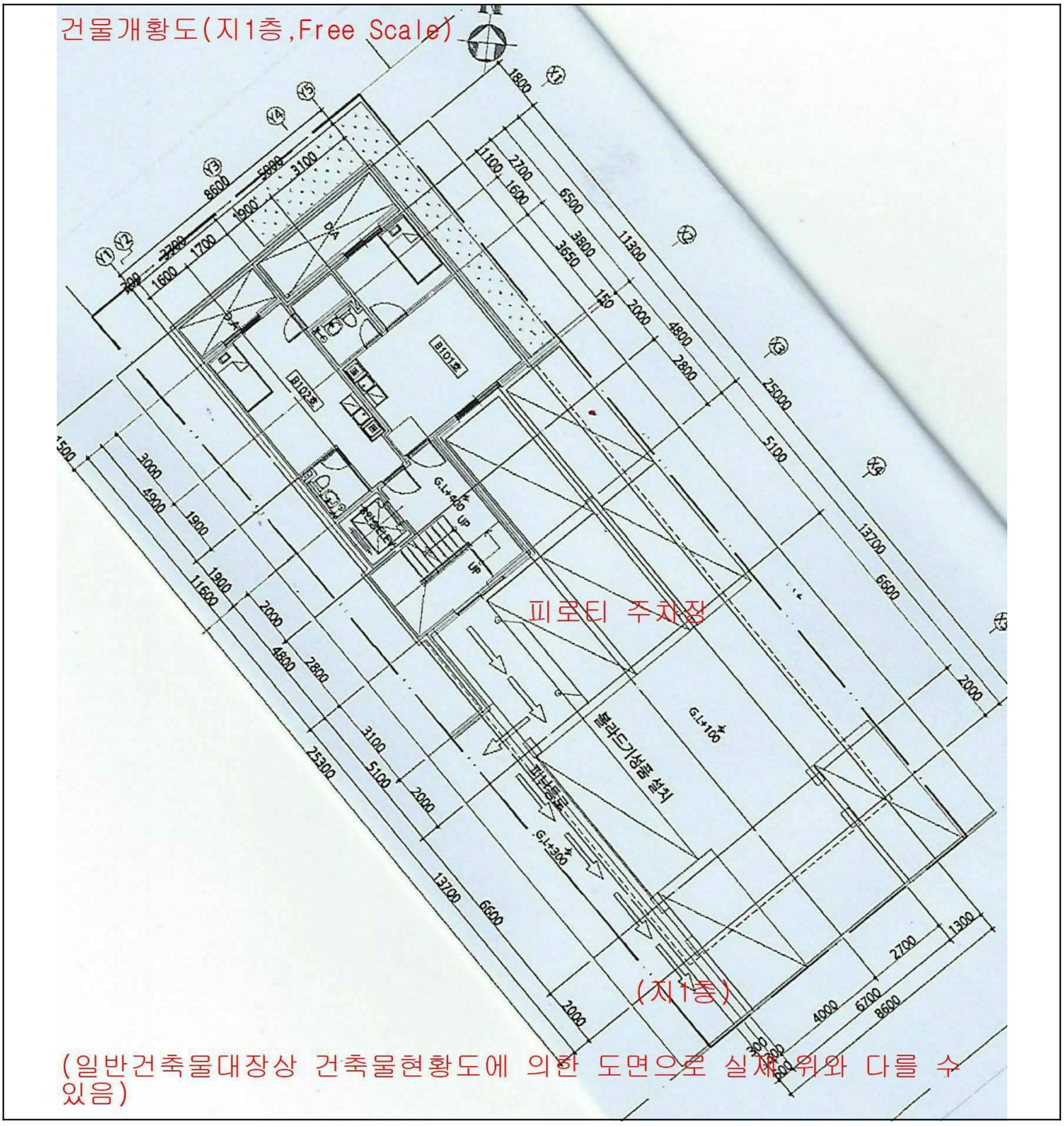
건 물 개 황 도(2층, Free Scale)



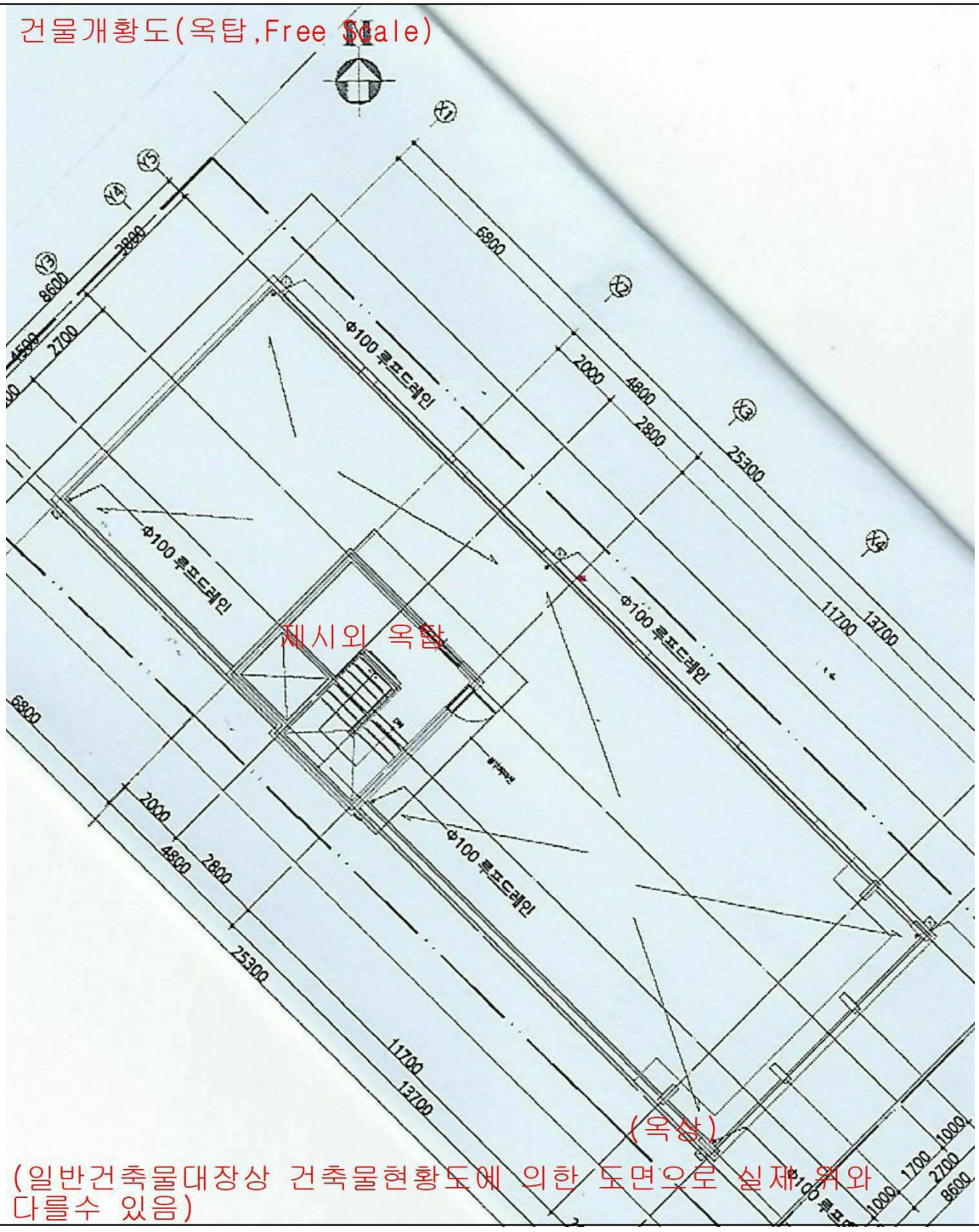
건 물 개 황 도(3층, Free Scale)



건 물 개 황 도(지1층,Free Scale)

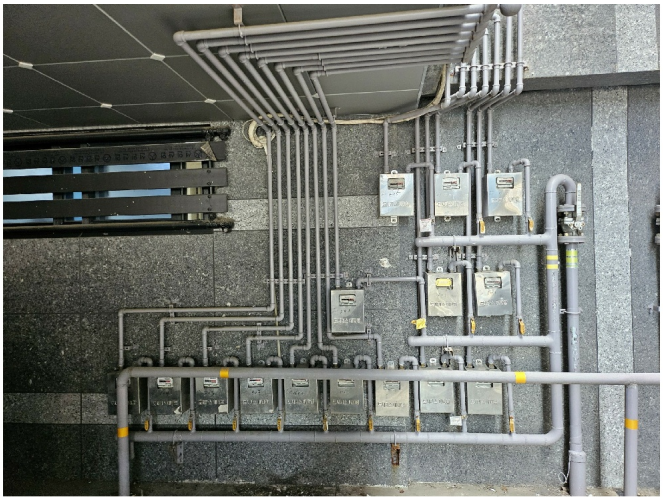


건 물 개 황 도(옥탑층, Free Scale)

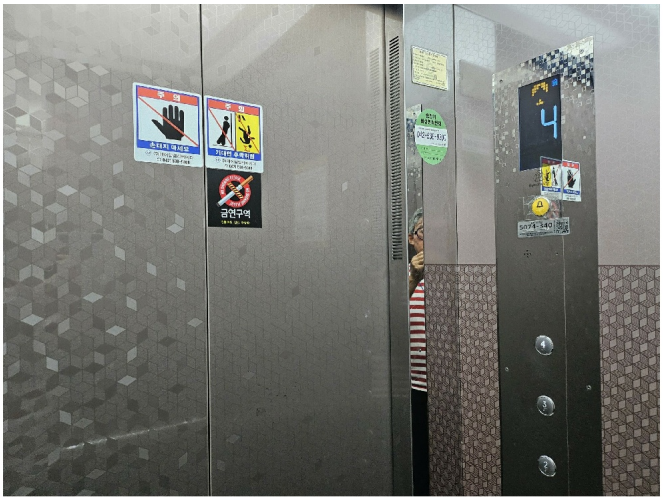


Gold Moon

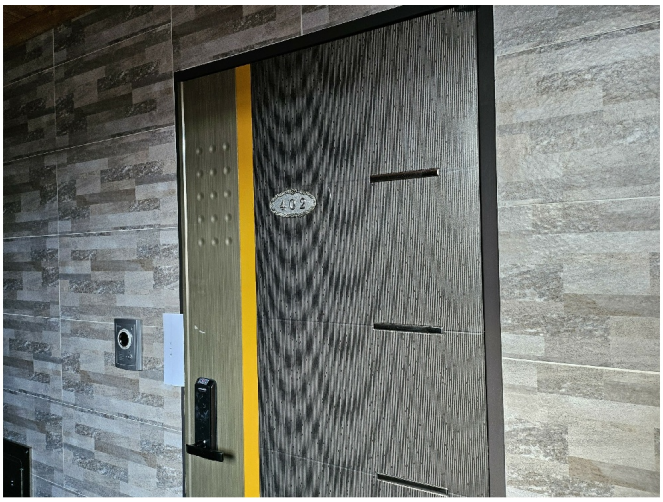
Gold Moon



1

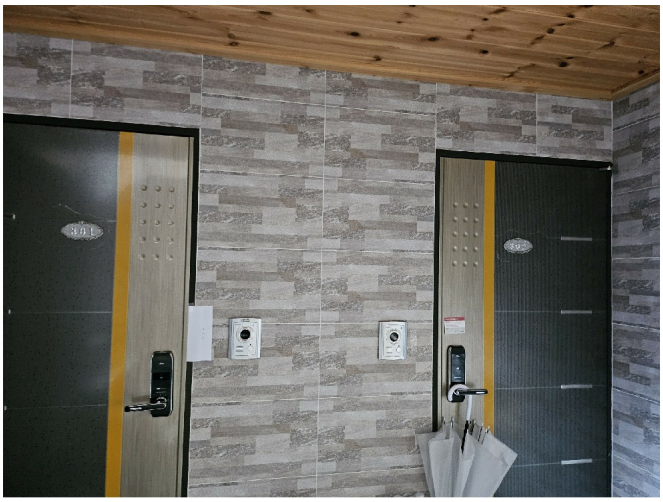


3

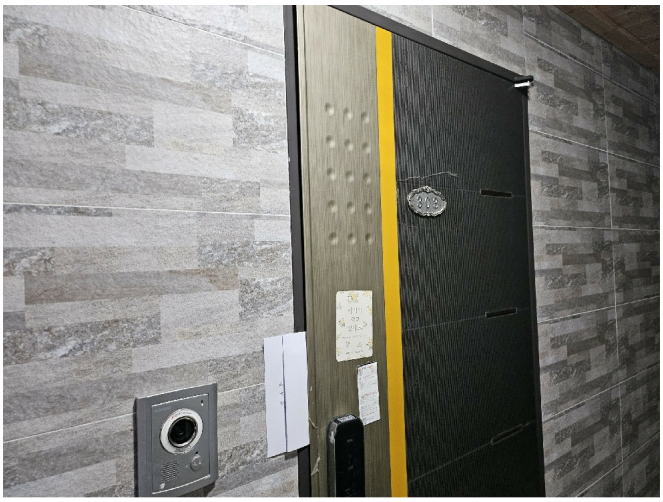


3

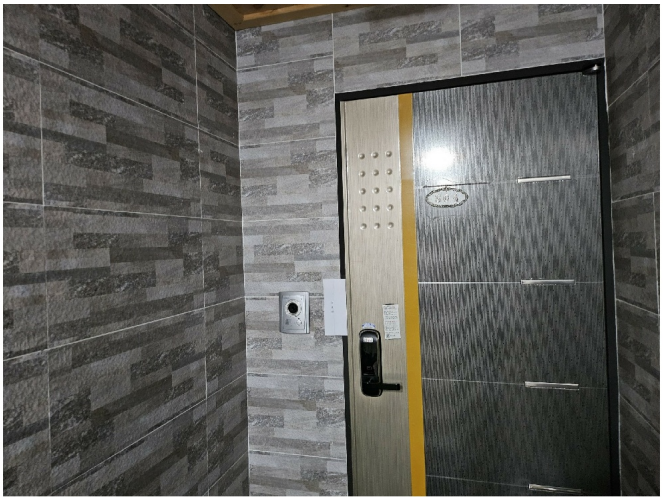
3



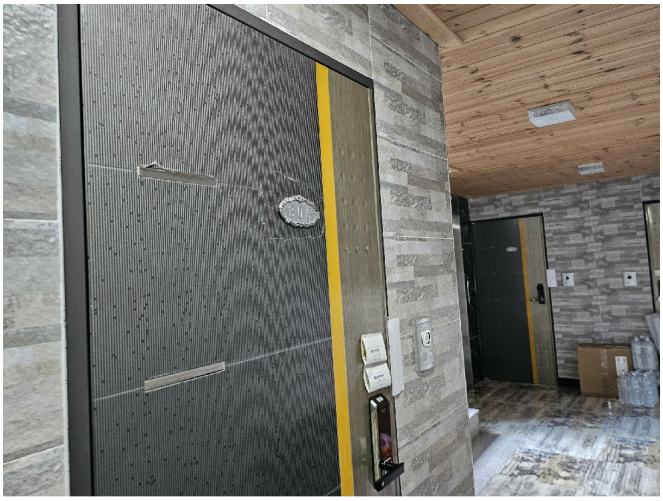
2



2



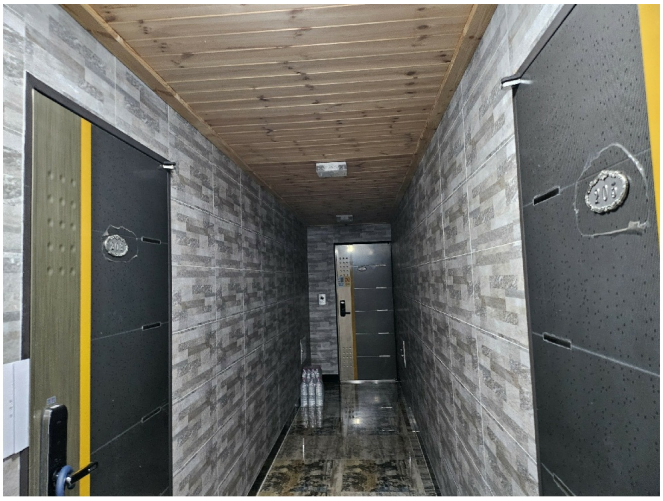
2



2

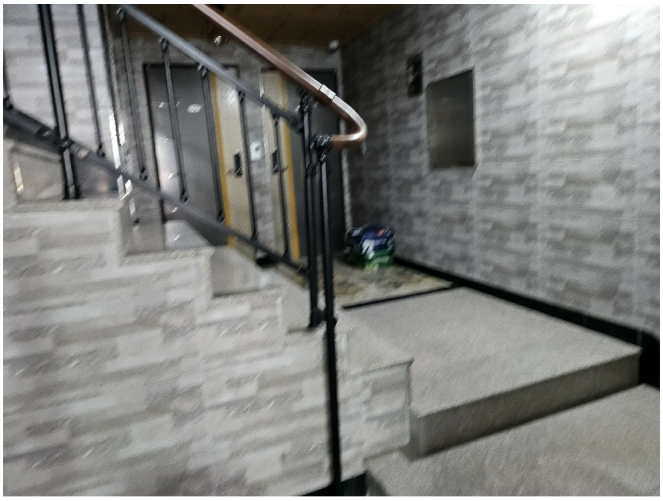
1

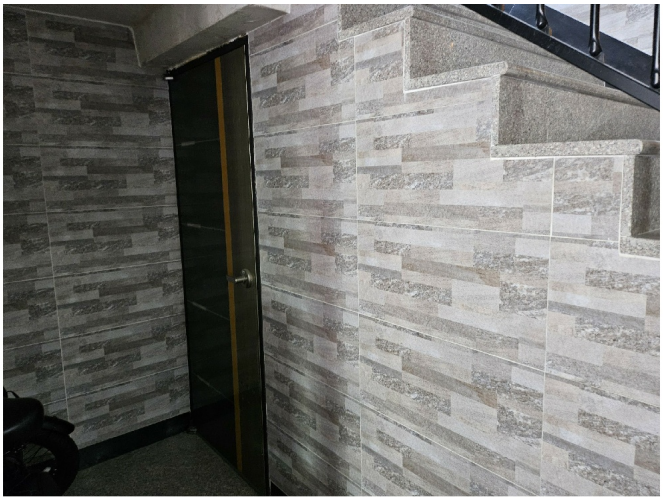
1



1

1





1