

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 동호  
소유물건(2024타경124752)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 박웅종

감정평가서번호: ㄱ24-1207

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

갑감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
강 감 선 (인)

감정평가액	이억삼천삼백만원정 (₩233,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 동호 (2024타경124752)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024. 12. 30	2024. 12. 24 ~ 2024. 12. 30	2024. 12. 30		
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	233,000,000  백
	합 계					₩233,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대전지방법원(민사집행과 경매3계 2024타경124752)의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

소재지 및 명칭	대전광역시 유성구 봉명동 549-1, 549-23, 549-24 사이언스타운 주상복합 [도로명주소] 대전광역시 유성구 온천로 60		규모	총1개동 오피스텔 203개호, 아파트 180세대 159.97㎡형 7세대	
건물의 주구조	철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		건물의 주용도	공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 운동시설	
건물의 층수	지하 7층, 지상 35층		사용승인일	2013.09.24.	
기호	층·호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	7층 701호	오피스텔	74.5469	85.4242	13.0039

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 주 공용부분(지하 주차장 등 포함) 합계임.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 30일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 26일이며, 대상물건에 대하여 공부와 부합여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,

대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,

토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·위치별·향별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 오피스텔로서 수익과의 상관관계가 미약하여 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려우므로 합리성 검토를 생략하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 1) 본건의 면적, 구조, 위치 등은 집합건축물대장 및 건축물현황도 등으로 확인하였으며, 점유자 등의 폐문부재 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부관찰 및 주변탐문 등을 통한 일반적 이용 상황을 기준하여 감정평가하였으니, 경매 참가시 참고하시기 바람.
- 2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 따라 '한국부동산연구원' 제공 "공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)"를 참고하여 토지와 건물 가액을 배분 표시하였음.

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

### (1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지 · 명칭	대전광역시 유성구 봉명동 549-1, 549-23, 549-24 사이언스타운	대전광역시 유성구 봉명동 549-1, 549-23, 549-24 사이언스타운
층 · 호수	9층	3층
사용승인일	2013.09.24.	2013.09.24.
거래시점	2024.10.25.	2024.09.27.
거래가액	220,000,000	220,000,000
전유면적(㎡)	70.0145	72.954
전유면적 기준단가(원/㎡)	3,142,206	3,015,599
비 고	증개거래	직거래

### (2) 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1.	평가사례 2.
소재지 · 명칭	대전광역시 유성구 봉명동 549-1, 549-23, 549-24 사이언스타운	대전광역시 유성구 봉명동 549-1, 549-23, 549-24 사이언스타운
층 · 호수	7층	5층
사용승인일	2013.09.24.	2013.09.24.
기준시점	2024.12.24.	2024.05.27.
감정평가액	190,000,000	190,000,000
전유면적(㎡)	65.4525	66.6210
전유면적 기준단가(원/㎡)	2,902,868	2,851,954
평가목적	경매	경매
비 고	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시세 수준 등

본건과 유사한 오피스텔 70.45㎡의 naver 상 매물은 175백만원~230백만원 내외임.

## 나. 감정평가액 산출근거

### (1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역 요인, 면적 및 층별효용 등 개별요인이 유사하며 최근에 거래되어 비교 가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였음.

### (2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### (3) 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으며, 지가변동률은 토지만에 대한 자료이므로 한국부동산원이 발표하는 매매가격지수를 적용하여 아래와 같이 시점수정하였음.

구 분	가격지수	비 고
2024.10.25.	98.56	거래시점(적용: 2024.09. 지수)
2024.12.30.	98.18	기준시점(적용: 2024.11. 지수)
시점수정치	0.99614	98.18 / 98.56 ≈ 0.99614
대전광역시 오피스텔 매매가격지수 (2021.6월 = 100 기준).		

### (4) 개별요인(가치형성요인) 비교

요 인	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 가치형성요인 비교치

기호	비교사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	거래사례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	같은 건물의 오피스텔로, 호별요인(층별효용 등)이 대체로 대등함.					

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	7층 703호	3,142,206	1.00	0.99614	1.000	3,130,077	3,130,000

### (나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가					
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	7층 701호	74.5469	3,130,000	233,331,797	233,000,000

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액 결정

기호	감정평가액(원)
1	233,000,000



# 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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대전 유성구 봉명동 소재 대전지하철 유성온천역 북동측 인근에 위치하고, 주위는 유성온천공원, 호텔, 모텔, 오피스텔, 주상복합건물, 근린생활시설 등이 혼재하는 상가 지대로 환경 양호한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행 무난하고, 인근에 대전지하철1호선 유성온천역 및 시내버스정류장이 있어 교통상황 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하7층, 지상 35층  
 사이언스타운주상복합 내 7층 701호 업무시설(오피스텔)로서,  
 사용승인일 : 2013.09.24  
 외벽 : 외장석재 및 시멘트몰탈 위 페인팅 마감 등  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등  
 창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 지하주차장, 도시가스 개별난방설비 등이 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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단지 부정형 토지로서, 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측, 동측 및 서측으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(봉명2지구 토지구획정리사업), 가축사육제한구역(전부제한), 관광특구, 온천원보호지구, 중점경관관리구역(유성)에 속하고, 종로2류 및 소로1류, 소로2류에 접함.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

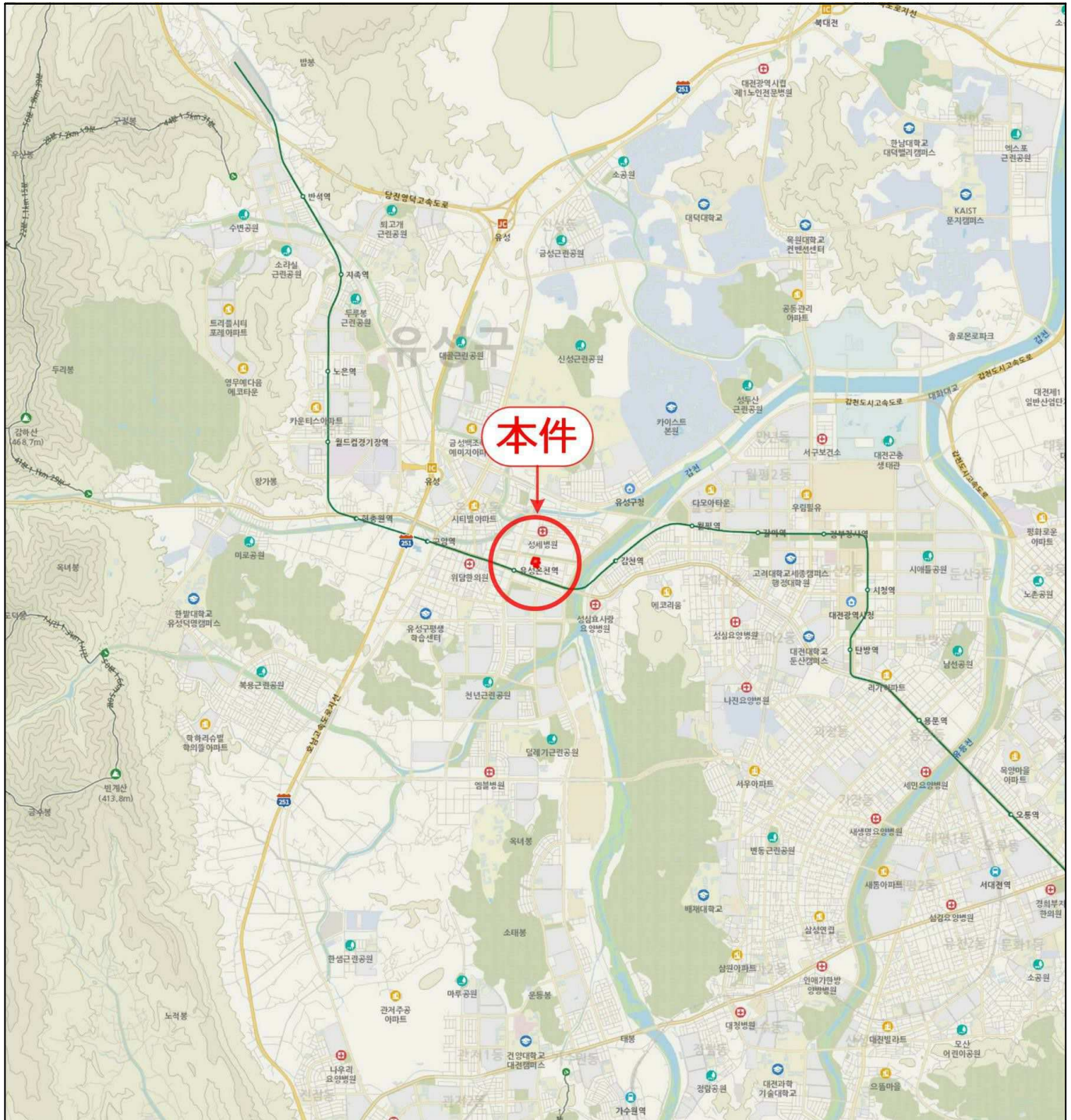
임대관계 미상이며, 현장조사시 점유자 부재 등으로 오피스텔 내부확인이 곤란하여 건축물 현황도, 외부관찰 및 주변탐문 등을 통한 일반적 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였으니, 경매 참가시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

대전광역시 유성구 봉명동 549-1 사이언스타운주상복합 7층 701호

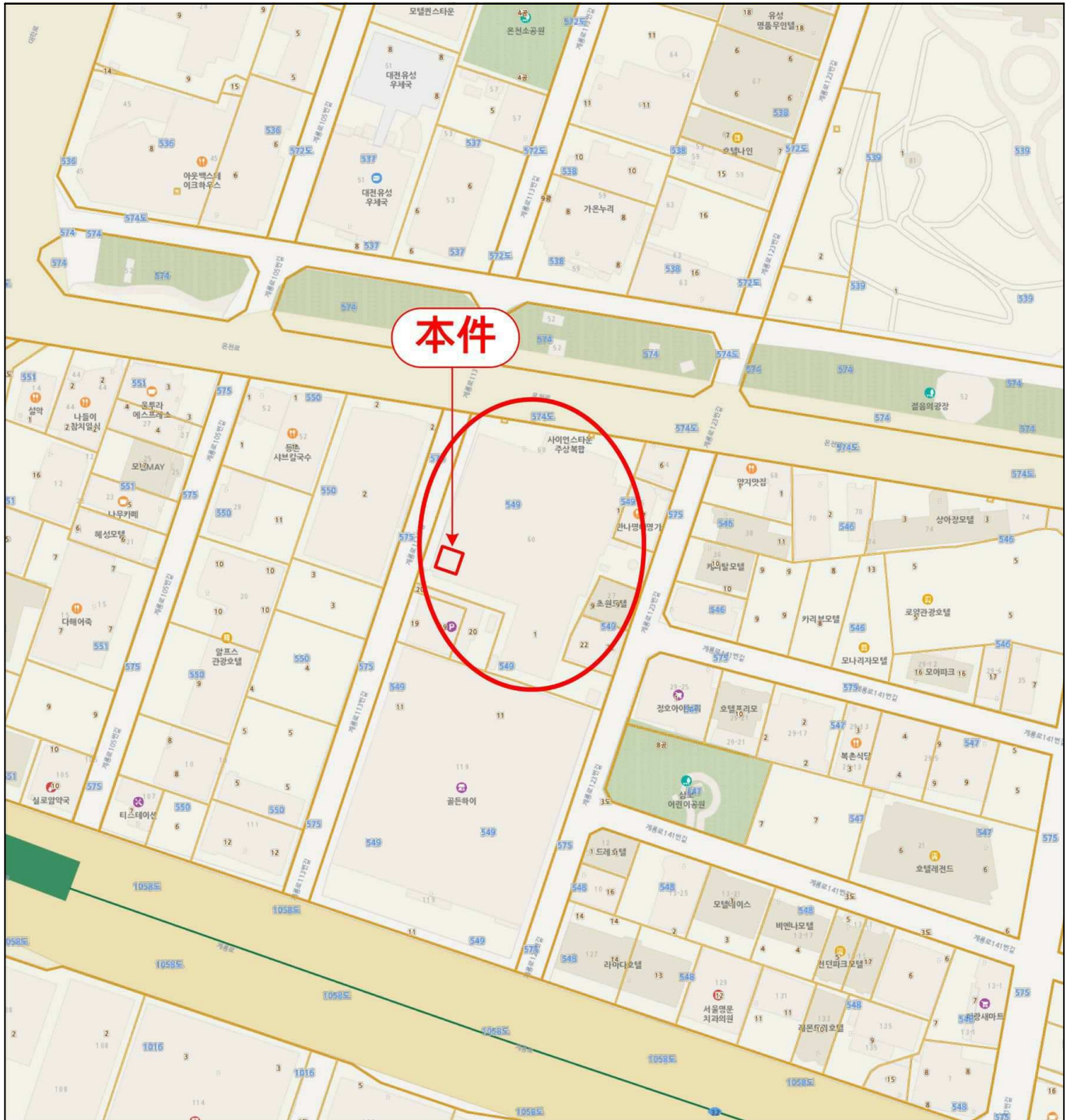


# 위치도



소재지

대전광역시 유성구 봉명동 549-1 사이언스타운주상복합 7층 701호



# 내부구조도

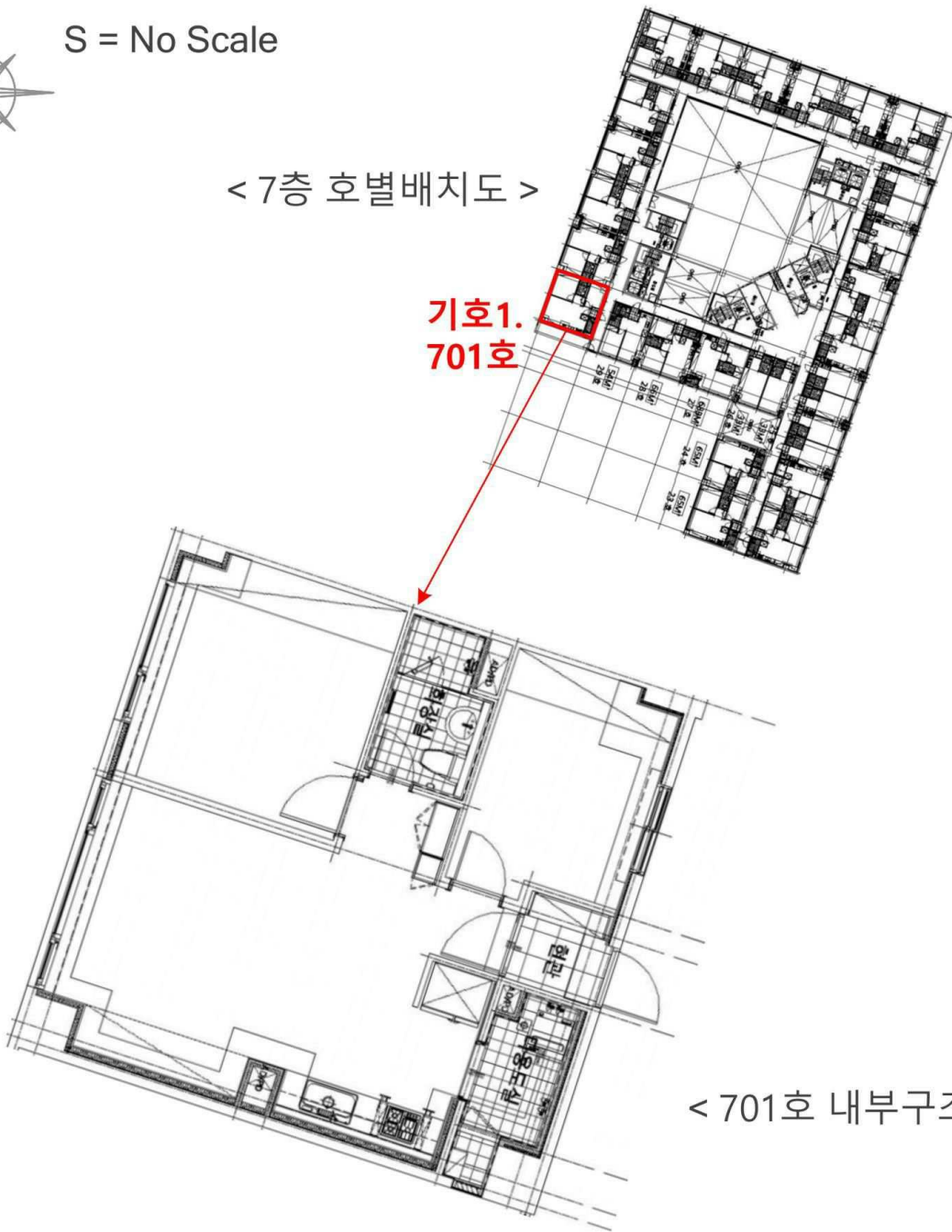
소재지 대전광역시 유성구 봉명동 549-1 사이언스타운주상복합 7층 701호



S = No Scale

< 7층 호별배치도 >

기호1.  
701호



< 701호 내부구조도 >



( )



1

7

