

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
건명	동기종합건설 주식회사 소유물건(2025타경503053)
감정평가서번호	DJ252-073001

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.



감정평가법인
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 장석봉

장

석

봉

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사

지사장 강태환

(인)

감정평가액 **이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)**

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	동기종합건설 주식회사 (2025타경503053)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.13	2025.08.12 ~ 2025.08.13	2025. 08. 13

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	212,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩212,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

강태환 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 “NC백화점” 북측 인근에 위치하는 오피스텔(사이언스타운주상복합 3층 306호)로서, 경매[대전지방법원] 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.13.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.08.12 ~ 2025.08.13일자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가 방법을 적용하고 있음.

- ① 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2) 본건 집합건물(오피스텔(주거용))은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 별지 “구분건물감정평가명세표” 상 토지·건물배분비율을 별도 표기하였으니, 경매진행 시 참고 요함.
- 2) 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부이용상황은 관련 공부 및 인근주민 탐문조사에 의하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

물 건 소 재 지		대전광역시 유성구 봉명동 549-1외					
건물명·동·호수		사이언스타운주상복합 3층 306호					
건 물 의 구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층			사 용 승인일	2013.09.24	
구 분		전유 면적 (㎡)	공 용 (주) 면적(㎡)	합계 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
일련 번호	호 수					공부	현황
1	306호	70.0145	80.2303	150.2448	12.2133	오피스텔 (주거용)	오피스텔 (주거용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건 물 명 동 · 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	봉명동 549-1	사이언스타운 주상복합 9층/9**호	70.0145	220,000,000	3,140,000	2024.10.25
㉡	봉명동 549-1	사이언스타운 주상복합 3층/3**호	72.954	220,000,000	3,020,000	2024.09.27

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 동일한 지역내의 사례로서, 최근 1년내 거래사례 중 위치·구조 등 제반요인에 있어서 유사성을 가지는 거래된 사례(㉠)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

5. 시점수정

1) 적용기간 : 2024.10.25 ~ 2025.08.14

2) 적용변동률 : 대전광역시 유성구 오피스텔 매매가격지수
[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치

$$\frac{2025\text{년 } 08\text{월 } 14\text{일}(2025\text{년 } 06\text{월 지수적용)} \quad 97.16}{2024\text{년 } 10\text{월 } 25\text{일}(2024\text{년 } 09\text{월 지수적용)} \quad 98.56} = \frac{\quad}{\quad} = 0.98580$$

6. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	사례 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	계
1	㉠	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.						

8. 참고가격 자료

1) 본건 및 인근 가격수준

구분	가격수준(전유면적당)
사이언스타운 주상복합	3,000,000 ~ 3,200,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

소재지	건 물 명 동 · 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
봉명동 549-1	사이언스타운 주상복합 7층/7**호	74.55	233,000,000	3,130,000	2024.12.30	법원 경매
봉명동 549-1	사이언스타운 주상복합 3층/3**호	68.33	205,000,000	3,000,000	2025.04.20	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,140,000	1.00	0.98580	1.00	0.980	3,033,504	3,030,000

10. 대상물건 시산가액

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	3,030,000	70.0145	212,143,935	212,000,000	-

III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	70.0145	80.2303	150.2448	212,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
[도로명주소] 대전광역시 유성구 온천로 60	대전광역시 유성구 봉명동	549-1, 549-23, 549-24 사이언스 타운 주상복합	공동주택 업무시설 제1종 및 제2종 근린생활 시설 운동시설	철근콘크리트 구조 및 철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 35층				
					지하7층	1,279.108		
					지하6층	3,583.163		
					지하5층	3,729.3944		
					지하4층	3,042.2859		
					지하3층	2,912.8167		
					지하2층	3,268.5752		
					지하1층	3,344.023		
					1층	2,717.4004		
					2층	3,322.1397		
					3층~9층 각각	2,395.3811		
					10층	82.1314		
					11층	795.9358		
					12층~27층 각각	707.869		
					28층~30층 각각	707.2388		
31층,32층	615.7883							
33층	527.1581							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1	1. 대전광역시 유성구 봉명동	549-1	대	34층, 35층 각각 (일반상업지역)	309.3043							
					5,277.1							
						3						
						3						
						(내)						
						업무시설						
						철근콘크리트구조 3층 306호			70.0145	70.0145	212,000,000	비준가액 (공용면적 80.2303㎡ 포함)
						1. 소유권			12.2133			
						-----			5,277.1x-----			
						대지권			5,277.1			
				토지·건물								
				토 지 :	127,200,000							
				건 물 :	84,800,000							
					배분내역							
					₩212,000,000.-							
	합 계											
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 "NC백화점" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공원, 각종 근린생활시설, 관공서 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 지하철(유선온천역), 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층 중 3층 306호로서,
 외벽 : 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
 내벽 : 몰탈위 페인팅, 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등,
 창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지·경보설비, 난방설비, 소화설비, 지하주차장 등이 되어 있음.
 ※현장조사시 폐문 부재등으로 인해 설비의 정상작동유무는 별도 확인을 요함.

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

본건 소재 토지 기준 인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, "주상용건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 기준 북측으로 노폭 18m 내외의 포장도로, 동측 및 서측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지(1) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(봉명 2지구 토지구획정리사업), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-607)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(유성)

토지(2,3) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(봉명 2지구 토지구획정리사업), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-607)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(유성)

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

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



소재지	대전광역시 유성구 봉명동 549-1외 사이언스타운주상복합 제3층 제306호
-----	---



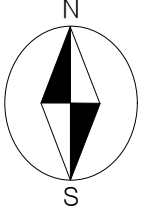
위치도



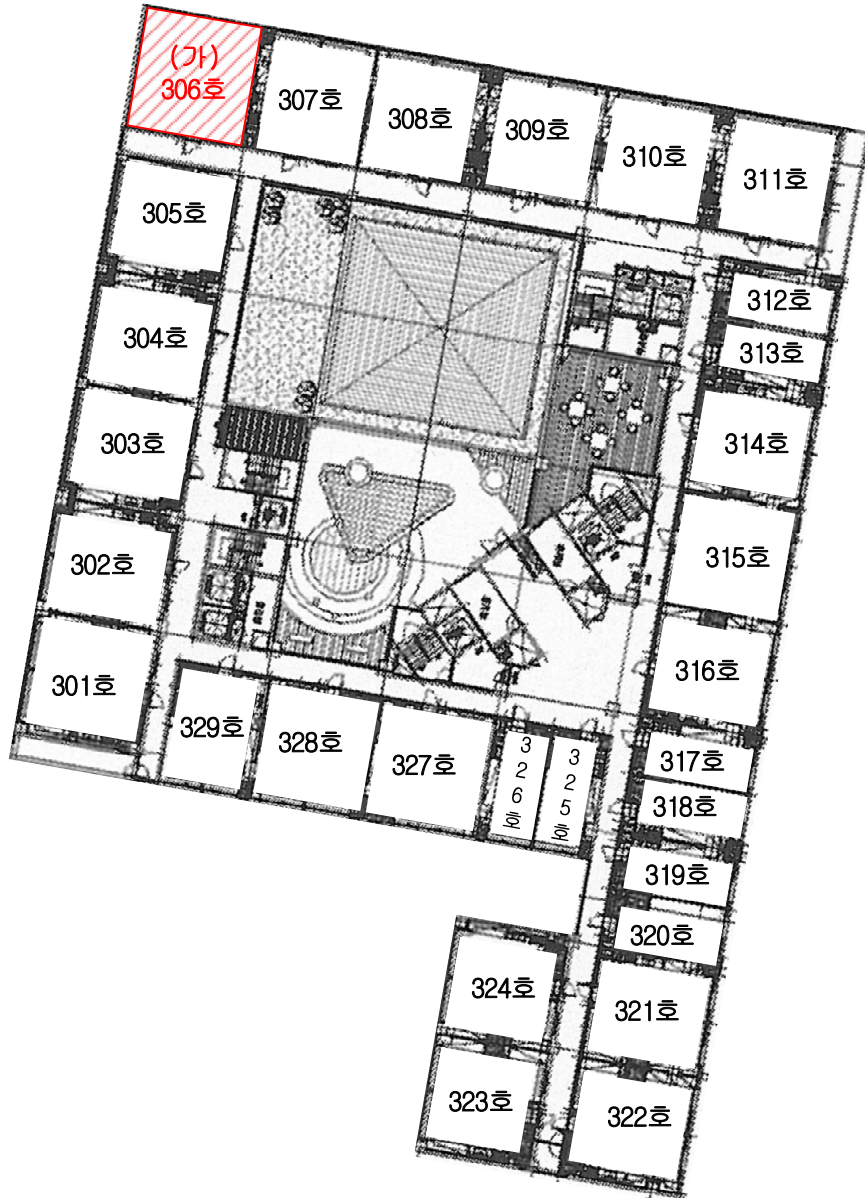
소재지	대전광역시 유성구 봉명동 549-1외 사이언스타운주상복합 제3층 제306호
------------	---



호별 배치도



NO SCALE



< 대전광역시 유성구 봉명동 549-1외 사이언스타운주상복합 제3층 제306호 >





수수료 청구서

(전화: 041-555-1400, FAX: 041-555-5511)

문서번호 : DJ252-073001

수신 : 대전지방법원 사법보좌관 오충렬 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.30 자 귀 제 『 2025타경503053 』 호로 의뢰하신 『 대전광역시 유성구 봉명동 549-1외 사이언스타운주상복합 3층 306호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

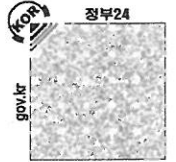
과목	금액	비고
평가수수료	342,560	
실비	276,800	(250,000+162,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 = 342,560 토지이용계획확인서(1,000*3), 도면(200) ※기타실비 사진3장 x 2,000원 x 1부=6,000원
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	3,200	
공부발급비	6,000	
기타실비	296,000	
특별용역비	-	
공급가액	638,000	1,000원 미만 절사
부가세	63,800	
합계	701,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	701,800	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

※ 하나은행 : 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사
지사장 강태환

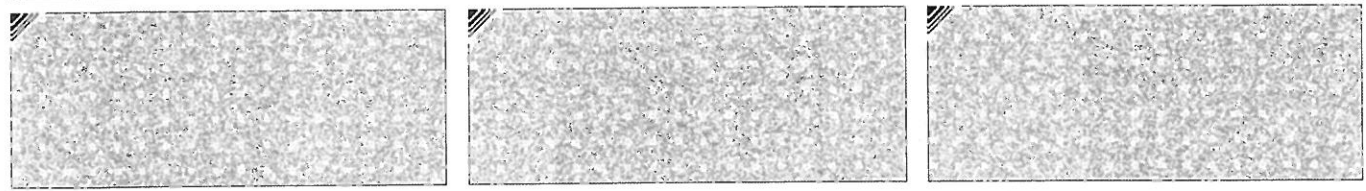


발급번호 : 202530200003806242

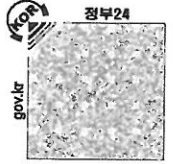
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 31

토지이용계획확인서				처리기간 1 일		
신청인	성명	주소				
		전화번호				
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	대전광역시 유성구 봉명동		549-1	대	5,277.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(봉명2지구 토지구획정리사업), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-607)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(유성) [이하공란]				
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 중점경관관리구역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 공란 <input type="checkbox"/> 방화경원 <input type="checkbox"/> 기타공원시설 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 온천원보호지구 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 관광특구 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구(일반) <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 기타주차장시설 <input type="checkbox"/> 범례등	
					「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 07/ 31 대전광역시 유성구청	



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

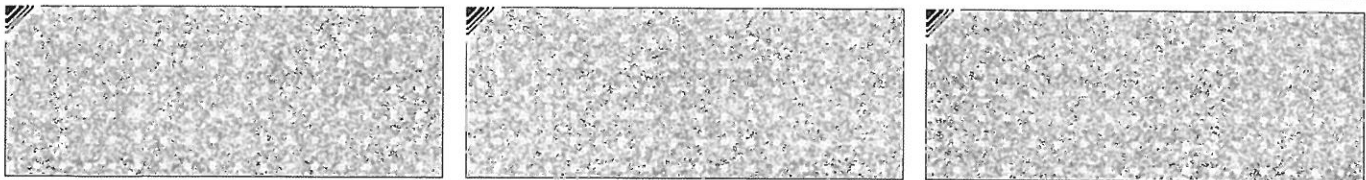


발급번호 : 202530200003829480

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 14

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	감정평가법인 대일감정원	주소	충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동)		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	대전광역시 유성구 봉명동		549-23	광천지	3.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(봉명2지구 토지구획정리사업), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-607)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(유성) [이하공란]				
확인도면						범례
						<input type="checkbox"/> 중점경관관리구역 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 문화공원 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 온천원보호지구 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 관광특구 <input type="checkbox"/> 시가지경관지구(일반) <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 08/ 14 대전광역시 유성구청						축척 1/700 수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1601-2013-003839



[집합건물] 대전광역시 유성구 봉명동 549-1외 2필지 사이언스타운주상복합 제3층 제306호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년10월1일	대전광역시 유성구 봉명동 549-1, 549-23, 549-24 사이언스타운주상복합 [도로명주소] 대전광역시 유성구 온천로 60	철근콘크리트구조 및 첩골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층 공동주택 업무시설 제1종 및 제2종 근린생활시설 운동시설 지하7층 1279.108㎡ 지하6층 3583.163㎡ 지하5층 3729.3944㎡ 지하4층 3042.2859㎡ 지하3층 2912.8167㎡ 지하2층 3268.5752㎡ 지하1층 3344.023㎡ 1층 2717.4004㎡ 2층 3322.1397㎡ 3층 2395.3811㎡ 4층 2395.3811㎡ 5층 2395.3811㎡ 6층 2395.3811㎡ 7층 2395.3811㎡ 8층 2395.3811㎡ 9층 2395.3811㎡ 10층 82.1314㎡ 11층 795.9358㎡ 12층 795.869㎡ 13층 795.869㎡ 14층 795.869㎡ 15층 795.869㎡ 16층 795.869㎡ 17층 795.869㎡ 18층 795.869㎡ 19층 795.869㎡ 20층 795.869㎡ 21층 795.869㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 160202NAR0120507A010130310000003891600013915001112

발급확인번호 AAOH-WUWX-8390

발행일 2025/07/31

[집합건물] 대전광역시 유성구 봉명동 549-1의 2필지 사이언스타운주상복합 제3층 제306호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			22층 795.869㎡ 23층 795.869㎡ 24층 795.869㎡ 25층 795.869㎡ 26층 795.869㎡ 27층 795.869㎡ 28층 707.2388㎡ 29층 707.2388㎡ 30층 707.2388㎡ 31층 615.7883㎡ 32층 615.7883㎡ 33층 527.1581㎡ 34층 309.3043㎡ 35층 309.3043㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 대전광역시 유성구 봉명동 549-1 2. 대전광역시 유성구 봉명동 549-23 3. 대전광역시 유성구 봉명동 549-24	대 광천지 광천지	5277.1㎡ 3㎡ 3㎡	2013년10월1일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

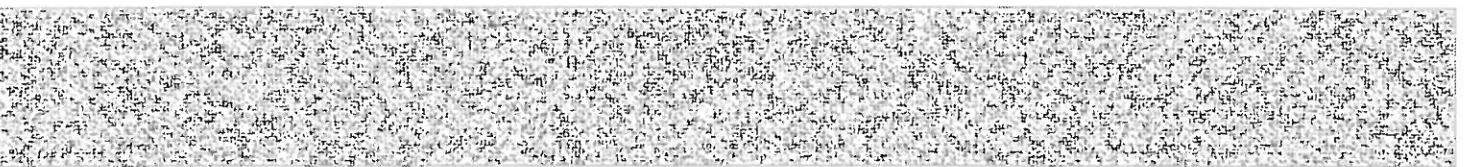
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년10월1일	제3층 제306호	철근콘크리트구조 업무시설 70.0145㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	5277.1분의 12.2133	2013년9월24일 대지권 2013년10월1일



【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년10월1일 제94323호		소유자 동기종합건설주식회사 160111-0024793 대전광역시 서구 변동 59-15 202호
2	가압류	2018년9월4일 제72644호	2018년9월4일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2018카단7 39)	청구금액 금2,490,000,000 원 채권자 주식회사 도모건축 110111-3470442 서울 강남구 연주로 506, 401호(역삼동, 역삼 아르누보씨티)
3	2번가압류등기말소	2018년12월3일 제97462호	2018년11월28일 해제	
4	강제경매개시결정	2019년10월22일 제91452호	2019년10월22일 대전지방법원의 강제경매개시결 정(2019다정143 87)	채권자 주식회사 도모건축 110111-3470442 서울 강남구 연주로 506, 401호(역삼동, 역삼아르누보씨티)
5	가압류	2019년12월20일 제119013호	2019년12월20일 대전지방법원의 가압류 결정(2019카단3 932)	청구금액 금160,000,000 원 채권자 김남형 920911-***** 대전광역시 유성구 온천로 60,705호(봉명동)
6	4번강제경매개시결 정등기말소	2020년7월20일 제79508호	2020년7월16일 취하	
7	5번가압류등기말소	2020년7월28일 제82225호	2020년7월27일 해제	
8	가압류	2023년4월13일 제47601호	2023년4월13일 대전지방법원의 가압류 결정(2023카단4 97)	청구금액 금872,000,000 원 채권자 세종중앙농업협동조합 164736-0000070 세종특별자치시 연기면 당산로 111
9	8번가압류등기말소	2023년6월22일 제80354호	2023년6월16일 해제	



[집합건물] 대전광역시 유성구 봉명동 549-1의 2필지 사이언스타운주상복합 제3층 제306호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	압류	2024년2월16일 제19808호	2024년2월16일 압류(징세과-티 9333)	권리자 국 처분청 북대전세무서장
11	가압류	2024년6월21일 제76774호	2024년6월21일 대전지방법원의 가압류 결정(2024카단5 4038)	청구금액 금321,242,645 원 채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터) (대전충남지사)
12	강제경매개시결정	2025년7월28일 제3921166호	2025년7월28일 대전지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경503 053)	채권자 문세인 910704-***** 대전 유성구 온천로 60, 306호(봉명동, 사이언스타운주상복합)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2014년2월28일 제20396호	2014년2월28일 설정계약	채권최고액 금87,100,000원 채무자 동기종합건설주식회사 대전광역시 시구 도산로167번길 26, 202호(변동) 근저당권자 세림신용협동조합 176241-0001320 대구광역시 북구 동북로 150(산격동)
2	전세권설정	2015년12월31일 제179633호	2015년11월12일 설정계약	전세금 금150,000,000원 변 위 위 건물 전부 존속기간 2015년 12월 30일부터 2017년 12월 30일까지 전세권자 김형태 870713-***** 대전광역시 유성구 온천로 60, 306호 (봉명동,사이언스타운)
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2015년12월31일 부가
3	1번근저당권설정등기말소	2016년1월5일 제831호	2015년12월30일 해지	
4	2번전세권설정등기	2017년2월28일	2017년2월28일	



[집합건물] 대전광역시 유성구 봉명동 549-1외 2필지 사이언스타운주상복합 제3층 제306호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	말소	제18476호	해지	
5	전세권설정	2017년2월28일 제18514호	2017년1월20일 설정계약	전세금 금160,000,000원 범 위 건물 전부 존속기간 2017년 2월28일부터 2019년 2월28일까지 특약 전세권자는 전세권설정자의 승낙없이 전세권을 타인에게 양도하지 못한다. 전세권자 신선해 870403-***** 대전광역시 유성구 은천로 45, 알파동 1601호(봉명동,유성푸르지오시티)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2017년2월28일 부가
6	5번전세권설정등기 말소	2022년2월18일 제13104호	2022년2월18일 해지	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 31일

법원행정처 등기정보중앙관리소

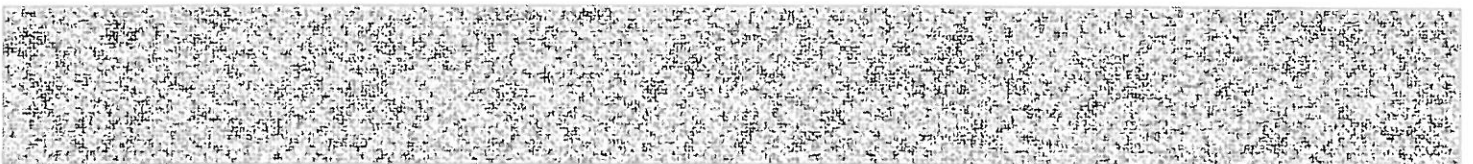
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 160202NAR0120507A010130310000003891600053915001112

발급확인번호 AAOH-WUWX-8390

발행일 2025/07/31

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1601-2013-003839

[집합건물] 대전광역시 유성구 봉명동 549-1외 2필지 사이언스타운주상복합 제3층 제306호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
동기종합건설주 식회사 (소유자)	160111-0024793	단독소유	대전광역시 서구 변동 59-15 202호	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	압류	2024년2월16일 제19808호	권리자 국	동기종합건 설주식회사
11	가압류	2024년6월21일 제76774호	청구금액 금321,242,645 원 채권자 주택도시보증공사	동기종합건 설주식회사
12	강제경매개시결정	2025년7월28일 제3921166호	채권자 문세인	동기종합건 설주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (올구)

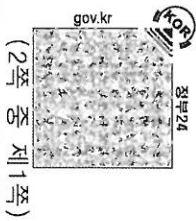
- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 6. 1.>

건물 ID	2120131740000442	고유번호	3020011100-3-05490001	명칭	사이언스타운 주상복합	호수/기구수/세대수	232호/07기구/180세대
대지위치	대전광역시 유성구 봉명동	지번	549-1 외 2필지	도로명주소	대전광역시 유성구 온천로 60 (봉명동)	구역	제1종지구단위계획구역
대지면적	5,283.1㎡	연면적	62,077.6049㎡	지구	일반미관지구 외 2	구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	3,472.7607㎡	용적률 산정용 연면적	40,918.2387㎡	주구조	철근콘크리트구조,철골철근콘크리트구조	층수	지하: 7층, 지상: 35층
※건폐율	65.73%	※용적률	774.51%	높이	117.5m	지붕	동
※조경면적	㎡	※공해 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지7층	철골철근콘크리트구조	전기, 기계실, 발전기실	1,279.108	주1	지1층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	3,344.023
주1	지6층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	3,583.163	주1	1층	철근콘크리트구조	제1,2층근린생활시설(주매점, 휴게음식점, 일반음식점, 부동신종게시물소)	2,717.4004
주1	지5층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	3,729.3944	주1	2층	철근콘크리트구조	제1,2층근린생활시설(목욕장, 일반음식점), 운동시설(체력단련장)	3,322.1397
주1	지4층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	3,042.2859	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:29호)	2,395.3811
주1	지3층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	2,912.8167	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:29호)	2,395.3811
주1	지2층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	3,268.5752	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:29호)	2,395.3811

이 등(초) 분은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 07월 31일

대전광역시 유성구청장

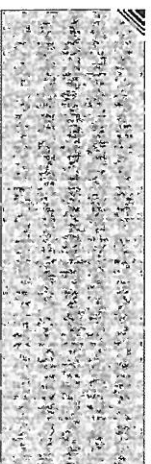
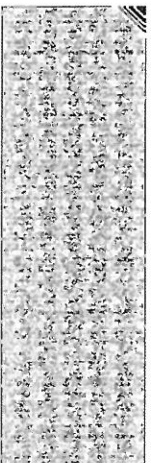
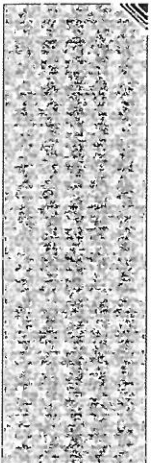


담당자: 건축과
전 화: 042-611-2104

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

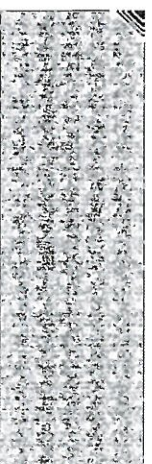
(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 제한사항(별지 제4호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2120131740000442	고유번호	3020011100-3-05490001	명칭	사이언스타운 주상복합	호수/가구수/세대수	232호/0가구/180세대
대지위치	대전광역시 유성구 봉명동		지번	549-1 외 2필지	도로명주소	대전광역시 유성구 운천로 60 (봉명동)	

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:29호)	2,395.3811	주1	20층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:29호)	2,395.3811	주1	21층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:29호)	2,395.3811	주1	22층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔:29호)	2,395.3811	주1	23층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	10층	철근콘크리트구조	기게실,저수조,계단실	82.1314	주1	24층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.9358	주1	25층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	26층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	27층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869
주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	28층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:7세대)	707.2388
주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	29층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:7세대)	707.2388
주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	30층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:7세대)	707.2388
주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	31층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:6세대)	615.7883
주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	32층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:6세대)	615.7883
주1	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:8세대)	795.869	주1	33층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트:5세대)	527.1581

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취위 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인하실 수 있습니다 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 비코드로도
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]
 진위확인(정부24 앱 또는 스케너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규칙(별시 제48호의규칙) <개정 2023. 8. 1.>

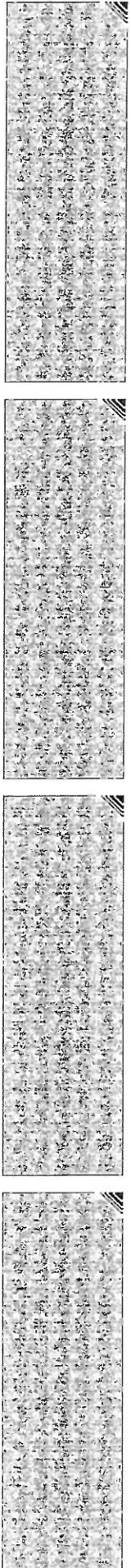
건물ID	2120131740000442	고유번호	3020011100-3-05490001	명칭	사이언스타운 주상복합	호수/기구수/세대수	232호/0기구/180세대
대지위치	대전광역시 유성구 봉명동		지번	549-1 외 2필지	도로명주소	대전광역시 유성구 온천로 60 (봉명동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2014. 1. 6) 45.65㎡(전유)를 제2종 근린생활시설(부동산중개사무소)로 변경 건축과-26909(2018. 5. 15.)호로 위반건축물 등재[125호 지상1층 일반철골구조 근린생활시설 15.9㎡(중층) 무단중축] 건축과-31856(2018. 6. 14.)호로 위반건축물 해제[125호 지상1층 일반철골구조 근린생활시설 15.9㎡(중층) 무단중축 시정완료] 국토교통부 건축정책과-281 (2018. 1. 11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 2020. 12. 29 정기점검(점검기간 : 2020. 11. 30 까지, 보고일 : 2020. 12. 05) 2023. 12. 5 정기점검(점검기간 : 2023. 11. 05 까지, 보고일 : 2023. 10. 13) 2024. 2. 2 국토교통부령 제1235호<2023. 8. 1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024. 2. 2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하여백 -		
2018. 5. 15			
2018. 6. 14			
2019. 5. 28			
2020. 12. 29			

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220131740001126	고유번호	3020011100-3-05490001	명칭	사이언스타운 주상복합	호명칭	306
대지위치	대전광역시 유성구 병명동			지번	549-1 외 2필지	도로명주소	대전광역시 유성구 온천로 60 (병명동)

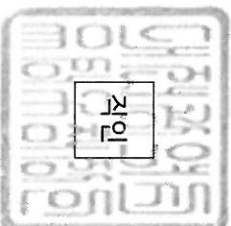
전유부분		소유자 현황						
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
주	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	70.0145	주미(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	대전광역시 서구 변동 59-15 202호	1 / 1	2013.10.1.
		-이하여백-			160111-0*****	대전광역시 서구 변동 59-15 202호		소유권보존
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	43.0414				
주	각층	철근콘크리트구조	ELEV,홀,계단실	29.3302				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대전광역시 유성구청장

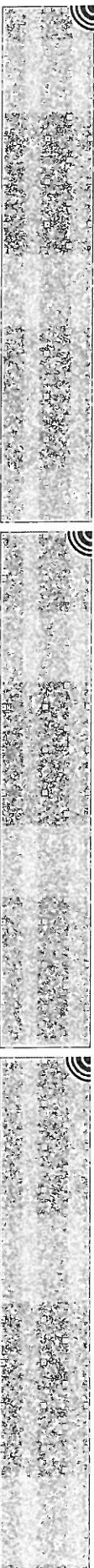
담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 7월 31일



* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

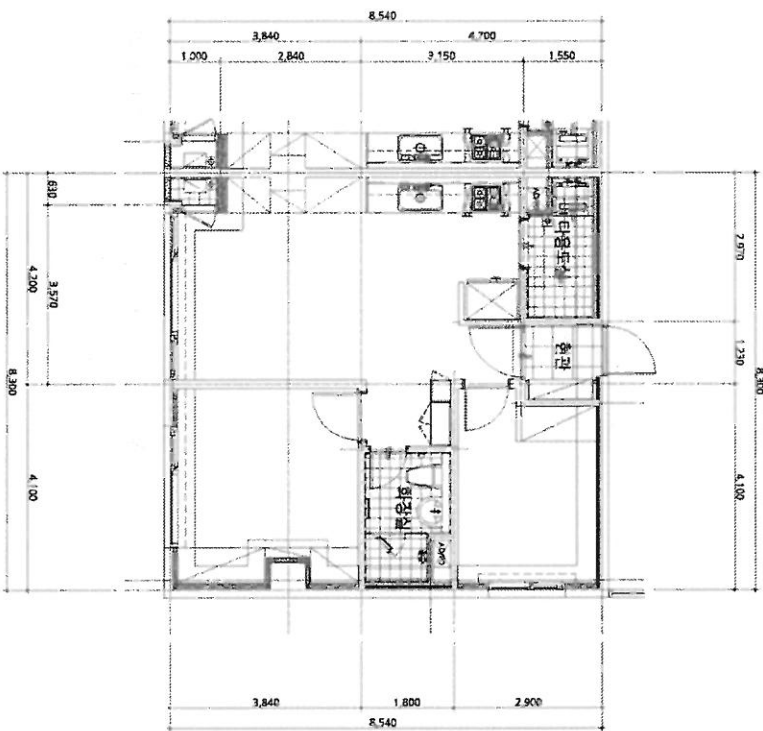
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2220131740001126	고유번호	3020011100-3-05490001	명칭	사이언스타운 주상복합	호명칭	306
대지위치	대전광역시 유성구 봉명동	지번	549-1 외 2필지	도문영주소	대전광역시 유성구 온천로 60 (봉명동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	장소림(건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



297mm×210mm [벽장지 (80㎡)]