

감정평가서

건명	신선 소유물건(2025타경503143)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정서번호	통일충남H250826-3006호

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

(주)통일감정평가법인 충남지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박무순

(주)통일감정평가법인 충남지사 지사장 박무순 (서명또는인)

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신선 (2025타경503143)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.02	2025.08.28 ~ 2025.09.02	2025.09.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	130,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩130,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	정주영					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 관평동 소재 "대전관평중학교" 북측 인근에 위치하는 "중앙하이츠 제7층 제735호"로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

(2) 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 02일입니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 08월 28일부터 2025년 09월 02일까지 시행하여 대상물건의 현황 및 제반가치형성요인을 조사하였습니다.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.

(2) 본건은 폐문·부재중으로 내부구조의 확인이 불가능하여 이용상태 및 구조 등은 건축물 대장상 기재내용 및 현장 탐문조사 결과를 기준으로 작성하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지		대전광역시 유성구 관평동 1354			
명칭		중앙하이츠			
용도		업무시설 (오피스텔)	사용승인일		2022.03.02
기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권 (㎡)
1	제7층 제735호	23.2455	41.6698	64.9153	8.265

※ 분양면적은 건축물대장상 기재내용(전유면적 및 공용면적)에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
A	대전광역시 유성구 관평동 1354	중앙하이츠	9/9**	23.2455	8.2650	120,000,000 (@5,162,289)	2024.06.01
B	대전광역시 유성구 관평동 1354	중앙하이츠	5/5**	23.2455	8.2650	131,289,000 (@5,647,932)	2022.08.05
C	대전광역시 유성구 관평동 1354	중앙하이츠	7/7**	23.2455	8.2650	131,289,000 (@5,647,932)	2022.06.23



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

본건 단지 내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높다고 여겨지는 거래된 사례 < 사례 A >를 선정합니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

4. 시점수정

기호(1)에 대한 비교 물건 "거래사례 A"

- 한국부동산원이 발표하는 대전광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정합니다.

오피스텔

지역 : 대전광역시(24.06.01~25.09.02)

거래시점 : 2024.06.01, 2024년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.02, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함

2024.06.01 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 99.20

2025.09.02 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 97.03

시점수정치 : $97.03/99.20 \approx 0.97813$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례(A)	대상(1)	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사합니다.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사합니다.
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.11	향별 효용 등에서 본건이 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		1.110		

6. 비준가격

대상	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적	비준가격(원)
	기호	거래가액(원)				(대상/사례)	
1	A	120,000,000	1.00	0.97813	1.110	23.2455 / 23.2455	130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

본건 인근 오피스텔 가격수준	본건 인근 유사 오피스텔 가격 수준은 전유 면적당 약 5,300,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.
-----------------	--

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	층 / 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
D	대전광역시 유성구 관평동 1354	중양 하이츠	5 / 5**	23.2455	경매	130,000,000 (@5,592,480)	2025.03.31
E	대전광역시 유성구 관평동 1354	중양 하이츠	5 / 5**	23.2455	경매	139,000,000 (@5,979,652)	2024.10.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

기 호	층 / 호수	감정평가액	비 고
1	제7층 제735호	130,000,000	-
합 계		130,000,000	

2. 결정의견

(1) 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 본건은 대전광역시 유성구 관평동 소재 "대전관평중학교" 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가로서, 당해 구분건물의 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반가격 형성요인과 인근지역 내 동류형 유사물건의 가격수준 등을 종합 참작할 때, 본건 평가목적 등에 비추어 감정평가금액이 적정한 것으로 판단하였습니다.

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 관평동 소재 "대전관평중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔, 업무시설 및 근린생활시설, 공장 및 아파트형공장 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층 건물내 제7층 제735호이며,
(사용승인일 : 2022.03.02)
외벽: 외장석재붙임 마감 등이며,
내벽: 벽지 및 인테리어, 일부 타일 마감 등이며,
창호: 샷시창호 마감 등 입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수 시설, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추고 있습니다.

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

가장형의 평지로서, 가격조사일 현재 "주상용(오피스텔 및 상가) 건부지" 로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측으로 중로 및 북측으로 보행자 전용도로가 소재합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 대지권 토지(1. 관평동 1354) : 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(대덕테크노밸리조성사업), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 지방산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 상업구역(대덕연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구<연구개발특구의 육성에 관한특별법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

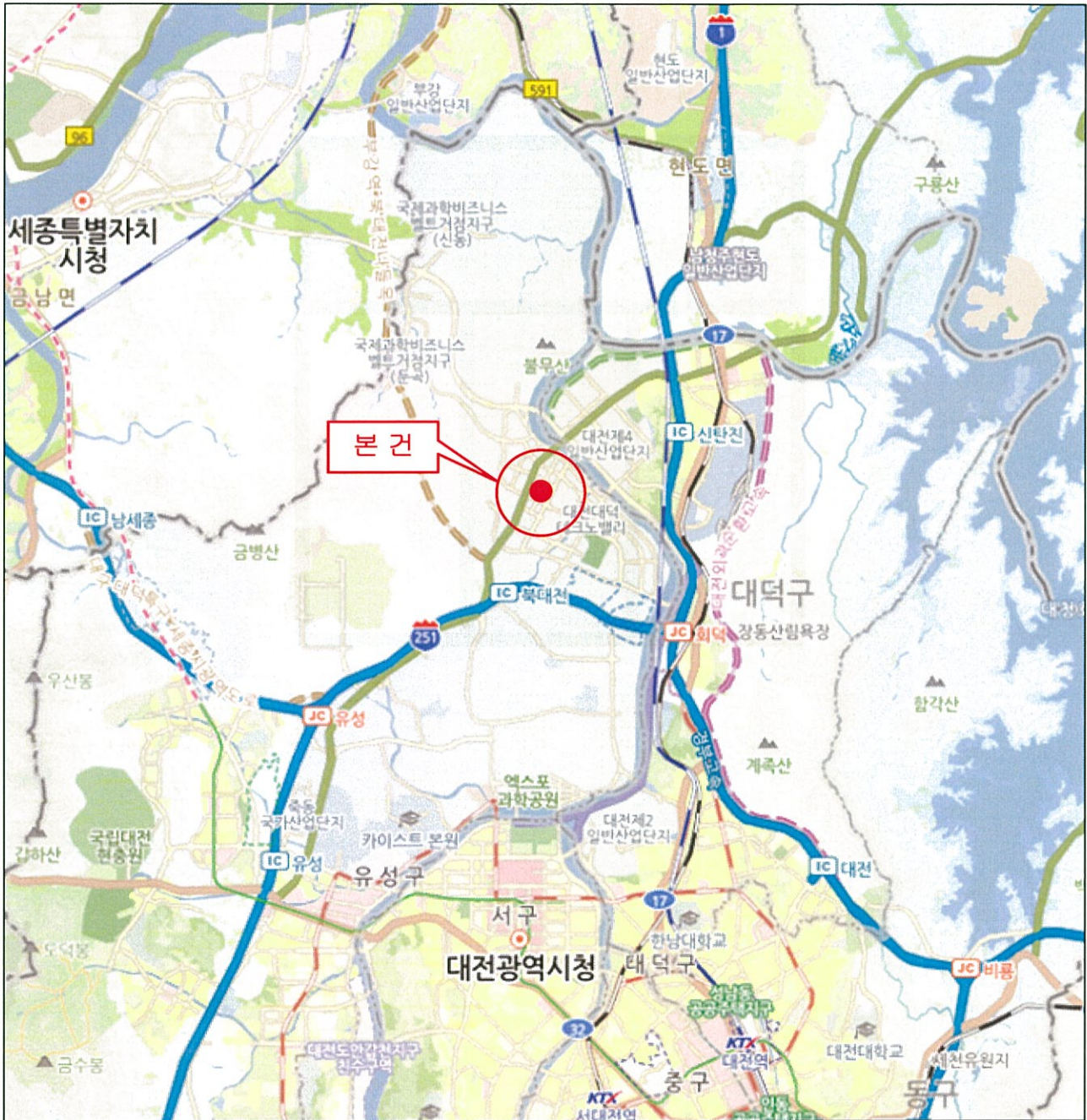
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기타사항 : 본건은 폐문·부재중으로 내부구조의 확인이 불가능하여 이용상태 및 구조 등은 건축물 대장상 기재내용 및 탐문조사 결과를 기준으로 작성하였는 바, 경매 진행시 참고하여 주시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	대전광역시 유성구 관평동 1354 중앙하이츠 제7층 제735호
-----	---------------------------------------



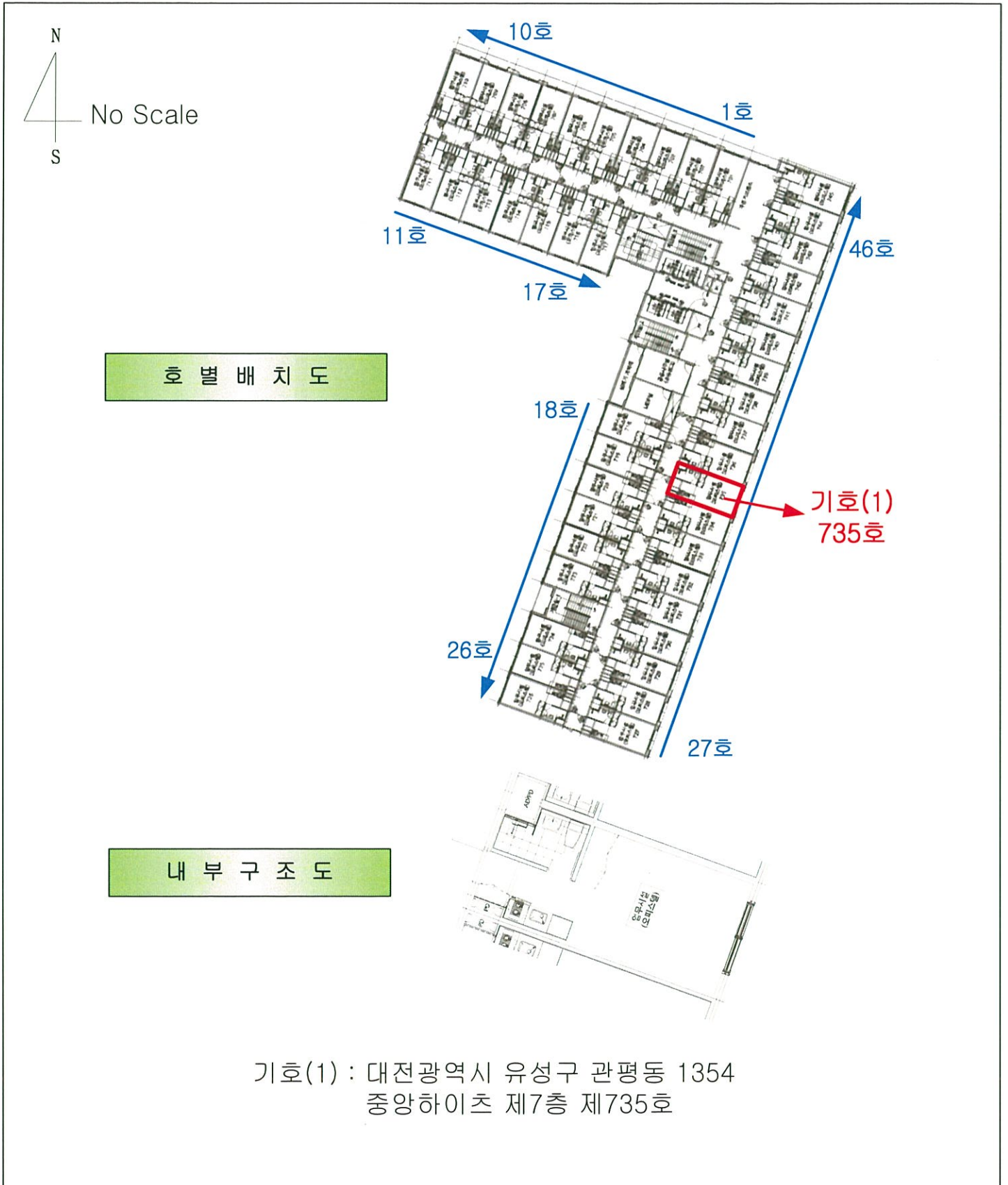
상 세 위 치 도



소재지	대전광역시 유성구 관평동 1354 중앙하이츠 제7층 제735호
-----	---------------------------------------



건물개황도



사 진 용 지



본건 북동측 전경



본건 동측에서 촬영



본건 남동측 전경



본건 서측 내부 지상 주차장 촬영

사 진 용 지



본건 지하 주차장 일부 촬영



본건 1층 출입구 촬영



본건 복도 촬영



본건 현관 촬영