

# 감정평가서

건명	한복길 소유물건(2023타경119111)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김윤한
감정서번호	sh23120602-97

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

임승후감정평가사사무소

TEL. 042-826-5084 FAX. 0505-182-4348

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

임 승 후

감정평가액	이천팔백오십만원정 (₩28,500,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김윤한	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한복길 (2023타경119111)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.12.08	2023.12.06 ~ 2023.12.08	2023.12.11		
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	구분건물	1개호	-	28,500,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩28,500,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 "계룡스파텔" 서측 인근에 위치하는 집합건물(대양오피스텔 8층 815호)로서, 대전지방법원 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 12월 8일을 기준시점으로 정하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023.12.06 ~ 2023.12.08.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

### 5. 기타

본건 공부의 표시는 귀 의뢰목록에 의거하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

#### 가. 평가방식

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식입니다.
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법입니다.
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식입니다.

#### 나. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 토지와 건물을 일체로하여 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

#### 다. 감정평가방법의 결정

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건은 구분건물로서 주된 방법인 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지와 건물의 가격을 산정하는 원가방식, 수익자료 등의 조사를 통한 수익방식의 적용이 곤란하여 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 사용자재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가선례 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

### 라. 기 타

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물로의 가격배분은 곤란하나 귀 요청에 따라 집합건물의 평가금액을 토지가격 및 건물 가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 본건 구분건물의 각 호별 위치확인은 집합건축물 현황도면 및 현황표기에 의하였습니다.
- 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지나 대지권이 정리되지 않은 상태로 **건물만의 가격**으로 평가하였으며, 추후 건물 소유자에게 적정 대지지분이 이전 및 취득될 것을 전제로하여 적정 대지권을 포함한 가격도 “구분건물감정평가명세표” 비교란에 병기하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 대상물건 개요

소재지	대전광역시 유성구 봉명동 537-6 [도로명주소]대전광역시 유성구 온천로 53				
건물명, 동, 호수	대양오피스텔 8층 815호				
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하4층, 지상13층				
용도	주거용업무시설 (오피스텔)	사용승인일	1997.03.05		
면적	전유면적(㎡)		※공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	기호(1)	46.098	17.523	63.621	-

※공용면적:집합건축물대장상 공용면적

### 2. 거래사례 및 평가전례

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처:감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적(㎡)	거래가격(평가금액)	전유면적당금액(원/㎡)	사용승인일	매매시점/기준시점
				대지권면적(㎡)				
#1	봉명동 537-6	대양오피스텔	61*	46.098	39,000,000	846,023	1997.03.05	2023.10.19
				6.723				
#2	봉명동 537-6	대양오피스텔	71*	46.098	36,000,000	780,944	1997.03.05	2023.02.25
				6.723				
#3	봉명동 537-6	대양오피스텔	111*	46.098	34,000,000	737,559	1997.03.05	2023.10.27
				6.723				

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 인근 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 평가금액 (원/㎡)	사용 승인일	평가 목적	매매시점/ 기준시점
				대지권 면적(㎡)					
#a	봉명동 537-6	대양 오피스텔	110*	32.02	21,600	674,578	1997. 03.05	공매	2023.09.27
				-					
#b	봉명동 537-6	대양 오피스텔	80*	61.22	53,000	865,730	1997. 03.05	경매	2020.06.04
				-					

## 3. 가격 참고 자료

인근 부동산 중개업소 탐문 조사

가격수준	전유면적당 @650,000 ~ 850,000원/㎡ 내외
------	-----------------------------------

## 4. 거래사례의 선정

본건과 동일건물(대양오피스텔)의 매매사례로 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <매매 사례 #1>를 선정하였습니다.

## 5. 인근지역 기간별 낙찰가율

[대전광역시 유성구]

기 간	용 도	낙찰건수	낙찰건율	낙찰가율
2022.10 ~ 2023.09	오피스텔	4	23.53	61.23

[자료:부동산태인]

## 6. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 판단되어 별도의 보정은 없습니다(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 시점수정

### 가. 주택매매 가격지수

전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택 매매 가격지수(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "대전광역시 유성구 월간 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	90.1	88.5	87.3	87.1	87.1	87.1	87.2	87.4	87.9	88.2		

### 나. 시점수정치 산출

구 분	시점	가격지수	시점수정치 (B/A)
사례#1의 매매시점 가격지수(A)	2023.10.19	87.9	1.00341
본건의 기준시점 가격지수(B)	2023.12.08	88.2	

※매매시점:2023년 9월 지수를 적용함.

※기준시점:2023년 10월 지수를 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 가격형성요인비교

<기호(1): 매매사례(#1)대비>

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건이 고객의 유동성과의 적합성, 인근 배후지와와의 거리, 상가의 성숙도 등에서 동일건물로 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
내부요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건이 동일건물로 건물 내부요인에서 동일함.
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.98	본건이 층별, 위치별차이 등에서 유사하나 내부 인테리어 등에서 열세하여 호별요인에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.980		1.00 × 1.00 × 0.98 × 1.00

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 9. 거래사례비교법에 의한 시산가격 산정

#### 가. 대상 부동산의 시산단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	적용률	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	846,023	1.000	1.00341	0.98	1.000	831,929	832,000

#### 나. 대상 부동산의 결정가액

기호	동.호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	8층 815호	46.098	832,000	38,353,536	38,000,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층.호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	건물만의 감정평가액 (원)	대지권을 포함한 감정평가액
1	대전광역시 유성구 봉명동 537-6	대양오피스텔	8층 815호	46.098	-	28,500,000	38,000,000

### 2. 결정의견

본건은 구분건물로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법, 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 부동산의 특징으로 인하여 원가법은 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 것이 곤란하고, 수익방식은 상업용 부동산이나 수익가격의 산정이 곤란하여 상기 가격자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	1동의 대전광역시 유성구 봉명동  [도로명 주소] 대전광역시 유성구 온천로 53	건물의 537-6 대양 오피스텔	표시 주거용 업무시설, 근린생활 시설, 운동시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하4층 지상13층						
	전유부분의	건물의	표시	8층 815호 철근콘크리트조	46.098	46.098	28,500,000	비준가격 공용면적 포함평가 건물만의 감정평가액		
	대지권의 토지의	목적인 표시:	토지의	표시						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
	1. 대전광역시 유성구 봉명동	537-6	대		1,657.5		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 9,500,000 28,500,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩28,500,000.-</b>		
			이	하	여	백			

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 "계룡스파텔" 서측 인근에 위치하는 대양오피스텔 8층 815호로서, 주위는 업무용건물, 주상복합아파트, 각종 근린생활시설, 위락시설, 숙박시설, 도시형생활주택, 오피스텔 등으로 형성된 상가지대로 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 및 주정차가 가능하고, 인근 도로변에 시내버스승강장 및 "유성온천역" 이 소재하며 차량의 운행빈도 및 인근 편의시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통상황은 양호함.

### (3) 건물의 구조

▷철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 건물 중 8층 815호로서,  
(1997.03.05 사용승인)  
외벽:알루미늄판넬 마감 등  
내벽:벽지 및 일부 타일마감 등  
창호:샷시 창호임.

### (4) 이용상태

건축물대장상 주거용업무시설(오피스텔) 1개호로 이용중임.

### (5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스설비, 지하주차장설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평탄한 주거용업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측 및 동측으로 소로에 접하고, 북측으로 소로를 통해 지하주차장 진출입이 가능함.

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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)

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(봉명2지구 토지구획정리사업), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원 보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(유성)임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:임대관계는 미상임.
- 2)기     타:본건은 대지권이 정리되지 않은 상태인 바, 경매진행시 참고바람.

# 광역위치도



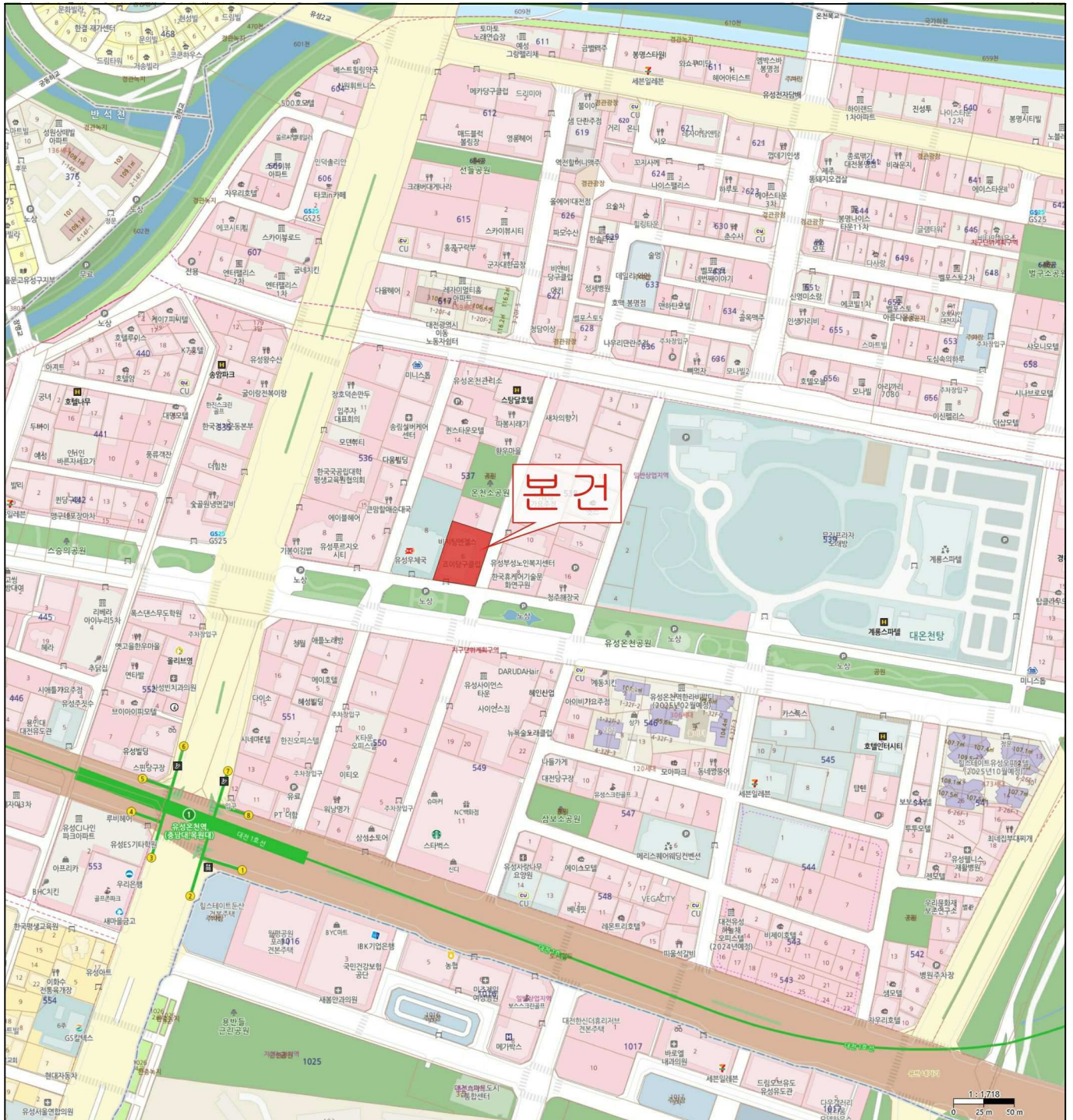
소재지 대전광역시 유성구 봉명동 537-6 대양오피스텔 8층 815호



# 위치도



소재지 대전광역시 유성구 봉명동 537-6 대양오피스텔 8층 815호



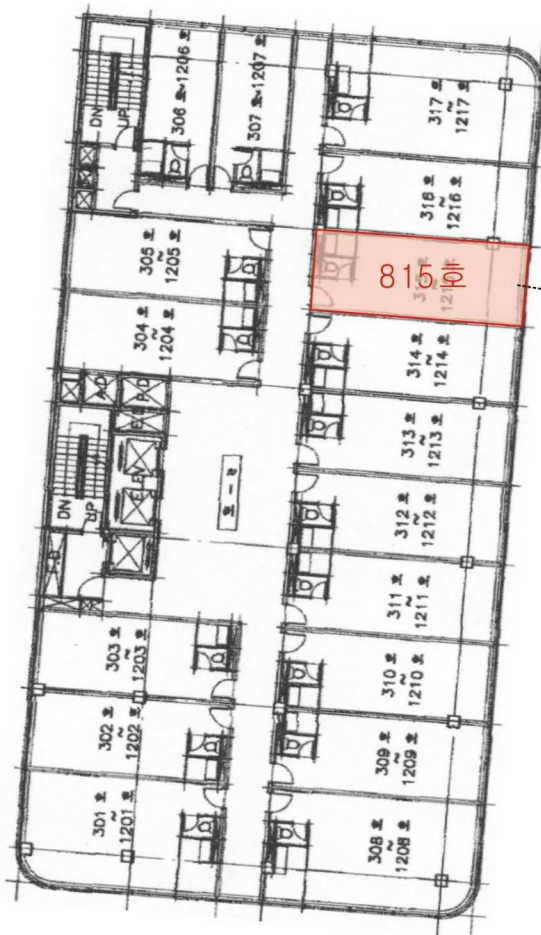
# 호 별 배 치 도



소 재 지

대전광역시 유성구 봉명동 537-6 대양오피스텔 8층 815호

호별배치도



대양오피스텔  
8층 815호



[ ]



[ ]



[ 1 ]



[ ]



[ 8 ]



[ ( 8 815 ) ]



[ ]