

감정평가서

건명	강유주 소유물건(2025타경502414)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
감정서번호	통일충남H250515-3004호

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.

(주)통일감정평가법인 충남지사



(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD.

(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	일십일억일천오백만원정 (₩1,115,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강유주 (2025타경502414)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.28	2025.05.22 ~ 2025.05.28	2025.05.28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,115,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,115,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정주영			(인)		

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		
	대전광역시 서구 탄방동	707 나비가 아르누보 팰리스	업무시설, 판매시설, 운동시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하7층 지상20층				
	[도로명주소] 대전광역시 서구 둔산중로 20		주차장 기계실, 전기실 주차장 주차장 주차장 업무시설 (엘리베이 터, 계단실) 방재실 주차장 판매시설 운동시설 판매시설 업무시설 (엘리베이 터, 계단실, 복도) 판매시설 엠디에프실 펌프실 업무시설 (엘리베이 터, 계단실) 업무시설 업무시설 업무시설 업무시설 업무시설	지7층 지7층 지6층 지5층 지4층 ~ 지2층(각) 지1층 지1층 지1층 지1층 1층 1층 2층 2층 2층 3층 4층 ~ 16층(각) 17층 18층 19층 20층	1,896.644 1,931.546 4,113.785 4,180.28 4,190.032 276.015 52.26 601.64 2,201.935 830.16 2,204.79 429.552 2,710.725 71.71 272.657 2,451.82 2,453.995 2,384.66 2,262.7925 2,097.49 1,394.137			

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 서구 탄방동	707	대	중심상업지역 (내) 철골철근 콘크리트구조 제7층 제710호 1. 소유권 ----- 대지권	5,433.9		1,115,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					208.1725	208.1725		
					26.58	26.58		
					5,433.9	5,433.9		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계			이	하	여	백	배분내역 334,500,000 780,500,000 ₩1,115,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 서구 탄방동 소재 "대전광역시청" 남동측 인근에 위치하는 "나비가아르 누보팰리스 제7층 제710호"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 05월 28일입니다.

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. 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) 본건은 구분건물로서, 건물과 토지가 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 「공동주택의 구분평가시 토지·건물 배분비율 작성 연구 : 한국부동산연구원」의 토지·건물의 배분비율에 의거하여 토지가격과 건물가격을 배분 표기하는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지		대전광역시 서구 탄방동 707			
명칭		나비가아르누보팰리스			
용도		업무시설 (오피스텔)	사용승인일	2007.01.31	
기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권 (㎡)
1	제7층 제710호	208.1725	161.9259	370.0984	26.58

※ 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 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	4 / 40*	208.7800	26.6500	1,100,000,000 (@5,268,704)	2025.02.14
B	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	11 / 110*	187.6900	23.9600	950,000,000 (@5,061,538)	2025.02.01
C	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	16 / 160*	251.0725	32.0500	1,490,000,000 (@5,934,541)	2024.07.07
D	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	12 / 120*	187.6900	23.9600	870,000,000 (@4,635,303)	2023.12.15
E	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	3 / 30*	208.1725	26.5800	1,000,000,000 (@4,803,708)	2023.11.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

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

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

4. 시점수정

— 한국부동산원이 발표하는 대전광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정합니다.

오피스텔

지역 : 대전광역시(25.02.14~25.05.28)

거래시점 : 2025.02.14, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.28, 2025년04월 지수를 적용 함

2025.02.14 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 98.05

2025.05.28 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 97.68

시점수정치 : $97.68/98.05 \approx 0.99623$

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 편의시설과의 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	1.02	층별 효용 등에서 본건이 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		1.020		

6. 비준가격

대상 기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	비준가격(원)
	기호	거래가액(원)				(대상/사례)	
1	A	1,100,000,000	1.00	0.99623	1.020	208.1725 / 208.78	1,115,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 탐문조사

본건 인근 오피스텔 가격수준	인근 유사 오피스텔 가격 수준은 전유 면적당 약 @5,000,000원/㎡ ~ @5,500,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.
-----------------	--

2. 본건 및 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	건물명	층 / 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
F	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	7 / 70*	208.1725	담보	1,003,000,000 (@4,818,120)	2025.02.13
G	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	20 / 200*	251.0725	시가 참고	1,263,000,000 (@5,030,420)	2024.12.10
H	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	10 / 100*	205.6200	경매	934,000,000 (@4,542,360)	2024.05.21
I	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	19 / 190*	187.6900	경매	870,000,000 (@4,635,303)	2024.03.04
J	대전광역시 서구 탄방동 707	나비가 아르누보 팰리스	7 / 710	208.1725	경매 (본건)	1,030,000,000 (@4,947,820)	2024.01.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

기 호	층 / 호수	감정평가액	비 고
1	제7층 제710호	1,115,000,000	-
합 계		1,115,000,000	

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 서구 탄방동 소재 "대전광역시청" 남동측 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 서구 탄방동 소재 "대전광역시청" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔, 업무시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하7층 지상20층 건물내 제7층 제710호이며,
(사용승인일 : 2007.01.31)
외벽: 화강석재 붙임 마감 등이며,
내벽: 석재 및 벽지, 타일 마감 등이며,
창호: 시스템 창호 마감 등 입니다.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용)으로 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 북측 및 서측으로 대로, 동측 및 남측으로 중로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 대지권 토지(탄방동 707) : 중심상업지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
중점경관관리구역(2021-12-01)입니다.

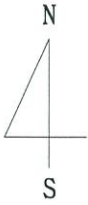
(9) 공부와의 차이

없습니다.

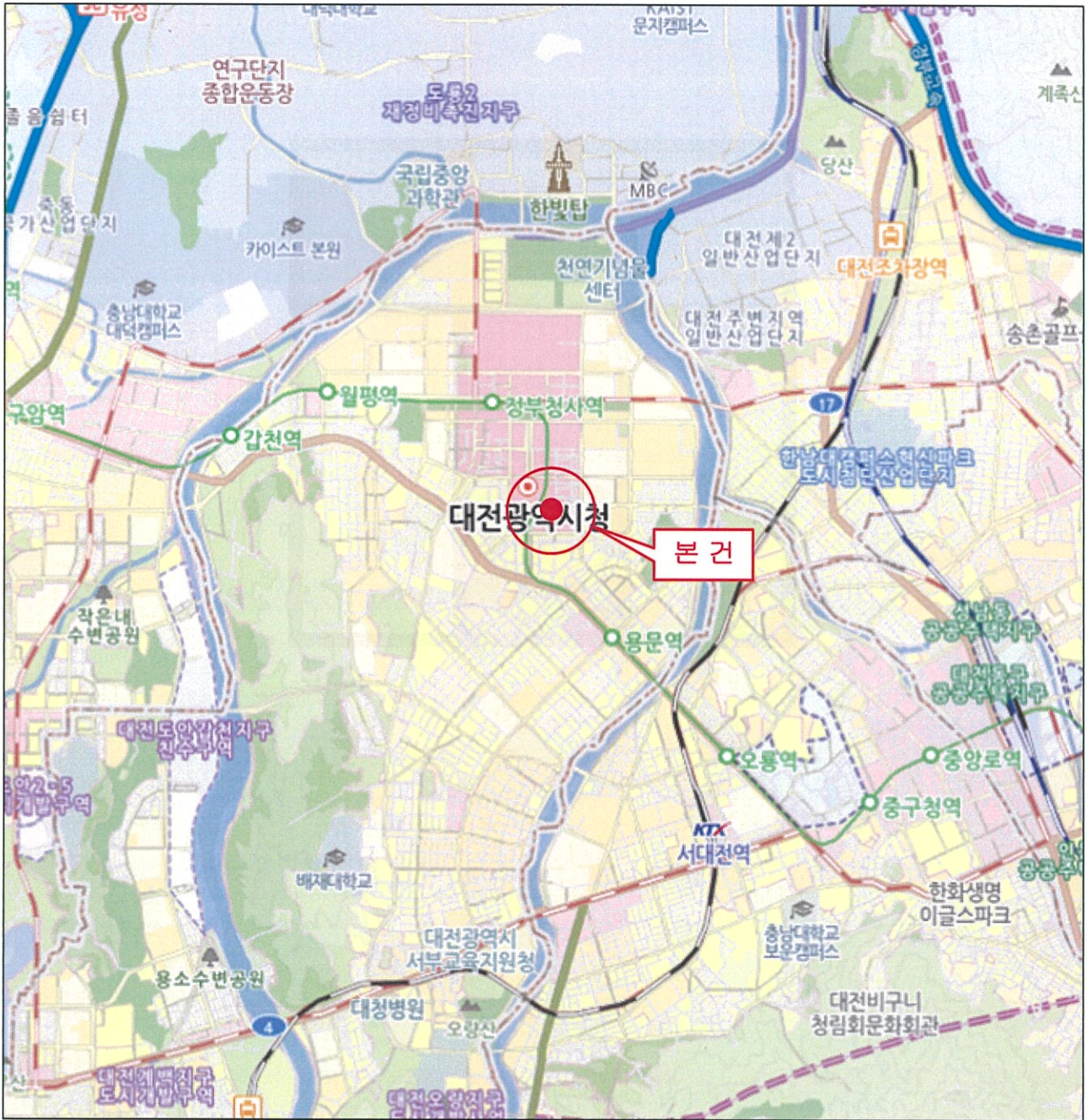
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 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 서구 탄방동 707 나비가아르누보팰리스 제7층 제710호
-----	--



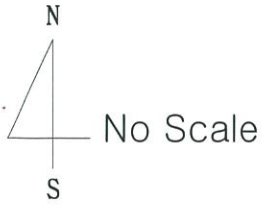
상 세 위 치 도



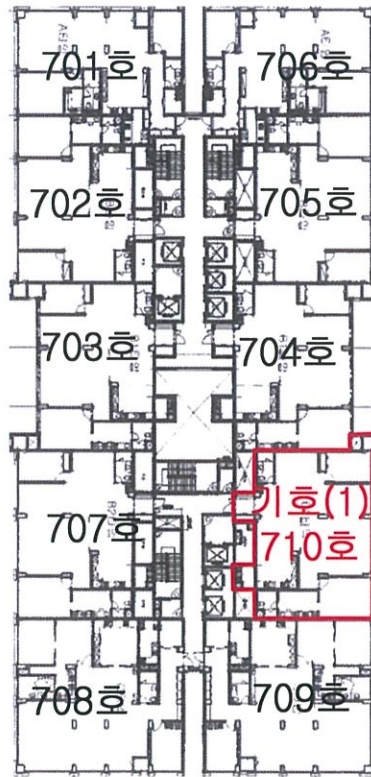
소재지	대전광역시 서구 탄방동 707 나비가아르누보팰리스 제7층 제710호
-----	--



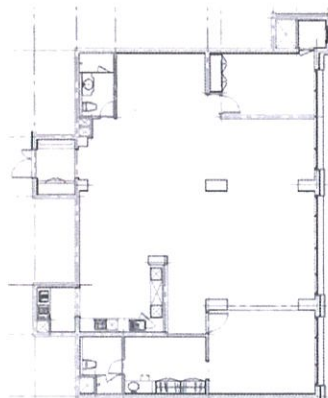
건 물 개 황 도



호 별 배 치 도



내 부 구 조 도



기호(1) : 대전광역시 서구 탄방동 707
나비가아르누보팰리스 제7층 제710호

사 진 용 지



본건 북동측에서 촬영



본건 남서측에서 촬영



본건 남동측에서 촬영



본건 1층 출입구 촬영

사 진 용 지



본건 7층 복도 촬영



본건 현관 촬영