

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
건명	주식회사 동호 소유물건(2025타경502203)
감정서번호	112504-31-00204

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)감정평가법인 삼일 충청세종지사

## (부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사  
이주홍 (인)

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사 지사장 이주홍 (서명또는인)

감정평가액	이억오백만원정 (₩205,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 동호 (2025타경502203)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.20	2025.04.18 ~ 2025.04.20	2025. 04. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	205,000,000
	합계					₩205,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 '계룡스파텔' 남서측 인근에 위치하는 구분 건물(월드컵패밀리타운 제104동 제13층 제1302호)에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건으로서, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관련제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	대전광역시 유성구 봉명동 549-1, 549-23, 549-24		
건물명, 동, 층, 호수	사이언스타운주상복합, 제3층 제308호		
구조	용도	사용승인일	전용률(%)
철근콘크리트구조 및 철골철근 콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕	공동주택, 업무시설, 제1종 및 제2종 근린생활시설 운동시설	2013.09.24.	46.60
전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
68.3290	78.2990	146.6280	11.9193
실지조사 여부	『감정평가에 관한 규칙』 제10조 1항에 따라 실지조사 하였음.		

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025.04.20이고, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 따른 실지조사 실시기간은 2025.04.18 ~ 2025.04.20임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

였고, 별도의 조건은 없음.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가 방법

##### 1) 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법은 대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 2) 원가방식(원가법)

원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 3) 수익방식(수익환원법)

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 4) 공시지가기준법

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (2) 본건 감정평가방법의 적용 및 규정

- ① 본건 구분건물의 경우 대상물건과 유사한 수익자료 수집 곤란 및 대상물건 특성 등으로 인하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.
  
- ② 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 일괄 평가하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 2. 그 밖의 사항

- ① 본건의 표시는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- ② 본건 구분건물은 폐문부재로 인하여 내부 확인이 불가한바, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.
- ③ 본건은 건축물현황도 층평면도 상 307호로 표기되어있으나, 오피스텔 피난안내도 및 현황 점유사용부분 외부관찰 및 탐문조사 결과 308호로 확인이 되는 바, 물적동일성이 인정되는 '현황' 기준으로 위치 표기 및 평가하였으니 경매진행 시 유의바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액의 산출과정

### 1. 감정평가방법

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

### 2. 비교사례의 선정

#### (1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
A	봉명동 549-1	사이언스 타운 주상복합	제9층/제90*호	68.3290	11.9193	207,000,000	등기사항 전부 증명서	2024.10.04
						3,029,460		2013.09.24

#### (2) 비교사례의 선정

동일단지 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 선정함.

### 3. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

[출처 : 한국감정원 오피스텔 매매가격지수]

시 점	매매가격지수	비 고
2024년 09월	98.56	대전광역시
2025년 03월	97.81	
시점수정치	<b>0.99239</b>	2024년 09월 / 2025년 03월

## 5. 가치형성요인 비교

### (1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	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), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건 기호(1)는 비교사례A와 개별요인 대등함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고가격 자료

### (1) 인근지역 유사부동산 호가수준

본건 인근 가격수준	190,000,000원~220,000,000원/㎡ 내외수준임.
------------	------------------------------------

### (2) 인근지역 매매 및 평가사례

기호	소재지/ 건물명칭	동	층/호	전유면적 (㎡)	매매 및 평가금액 (원)	매매 및 평가단가 (원/㎡)	목적	기준시점 및 매매시점
#1	봉명동 549-1/ 사이언 스타운 주상 복합	-	제7층/ 제70*호	68.3290	193,000,000	2,824,569	매매	2024.10.09
#2	봉명동 549-1/ 사이언 스타운 주상 복합	-	제4층/ 제40*호	68.3290	210,000,000	3,073,366	경매	2024.12.10
#3	봉명동 549-1/ 사이언 스타운 주상 복합	-	제5층/ 제50*호	68.3290	200,000,000	2,927,015	경매	2024.01.30

※ 출처 : 협회 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	비고
1	3,029,460	1.00	0.99239	1.000	3,006,406	-

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가액(원)	시산가액(원)
1	68.3290	3,006,406	205,424,716	205,000,000

※ 시산가액 : 비준가액의 십만원 단위에서 반올림함.

# 감정평가액 산출근거 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)
1	68.3290	3,006,406	205,424,716	205,000,000

※ 감정평가액 : 비준가액의 십만원 단위에서 반올림함.

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



# 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		
				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			
	1. 동소	549-1	대	일반상업지역	5,277.1			
	2. 동소	549-23	광천지	일반상업지역	3			
	3. 동소	549-24	광천지	일반상업지역	3			
			(내)	철근콘크리트구조 업무시설 제3층제308호	68.3290	68.3290	205,000,000	비준가액 (공용면적 포함 : 146.6280㎡)
				1 소유권대지권	5,277.1x----- 11.9193 5,277.1	11.9193		
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	41,000,000	
						건 물 :	164,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩205,000,000.-</b>	
			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 '계룡스파텔' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트, 지하철역 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층 건물 내 3층 308호로서,  
 (사용승인일: 2013.09.24)  
 외 벽 : 화강석 타일 붙임 마감 등,  
 내 벽 : 인테리어 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등,  
 창 호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 전기설비 등이 구비되어있음.

# 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

인접지 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, '공동주택 및 업무시설(오피스텔) 등'건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복4차선 내외의 포장도로가, 동측과 서측으로 각각 왕복 2차선 내외의 포장도로가 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(유성) 등임.

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도



소재지	대전광역시 유성구 봉명동 549-1 사이언스타운주상복합 3층 308호
-----	--



# 위치도



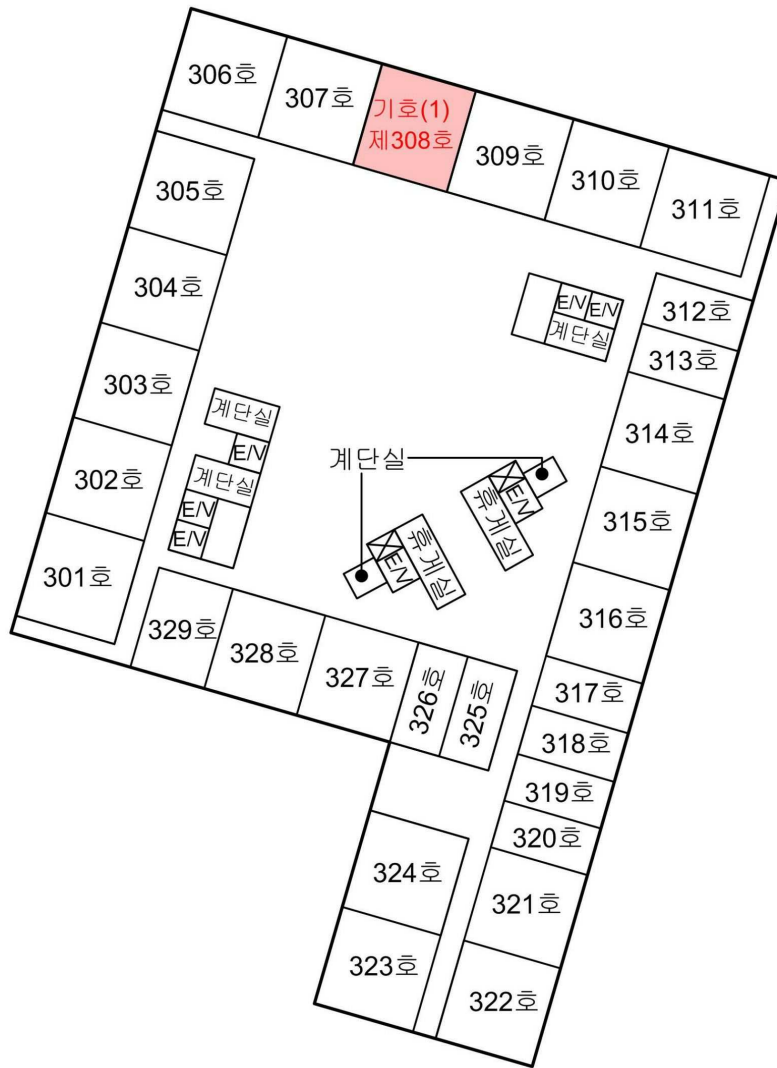
소재지

대전광역시 유성구 봉명동 549-1 사이언스타운주상복합 3층 308호



# 건물개황도

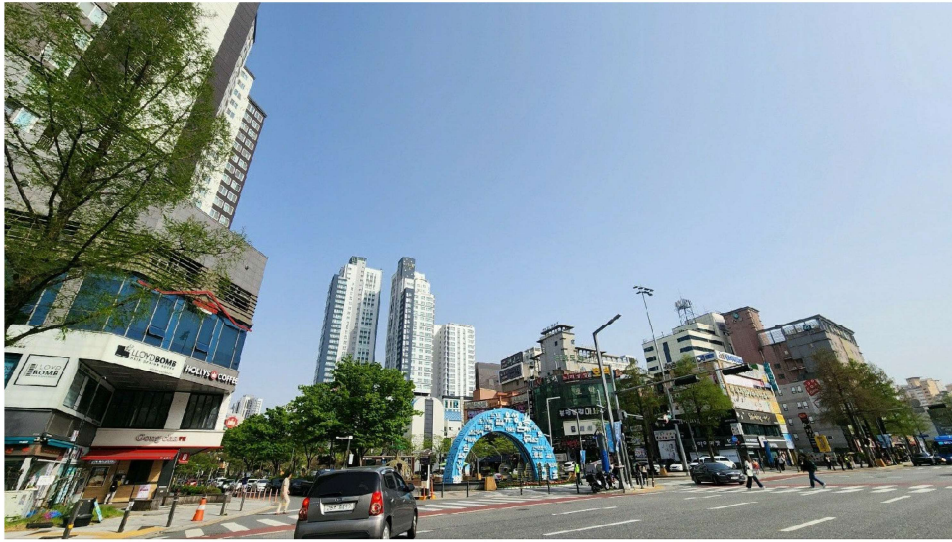
No Scale



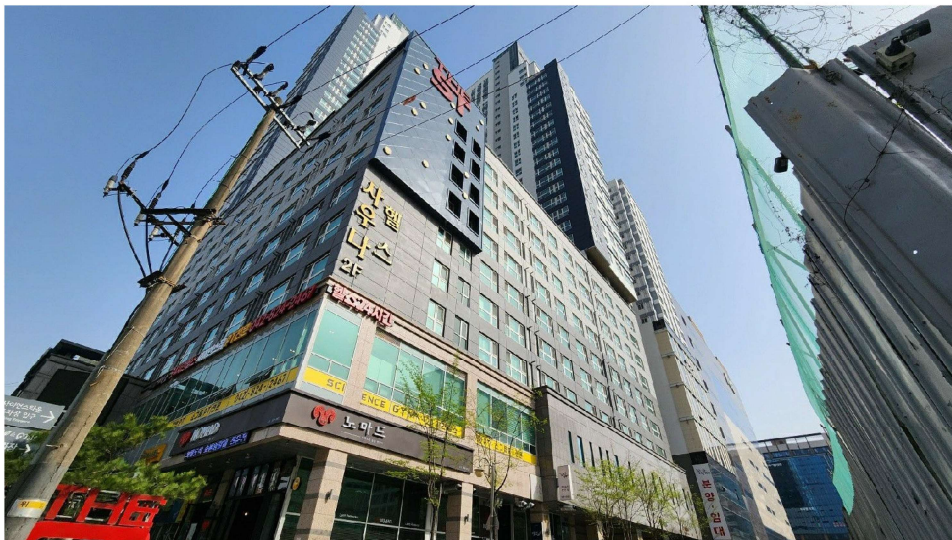
< 대전광역시 유성구 봉명동 549-1 사이언스타운 주상복합 제3층 제308호 >

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 사 진 용 지



본건 주위환경

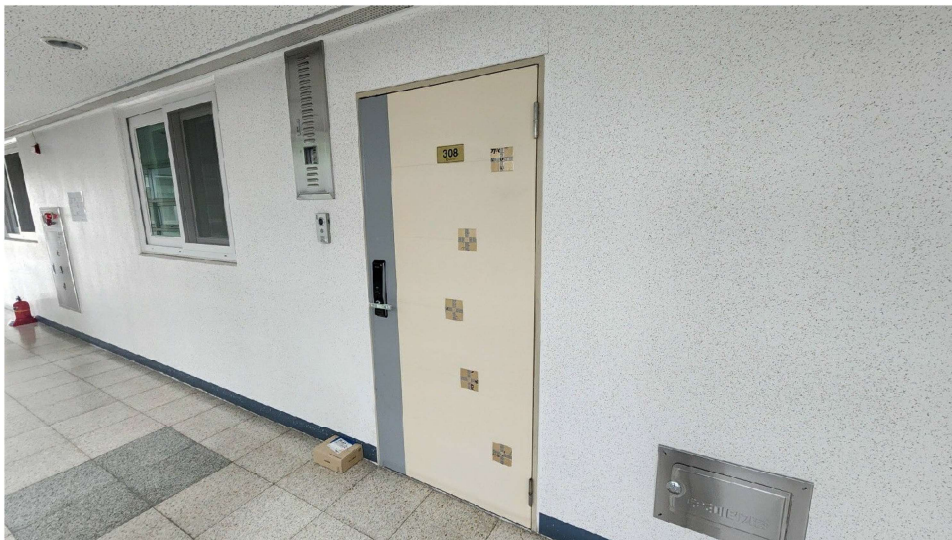


본건이 속한 건물 전경

# 사 진 용 지



본건이 속한 층 전경



본건 호 전경

