

# 감정평가서

|       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 건명    | 주식회사 단비산업개발 소유물건<br>(2024타경117341) |
| 의뢰인   | 대전지방법원<br>사법보좌관 강수현                |
| 감정서번호 | JW240811                           |

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.

장원감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

|                            |                               |              |               |                         |            |              |
|----------------------------|-------------------------------|--------------|---------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억삼천구백만원정(₩139,000,000.-)     |              |               |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 대전지방법원<br>사법보좌관 강수현           |              | 감정평가<br>목적    | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 대전지방법원 경매9계                   |              | 기준가치          | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 주식회사 단비산업개발<br>(2024타경117341) |              | 감정평가<br>조건    | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                        |              | 기준시점          | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                             |              | 2024.09.06    | 2024.08.29 ~ 2024.09.06 | 2024.09.06 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                    |              | 사정            |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                            | 면적(㎡) 또는 수량  | 종류            | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 구분건물                          | 1세대<br><br>이 | 구분건물<br><br>하 | 1세대<br><br>여            | -<br><br>백 | 139,000,000  |
|                            | 합계                            |              |               |                         |            | ₩139,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                               |              |               |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                               |              |               |                         |            |              |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                                   | 소재지  | 지 번                       | 지 목<br>및<br>용 도              | 용도지역<br>및<br>구 조                    | 면 적 (㎡) |  | 감정평가액       | 비 고                |
|--|--|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------|--|-------------|--------------------|
|  |  |                           |                              |                                     | 공 부     | 사 정  |             |                    |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>가 | 대전광역시<br>유성구<br>봉명동<br>[도로명주소]<br>대전광역시<br>유성구<br>문화원로 117 | 640-6<br>라운<br>팰리스<br>제1동 | 공동주택                         | 철근콘크리트구조<br>철근콘크리트지붕<br>지하2층, 지상12층 |         |  |             |                    |
|  |  |                           | 주차장                          | 지하2층                                | 672.19  |  |             |                    |
|  |  |                           | 주차장<br>전기실                   | 지하1층                                | 719.68  |  |             |                    |
|  |  |                           | 제1종근린<br>생활시설<br>(소매점)       | 1층                                  | 237.44  |  |             |                    |
|  |  |                           | 제1종근린<br>생활시설<br>(소매점)       | 2층                                  | 571.01  |  |             |                    |
|  |  |                           | 공동주택<br>(도시형<br>생활주택<br>원룸형) | 3층                                  | 385.282 |  |             |                    |
|  |  |                           | 공동주택<br>(도시형<br>생활주택<br>원룸형) | 4층~12층 각                            | 385.872 |  |             |                    |
|  |  |                           | 대                            | 일반상업지역                              | 825.3   |  |             |                    |
|  |  |                           | (내)                          | 철근콘크리트구조<br>제3층 제304호               | 29.968  | 29.968   | 139,000,000 | 비준가액<br>공용부분<br>포함 |
|  |  |                           |                              | 1 소유권대지권                            | 8.5738  | 8.5738   |             |                    |
|  |  | 825.3 × ----<br>825.3     |                              |                                     |         |  |             |                    |
|  |  |                           |                              |                                     |         | 토지·건물<br>토 지 : 27,800,000<br>건 물 : 111,200,000 |             |                    |
|  | <b>합 계</b>   |                           |                              |                                     |         | <b>₩139,000,000.-</b>                          |             |                    |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 "계룡스파텔" 북측 인근에 위치하는 "라운팰리스" 제1동 제3층 제304호에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

#### 가. 대상물건 현황

|            |                     |              |              |
|------------|---------------------|--------------|--------------|
| 소재지        | 대전광역시 유성구 봉명동 640-6 |              |              |
| 건물명, 층, 호수 | 라운팰리스 제1동 제3층 제304호 |              |              |
| 용도         | 공동주택(도시형생활주택)       |              |              |
| 사용승인일      | 2019.10.25          |              |              |
| 면적         | 전유면적<br>(㎡)         | ※공용면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) |
|            | 29.968              | 32.24265     | 8.5738       |

※공용면적 : 집합건축물대장상 공용부분면적의 합계임.

#### 나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(봉명1지구 토지구획정리사업), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(유성).

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 다. 주위환경

본건 주위는 도시형생활주택, 오피스텔, 주상복합아파트, 근린생활시설 및 숙박시설 등이 소재하는 지역임.

## 3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2024. 09. 06일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

## 4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

## 5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장 및 탐문조사, 의견목록, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, ‘시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

### 2. 감정평가 조건

없 음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가 방법

### 1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 2. 구분건물

#### 가. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

#### 나. 적용 평가방법

1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

[토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인·개별요인 등의 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려함.]

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근·유사지역에 소재하고, 가격형성요인상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

| 소재지          | 건물명/동        | 층/호수        | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) | 거래시점       |
|--------------|--------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|
|              |              |             |             |            |             | 사용승인일      |
| 봉명동<br>640-6 | 라운팰리스<br>/1동 | 7층/<br>7**호 | 29.968      | 8.5738     | 145,500,000 | 2023.01.20 |
|              |              |             |             |            |             | 2019.10.25 |

### 2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

### 3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래의 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 산출하였음.

#### 가. 연립다세대 매매가격지수 (대전광역시, 2021년 6월지수 100을 기준)

2023.01.20 매매 가격지수 (적용:2022년12월) : 101.52

2024.09.06 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.83

#### 나. 시점 수정치 산출

$98.83/101.52 \approx 0.97350$

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

| 요인구분           | 세부항목(주거용)                         | 격차율          | 비고                              |
|----------------|-----------------------------------|--------------|---------------------------------|
| 단지<br>외부<br>요인 | 대중교통의 편의성                         | 1.00         | 동일단지내에 소재하여<br>대등함.             |
|                | 교육시설의 배치                          |              |                                 |
|                | 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성               |              |                                 |
|                | 차량이용의 편의성                         |              |                                 |
|                | 공공시설 및 편익시설의 배치                   |              |                                 |
|                | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등              |              |                                 |
| 단지<br>내부<br>요인 | 시공업체의 브랜드                         | 1.00         | 동일단지내에 소재하여<br>대등함.             |
|                | 단지내 총 세대수 및 최고층수                  |              |                                 |
|                | 건물의 구조 및 마감상태                     |              |                                 |
|                | 경과연수에 따른 노후도                      |              |                                 |
|                | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)              |              |                                 |
|                | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등               |              |                                 |
| 호별<br>요인       | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별<br>및 라인별) | 0.98         | 본건이 거래사례대비<br>층별 효용 등에서<br>열세함. |
|                | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기              |              |                                 |
|                | 내부 평면방식(베이)                       |              |                                 |
|                | 간선도로 등에 의한 소음 등                   |              |                                 |
| 기타요인           | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                 | 1.00         | 대등함.                            |
| <b>누 계</b>     |                                   | <b>0.980</b> |                                 |

## 5. 비준가액

| 기호 | 거래사례<br>가격  | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교   |        | 산출가액        | 비준가액<br>결정         |
|----|-------------|----------|----------|--------------|--------|--------|-------------|--------------------|
|    |             |          |          |              | 본건     | 사례     |             |                    |
| 가  | 145,500,000 | 1.00     | 0.97350  | 0.980        | 29.968 | 29.968 | 138,811,365 | <b>139,000,000</b> |

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 가격 참고자료

### 1. 탐문조사내용

|      |   |
|------|---|
| 가격수준 | 본건과 유사한 도시형생활주택의 가격수준은 층, 위치, 타입 등에 따라 약 4,500,000원/m <sup>2</sup> 전후 수준으로 조사됨. |
|------|---|

### 2. 유사물건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 소재지          | 건물명<br>/동    | 층/<br>호수    | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 평가<br>목적 | 감정평가액       | 기준시점       |
|--------------|--------------|-------------|---------------------------|--------------------------|----------|-------------|------------|
|              |              |             |                           |                          |          |             | 사용승인일      |
| 봉명동<br>640-6 | 라운팰리스<br>/1동 | 6층/<br>6**호 | 29.968                    | 8.5738                   | 법원<br>경매 | 140,000,000 | 2024.08.06 |
|              |              |             |                           |                          |          |             | 2019.10.25 |

## VI. 감정평가액 결정

| 기호 | 호수   | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 결정금액(원)     |
|----|--|---------------------------|-------------|
| 가  | 대전광역시 유성구 봉명동 640-6<br>라운팰리스 제1동 제3층 제304호 | 29.968                    | 139,000,000 |

# 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" 북측 인근에 위치하는 "라온팰리스" 제1동 제3층 제304호로서, 주위는 도시형생활주택, 오피스텔, 주상복합아파트, 근린생활시설 및 숙박시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층 건내 제3층 제304호로서,  
 (사용승인일: 2019.10.25)  
 외벽: 몰탈위 페인트 및 석재붙임 등 마감  
 내벽: 벽지 및 타일 등 마감  
 창호: 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등 되어있음.

# 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

세장형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복4차선 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(봉명1지구 토지구획정리사업), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(유성).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

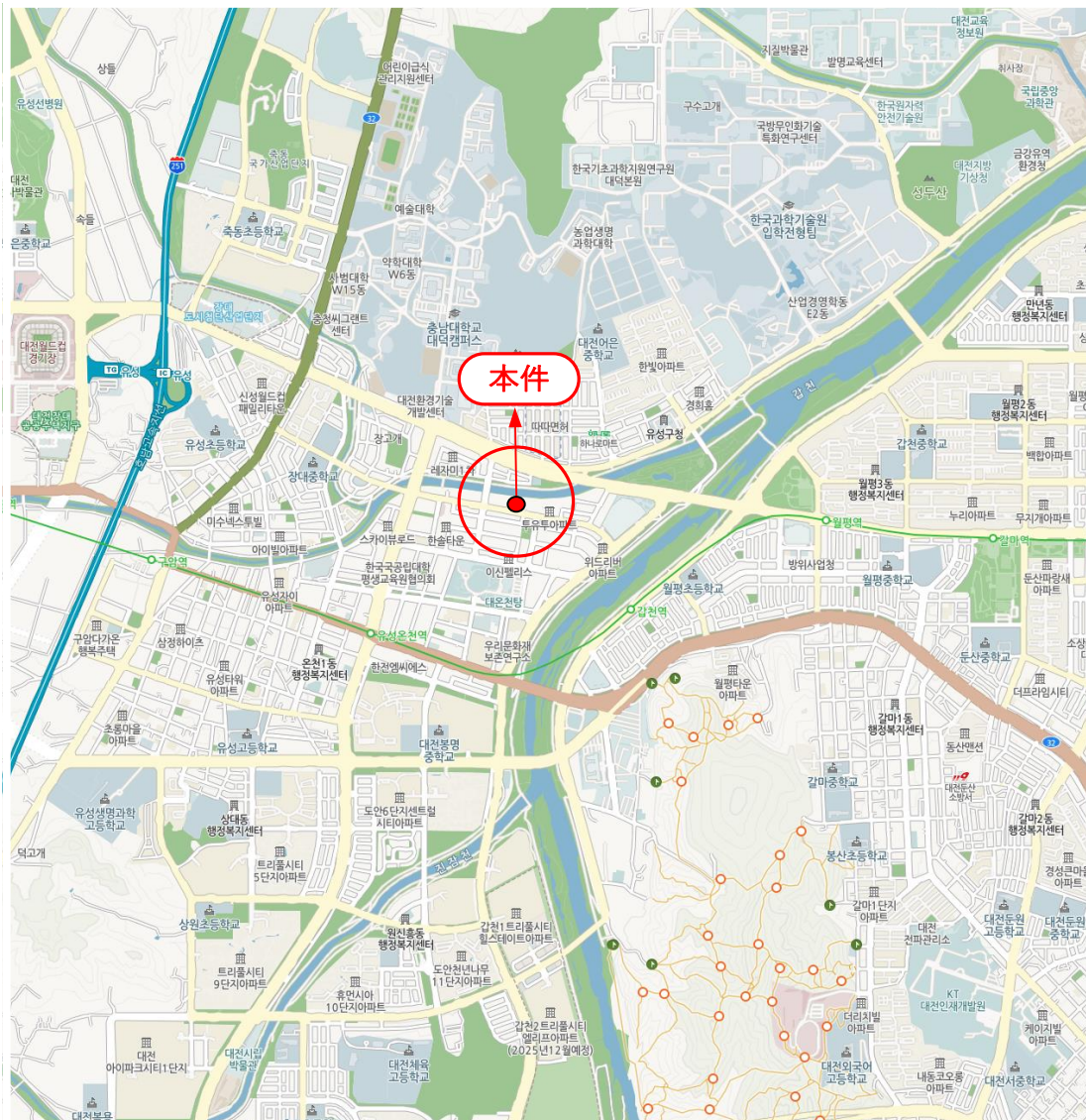
임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

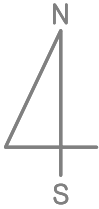


소재지

대전광역시 유성구 봉명동 640-6  
(라온팰리스 제1동 제3층 제304호)

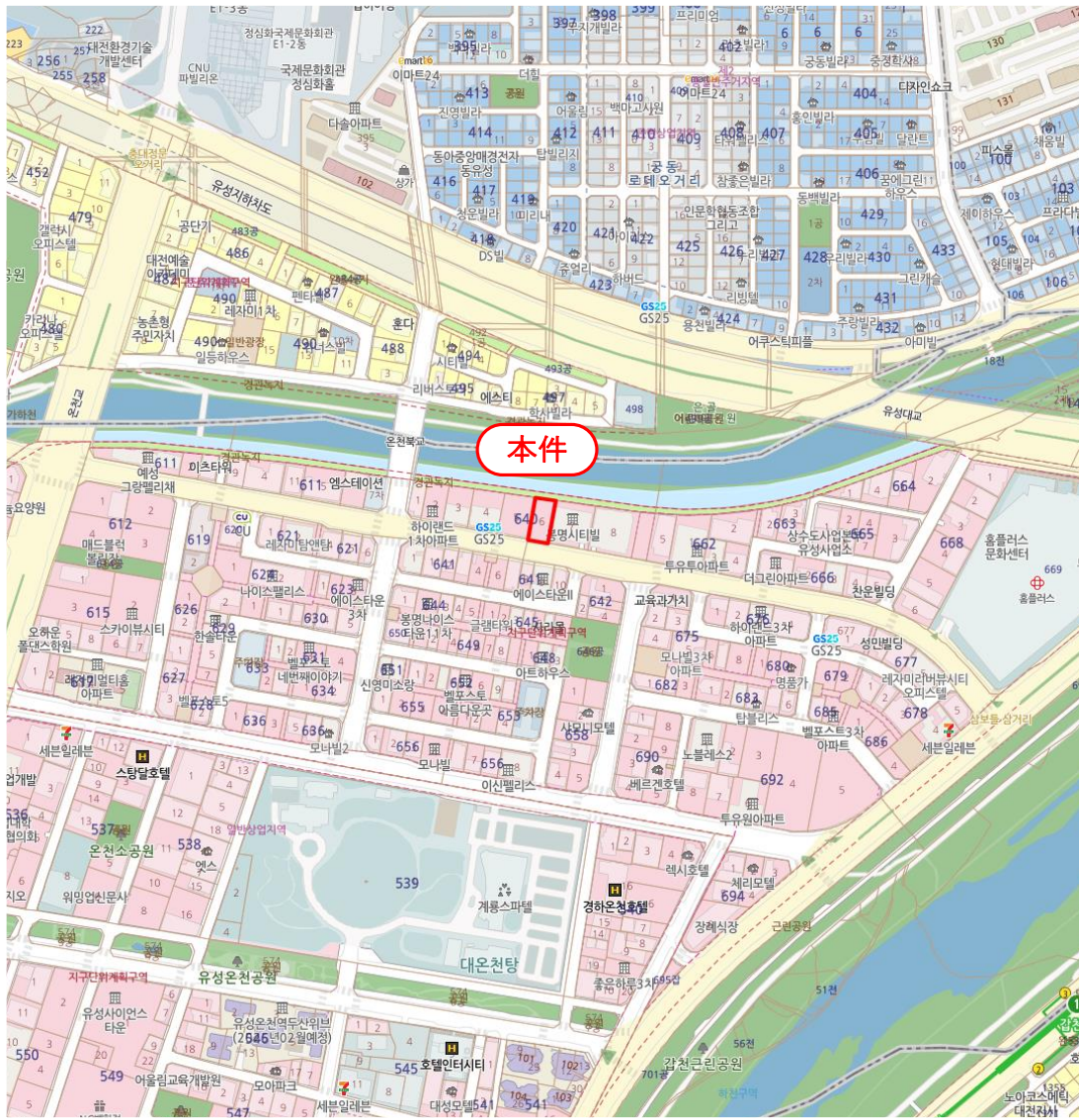


# 상세위치도



소재지

대전광역시 유성구 봉명동 640-6  
(라온팰리스 제1동 제3층 제304호)

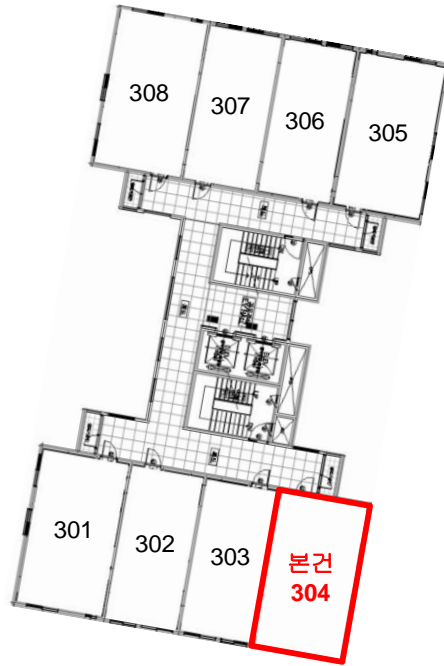


# 호 별 배 치 도



소 재 지

대전광역시 유성구 봉명동 640-6  
(라온팰리스 제1동 제3층 제304호)



# 사 진 용 지



라운팰리스 1동 전경



라운팰리스 1동 전경

# 사 진 용 지



본건 현관



복도

# 사 진 용 지



복도



3층 홀

# 사 진 용 지



공동출입구



주차장 출입구