감 정 평 가 서

건 명	유정숙 소유물건(2025타경501585)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정서번호	유은1011-25

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

유은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 병 호

감정평가액	삼십구억일천일백만원정(₩3,911,000,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유정숙 (2025타경501585)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.21 ~ 2025.02.28	2025.03.18

감정평가내용	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	33개호 이	구분건물	33개호 하	- 여	3,911,000,000 백
	합 계					₩3,911,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 대전광역시 중구 문창동 대전보람요양병원 남서측 인근에 위치하는 통칭 그라시아아트빌 제201호외 32개호(집합건축물대장상 사무소4개호, 도시형생활주택 29개호)로서, 『유정숙 소유물(2025타경501585)』에 대한 대전지방법원 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 2월 28일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025. 2.21. ~ 2025. 2.28.이고 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장상 건축물현황도, 토지이용계획확인원, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 본건 소재 건물은 후첨 '사진용지'와 같이 유치권 행사 플래카드, 유치권공고문등이 부착되어 있고 일부 유치권행사중인 것으로 탐문되며 접근에 지장이 되는 지장물등이 소재하는바 본건 진행시 소유,점유등 권리관계, 이해관계인 등에 대해 별도 확인바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본 건의 소유권대지권에 별도등기(갑구:소유권이전청구권가등기, 가압류, 압류, 을구:근저당등)가 있는 바, 본건 진행시 별도확인바람.

라. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준으로 분양및 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였는바 본건 진행시 참고 바람.

마. 본건 소재 건물은 집합건축물대장상 2019년 11월 18일자로 건축과-47642(2019.11.18.)호에 의거 ① 옥탑 약 30㎡ 주택 경량철골조(2019년) 무단증축 ② 옥탑 약 60㎡ 공동주택 철근콘크리트(2019년) 무단증축 ③ 지상8층 계단실-공동창고, 엘리베이터홀-관리사무실 간 갑종방화문 철거후 벽으로 구획 무단대수선 ④ 지상8층 공동창고와 관리사무실간 내력벽 철거 무단대수선에 따른 위반건축물로 표시되어 있는바 본건 진행시 별도확인바람.

바. 본건 기호(30)은 인접 공동 창고 및 관리사무소로 표기된 부분을 현황 점유하는 것으로 탐문되는바 본건 진행시 기호(30)과 인접공동시설의 상세이용구조, 내부이용상태 및 소유이용관계, 일체이용 적합성 혹은 물리적 경계구분시 소요되는 행정적,경제적부담정도 등에 대해 별도확인을 요함.

사. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부이용구조, 현상및상태 등은 일반적인 이용을 기준으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사, 개략적인 측정 등에 의하였는바 본건 진행시 정밀측정 및 별도확인 바람.

아. 본건은 『유정숙 소유물(2025타경501585)』에 대한 대전지방법원 경매 목적의 감정평가로서 평가목적, 평가조건, 시점 등이 달라짐에 따라 평가액이 다를 수 있음.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비

용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1)「감정평가에 관한 규칙」제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

(2)「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

(3)「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 대상물건

의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

(4)「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 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

라. 그 밖의 사항

(1) 본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

(2) 구분소유건물은 '집합건물의 소유및관리에관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 됨으로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 구분소유건물은 '집합건물의 소유및관리에관한법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에따라 분양 및 거래가 이루어지고 가격이 형성되므로 본건 평가에 있어 대지권면적을 포함하여 평가하였음.

(4) 본건과 주위 각호의 위치확인 및 호별배치도는 집합건축물 대장, 현장 관찰 및 인근 탐문조사 등을 기준으로 확인하였는바 본건 진행시 별도 확인 바람.

(5) 본건 일대 구분건물은 대체로 시점 및 목적에 따른 주관적가치편차가 큰 편임으로 본건 참여시 주위환경의 변화, 유사 물건 수요성 변동추이, 관리상태, 공실상태 지속에 따른 필요비 및 사용수익을 위한 기타 경제적 부담정도, 목적적합성 등에 대해 별도확인 바람.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	내 용				
소재지	대전광역시 중구 문창동 48-3				
건물명, 층	통칭 그라시아아트빌 2~8층				
용 도	사무소,도시형생활주택(원룸형)			사용승인일	2019.4.26
기 호	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	201호	41.7	3.2194	44.9194	13.7599
2	202호	45.7	3.5282	49.2282	15.0798
3	203호	19.74	1.5241	21.2641	6.5137
4	204호	34.56	2.6681	37.2281	11.4039
5	301호	36.7348	14.2412	50.976	12.1215
6	302호	38.3088	15.3172	53.626	12.6409
7	303호	14.5384	6.1365	20.6749	4.7973
8	304호	26.2852	10.4731	36.7583	8.6734
9	305호	28.4683	11.326	39.7943	9.3938
10	401호	36.7348	14.2412	50.976	12.1215
11	402호	38.3088	15.3172	53.626	12.6409
12	403호	14.5384	6.1365	20.6749	4.7973
13	404호	26.2852	10.4731	36.7583	8.6734
14	405호	28.4683	11.326	39.7943	9.3938
15	501호	37.5454	14.4728	52.0182	12.3889
16	502호	38.3088	15.3172	53.626	12.6409
17	503호	14.5384	6.1365	20.6749	4.7973
18	504호	26.2852	10.4731	36.7583	8.6734
19	505호	28.4683	11.326	39.7943	9.3938
20	601호	37.5454	14.4728	52.0182	12.3889
21	602호	38.3088	15.3172	53.626	12.6409
22	603호	14.5384	6.1365	20.6749	4.7973
23	604호	26.2852	10.4731	36.7583	8.6734
24	605호	28.4683	11.326	39.7943	9.3938
25	701호	37.5454	14.4728	52.0182	12.3889
26	702호	38.3088	15.3172	53.626	12.6409
27	703호	14.5384	6.1365	20.6749	4.7973
28	704호	26.2852	10.4731	36.7583	8.6734
29	705호	28.4683	11.326	39.7943	9.3938
30	801호	44.9525	17.9901	62.9426	14.8331
31	802호	14.5384	6.1365	20.6749	4.7973
32	803호	26.2852	10.4731	36.7583	8.6734
33	804호	28.4683	11.326	39.7943	9.3938

※ 공용면적은 집합건축물대장상 계단실, 관리사무소등 공용부분 면적 합계 기준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례 [자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS)등]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	소 재 지 (건물명 및 호수)	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격(천원)	전유면적기준단가(원/㎡)	자료출처	거래시점
①	매매	대전광역시 중구 문창동 4*-1*, 3**호	49.84	37.49	98,000	1,966,292	실거래정보	2021.12.
②	매매	대전광역시 중구 문창동 3*-2*, 3**호	40.7	18.5112	54,000	1,326,781	실거래정보	2023. 9.
③	매매	대전광역시 중구 문창동 3*-2*, 5**호	36.3	16.51	46,000	1,267,217	실거래정보	2022. 3.
④	매매	대전광역시 중구 문창동 1**-3*, *동 4**호	49.12	36.2625	72,000	1,465,798	실거래정보	2023. 7.
⑤	매매	대전광역시 중구 문창동 8*-2*, *동 1**호	41.77	25.28	73,000	1,747,665	실거래정보	2021. 8.
⑥	매매	대전광역시 중구 문창동 1**-1*, 1**호	54.5	31.46	92,500	1,697,247	실거래정보	2024. 8.
⑦	매매	대전광역시 중구 문창동 1**-1*, 2**호	52.23	31.23	80,000	1,531,686	실거래정보	2023. 4.
⑧	매매	대전광역시 중구 문창동 4*-9*, 4**호	46.96	33.63	65,000	1,384,156	실거래정보	2023. 5.
⑨	매매	대전광역시 중구 문창동 3*-*, 4**호	48.0985	9.6639	150,000	3,118,600	실거래정보	2023. 7.
⑩	매매	대전광역시 중구 대흥동 3*-*, 2**호	73.27	40.5138	150,000	2,047,222	실거래정보	2024. 4.
⑪	매매	대전광역시 중구 문창동 3*-*, 4**호	49.5775	9.9611	125,000	2,521,305	실거래정보	2021.11.
⑫	매매	대전광역시 중구 문창동 3*-*, 2**호	49.5775	9.9611	120,000	2,420,452	실거래정보	2020.12.
⑬	매매	대전광역시 중구 문창동 2*-*, 다****** 3**호	29.7573	14.7483	182,000	6,116,146	실거래정보	2022. 8.
⑭	매매	대전광역시 중구 문창동 2*-*, 6**호	29.7573	14.7483	210,000	7,057,091	실거래정보	2022. 8.
⑮	매매	대전광역시 중구 대창동 2*-*, 아*** 4**호	30.16	18.7642	65,000	2,155,172	실거래정보	2020. 3.

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

인근 거래사례중 대상물건과 정상 비교가능성이 더 높다고 판단되는 사례⑨을 본건 기호(1~4)의 비교사례로, 사례⑬을 본건 기호(5~33)의 비교사례로 선정함.

(3) 사정보정

상기 거래사례에 매도인·매수인간의 특수한 사정이나 개별적인 동기의 반영 여부는 알수없으나 인근거래가격수준대비 사정보정 불필요한 것으로 판단됨(1.00).

(4) 시점수정

(가) 기호(1~4)적용 기준

한국부동산원에서 조사·발표하는 집합건물시점수정(상업용부동산 동향조사)내 『대전광역시 원도심 오피스 매매가격지수』(출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템)가 본건 주위 상황을 잘 반영하는 것으로 판단되어 이를 이용하여 본건 기호(1~4)의 시점수정치로 적용함.

오피스, 지역 :대전광역시 원도심(23.07.20~25.02.28)

2023년 03분기 : 0.2 2023년 04분기 : 0.2

2024년 01분기 : 0.4 2024년 02분기 : 0.35

2024년 03분기 : -0.03 2024년 04분기 : -0.12

2025년 01분기 : -0.12 (2024년 04분기 자료)

(1+0.002*73/92)*(1+0.002)*(1+0.004)*(1+0.0035)*(1-0.0003)*(1-0.0012)*(1-0.0012*59/92) ≒ 1.00884

- 대전광역시 원도심 오피스 매매가격지수

구 분	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대전 원도심	0.4	0.35	-0.03	-0.12	-0.01	0.1	0.2	0.2

(나) 기호(5~33)적용 기준

한국부동산원에서 조사·발표하는 집합건물시점수정(주거용부동산 동향조사)내 『대전광역시 연립다세대 매매가격지수』(출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템)가 본건 주위 상황을 잘 반영하는 것으로 판단되어 이를 이용하여 본건 기호(5~33)의 시점수정치로 적용함.

연립다세대,지역 :대전광역시(22.08.05~25.02.28)

거래시점 : 2022.08.05, 2022년07월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.02.28, 2025년01월 지수를 적용함.

2022.08.05 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 102.6

2025.02.28 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 98.5

시점수정치 : 98.5/102.6≒0.96004

- 대전광역시 연립다세대 매매가격지수

구 분	2024년 5월	2024년 6월	2024년 7월	2024년 8월	2024년 9월	2024년 10월	2024년 11월	2024년 12월
대전광역시	98.9	98.9	98.8	98.8	98.8	98.7	98.7	98.6

구 분	2023년 1월	2023년 2월	2023년 3월	2023년 4월	2023년 5월	2023년 6월	2023년 7월	2023년 8월
대전광역시	101.1	100.7	100.3	100.1	99.8	99.7	99.6	99.6

구 분	2023년 9월	2023년 10월	2023년 11월	2023년 12월	2024년 1월	2024년 2월	2024년 3월	2024년 4월
대전광역시	99.6	99.6	99.5	99.4	99.4	99.3	99.2	99.0

구 분	2025년 1월	2022년 10월	2022년 11월	2022년 12월	2022년 1월	2022년 2월	2022년 3월	2022년 4월
대전광역시	98.5	102.2	101.9	101.5	102.8	102.7	102.7	102.7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	2022년 5월	2022년 6월	2022년 7월	2022년 8월	2022년 9월	2021년 10월	2021년 11월	2021년 12월
대전광역시	102.6	102.6	102.6	102.5	102.3	101.9	102.4	102.7

(다) 기호(1~4)시점수정치 산출

기 간	변동률(%)	비 고
2023. 7.20. ~ 2025. 2.28.	1.00884 (0.884%)	오피스, 지역 :대전광역시 원도심 2023년 03분기 : 0.2 2023년 04분기 : 0.2 2024년 01분기 : 0.4 2024년 02분기 : 0.35 2024년 03분기 : -0.03 2024년 04분기 : -0.12 2025년 01분기 : -0.12 (2024년 04분기 자료) (1+0.002*73/92)*(1+0.002)*(1+0.004)*(1+0.0035)*(1-0.0003)*(1-0.0012)*(1-0.0012*59/92) ≒ 1.00884

※ 2025년 1분기 이후의 가격지수가 현재 미고시 상태로 2024년 4분기 가격지수를 기준으로 연장 적용 하였음.

(라) 기호(5~33)시점수정치 산출

기 간	변동률(%)	비 고
2022. 08.05. ~ 2025. 02.28.	0.96004 (-3.996%)	연립다세대,지역 :대전광역시(22.08.05~25.02.28) 2022.08.05매매가격지수(적용:2022년07월): 102.6 2025.02.28매매가격지수(적용:2025년01월): 98.5 시점수정치 : 98.5/102.6≒0.96004

(5) 가치형성요인 비교

▷ 기호(1,4)/ <사례 ⑨>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	1.01	본건과 사례는 접근성등 제반 단지외부요인 우세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.92	본건은 사례대비 현상 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.92	본건은 사례대비 층별,위치별효용 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.855	1.01 x 0.92 x 0.92 x 1.00

▷ 기호(2)/ <사례 ⑨>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율	비고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	1.01	본건과 사례는 접근성등 제반 단지외부요인 우세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.92	본건은 사례대비 현상등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.98	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.911	1.01 x 0.92 x 0.98 x 1.00

▷ 기호(3)/ <사례 ⑨>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	1.01	본건과 사례는 접근성등 제반 단지외부요인 우세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.92	본건은 사례대비 현상등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.901	1.01 x 0.92 x 0.97 x 1.00

▷ 기호(5,8)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성 등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 노후도, 상태등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	0.90	본건은 사례대비 향별,위치별효용, 내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.681	0.86 x 0.88 x 0.90 x 1.00

▷ 기호(6)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 노후도, 현상 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.94	본건은 사례대비 향별, 위치별효용,내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.711	0.86 x 0.88 x 0.94 x 1.00

▷ 기호(7)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 노후도,현상 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	0.93	본건은 사례대비 향별, 위치별효용,내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평명방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.704	0.86 x 0.88 x 0.93 x 1.00

▷ 기호(9)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율	비고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 노후도,상태 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.87	본건은 사례대비 향별, 위치별효용, 내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.658	0.86 x 0.88 x 0.87 x 1.00

▷ 기호(10,13)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 노후도,상태 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.92	본건은 사례대비 향별,위치별효용, 내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.696	0.86 x 0.88 x 0.92 x 1.00

▷ 기호(15,18,20,23)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 노후도,마감상태 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.93	본건은 사례대비 향별, 위치별효용, 내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.704	0.86 x 0.88 x 0.93 x 1.00

▷ 기호(12)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용,향별효용 (동별 및 라인별)	0.94	본건은 사례대비 향별,위치별효용,내부평면방식등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.711	0.86 x 0.88 x 0.94 x 1.00

▷ 기호(11)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.96	본건은 사례대비 향별, 위치별효용,내부평면방식등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.727	0.86 x 0.88 x 0.96 x 1.00

▷ 기호(14)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.88	본건은 사례대비 향별, 위치별효용,내부평면방식등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.666	0.86 x 0.88 x 0.88 x 1.00

▷ 기호(16)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.97	본건은 사례대비 향별, 위치별효용, 내부평면방식등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.734	0.86 x 0.88 x 0.97 x 1.00

▷ 기호(21)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.99	본건은 사례대비 내부평면 방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.749	0.86 x 0.88 x 0.99 x 1.00

▷ 기호(17,22)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.98	본건은 사례대비 내부평면 방식등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.742	0.86 x 0.88 x 0.98 x 1.00

▷ 기호(19,24)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.89	본건은 사례대비 향별, 위치별효용, 내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.674	0.86 x 0.88 x 0.89 x 1.00

▷ 기호(25,28)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율	비고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	0.94	본건은 사례대비 향별효용, 내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.711	0.86 x 0.88 x 0.94 x 1.00

▷ 기호(27)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	0.99	본건은 사례대비 내부평면 방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.749	0.86 x 0.88 x 0.99 x 1.00

▷ 기호(26)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	1.00	본건은 사례대비 내부평면 방식 등 호별요인 유사함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.757	0.86 x 0.88 x 1.00 x 1.00

▷ 기호(29)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	0.90	본건은 사례대비 향별, 위치별효용, 내부평면방식 등 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.681	0.86 x 0.88 x 0.90 x 1.00

▷ 기호(30)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.08	본건은 사례대비 향별, 위치별, 층별효용, 내부평면 방식 등 제반 호별요인 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.817	0.86 x 0.88 x 1.08 x 1.00

▷ 기호(31)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	1.03	본건은 사례대비 향별, 위치별, 층별효용, 내부평면 방식 등 제반호별요인 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.780	0.86 x 0.88 x 1.03 x 1.00

▷ 기호(32)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	0.97	본건은 사례대비 향별,위치별, 층별효용, 내부평면방식 등 제반 호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부구조 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.734	0.86 x 0.88 x 0.97 x 1.00

▷ 기호(33)/ <사례 ⑬>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율	비고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성	0.86	본건은 사례대비 접근성등 제반 단지외부요인 열세함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가록의 폭, 구조 등) 등		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,노후도,전용률	0.88	본건은 사례대비 마감상태, 노후도 등 제반 건물요인 열세함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별효용 (동별 및 라인별)	0.95	본건은 사례대비 향별,위치별,층별효용,내부평면방식 등 제반호별요인 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 기타요인 유사함.
누 계		0.719	0.86 x 0.88 x 0.95 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 대상부동산의 시산가액 산정

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (천원)
1	150,000	1.00	1.00884	0.855	41.7/48.0985	112,172,000	112,000
2	150,000	1.00	1.00884	0.911	45.7/48.0985	130,984,000	131,000
3	150,000	1.00	1.00884	0.901	19.74/48.0985	55,957,000	56,000
4	150,000	1.00	1.00884	0.855	34.56/48.0985	92,966,000	93,000
5	182,000	1.00	0.96004	0.681	36.7348/29.7573	146,890,000	147,000
6	182,000	1.00	0.96004	0.711	38.3088/29.7573	159,932,000	160,000
7	182,000	1.00	0.96004	0.704	14.5384/29.7573	60,098,000	60,000
8	182,000	1.00	0.96004	0.681	26.2852/29.7573	105,106,000	105,000
9	182,000	1.00	0.96004	0.658	28.4683/29.7573	109,990,000	110,000
10	182,000	1.00	0.96004	0.696	36.7348/29.7573	150,125,000	150,000
11	182,000	1.00	0.96004	0.727	38.3088/29.7573	163,531,000	164,000
12	182,000	1.00	0.96004	0.711	14.5384/29.7573	60,695,000	61,000
13	182,000	1.00	0.96004	0.696	26.2852/29.7573	107,421,000	107,000
14	182,000	1.00	0.96004	0.666	28.4683/29.7573	111,328,000	111,000
15	182,000	1.00	0.96004	0.704	37.5454/29.7573	155,202,000	155,000
16	182,000	1.00	0.96004	0.734	38.3088/29.7573	165,106,000	165,000
17	182,000	1.00	0.96004	0.742	14.5384/29.7573	63,341,000	63,000
18	182,000	1.00	0.96004	0.704	26.2852/29.7573	108,655,000	109,000
19	182,000	1.00	0.96004	0.674	28.4683/29.7573	112,665,000	113,000
20	182,000	1.00	0.96004	0.704	37.5454/29.7573	155,202,000	155,000
21	182,000	1.00	0.96004	0.749	38.3088/29.7573	168,480,000	168,000
22	182,000	1.00	0.96004	0.742	14.5384/29.7573	63,341,000	63,000
23	182,000	1.00	0.96004	0.704	26.2852/29.7573	108,655,000	109,000
24	182,000	1.00	0.96004	0.674	28.4683/29.7573	112,665,000	113,000
25	182,000	1.00	0.96004	0.711	37.5454/29.7573	156,745,000	157,000
26	182,000	1.00	0.96004	0.757	38.3088/29.7353	170,405,000	170,000
27	182,000	1.00	0.96004	0.749	14.5384/29.7573	63,939,000	64,000
28	182,000	1.00	0.96004	0.711	26.2852/29.7573	109,736,000	110,000
29	182,000	1.00	0.96004	0.681	28.4683/29.7573	113,835,000	114,000
30	182,000	1.00	0.96004	0.817	44.9525/29.7573	215,647,000	216,000
31	182,000	1.00	0.96004	0.780	14.5384/29.7573	66,585,000	67,000
32	182,000	1.00	0.96004	0.734	26.2852/29.7573	113,286,000	113,000
33	182,000	1.00	0.96004	0.719	28.4683/29.7573	120,187,000	120,000

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 인근 평가선례[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	기준시점
ⓐ	경매	대전광역시 중구 문창동 4*-* 6**호	28.47	9.39	116,000	4,074,000	협회 전례	2022.11.14
ⓑ	경매	대전광역시 중구 문창동 4*-* 6**호	28.47	9.39	103,000	3,618,000	협회 전례	2019.11.12
ⓒ	담보	대전광역시 중구 문창동 3*-* 3**호	49.57	9.96	133,800	2,699,000	협회 전례	2020.11.26
ⓓ	담보	대전광역시 중구 문창동 4*-1* 현*** 4**호	35.52	24.1	85,000	2,393,000	협회 전례	2023.10.26
ⓔ	담보	대전광역시 중구 문창동 1*-* 다******** 2**호	47.64	-	182,000	3,820,000	협회 전례	2023.10.26
ⓕ	담보	대전광역시 중구 문창동 2*-* 다****** 2**호	49.05	-	181,000	3,690,000	협회 전례	2022.2.25
ⓖ	경매	대전광역시 중구 문창동 2*-* 다****** 2**호	49.05	24.31	199,000	4,057,085	협회 전례	2024.4.12
ⓗ	경매	대전광역시 중구 문창동 2*-* 다****** 5**호	29.76	14.75	197,000	6,619,624	협회 전례	2024.4.12
ⓘ	경매	대전광역시 중구 문창동 2*-* 다****** 8**호	29.76	14.75	203,000	6,821,000	협회 전례	2024.4.12
ⓙ	경매	대전광역시 중구 문창동 2*-* 다****** 3**호	62.21	30.83	281,000	4,517,000	협회 전례	2024.4.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 구분건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	전유면적(㎡)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	감정평가액(천원)
1	41.7	2,686,000	112,000
2	45.7	2,867,000	131,000
3	19.74	2,837,000	56,000
4	34.56	2,691,000	93,000
5	36.7348	4,002,000	147,000
6	38.3088	4,177,000	160,000
7	14.5384	4,127,000	60,000
8	26.2852	3,995,000	105,000
9	28.4683	3,864,000	110,000
10	36.7348	4,083,000	150,000
11	38.3088	4,282,000	164,000
12	14.5384	4,196,000	61,000
13	26.2852	4,071,000	107,000
14	28.4683	3,899,000	111,000
15	37.5454	4,128,000	155,000
16	38.3088	4,307,000	165,000
17	14.5384	4,333,000	63,000
18	26.2852	4,147,000	109,000
19	28.4683	3,969,000	113,000
20	37.5454	4,128,000	155,000
21	38.3088	4,385,000	168,000
22	14.5384	4,333,000	63,000
23	26.2852	4,147,000	109,000
24	28.4683	3,969,000	113,000
25	37.5454	4,182,000	157,000
26	38.3088	4,438,000	170,000
27	14.5384	4,402,000	64,000
28	26.2852	4,185,000	110,000
29	28.4683	4,004,000	114,000
30	44.9525	4,805,000	216,000
31	14.5384	4,608,000	67,000
32	26.2852	4,299,000	113,000
33	28.4683	4,215,000	120,000
	계		3,911,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대전광역시 중구 문창동	48-3	아파트 (도시형 생활주택)	철근콘크리트조 평스라브지붕8층				<도로명주소> 대전광역시 중구 인창로 28번길14 (문창동)
(1)	동소	48-3	대	일반상업지역	335			
				(내)				
1				철근콘크리트조				
				2층201호	41.7	41.7	112,000,000	비준가격 공용부분
				(1)소유권 대지권	13.7599 ------- 335	13.7599 ------- 335		포함평가
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**22,400,000**	
						건 물 :	**89,600,000**	
2				철근콘크리트조				
				2층202호	45.7	45.7	131,000,000	비준가격 공용부분
				(1)소유권 대지권	15.0798 ------- 335	15.0798 ------- 335		포함평가
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**26,200,000**	
						건 물 :	**104,800,000**	
3				철근콘크리트조				
				2층203호	19.74	19.74	56,000,000	비준가격 공용부분
				(1)소유권 대지권	6.5137 ------- 335	6.5137 ------- 335		포함평가
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**11,200,000**	
						건 물 :	**44,800,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
4				철근콘크리트조				
				2층204호	34.56	34.56	93,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	11.4039	11.4039		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**18,600,000**	
						건 물 :	**74,400,000**	
5				철근콘크리트조				
				3층301호	36.7348	36.7348	147,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.1215	12.1215		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**29,400,000**	
						건 물 :	**117,600,000**	
6				철근콘크리트조				
				3층302호	38.3088	38.3088	160,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.6409	12.6409		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**32,000,000**	
						건 물 :	**128,000,000**	
7				철근콘크리트조				
				3층303호	14.5384	14.5384	60,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	4.7973	4.7973		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**12,000,000**	
						건 물 :	**48,000,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
8				철근콘크리트조				
				3층304호	26.2852	26.2852	105,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	8.6734	8.6734		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**21,000,000**	
						건 물 :	**84,000,000**	
9				철근콘크리트조				
				3층305호	28.4683	28.4683	110,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	9.3938	9.3938		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**22,000,000**	
						건 물 :	**88,000,000**	
10				철근콘크리트조				
				4층401호	36.7348	36.7348	150,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.1215	12.1215		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**30,000,000**	
						건 물 :	**120,000,000**	
11				철근콘크리트조				
				4층402호	38.3088	38.3088	164,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.6409	12.6409		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**32,800,000**	
						건 물 :	**131,200,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
12				철근콘크리트조				
				4층403호	14.5384	14.5384	61,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	4.7973	4.7973		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**12,200,000**	
						건 물 :	**48,800,000**	
13				철근콘크리트조				
				4층404호	26.2852	26.2852	107,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	8.6734	8.6734		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**21,400,000**	
						건 물 :	**85,600,000**	
14				철근콘크리트조				
				4층405호	28.4683	28.4683	111,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	9.3938	9.3938		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**22,200,000**	
						건 물 :	**88,800,000**	
15				철근콘크리트조				
				5층501호	37.5454	37.5454	155,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.3889	12.3889		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**31,000,000**	
						건 물 :	**124,000,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
16				철근콘크리트조				
				5층502호	38.3088	38.3088	165,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.6409	12.6409		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**33,000,000**	
						건 물 :	**132,000,000**	
17				철근콘크리트조				
				5층503호	14.5384	14.5384	63,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	4.7973	4.7973		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**12,600,000**	
						건 물 :	**50,400,000**	
18				철근콘크리트조				
				5층504호	26.2852	26.2852	109,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	8.6734	8.6734		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**21,800,000**	
						건 물 :	**87,200,000**	
19				철근콘크리트조				
				5층505호	28.4683	28.4683	113,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	9.3938	9.3938		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**22,600,000**	
						건 물 :	**90,400,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
20				철근콘크리트조				
				6층601호	37.5454	37.5454	155,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.3889	12.3889		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**31,000,000**	
						건 물 :	**124,000,000**	
21				철근콘크리트조				
				6층602호	38.3088	38.3088	168,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.6409	12.6409		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**33,600,000**	
						건 물 :	**134,400,000**	
22				철근콘크리트조				
				6층603호	14.5384	14.5384	63,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	4.7973	4.7973		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**12,600,000**	
						건 물 :	**50,400,000**	
23				철근콘크리트조				
				6층604호	26.2852	26.2852	109,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	8.6734	8.6734		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**21,800,000**	
						건 물 :	**87,200,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
24				철근콘크리트조				
				6층605호	28.4683	28.4683	113,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	9.3938	9.3938		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**22,600,000**	
						건 물 :	**90,400,000**	
25				철근콘크리트조				
				7층701호	37.5454	37.5454	157,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.3889	12.3889		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**31,400,000**	
						건 물 :	**125,600,000**	
26				철근콘크리트조				
				7층702호	38.3088	38.3088	170,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	12.6409	12.6409		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**34,000,000**	
						건 물 :	**136,000,000**	
27				철근콘크리트조				
				7층703호	14.5384	14.5384	64,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	4.7973	4.7973		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**12,800,000**	
						건 물 :	**51,200,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
28				철근콘크리트조				
				7층704호	26.2852	26.2852	110,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	8.6734	8.6734		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**22,000,000**	
						건 물 :	**88,000,000**	
29				철근콘크리트조				
				7층705호	28.4683	28.4683	114,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	9.3938	9.3938		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**22,800,000**	
						건 물 :	**91,200,000**	
30				철근콘크리트조				
				8층801호	44.9525	44.9525	216,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	14.8331	14.8331		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**43,200,000**	
						건 물 :	**172,800,000**	
31				철근콘크리트조				
				8층802호	14.5384	14.5384	67,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	4.7973	4.7973		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**13,400,000**	
						건 물 :	**53,600,000**	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
32				철근콘크리트조				
				8층803호	26.2852	26.2852	113,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	8.6734	8.6734		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	22,600,000	
						건 물 :	90,400,000	
33				철근콘크리트조				
				8층804호	28.4683	28.4683	120,000,000	비준가격
								공용부분
				(1)소유권	9.3938	9.3938		포함평가
				대지권	-------	-------		
					335	335		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	24,000,000	
						건 물 :	96,000,000	
	합 계						₩3,911,000,000.-	
			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 중구 문창동 문창초등학교 북측 인근에 위치하고 주위는 숙박시설, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되었으며 주거및상업지대로서의 일반적 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 시내버스승강장 등이 소재하며 주상지대로서의 일반적인 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 8층건(사용승인일:2019.4.26)내 제2층 제201호 외 32개호로서
외벽 : 석재외장 및 드라이비트 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 기호(1)~기호(4)는 사무소,기호(5)~기호(33)은도시형생활주택(원룸형)임.

(5) 설비내역

급탕,급배수등 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식 주차설비 등 된 것으로 탐문됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

부정형 평지로서 도시형생활주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남서측으로 각각 포장도로에 접하며 도로상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2018-06-18) , 방화지구 , 소로2류(폭 8m~10m)(문창2)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(문창5)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

본건은 집합건축물대장상 2019년 11월 18일자로 건축과-47642(2019.11.18.)호에 의거① 옥탑 약 30㎡ 주택 경량철골조(2019년) 무단증축 ② 옥탑 약60㎡ 공동주택 철근콘크리트(2019년) 무단증축 ③ 지상8층 계단실-공동창고, 엘리베이터홀-관리사무실 간 갑종방화문 철거후 벽으로 구획 무단대수선 ④ 지상8층 공동창고와 관리사무실 간 내력벽 철거 무단 대수선에 따른 위반건축물로 표기됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 미상이며 본건은 현장조사시 이해관계인부재 등으로 본건의 내부구조,설비,현상 , 이용상태 등은 일반적인 이용을 기준으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바람.
2) 본 건물 8층의 일부(집합건축물대장상 공동창고및 관리사무소)는 기호(30)에서 점유중인 것으로 탐문되는바 본건진행시 별도확인바람.
3) 본건 일부는 유치권 행사중인 것으로 탐문되는바 본건진행시 별도확인 바람.
4) 본건 소유권 대지권의 목적인 토지에 별도등기(갑구 : 소유권이전청구권가등기, 가압류,

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)

압류등, 을구 : 근저당등)됨.
5) 본건은 집합건축물대장상 위반건축물{① 옥탑 약 30㎡ 주택 경량철골조(2019년) 무단증축 ② 옥탑 약 60㎡ 공동주택 철근콘크리트(2019년) 무단증축 ③지상8층 계단실-공동창고, 엘리베이터홀-관리사무실 간 갑종방화문 철거후 벽으로 구획 무단대수선 ④ 지상8층 공동창고와 관리사무실 간 내력벽 철거 무단 대수선에 따른 위반건축물로 표기됨}임.

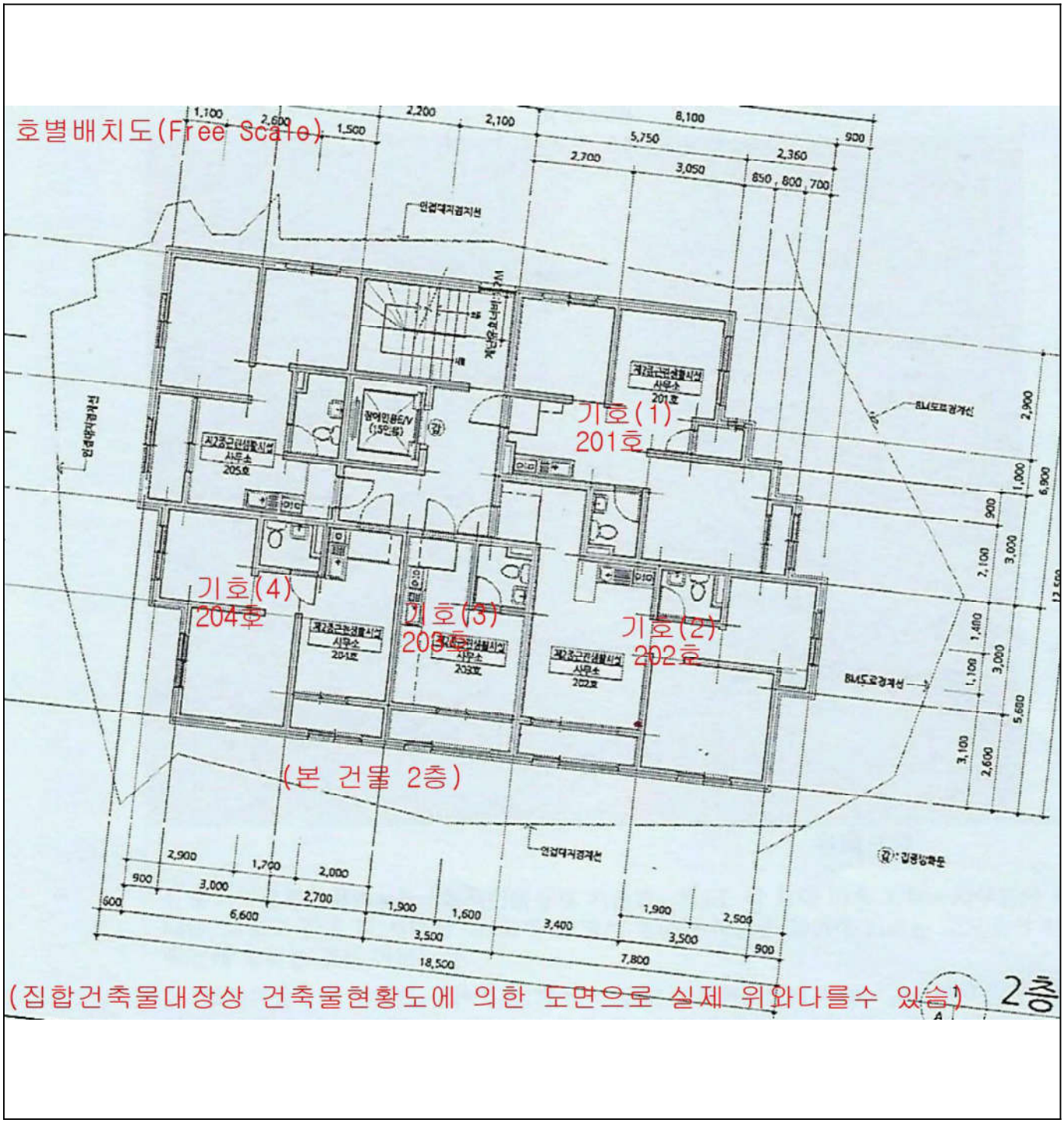
광 역 위 치 도

소 재 지	대전광역시 중구 문창동 48-3 2층 201호외

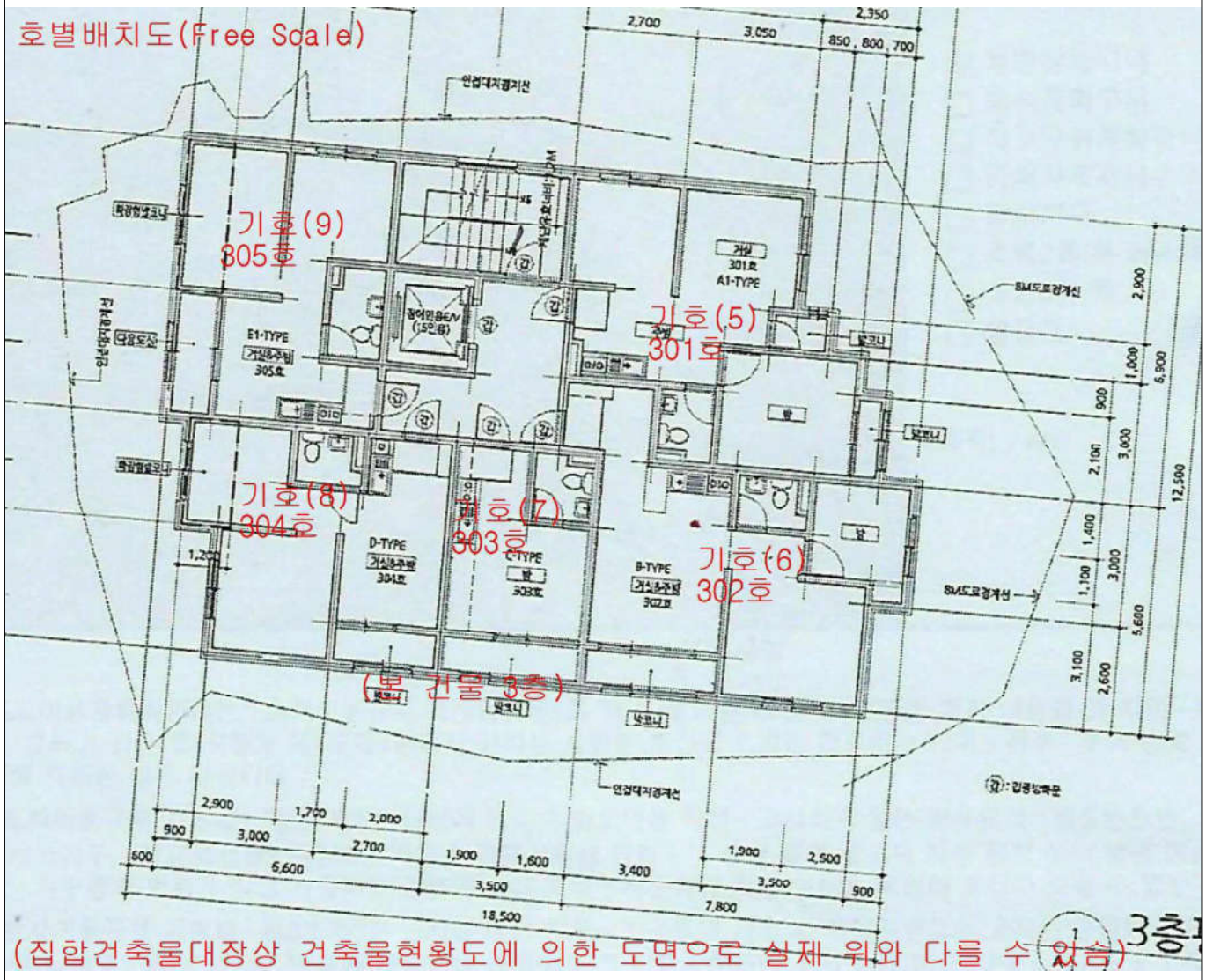
위 치 도

소 재 지	대전광역시 중구 문창동 48-3 2층 201호 외

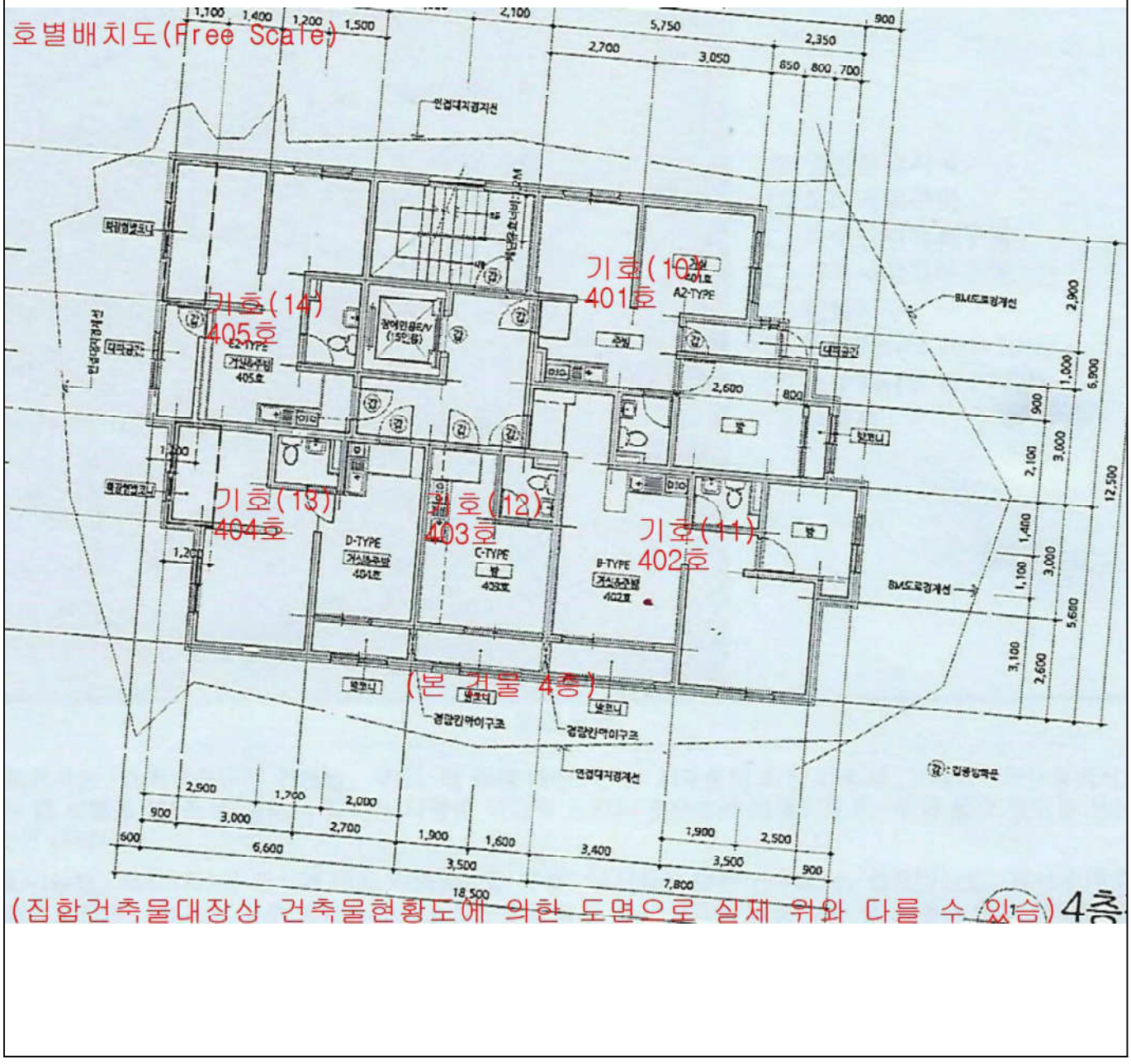
호 별 배 치 도(Free Scale)



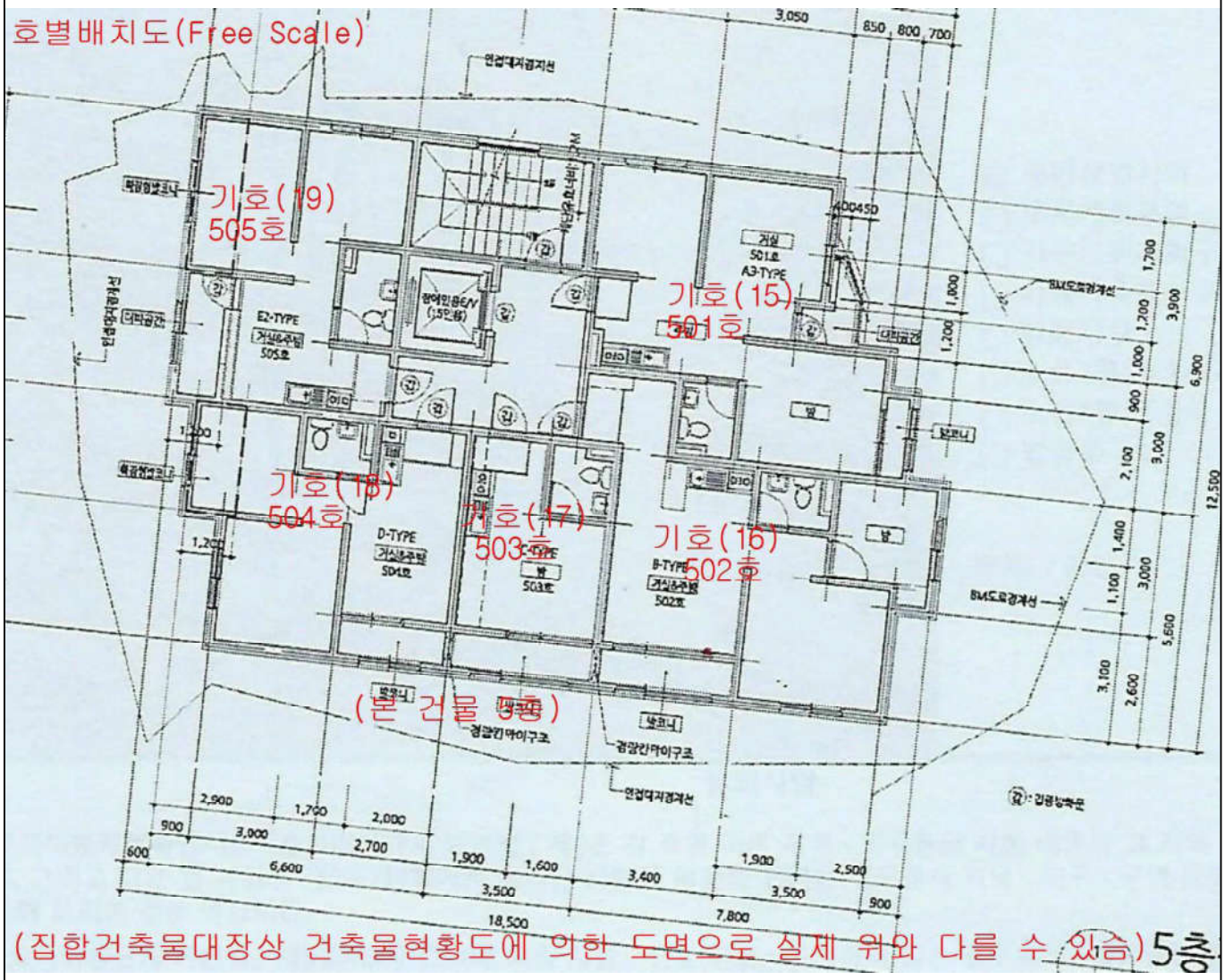
호 별 배 치 도(Free Scale)



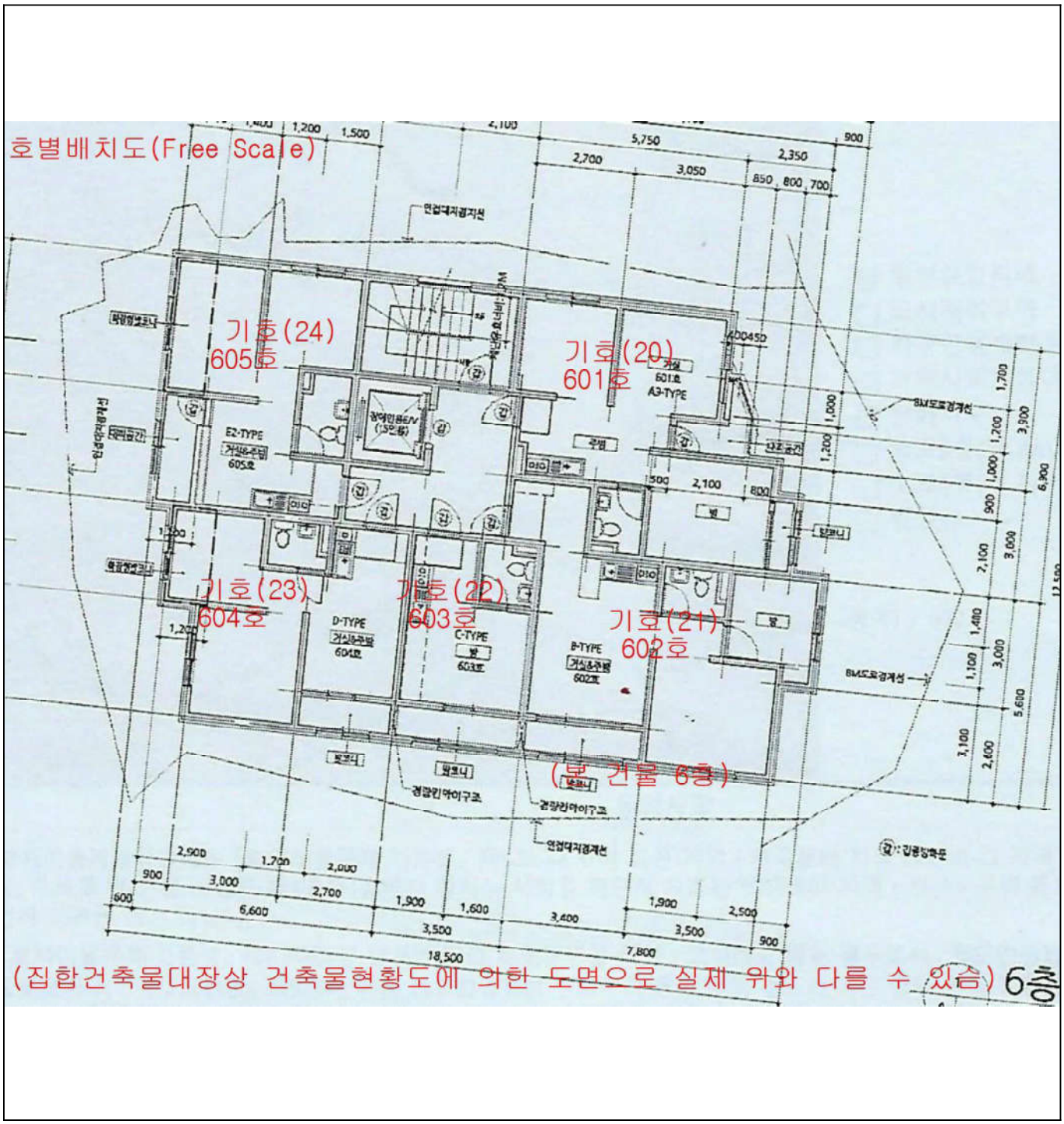
호 별 배 치 도(Free Scale)



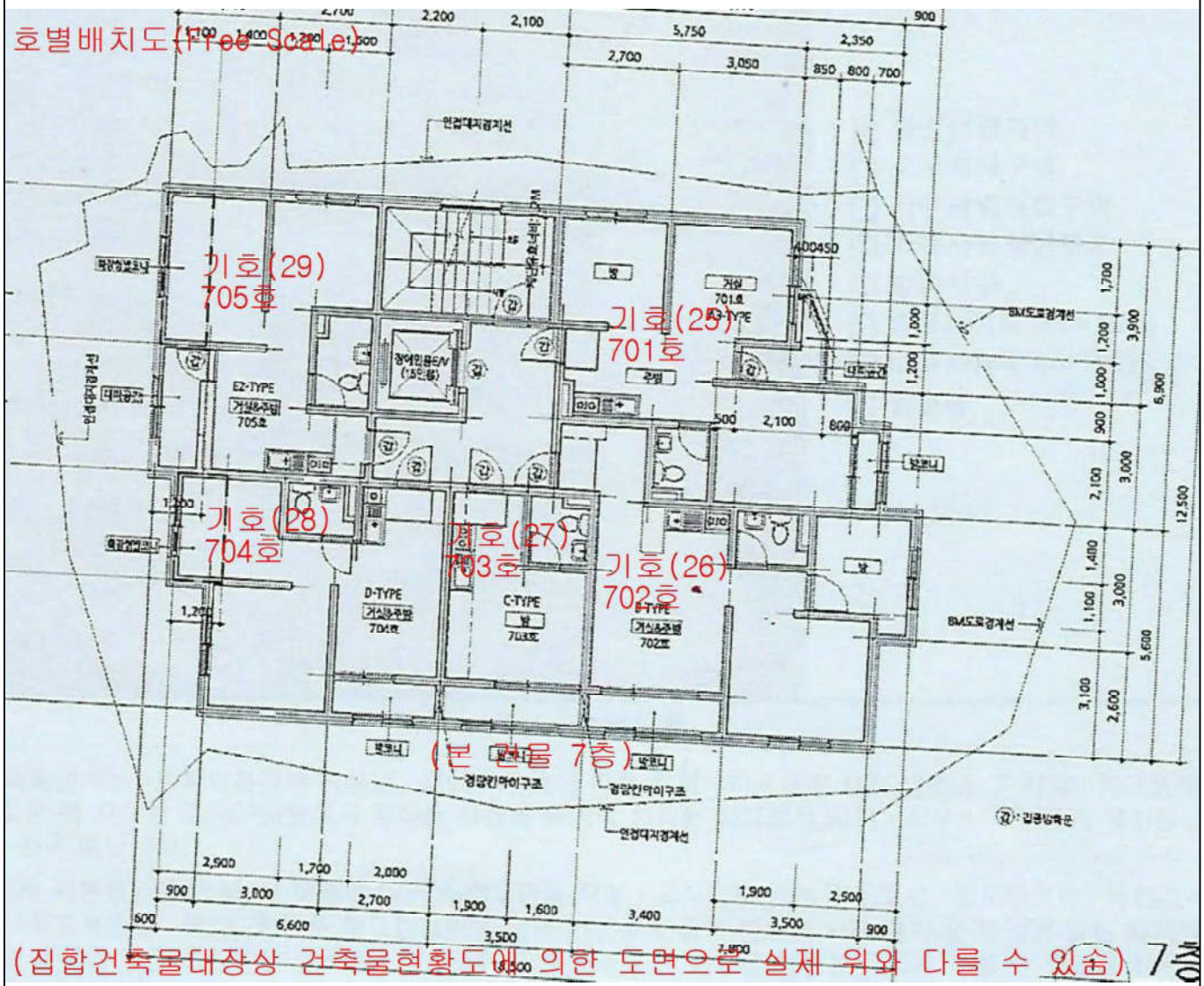
호 별 배 치 도(Free Scale)



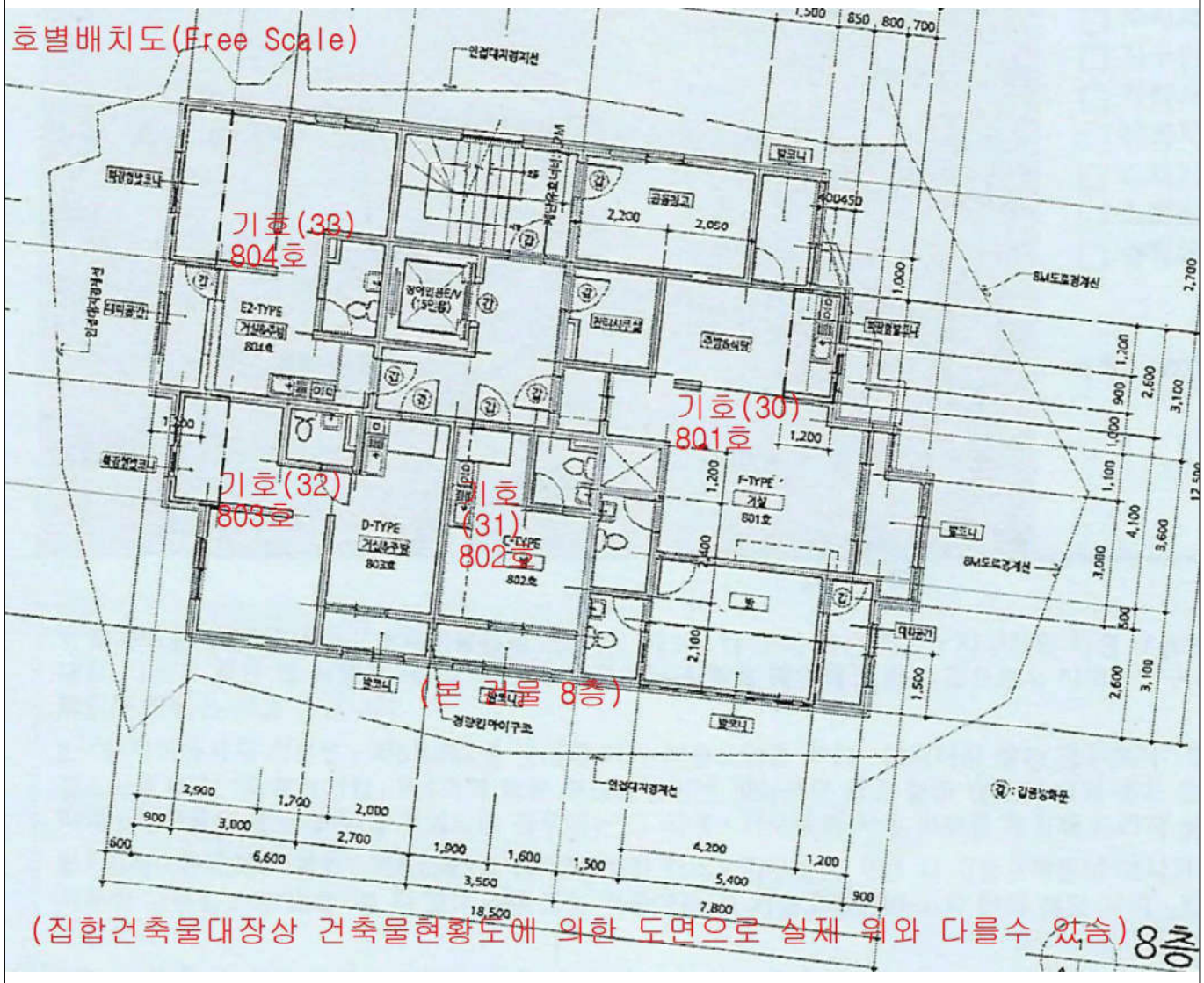
호 별 배 치 도(Free Scale)



호 별 배 치 도(Free Scale)



호 별 배 치 도(Free Scale)



사 진 용 지

기호(3) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(2) 본호 현관 주위환경

기호(3,4)본호 주위환경

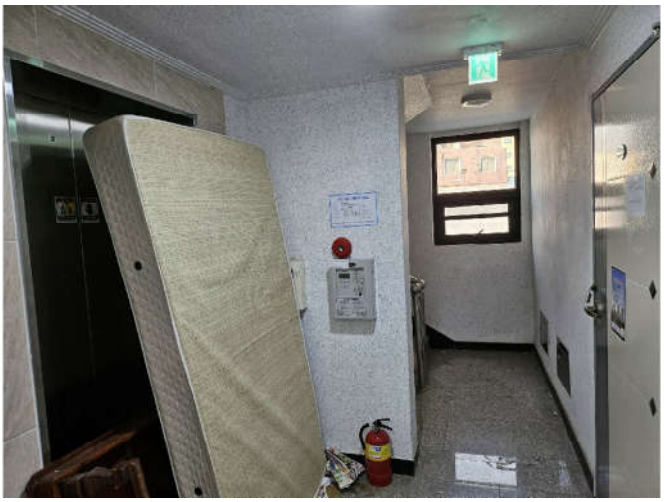
기호(1) 본 호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지

기호(2) 본 호 현관 앞에서 촬영

기호(3) 본 호 현관 앞에서 촬영

기호(4) 본 호 현관 앞에서 촬영

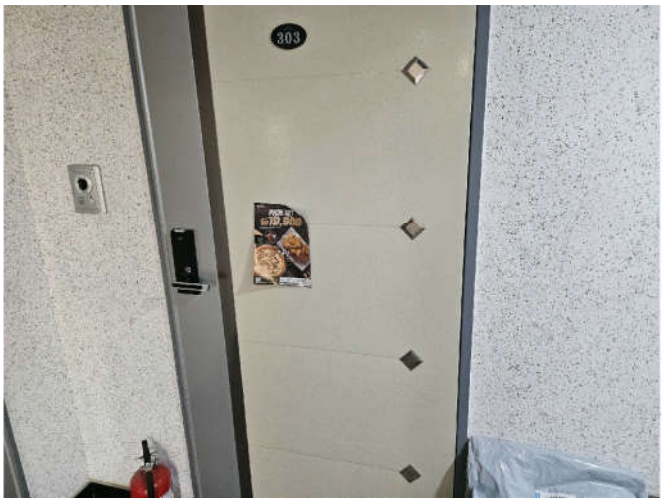


2층 엘리베이터 주위환경

사 진 용 지

기호(5) 본호 현관 앞에서 촬영

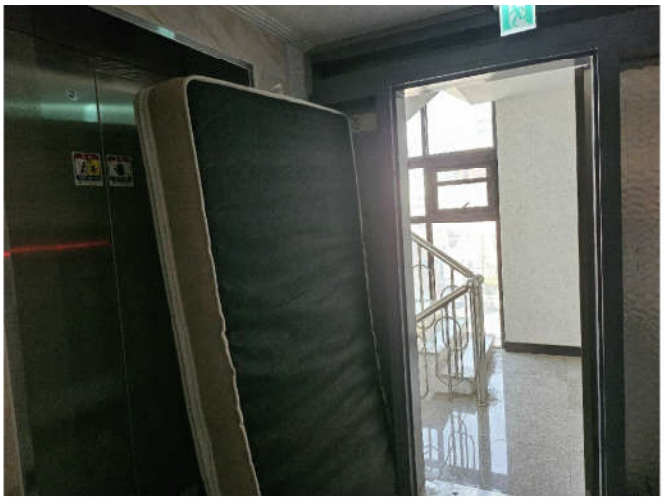
기호(6) 본호 현관 앞에서 촬영



기호(7) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(8) 본호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지



3층 엘리베이터 주위환경

기호(9)본호 현관 주위환경

3층 복도및 기호(5)주위환경

기호(8) 본호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지

기호(10) 본 호 현관 주위환경

4층 엘리베이터 주위환경

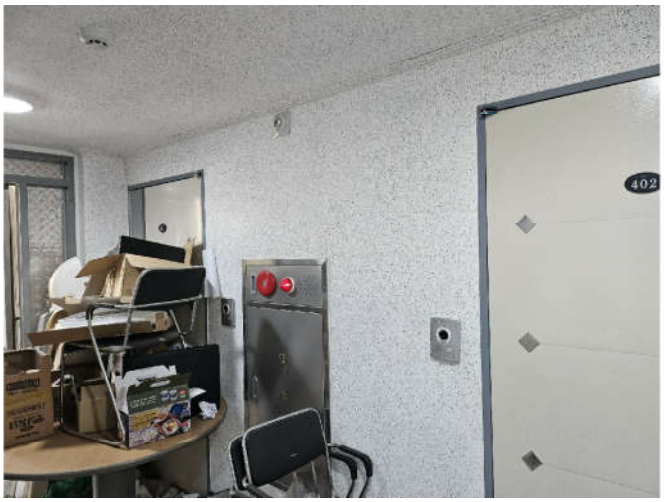
기호(11) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(12)본호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지

기호(13) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(14) 본호 현관 앞에서 촬영



기호(11) 본호 현관 주위환경

기호(12) 본호 현관 주위환경

사 진 용 지

기호(15) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(16) 본호 현관 앞에서 촬영

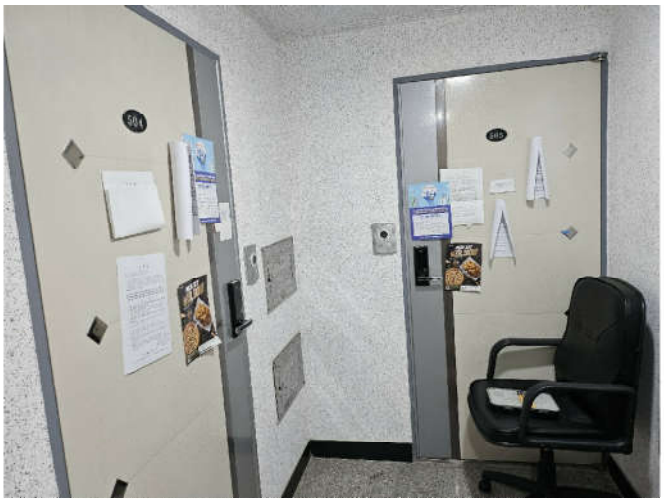
기호(17) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(18) 본호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지

기호(19) 본호 현관 앞에서 촬영

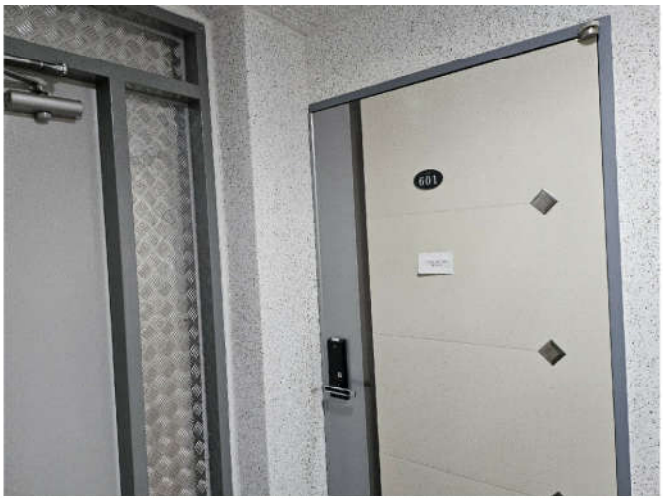
5층 엘리베이터 주위환경



기호(18,19) 주위환경

기호(16,17) 주위환경

사 진 용 지



기호(20) 본호 현관 주위환경

기호(21) 본호 현관 주위환경

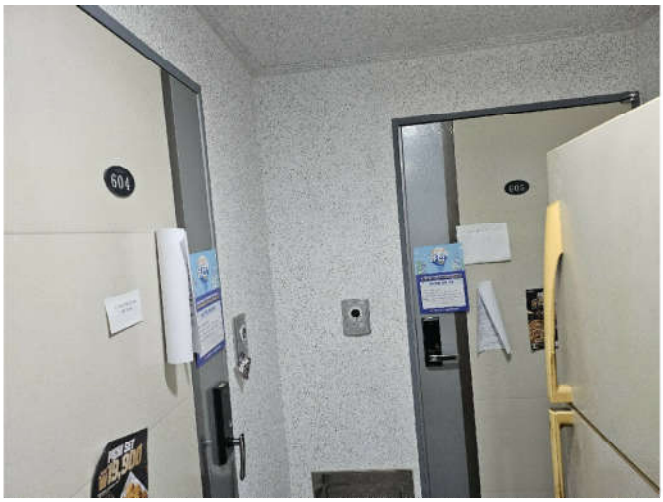
기호(22) 본호 현관 주위환경

기호(23) 본호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지

기호(24) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(21) 본호 현관앞에서 촬영



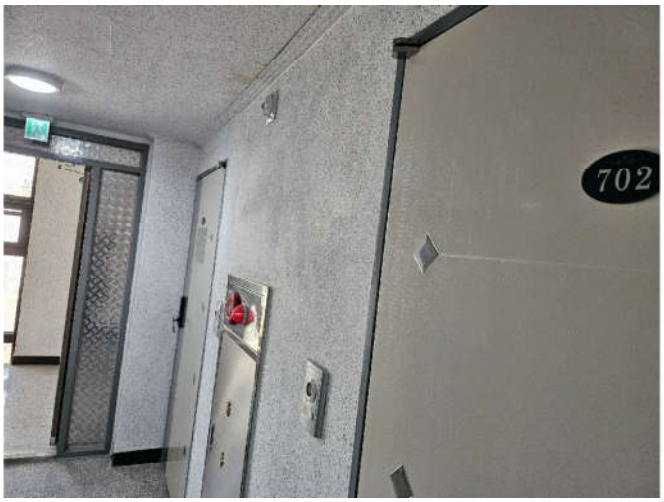
기호(23,24) 본호 주위환경

기호(25) 본호 주위환경

사 진 용 지

7층 엘리베이터 주위환경

기호(25) 본호 주위환경

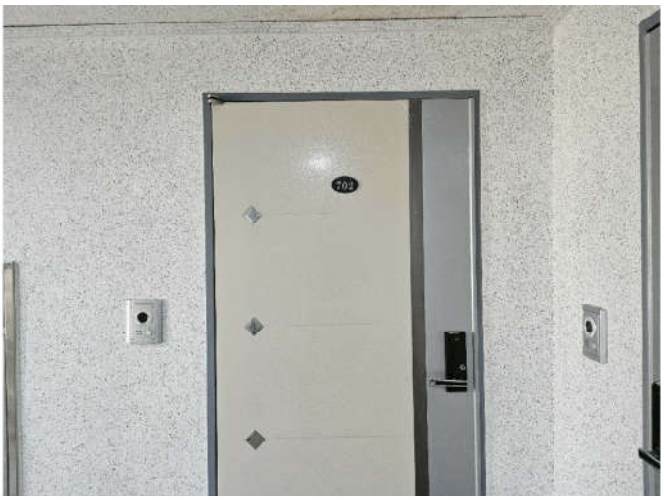


기호(26) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(27) 본호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지

기호(28) 본호 현관 앞에서 촬영



기호(26) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(29) 본호 현관 앞에서 촬영

7층 복도에서 촬영

사 진 용 지

기호(30) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(31) 본호 현관 앞에서 촬영

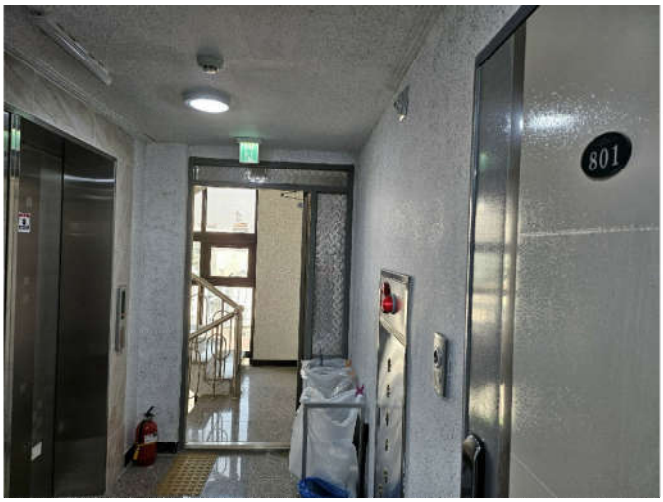
기호(32) 본호 현관 앞에서 촬영

기호(33) 본호 현관 앞에서 촬영

사 진 용 지

기호(32,33) 본호 주위환경

기호(30,31) 본호 주위환경

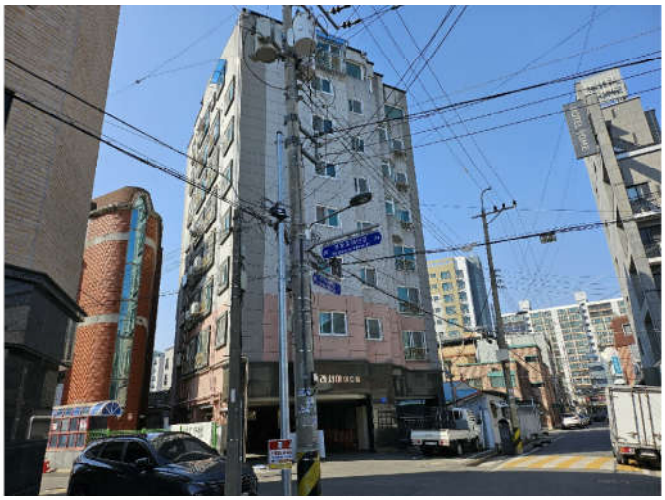


8층 엘리베이터 주위환경

1층 엘리베이터 앞에서 촬영

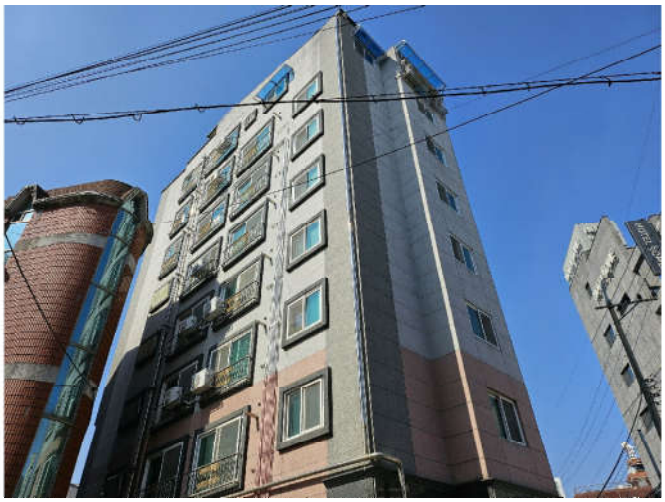
사 진 용 지

본건 남동측 인근에서 촬영



본건 남동측 주위환경

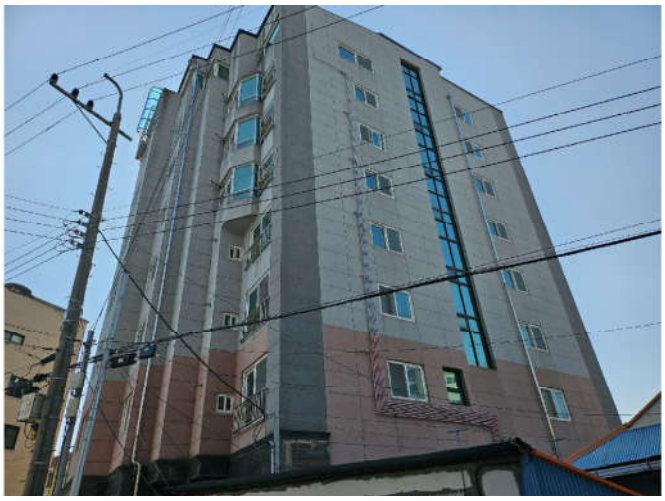
본건 남측 인근에서 하층부 촬영



본건 남측 인근에서 상층부 촬영

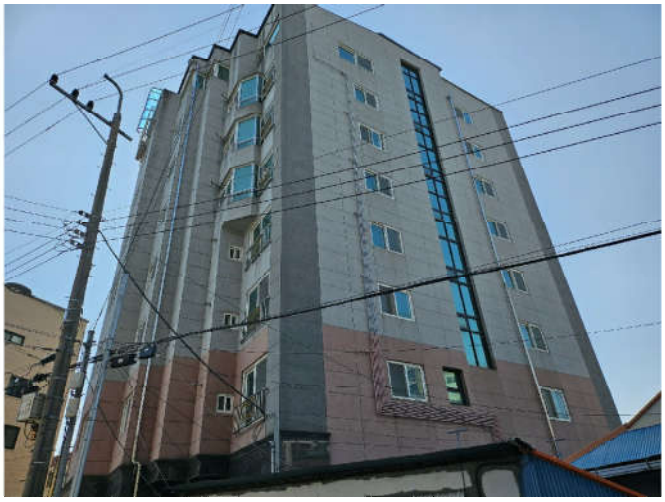
사 진 용 지

본건 동측 주위환경



본건 동측 인근에서 상층부 촬영

본건 북측 주위환경



본건 북동측 인근에서 상층부 촬영

사 진 용 지

본건 북서측 인근 주위환경

본 건물 1층 피로티 주차장

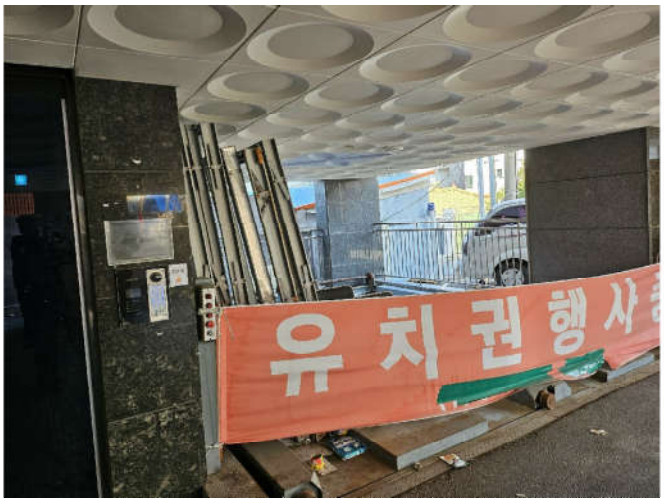
본건 북측 인근 주위환경

본 건물 1층 피로티 주차장 주위환경

사 진 용 지

본 건물 1층 주위환경

본 건물 1층 현관 앞에서 촬영



본 건물 1층 주위환경

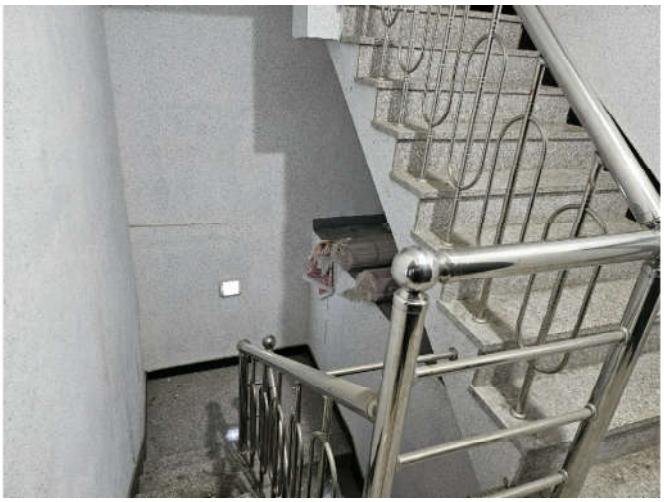
본 건물 1층 피로티주차장 주위환경

사 진 용 지

본 건물 1층 피로티 주차장 주위환경

본 건물 1층 피로티 주차장 주위환경

본 건물 인접경계 주위환경



본 건물 내부 계단 주위환경