

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42508-F-1301
건명	대전광역시 중구 오류동 181-17 로즈마리빌 제2층 제201호 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	우리자산신탁주식회사

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는
제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인 북부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd



경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)

대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073

(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(안 승 오)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장

유승오

박희배

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액 시역구천일백사십만원정 (₩491,400,000.-)						
의뢰인	우리자산신탁주식회사		감정평가목적	구매		
제출처	우리자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2025. 08. 14	2025. 08. 14	2025. 08. 18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	491,400,000
			이	하	여	백
	합계					₩491,400,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감 정 평 가 사 김 서 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 중구 오류동 “서대전역” 북측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 매매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 14일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 8월 14일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 등, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 구분소유권이 성립하는 구분소유 물건입니다.
- 본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적 동일성이 인정됩니다.
- 본건의 위치는 '건축물 평면도'를 기준으로 확인하였습니다.
- 본건 전입세대 열람결과 일련번호(가,다,라,마)에 각 1세대가 전입되어 있으며, 일련번호(나)는 별도의 전입 내역이 없는 것으로 확인 되었습니다.(후첨 "전입세대열람 내역" 참조)
- 본건 대전세무서에서 임대차 정보제공 요청(구 등록사항열람)한 결과 제공할 정보가 없는 것으로 확인 되었습니다.
- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소	재	지	대전광역시 중구 오류동 181-17				건 물 명	로즈마리빌
주	용	도	다세대주택[도시형생활주택(원룸형주택)], 제2종근린생활시설(사무소)				사용승인일	2019.07.09
구		조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				층 수	지상 6층
동		수	1동				세 대 수 (호 수)	16호
일련 번호	동·층·호		용 도 위 치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제2층 제201호		사무소 -	46.52	8.02	54.54	85.30	28.12
나	제2층 제202호		사무소 -	45.29	7.81	53.1	85.29	27.38
다	제2층 제203호		사무소 -	45.29	7.81	53.1	85.29	27.38
라	제2층 제204호		사무소 -	46.52	8.02	54.54	85.30	28.12
마	제6층 제603호		다세대주택 -	27.93	6.08	34.01	82.12	16.89

■ 공법상 제한사항

제2종일반주거지역(2025-06-13), 도로(오류2)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(오류8)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전오류초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	오류동 181-17	로즈마리빌 제3층 제303호	다세대주택 [도시형 생활주택 (원룸형 주택)]	32.3	2025.02.06 2019.07.09	120,000,000	3,715,170
ㄴ	오류동 181-15	디자인빌 제2층 제204호	사무소	47.28	2025.02.10 2017.11.17	100,000,000	2,115,059
ㄷ	오류동 181-16	벨라힐스 B동 제2층 제202호	사무소	45.29	2024.01.28 2016.12.22	95,000,000	2,097,593
ㄹ	오류동 181-16	벨라힐스 B동 제4층 제403호	도시형 생활주택 (원룸형 주택)	33.59	2023.10.09 2016.12.22	94,000,000	2,798,451

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	오류동 181-17	로즈마리빌 제5층 제503호	다세대주택 [도시형 생활주택 (원룸형 주택)]	32.3	2025.05.08	경매	120,000,000	3,715,170
			-		2019.07.09			
b	오류동 181-17	로즈마리빌 제6층 제601호	다세대주택 [도시형 생활주택 (원룸형 주택)]	26.26	2025.05.23	경매	105,000,000	3,998,476
			-		2019.07.09			
c	오류동 181-15	디자인빌 제2층 제201호	사무소	47.28	2025.04.23	경매	100,000,000	2,115,059
			-		2017.11.17			
d	오류동 181-15	디자인빌 제2층 제202호	사무소	47.87	2025.04.23	경매	101,000,000	2,109,880
			-		2017.11.17			

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
기존 주택지대	업무용	2	-	2,100,000 내외	본건 유사
기존 주택지대	다세대	3~6	-	3,600,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별		대전 중구 2024년 08월 ~ 2025년 07월				
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
다세대	6,364,655,400	3,728,168,800	58.6	139	47	33.8
오피스텔(주거)	1,772,000,000	907,565,332	51.2	23	6	26.1
근린상가	4,236,698,400	2,074,062,000	49.0	57	8	14.0

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가 ~ 라	ㄴ	오류동 181-15	디자인빌 제2층 제204호	사무소	47.28	2025.02.10	100,000,000	2,115,059
				-		2017.11.17		
마	ㄱ	오류동 181-17	로즈마리빌 제3층 제303호	다세대주택 [도시형 생활주택 (원룸형 주택)]	32.3	2025.02.06	120,000,000	3,715,170
				-		2019.07.09		

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 라	대전	상업용	집합상가지역 : 대전 (25.02.10~25.08.14)
			2025년 01분기 : 0.08
			2025년 02분기 : -0.03 2025년 03분기 : -0.03 (2025년 02분기 자료)
마	대전	연립다세대	2025.02.06 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.1 2025.08.14 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.5

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 라	ㄴ	2025.02.10 ~ 2025.08.14	$(1+0.0008 \times 50 \div 90) \times (1-0.0003) \times (1-0.0003 \times 45 \div 91) \approx 1$	1.00000
마	ㄷ	2025.02.06 ~ 2025.08.14	시점수정치 : $99.5 \div 100.1 \approx 0.99401$	0.99401

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.2. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.3. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.4. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가~라	ㄴ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		거래사례 대비 각종요인에서 상호 대등합니다.				
마	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		거래사례 대비 각종요인에서 상호 대등합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제2층 제201호	2,115,059	1.000	1.00000	1.000	2,115,059
나	제2층 제202호	2,115,059	1.000	1.00000	1.000	2,115,059
다	제2층 제203호	2,115,059	1.000	1.00000	1.000	2,115,059
라	제2층 제204호	2,115,059	1.000	1.00000	1.000	2,115,059
마	제6층 제603호	3,715,170	1.000	0.99401	1.000	3,692,916

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제2층 제201호	2,115,059	46.52	98,400,000
나	제2층 제202호	2,115,059	45.29	95,800,000
다	제2층 제203호	2,115,059	45.29	95,800,000
라	제2층 제204호	2,115,059	46.52	98,400,000
마	제6층 제603호	3,692,916	27.93	103,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	491,400,000
합 계	491,400,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	491,400,000
합 계	491,400,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

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 중구 오류동 [도로명주소] 대전광역시 중구 오류로 57-12 (오류동)	181-17 로즈 마리빌	다세대주택 (도시형 생활주택 (원룸형 주택)) 및 제2종 근린생활 시설 (사무소)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
				1층	19.98			
				2층	203.49			
				3층 ~ 5층 각	157.21			
				6층	136.19			
	"	"	대		418.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	46.52	46.52	98,400,000	비준가액 (공용면적 포함 54.54㎡)
				소유권 -----	28.12 418.2 x-----	28.12		
				대지권	418.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	45.29	45.29	95,800,000	비준가액 (공용면적 포함 53.1㎡)
나				소유권 -----	27.38 418.2 x-----	27.38		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 39,360,000 59,040,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				대지권	418.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,320,000 57,480,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	45.29	45.29	95,800,000	비준가액 (공용면적 포함 53.1㎡)
				소유권	27.38			
				----- 대지권	418.2 x----- 418.2	27.38		
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	46.52	46.52	98,400,000	비준가액 (공용면적 포함 54.54㎡)
				소유권	28.12			
				----- 대지권	418.2 x----- 418.2	28.12		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,320,000 57,480,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	27.93	27.93	103,000,000	비준가액 (공용면적

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				소유권 ----- 대지권	16.89 418.2 x---- 418.2	16.89 토지·건물 토 지 : 건 물 :	 배분내역 41,200,000 61,800,000	포함 34.01㎡)
	합 계						₩491,400,000.-	
				이 하 여 백				

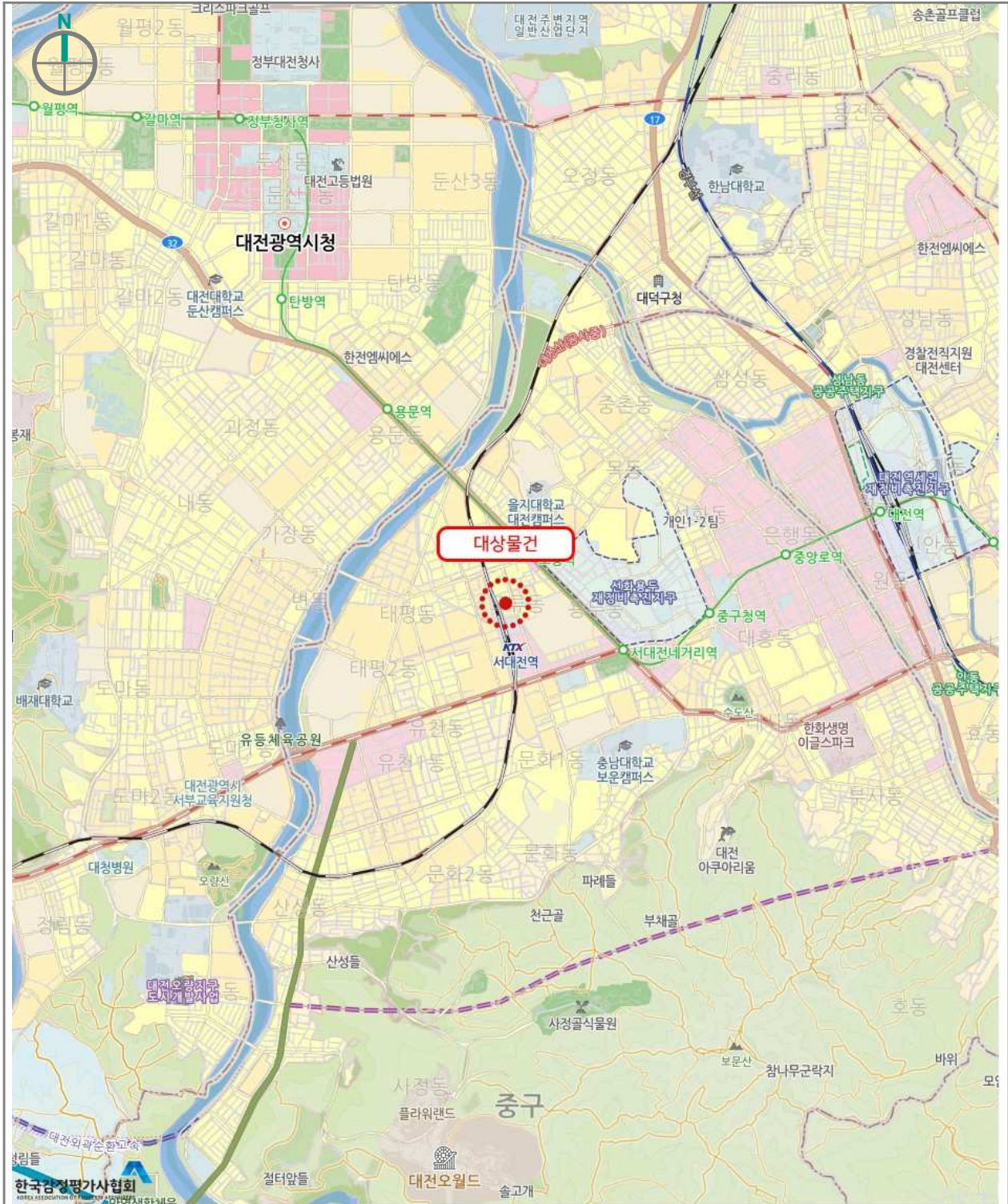
(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 대전광역시 중구 오류동 소재 "서대전역" 북측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 기존 주택지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 버스정류장 및 KTX역(서대전역)이 인근에 소재하여 교통환경은 무난한 편입니다.
접 면 도 로	본건 북측 및 남측으로 폭 6m의 도로와 각각 접합니다.
지세 및 형상	간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 세로장방형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	제2종일반주거지역(2025-06-13), 도로(오류2)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(오류8)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-01-09)(대전오류초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 건물 내 제2층 제201호 외 4개호 로서, 외벽 : 적벽돌 치장쌓기 마감 등, 내벽 : 내장 벽지 및 타일 마감 등, 창호 : 알루미늄샷창 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가~라) : 공부 상 근린생활시설(사무소)로 이용 중입니다. 일련번호(마) : 도시형생활주택(원룸형주택)으로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 승강기설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

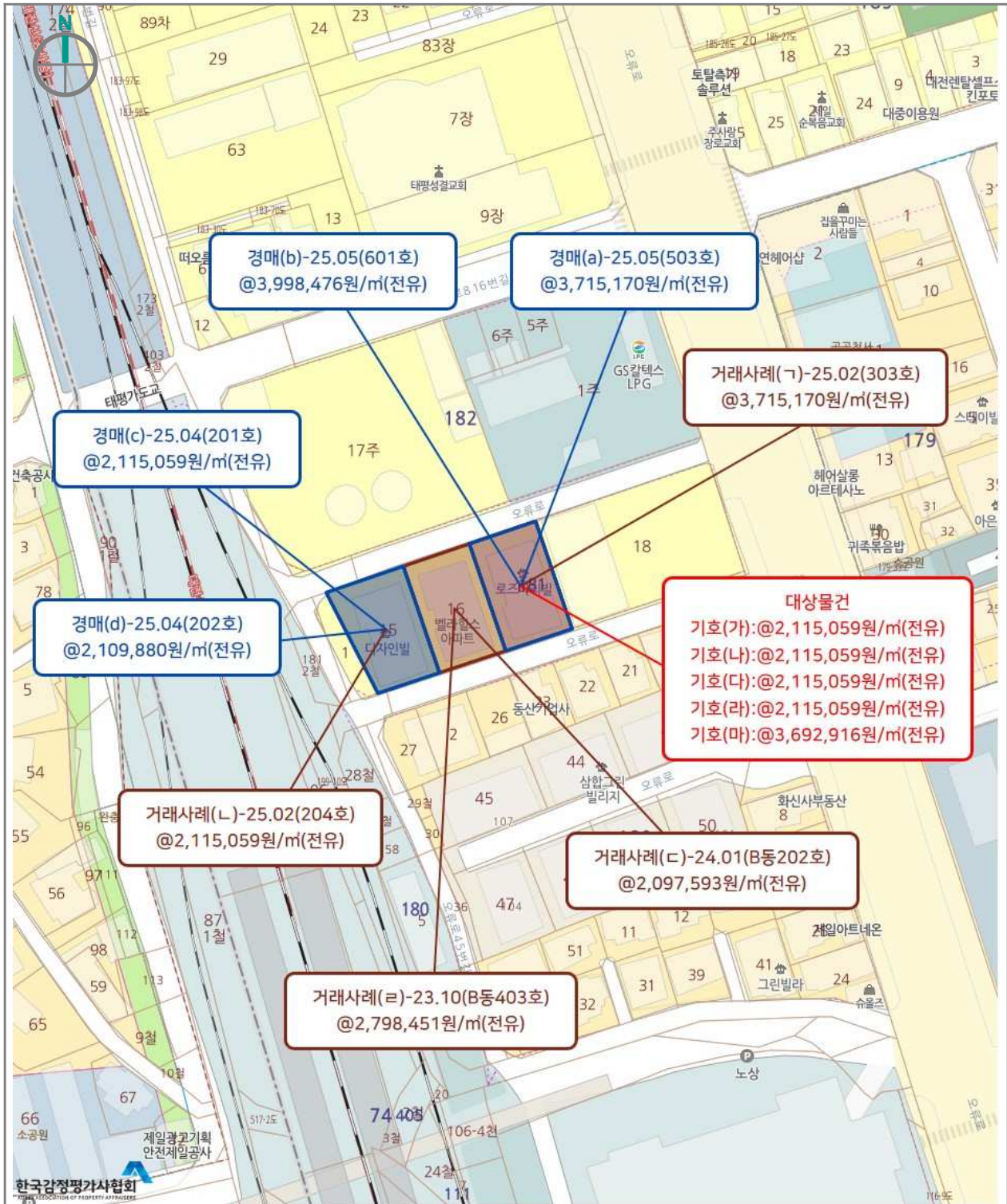
대전광역시 중구 오류동 181-17 로즈마리빌 제2층 제201호 외



상 세 위 치 도

소재지

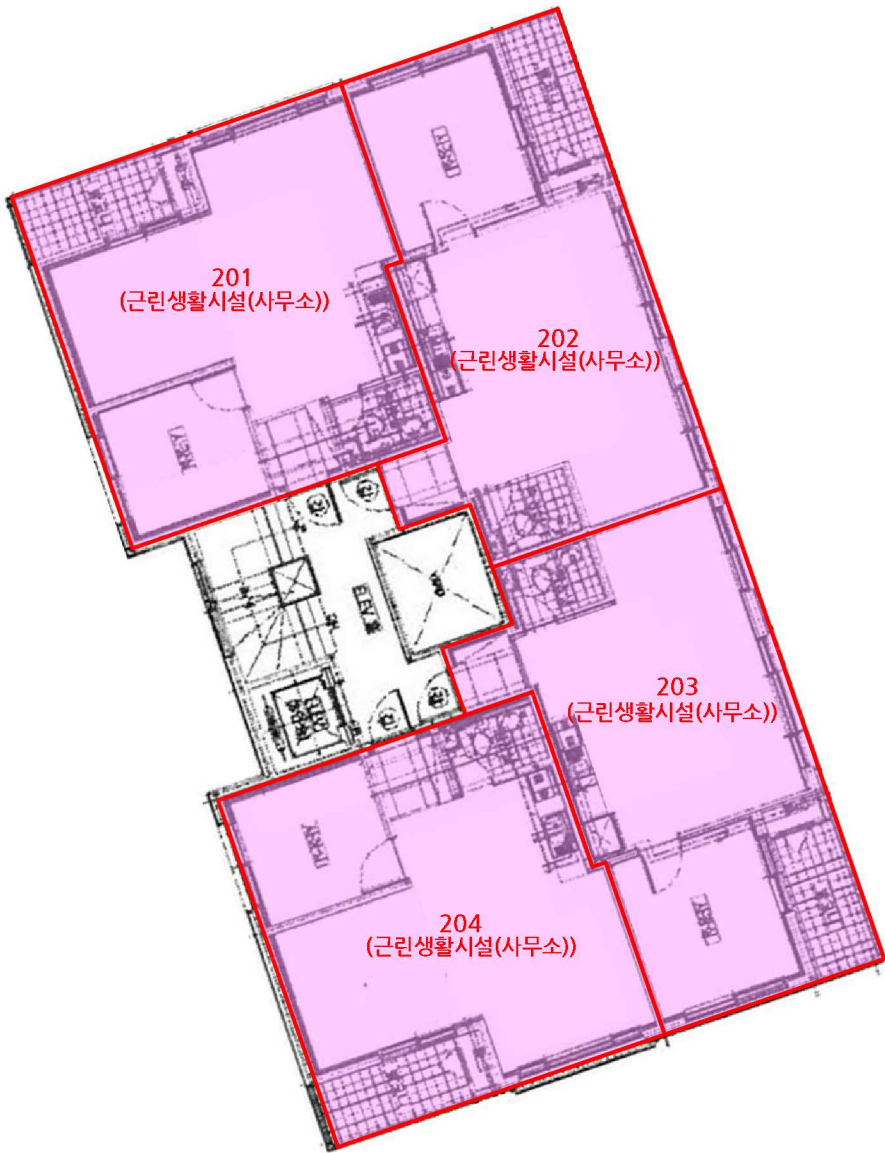
대전광역시 중구 오류동 181-17 로즈마리빌 제2층 제201호 외



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

N
S
NON SCALE

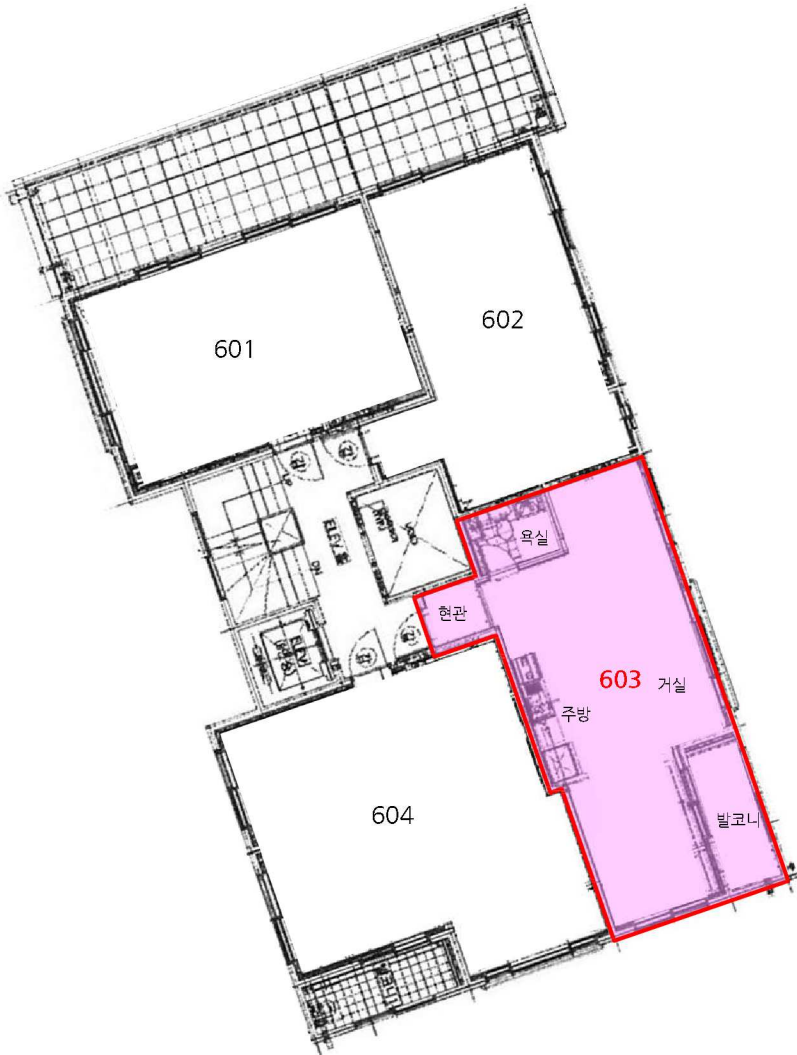
[제2층 호별배치도 및 제201~204호 내부구조도]



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

N
S
NON SCALE

[제6층 호별배치도 및 제603호 내부구조도]



사 진 용 지



본건 전경

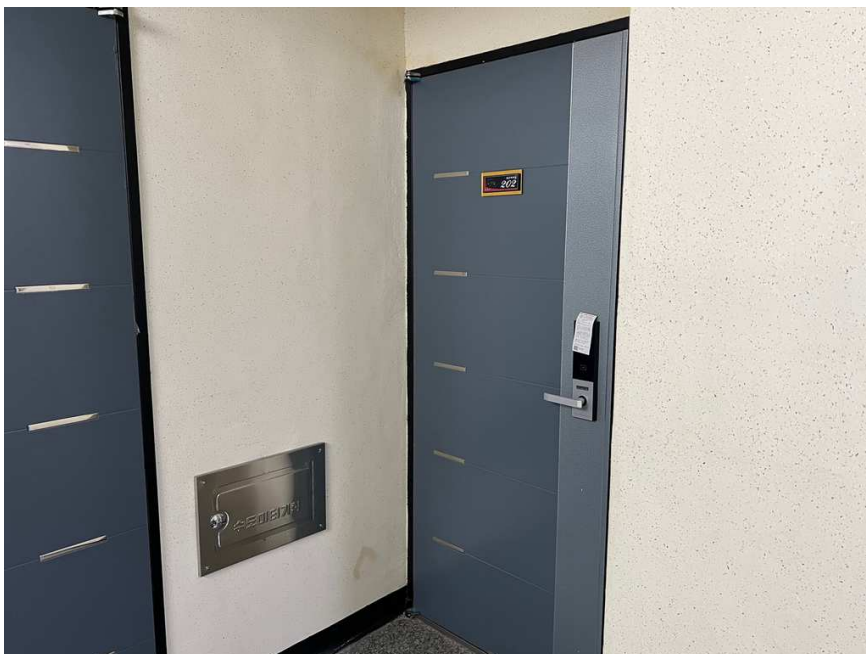


주위 전경

사 진 용 지



201호 전경



202호 전경

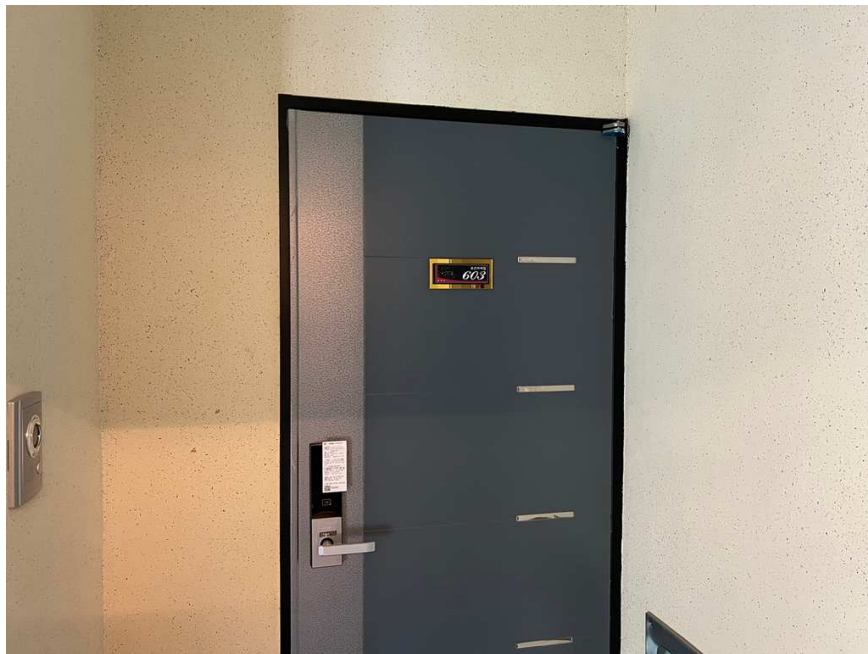
사 진 용 지



203호 전경



204호 전경



603호 전경

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 8월 14일 15:03:43
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	대전광역시 중구 오류로 57-12, 201호 (오류동)
	지번 주소	대전광역시 중구 오류동 181-17 201호

세대순번	세대주 /	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
	최초 전입자	최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 부자 (金富子)	2020-03-26	거주자	동거인				
	최초 전입자	2020-03-26							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 14일

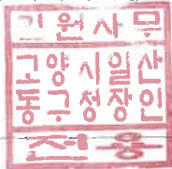
경기도 고양시 일산동구청장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

고양시 일산동구청장
(수입증지가 인봉(첨부)되지 아니한
증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 8월 14일 15:03:55
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☐ / 표시되지 않음 ☒
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	대전광역시 중구 오류로 57-12, 202호 (오류동)
	지번 주소	대전광역시 중구 오류동 181-17 202호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 14일

경기도 고양시 일산동구청장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 8월 14일 15:04:06
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☐ / 표시되지 않음 ☒
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	대전광역시 중구 오류로 57-12, 203호 (오류동)
	지번 주소	대전광역시 중구 오류동 181-17 203호

세대순번	세대주 /	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
	최초 전입자	최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	양 승걸 (梁承傑)	2025-05-27	거주자	동거인				
	최초 전입자	2025-05-27							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 14일

경기도 고양시 일산동구청장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 8월 14일 15:04:16
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☐ / 표시되지 않음 ☒
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	대전광역시 중구 오류로 57-12, 204호 (오류동)
	지번 주소	대전광역시 중구 오류동 181-17 204호

세대순번	세대주 /	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
	최초 전입자	최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	이 총재 (李忠在)	2023-10-12	거주자	동거인	1	오 도균	2024-12-18	거주자
	최초 전입자	2023-10-12							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 14일

경기도 고양시 일산동구청장

담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2025년 8월 14일 15:04:31
------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ☐ / 표시되지 않음 ☒
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	대전광역시 중구 오류로 57-12, 603호 (오류동)
	지번 주소	대전광역시 중구 오류동 181-17 603호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 유경 (金柔罔)	2020-03-25	거주자	동거인				
	최초 전입자	2020-03-25							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 8월 14일

경기도 고양시 일산동구청장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

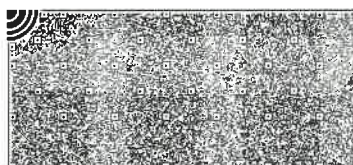
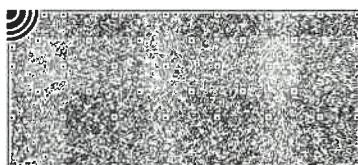
접 수 증

접 수 번 호	305-2025-2-504754074054
접 수 일 시	2025.08.13. 10:09:23
민 원 명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민 원 인 (대 표 자 또는 대 리 인)	우리자산신탁 주식회사
처 리 예 정 기 한	2025.08.13.
처 리 주 무 부 서	(대 전) (전화번호 : 042-229-8226) 납세자보호담당관 (최민정)
안 내 사 항	발급대상 : 대전광역시 중구 오류로 57-12, 201, 202, 203, 204, 603호(오류동, 로즈마리빌) [지번주소 : 대전광역시 중구 오류동 181-17 로즈마리빌 201, 202, 203, 204, 603호] 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

민원접수자 : 권 영 조

(전화번호 : 042-229-8221)

대 전 세 무 서



수수료 청구서

감정평가서 번호 : 태평양 D42508-F-1301호

우리자산신탁주식회사 귀하

—금일백사만육천일백원整 (₩1,046,100.-)

1. 2025-08-13 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 대전광역시 중구 오류동 181-17 로즈마리빌 제2층 제201호 외 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		638,432	하한율 적용(0.8) $250,000 + (441,400,000 \times 11/10,000 \times 0.8) \div 638,432$ 원
실 비	여 비	288,000	대전광역시 중구
	물 건 조 사 비	10,000	10,000 x 1동
	공 부 발 급 비	8,300	
	기 타 실 비	7,000	사진촬영비 1,000원 x 7장 = 7,000원
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	313,300	
합 계(공급가액)		951,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세(세액)		95,100	
총 계		1,046,100	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		1,046,100	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42508-F-1301)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.

연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인북부지사

◆ 국민은행 : 195101-04-000178

◆ 일산농협 : 217023-55-000035

◆ 하나은행 : 125-910001-84005

2025. 08. 18

(주)태평양감정평가법인 북부지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 128-85-33470]

지사장 박희배

(TEL. : 031-932-0072 FAX. : 031-932-0073)



(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)10402 경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)

☎031-932-0072 FAX.031-932-0073

문서번호 : 태평양 D42508-F-1301호

시행일자 : 2025. 08. 18

수 신 : 우리자산신탁주식회사

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보



1. 저희 (주)태평양감정평가법인 북부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025.08.13자 귀 제 -호로 의뢰하신 『대전광역시 중구 오류동 181-17 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

1. 감정평가서

1 부

2. 청구서

1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장 박 희 배

