감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 대전광역시 유성구 봉명동 545-11 소재 "구분건물"

평가서번호 : 가온 2207-17-0803

의 뢰 인 : 웅진새마을금고 산성지점장

㈜가온감정평가법인
충 청 지 사
TEL.(042)484-3770 FAX.(042)484-3771

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

2207-17-0803

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 진 (인)

|주|가온감정평가법인 충청지사 지사장 이 진 남 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억원정 (₩100,000,000.-)**			
의 뢰 인	웅진새마을금고 산성지점장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처 (채 권 기 관)	웅진새마을금고 산성지점	
소유자또는 대상업체명	유만순	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022.07.13	2022.07.13	2022.07.13

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	100,000,000
합 계					₩100,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 조 정 연 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 “계룡스파텔” 남서측 인근에 위치하는 “루체스타리치먼드시티” 제2층 제208호로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지 (도로명 주소)	대전광역시 유성구 봉명동 545-11번지 [대전광역시 유성구 계룡로 141번길 30-1]
건물명 및 동/층/호	루체스타리치먼드시티 제2층 제208호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕
사용승인일자	2020.05.28.
주 용 도	숙박시설[생활숙박시설]

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	루체스타리치먼드시티 -/2/208	**20.9400**	14.6361	35.5761	58.86	2.86	숙박시설 [생활숙박시설]

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 07월 13일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2022년 07월 13일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지지분)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 참고 사항

가. 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의거 실제 구조가 독립되어 있고 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유물건인 바, 업무 진행 시 참고 바람.

나. 대상물건의 위치는 현재 점유부분 및 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였음.

다. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

라. 본건은 구분건물의 감정평가로 거래관행상 건물과 토지의 가액을 분리하는 것이 곤란하나 귀 지점의 요청에 의거 비주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표의 해당 층의 비율로 아래와 같이 산정하였으니 업무에 참고하시기 바람.

= 아 래 =

토지가격(원)	건물가격(원)	감정평가액(원)
25,000,000	75,000,000	100,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가에 참고한 가격자료

1. 대상물건 거래사례

소재지	건물명 및 동/층/호	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
봉명동 545-11	루체스타리치먼드시티 -/2/208	20.9400	2019.05.03.	98,462,000	약 4,702,000	-

[출처 : 등기사항전부증명서]

2. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
a	봉명동 545-11	루체스타리치먼드시티 -/10/1018	20.9400	2020.04.17. / 2020.05.28.	106,036,000	**5,060,000**

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3. 대상물건 평가사례

최근 3년간 포착되지 않음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
가	봉명동 545-11	루체스타리치먼드시티 -/9/907	20.9400	담보	2020.06.08. 2020.05.28.	96,800,000	**4,620,000**

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 숙박시설 [생활숙박시설]	전유면적 기준 **5,000,000원/㎡** 내외 수준으로 위치 등에 따라 차이 있음.

[출처 : 인근부동산]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	봉명동 545-11	루체스타리치먼드시티 -/10/1018	20.9400	2020.04.17. 2020.05.28.	106,036,000	**5,060,000**	가

3. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

가. 개요

본건은 구분건물[숙박시설(생활숙박시설)]로『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 관계가 미약하여 한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

나. 시점수정치

- 본건 기호: 가 / 사례 기호: a

기 간	자본수익율(%)	비 고
2020년 02분기	-0.12	2020년 02분기 수익률
2020년 03분기	0.35	2020년 03분기 수익률
2020년 04분기	0.74	2020년 04분기 수익률
2021년 01분기	0.55	2021년 01분기 수익률
2021년 02분기	0.86	2021년 02분기 수익률
2021년 03분기	0.60	2021년 03분기 수익률
2021년 04분기	0.38	2021년 04분기 수익률
2022년 01분기	0.42	2022년 01분기 수익률
2022년 02분기	0.42	미고시[2022년 01분기 자료]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	대전광역시 [집합상가] 2020.04.17. ~ 2022.07.13.	1.04366	(1-0.0012*75/91)*(1+0.0035)*(1+0.0074)* (1+0.0055)*(1+0.0086)*(1+0.006)*(1+0.0038) *(1+0.0042)*(1+0.0042*104/90) ≒ 1.04366

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

- [본건 기호: 가 / 사례 기호: a]

조 건	세부항목	격차율	검토의견
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 거래사례와 제반조건 유사함.
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건은 거래사례와 제반조건 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.91	본건은 거래사례대비 열세함. [층별효용]
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 제반조건 유사함.
개별요인비교치 (누계)		0.910	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	5,060,000	1.000	1.04366	0.910	4,805,637	20.94	100,630,039	**100,000,000**

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

기호	소 재 지	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	봉명동 545-11	루체스타리치먼드시티 -/2/208	20.94	2.86	**100,000,000**	4,775,550

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 유성구 봉명동 [도로명 주소] 대전광역시 유성구 계룡로 141번길 30-1	545-11 루체스타 리치먼드 시티	숙박시설	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 20층				
1 가	동소	545-11	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트조 구조	1,137.4			
				제2층 제208호	20.94	20.94	100,000,000	공용부분 포함평가
				대지권	2.86			
				1. -------	-------	2.86		
				소유권	1,137.4			
	합 계						₩100,000,000.-	
			0	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생, 냉난방 시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대전광역시 유성구 봉명동 소재 “계룡스파텔” 남서측 인근에 위치하는 “루체스타 리치먼드시티” 제2층 제208호로서 주위는 업무용 및 상업용 빌딩, 각종근린생활시설 등이 소재하는 노선 상업지대로 제반 주위환경은 양호함.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량의 접근이 자유로우며 인근에 시내버스승강장 및 대전광역시 도시철도 1호선 유성온천역이 소재하는등 제반 대중교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 20층 건물중 제2층 제208호로

외벽 : 석재 및 칼라강화유리 마감.

내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감.

창호 : 샤시창호임.

나. 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용 중임.

4. 위생, 냉난방 시설등

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비, 화재탐지설비, CCTV설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생, 냉난방 시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

5. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평탄한 토지로 현황 “루체스타리치먼드시티건부지”로 이용 중임.

6. 인접 도로상태

본건 남측 및 서측으로 중로한면 정도의 포장도로와 각각 접함.

7. 토지이용계획 등

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역, 중로2류(폭15m~20m)(접합), 중로2류(폭12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>, 관광특구<관광진흥법>, 온천원보호지구<온천법>, 중점경관관리구역(유성)임.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상임.

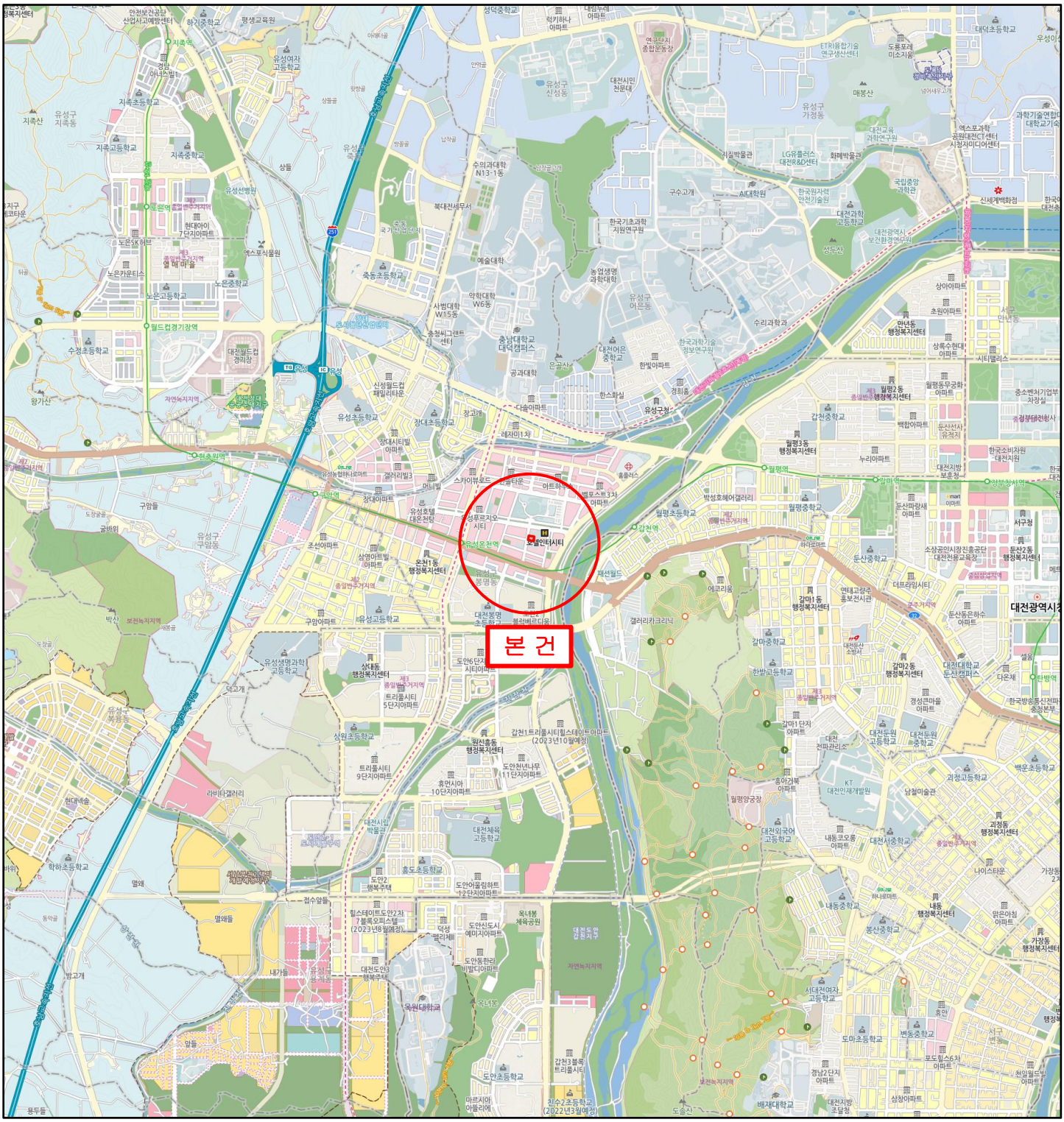
나. 기타사항 : 해당사항 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대전광역시 유성구 봉명동 545-11 루체스타리치먼드시티 제2층 제208호

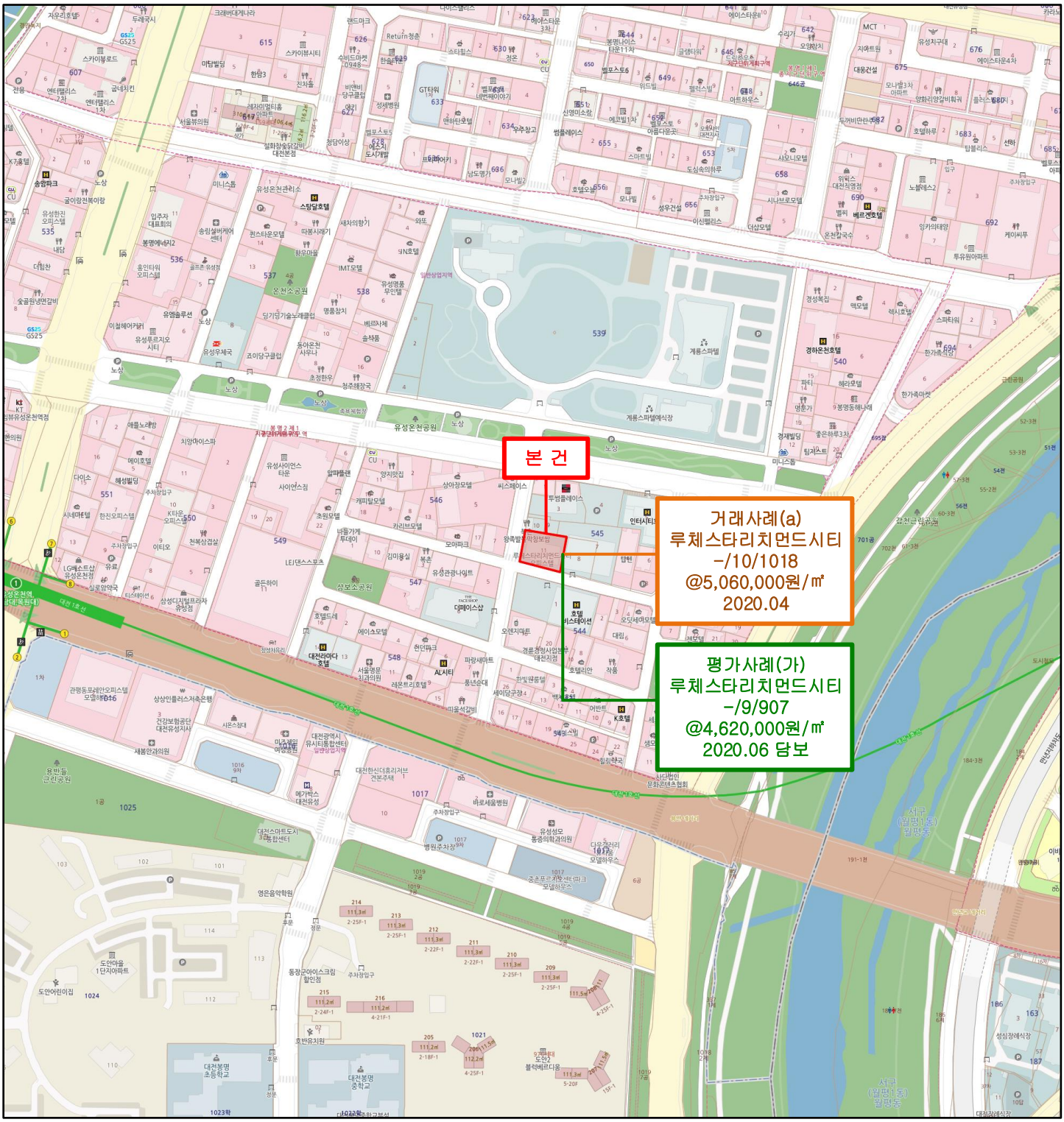


상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	대전광역시 유성구 봉명동 545-11 루체스타리치먼드시티 제2층 제208호



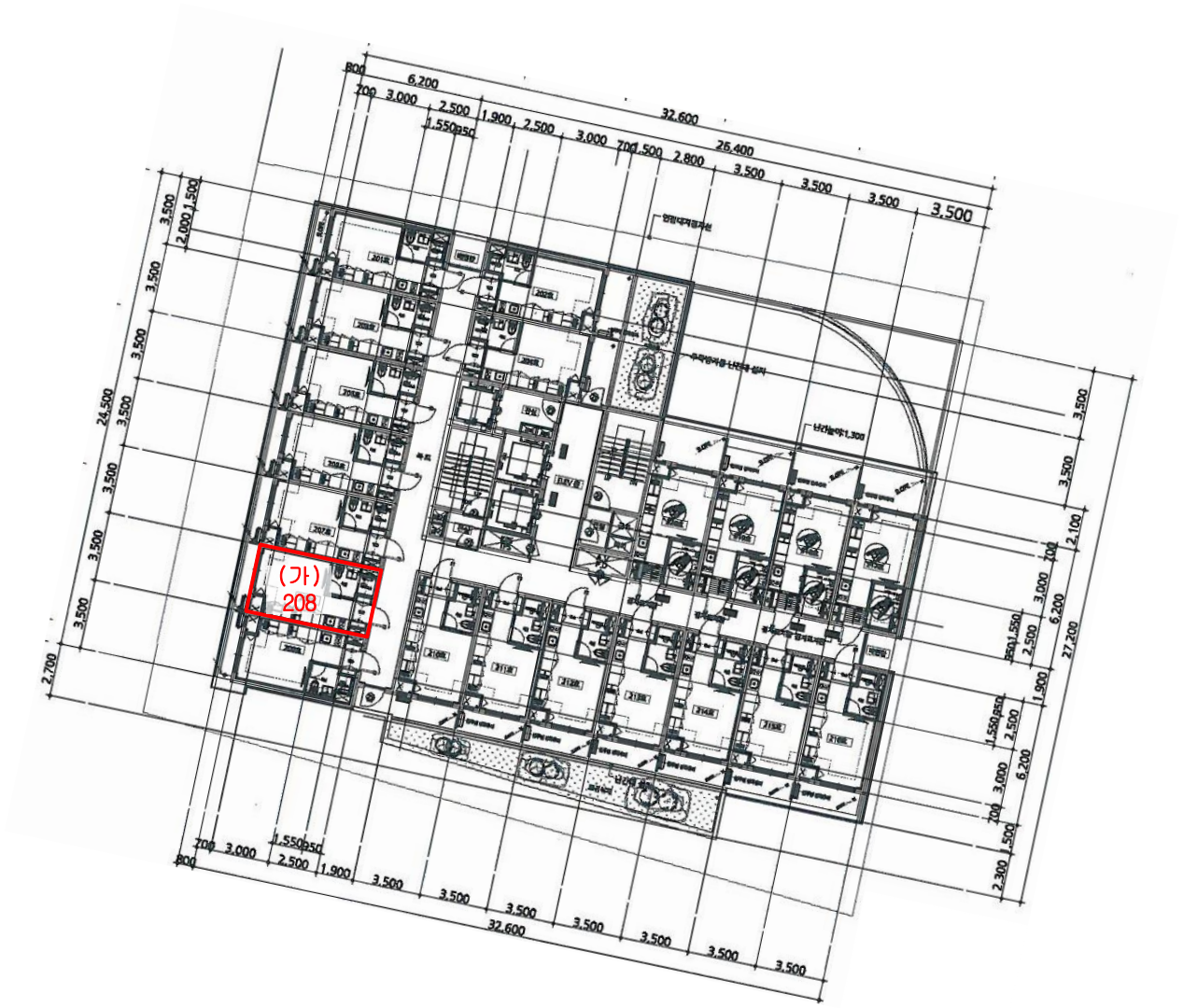
건물개황도 및 임대상황

N

S = NO SCALE

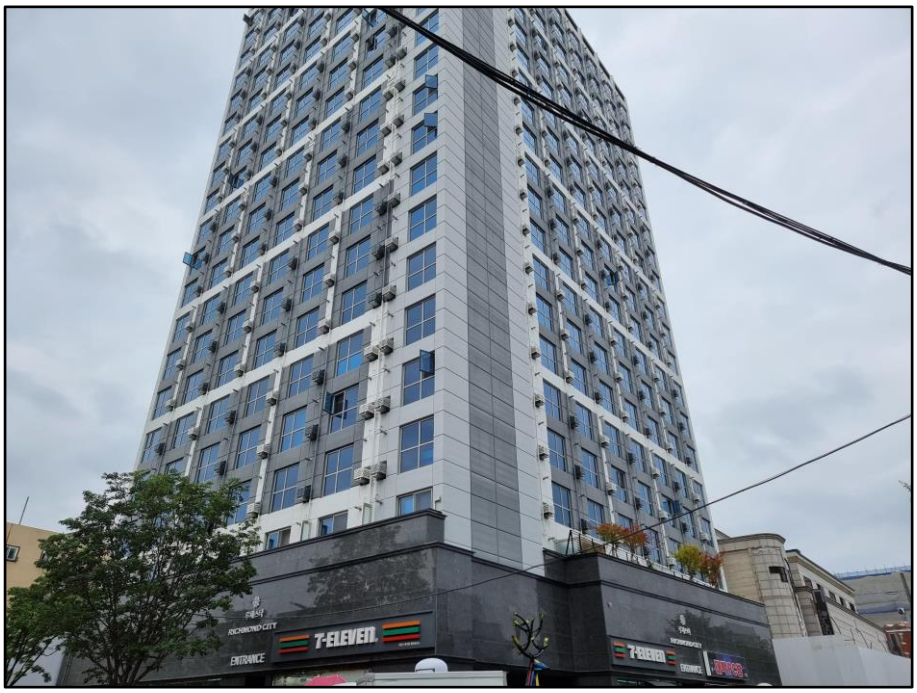
S

[호 별 배 치 도]



본 건 : 루체스타리치먼드시티 제2층 제208호

사 진 용 지



[본건 전경]



[기호(가) 전경]

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 2207-17-0803

웅진새마을금고 산성지점장 귀하

2022. 07. 13

삼십삼만원정 (₩330,000.-)

2022. 07. 08 일자로 의뢰하신 『대전광역시 유성구 봉명동 545-11 소재 "구분건물"』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		255,000	200,000+(50,000,000×11/10,000) ≒255,000
실비	여 비	30,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	임대차 조사비	-	
	공 부 발 급 비	3,200	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	45,200.-	
합 계(공급가액)		**₩300,000.-**	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세 액)		₩30,000.-	
총 계		**₩330,000.-**	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		**₩330,000.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2207-0803) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

▣ 계 좌 번 호 ▣

◈ 새마을금고 9002-1957-1012-5 [예금주 |주|가온감정평가법인 충청지사]

|주|가온감정평가법인 충청지사

지 사 장 이 진 남

(Tel. : (042) 484-3770 Fax. : (042) 484-3771)

[공 급 자 (사 업 자) 등 록 번 호 : 614-85-03012]

|주|가온감정평가법인
GAON Appraisal Company Limited

수　　신 :　　웅진새마을금고 산성지점장

참　　조 :　　-

제　　목 :　　**감 정 평 가 회 보**

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2022. 07. 08. 자로 의뢰하신 『대전광역시 유성구 봉명동 545-11 소재 "구분건물"』 에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 김은지 042-484-3770)
※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별　　첨 :　1. 감 정 평 가 서　　2 부
　　2. 수수료 청구서　　1 부　　끝.

|주|가온감정평가법인 충청

지 사 장　　이　　진　　남

시행일자 : 가온 2207-17-0803　(2022. 07. 13.)

우)35203 대전광역시 서구 둔산대로 117번길 95 리더스타운 5층 씨-503호 / http://www.igaon.co.kr
TEL.(042) 484-3770 FAX.(042) 484-3771　E-MAIL.gaon17@kapaland.co.kr