

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 한국자산관리공사

건명 : 대전광역시 유성구 도룡동 395-8
가온하이츠빌 제9층 제912호

감정평가서 번호 : 하나 250520-00-025



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤



감정평가사

김정훈

Handwritten signature of Kim Jeong-hoon.



감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사		감정평가 목적	공매		
제출처	한국자산관리공사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사살기좋은집 (수탁자 : 우리자산신탁주식회사)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 21	2025. 05. 21	2025. 05. 22	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	170,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩170,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	Handwritten signature of the reviewer, Kim Dong-gon.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 유성구 도룡동 소재 '대덕초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(가온하이츠빌 제9층 제912호)으로서, 한국자산관리공사 의뢰에 의한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 05월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 05월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가 건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용 시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치는 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ④ 본건은 구분소유권의 객체인 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 귀 요청에 따라 집합건물에 대한 용도별 평균적 배분 비율, 토지의 위치, 건물의 층별·위치별 효용성, 기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 요인 등을 종합 참작하여 토지와 건물의 배분가액을 감정평가명세표에 별도로 표시하였음.
- ⑤ 본건의 내부구조는 현장조사 시 폐문·부재로 집합건축물대장 상 건축물현황도에 의거 확인 및 도시하였음.
- ⑥ 본건을 주소지로 하는 전입세대는 총 1세대(송유진, 2020-08-26)로 조사된바, 업무에 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		가온하이츠빌 제9층 제912호											
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
1 가	대전광역시 유성구 도룡동 [도로명주소] 대전광역시 유성구 대덕대로 590번길 12-13	395-8 가온 하이츠빌	업무시설, 공동주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지하3층, 지상10층				각 층 동일					
				지3층	1,488.3575								
				지2층	1,552.1071								
				지1층	1,446.3871								
				1층	378.9473								
				1층	283.1292								
				1층	273.9072								
				1층	70.0788								
				2층	1,033.97								
				3층~8층 (각)	1,098.97								
				9층	1,011.97								
				10층	829.27								
				상동	395-8	대			근린상업지역	1,860.2			
									(내) 철근콘크리트구조 제9층 제912호	47.06	47.06		
				소유권	12.1980								
			1. -----	1,860.2 x----	12.198								
			대지권	1,860.2									
					토지·건물	배분내역							
					토 지 :	59,500,000							
					건 물 :	110,500,000							
합 계							₩170,000,000.-						
이 하				여	백								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 유성구 도룡동 395-8 가온하이츠빌 제9층 제912호		
도로명주소	대전광역시 유성구 대덕대로590번길 12-13		
	주용도	업무시설, 공동주택, 제1,2종근린생활시설 24세대/156개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2014.07.18	
	건물규모	층수	지하3층 / 지상10층
		연면적	14,961.9442 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 9층/912호	업무시설 (오피스텔)	47.06	51.0507	98.1107	12.198	47.97
합계 (1개호)			47.06	51.0507	98.1107	12.198	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	도룡동 395-8	-/ 5/501	오피스텔	27.61	57.5616	78,500,000 (@2,840,000)	2024.11.05 (2014.07.18)	본 건물
#2	도룡동 395-8	-/ 10/1005	오피스텔	41.84	87.2279	124,000,000 (@2,960,000)	2022.08.04 (2014.07.18)	본 건물

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높은 < 사례 #1 > 을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
대전 오피스텔(주거용)	-0.661% (0.99339)	거래시점 / 기준시점		2024.11.05/ 2025.05.21	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	98.33
			기준시점 당시 지수	2025.04	97.68
		산식		$1 + (97.68 - 98.33) / 98.33$ ≈ 0.99339	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용 [일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일한 집합건축물 내 소재하는바, 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 거래사례는 동일한 집합건축물 내 소재하는바, 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.28	본건이 거래사례 대비 층별 효용, 옥외발코니 유무 등에서 우세한 반면, 전유부분의 면적 크기 등에서 열세하며, 종합적으로 우세시 됨.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.280	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	9 912	47.06	#1	2,840,000	1.000	0.99339	1.280	3,611,171	169,941,707	170,000,000
합계		47.06	-	-	-	-	-	-	-	170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	■ 본건은 2014년도에 신축된 지하3층/지상10층 규모의 집합건축물 내 지상9층에 소재하는 오피스텔로, 본 건물 9층 서측 912호~917호에는 옥외발코니가 소재함.
	■ 주변 유사 오피스텔은 도심지와 접근성, 노후도, 층별 효용, 전유부분의 면적 크기 등에 따라 가격충화를 보이고 있으며, 본건의 개별특성을 고려한 적정 가격수준은 전유면적 기준 약 @3,600,000원/㎡ 내외 선으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	도룡동 395-8 -/9/916	오피스텔	50.42	105.1155	187,000,000 (@3,710,000)	2024.10.18 (2014.07.18)	공매	본 건물
(2)	도룡동 395-8 -/8/815	오피스텔	66.02	137.6383	236,000,000 (@3,570,000)	2024.09.02 (2014.07.18)	공매	본 건물
(3)	도룡동 395-8 -/6/612	오피스텔	46.9575	97.897	143,000,000 (@3,050,000)	2025.03.11 (2014.07.18)	담보	본 건물

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대전 유성구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	59,457,000,000	44,184,385,451	74.3	466	162	34.8
다세대	1,698,000,000	983,229,777	57.9	20	7	35.0
아파트	37,016,000,000	30,085,461,295	81.3	246	89	36.2
연립	1,559,000,000	1,088,178,000	69.8	5	2	40.0
오피스텔	3,043,000,000	1,999,564,479	65.7	38	15	39.5
오피스텔(주거)	11,355,000,000	6,261,103,000	55.1	122	36	29.5
주상복합(주거)	4,786,000,000	3,766,848,900	78.7	35	13	37.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제9층 제912호	47.06	12.198	170,000,000
합계		47.06	12.198	170,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 토지·건물 배분가액 결정

1. 개요

본건은 집합건물로서 건물과 이에 귀속되는 토지의 소유권/대지권이 일체성을 가지며 일반 부동산시장에서의 거래관행 또한 토지와 건물이 일체성을 지니기 때문에 토지와 건물의 개별 가치 산정이 곤란함에도 불구하고, 귀 요청에 의거 관련 연구자료를 참고하고 대상 부동산의 토지·건물 원가비율 수준 등을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 배분비율 결정 및 이에 기초하여 본건 구분건물의 토지(대지권)와 건물의 배분가액을 결정하였음.

2. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 (오피스텔 부분)

구분		토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	55~60
		6~10층	45~55
		11층 이상	40~50
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	30~35
		6~10층	25~35
		11층 이상	20~30
	광역시 (서울 제외)	5층 이하	35~40
		6~10층	28~38
		11층 이상	20~30
	지방	5층 이하	25~30
		6~10층	20~30
		11층 이상	18~28

주 1: 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주로 적용함.

2: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역 요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음).

3: 본 배분비율은 비주거유형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.

(출처: 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구 (한국부동산연구원, 2024))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 토지·건물 배분비율 및 배분가액 결정

(1) 토지·건물 배분비율 결정

대상물건은 대전광역시 유성구 도룡동 일원 상업지대 내에 위치하는 오피스텔로서, i) 상기 배분비율표, ii) 인근 유사 토지의 가격수준, iii) 본건 건물의 구조, 규모 및 경과연수에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물(오피스텔)의 토지·건물 배분비율을 [35 : 65] 으로 결정하였음.

(2) 본건 구분건물의 토지·건물 배분가액

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
가)	제9층 제912호	170,000,000	35%	59,500,000	65%	110,500,000

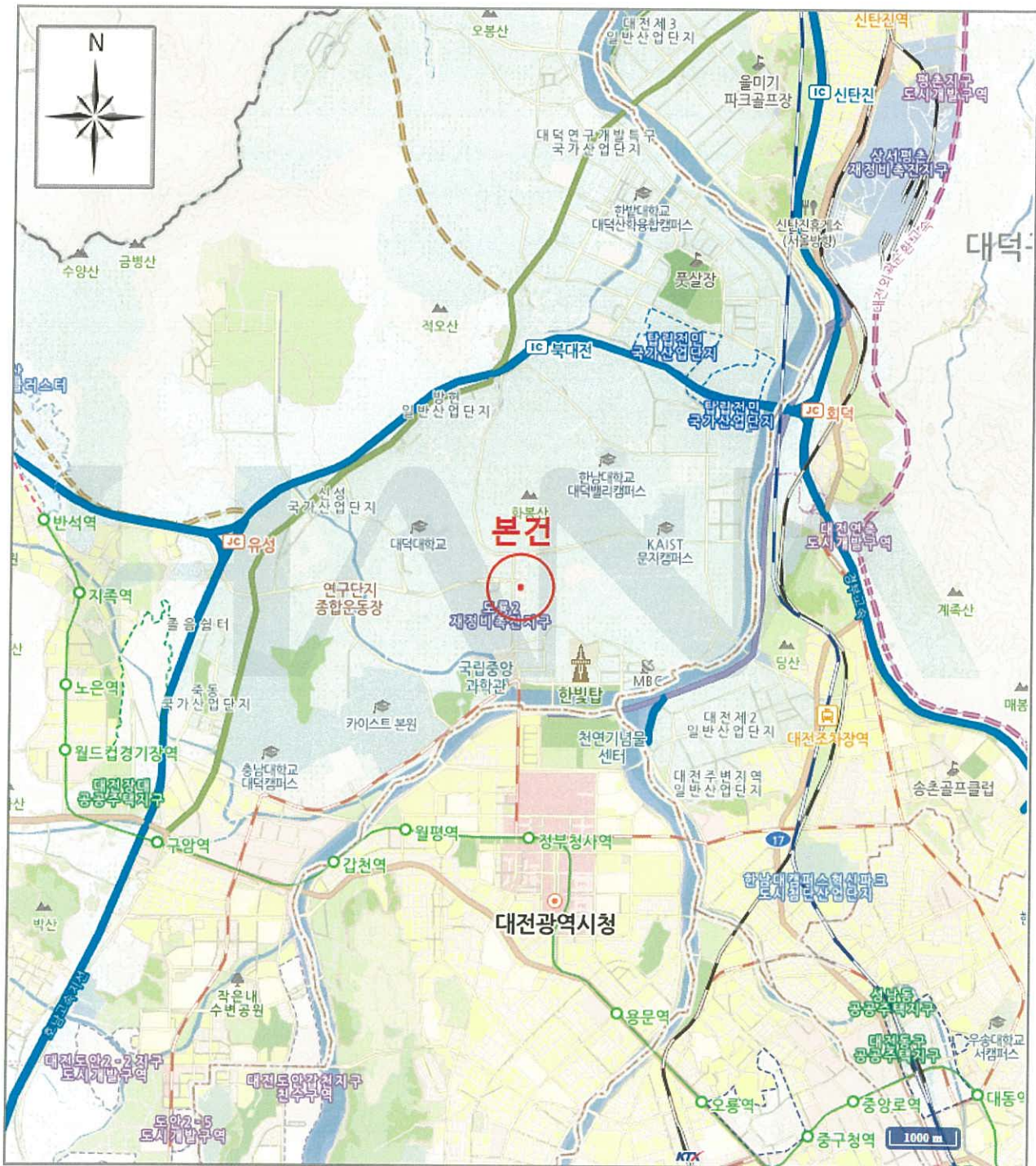
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 대전광역시 유성구 도룡동 소재 '대덕초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위 는 오피스텔, 근린생활시설, 공동주택 등이 혼재하는 지역으로서 대중교통의 편의 성, 공공시설 및 편익시설의 배치 등을 고려할 때 제반 입지적 여건은 보통시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 사정은 대체로 무난한 편임.
인접도로상태	본건 서측으로 노폭 약 8미터 내외 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 근린상업지역, 도시지역, 방화지구, 지구단위계획구역(도룡재정비촉 진지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-07-26)(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구<관광진흥법>, 상대보호구역 (2022-12-30)(대덕고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-06- 27)(대덕초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(도룡재정비촉진지 구)<도시재정비 촉진에 관한 특별법>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법 률>, 상업구역(대덕연구개발특구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특 구(2023-12-19)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 지역균형개발및중소기업육성 미분류(연구단지)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상10층 건 중 제9층 제912호로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호 : 하이새시 창호 등 임. ※ 현장조사 시 폐문·부재로 내부 마감은 확인하지 못하였음.
이 용 상 황	본건의 집합건축물대장(전유부) 상 용도는 업무시설(오피스텔)임. - 방1, 거실1, 주방1, 욕실 겸 화장실1 등 ※ 현장조사 시 폐문·부재로 집합건축물대장 상 건축물현황도에 의거함.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방설비와 위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 경보 설비, 승강기, 스프링클러 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	- 임대사항은 미상임. - 본건을 주소지로 하는 전입세대는 총 1세대(송유진, 2020-08-26)로 조사됨.
기타사항	-.

광역위치도

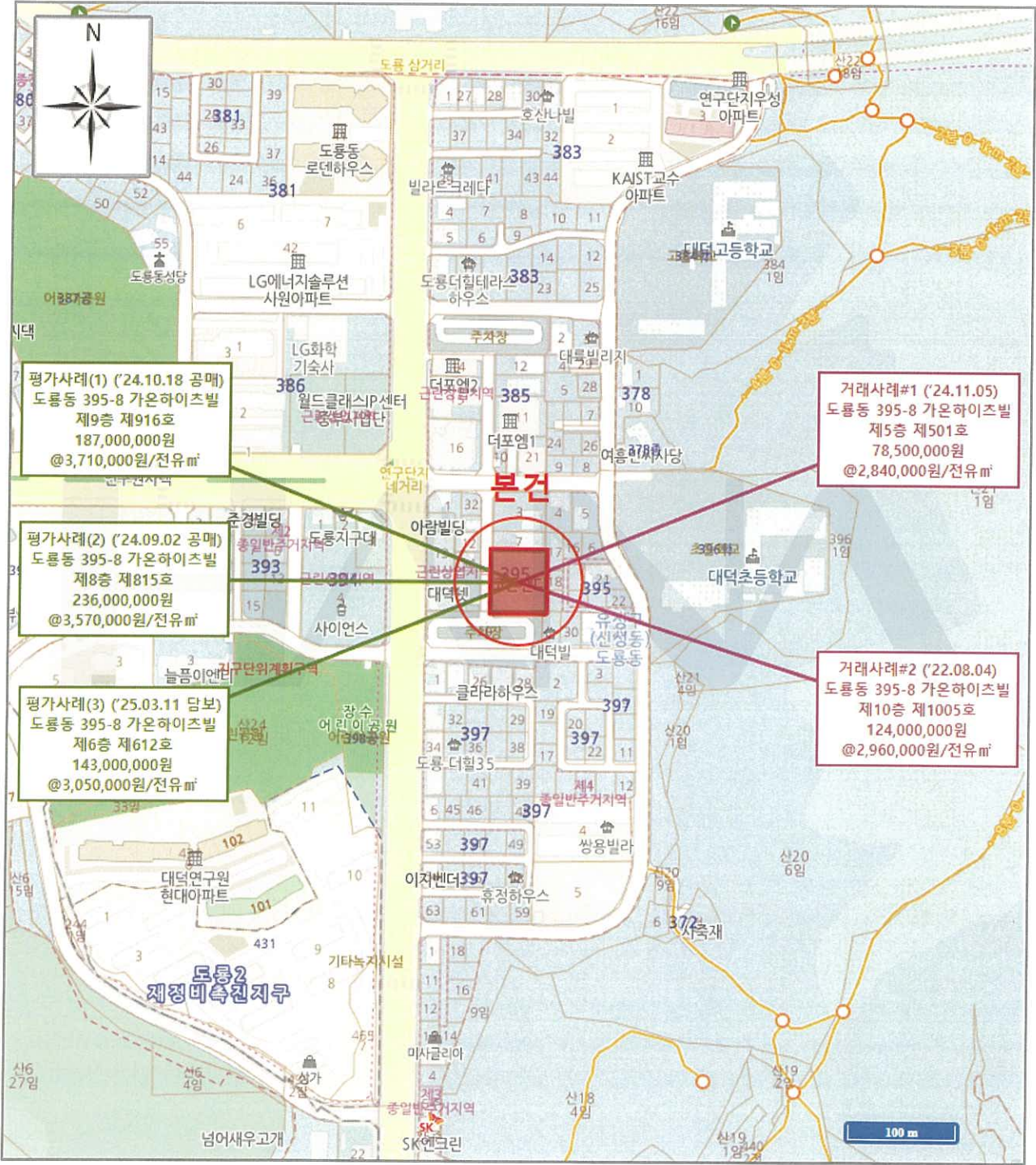
소재지

대전광역시 유성구 도룡동 395-8 가온하이츠빌 제9층 제912호



가 격 참 고 도

소재지	대전광역시 유성구 도룡동 395-8 가온하이츠빌 제9층 제912호
-----	--------------------------------------

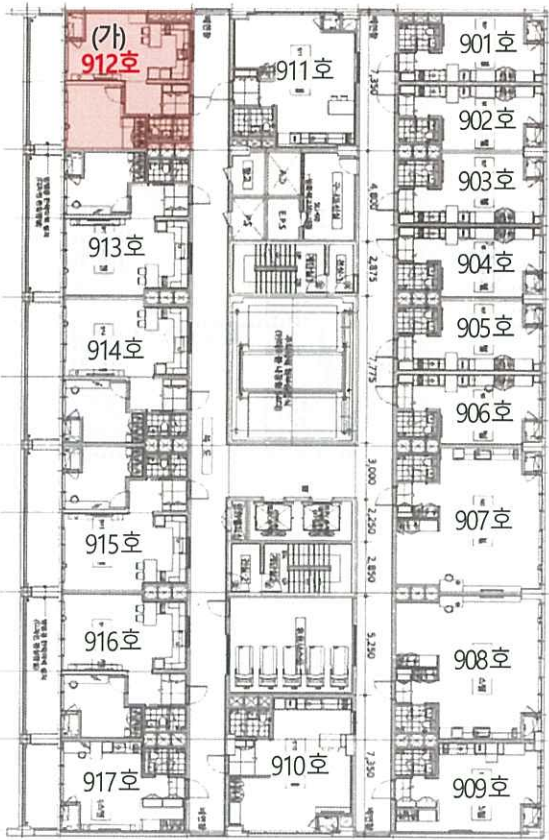


[범 례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
---------	-------	--------	--------

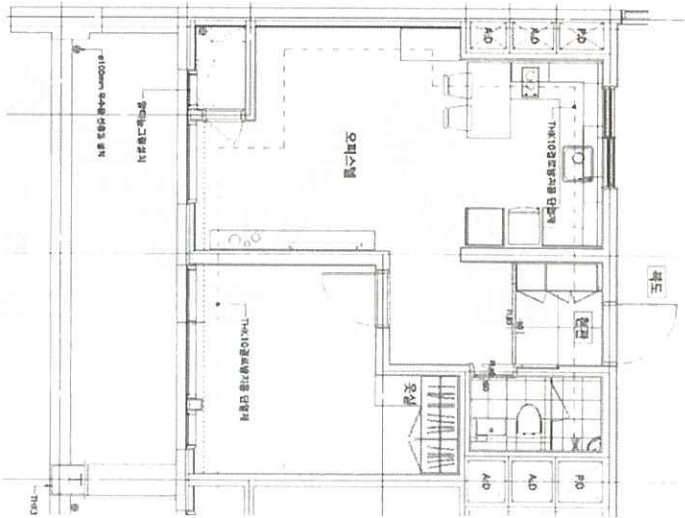
건물내부구조도 및 임대개황도



가온하이츠빌 제9층 제912호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제9층]



[제912호]

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4911-4503-5059-9790	발급일자	2025년 5월 21일 11:23:00
------	---------------------	------	-----------------------

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

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	대전광역시 유성구 대덕대로590번길 12-13, 912호 (도룡동)
	지번 주소	대전광역시 유성구 도룡동 395-8 912호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	송 유진 (宋有珍)	2020-08-26	거주자	동거인				
	최초 전입자	2020-08-26							

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

2025년 5월 21일

경기도 성남시 분당구 서현2동장



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.



사 진 용 지

소 재 지	대전광역시 유성구 도룡동 395-8 가온하이트빌 제9층 제912호
-------	--------------------------------------



본 건물 외관 - 남서측에서 촬영



본 건물 외관 - 서측에서 촬영

사 진 용 지

소 재 지

대전광역시 유성구 도룡동 395-8 가온하이츠빌 제9층 제912호



주위환경 - 북측에서 촬영



본 건물 지하주차장 출입구



본건 전경



본건 호수표시