감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제2층 제201호 외 [공매]
의 뢰 인	코리아신탁㈜
감정평가서 번호	대한 제240313-10-0013호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호

TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

수수료청구서

감정평가서번호 : 240313-10-0013

코리아신탁㈜ 귀하

이천삼백칠십이만이천육백원정 (₩23,722,600.-)

2024.03.13자로 의뢰하신 『대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제2층 제201호 외 [공매]』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		20,155,520	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (7,080,500+(24,213,000,000x6/10,000x0.9)) ×(34,213,000,000/34,213,000,000) ≒20,155,520
실비	여 비	569,200	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	660,000	
	공 부 발 급 비	66,000	
	기 타 실 비	116,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	1,411,200.-	
합 계		**21,566,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		2,156,600.-	
총 계		**23,722,600.-**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**₩23,722,600.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.(입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)240313100013)

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 국민.서초남 : 086-01-0243-478 (㈜대한감정평가법인)
◈ 농협.영업부 : 001-01-323163 (㈜대한감정평가법인)
◈ 신한.양재역금융센터 : 140-001-852168 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02)521-0077 FAX. : (02)521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

240313-10-0013

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사
여 철 호 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 서 해 룡 (서명 또는 인)

감정평가액	팔십이억육천팔백만원정 (\ 8,268,000,000.-)			
의 뢰 인	코리아신탁㈜	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	코리아신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	코리아신탁㈜	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.03.18	2024.03.18	2024.03.19

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	8,268,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				\ 8,268,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 목 진 원 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 '용문역(대전1호선)' 북서측 인근에 위치하는 '리체스트' 제101동 제2층 제201호 외 17개호에 대한 코리아신탁(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소 재 지	대전광역시 서구 용문동 589-14 (대전광역시 서구 계룡로 632)
건물명 및 층·호수	리체스트 제101동 제2층 제201호 외 17개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2023.11.16
주 용 도	아파트, 제1종 및 제2종근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	101/2/201	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(2)	101/3/301	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(3)	101/3/302	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(4)	101/4/401	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(5)	101/4/402	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(6)	101/5/501	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(7)	101/5/502	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(8)	102/3/301	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(9)	102/3/302	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(10)	102/3/304	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(11)	102/4/401	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(12)	102/4/402	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(13)	102/4/403	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(14)	102/4/404	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(15)	102/5/501	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(16)	102/6/601	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(17)	102/6/602	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(18)	102/6/604	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 18일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 03월 18일에 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 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103(2단지)/6/603	59.308	2023.08.09 2006.03.24	330,000,000	약 5,560,000	아파트
b	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103동(2단지)/8/802	84.9963	2023.04.29 2006.03.24	385,000,000	약 4,530,000	아파트
c	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/7/710	21.3667	2022.07.01 2019.10.17	110,000,000	약 5,150,000	아파트 (도시형 생활주택)
d	탄방동 781	수팰리스 -/6/602	49.0784	2022.06.25 2018.12.28	220,000,000	약 4,480,000	아파트

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	용문동 255-7	아이누리 아파트 101/11/1107	84.9963	법원 경매	2023.08.10 / 2006.03.24	362,000,000	약 4,260,000	아파트
ⓑ	용문동 255-7	아이누리 아파트 101/13/1304	84.9963	법원 경매	2023.08.14 / 2006.03.24	364,000,000	약 4,280,000	아파트
ⓒ	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/12/1216	21.3667	담보	2023.06.21 / 2019.10.17	107,000,000	약 5,010,000	아파트 (도시형 생활주택)
ⓓ	탄방동 53-1	엘아이지 건영리가 101/7/702	133.5817	시가 참고	2022.12.20 / 2008.06.09	579,000,000	약 4,330,000	아파트

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	전유면적당 단가: 5,500,000원/㎡ ~ 7,500,000원/㎡ 내외 수준 (위치 및 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적, 내부구조 등에 따라 가격 상이함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	대전/서구 2023년 03월~2024년 02월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	37,486,000,000원	30,741,722,938원	82%	245건	116건	47.3%
아파트	34,468,000,000원	28,112,605,440원	81.6%	194건	93건	47.9%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

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

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103(2단지)/6/603	59.308	2023.08.09 / 2006.03.24	330,000,000	약 5,560,000	(8)~(18)
b	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103동(2단지)/8/802	84.9963	2023.04.29 / 2006.03.24	385,000,000	약 4,530,000	(1)~(7)

나. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
(8)~(18)	a	매매가격지수 (대전 서구 (아파트))	2023년 07월	2024년 02월
			87.7	88.6
(1)~(7)	b	매매가격지수 (대전 서구 (아파트))	2023년 03월	2024년 02월
			88.9	88.6

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(8)~(18)	a	대전 서구 (아파트) 2023.08.09~2024.03.18	1.01026	88.6/87.7 ≒ 1.01026
(1)~(7)	b	대전 서구 (아파트) 2023.04.29~2024.03.18	0.99663	88.6/88.9 ≒ 0.99663

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: (1) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.95	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.389	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (2), (3) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.96	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.404	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (4), (5) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.97	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.419	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (6), (7) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.98	층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.433	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (8) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.94	테라스 유무 등에서 우세하나 향별 효용, 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.375	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (9) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.95	테라스 유무 등에서 우세하나 향별 효용, 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.389	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (10) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.97	테라스 유무 등에서 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.419	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (11) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.93	향별 효용, 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.360	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (12) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.94	향별 효용 및 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.375	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (13) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.92	층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.346	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (14) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.96	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.404	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (15) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.94	향별 효용, 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.375	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (16) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.95	향별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.389	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (17) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.98	향별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.433	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (18) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.463	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	4,530,000	1.00	0.99663	1.389	6,270,965	81.8263	513,129,863	513,000,000
(2)	4,530,000	1.00	0.99663	1.404	6,338,686	81.8263	518,671,222	519,000,000
(3)	4,530,000	1.00	0.99663	1.404	6,338,686	77.0784	488,575,775	489,000,000
(4)	4,530,000	1.00	0.99663	1.419	6,406,407	81.8263	524,212,581	524,000,000
(5)	4,530,000	1.00	0.99663	1.419	6,406,407	77.0784	493,795,601	494,000,000
(6)	4,530,000	1.00	0.99663	1.433	6,469,614	81.8263	529,384,576	529,000,000
(7)	4,530,000	1.00	0.99663	1.433	6,469,614	77.0784	498,667,496	499,000,000
(8)	5,560,000	1.00	1.01026	1.375	7,723,438	54.5792	421,539,067	422,000,000
(9)	5,560,000	1.00	1.01026	1.389	7,802,076	54.5792	425,831,066	426,000,000
(10)	5,560,000	1.00	1.01026	1.419	7,970,588	54.5792	435,028,317	435,000,000
(11)	5,560,000	1.00	1.01026	1.360	7,639,182	54.5792	416,940,442	417,000,000
(12)	5,560,000	1.00	1.01026	1.375	7,723,438	54.5792	421,539,067	422,000,000
(13)	5,560,000	1.00	1.01026	1.346	7,560,543	54.5792	412,648,389	413,000,000
(14)	5,560,000	1.00	1.01026	1.404	7,886,332	54.5792	430,429,691	430,000,000
(15)	5,560,000	1.00	1.01026	1.375	7,723,438	54.5792	421,539,067	422,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(16)	5,560,000	1.00	1.01026	1.389	7,802,076	54.5792	425,831,066	426,000,000
(17)	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
(18)	5,560,000	1.00	1.01026	1.463	8,217,738	54.5792	448,517,566	449,000,000
합 계								8,268,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	대전광역시 서구 용문동 589-14	리체스트 101/2/201	81.8263	16.3703	513,000,000	6,269,378
(2)		리체스트 101/3/301	81.8263	16.3703	519,000,000	6,342,704
(3)		리체스트 101/3/302	77.0784	15.4205	489,000,000	6,344,190
(4)		리체스트 101/4/401	81.8263	16.3703	524,000,000	6,403,809
(5)		리체스트 101/4/402	77.0784	15.4205	494,000,000	6,409,059
(6)		리체스트 101/5/501	81.8263	16.3703	529,000,000	6,464,914
(7)		리체스트 101/5/502	77.0784	15.4205	499,000,000	6,473,928
(8)		리체스트 102/3/301	54.5792	10.9192	422,000,000	7,731,883

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(9)	대전광역시 서구 용문동 589-14	리체스트 102/3/302	54.5792	10.9192	426,000,000	7,805,171
(10)		리체스트 102/3/304	54.5792	10.9192	435,000,000	7,970,069
(11)		리체스트 102/4/401	54.5792	10.9192	417,000,000	7,640,273
(12)		리체스트 102/4/402	54.5792	10.9192	422,000,000	7,731,883
(13)		리체스트 102/4/403	54.5792	10.9192	413,000,000	7,566,985
(14)		리체스트 102/4/404	54.5792	10.9192	430,000,000	7,878,459
(15)		리체스트 102/5/501	54.5792	10.9192	422,000,000	7,731,883
(16)		리체스트 102/6/601	54.5792	10.9192	426,000,000	7,805,171
(17)		리체스트 102/6/602	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
(18)		리체스트 102/6/604	54.5792	10.9192	449,000,000	8,226,577
합 계					8,268,000,000	

240313-10-0013

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대전광역시 서구 용문동 [도로명 주소] 대전광역시 서구 계룡로 632	589-14 리체스트 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
				1층	23.3625			
				2층~17층 각	205.8804			
				지하1층	379.4649			
				지하2층	380.967			
				지하3층	377.8358			
				지하4층	377.8358			
				지하5층	386.0481			
				옥탑1층	218.8			
1	동 소	589-14	대	일반상업지역	1,263.2			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	81.8263	81.8263	513,000,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)
				1. 소유권	16.3703			
				-----	-----	16.3703		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	153,900,000	
						건 물 :	359,100,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	519,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 155,700,000 건 물 : 363,300,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	489,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 146,700,000 건 물 : 342,300,000	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함)
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	524,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 157,200,000 건 물 : 366,800,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	494,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함) 배분내역 148,200,000 345,800,000
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	529,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함) 배분내역 158,700,000 370,300,000
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	499,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함) 배분내역 149,700,000 349,300,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(8)	대전광역시 서구 용문동 [도로명 주소] 대전광역시 서구 계룡로 632	589-14 리체스트 제102동	근린생활시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
				1층	353.768			
				2층	593.8362			
				3층~16층 각	326.3101			
				지1층	640.8368			
				지2층	643.3424			
				지3층	638.5403			
				지4층	638.5403			
				지5층	648.773			
				옥탑1층	35.3275			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	54.5792	54.5792	422,000,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
				1. 소유권	10.9192			
				-----	-----	10.9192		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	비준가액
						토 지 :	126,600,000	
						건 물 :	295,400,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	426,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 127,800,000 298,200,000
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	435,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 130,500,000 304,500,000
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	417,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 125,100,000 291,900,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	422,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 126,600,000 295,400,000
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	413,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 123,900,000 289,100,000
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	430,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 129,000,000 301,000,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	422,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 126,600,000 295,400,000
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	426,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 127,800,000 298,200,000
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 131,700,000 307,300,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	449,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 134,700,000 건 물 : 314,300,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
	합 계						₩8,268,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 '용문역(대전1호선)' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 소규모 아파트단지, 각종 상업·업무시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난 시 됩니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역(용문역-대전1호선)이 소재하여 대중교통 이용현황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

제101동 지하5층/지상 17층, 제102동 지하5층/지상 16층 건물로서,

- 외 벽 : 석재 붙임 마감 등.
- 내 벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등.
- 창 호 : 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(1)~(18) : 공부 및 현황 아파트로 이용 중입니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상황	8. 임대관계 및 기타사항
3. 건물의 구조 및 이용상황	6. 인접 도로상태	

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 지하주차장설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

대상물건 기준 북동측으로 노폭 약 35미터 내외, 남동측으로 노폭 약 8미터 및 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반)(2018-08-10), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : '미상'입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제2층 제201호 외 17개호

항공 위치도

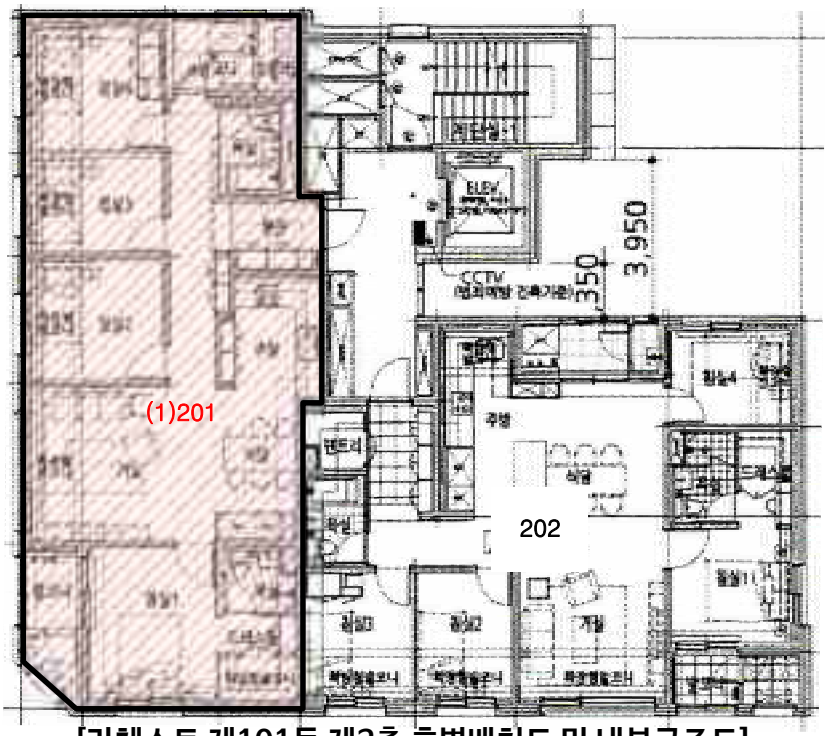
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제2층 제201호 외 17개호

상세 위치도

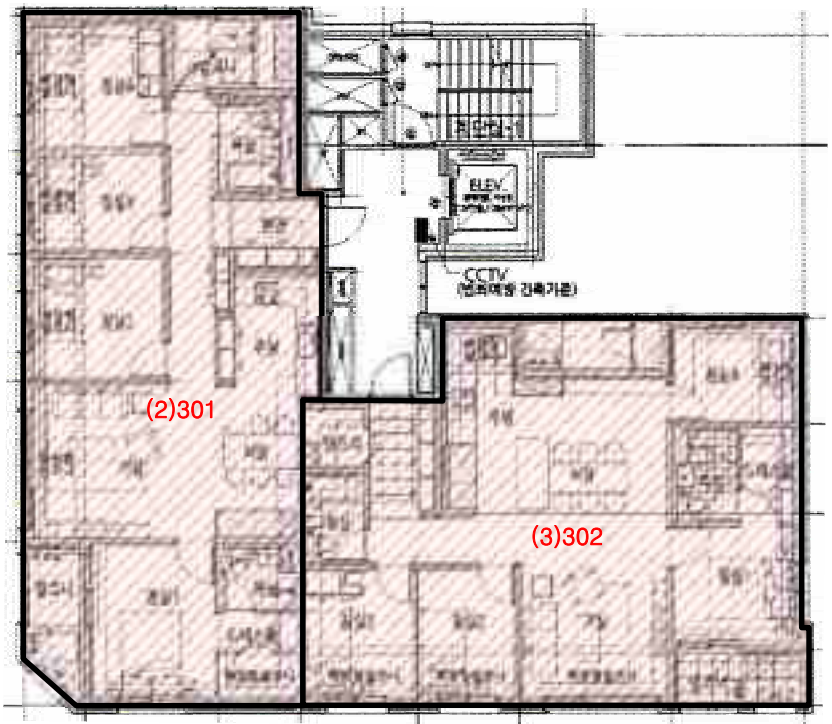
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제2층 제201호 외 17개호

내부구조도

None Scale

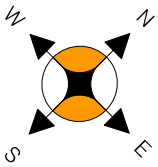


[라체스트 제101동 제2층 호별배치도 및 내부구조도]

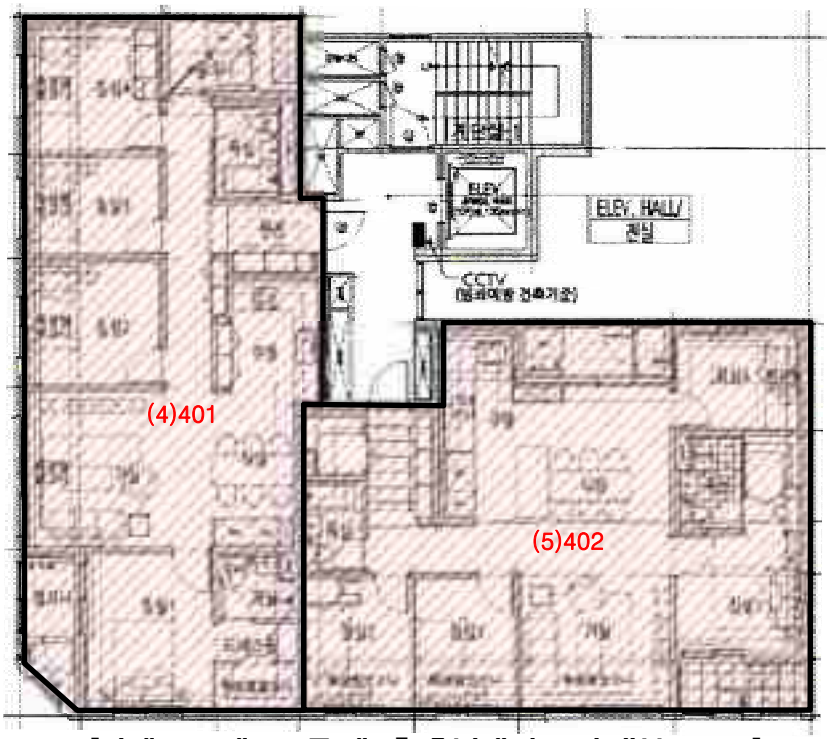


[라체스트 제101동 제3층 호별배치도 및 내부구조도]

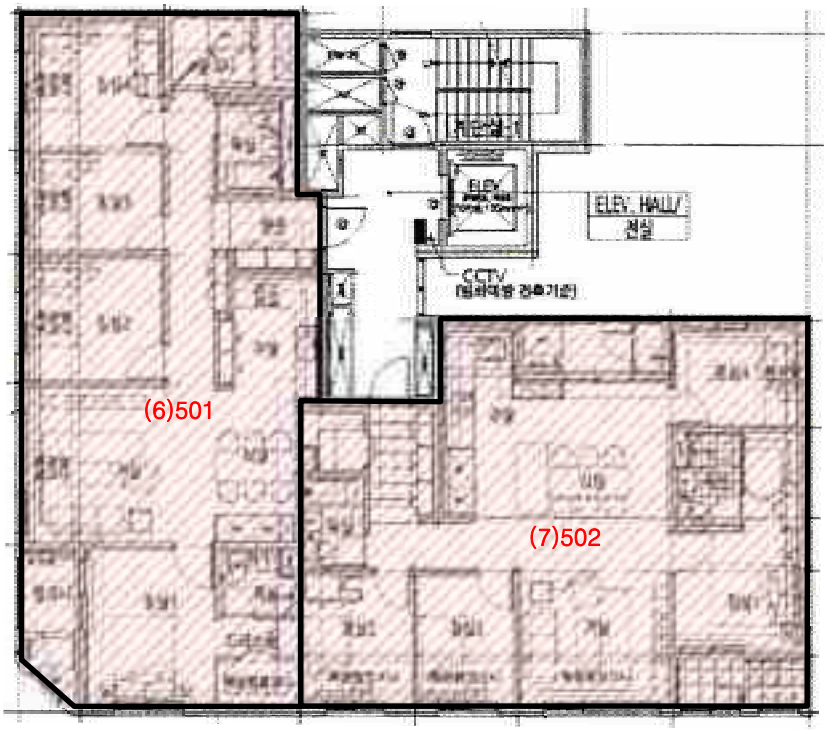
내부구조도



None Scale



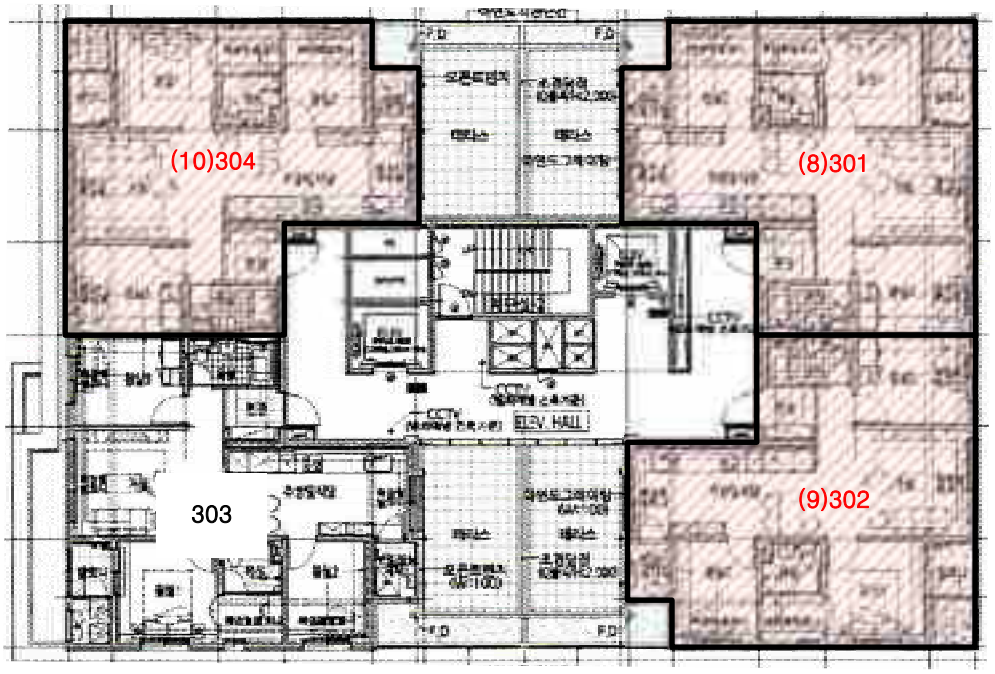
[라체스트 제101동 제4층 호별배치도 및 내부구조도]



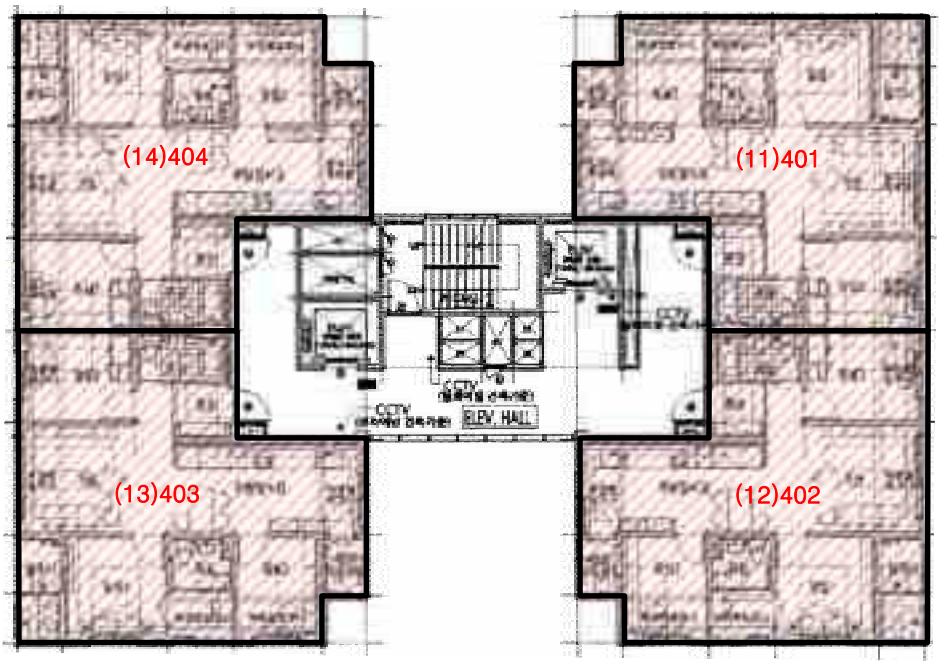
[라체스트 제101동 제5층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도

None Scale



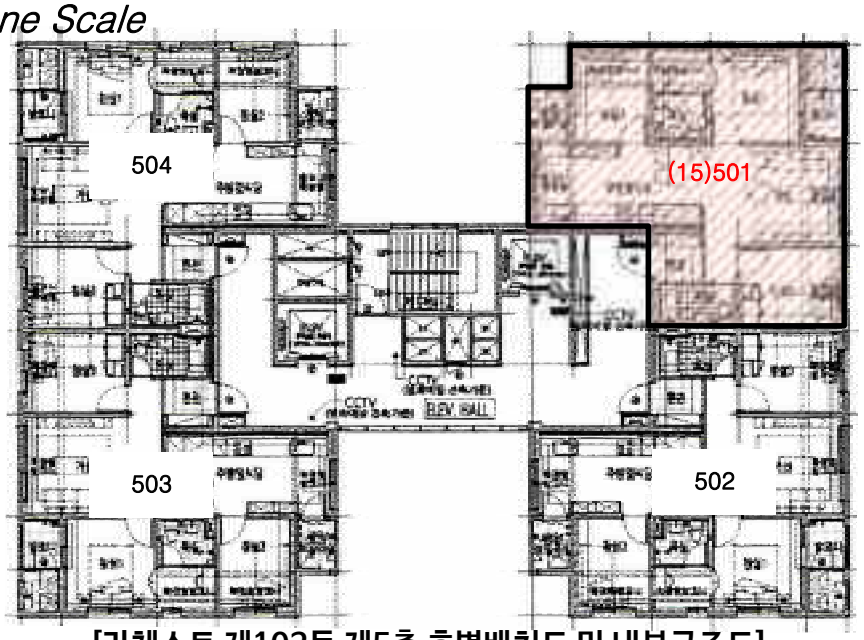
[라체스트 제102동 제3층 호별배치도 및 내부구조도]



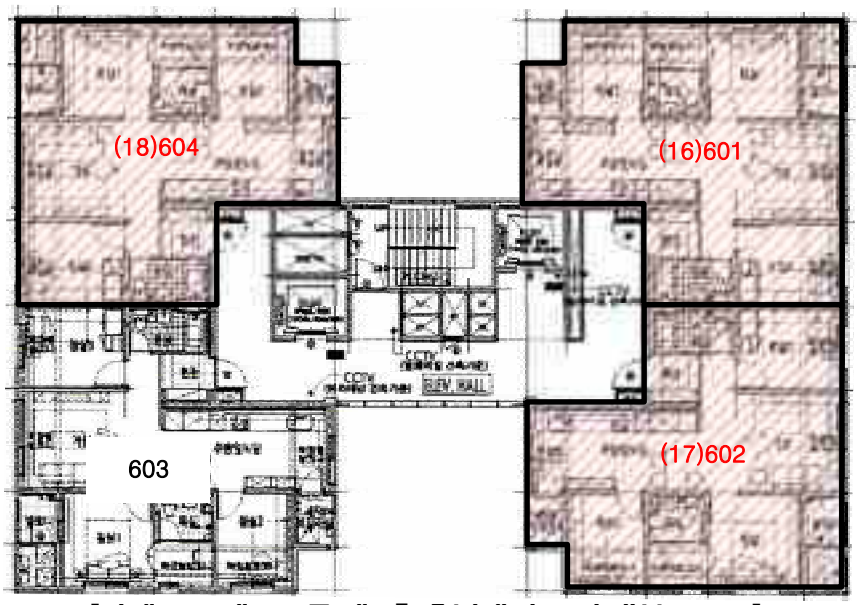
[라체스트 제102동 제4층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도 및 임대상황

None Scale



[라체스트 제102동 제5층 호별배치도 및 내부구조도]



[라체스트 제102동 제6층 호별배치도 및 내부구조도]

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지

대상물건 전경(101동)

대상물건 전경(102동)

사진 용지

주위환경 및 접면도로

주위환경 및 접면도로

사진 용지

기호(1) 출입문 전경

기호(2) 출입문 전경

사진 용지

기호(3) 출입문 전경

기호(4) 출입문 전경

사진 용지

기호(5) 출입문 전경

기호(6) 출입문 전경

사진 용지

기호(7) 출입문 전경

기호(8) 출입문 전경

사진 용지

기호(9) 출입문 전경

기호(10) 출입문 전경

사진 용지

기호(11) 출입문 전경

기호(12) 출입문 전경

사진 용지

기호(13) 출입문 전경

기호(14) 출입문 전경

사진 용지

기호(15) 출입문 전경

기호(16) 출입문 전경

사진 용지

기호(17) 출입문 전경

기호(18) 출입문 전경

사진 용지

101동 81타입

101동 81타입

사진 용지

101동 77타입

101동 77타입

사진 용지

102동 54타입

102동 54타입

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제601호 외 [공매]
의 뢰 인	코리아신탁㈜
감정평가서 번호	대한 제240313-10-0013-01호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호

TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

240313-10-0013-01

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 여 철 호 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 서 해 룡 (서명 또는 인)

감정평가액	이백오십구억사천오백만원정 (\ 25,945,000,000.-)			
의 뢰 인	코리아신탁㈜	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	코리아신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	코리아신탁㈜	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.03.18	2024.03.18	2024.04.02

감정평가내용	공부 (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	48개호	구분건물	48개호	-	25,945,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				\ 25,945,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 목 진 원 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 '용문역(대전1호선)' 북서측 인근에 위치하는 '리체스트' 제101동 제6층 제601호 외 47개호에 대한 코리아신탁(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소 재 지	대전광역시 서구 용문동 589-14 (대전광역시 서구 계룡로 632)
건물명 및 층·호수	리체스트 제101동 제6층 제601호 외 47개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2023.11.16
주 용 도	아파트, 제1종 및 제2종근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(1)	101/6/601	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(2)	101/7/701	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(3)	101/7/702	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(4)	101/8/801	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(5)	101/8/802	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(6)	101/9/901	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(7)	101/9/902	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(8)	101/11/1101	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(9)	101/11/1102	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(10)	101/12/1201	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(11)	101/12/1202	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
(12)	101/14/1401	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(13)	101/15/1501	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
(14)	101/16/1602	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(15)	102/7/701	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(16)	102/7/702	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(17)	102/7/703	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(18)	102/8/801	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(19)	102/8/802	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(20)	102/8/803	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(21)	102/9/902	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(22)	102/9/903	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(23)	102/9/904	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(24)	102/10/1002	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(25)	102/10/1003	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(26)	102/10/1004	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(27)	102/11/1103	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(28)	102/11/1104	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(29)	102/12/1201	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(30)	102/12/1203	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(31)	102/12/1204	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(32)	102/13/1301	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(33)	102/13/1302	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(34)	102/13/1304	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(35)	102/14/1401	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(36)	102/14/1402	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(37)	102/14/1403	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(38)	102/14/1404	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(39)	102/15/1501	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(40)	102/15/1504	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(41)	102/16/1603	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
(42)	102/16/1604	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
(43)	102/1/101	57.4	55.9514	113.3514	50.64	11.4845	제1종근린생활시설 (소매점)
(44)	102/1/102	54.73	53.3488	108.0788	50.64	10.9504	제1종근린생활시설 (소매점)
(45)	102/2/201	152.72	148.8658	301.5858	50.64	30.5535	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(46)	102/2/202	94.875	92.4807	187.3557	50.64	18.9809	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(47)	102/2/203	75.735	73.8238	149.5588	50.64	15.1517	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(48)	102/2/204	156.5637	152.6127	309.1764	50.64	31.3225	제2종근린생활시설 (일반음식점)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 18일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 03월 18일에 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 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 기준시점 현장조사 결과 기호(45), (48)은 벽체 구분없이 터서 사용하고 있으므로 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건 등기사항전부증명서상 별도등기(1토지(갑구 4번 신탁 등기, 4-1번 금지사항 부기 등기)2023년 12월 13일 등기))가 등재되어 있는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103(2단지)/6/603	59.308	2023.08.09 / 2006.03.24	330,000,000	약 5,560,000	아파트
b	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103동(2단지)/8/802	84.9963	2023.04.29 / 2006.03.24	385,000,000	약 4,530,000	아파트
c	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/7/710	21.3667	2022.07.01 / 2019.10.17	110,000,000	약 5,150,000	아파트 (도시형 생활주택)
d	탄방동 781	수팰리스 -/6/602	49.0784	2022.06.25 / 2018.12.28	220,000,000	약 4,480,000	아파트
e	탄방동 75-16	모닝갤러리 -/1/106	51.03	2022.04.27 / 2020.05.06	547,000,000	약 10,700,000	제1종 근생
f	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/1/108	89.08	2020.04.02 / 2019.10.17	1,150,000,000	약 12,900,000	제2종 근생
g	괴정동 122-8	숭어리샘 타운 -/1/109	55.37	2023.08.03 / 2023.08.03	1,176,386,900	약 21,200,000	제2종 근생

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	용문동 255-7	아이누리 아파트 101/11/1107	84.9963	법원 경매	2023.08.10 / 2006.03.24	362,000,000	약 4,260,000	아파트
ⓑ	용문동 255-7	아이누리 아파트 101/13/1304	84.9963	법원 경매	2023.08.14 / 2006.03.24	364,000,000	약 4,280,000	아파트
ⓒ	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/12/1216	21.3667	담보	2023.06.21 / 2019.10.17	107,000,000	약 5,010,000	아파트 (도시형 생활주택)
ⓓ	탄방동 53-1	엘아이지 건영리가 101/7/702	133.5817	시가 참고	2022.12.20 / 2008.06.09	579,000,000	약 4,330,000	아파트
ⓔ	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/1/101	100.38	담보	2021.07.12 / 2019.10.17	1,160,000,000	약 11,600,000	제2종 근린생활시설 (일반음식점)
ⓕ	가장동 55	삼성 래미안아파트 별리상가/1/103	24.55	시가 참고	2022.09.12 / 2002.07.08	413,000,000	약 16,800,000	제2종 근린생활시설 (부동산중개 업소)

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	전유면적당 단가: 5,500,000원/㎡ ~ 7,500,000원/㎡ 내외 수준 (위치 및 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적, 내부구조 등에 따라 가격 상이함.)
근린생활 시설(1층)	전유면적당 단가: 14,000,000원/㎡ ~ 16,000,000원/㎡ 내외 수준 (위치 및 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적, 내부구조 등에 따라 가격 상이함.)
근린생활 시설(2층)	전유면적당 단가: 6,500,000원/㎡ ~ 8,500,000원/㎡ 내외 수준 (위치 및 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적, 내부구조 등에 따라 가격 상이함.)

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	대전/서구 2023년 03월~2024년 02월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	37,486,000,000원	30,741,722,938원	82%	245건	116건	47.3%
아파트	34,468,000,000원	28,112,605,440원	81.6%	194건	93건	47.9%
주상복합(주거)	554,000,000원	478,278,800원	86.3%	10건	3건	30%
상가	4,401,284,440원	2,734,040,100원	62.1%	144건	15건	10.4%
근린상가	3,103,284,440원	2,092,270,100원	67.4%	128건	11건	8.6%
아파트상가	98,000,000원	69,470,000원	70.9%	9건	3건	33.3%
주상복합(상가)	1,200,000,000원	572,300,000원	47.7%	4건	1건	25%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

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

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103(2단지)/6/603	59.308	2023.08.09 2006.03.24	330,000,000	약 5,560,000	(15)~ (42)
b	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103동(2단지)/8/802	84.9963	2023.04.29 2006.03.24	385,000,000	약 4,530,000	(1)~ (14)
e	탄방동 75-16	모닝갤러리 -/1/106	51.03	2022.04.27 2020.05.06	547,000,000	약 10,700,000	(43)~ (48)

나. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

대상부동산 중 상업용 부동산은 한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였으며, 주거용 부동산은 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
(15)~(42)	a	매매가격지수 (대전 서구 (아파트))	2023년 07월	2024년 02월
			87.7	88.6
(1)~(14)	b	매매가격지수 (대전 서구 (아파트))	2023년 03월	2024년 02월
			88.9	88.6

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
(43)~(48)	e	2022년 2분기	0.37	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.53	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.40	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	0.16	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	0.19	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.19	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.18	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
(15)~ (42)	a	대전 서구 (아파트) 2023.08.09~2024.03.18	1.01026	88.6/87.7 ≒ 1.01026
(1)~ (14)	b	대전 서구 (아파트) 2023.04.29~2024.03.18	0.99663	88.6/88.9 ≒ 0.99663
(43)~ (48)	e	대전 (집합 상가) 2022.04.27~2024.03.18	1.02085	(1+0.0037×65/91)×(1+0.0053)×(1+0.004)× (1+0.0016)×(1+0.0019)×(1+0.0019)× (1+0.0018)×(1+0.0018×78/92) ≒ 1.02085

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: (1)~(7) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.463	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (8)~(11) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.492	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (12), (13) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.04	층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.521	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (14) (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.05	층별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.536	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (15), (18) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.97	향별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.419	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (16), (19), (21) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.98	향별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.433	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (17), (20), (22) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.96	위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.404	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (23) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.463	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (24), (33) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	향별 효용에서 열세하나 층별 효용 등에서 우세하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.463	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (25), (27), (30) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.98	층별 효용에서 우세하나 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.433	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (26), (28), (31), (34) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.492	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (29), (32) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.99	층별 효용에서 우세하나 향별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.448	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (35), (39) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.01	향별 효용 및 위치별 효용에서 열세하나 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.477	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (36) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	향별 효용에서 열세하나 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.492	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (37) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	층별 효용에서 우세하나 위치별 효용 등에서 열세하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.463	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (38), (40) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.04	층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.521	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (41) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.01	위치별 효용에서 열세하나 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.477	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: (42) (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.05	층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.536	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: (43), (44) (사례기호: e)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.35	사례가 상권중심 및 교통시설(지하철) 접근성 고객유동성 등 월등히 우세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.15	주차편의성 건물규모 및 노후도 등 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.553	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: (45) (사례기호: e)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.35	사례가 상권중심 및 교통시설(지하철) 접근성 고객유동성 등 월등히 우세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.15	주차편의성 건물규모 및 노후도 등 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.54	층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		0.838	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: (46) (사례기호: e)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.35	사례가 상권중심 및 교통시설(지하철) 접근성 고객유동성 등 월등히 우세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.15	주차편의성 건물규모 및 노후도 등 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.56	층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		0.869	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: (47) (사례기호: e)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.35	사례가 상권중심 및 교통시설(지하철) 접근성 고객유동성 등 월등히 우세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.15	주차편의성 건물규모 및 노후도 등 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.46	층별 효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		0.714	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: (48) (사례기호: e)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.35	사례가 상권중심 및 교통시설(지하철) 접근성 고객유동성 등 월등히 우세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.15	주차편의성 건물규모 및 노후도 등 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.43	층별 효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		0.668	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	81.8263	540,467,294	540,000,000
(2)	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	81.8263	540,467,294	540,000,000
(3)	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	77.0784	509,107,148	509,000,000
(4)	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	81.8263	540,467,294	540,000,000
(5)	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	77.0784	509,107,148	509,000,000
(6)	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	81.8263	540,467,294	540,000,000
(7)	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	77.0784	509,107,148	509,000,000
(8)	4,530,000	1.00	0.99663	1.492	6,735,983	81.8263	551,180,566	551,000,000
(9)	4,530,000	1.00	0.99663	1.492	6,735,983	77.0784	519,198,792	519,000,000
(10)	4,530,000	1.00	0.99663	1.492	6,735,983	81.8263	551,180,566	551,000,000
(11)	4,530,000	1.00	0.99663	1.492	6,735,983	77.0784	519,198,792	519,000,000
(12)	4,530,000	1.00	0.99663	1.521	6,866,910	81.8263	561,893,838	562,000,000
(13)	4,530,000	1.00	0.99663	1.521	6,866,910	81.8263	561,893,838	562,000,000
(14)	4,530,000	1.00	0.99663	1.536	6,934,631	77.0784	534,510,262	535,000,000
(15)	5,560,000	1.00	1.01026	1.419	7,970,588	54.5792	435,028,317	435,000,000
(16)	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(17)	5,560,000	1.00	1.01026	1.404	7,886,332	54.5792	430,429,691	430,000,000
(18)	5,560,000	1.00	1.01026	1.419	7,970,588	54.5792	435,028,317	435,000,000
(19)	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
(20)	5,560,000	1.00	1.01026	1.404	7,886,332	54.5792	430,429,691	430,000,000
(21)	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
(22)	5,560,000	1.00	1.01026	1.404	7,886,332	54.5792	430,429,691	430,000,000
(23)	5,560,000	1.00	1.01026	1.463	8,217,738	54.5792	448,517,566	449,000,000
(24)	5,560,000	1.00	1.01026	1.463	8,217,738	54.5792	448,517,566	449,000,000
(25)	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
(26)	5,560,000	1.00	1.01026	1.492	8,380,632	54.5792	457,408,190	457,000,000
(27)	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
(28)	5,560,000	1.00	1.01026	1.492	8,380,632	54.5792	457,408,190	457,000,000
(29)	5,560,000	1.00	1.01026	1.448	8,133,482	54.5792	443,918,941	444,000,000
(30)	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
(31)	5,560,000	1.00	1.01026	1.492	8,380,632	54.5792	457,408,190	457,000,000
(32)	5,560,000	1.00	1.01026	1.448	8,133,482	54.5792	443,918,941	444,000,000
(33)	5,560,000	1.00	1.01026	1.463	8,217,738	54.5792	448,517,566	449,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
(34)	5,560,000	1.00	1.01026	1.492	8,380,632	54.5792	457,408,190	457,000,000
(35)	5,560,000	1.00	1.01026	1.477	8,296,376	54.5792	452,809,565	453,000,000
(36)	5,560,000	1.00	1.01026	1.492	8,380,632	54.5792	457,408,190	457,000,000
(37)	5,560,000	1.00	1.01026	1.463	8,217,738	54.5792	448,517,566	449,000,000
(38)	5,560,000	1.00	1.01026	1.521	8,543,526	54.5792	466,298,814	466,000,000
(39)	5,560,000	1.00	1.01026	1.477	8,296,376	54.5792	452,809,565	453,000,000
(40)	5,560,000	1.00	1.01026	1.521	8,543,526	54.5792	466,298,814	466,000,000
(41)	5,560,000	1.00	1.01026	1.477	8,296,376	54.5792	452,809,565	453,000,000
(42)	5,560,000	1.00	1.01026	1.536	8,627,782	54.5792	470,897,439	471,000,000
(43)	10,700,000	1.00	1.02085	1.553	16,963,567	57.4	973,708,746	974,000,000
(44)	10,700,000	1.00	1.02085	1.553	16,963,567	54.73	928,416,022	928,000,000
(45)	10,700,000	1.00	1.02085	0.838	9,153,554	152.72	1,397,930,767	1,398,000,000
(46)	10,700,000	1.00	1.02085	0.869	9,492,170	94.875	900,569,629	901,000,000
(47)	10,700,000	1.00	1.02085	0.714	7,799,090	75.735	590,664,081	591,000,000
(48)	10,700,000	1.00	1.02085	0.668	7,296,627	156.5637	1,142,386,921	1,142,000,000
합 계								25,945,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(1)	대전광역시 서구 용문동 589-14	리체스트 101/6/601	81.8263	16.3703	540,000,000	6,599,345
(2)		리체스트 101/7/701	81.8263	16.3703	540,000,000	6,599,345
(3)		리체스트 101/7/702	77.0784	15.4205	509,000,000	6,603,666
(4)		리체스트 101/8/801	81.8263	16.3703	540,000,000	6,599,345
(5)		리체스트 101/8/802	77.0784	15.4205	509,000,000	6,603,666
(6)		리체스트 101/9/901	81.8263	16.3703	540,000,000	6,599,345
(7)		리체스트 101/9/902	77.0784	15.4205	509,000,000	6,603,666
(8)		리체스트 101/11/1101	81.8263	16.3703	551,000,000	6,733,776
(9)		리체스트 101/11/1102	77.0784	15.4205	519,000,000	6,733,404
(10)		리체스트 101/12/1201	81.8263	16.3703	551,000,000	6,733,776

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(11)	대전광역시 서구 용문동 589-14	리체스트 101/12/1202	77.0784	15.4205	519,000,000	6,733,404
(12)		리체스트 101/14/1401	81.8263	16.3703	562,000,000	6,868,207
(13)		리체스트 101/15/1501	81.8263	16.3703	562,000,000	6,868,207
(14)		리체스트 101/16/1602	77.0784	15.4205	535,000,000	6,940,985
(15)		리체스트 102/7/701	54.5792	10.9192	435,000,000	7,970,069
(16)		리체스트 102/7/702	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
(17)		리체스트 102/7/703	54.5792	10.9192	430,000,000	7,878,459
(18)		리체스트 102/8/801	54.5792	10.9192	435,000,000	7,970,069
(19)		리체스트 102/8/802	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
(20)		리체스트 102/8/803	54.5792	10.9192	430,000,000	7,878,459
(21)		리체스트 102/9/902	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
(22)		리체스트 102/9/903	54.5792	10.9192	430,000,000	7,878,459
(23)		리체스트 102/9/904	54.5792	10.9192	449,000,000	8,226,577
(24)		리체스트 102/10/1002	54.5792	10.9192	449,000,000	8,226,577
(25)		리체스트 102/10/1003	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(26)	대전광역시 서구 용문동 589-14	리체스트 102/10/1004	54.5792	10.9192	457,000,000	8,373,153
(27)		리체스트 102/11/1103	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
(28)		리체스트 102/11/1104	54.5792	10.9192	457,000,000	8,373,153
(29)		리체스트 102/12/1201	54.5792	10.9192	444,000,000	8,134,967
(30)		리체스트 102/12/1203	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
(31)		리체스트 102/12/1204	54.5792	10.9192	457,000,000	8,373,153
(32)		리체스트 102/13/1301	54.5792	10.9192	444,000,000	8,134,967
(33)		리체스트 102/13/1302	54.5792	10.9192	449,000,000	8,226,577
(34)		리체스트 102/13/1304	54.5792	10.9192	457,000,000	8,373,153
(35)		리체스트 102/14/1401	54.5792	10.9192	453,000,000	8,299,865
(36)		리체스트 102/14/1402	54.5792	10.9192	457,000,000	8,373,153
(37)		리체스트 102/14/1403	54.5792	10.9192	449,000,000	8,226,577
(38)		리체스트 102/14/1404	54.5792	10.9192	466,000,000	8,538,051
(39)		리체스트 102/15/1501	54.5792	10.9192	453,000,000	8,299,865
(40)		리체스트 102/15/1504	54.5792	10.9192	466,000,000	8,538,051

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
(41)	대전광역시 서구 용문동 589-14	리체스트 102/16/1603	54.5792	10.9192	453,000,000	8,299,865
(42)		리체스트 102/16/1604	54.5792	10.9192	471,000,000	8,629,661
(43)		리체스트 102/1/101	57.4	11.4845	974,000,000	16,968,641
(44)		리체스트 102/1/102	54.73	10.9504	928,000,000	16,955,966
(45)		리체스트 102/2/201	152.72	30.5535	1,400,000,000	9,167,103
(46)		리체스트 102/2/202	94.875	18.9809	901,000,000	9,496,706
(47)		리체스트 102/2/203	75.735	15.1517	591,000,000	7,803,525
(48)		리체스트 102/2/204	156.5637	31.3225	1,140,000,000	7,281,381
합 계		25,945,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
	대전광역시 서구 용문동	589-14 리체스트 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
	[도로명 주소] 대전광역시 서구 계룡로 632			1층	23.3625			
				2층~17층 각	205.8804			
				지하1층	379.4649			
				지하2층	380.967			
				지하3층	377.8358			
				지하4층	377.8358			
				지하5층	386.0481			
				옥탑1층	218.8			
1	동 소	589-14	대	일반상업지역	1,263.2			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	81.8263	81.8263	540,000,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)
				1. 소유권	16.3703			
				-----	-----	16.3703		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	162,000,000	
						건 물 :	378,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	540,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함) 배분내역 162,000,000 378,000,000
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	509,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함) 배분내역 152,700,000 356,300,000
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	540,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함) 배분내역 162,000,000 378,000,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	509,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함) 배분내역 152,700,000 356,300,000
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	540,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함) 배분내역 162,000,000 378,000,000
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	509,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함) 배분내역 152,700,000 356,300,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	551,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 165,300,000 건 물 : 385,700,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	519,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 155,700,000 건 물 : 363,300,000	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함)
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	551,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 165,300,000 건 물 : 385,700,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호 1. 소유권 ----- 대지권	77.0784 15.4205 ----- 1,263.2	77.0784 15.4205	519,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 155,700,000 건 물 : 363,300,000	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함)
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	562,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 168,600,000 건 물 : 393,400,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호 1. 소유권 ----- 대지권	81.8263 16.3703 ----- 1,263.2	81.8263 16.3703	562,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 168,600,000 건 물 : 393,400,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1602호	77.0784	77.0784	535,000,000	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함)
				1. 소유권	15.4205			
				-----	-----	15.4205		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	160,500,000	
						건 물 :	374,500,000	
	대전광역시 서구 용문동	589-14 리체스트 제102동	근린생활 시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
	[도로명 주소] 대전광역시 서구 계룡로 632			1층 2층 3층~16층 각 지1층 지2층 지3층 지4층 지5층 옥탑1층	353.768 593.8362 326.3101 640.8368 643.3424 638.5403 638.5403 648.773 35.3275			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	435,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 130,500,000 304,500,000
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 131,700,000 307,300,000
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	430,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 129,000,000 301,000,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	435,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 130,500,000 304,500,000
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 131,700,000 307,300,000
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	430,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 129,000,000 301,000,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 131,700,000 건 물 : 307,300,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	430,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 129,000,000 건 물 : 301,000,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	449,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 134,700,000 건 물 : 314,300,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	449,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 134,700,000 건 물 : 314,300,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 131,700,000 건 물 : 307,300,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	457,000,000 토지·건물 배분내역 토 지 : 137,100,000 건 물 : 319,900,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 131,700,000 307,300,000
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	457,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 137,100,000 319,900,000
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	444,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 133,200,000 310,800,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 131,700,000 건 물 : 307,300,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	457,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 137,100,000 건 물 : 319,900,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	444,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 133,200,000 건 물 : 310,800,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	449,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 134,700,000 건 물 : 314,300,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	457,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 137,100,000 건 물 : 319,900,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	453,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 135,900,000 건 물 : 317,100,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1402호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	457,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 137,100,000 319,900,000
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	449,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 134,700,000 314,300,000
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	466,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 139,800,000 326,200,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1501호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	453,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 135,900,000 건 물 : 317,100,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	466,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 139,800,000 건 물 : 326,200,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	453,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 135,900,000 건 물 : 317,100,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1604호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	471,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 141,300,000 329,700,000
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 (근린생활시설) 1. 소유권 ----- 대지권	57.4 11.4845 ----- 1,263.2	57.4 11.4845	974,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 55.9514㎡포함) 배분내역 194,800,000 779,200,000
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 (근린생활시설) 1. 소유권 ----- 대지권	54.73 10.9504 ----- 1,263.2	54.73 10.9504	928,000,000 토지 · 건물 토 지 :	비준가액 (공용면적: 53.3488㎡포함) 배분내역 185,600,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						건 물 :	742,400,000	
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 (근린생활시설)	152.72	152.72	1,400,000,000	비준가액 (공용면적: 148.865 8㎡포함)
				1. 소유권	30.5535			
				-----	-----	30.5535		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	280,000,000	
						건 물 :	1,120,000,000	
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 (근린생활시설)	94.875	94.875	901,000,000	비준가액 (공용면적: 92.4807㎡포함)
				1. 소유권	18.9809			
				-----	-----	18.9809		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	180,200,000	
						건 물 :	720,800,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 (근린생활시설) 1. 소유권 ----- 대지권	75.735 15.1517 ----- 1,263.2	75.735 15.1517 ----- 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	591,000,000 배분내역 118,200,000 472,800,000	비준가액 (공용면적: 73.8238㎡포함)
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호 (근린생활시설) 1. 소유권 ----- 대지권	156.5637 31.3225 ----- 1,263.2	156.5637 31.3225 ----- 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	1,140,000,000 배분내역 228,000,000 912,000,000	비준가액 (공용면적: 152.612 7㎡포함)
합 계							₩25,945,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 '용문역(대전1호선)' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 소규모 아파트단지, 각종 상업·업무시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난 시 됩니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역(용문역-대전1호선)이 소재하여 대중교통 이용현황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

제101동 지하5층/지상 17층, 제102동 지하5층/지상 16층 건물로서,

- 외 벽 : 석재 붙임 마감 등.
- 내 벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등.
- 창 호 : 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(1)~(42) : 공부 및 현황 아파트로 이용 중입니다.

기호(43)~(48) : 공부 및 현황 근린생활시설로 이용 중입니다.

(기호(44) 상호명 : 컴포즈커피 대전용문역점))

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생설비 및 기타설비	7. 토지이용계획 등
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상황	8. 임대관계 및 기타사항
3. 건물의 구조 및 이용상황	6. 인접 도로상태	

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 지하주차장설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

대상물건 기준 북동측으로 노폭 약 35미터 내외, 남동측으로 노폭 약 8미터 및 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반)(2018-08-10), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : '미상'입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

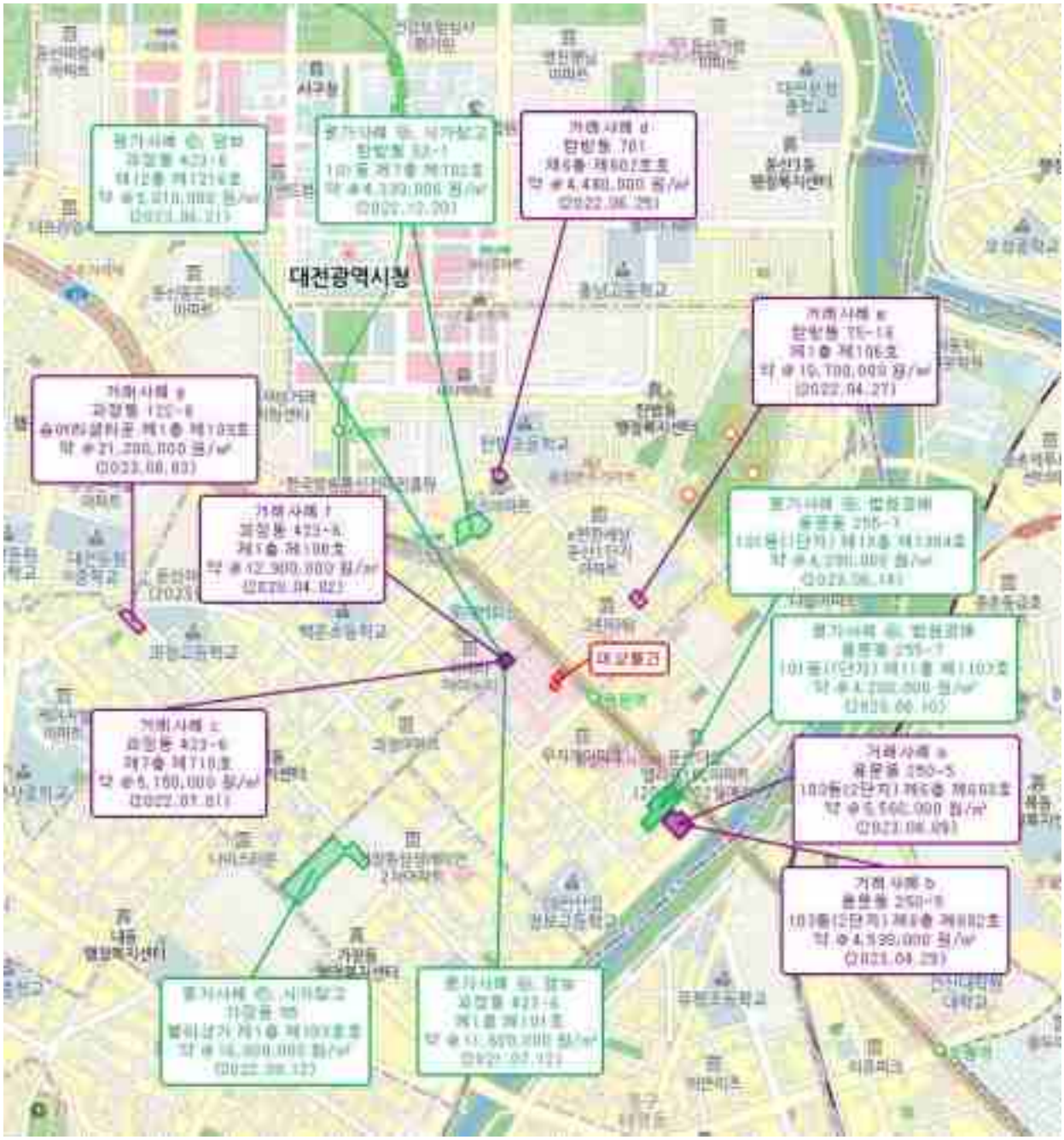
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제601호 외

항공 위치도

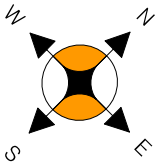
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제601호 외

상세 위치도

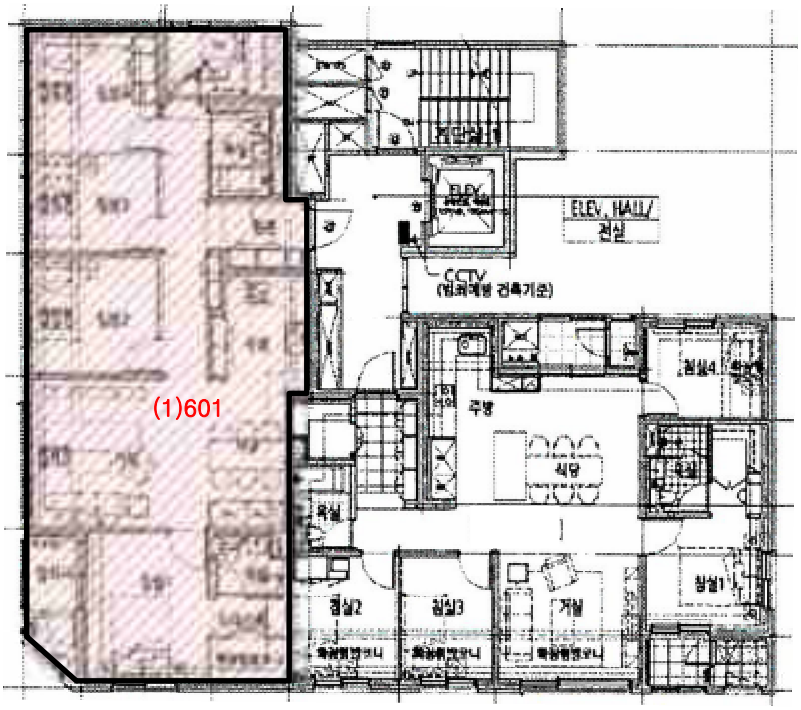
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제601호 외



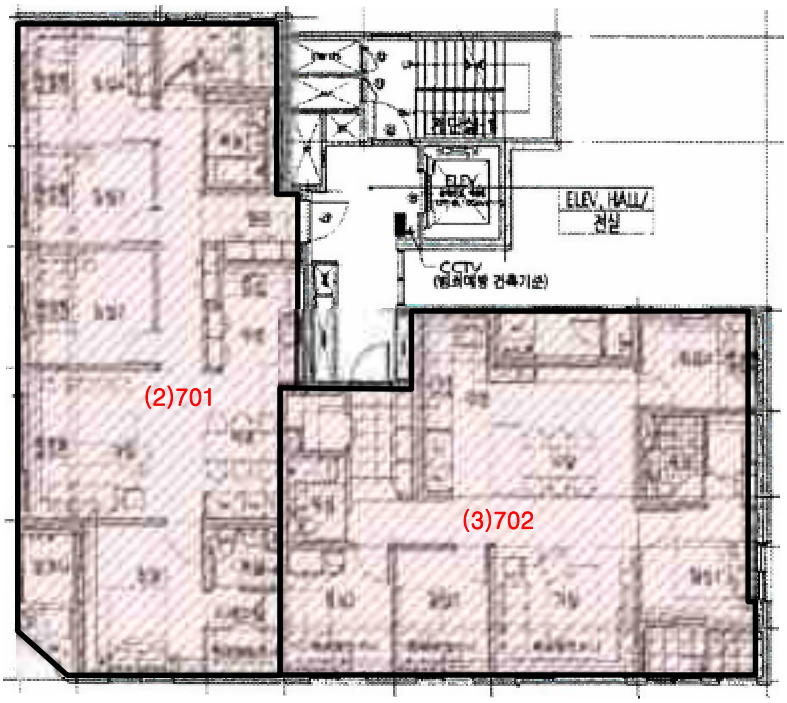
내부구조도



None Scale

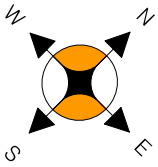


[리체스트 제101동 제6층 호별배치도 및 내부구조도]

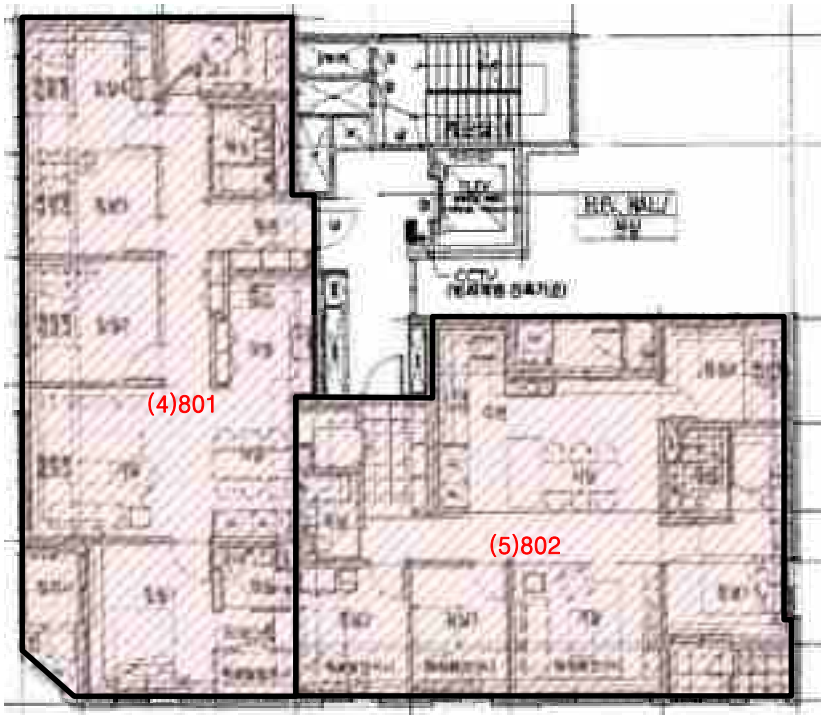


[리체스트 제101동 제7층 호별배치도 및 내부구조도]

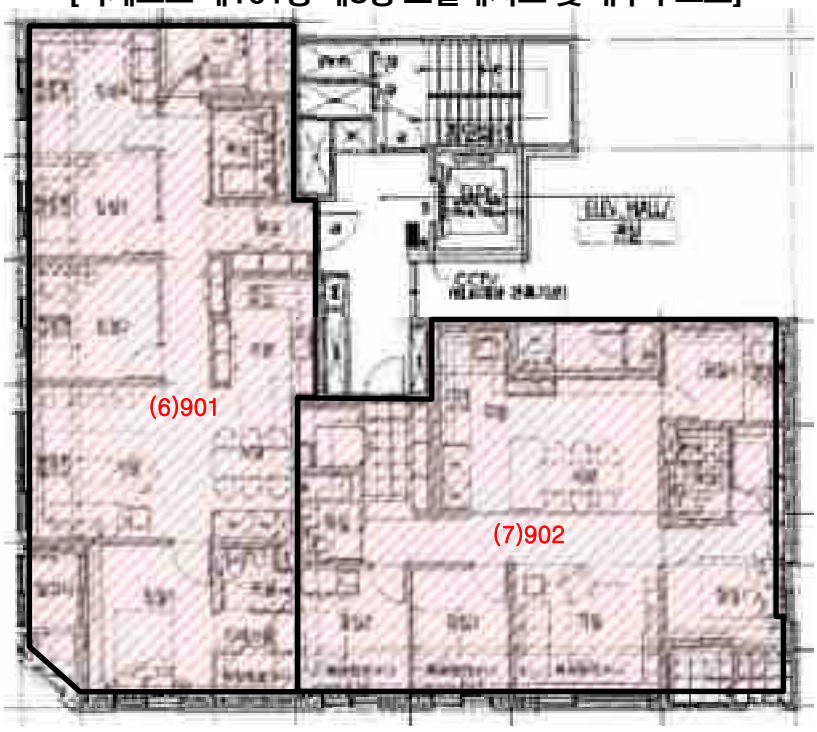
내부구조도



None Scale

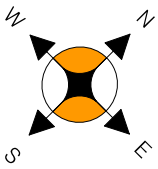


[리체스트 제101동 제8층 호별배치도 및 내부구조도]

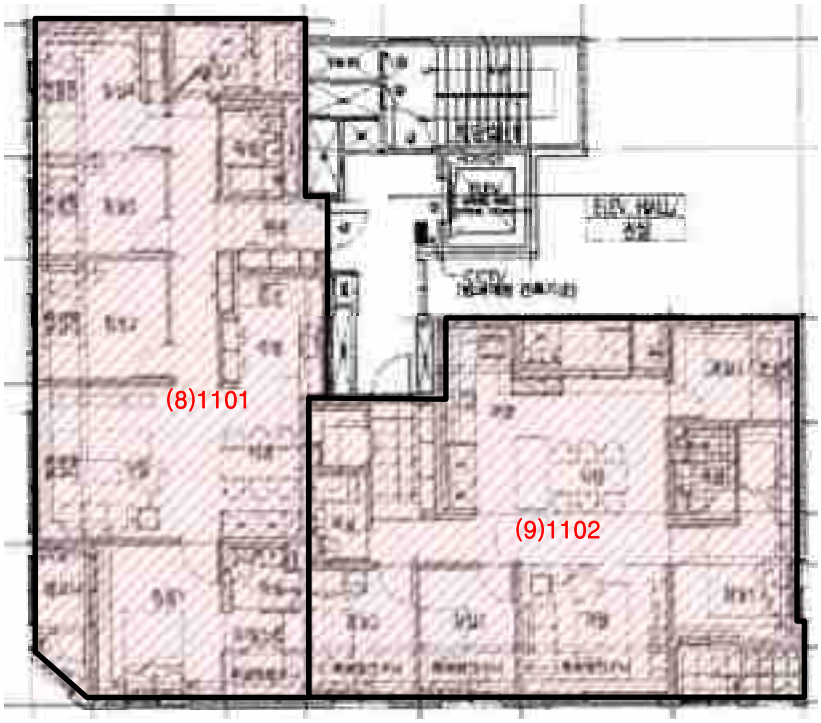


[리체스트 제101동 제9층 호별배치도 및 내부구조도]

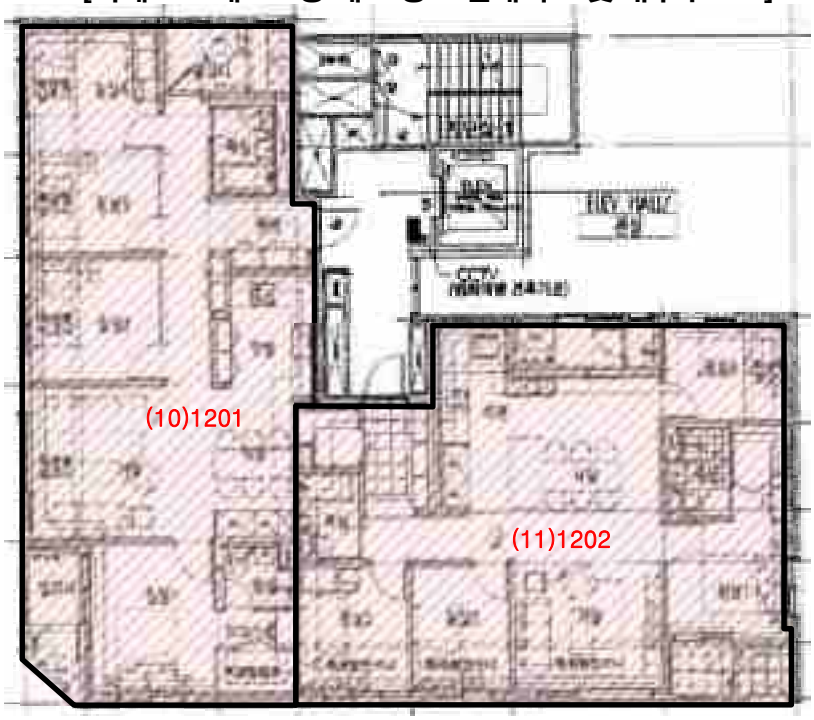
내부구조도



None Scale

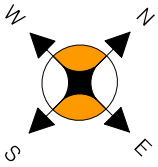


[리체스트 제101동 제11층 호별배치도 및 내부구조도]



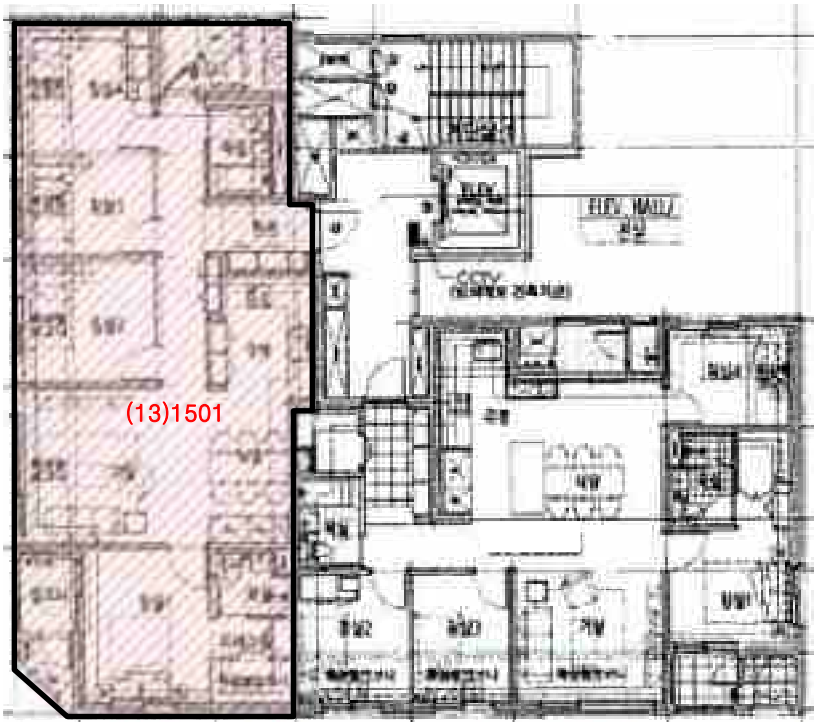
[리체스트 제101동 제12층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도



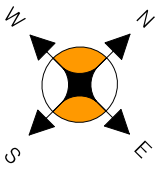
None Scale

[리체스트 제101동 제14층 호별배치도 및 내부구조도]

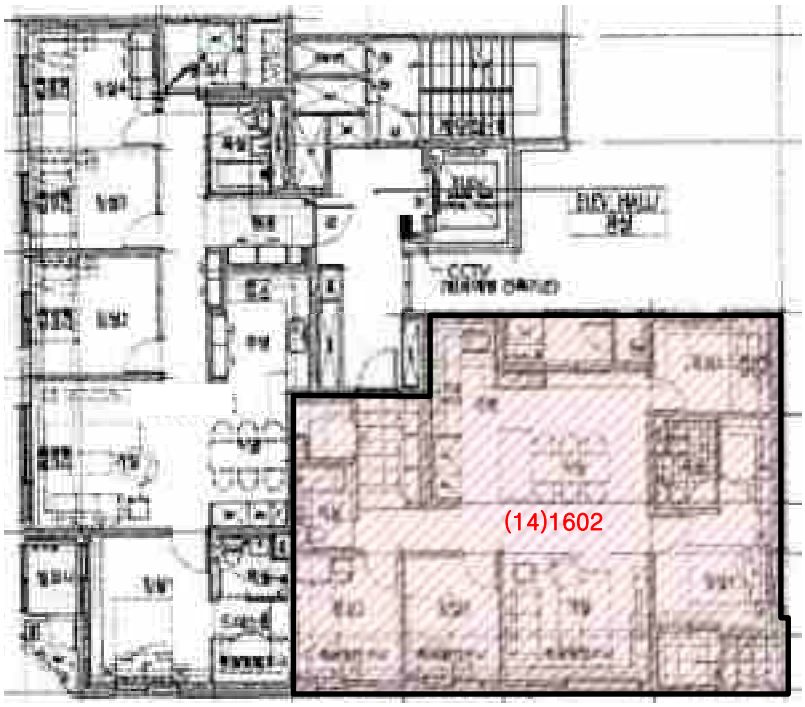


[리체스트 제101동 제15층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도



None Scale

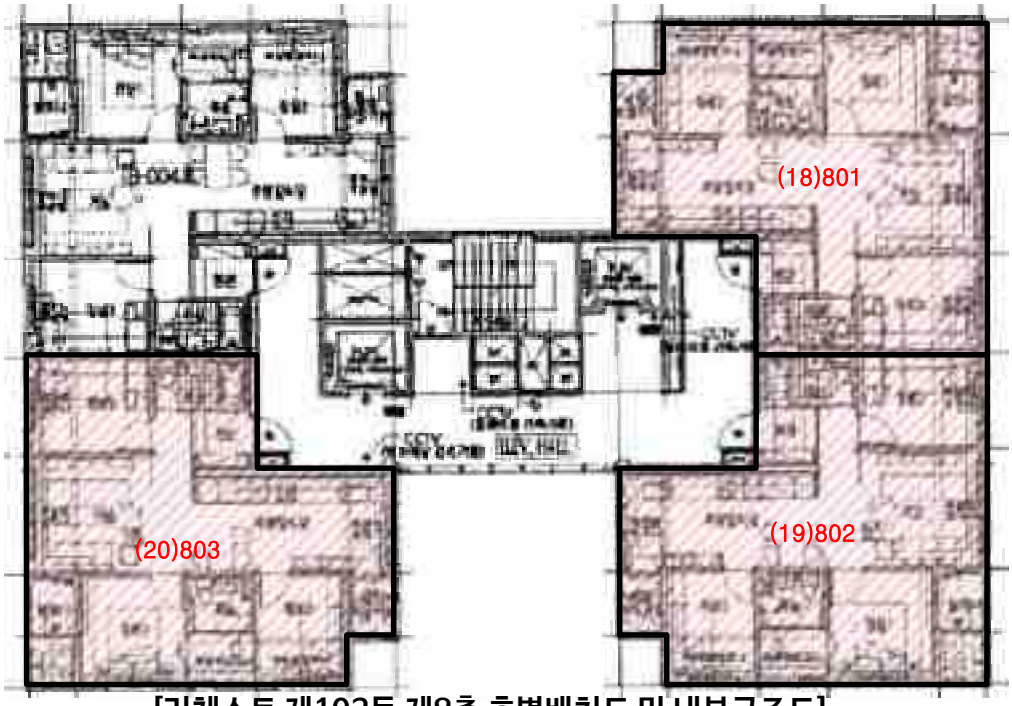


[리체스트 제101동 제16층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도

None Scale

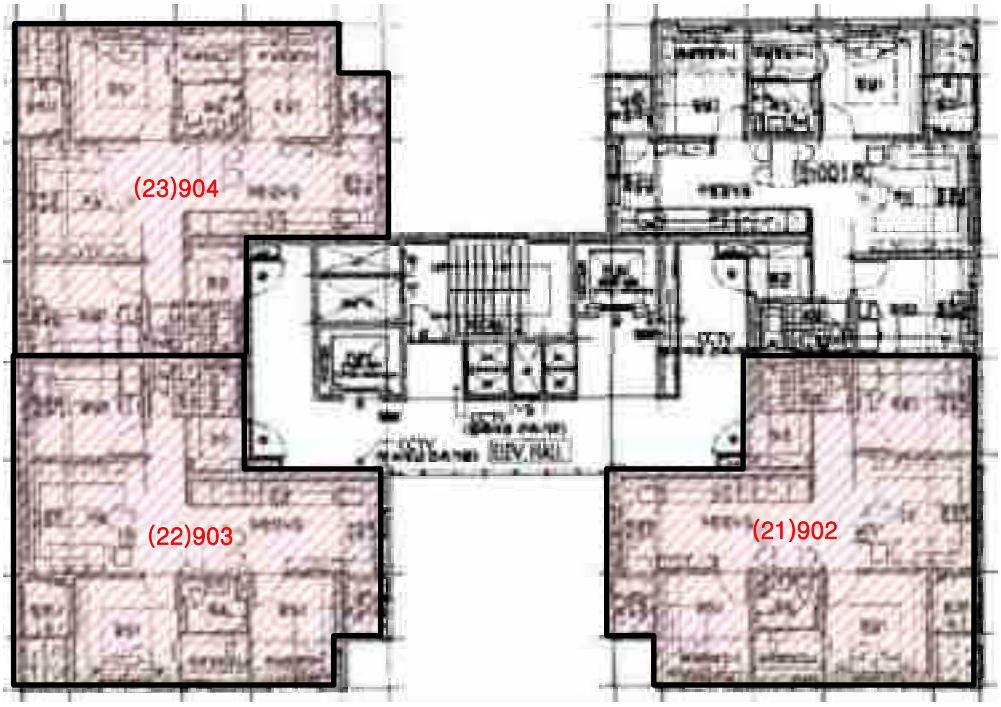
[리체스트 제102동 제7층 호별배치도 및 내부구조도]



[리체스트 제102동 제8층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도

None Scale



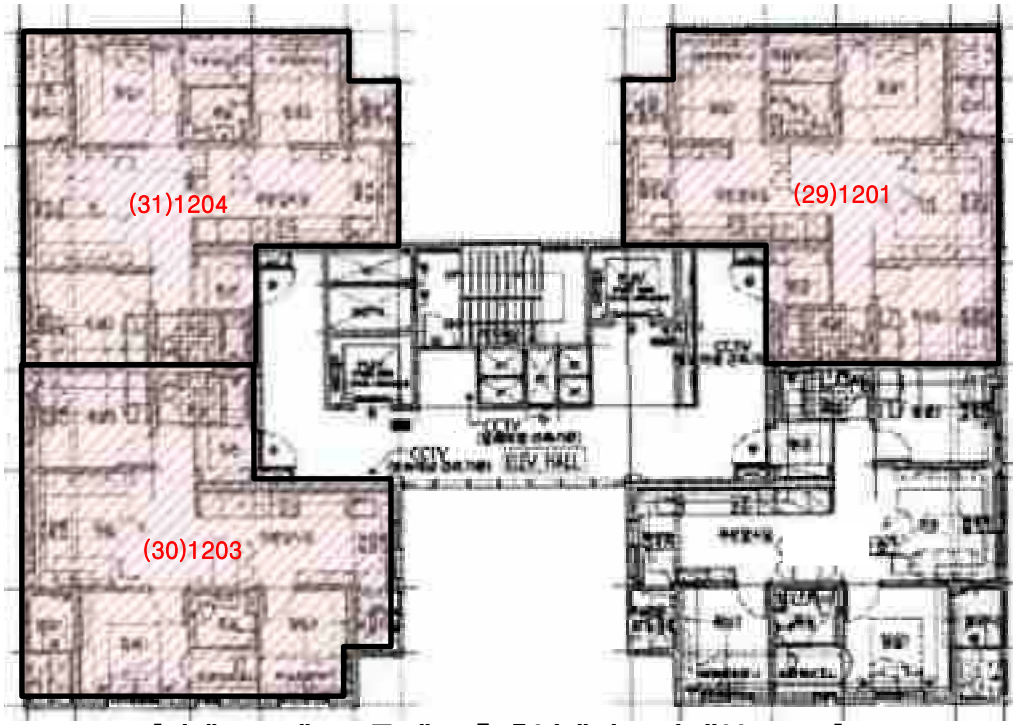
[리체스트 제102동 제9층 호별배치도 및 내부구조도]

[리체스트 제102동 제10층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도

None Scale

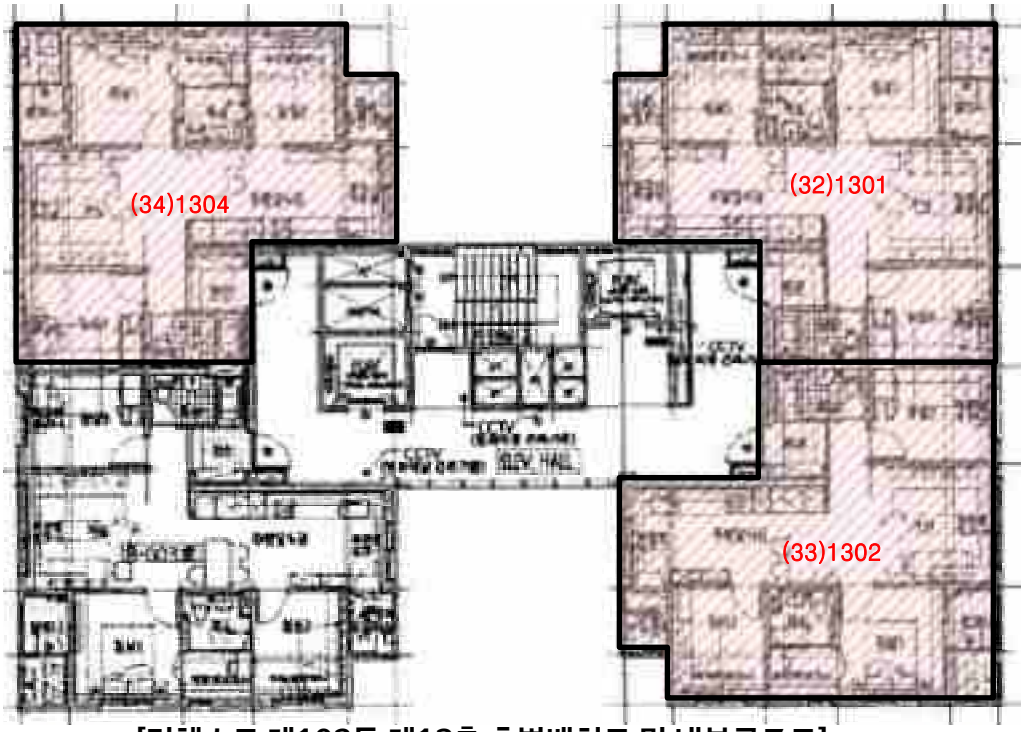
[리체스트 제102동 제11층 호별배치도 및 내부구조도]



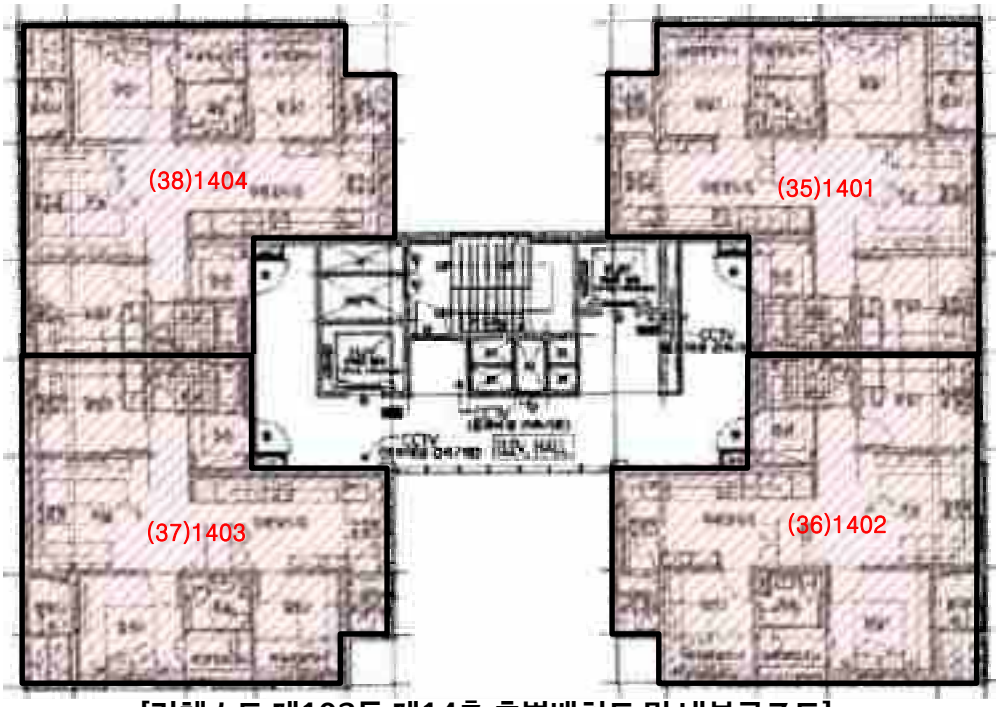
[리체스트 제102동 제12층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도

None Scale



[리체스트 제102동 제13층 호별배치도 및 내부구조도]

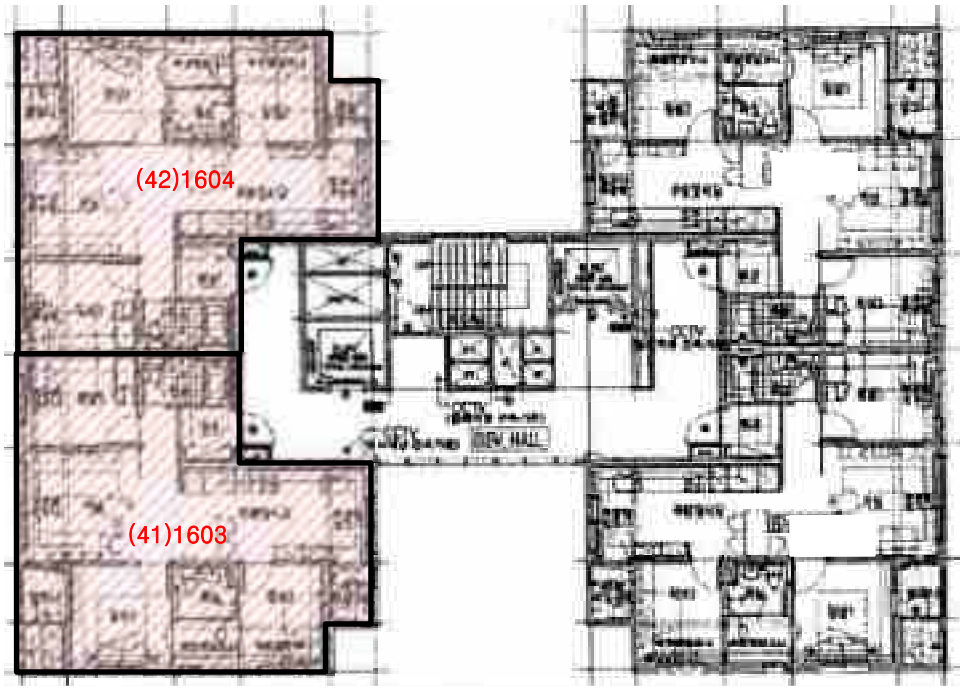


[리체스트 제102동 제14층 호별배치도 및 내부구조도]

내부구조도

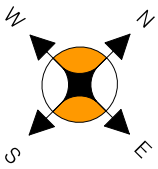
None Scale

[리체스트 제102동 제15층 호별배치도 및 내부구조도]

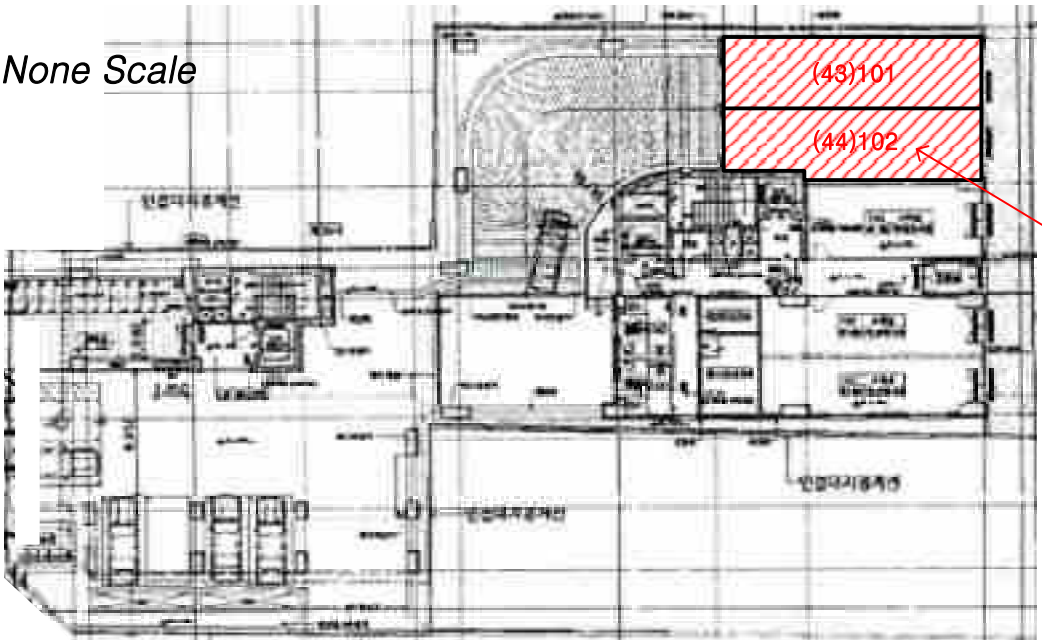


[리체스트 제102동 제16층 호별배치도 및 내부구조도]

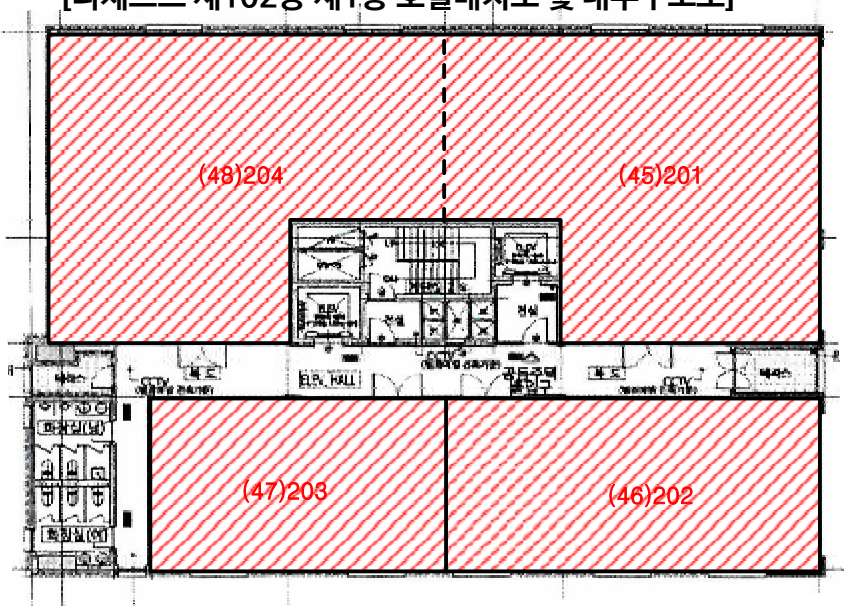
내부구조도 및 임대상황



None Scale



[리체스트 제102동 제1층 호별배치도 및 내부구조도]



[리체스트 제102동 제2층 호별배치도 및 내부구조도]

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지

대상물건 전경(101동)

대상물건 전경(102동)

사진 용지

주위환경 및 접면도로

주위환경 및 접면도로

사진 용지

기호(1) 출입문 전경

기호(2) 출입문 전경

사진 용지

기호(3) 출입문 전경

기호(4) 출입문 전경

사진 용지

기호(5) 출입문 전경

기호(6) 출입문 전경

사진 용지

기호(7) 출입문 전경

기호(8) 출입문 전경

사진 용지

기호(9) 출입문 전경

기호(10) 출입문 전경

사진 용지

기호(11) 출입문 전경

기호(12) 출입문 전경

사진 용지

기호(13) 출입문 전경

기호(14) 출입문 전경

사진 용지

기호(15) 출입문 전경

기호(16) 출입문 전경

사진 용지

기호(17) 출입문 전경

기호(18) 출입문 전경

사진 용지

기호(19) 출입문 전경

기호(20) 출입문 전경

사진 용지

기호(21) 출입문 전경

기호(22) 출입문 전경

사진 용지

기호(23) 출입문 전경

기호(24) 출입문 전경

사진 용지

기호(25) 출입문 전경

기호(26) 출입문 전경

사진 용지

기호(27) 출입문 전경

기호(28) 출입문 전경

사진 용지

기호(29) 출입문 전경

기호(30) 출입문 전경

사진 용지

기호(31) 출입문 전경

기호(32) 출입문 전경

사진 용지

기호(33) 출입문 전경

기호(34) 출입문 전경

사진 용지

기호(35) 출입문 전경

기호(36) 출입문 전경

사진 용지

기호(37) 출입문 전경

기호(38) 출입문 전경

사진 용지

기호(39) 출입문 전경

기호(40) 출입문 전경

사진 용지

기호(41) 출입문 전경

기호(42) 출입문 전경

사진 용지

기호(43) 출입문 전경

기호(43) 내부 전경

사진 용지

기호(44) 출입문 전경 및 내부 일부

기호(45) 출입문 전경

사진 용지

기호(45) 내부 전경

기호(46) 출입문 전경

사진 용지

기호(46) 내부 전경

기호(47) 출입문 전경

사진 용지

기호(47) 내부 전경

기호(48) 출입문 전경

사진 용지

기호(48) 출입문 전경

기호(45), (48) 내부 전경

사진 용지

101동 81타입

101동 81타입

사진 용지

101동 77타입

101동 77타입

사진 용지

102동 54타입

102동 54타입

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제602호 외 [공매]
의 뢰 인	코리아신탁㈜
감정평가서 번호	대한 제240313-10-0013-02호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호

TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

240313-10-0013-02

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 여 철 호 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 서 해 룡 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십오억원정 (₩3,500,000,000.-)			
의 뢰 인	코리아신탁㈜	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	코리아신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	코리아신탁㈜	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.03.18	2024.03.18	2024.05.10

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	3,500,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩3,500,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 목 진 원 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 '용문역(대전1호선)' 북서측 인근에 위치하는 '리체스트' 제101동 제6층 제602호 외 6개호에 대한 코리아신탁(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소 재 지	대전광역시 서구 용문동 589-14 (대전광역시 서구 계룡로 632)
건물명 및 층·호수	리체스트 제101동 제6층 제602호 외 6개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2023.11.16
주 용 도	아파트, 제1종 및 제2종근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	101/6/602	77.0784	86.1336	163.212	47.23	15.4205	공동주택 (아파트)
나	101/13/1301	81.8263	89.9589	171.7852	47.63	16.3703	공동주택 (아파트)
다	102/5/502	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
라	102/5/504	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
마	102/11/1102	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
바	102/13/1303	54.5792	73.518	128.0972	42.61	10.9192	공동주택 (아파트)
사	102/1/103	40.59	39.5658	80.1558	50.64	8.1215	제1종근린생활시설 (소매점)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 18일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 03월 18일에 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 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건 등기사항전부증명서상 별도등기(1토지(갑구 4번 신탁 등기, 4-1번 금지사항 부기 등기)2023년 12월 13일 등기))가 등재되어 있는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 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.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103(2단지)/6/603	59.308	2023.08.09 2006.03.24	330,000,000	약 5,560,000	아파트
b	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103동(2단지)/8/802	84.9963	2023.04.29 2006.03.24	385,000,000	약 4,530,000	아파트
c	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/7/710	21.3667	2022.07.01 2019.10.17	110,000,000	약 5,150,000	아파트 (도시형 생활주택)
d	탄방동 781	수팰리스 -/6/602	49.0784	2022.06.25 2018.12.28	220,000,000	약 4,480,000	아파트
e	탄방동 75-16	모닝갤러리 -/1/106	51.03	2022.04.27 2020.05.06	547,000,000	약 10,700,000	제1종 근생
f	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/1/108	89.08	2020.04.21 2019.10.17	1,150,000,000	약 12,900,000	제2종 근생

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
g	괴정동 122-8	숭어리샘 타운 -/1/109	55.37	2022.07.27 2023.08.03	1,176,386,900	약 21,200,000	제2종 근생

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	용문동 255-7	아이누리 아파트 101/11/1107	84.9963	법원 경매	2023.08.10 2006.03.24	362,000,000	약 4,260,000	아파트
ⓑ	용문동 255-7	아이누리 아파트 101/13/1304	84.9963	법원 경매	2023.08.14 2006.03.24	364,000,000	약 4,280,000	아파트
ⓒ	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/12/1216	21.3667	담보	2023.06.21 2019.10.17	107,000,000	약 5,010,000	아파트 (도시형 생활주택)
ⓓ	탄방동 53-1	엘아이지 건영리가 101/7/702	133.5817	시가 참고	2022.12.20 2008.06.09	579,000,000	약 4,330,000	아파트
ⓔ	괴정동 423-6	나이스 팰리스 -/1/101	100.38	담보	2021.07.12 2019.10.17	1,160,000,000	약 11,600,000	제2종 근린생활시설 (일반음식점)
ⓕ	가장동 55 외	삼성 래미안아파트 별리상가/1/103	24.55	시가 참고	2022.09.12 2002.07.08	413,000,000	약 16,800,000	제2종 근린생활시설 (부동산중개 업소)

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	전유면적당 단가: 5,500,000원/㎡ ~ 7,500,000원/㎡ 내외 수준 (위치 및 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적, 내부구조 등에 따라 가격 상이함.)
근린생활 시설(1층)	전유면적당 단가: 14,000,000원/㎡ ~ 16,000,000원/㎡ 내외 수준 (위치 및 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적, 내부구조 등에 따라 가격 상이함.)
근린생활 시설(2층)	전유면적당 단가: 6,500,000원/㎡ ~ 8,500,000원/㎡ 내외 수준 (위치 및 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용, 전유부분의 면적, 내부구조 등에 따라 가격 상이함.)

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	대전/서구 2023년 03월~2024년 02월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	37,486,000,000원	30,741,722,938원	82%	245건	116건	47.3%
아파트	34,468,000,000원	28,112,605,440원	81.6%	194건	93건	47.9%
주상복합(주거)	554,000,000원	478,278,800원	86.3%	10건	3건	30%
상가	4,401,284,440원	2,734,040,100원	62.1%	144건	15건	10.4%
근린상가	3,103,284,440원	2,092,270,100원	67.4%	128건	11건	8.6%
아파트상가	98,000,000원	69,470,000원	70.9%	9건	3건	33.3%
주상복합(상가)	1,200,000,000원	572,300,000원	47.7%	4건	1건	25%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

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

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103(2단지)/6/603	59.308	2023.08.09 2006.03.24	330,000,000	약 5,560,000	다~바
b	용문동 250-5	용문동리베라 아이누리아파트 2단지 103동(2단지)/8/802	84.9963	2023.04.29 2006.03.24	385,000,000	약 4,530,000	가, 나
e	탄방동 75-16	모닝갤러리 -/1/106	51.03	2022.04.27 2020.05.06	547,000,000	약 10,700,000	사

나. 사정보정

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

대상부동산 중 상업용 부동산은 한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였으며, 주거용 부동산은 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
다~바	a	매매가격지수 (대전 서구 (아파트))	2023년 07월	2024년 02월
			87.7	88.6
가, 나	b	매매가격지수 (대전 서구 (아파트))	2023년 03월	2024년 02월
			88.9	88.6

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
사	e	2022년 2분기	0.37	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.53	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.40	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	0.16	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	0.19	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.19	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	0.18	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	0.03	2024년 1분기 수익률

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
다~바	a	대전 서구 (아파트) 2023.08.09~2024.03.18	1.01026	88.6/87.7 ≒ 1.01026
가, 나	b	대전 서구 (아파트) 2023.04.29~2024.03.18	0.99663	88.6/88.9 ≒ 0.99663
사	e	대전 (집합 상가) 2022.04.27~2024.03.18	1.01956	(1+0.0037×65/91)×(1+0.0053)×(1+0.004) ×(1+0.0016)×(1+0.0019)×(1+0.0019)× (1+0.0018)×(1+0.0003×78/91) ≒ 1.01956

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.463	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 나 (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.492	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 다 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.95	향별 효용 및 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.389	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 라 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.98	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.433	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 마 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	향별 효용 등에서 열세하나 층별 효용 등에서 우세하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.463	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 바 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.25	자연환경(조망·풍치·경관 등)에서 열세하나, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.17	단지내 총 세대수 등에서 열세하나 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.98	층별 효용에서 우세하나 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.433	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: 사 (사례기호: e)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.35	사례가 상권중심 및 교통시설(지하철) 접근성 고객유동성 등 월등히 우세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.15	주차편의성 건물규모 및 노후도 등 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.553	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	4,530,000	1.00	0.99663	1.463	6,605,056	77.0784	509,107,148	509,000,000
나	4,530,000	1.00	0.99663	1.492	6,735,983	81.8263	551,180,566	551,000,000
다	5,560,000	1.00	1.01026	1.389	7,802,076	54.5792	425,831,066	425,000,000
라	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
마	5,560,000	1.00	1.01026	1.463	8,217,738	54.5792	448,517,566	449,000,000
바	5,560,000	1.00	1.01026	1.433	8,049,226	54.5792	439,320,316	439,000,000
사	10,700,000	1.00	1.01956	1.553	16,942,130	40.59	687,681,057	688,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	대전광역시 서구 용문동 589-14	리체스트 101/6/602	77.0784	15.4205	509,000,000	6,603,666
나		리체스트 101/13/1301	81.8263	16.3703	551,000,000	6,733,776
다		리체스트 102/5/502	54.5792	10.9192	425,000,000	7,786,849
라		리체스트 102/5/504	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
마		리체스트 102/11/1102	54.5792	10.9192	449,000,000	8,226,577
바		리체스트 102/13/1303	54.5792	10.9192	439,000,000	8,043,357
사		리체스트 102/1/103	40.59	8.1215	688,000,000	16,949,988
합 계		3,500,000,000				

240313-10-0013-02

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대전광역시 서구 용문동 [도로명 주소] 대전광역시 서구 계룡로 632	589-14 리체스트 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
				1층	23.3625			
				2층~17층 각	205.8804			
				지하1층	379.4649			
				지하2층	380.967			
				지하3층	377.8358			
				지하4층	377.8358			
				지하5층	386.0481			
				옥탑1층	218.8			
1	동 소	589-14	대	일반상업지역	1,263.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	77.0784	77.0784	509,000,000	비준가액 (공용면적: 86.1336㎡포함)
				1. 소유권	15.4205			
				-----	-----	15.4205		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	152,700,000	
						건 물 :	356,300,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	81.8263	81.8263	551,000,000	비준가액 (공용면적: 89.9589㎡포함)
				1. 소유권	16.3703			
				-----	-----	16.3703		
				대지권	1,263.2			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	165,300,000	
						건 물 :	385,700,000	
	대전광역시 서구 용문동	589-14 리체스트 제102동	근린생활시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
	[도로명 주소] 대전광역시 서구 계룡로 632			1층	353.768			
				2층	593.8362			
				3층~16층 각	326.3101			
				지1층	640.8368			
				지2층	643.3424			
				지3층	638.5403			
				지4층	638.5403			
				지5층	648.773			
				옥탑1층	35.3275			
다				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	54.5792	54.5792	425,000,000	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함)
				1. 소유권	10.9192			
				-----	-----	10.9192		
				대지권	1,263.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	127,500,000	
						건 물 :	297,500,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
라				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 131,700,000 307,300,000
마				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	449,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 134,700,000 314,300,000
바				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호 1. 소유권 ----- 대지권	54.5792 10.9192 ----- 1,263.2	54.5792 10.9192	439,000,000 토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (공용면적: 73.518㎡포함) 배분내역 131,700,000 307,300,000

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2024-03-18>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
사				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호 (근린생활시설) 1. 소유권 ----- 대지권	40.59 8.1215 ----- 1,263.2	40.59 8.1215	688,000,000 토지 · 건물 배분내역 토 지 : 137,600,000 건 물 : 550,400,000	비준가액 (공용면적: 39.5658㎡포함)
	합 계						₩3,500,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 대전광역시 서구 용문동 소재 '용문역(대전1호선)' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 소규모 아파트단지, 각종 상업·업무시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난 시 됩니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역(용문역-대전1호선)이 소재하여 대중교통 이용현황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕

제101동 지하5층/지상 17층, 제102동 지하5층/지상 16층 건물로서,

- 외 벽 : 석재 붙임 마감 등.
- 내 벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등.
- 창 호 : 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(가)~(바) : 공부 및 현황 아파트로 이용 중입니다.

기호(사) : 공부 및 현황 근린생활시설로 이용 중입니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

대상물건 기준 북동측으로 노폭 약 35미터 내외, 남동측으로 노폭 약 8미터 및 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반)(2018-08-10), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

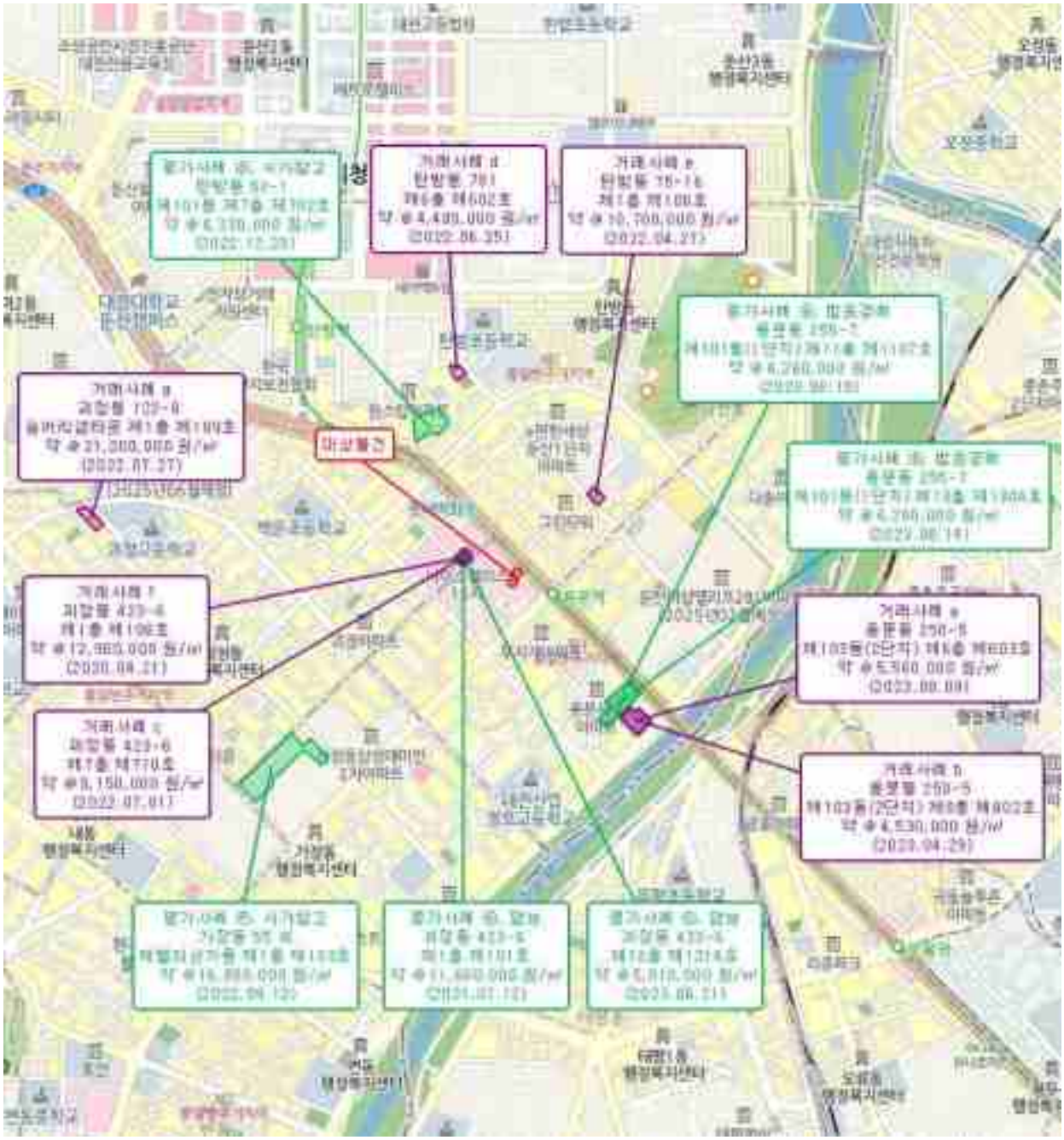
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제602호 외

항공 위치도

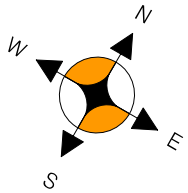
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제602호 외

상세 위치도

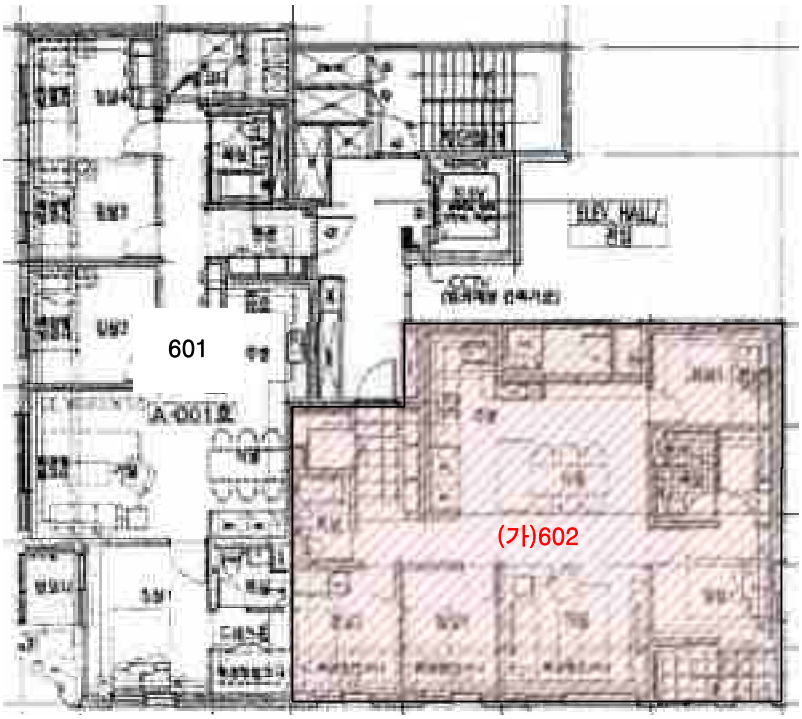
소재지	대전광역시 서구 용문동 589-14 리체스트 제101동 제6층 제602호 외



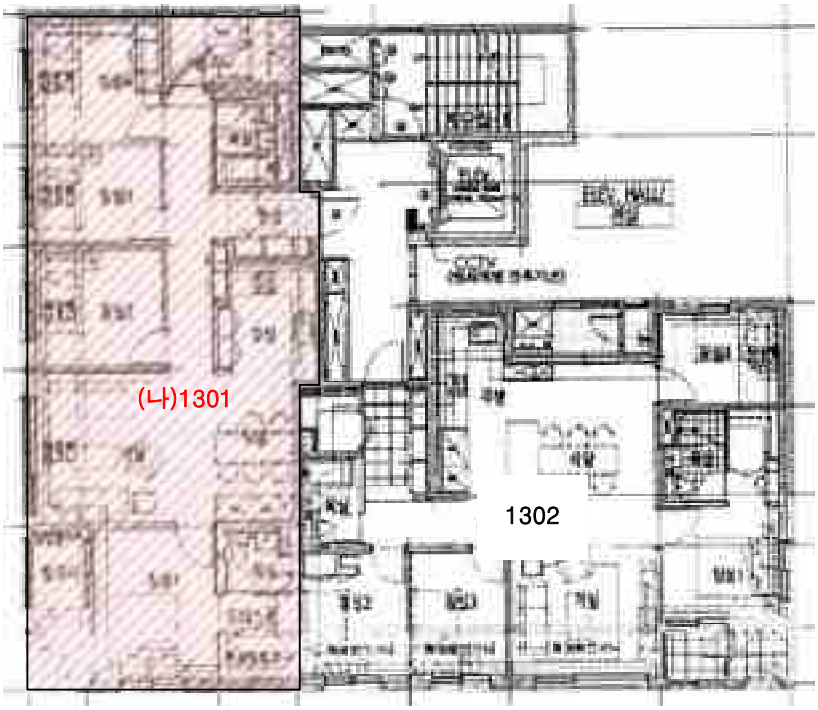
내부구조도



None Scale

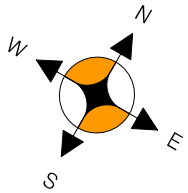


[리체스트 제101동 제6층 호별배치도 및 제602호 내부구조도]

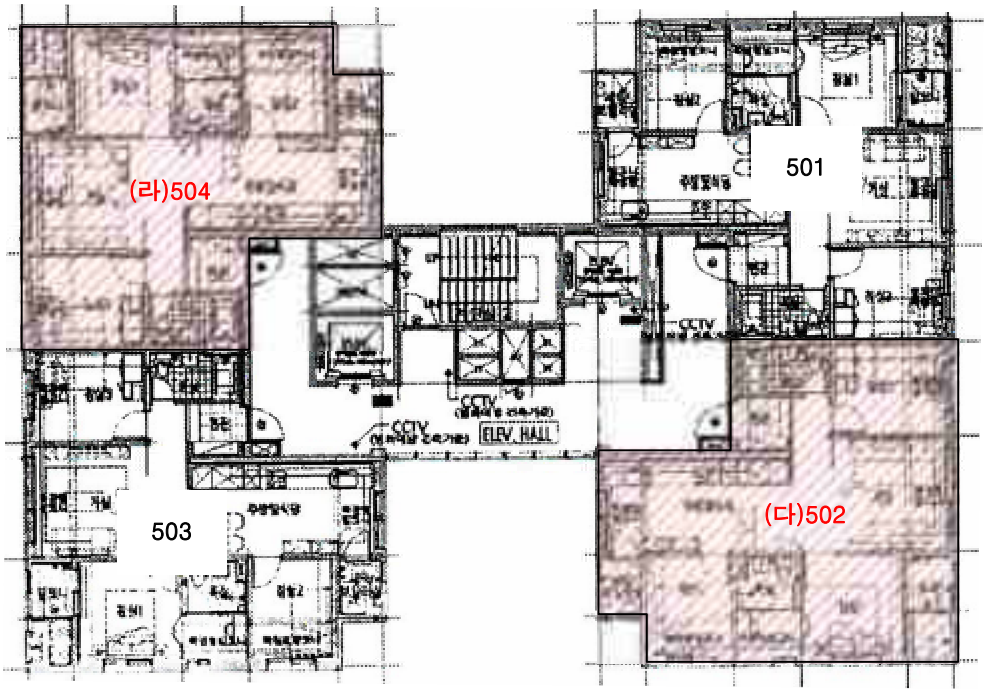


[리체스트 제101동 제13층 호별배치도 및 제1301호 내부구조도]

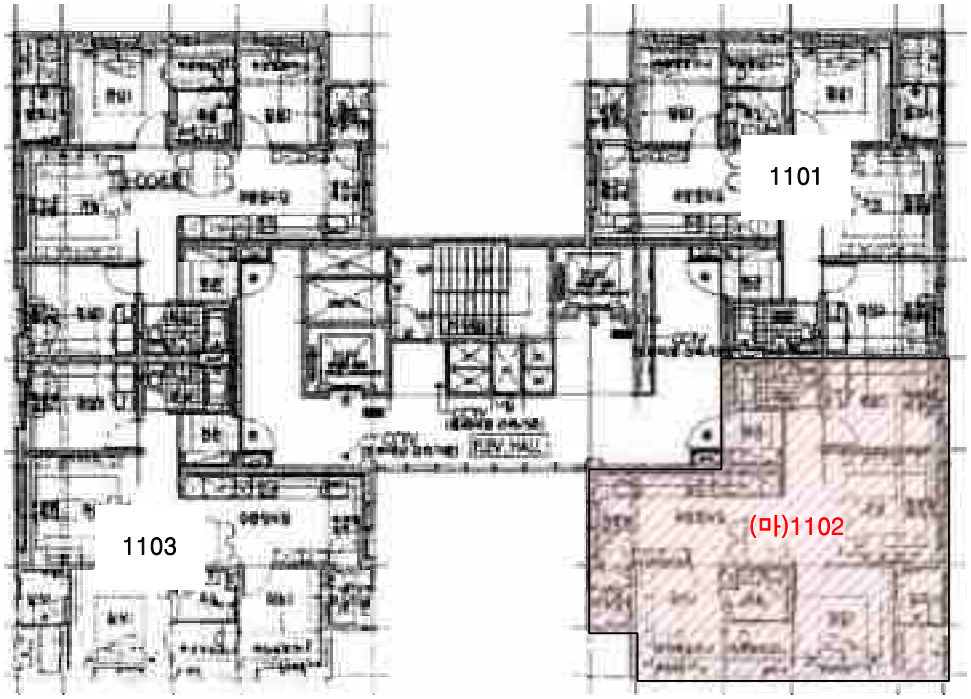
내부구조도



None Scale

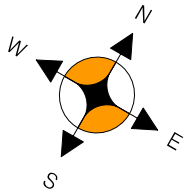


[리체스트 제102동 제5층 호별배치도 및 제502호,제504호 내부구조도]

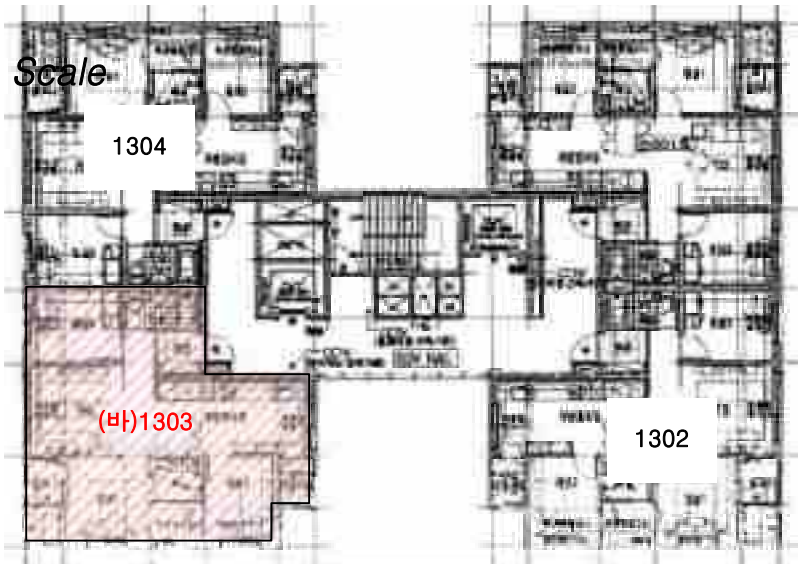


[리체스트 제102동 제11층 호별배치도 및 제1102호 내부구조도]

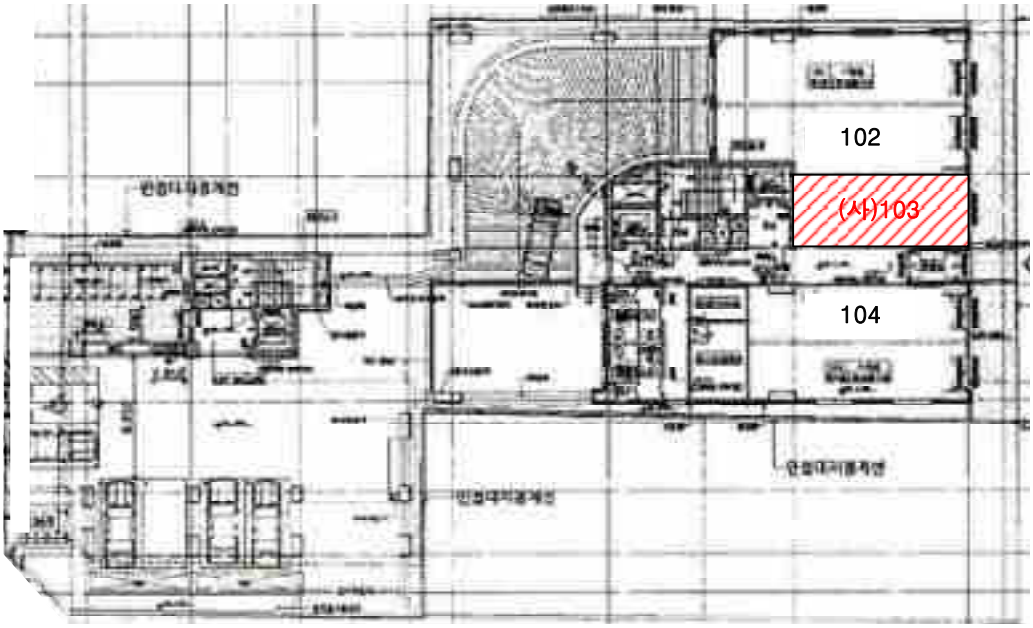
내부구조도 및 임대상황



None Scale



[리체스트 제102동 제13층 호별배치도 및 제1303호 내부구조도]



[리체스트 제102동 제1층 호별배치도 및 제103호 내부구조도]

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
(가)~(사)		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지

대상물건 전경(101동)

대상물건 전경(102동)

사진 용지

주위환경 및 접면도로

주위환경 및 접면도로

사진 용지

기호(가) 출입문 전경

기호(나) 출입문 전경

사진 용지

기호(다) 출입문 전경

기호(라) 출입문 전경

사진 용지

기호(마) 출입문 전경

기호(바) 출입문 전경

사진 용지

기호(사) 출입문 전경

기호(사) 내부 전경

사진 용지

101동 81타입

101동 81타입

사진 용지

101동 77타입

101동 77타입

사진 용지

102동 54타입

102동 54타입