

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2025-0618-0018

시행일자 : 2025-07-03

수 신 : 우리자산신탁

참 조 : -

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접	일 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025-06-18자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『대전광역시 유성구 도룡동 395-8 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부
 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 신 재 범

감정평가서

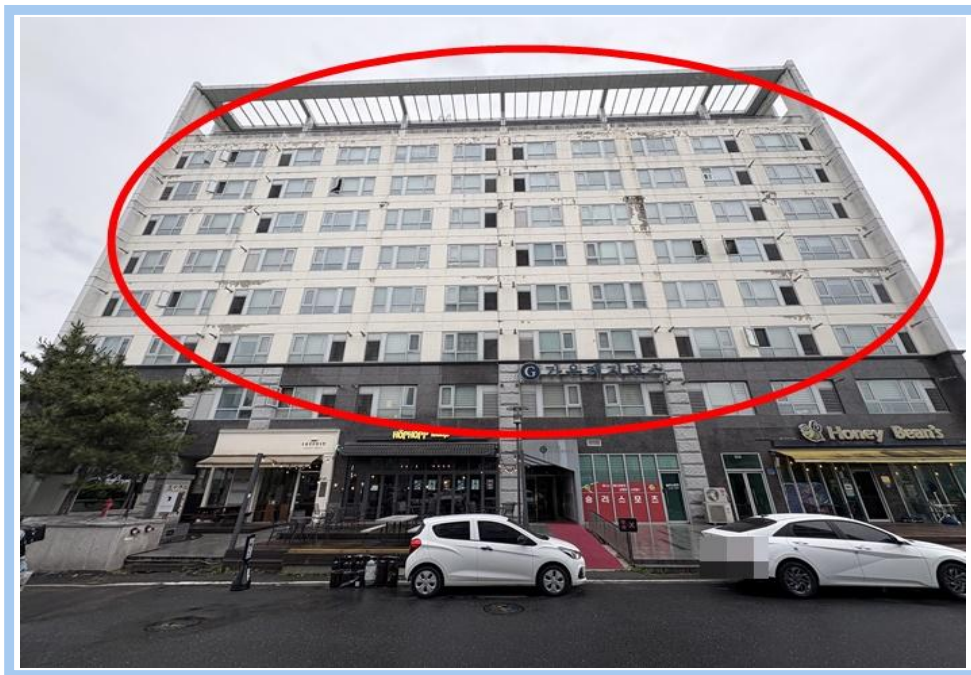
Appraisal Report

대전광역시 유성구 도룡동 395-8 소재
부동산

NA2025-0618-0018

2025-07-03

우리자산신탁



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



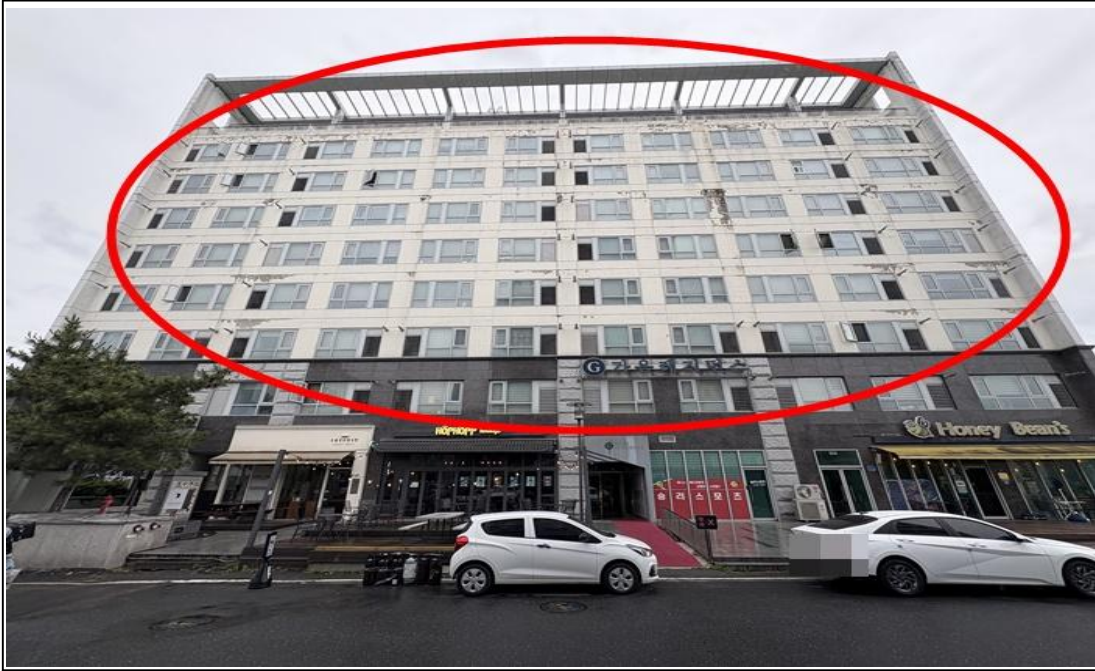
나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지



본건전경//서측촬영



주위환경//북서측촬영

사 진 용 지



현관촬영//기호 가



현관촬영//기호 나

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정두혁

(주)나라감정평가법인
대표이사

정두혁

신재범

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	일십이억구천오백만원정 (\1,295,000,000.-)					
의뢰인	우리자산신탁		감정평가 목적	공매		
제출처	우리자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	(주)살기좋은집 (수탁자 : 국제자산신탁(주))		감정평가 조건	—		
목표시 표시근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—		2025.06.21	2025.06.20~ 2025.06.21	2025.07.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	7개호	구분 건물	7개호	—	1,295,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\1,295,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 이상주 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	대전광역시 유성구 도룡동 395-8		
건물명 동, 층, 호수	가온하이츠빌 제3층 제301호 외 6개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	오피스텔	사용승인일자	2014년 07월 18일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가~사	제3층 제301호 외 6개호	384.2675	1,295,000,000	-	-
합계			\ 1,295,000,000.-		-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	소로한면	오피스텔	@3,300,000원/㎡ ~ @3,500,000원/㎡ 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
위치, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대전광역시 유성구 도룡동 소재 “대덕고등학교” 남서측 인근에 위치하는 가온하이츠빌 제3층 제301호 외 6개호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 06월 21일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 20일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 06월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인 등

본건 위치확인인 건축물 현황도 및 호수 표시판 등을 기준으로 하였으며, 이해관계인 부재로 인한 폐문 등의 사유로 내부 이용 상황은 건축물 현황도로 기재하였음.

2) 수탁자 명칭에 관한 사항

등기사항전부증명서상 수탁자 “국제자산신탁(주)”이므로 “국제자산신탁(주)”로 기재하였으나, “우리자산신탁”으로 변경 등기 등 요함.

3) 참고사항

본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 기타 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		대전광역시 유성구 도룡동 395-8				
건 물 명		가온하이츠빌				
구 분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률
가	제3층 제301호	27.61	29.9516	57.5616	7.1565	47.97%
나	제7층 제716호	66.02	71.6183	137.6383	17.1124	47.97%
다	제7층 제717호	66.02	71.6183	137.6383	17.1124	47.97%
라	제8층 제812호	46.9575	50.9395	97.897	12.1714	47.97%
마	제8층 제817호	66.02	71.6183	137.6383	17.1124	47.97%
바	제9층 제908호	58.22	63.1571	121.3771	15.0907	47.97%
사	제9층 제914호	50.42	54.6955	105.1155	13.0688	47.97%
합 계		381.2675	413.5986	794.8661	98.8246	—
용 도		오피스텔	사용승인일자	2014년	07월	18일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

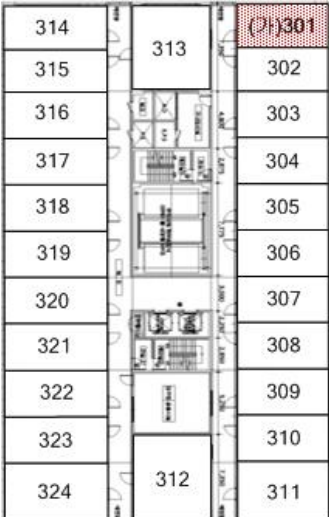
1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 대전광역시 유성구 도룡동 소재 "대덕고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환 경	주위는 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 학교 등 혼재함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 등고평탄한 정방형 토지로서, 업무시설, 공동주택, 근린생활시설 부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	서측으로 노폭 약 8m 도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	남서측 자동차로 약 11분 거리에 지하철1호선 "갈마역" 소재함.
버스정류장과 의 거 리	남서측 도보 약 6분 거리에 버스정류장 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	-
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당 사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층 건물 중 제3층 제301호 외 6개호로서, 외벽 : 석재 타일, 몰탈 위 페인트 마감. 창호 : 외관상 틸트창으로 보임.						
이 용 상 황	7개호 전체 오피스텔로서, 내부 이용상황 미상임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	○	-	○	-	○	-
주 차 여 건	지하 주차장 소재함.						
공 부 와 의 차 이 그 밖의 사항	해당 사항 없음.						

배 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	5/ 501	27.61	7.16	78,500 (@2,840)	2024.11.05 2014
#2	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	9/ 917	32.24	8.36	89,000 (@2,760)	2024.08.24 2014
#3	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	9/ 913	50.42	13.07	87,904 (@1,740)	2025.02.12 2014
#4	도룡동 4-28	스마트시티 리버뷰	9/ 2-901	74.8	17.7441	353,000 (@4,720)	2024.12.21 2014

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서
- ▶ 사례 #1~#3은 신탁사에서 낙찰된 후 거래된 사례 및 저가 거래로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높아 비교가능성 높다고 판단되는 **【사례 #4】**를 비교사례로 선정함.

※ 동일한 건물 내 포착되는 사례 중 **【사례 #1~#3】**이 비교적 최근 거래사례이나, 감정평가목적, 인근 호가수준, 임대수준, 가격자료 등 종합 해 볼 때 **【사례 #1~#3】**는 비교가능성이 낮다고 판단되어 비교가능성 높다고 판단되는 **【사례 #4】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 대전광역시 오피스텔 매매가격지수】

【2023.12 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.90	99.79	99.51	99.23	99.20	99.19	98.92	98.87	98.56	98.33	98.18	98.08
2025년	98.05	97.98	97.81	97.68	97.66	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	97.66 (2025.05)	98.18 (2024.11)	$97.66 / 98.18 = \mathbf{0.99470}$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수
- ▶ 거래사례시점 지수 : 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #4】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	본건은 사례 대비 상업, 업무시설과의 접근성 및 편익시설 등에서 열세하여 단지외부요인 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	본건은 사례 대비 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세하여 단지내부요인 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세하나 전유면적 등에서 우세하여 전반적인 호별요인 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		0.742		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나, 다 : 비교사례 #4】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	본건은 사례 대비 상업, 업무시설과의 접근성 및 편의시설 등에서 열세하여 단지외부요인 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	본건은 사례 대비 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세하여 단지내부요인 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	본건은 사례 대비 전유면적 등에서 우세하나 층별효용 및 향별효용 등에서 열세하여 전반적인 호별요인 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		0.713		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 라 : 비교사례 #4】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	본건은 사례 대비 상업, 업무시설과의 접근성 및 편의시설 등에서 열세하여 단지외부요인 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	본건은 사례 대비 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세하여 단지내부요인 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례 대비 층별효용 및 향별효용 등에서 열세하나 전유면적 등에서 우세하여 전반적인 호별요인 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		0.720		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 마 : 비교사례 #4】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	본건은 사례 대비 상업, 업무시설과의 접근성 및 편의시설 등에서 열세하여 단지외부요인 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	본건은 사례 대비 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세하여 단지내부요인 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세하나 전유면적 및 향별효용 등에서 우세하여 전반적인 호별요인 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		0.734		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 바, 사 : 비교사례 #4】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.80	본건은 사례 대비 상업, 업무시설과의 접근성 및 편의시설 등에서 열세하여 단지외부요인 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	본건은 사례 대비 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세하여 단지내부요인 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 사례 대비 향별효용 등에서 열세하나 전유면적 등에서 우세하여 전반적인 호별요인 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		0.727		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	353,000,000 (@4,720,000)	1.00	0.99470	0.742	27.61	96,169,097	96,000,000 (@3,480,000)
					74.8		
나	353,000,000 (@4,720,000)	1.00	0.99470	0.713	66.02	220,968,453	221,000,000 (@3,350,000)
					74.8		
다	353,000,000 (@4,720,000)	1.00	0.99470	0.713	66.02	220,968,453	221,000,000 (@3,350,000)
					74.8		
라	353,000,000 (@4,720,000)	1.00	0.99470	0.720	46.9575	158,709,414	159,000,000 (@3,390,000)
					74.8		
마	353,000,000 (@4,720,000)	1.00	0.99470	0.734	66.02	227,476,640	227,000,000 (@3,440,000)
					74.8		
바	353,000,000 (@4,720,000)	1.00	0.99470	0.727	58.22	198,688,091	199,000,000 (@3,420,000)
					74.8		
사	353,000,000 (@4,720,000)	1.00	0.99470	0.727	50.42	172,068,938	172,000,000 (@3,410,000)
					74.8		
합 계							\ 1,295,000,000.-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【담보, 경매 등】

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	6/ 619	42.145	10.924	담보	129,000 (@3,060)	2025.03.11
								2014
#2	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	3/ 320	33.01	8.5562	공매	124,000 (@3,760)	2024.10.18
								2014
#3	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	9/ 909	37.19	9.6409	공매	141,000 (@3,790)	2024.10.18
								2014
#4	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	8/ 818	66.02	17.1124	시가 참고	248,000 (@3,760)	2024.06.29
								2014
#5	도룡동 395-8	가온 하이츠빌	5/ 517	66.02	17.11	담보	193,000 (@2,920)	2024.06.02
								2014

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	오피스텔	@3,300,000원/㎡ ~ @3,500,000원/㎡ 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

위치, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제3층 제301호	27.61	96,000,000	@3,480,000	
나	제7층 제716호	66.02	221,000,000	@3,350,000	
다	제7층 제717호	66.02	221,000,000	@3,350,000	
라	제8층 제812호	46.9575	159,000,000	@3,390,000	
마	제8층 제817호	66.02	227,000,000	@3,440,000	
바	제9층 제908호	58.22	199,000,000	@3,420,000	
사	제9층 제914호	50.42	172,000,000	@3,410,000	
합 계			\ 1,295,000,000.-	—	

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1	대전광역시 유성구 도룡동 395-8 가온 하이츠빌 [도로명 주소] 대전광역시 유성구 대덕대로 590번길 12-13	업무시설, 공동주택, 제1,2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층, 지상10층			96,000,000	(공용면적: 29.9516㎡)
			지3층	1,488.3575			
			지2층	1,552.1071			
			지1층	1,446.3871			
			1층	378.9473			
			1층	283.1292			
			1층	273.9072			
			1층	70.0788			
			2층	1,033.97			
			3층~8층 각층	1,098.97			
			9층	1,011.97			
			10층	829.27			
				1,860.2			
			(내)				
			철근콘크리트구조 제3층 제301호	27.61	27.61		
가	" 395-8	대	1 소 유 권	7.1565		배분내역 토지 26,880,000 건물 69,120,000	
					7.1565		
			대 지 권	1,860.2			

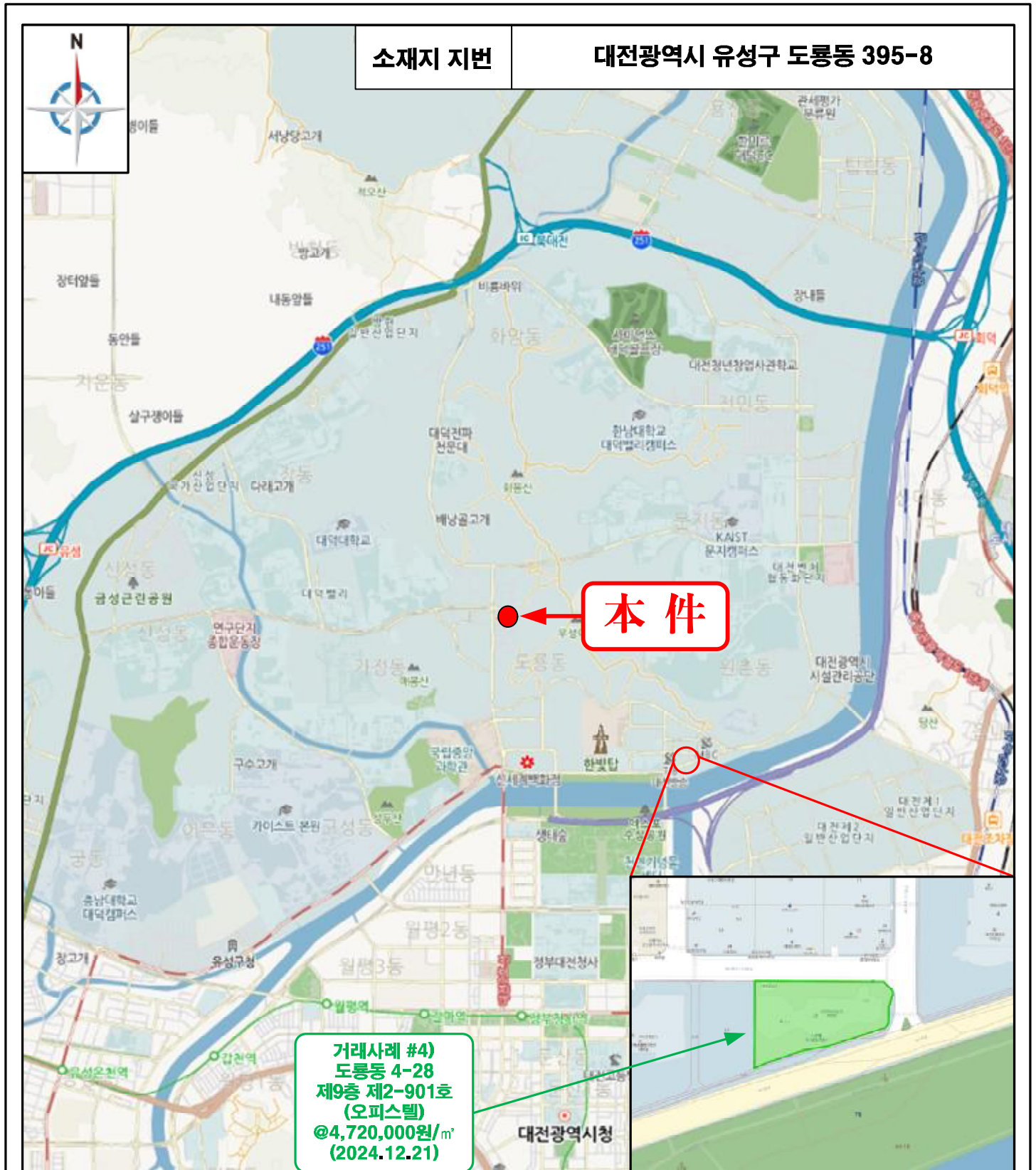
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고			
				공 부	사 정					
나 다 라			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제716호	66.02	66.02	221,000,000	(공용면적: 71.6183㎡)			
			1 소 유 권	17.1124	17.1124					
			대 지 권	1,860.2						
									배분내역	
								토지	61,880,000	
								건물	159,120,000	
			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제717호	66.02	66.02	221,000,000		(공용면적: 71.6183㎡)		
			1 소 유 권	17.1124	17.1124					
			대 지 권	1,860.2						
										배분내역
				토지	61,880,000					
				건물	159,120,000					
(내) 철근콘크리트구조 제8층 제812호	46.9575	46.9575	159,000,000	(공용면적: 50.9395㎡)						
1 소 유 권	12.1714	12.1714								
대 지 권	1,860.2									
						배분내역				
					토지	44,520,000				
					건물	114,480,000				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
마 바 사			(내) 철근콘크리트구조 제8층 제817호	66.02	66.02	227,000,000	(공용면적 : 71.6183㎡)	
			1 소 유 권	17.1124	17.1124	배분내역 토지 63,560,000 건물 163,440,000		
			대 지 권	1,860.2				
			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제908호	58.22	58.22			199,000,000
			1 소 유 권	15.0907	15.0907	배분내역 토지 55,720,000 건물 143,280,000		
			대 지 권	1,860.2				
			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제914호	50.42	50.42			172,000,000
			1 소 유 권	13.0688	13.0688	배분내역 토지 48,160,000 건물 123,840,000		
			대 지 권	1,860.2				
			합 계					
		이 하	여	백				

광역 위치도



각종사례
표시도



본 건



표준지공시지가



감정평가사례

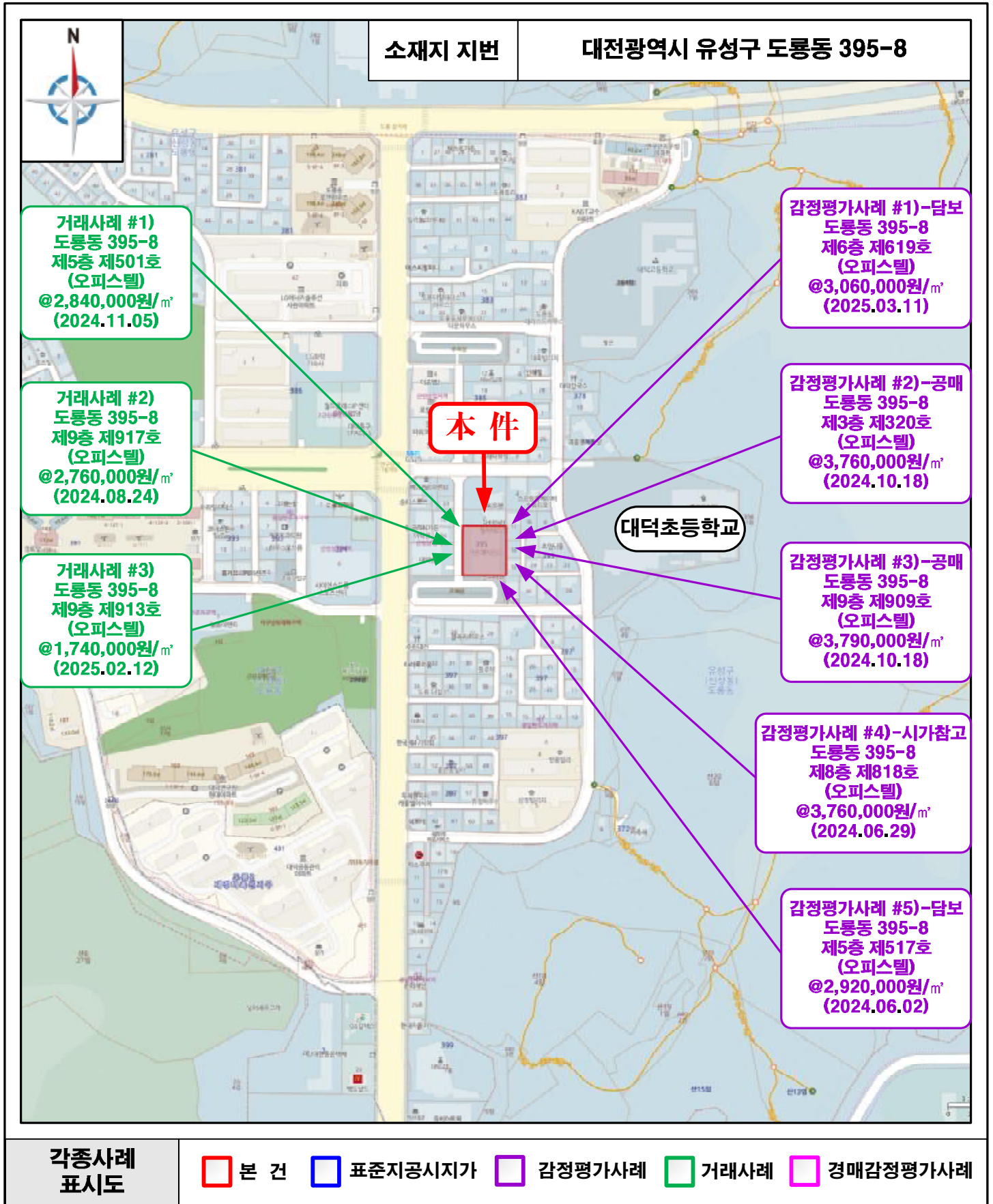


거래사례



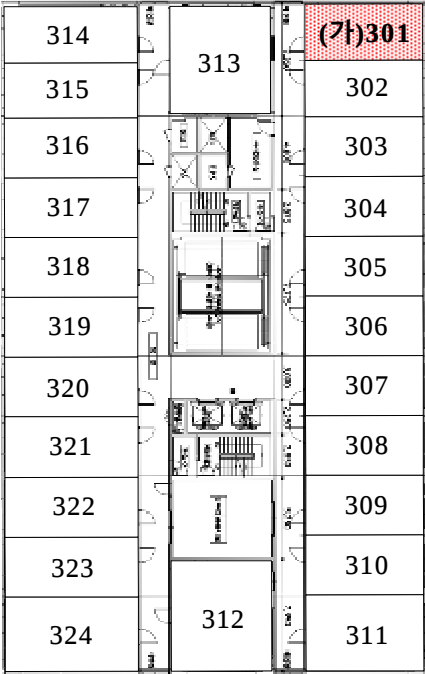
경매감정평가사례

위 치 도



호별 배치도 및 건물 이용상태

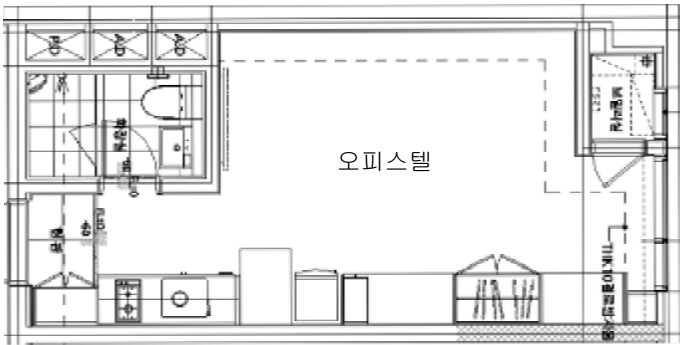
【 호별 배치도 】



【제3층】

本 件
가온하이츠빌
(가)제3층 제301호
(전유면적: 27.61㎡)

【 건물 이용상태 】



(가)301

【제301호】

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】

714	713	701
		702
715		703
		704
(나)716		705
		706
(다)717		707
		708
718		709
		710
719	712	711

【제7층】

本 件

가온하이츠빌

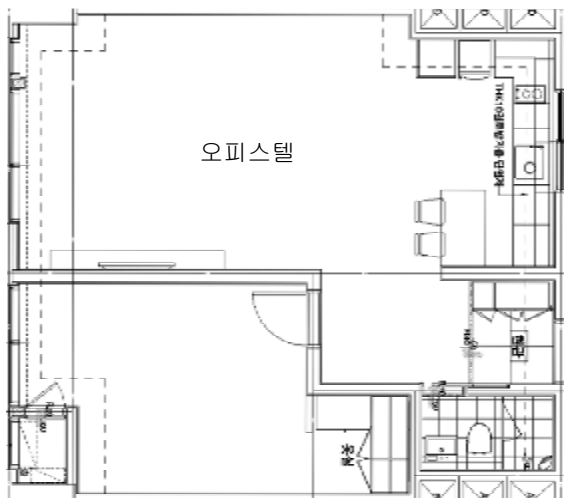
(나)제7층 제716호

(전유면적: 66.02㎡)

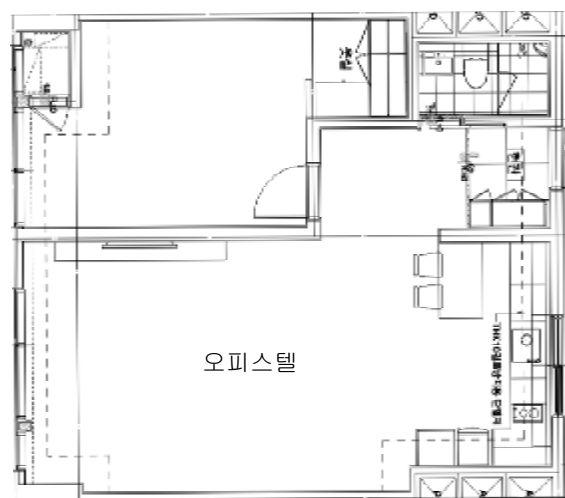
(다)제7층 제717호

(전유면적: 66.02㎡)

【 건물 이용상태 】



(나)716



(다)717

【제716, 717호】

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】

814	813	801
		802
815		803
		804
816		805
		806
(마)817		807
		808
818		809
		810
819	(라) 812	811

【제8층】

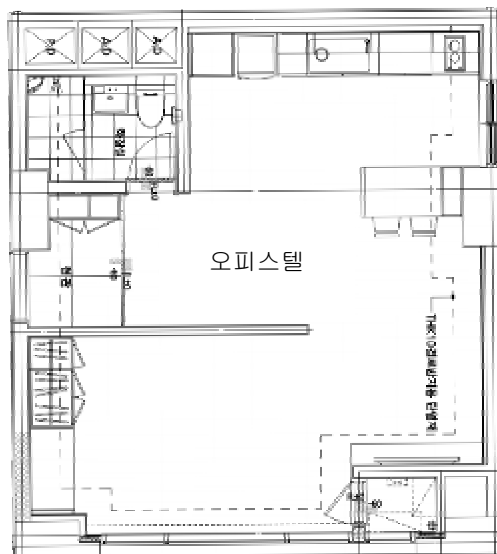
本 件

가온하이츠빌

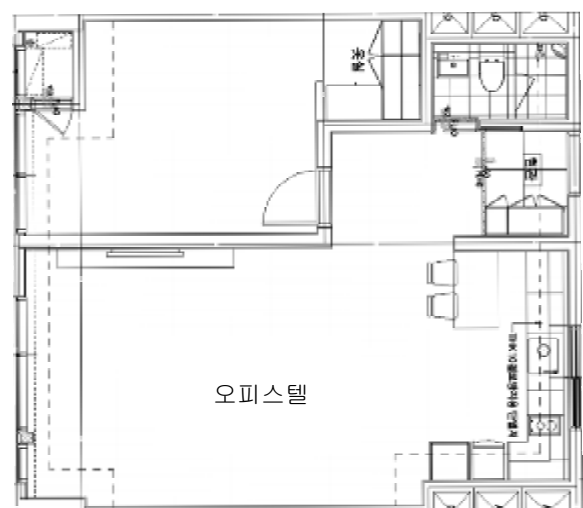
(라)제8층 제812호
(전유면적: 46.9575㎡)

(마)제8층 제817호
(전유면적: 66.02㎡)

【 건물 이용상태 】



(라)812

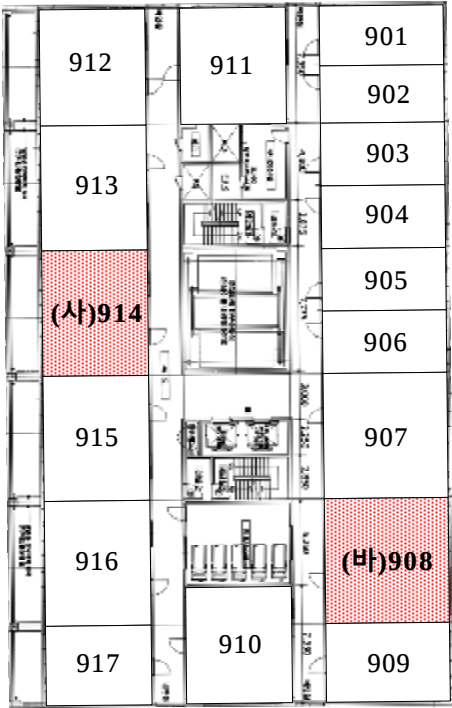


(마)817

【제812, 817호】

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제9층】

本 件
가온하이츠빌
(바)제9층 제908호
(전유면적: 58.22㎡)
(사)제9층 제914호
(전유면적: 50.42㎡)

【 건물 이용상태 】



(바)908



(사)914

【제908, 914호】

사 진 용 지



현관촬영//기호 다



현관촬영//기호 라

사 진 용 지



현관촬영//기호 마



현관촬영//기호 바

사 진 용 지



현관촬영//기호 사



주위 환경//남서측촬영