

# 감정평가서

## Appraisal Report

---

의뢰인 : 메리츠증권주식회사

건명 : (주)더포레뷰 담보물

감정평가서 번호 : 하나 240215-00-026



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

**(주)하나감정평가법인**

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02)586-6150, 02)558-0440  
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

# 평가물건총괄표

1. 감정평가 물건내역

소재지	대전광역시 서구 탄방동 723 더 포레뷰 제1층 제101호 외 78개호		
평가목적	담보	물건의 종류	구분건물
소유자	(주)무궁화신탁 [위탁자: (주)샘]	채무자	(주)더포레뷰

2. 감정평가액

감정평가금액	구분	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
	구분건물	79개호	79개호	26,511,000,000	-
	합계			₩26,511,000,000.-	

3. 권리내역

권리내용	금액 (원)	비고
근저당권	-	-
전세권	-	-
지상권	-	-
압류, 기타	-	-

4. 임대내역

구분	총 임대보증금(원)	총 월 임대료(원)	비고
일부	360,000,000	27,650,000	본건 일부 계약된 상태임.

5. 담보물 종합의견

본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였음.
--



(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철

감정평가사

(인)

이명기

이명기

(인)

감정평가액		이백육십오억일천일백만원정 (₩26,511,000,000.-)				
의뢰인	메리츠증권주식회사		감정평가 목적		담보	
채무자	(주)더포레뷰		제출처		메리츠증권주식회사	
소유자 (대상업체명)	(주)무궁화신탁		기준가치		시장가치	
	[위탁자: (주)샘, 수탁자: (주)무궁화신탁]		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 02. 15	2024. 02. 15	2024. 02. 18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	79개호	구분건물	79개호	-	26,511,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩26,511,000,000.-
심사확인	<div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div> <div><div>심사자</div><div>감정평가사</div><div>허재철</div><div>(인)</div></div>					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대전광역시 서구 탄방동 소재 '탄방역' 북동측 인근에 위치하는 '더 포레뷰' 제1층 제101호 외 78 개호에 대한 메리츠증권주식회사의 담보 취득을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 02월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 02월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 제시 임대내역 및 임대차계약서와 동일함.

[702호의 경우 임대내역서상 월 임대료 950,000원이나, 임대차계약서상 월 임대료 1,050,000원으로 확인되어 임대차 계약서를 기준으로 함]

※ 본건 임대사항의 확인은 (주)샘의 전무이사로 탐문되는 현장안내인 '박상수'의 자필서명 및 소유자 제시 임대차계약서 사본 등에 의거하였는바, 추후 담보 취득시 재확인 바람.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 소유자 제시 건축물관리대장도면, 현황표기 및 점유 상태 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건은 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 본건 일련번호 (1) ~ (79) 기준시점 현재 등기사항 전부증명서 미등재 상태인 바, 집합건축물대장을 기준으로 평가하였으며, 권리내역조사표 등은 생략하였음.
- ④ 본건은 최근 신축된 근린생활시설 및 오피스텔으로 기준시점 현재 토지의 소유권, 대지권이 미정리된 관계로 공부 상 대지사용권이 등재되어 있지 아니한 상태이나, 건물 보존등기와 함께 적정 대지지분이 등재될 예정이고, 일반적으로 본건과 같은 대지권 미정리로 인한 대지권 미등기 건물의 거래는 적정 대지권을 포함하여 건물과 대지지분이 일체로 거래되는 점 등을 고려하여 건물과 적정 대지지분을 일괄로 하여 평가하였음.
- ⑤ 본건 토지(탄방동 723)에 건물 등기사항전부증명서(명문패션아울렛)가 남아있으나 이는 공부 미정



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

리 등에 의한 것으로 판단되는 바 이에 구매됨 없이 평가하였으니, 멸실등기 등 적의조치 하시기 바람.

- ⑥ 본건 건축물대장 상 소유자는 '㈜무궁화신탁'[위탁자 : (주)샘, 수탁자 : (주)무궁화신탁]으로 되어있으나, 귀 요청에 '㈜무궁화신탁'을 소유자 및 '㈜더포레뷰'를 채무자로 각각 표기하였음.
- ⑦ 본건 일련번호 (1) ~ (2) 근린생활시설로써 현황 분양홍보관 등으로 이용중이며, 일련번호 (3) ~ (79) 오피스텔로 이용중임. 현장안내인[박상수 (주)샘 전무이사]의 안내에 따라 오피스텔 각 층별 대표타입의 내부확인하였는 바, 오피스텔 부분의 공실여부에 대하여 재확인 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 78개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대전광역시 서구 탄방동 [도로명주소] 대전광역시 서구 문정로89번길 37	723 더 포레뷰	오피스텔	철근콘크리트구조 콘크리트슬라브 지붕 13층  지1층 전기실/발전기실/ 헬룸  지1층 계단실/ELEV,복도  지1층 공동창고  1층 제1종근린생활 시설(소매점)  1층 계단실,승강기, 복도,방풍실, 방제실,관리실, 화장실(남,여)  1층 주차장  2층 오피스텔(7호)  3층 오피스텔(7호)				집합건축물 대장기준
					101.95			
					73.43			
					39.81			
					152.512			
					94.96			
					52.56			
					353.596			
					353.596			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 78개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				4층 오피스텔(7호)	353.596			
				5층 오피스텔(7호)	353.596			
				6층 오피스텔(7호)	353.596			
				7층 오피스텔(7호)	353.596			
				8층 오피스텔(7호)	353.596			
				9층 오피스텔(7호)	353.596			
				10층 오피스텔(6호)	353.618			
				11층 오피스텔(6호)	353.618			
				12층 오피스텔(6호)	353.618			
				13층 오피스텔(3호)	192.486			
1	상동	723	대	중심상업지역	549.4			



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	74.612	74.612	1,050,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 93.9302㎡ 적정 대지 지분 포함
(2)				내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	90.14	90.14	1,240,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 113.4786㎡ 적정 대지 지분 포함
(3)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	36.018	36.018	306,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함
(4)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	37.838	37.838	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	37.838	37.838	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(6)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	44.337	44.337	370,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함
(7)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	19.473	19.473	199,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함
(8)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	34.413	34.413	292,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(9)				내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	34.852	34.852	296,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함
(10)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	36.018	36.018	306,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함
(11)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	37.838	37.838	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(12)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	37.838	37.838	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	44.337	44.337	370,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함
(14)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	19.473	19.473	199,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함
(15)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	34.413	34.413	292,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함
(16)				내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	34.852	34.852	296,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	36.018	36.018	306,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함
(18)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	37.838	37.838	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(19)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	37.838	37.838	321,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(20)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	44.337	44.337	370,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(21)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	19.473	19.473	199,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함
(22)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	34.413	34.413	292,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함
(23)				내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	34.852	34.852	296,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함
(24)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	36.018	36.018	311,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(25)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(26)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(27)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	44.337	44.337	376,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함
(28)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	19.473	19.473	202,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	34.413	34.413	297,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함
(30)				내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	34.852	34.852	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함
(31)				내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	36.018	36.018	311,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함
(32)				내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(33)				내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(34)				내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	44.337	44.337	376,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함
(35)				내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	19.473	19.473	202,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함
(36)				내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	34.413	34.413	297,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(37)				내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호	34.852	34.852	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함
(38)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	36.018	36.018	311,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함
(39)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(40)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(41)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	44.337	44.337	376,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함
(42)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	19.473	19.473	202,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함
(43)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	34.413	34.413	297,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함
(44)				내) 철근콘크리트구조 제7층 제707호	34.852	34.852	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(45)				내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	36.018	36.018	311,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함
(46)				내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(47)				내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(48)				내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	44.337	44.337	376,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(49)				내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	19.473	19.473	202,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함
(50)				내) 철근콘크리트구조 제8층 제806호	34.413	34.413	297,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함
(51)				내) 철근콘크리트구조 제8층 제807호	34.852	34.852	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함
(52)				내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	36.018	36.018	311,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.574㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(53)				내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(54)				내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	37.838	37.838	327,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2804㎡ 적정 대지 지분 포함
(55)				내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	44.337	44.337	376,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2416㎡ 적정 대지 지분 포함
(56)				내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	19.473	19.473	202,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 30.7904㎡ 적정 대지 지분 포함



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(57)				내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호	34.413	34.413	297,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.0161㎡ 적정 대지 지분 포함
(58)				내) 철근콘크리트구조 제9층 제907호	34.852	34.852	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.7257㎡ 적정 대지 지분 포함
(59)				내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	36.018	36.018	314,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.5733㎡ 적정 대지 지분 포함
(60)				내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	37.838	37.838	330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2796㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(61)				내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	37.838	37.838	330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2796㎡ 적정 대지 지분 포함
(62)				내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	44.337	44.337	380,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2406㎡ 적정 대지 지분 포함
(63)				내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	54.702	54.702	415,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.8365㎡ 적정 대지 지분 포함
(64)				내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호	34.852	34.852	304,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.725㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(65)				내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	36.018	36.018	314,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.5733㎡ 적정 대지 지분 포함
(66)				내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호	37.838	37.838	330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2796㎡ 적정 대지 지분 포함
(67)				내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	37.838	37.838	330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2796㎡ 적정 대지 지분 포함
(68)				내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	44.337	44.337	380,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2406㎡ 적정 대지 지분 포함

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(69)				내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호	54.702	54.702	415,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.8365㎡ 적정 대지 지분 포함
(70)				내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	34.852	34.852	304,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.725㎡ 적정 대지 지분 포함
(71)				내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	36.018	36.018	314,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 56.5733㎡ 적정 대지 지분 포함
(72)				내) 철근콘크리트구조 제12층 제1202호	37.838	37.838	330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2796㎡ 적정 대지 지분 포함



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(73)				내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	37.838	37.838	330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.2796㎡ 적정 대지 지분 포함
(74)				내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	44.337	44.337	380,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 69.2406㎡ 적정 대지 지분 포함
(75)				내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	54.702	54.702	415,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 84.8365㎡ 적정 대지 지분 포함
(76)				내) 철근콘크리트구조 제12층 제1206호	34.852	34.852	304,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.725㎡ 적정 대지 지분 포함


(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		더 포레뷰 제1층 제101호 외 75개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(77)				내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	36.018	36.018	314,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.7089㎡ 적정 대지 지분 포함
(78)				내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	37.838	37.838	330,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 63.57㎡ 적정 대지 지분 포함
(79)				내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	37.154	37.154	338,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 63.5697㎡ 적정 대지 지분 포함
합 계							₩26,511,000,000.-	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대전광역시 서구 탄방동 723 더 포레뷰 제1층 제101호 외 78개호		
도로명주소	대전광역시 서구 문정로89번길 37		
	주용도	오피스텔 77실 근린생활시설 2개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.12.11	
	건물규모	층수	지하1층/지상13층
		연면적	549.4 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(1)	-/1/101	근린생활 시설	74.612	19.3182	93.9302	적정 대지권	79.4
(2)	-/1/102	근린생활 시설	90.14	23.3386	113.4786	적정 대지권	79.4
(3)	-/2/201	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7
(4)	-/2/202	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(5)	-/2/203	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(6)	-/2/204	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(7)	-/2/205	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(8)	-/2/206	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(9)	-/2/207	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(10)	-/3/301	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7
(11)	-/3/302	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(12)	-/3/303	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(13)	-/3/304	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(14)	-/3/305	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(15)	-/3/306	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(16)	-/3/307	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(17)	-/4/401	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7
(18)	-/4/402	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(19)	-/4/403	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(20)	-/4/404	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(21)	-/4/405	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(22)	-/4/406	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(23)	-/4/407	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(24)	-/5/501	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7
(25)	-/5/502	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(26)	-/5/503	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(27)	-/5/504	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(28)	-/5/505	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(29)	-/5/506	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(30)	-/5/507	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(31)	-/6/601	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7
(32)	-/6/602	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(33)	-/6/603	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(34)	-/6/604	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(35)	-/6/605	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(36)	-/6/606	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(37)	-/6/607	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(38)	-/7/701	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7
(39)	-/7/702	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(40)	-/7/703	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(41)	-/7/704	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(42)	-/7/705	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(43)	-/7/706	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(44)	-/7/707	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(45)	-/8/801	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(46)	-/8/802	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(47)	-/8/803	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(48)	-/8/804	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(49)	-/8/805	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(50)	-/8/806	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(51)	-/8/807	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(52)	-/9/901	오피스텔	36.018	20.556	56.574	적정 대지권	63.7
(53)	-/9/902	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(54)	-/9/903	오피스텔	37.838	20.4424	58.2804	적정 대지권	64.9
(55)	-/9/904	오피스텔	44.337	24.9046	69.2416	적정 대지권	64
(56)	-/9/905	오피스텔	19.473	11.3174	30.7904	적정 대지권	63.2
(57)	-/9/906	오피스텔	34.413	19.6031	54.0161	적정 대지권	63.7
(58)	-/9/907	오피스텔	34.852	19.8737	54.7257	적정 대지권	63.7
(59)	-/10/1001	오피스텔	36.018	20.5553	56.5733	적정 대지권	63.7
(60)	-/10/1002	오피스텔	37.838	20.4416	58.2796	적정 대지권	64.9
(61)	-/10/1003	오피스텔	37.838	20.4416	58.2796	적정 대지권	64.9
(62)	-/10/1004	오피스텔	44.337	24.9036	69.2406	적정 대지권	64
(63)	-/10/1005	오피스텔	54.702	30.1345	84.8365	적정 대지권	64.5
(64)	-/10/1006	오피스텔	34.852	19.873	54.725	적정 대지권	63.7
(65)	-/11/1101	오피스텔	36.018	20.5553	56.5733	적정 대지권	63.7

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(66)	-/11/1102	오피스텔	37.838	20.4416	58.2796	적정 대지권	64.9
(67)	-/11/1103	오피스텔	37.838	20.4416	58.2796	적정 대지권	64.9
(68)	-/11/1104	오피스텔	44.337	24.9036	69.2406	적정 대지권	64
(69)	-/11/1105	오피스텔	54.702	30.1345	84.8365	적정 대지권	64.5
(70)	-/11/1106	오피스텔	34.852	19.873	54.725	적정 대지권	63.7
(71)	-/12/1201	오피스텔	36.018	20.5553	56.5733	적정 대지권	63.7
(72)	-/12/1202	오피스텔	37.838	20.4416	58.2796	적정 대지권	64.9
(73)	-/12/1203	오피스텔	37.838	20.4416	58.2796	적정 대지권	64.9
(74)	-/12/1204	오피스텔	44.337	24.9036	69.2406	적정 대지권	64
(75)	-/12/1205	오피스텔	54.702	30.1345	84.8365	적정 대지권	64.5
(76)	-/12/1206	오피스텔	34.852	19.873	54.725	적정 대지권	63.7
(77)	-/13/1301	오피스텔	36.018	25.6909	61.7089	적정 대지권	58.4
(78)	-/13/1302	오피스텔	37.838	25.732	63.57	적정 대지권	59.5
(79)	-/13/1303	오피스텔	37.154	26.4157	63.5697	적정 대지권	58.4
합계 (총79개호)			2,970.669	1,626.661 0	4,597.33	적정 대지권	-

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

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



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액 산출과정

#### 1. 거래사례비교법

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

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

#### 2. 감정평가시 고려사항

.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	탄방동 746	-/1/101	근린생활 시설	52.44	117.03	795,000,000 (@ 15,200,000)	2021.09.17 (2003.10.31)	-
#2	둔산동 1310	-/1/106	근린생활 시설	39.3921	58.9119	600,000,000 (@ 15,200,000)	2022.02.09 (2020.10.20)	-
#3	둔산동 1368	-/1/108	근린생활 시설	44.23	82.9879	730,096,000 (@ 16,500,000)	2022.04.29 (2018.11.26)	-
#4	둔산동 980	-/1/102	근린생활 시설	25.8375	51.6455	450,000,000 (@ 17,400,000)	2022.04.27 (2011.10.07)	-
#5	장대동 278-2	-/7/704	오피스텔	45.817	66.895	455,000,000 (@ 9,930,000)	2023.02.08 (2003.12.08)	-
#6	도룡동 4-28	스마트시 티리버뷰/ 12/1-1204	오피스텔	84.88	158.0506	710,000,000 (@ 8,360,000)	2023.06.08 (2014.07.28)	-
#7	도룡동 4-30	도룡KCC웰 츠타워/13/ 102동1302	오피스텔	62.5771	147.7948	500,000,000 (@ 7,990,000)	2022.05.16 (2018.04.30)	-
#8	봉명동 541-29	103/26/ 2601	오피스텔	84.73	-	659,300,000 (@ 7,780,000)	2023.09.22. (-)	준공전 분양권 전매사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

<일련번호 (1) ~ (2)> : 거래사례#2

<일련번호 (3) ~ (79)> : 거래사례#7

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대전 (집합상가)	2.372% (1.02372)	거래시점 / 기준시점	2022.02.09/ 2024.02.15
		분기별 자본수익률	2022년 1분기 : 0.420 % 2022년 2분기 : 0.370 % 2022년 3분기 : 0.530 % 2022년 4분기 : 0.400 % 2023년 1분기 : 0.160 % 2023년 2분기 : 0.190 % 2023년 3분기 : 0.190 % 2023년 4분기 : 0.180 % 2024년 1분기 : 2023년 4분기 자료
		산식	$(1+0.00420 \times 51/90)$ $\times (1+0.00370)$ $\times (1+0.00530)$ $\times (1+0.00400)$ $\times (1+0.00160)$ $\times (1+0.00190)$ $\times (1+0.00190)$ $\times (1+0.00180)$ $\times (1+0.00180 \times 46/92)$ $\approx 1.02372$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 비교 거래사례#7

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대전 (오피스텔)	-4.866% (0.95134)	거래시점 / 기준시점	2022.05.16/ 2024.02.15
		분기별 자본수익률	2022년 4분기 : 105.010 % 2024년 1분기 : 99.900 %
		산식	$1 + ((99.9 - 105.01) / 105.01)$ ≈ 0.95134

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

#### (가) 가치형성요인

##### ① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

##### ② 주거용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(1)	#2	1.00	1.00	0.95	0.95	0.903	근생
(2)	#2	1.00	1.00	0.93	0.95	0.884	근생
(3)~(5), (8)~(12), (15)~(19), (22)~(23), (27),(34), (41),(48),(55)	#7	1.05	1.00	1.12	0.95	1.117	오피스텔
(6),(13),(20)	#7	1.05	1.00	1.10	0.95	1.097	오피스텔
(7),(14),(21)	#7	1.05	1.00	1.35	0.95	1.347	오피스텔
(24)~(26), (29)~(33), (36)~(40), (43)~(47), (50)~(54), (57)~(58)	#7	1.05	1.00	1.14	0.95	1.137	오피스텔
(28),(35),(42), (49),(56)	#7	1.05	1.00	1.37	0.95	1.367	오피스텔
(59)~(61), (64)~(67), (70)~(73), (76)~(78)	#7	1.05	1.00	1.15	0.95	1.147	오피스텔
(62),(68),(74)	#7	1.05	1.00	1.13	0.95	1.127	오피스텔
(63),(69),(75)	#7	1.05	1.00	1.00	0.95	0.998	오피스텔
(79)	#7	1.05	1.00	1.20	0.95	1.197	오피스텔

■ 단지외부요인 : 본건 일련번호 (1) ~ (2)는 거래사례#2와 대체로 대등함. 일련번호 (3) ~ (79)는 거래사례 #7 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.

■ 단지내부요인 : 본건 일련번호 (1) ~ (2)는 거래사례#2와 대체로 대등함. 일련번호 (3) ~ (79)는 거래사

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

례 #7 대비 사용승인일 등에서 우세하나, 건물의 구조 및 마감상태 등에서 열세하여 대체로 대등함.

■ 호별요인 : 본건 일련번호 (1) ~ (2)는 거래사례#2 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함. 본건 일련번호 (3) ~ (79)는 거래사례#7 대비 층별 효용 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 및 복층 소재(본건 전세대 복층) 등에서 우세하여 전체적으로 우세함. 다만 일련번호 (63), (69), (75)는 거래사례#7 대비 BAY 구성 등에서 열세하여 대체로 대등함.

■ 기타요인 : 평가목적 및 부동산 경기동향 등을 고려하여 결정함.

---



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	-/1 101	74.612	#2	15,200,000	1.000	1.02372	0.903	14,051,171	1,048,385,970	1,050,000,000
(2)	-/1 102	90.14	#2	15,200,000	1.000	1.02372	0.884	13,755,520	1,239,922,572	1,240,000,000
(3)	-/2 201	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	305,812,521	306,000,000
(4)	-/2 202	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	321,265,317	321,000,000
(5)	-/2 203	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	321,265,317	321,000,000
(6)	-/2 204	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.097	8,338,523	369,705,094	370,000,000
(7)	-/2 205	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.347	10,238,825	199,380,639	199,000,000
(8)	-/2 206	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	292,185,193	292,000,000
(9)	-/2 207	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	295,912,544	296,000,000
(10)	-/3 301	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	305,812,521	306,000,000
(11)	-/3 302	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	321,265,317	321,000,000
(12)	-/3 303	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	321,265,317	321,000,000
(13)	-/3 304	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.097	8,338,523	369,705,094	370,000,000
(14)	-/3 305	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.347	10,238,825	199,380,639	199,000,000
(15)	-/3 306	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	292,185,193	292,000,000
(16)	-/3 307	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	295,912,544	296,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(17)	-/4 401	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	305,812,521	306,000,000
(18)	-/4 402	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	321,265,317	321,000,000
(19)	-/4 403	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	321,265,317	321,000,000
(20)	-/4 404	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.097	8,338,523	369,705,094	370,000,000
(21)	-/4 405	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.347	10,238,825	199,380,639	199,000,000
(22)	-/4 406	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	292,185,193	292,000,000
(23)	-/4 407	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	295,912,544	296,000,000
(24)	-/5 501	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	311,288,122	311,000,000
(25)	-/5 502	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(26)	-/5 503	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(27)	-/5 504	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	376,445,382	376,000,000
(28)	-/5 505	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.367	10,390,849	202,341,002	202,000,000
(29)	-/5 506	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	297,416,795	297,000,000
(30)	-/5 507	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	301,210,884	301,000,000
(31)	-/6 601	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	311,288,122	311,000,000
(32)	-/6 602	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(33)	-/6 603	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(34)	-/6 604	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	376,445,382	376,000,000
(35)	-/6 605	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.367	10,390,849	202,341,002	202,000,000
(36)	-/6 606	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	297,416,795	297,000,000
(37)	-/6 607	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	301,210,884	301,000,000
(38)	-/7 701	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	311,288,122	311,000,000
(39)	-/7 702	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(40)	-/7 703	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(41)	-/7 704	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	376,445,382	376,000,000
(42)	-/7 705	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.367	10,390,849	202,341,002	202,000,000
(43)	-/7 706	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	297,416,795	297,000,000
(44)	-/7 707	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	301,210,884	301,000,000
(45)	-/8 801	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	311,288,122	311,000,000
(46)	-/8 802	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(47)	-/8 803	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(48)	-/8 804	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	376,445,382	376,000,000
(49)	-/8 805	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.367	10,390,849	202,341,002	202,000,000
(50)	-/8 806	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	297,416,795	297,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(51)	-/8 807	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	301,210,884	301,000,000
(52)	-/9 901	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	311,288,122	311,000,000
(53)	-/9 902	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(54)	-/9 903	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	327,017,601	327,000,000
(55)	-/9 904	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.117	8,490,547	376,445,382	376,000,000
(56)	-/9 905	19.473	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.367	10,390,849	202,341,002	202,000,000
(57)	-/9 906	34.413	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	297,416,795	297,000,000
(58)	-/9 907	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.137	8,642,571	301,210,884	301,000,000
(59)	-/10 1001	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	314,025,922	314,000,000
(60)	-/10 1002	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	329,893,743	330,000,000
(61)	-/10 1003	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	329,893,743	330,000,000
(62)	-/10 1004	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.127	8,566,559	379,815,526	380,000,000
(63)	-/10 1005	54.702	#7	7,990,000	1.000	0.95134	0.998	7,586,004	414,969,590	415,000,000
(64)	-/10 1006	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	303,860,054	304,000,000
(65)	-/11 1101	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	314,025,922	314,000,000
(66)	-/11 1102	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	329,893,743	330,000,000
(67)	-/11 1103	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	329,893,743	330,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(68)	-/11 1104	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.127	8,566,559	379,815,526	380,000,000
(69)	-/11 1105	54.702	#7	7,990,000	1.000	0.95134	0.998	7,586,004	414,969,590	415,000,000
(70)	-/11 1106	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	303,860,054	304,000,000
(71)	-/12 1201	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	314,025,922	314,000,000
(72)	-/12 1202	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	329,893,743	330,000,000
(73)	-/12 1203	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	329,893,743	330,000,000
(74)	-/12 1204	44.337	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.127	8,566,559	379,815,526	380,000,000
(75)	-/12 1205	54.702	#7	7,990,000	1.000	0.95134	0.998	7,586,004	414,969,590	415,000,000
(76)	-/12 1206	34.852	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	303,860,054	304,000,000
(77)	-/13 1301	36.018	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	314,025,922	314,000,000
(78)	-/13 1302	37.838	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.147	8,718,583	329,893,743	330,000,000
(79)	-/13 1303	37.154	#7	7,990,000	1.000	0.95134	1.197	9,098,644	338,051,019	338,000,000
합계		2,970.669	-	-	-	-	-	-	-	26,511,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 참고가격자료

#### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 제반사항 유사한 인근 1층 근린생활시설의 가격수준은 @13,500,000원/전유㎡ ~ @14,500,000원/전유㎡ 수준 및 오피스텔의 가격수준은 @7,500,000원/전유㎡ ~ @10,500,000원/전유㎡ 수준으로 탐문됨.
------	--

#### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	탄방동 722 -/1/101	근린생활 시설	25.37	31.176	398,000,000	2023.09.20	시가참조
					(@ 15,700,000)		
(2)	둔산동 1398 인곡타워/1/103	근린생활 시설	107.16	187.266	1,610,000,000	2023.08.07	담보
					(@ 15,000,000)		
(3)	장대동 278-2 -/11/1107	오피스텔	49.98	77.402	456,000,000	2022.03.23	시가참조
					(@ 9,120,000)		
(4)	도룡동 4-30 도룡KCC웰츠타워/ 18/102동1803	오피스텔	66.7771	157.8124	541,000,000	2022.06.30	담보
					(@ 8,100,000)		
(5)	도룡동 4-28 스마트시티리버뷰/1 9/1-1903	오피스텔	84.94	158.1624	616,000,000	2023.03.15	담보
					(@ 7,250,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	대전 서구 2023년 02월 ~ 2024년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	37,893,000,000	30,787,501,038	81.2	244	116	47.5
오피스텔	125,000,000	117,394,200	93.9	3	2	66.7
오피스텔(주거)	315,000,000	211,750,000	67.2	8	3	37.5
상가	4,347,284,440	2,718,210,100	62.5	160	14	8.8
근린상가	3,049,284,440	2,076,440,100	68.1	146	10	6.8
아파트상가	98,000,000	69,470,000	70.9	8	3	37.5
대지	1,275,681,620	943,012,000	73.9	7	3	42.9

(출처: 인포케어)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### V. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

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

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	제1층 제101호	74.612	적정 대지권	1,050,000,000
(2)	제1층 제102호	90.14	적정 대지권	1,240,000,000
(3)	제2층 제201호	36.018	적정 대지권	306,000,000
(4)	제2층 제202호	37.838	적정 대지권	321,000,000
(5)	제2층 제203호	37.838	적정 대지권	321,000,000
(6)	제2층 제204호	44.337	적정 대지권	370,000,000
(7)	제2층 제205호	19.473	적정 대지권	199,000,000
(8)	제2층 제206호	34.413	적정 대지권	292,000,000
(9)	제2층 제207호	34.852	적정 대지권	296,000,000
(10)	제3층 제301호	36.018	적정 대지권	306,000,000
(11)	제3층 제302호	37.838	적정 대지권	321,000,000
(12)	제3층 제303호	37.838	적정 대지권	321,000,000
(13)	제3층 제304호	44.337	적정 대지권	370,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(14)	제3층 제305호	19.473	적정 대지권	199,000,000
(15)	제3층 제306호	34.413	적정 대지권	292,000,000
(16)	제3층 제307호	34.852	적정 대지권	296,000,000
(17)	제4층 제401호	36.018	적정 대지권	306,000,000
(18)	제4층 제402호	37.838	적정 대지권	321,000,000
(19)	제4층 제403호	37.838	적정 대지권	321,000,000
(20)	제4층 제404호	44.337	적정 대지권	370,000,000
(21)	제4층 제405호	19.473	적정 대지권	199,000,000
(22)	제4층 제406호	34.413	적정 대지권	292,000,000
(23)	제4층 제407호	34.852	적정 대지권	296,000,000
(24)	제5층 제501호	36.018	적정 대지권	311,000,000
(25)	제5층 제502호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(26)	제5층 제503호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(27)	제5층 제504호	44.337	적정 대지권	376,000,000
(28)	제5층 제505호	19.473	적정 대지권	202,000,000
(29)	제5층 제506호	34.413	적정 대지권	297,000,000
(30)	제5층 제507호	34.852	적정 대지권	301,000,000
(31)	제6층 제601호	36.018	적정 대지권	311,000,000
(32)	제6층 제602호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(33)	제6층 제603호	37.838	적정 대지권	327,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(34)	제6층 제604호	44.337	적정 대지권	376,000,000
(35)	제6층 제605호	19.473	적정 대지권	202,000,000
(36)	제6층 제606호	34.413	적정 대지권	297,000,000
(37)	제6층 제607호	34.852	적정 대지권	301,000,000
(38)	제7층 제701호	36.018	적정 대지권	311,000,000
(39)	제7층 제702호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(40)	제7층 제703호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(41)	제7층 제704호	44.337	적정 대지권	376,000,000
(42)	제7층 제705호	19.473	적정 대지권	202,000,000
(43)	제7층 제706호	34.413	적정 대지권	297,000,000
(44)	제7층 제707호	34.852	적정 대지권	301,000,000
(45)	제8층 제801호	36.018	적정 대지권	311,000,000
(46)	제8층 제802호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(47)	제8층 제803호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(48)	제8층 제804호	44.337	적정 대지권	376,000,000
(49)	제8층 제805호	19.473	적정 대지권	202,000,000
(50)	제8층 제806호	34.413	적정 대지권	297,000,000
(51)	제8층 제807호	34.852	적정 대지권	301,000,000
(52)	제9층 제901호	36.018	적정 대지권	311,000,000
(53)	제9층 제902호	37.838	적정 대지권	327,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(54)	제9층 제903호	37.838	적정 대지권	327,000,000
(55)	제9층 제904호	44.337	적정 대지권	376,000,000
(56)	제9층 제905호	19.473	적정 대지권	202,000,000
(57)	제9층 제906호	34.413	적정 대지권	297,000,000
(58)	제9층 제907호	34.852	적정 대지권	301,000,000
(59)	제10층 제1001호	36.018	적정 대지권	314,000,000
(60)	제10층 제1002호	37.838	적정 대지권	330,000,000
(61)	제10층 제1003호	37.838	적정 대지권	330,000,000
(62)	제10층 제1004호	44.337	적정 대지권	380,000,000
(63)	제10층 제1005호	54.702	적정 대지권	415,000,000
(64)	제10층 제1006호	34.852	적정 대지권	304,000,000
(65)	제11층 제1101호	36.018	적정 대지권	314,000,000
(66)	제11층 제1102호	37.838	적정 대지권	330,000,000
(67)	제11층 제1103호	37.838	적정 대지권	330,000,000
(68)	제11층 제1104호	44.337	적정 대지권	380,000,000
(69)	제11층 제1105호	54.702	적정 대지권	415,000,000
(70)	제11층 제1106호	34.852	적정 대지권	304,000,000
(71)	제12층 제1201호	36.018	적정 대지권	314,000,000
(72)	제12층 제1202호	37.838	적정 대지권	330,000,000
(73)	제12층 제1203호	37.838	적정 대지권	330,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(74)	제12층 제1204호	44.337	적정 대지권	380,000,000
(75)	제12층 제1205호	54.702	적정 대지권	415,000,000
(76)	제12층 제1206호	34.852	적정 대지권	304,000,000
(77)	제13층 제1301호	36.018	적정 대지권	314,000,000
(78)	제13층 제1302호	37.838	적정 대지권	330,000,000
(79)	제13층 제1303호	37.154	적정 대지권	338,000,000
합계		2,970.669	적정 대지권	26,511,000,000
결정의견		담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.		

## 2. 기타 참고사항

<p> </p>
----------

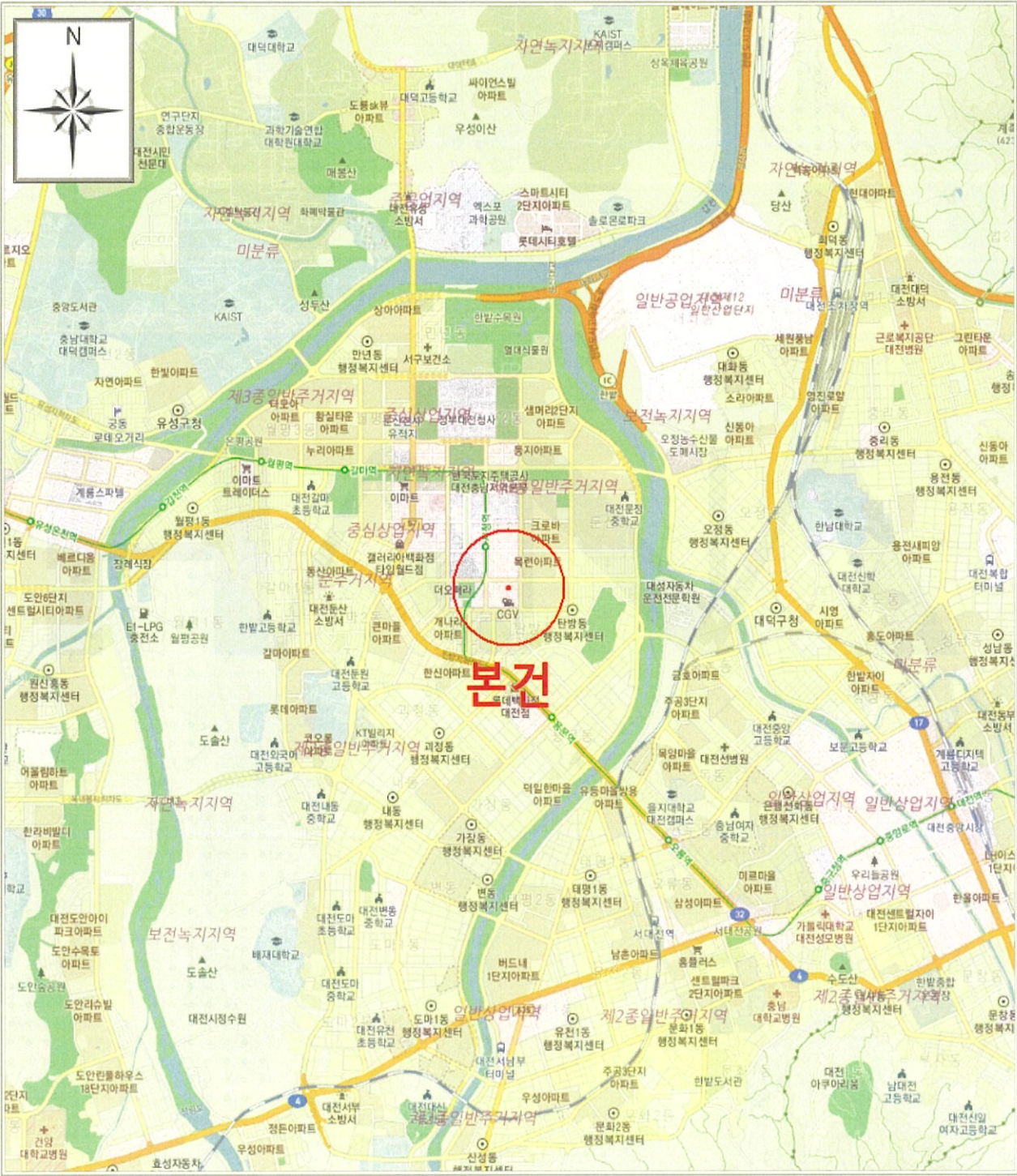
## ( 구분건물 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 대전광역시 서구 탄방동 소재 '탄방역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 상업지대로서 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(탄방역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 편리함.
인접도로상태	본건 북측 동측으로 노폭 약 6M, 18M 내외의 도로와 각각 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 중심상업지역, 지구단위계획구역(2019-07-10)(둔산지구 택지개발사업), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2017-12-20)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
건 물 구 조	일련번호 (1) ~ (79) 철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕 13층건 중 제1층 제101호 외 78개호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인트 및 외벽 붙임 마감 등, 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등, 바닥 : 마루깔기, 타일깔기 마감 등, 창호 : 하이샷시 등의 창호임.
이 용 상 황	기준시점 현재 일련번호 (1) ~ (2) 근린생활시설 및 일련번호 (3) ~ (79) 오피스텔로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	본건의 임대사항은 제시 임대내역 및 임대차계약서와 동일함. [702호의 경우 임대내역서상 월 임대료 950,000원이나, 임대차계약서상 월 임대료 1,050,000원으로 확인되어 임대차 계약서를 기준으로 함] ※ 본건 임대사항의 확인은 (주)샘의 전무이사로 탐문되는 현장안내인 '박상수'의 자필서명 및 소유자 제시 임대차계약서 사본 등에 의거하였는바, 추후 담보 취득시 재확인 바람.
기타사항	-.



# 광역위치도

소재지	대전광역시 서구 탄방동 723
-----	------------------

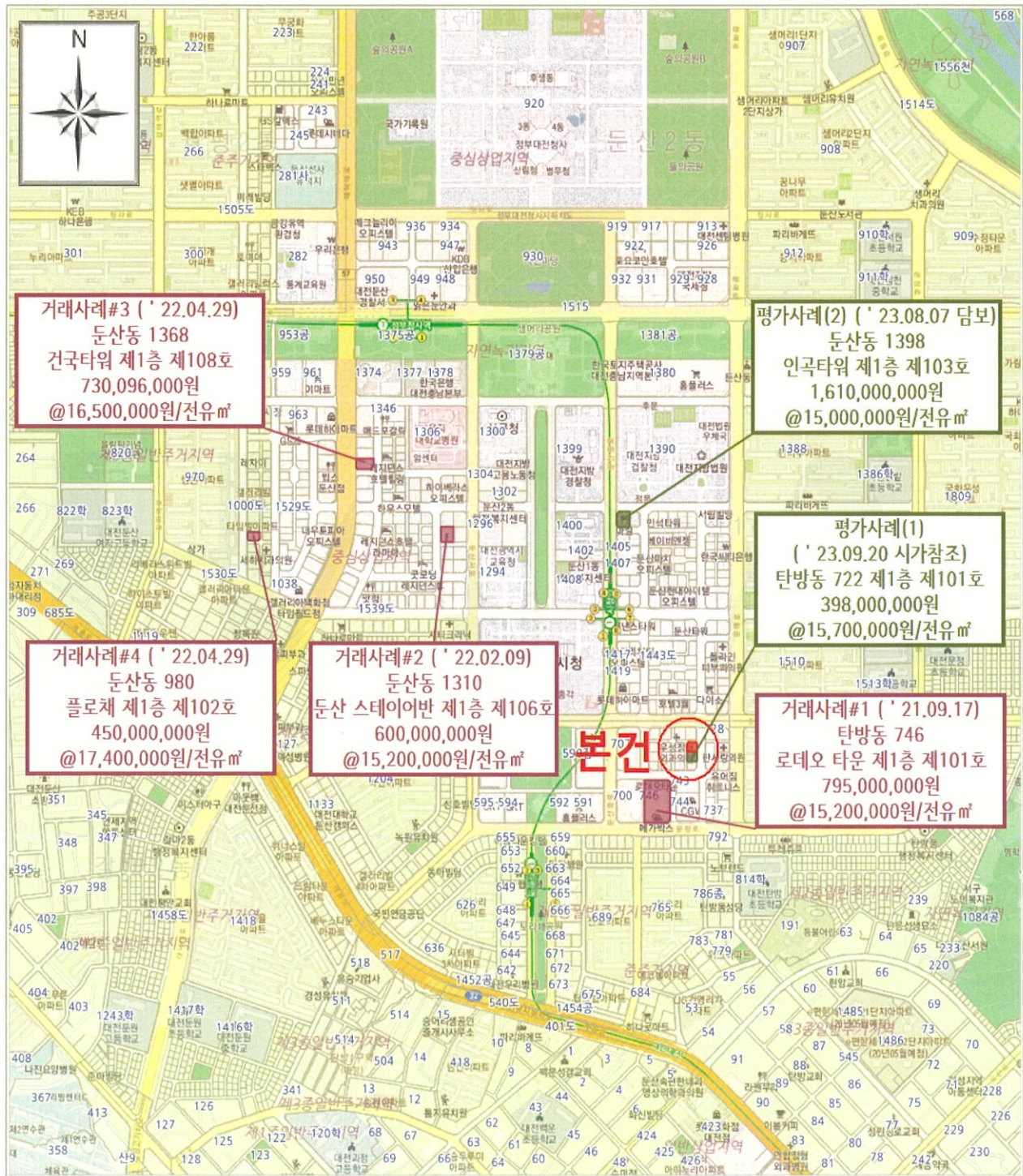




# 가 격 참 고 도 [ 1 층 근 생 ]

소재지

대전광역시 서구 탄방동 723



[ 범 례 ]

■ 본 건

■ 평가사례

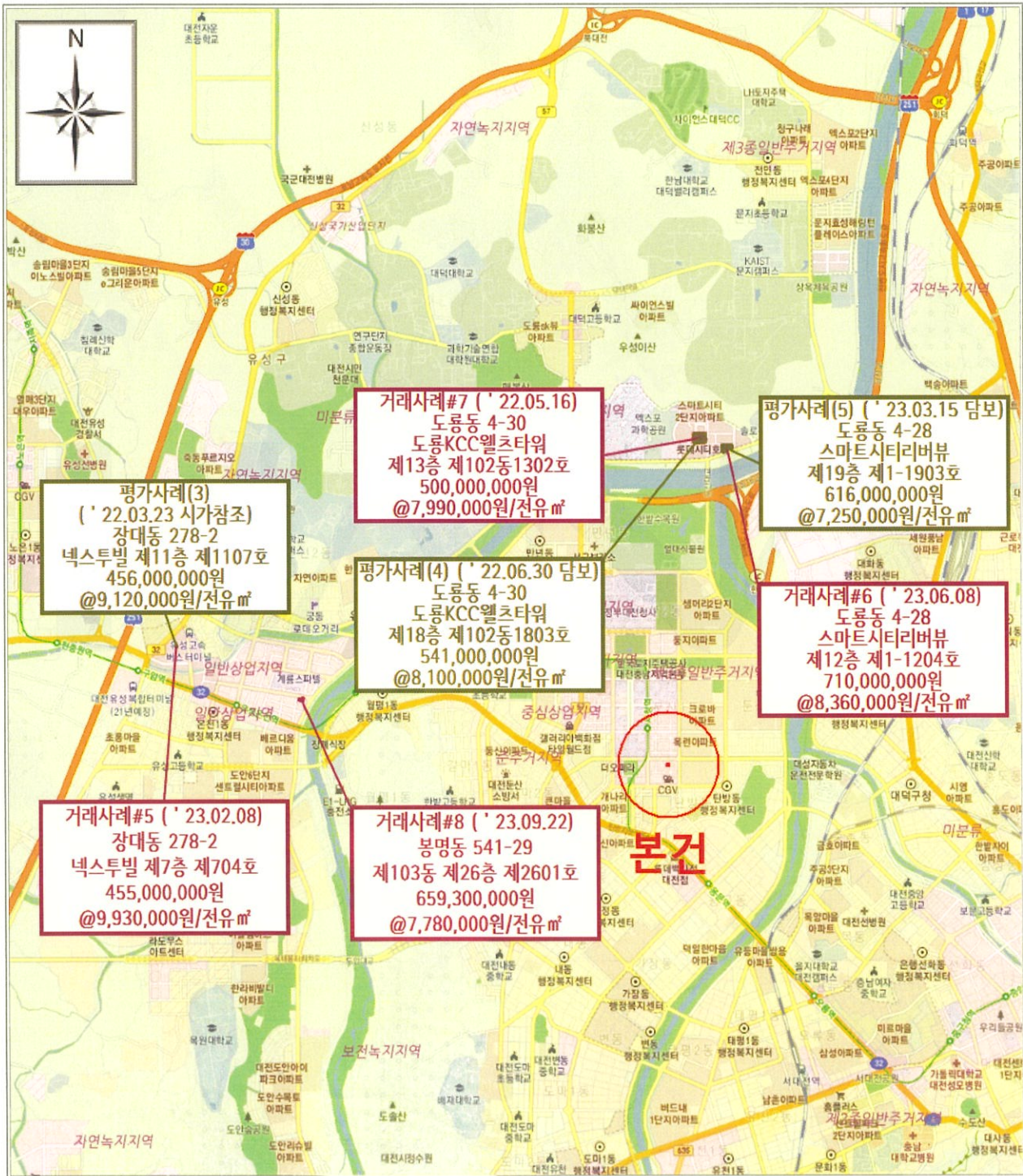
■ 거래사례



## 가 격 참 고 도 [ 오피스텔 ]

소재지

대전광역시 서구 탄방동 723



[ 범 례 ]

■ 본 건

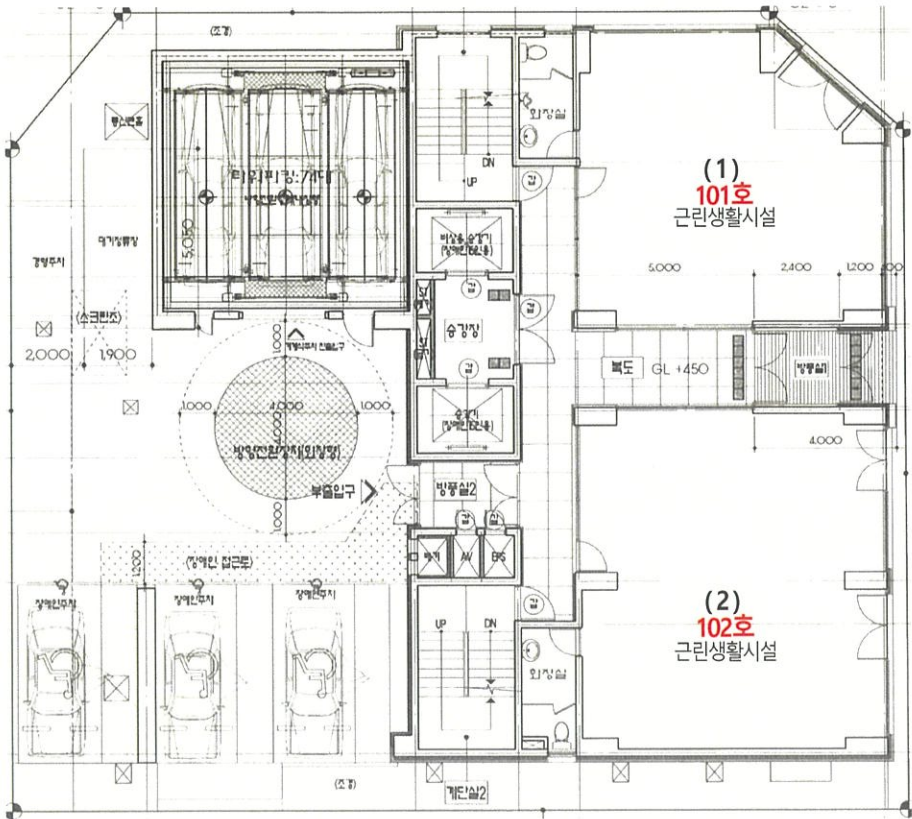
■ 평가사례

■ 거래사례

# 건물내부구조도 및 임대개황도



## 더포레뷰 제1층 제101호 외 78개호 (호별배치도 및 내부구조도)



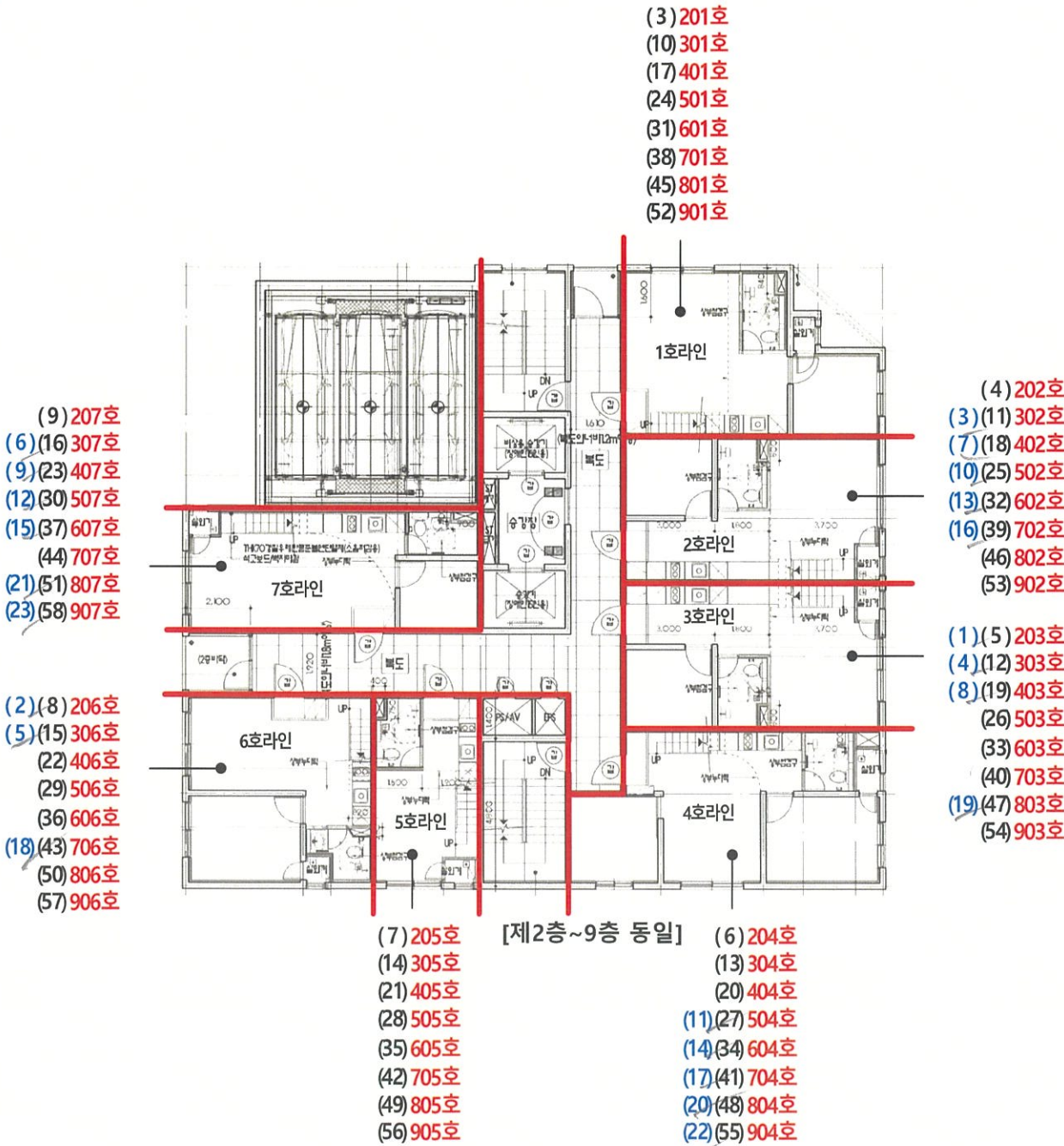
[제 1층]



# 건물내부구조도 및 임대개황도



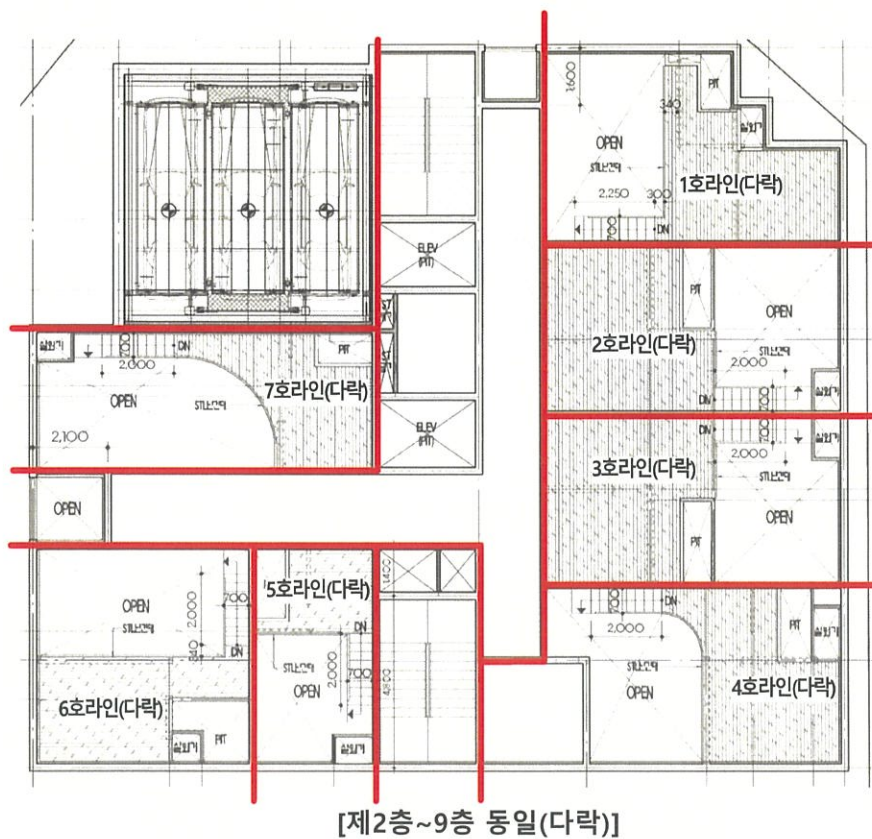
더포레뷰 제1층 제101호 외 78개호  
(호별배치도 및 내부구조도)



## 건물내부구조도 및 임대개황도



**더포레뷰 제1층 제101호 외 78개호**  
(호별배치도 및 내부구조도)

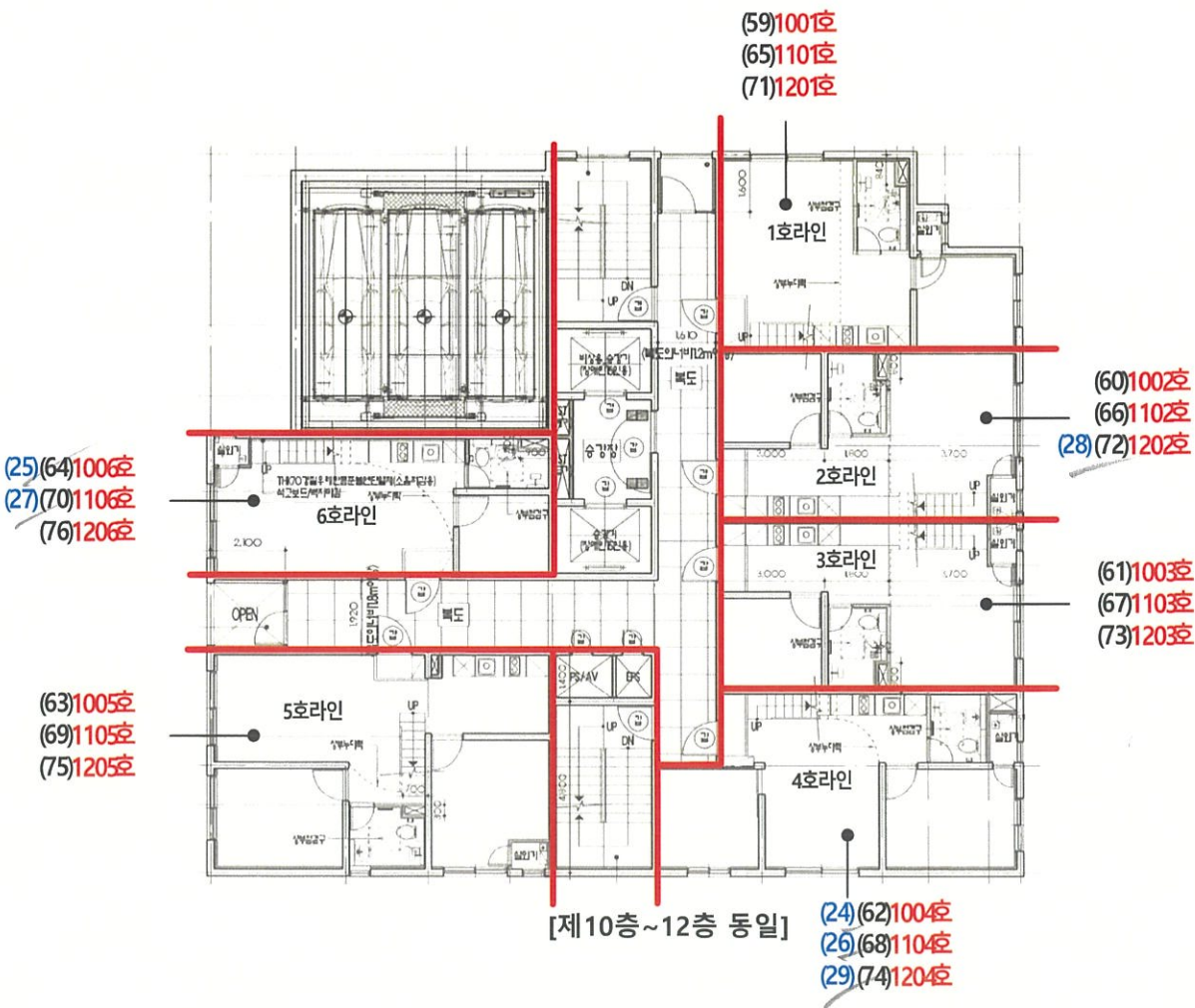




# 건물내부구조도 및 임대개황도



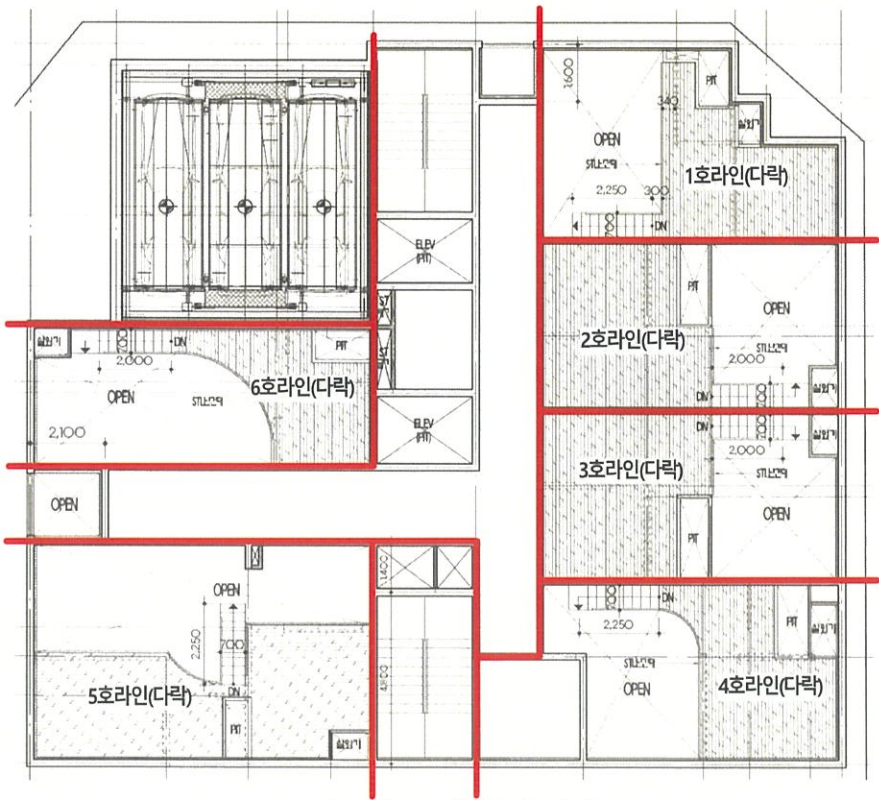
더포레뷰 제1층 제101호 외 78개호  
(호별배치도 및 내부구조도)



# 건물내부구조도 및 임대개황도



더포레뷰 제1층 제101호 외 78개호  
(호별배치도 및 내부구조도)

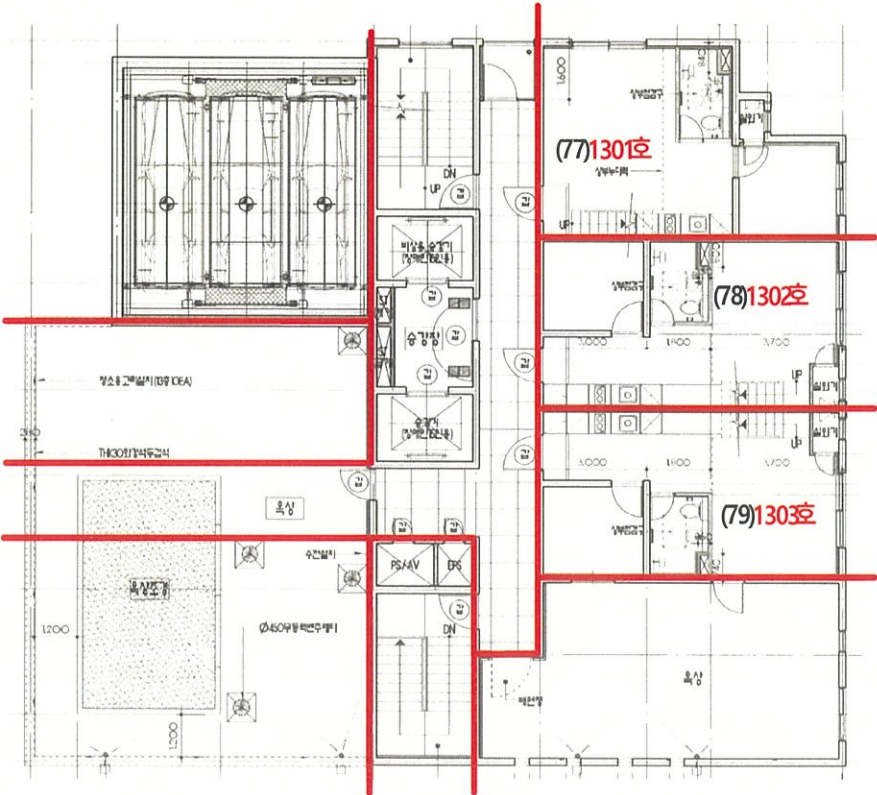


[제10층~12층 동일(다락)]

# 건물내부구조도 및 임대개황도



더포레뷰 제1층 제101호 외 78개호  
(호별배치도 및 내부구조도)



[제13층]



# 사 진 용 지

소 재 지	대전광역시 서구 탄방동 723
-------	------------------



본건 전경



주위 환경



주위 환경



일련번호 (1)



# 사 진 용 지

소재지

대전광역시 서구 탄방동 723



일련번호 (2)



1호 라인(2~9층)



2호 라인(2~9층)



3호 라인(2~9층)



# 사 진 용 지

소 재 지

대전광역시 서구 탄방동 723



4호 라인(2~9층)



5호 라인(2~9층)



6호 라인(2~9층)



7호 라인(2~9층)



# 사 진 용 지

소 재 지

대전광역시 서구 탄방동 723



1호 라인(10층~12층)



2호 라인(10층~12층)



3호 라인(10층~12층)



4호 라인(10층~12층)



# 사 진 용 지

소 재 지

대전광역시 서구 탄방동 723



5호 라인(10층~12층)



6호 라인(10층~12층)



일련번호 (77)



일련번호 (78)



## 사 진 용 지

소 재 지

대전광역시 서구 탄방동 723



일련번호 (79)



일련번호 (79) 테라스