

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
건명	한해란 소유물건 (2025타경501486)
감정서번호	DSAC-2502-002

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

다성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 녹 규

감정평가액	일억일천삼백만원정 (₩113,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가목적	법원경매(강제경매)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경501486)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.17	2025.02.13 ~ 2025.02.17	2025. 02. 18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	113,000,000
	합 계					₩113,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 나성동에 소재하는 “도시통합정보센터” 남서측 인근에 위치하는 ‘에스알파크시티’내 구분건물(제4층 제402호 - 전유면적 : 22.52㎡)로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

소재지	세종특별자치시 나성동 730		
건물명, 동, 층, 호수	“에스알파크시티” 제4층 제402호		
용도	도시형생활주택-원룸형		
사용승인일	2017.10.23		
면적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권면적(㎡)
	22.52	26.6603	7.2098

* 공용부분 면적은 집합건축물대장을 기준으로 기재하였음.

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획확인서 기재사항)

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

다. 주위환경

본건 주변은 주택, 근린생활시설, 공공시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 17일로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본 건은 2025년 02월 17일자 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 본 건의 감정평가액은 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.
- 다. 상기 'Ⅲ-3-나'의 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하여 배분후 각각의 귀속가격을 기재하였음.

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 대상물건은 물건특성 및 시장거래특성, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)등에 따라 일괄감정평가를 시행하였음.

5. 기타

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀제시목록 등에 의하였고, 해당 호의 위치 등은 건물외부표시에 의하였는바, 경매업무진행시 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장 등의 공부 및 외견모측, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처:등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	나성동 7**	에***** /-	5/5**	22.09	7.07213	120,000,000	2023.03.18
							2017.10.23

나. 비교사례의 선정

비교사례로 이용상황 등 대상물건과 유사성이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 지역별/월별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “세종특별자치시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

[시점 수정치 산출 (2023.03.18.~2025.02.17)]

기준시점 : 2025년 01월 지수를 적용함.

거래시점 : 2023년 02월 지수를 적용함.

$$\frac{71.3 \text{ (기준시점 적용지수)}}{73.6 \text{ (거래시점 적용지수)}} = 0.96875$$

4. 지역요인비교

평가대상과 선정된 비교사례는 인근지역에 위치하므로 구분건물가격수준 등의 지역특성을 반영하는 지역요인은 동일함. (1.000)

5. 개별요인비교

[개별요인 비교항목 및 개별요인 비교치 산정]

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례(#1)	대상(1)	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별효용, 향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	층별효용, 위치별효용 등의 호별요인이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.000	0.950	

6. 비준가액

기호	거래사례 (#1)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적비교	비준가액 산정	비준가액 결정
1	120,000,000	1.000	0.96875	1.000	0.950	$\frac{22.52}{22.09}$	112,587,257	113,000,000

V. 참고가격 자료

[인근 유사부동산 가격수준]

가격수준	평가시점기준 본건(전유면적 22~40㎡내외)과 유사한 규모의 구분건물의 시세는 층, 위치, 면적 등에 따라 차이가 있으나, 약 90,000,000~170,000,000원 내외 수준임.
------	--

[인근 유사부동산 평가사례]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
#a	나성동 7**	에***** /-	8/8**	22.52	7.2098	113,000,000	2024.12.27
							2017.10.23
#b	나성동 7**	에***** /-	5/5**	22.63	7.24501	115,000,000	2025.01.06
							2017.10.23

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	호수	전유면적(m ²)	결정금액(원)
1	세종특별자치시 나성동 730 에스알파크시티 4층 402호	22.52	₩113,000,000

2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)에 의한 합리성검토는 생략하되, 참고가격자료(인근유사부동산의 가격수준) 등을 종합 고려할 때 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	세종 특별자치시 나성동 [도로명주소] 세종 특별자치시 321	730 에스알 파크시티	공동주택 (도시형 생활주택 (원룸형 주택)) 판매시설 (상점) 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층 지상8층				
					1층	2954.7087		
					2층	3178.7963		
					3층	3129.3994		
					4층	2209.5303		
					5층	2226.966		
					6층	2226.966		
					7층	2226.966		
					8층	2226.966		
					지1층	3921.3151		
					지2층	3904.6849		
					지3층	3839.991		
						①세종 특별자치시 나성동		



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1				4층402호 철근콘크리트구조	22.52	22.52	113,000,000	일체비준 가액 공용부분 포함평가
				①소유권대지권	7.2098 4,697x----- 4,697	7.2098		
합 계							₩113,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
33,900,000
79,100,000



구분건물 감정평가 요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 나성동에 소재하는 "도시통합정보센터" 남서측 인근에 위치하는 '에스알파크시티' 내 구분건물(제4층 제402호 - 전유면적 : 22.52㎡)로서, 본건 주변은 주택, 근린생활시설, 공공시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량을 통한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장(BRT, 일반)이 소재하는 등 제반교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 8층 건물내 4층 402호로서,

외벽: 치장석재붙임 마감 및 판넬마감 등임.
창호: 샷시창호 및

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 공용승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 주상용건물의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건건물 주변으로 대로 및 중로 등에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>에 지정되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

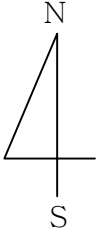
(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

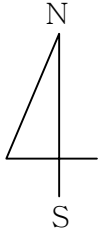
광역위치도



소재지	세종특별자치시 나성동 730 4층 402호
-----	-------------------------

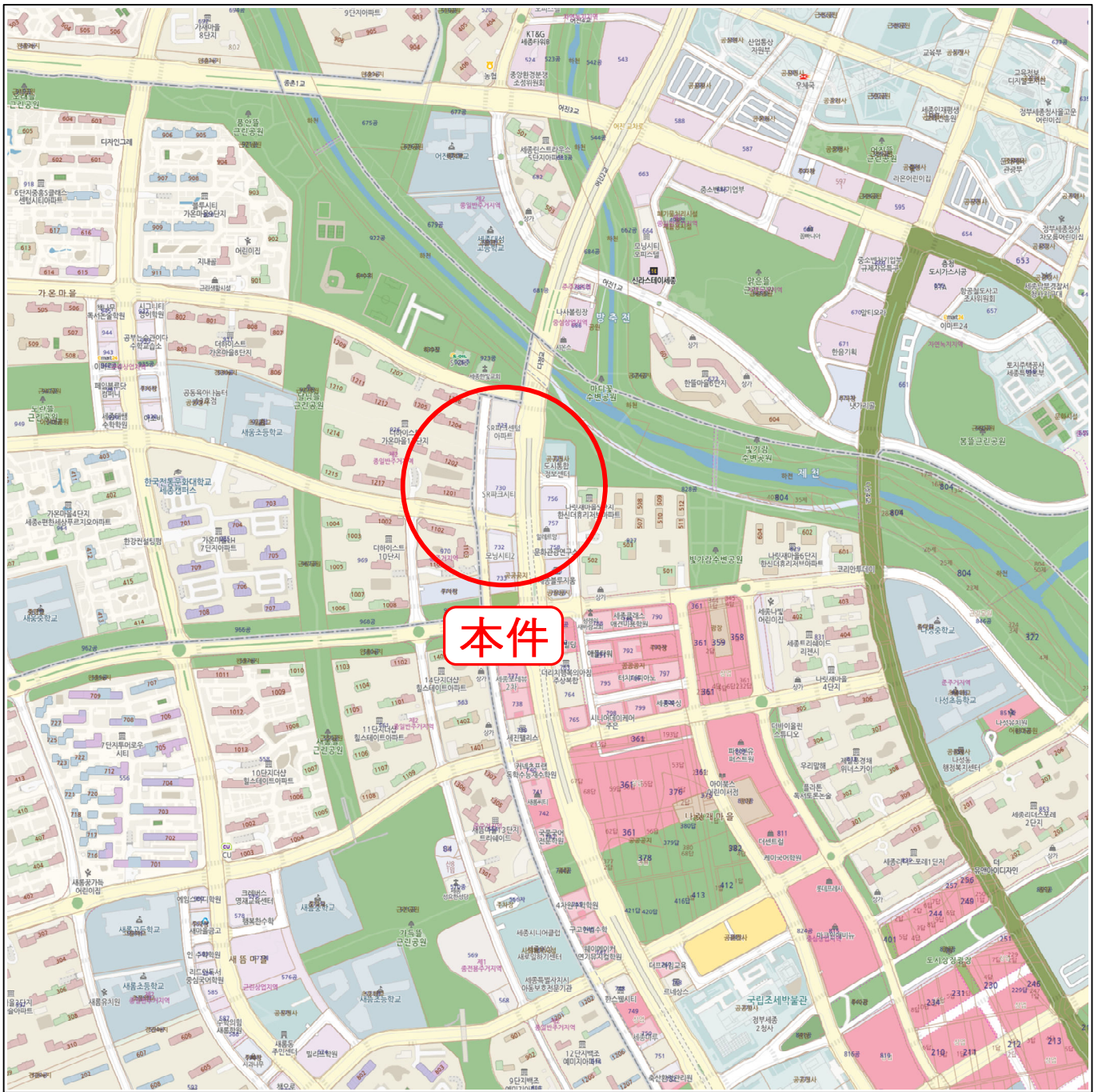


상 세 위 치 도

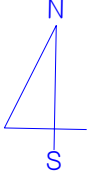


소재지

세종특별자치시 나성동 730 4층 402호

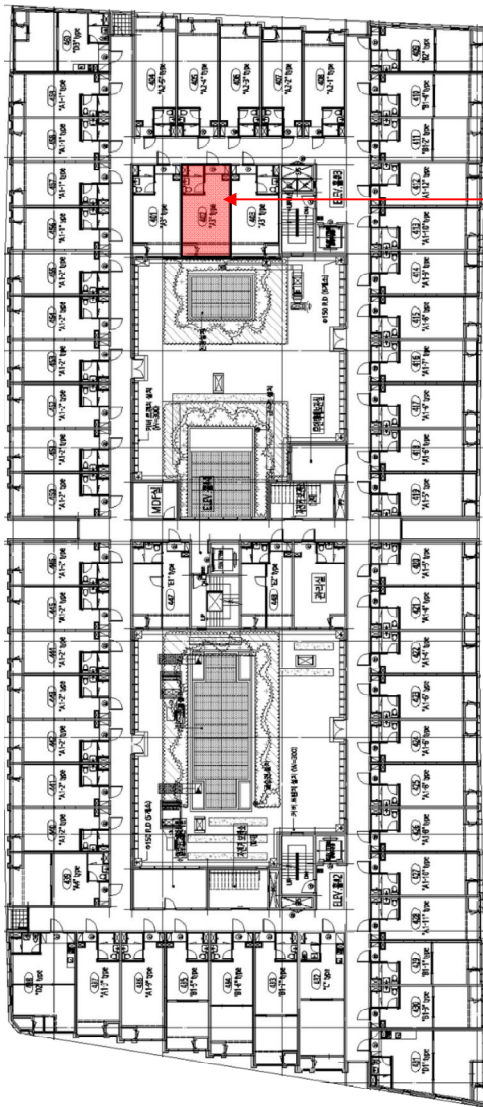


호 별 배 치 도



S = NO SCALE

< 에스알파크시티 4층 402호 >



본건
402

사 진 용 지



본건이 속한 건물동



본건이 속한 건물동

사 진 용 지



본건 라인출입구



본건 현관문