

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한해란 소유물건(2025타경501864)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

감정평가서번호: 소만1-250302

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

소만감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 은

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경501864)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.12	2025.03.10 ~ 2025.03.12	2025.03.12		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	130,000,000 백
	합 계					₩130,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 “나성중학교” 북서측 인근에 위치하는 세종마루투주건축물 1동 3층 309호로서 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 「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 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.03.12.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 호별위치와 내부구조도 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장, 평가전례 및 표준적인 이용상태 등을 고려하여 개략적으로 작성하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 나성동 757		
건물명/층/호수	세종마루투주건축물 1동 3층 309호		
용도지역	중심상업지역		
건물구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 9층		
용도	아파트	사용승인일자	2018.03.27.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	28.127	47.1992	8.3975

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
1	나성동 757	세종마루투주건축물 1동	8/000	28.127	8.3975	130,000	2025.01.15
							2018.03.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사례의 선정

거래사례는 대상물건이 속한 건물에 소재하는 등 대상물건과 물적유사성이 높은 사례로서 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 높으므로 사례1를 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

사례1은 주변시세, 평가전례 등과 비교하여 정상적인 거래로 사료됨.(1.000)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 전국 주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “세종시 아파트 월간 매매가격지수”를 활용하여 산정함.(2021.6=100)

구분	기준시점 거래시점	가격지수 (년월)	시점수정치
본건	2025.03.12	71.3 (2025년 01월)	71.3/71.6 ≒ 0.99581
사례	2025.01.15	71.6 (2024년 12월)	

※ 기준시점 현재의 매매가격지수가 미고시된 바, 전월 지수를 적용하였음.

6. 가치형성요인비교

요 인	항 목	격차율		비 고
		비교사례	본건	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	동일 건물내에 소재하는 바, 외부요인 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	동일 건물내에 소재하는 바, 내부요인 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	층별 위치별 효용 등 차이는 미미 한 바, 호별요인 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계 치		1.00	1.00	1.00

7. 시산가액(비준가격)

기 호	거래사례 가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)		산출가격 (천원)	비준가격 (천원)
					본건	사례		
1	130,000	1.000	0.99581	1.000	28.127	28.127	129,455	130,000

(산출가격 = 거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치 × 본건면적/사례면적)

III. 감정평가액의 결정

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

130,000,000원

2. 참고가격 자료

(1) 인근지역의 평가전례(적정사례 없음)

기호	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	목적	평가액 (천원)	기준시점
1	나성동 757	세종마루투 주건축물 1동	3	28.127	경매	123,000	2024.11.01
-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 부동산 가격조사 등

본건 규모의 도시형생활주택에 대한 일반적인 가격수준은 층별에 따라 차이를 보이고 있으나 대체적으로 약 130,000,000원 내외 수준으로 호가되고 있는 것으로 조사되었음.

3. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

【감정평가액 : 130,000,000원】

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1. 세종 특별자치시 나성동 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로316 (나성동)	757	대	중심상업지역	1,821.1		배분내역 토 지 : 39,000,000 건 물 : 91,000,000	비준가격	
				아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층				
				1층		1,201.5305			
				2층		1,251.6952			
				3층		1,083.1502			
				4층~8층(각)		1,073.291			
				9층		33.2			
				지하1층		1,592.8425			
				지하2층		1,581.015			
				지하3층		1,572.995			
				지하4층		1,409.715			
				(내)	철근콘크리트구조 3층 309호	28.127			28.127
						8.3975			
					1. 소유권대지권	1,821.1x---			8.3975
						1,821.1			토지·건물
			토 지 :						
			건 물 :						
합 계						₩130,000,000.-			
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- (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 나성동 소재 "나성중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 상업업무용빌딩, 관공서, 학교, 공원, 근린생활시설 등이 밀집하는 상업업무지대임. 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 9층 건물(2018년 3월 27일 사용승인) 3층 309호로서

외벽 : 인조석, 몰탈위 페인팅 등 마감.

내벽 : 벽지, 타일 마감.

창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공부상 도시형생활주택으로 되어있음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 승강기설비, 화재경보 및 소화전 설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형 토지이며, 도시형생활주택 등 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 이면도로에서 지하 주차장으로 자동차의 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계미상임.

위 치 도



소재지	세종특별자치시 나성동 757 세종마루투주건축물 1동 3층 309호
-----	--------------------------------------



지 번 약 도



소재지	세종특별자치시 나성동 757 세종마루투주건축물 1동 3층 309호
------------	--------------------------------------



내부 구조도



소재지

세종특별자치시 나성동 757 세종마루투주건축물 1동 3층 309호

<호별 배치도>





