

감정평가서

건명	한해란 소유물건(2025타경502913)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
감정서번호	jh25071401

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.

지후감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
권 진 희

감정평가액	칠천팔백만원정 (₩78,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경502913)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.24	2025.07.24 ~ 2025.07.24	2025.07.28	
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	구분건물	1개호	-	78,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩78,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 어진동 소재 “국립세종도서관” 남서측 인근에 위치하는 집합건물(푸르지오시티 제4층 제421호)에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 기준시점, 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

(2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.07.24.을 기준시점으로 정함.

(3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.07.24.~2025.07.24.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 기준 및 방식

1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

3) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 제반물적사항의 확인은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	세종특별자치시 어진동 656 [도로명 주소]세종특별자치시 갈매로 364			
건물명·동·호수	푸르지오시티 제4층 제421호			
구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층			
용 도	업무시설, 제1,2종근린생활시설	사용승인일	2014.09.04	
구 분	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호 호수				
1	421호	22.42	5.79	업무시설(오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사거래사례

기 호	소재지	건물명	호수	전유 면적	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
A	어진동 656	푸르지오시티	123*호	22.42 (㎡)	3,679,750	82,500	2025.07.17	매매
B	어진동 656	푸르지오시티	110*호	22.42 (㎡)	3,791,257	85,000	2024.06.19	매매

[자료출처:감정평가정보체계]

(2) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상과 동일한 단지 내 사례로서, 위치·구조·면적 등 제반요인에 있어 유사성을 가지며 최근 거래사례인 사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 「세종특별자치시 아파트 매매가격지수」를 적용함.

- ▶ 사례A의 매매 당시 가격지수 : 102.4(2024.06)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 102.4(2024.06)
- ▶ 시점수정치 : $102.4/102.4 \approx 1.00000$

※ 2025년 7월 이후 매매가격지수는 미발표로 직전월인 2025년 6월을 기준으로 산출함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인의 비교

요 인 구 분	세부항목(주거용)	격차율 (대상/사 례)	비 고
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	동일한 건물로 단지외부요인 대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	동일한 건물로 단지외부요인 대등함.
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	0.95	층별효용 등 호별요인에서 대상이 사례대비 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
총 계		0.95	

7. 시산가액

기호	거래사례 가액(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)
1	82,500,000	1.00	1.00000	0.950	1.000	78,375,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격자료

1. 인근 부동산 시세

본건 유사 부동산의 가격수준은 전유면적당 약 3,000,000 ~ 4,000,000원/㎡ 내외의 수준인 것으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	호수	전유면적	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(천원)	가격시점	평가목적
가	어진동 656	푸르지오시티	184*호	22.42 (㎡)	3,880,464	87,000	2025.05.02	경매
나	어진동 656	푸르지오시티	106*호	22.42 (㎡)	4,237,288	95,000	2024.07.10	경매

[자료출처:감정평가정보센터]

IV. 평가액 결정에 관한 의견

상기와 같이 거래사례비교법에 의하여 산정한 시산가액을 을 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 대상 물건의 특성 상 타 방식을 적용하는 것이 용이하지 아니한 바, 거래사례비교법에 의한 가격을 기준으로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

(단위 : 원)

기호	감정평가금액
1	78,000,000

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	세종특별자치시 어진동 [도로명주소] 세종특별자치시 갈매로 364	656	업무시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상20층				1동의 건물의 표시
	세종특별자치시 어진동	656	대	중심상업지역	6,879			대지권의 목적인 토지의표시
				(내) 제4층 제421호 철근콘크리트구조	22.42	22.42	78,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
				소유권 (1).----- 대지권	5.79 ----- 6,879	5.79		
	합 계						₩78,000,000.-	
			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 어진동 소재 "국립세종도서관" 남서측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설, 상업 업무용빌딩, 근린공원 등으로 형성된 상업지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물중 제4층 제421호로,
 - 외벽 : 인조석붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등.
 - 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.
 - 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 주차장 등 되어있음.

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 사다리형 평지로서 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 주위로 대로 및 중로 등에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 미관지구(시가지미관지구), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-4001)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

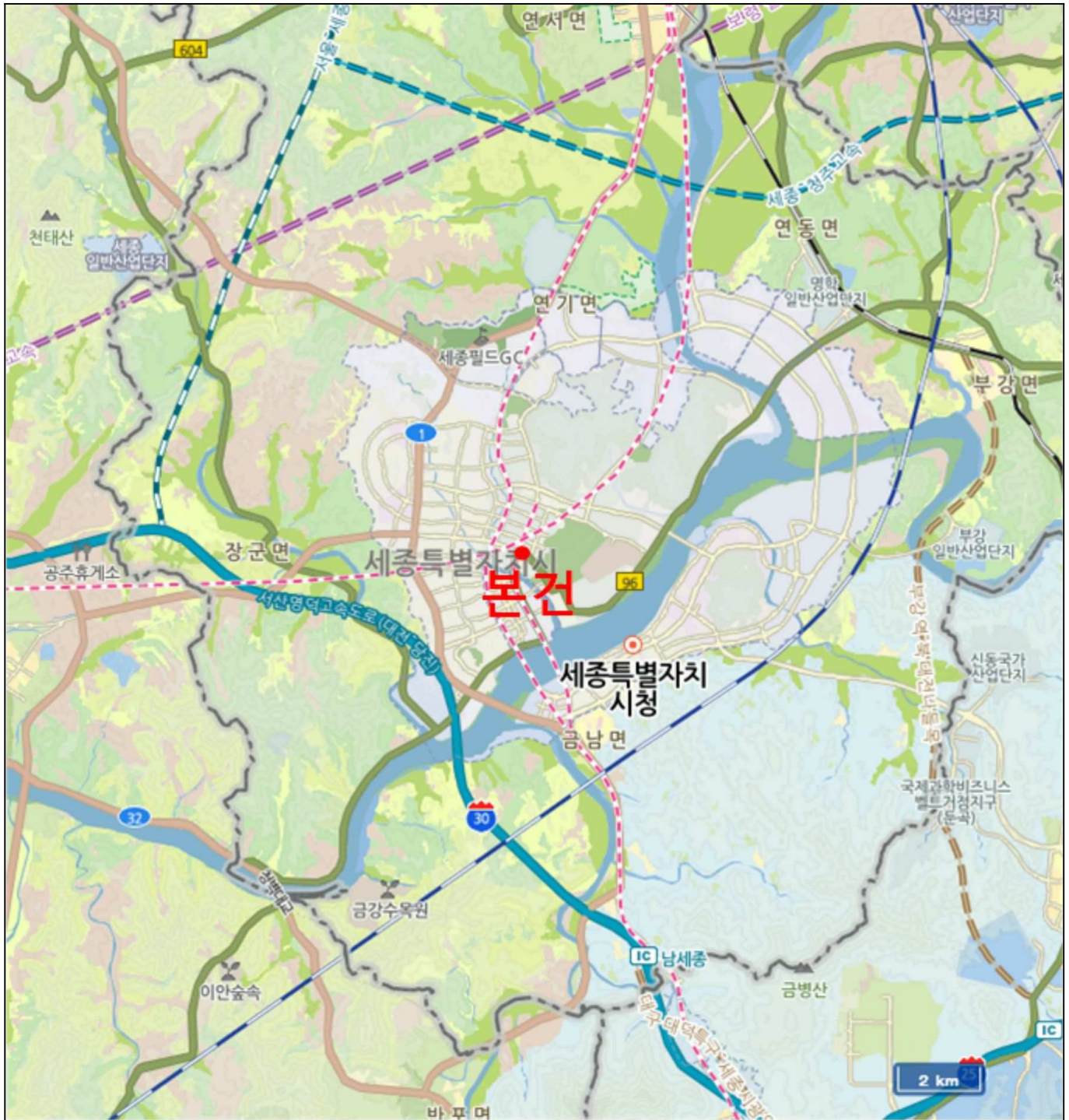
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건의 경우 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부 이용상태는 확인하지 못하였으나, 건축물대장상 도면 및 인근탐문 등에 의거하여 통상적인 내부상황을 고려하였는 바, 이에 참조하시기 바람.

광역 위치도



소재지	세종특별자치시 어진동 656 푸르지오시티 4층 421호
-----	--------------------------------



위치도

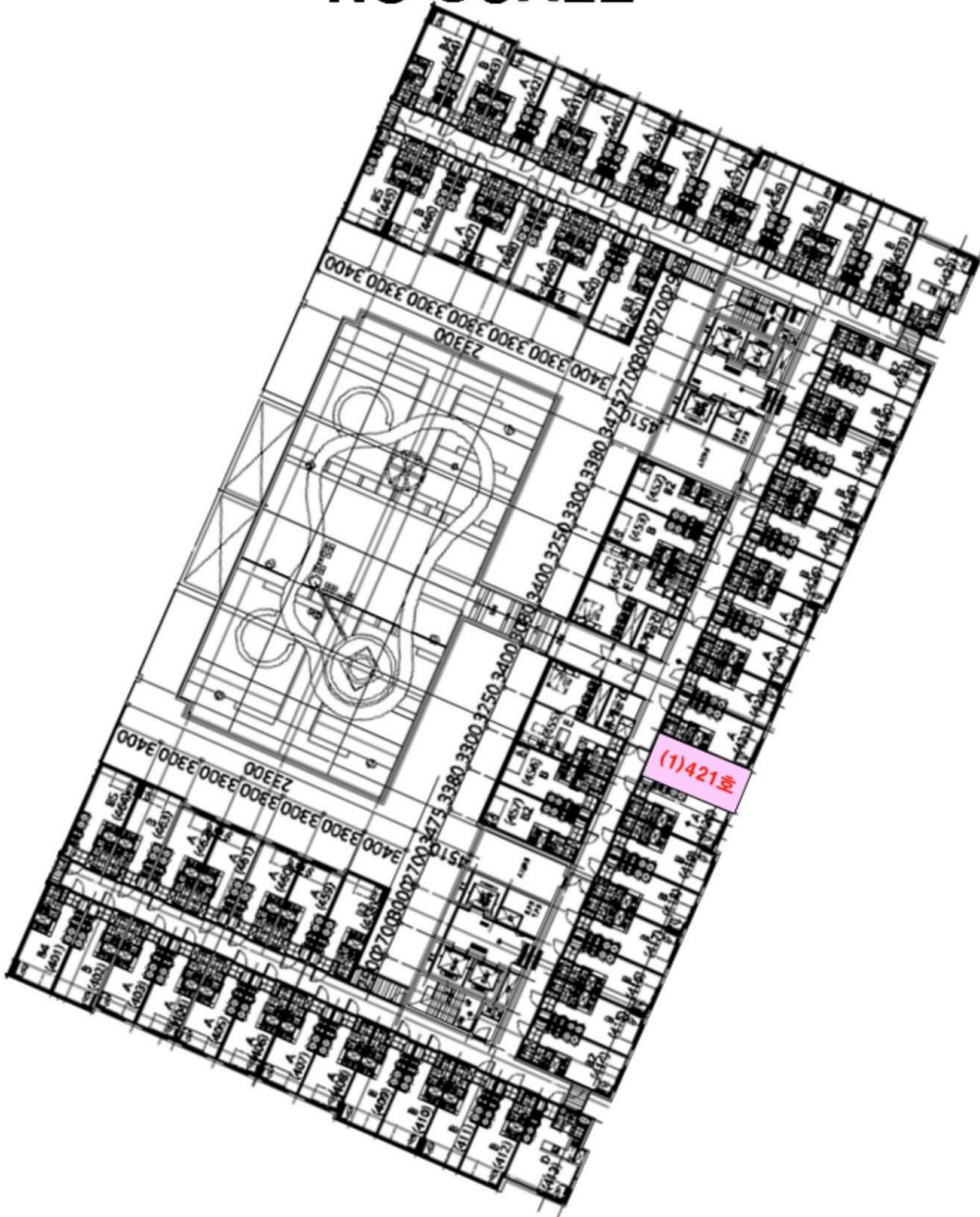


소재지	세종특별자치시 어진동 656 푸르지오시티 4층 421호
-----	--------------------------------



호 별 배치도

NO SCALE



[본건: 푸르지오시티 제4층 제421호]

사 진 용 지



본건 건물전경(북서측에서 촬영)



본건 건물전경(서측에서 촬영)



본건 현관문