

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대전지방법원
사법보좌관 오충렬

건명: 김광오 소유물건
(2025타경501909)

평가서번호: 중 앙 082025-0310-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대전광역시 서구 문예로 15 그랑수아빌딩 501호
(탄방동)
충청지사 : T) 042-365-0900 F) 365-0901
e-mail : jungang10@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 신상훈

(인)

(주)중앙감정평가법인 충청지사장

오 춘 환

감정평가액	일억오백만원정 (₩105,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김광오		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.17	2025.03.10 ~2025.03.17	2025.03.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	105,000,000
			이	하 여	백	
	합계					₩105,000,000

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 안경환

(인)

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고					
					공 부	사 정							
1) 1	세종특별자치시 어진동 [도로명주소] 세종특별자치시 갈매로 364	656 푸르지오 시티	업무시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하4층 지상20층									
					지4층	4,800.494							
					지3층	4,109.328							
					지2층	5,197.708							
					지1층	5,197.708							
					1층	1,500.761							
					2층	5,060.421							
					3층	3,081.076							
					4층	1,961.872							
					5층 ~ 13층 각	1,956.633							
					14층	1,926.509							
					15층 ~ 17층 각	1,911.478							
					18층	1,892.138							
					19층	1,872.943							
					20층	1,889.665							
							656	대	중심상업지역	6,879			
									(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1551호	24.324	24.324	105,000,000	공용면적 :32.128㎡
									1 소유권대지권	6.28 6,879 x----	6.28		
										6,879			
													토지 · 건물 토 지: 건 물:
	합 계						₩105,000,000						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 어진동 소재 '한국토지주택공사 세종특별본부' 북서측 인근에 위치하는 '푸르지오시티' 제15층 제1551호로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 10일 ~ 2025년 3월 17일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 위치 및 내부구조는 건축물현황도 및 탐문조사 등을 참고 하였던 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"상에 기재하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	세종특별자치시 어진동 656 [도로명주소] 세종특별자치시 갈매로 364		
건물명	푸르지오시티		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-4층/20층
주용도	업무시설,제1,2종근린생활시설	단지규모	1,060호
사용승인일	2014.09.04	대지면적(㎡)	6,879
연면적(㎡)	61,834.754 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	15층/1551호	오피스텔	24.324	32.128	56.452	6.28	43.09
합계	-	-	24.324	32.128	56.452	6.28	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	어진동 656 푸르지오시티 푸르지오시티/14/14**	24.324	6.28	110,000,000	4,522,000	2024.05.17
							2014.09.04

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	어진동 656 푸르지오시티 푸르지오시티/12/12**	24.324	105,000,000	4,317,000	2024.11.14
						2014.09.04
(2)	법원 경매	어진동 656 푸르지오시티 푸르지오시티/12/12**	23.74	104,000,000	4,381,000	2024.08.16
						2014.09.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
오피스텔	전유면적 기준 단가: 4,000,000원/㎡ 내외	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	세종 시군구전체 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	788,000,000	665,000,000	84.4	29	7	24.1
오피스텔(주거)	846,000,000	626,417,000	74.0	30	7	23.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔(주거용)(세종)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.02)	97.74
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.04)	99.05
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$97.74 / 99.05 \approx 0.98677$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.97	본건은 사례대비 호별요인에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		0.970	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	4,522,000	1.00	0.98677	0.970	4,328,308	24.324	105,281,763	105,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	105,281,763	105,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제15층 제1551호	24.324	105,000,000	4,317,000
합 계			105,000,000	-

2. 결정의견

본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

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 보람동 소재 "한국토지주택공사 세종특별본부" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 정부세종청사, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 등은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 용이하고 인근에 버스승강장이 소재하는 바, 교통사정 등은 무난시 됨.

3. 건물의 구조

▷ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 4층/지상 20층 건물로서,
·외 벽 : 몰탈튀페인팅 등 마감
·내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
·창 호 : 새시창호 등 마감임.

4. 이용상태

기호(1) : 업무시설(오피스텔)

5. 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형 평지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 주위로 대로 및 중로 등에 접함.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

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>

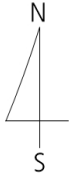
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

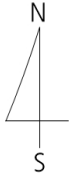
광역위치도



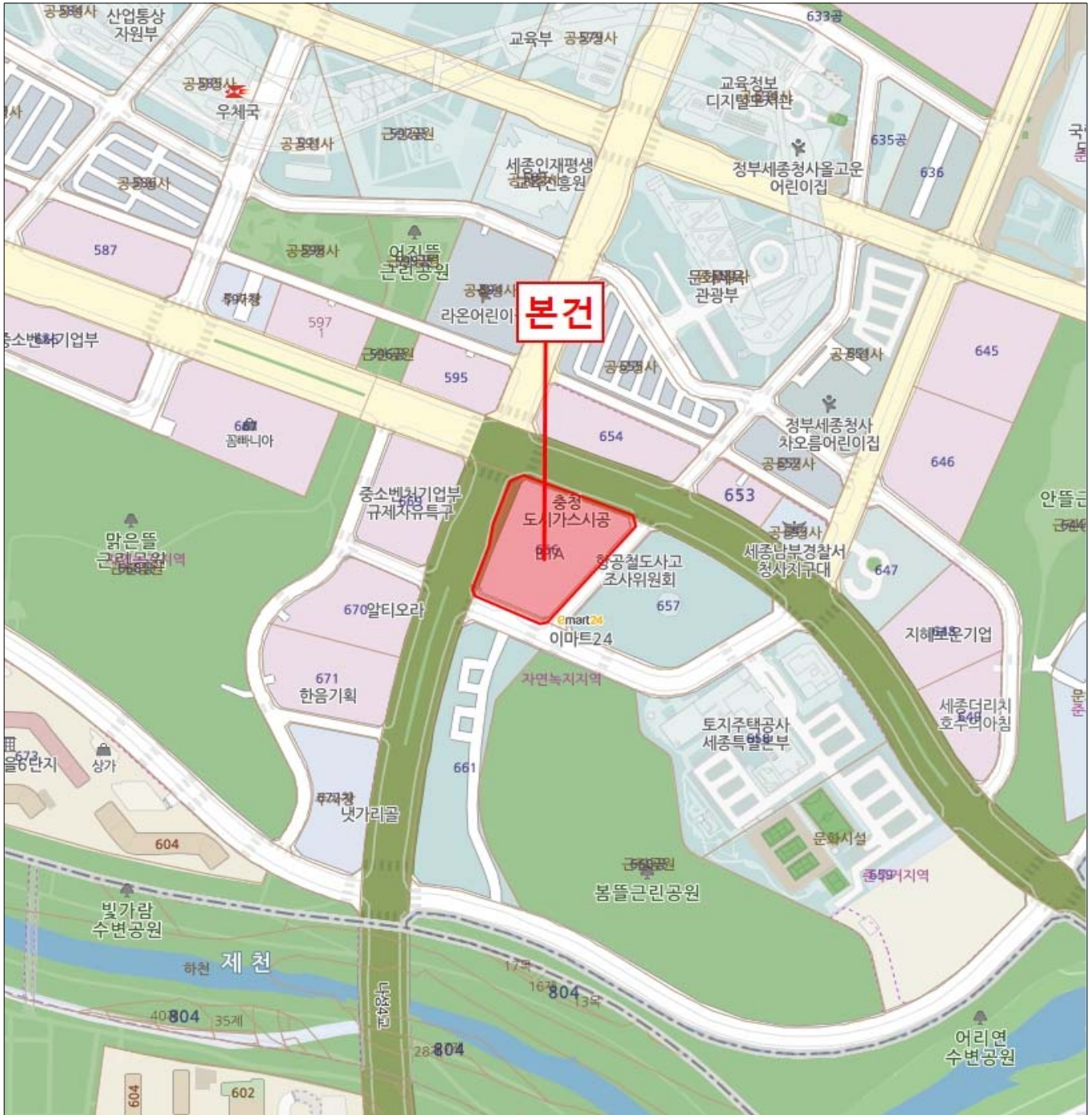
소재지	세종특별자치시 어진동 656 푸르지오시티 제15층 제1551호
-----	------------------------------------



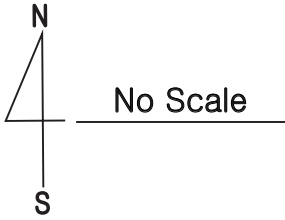
상세위치도



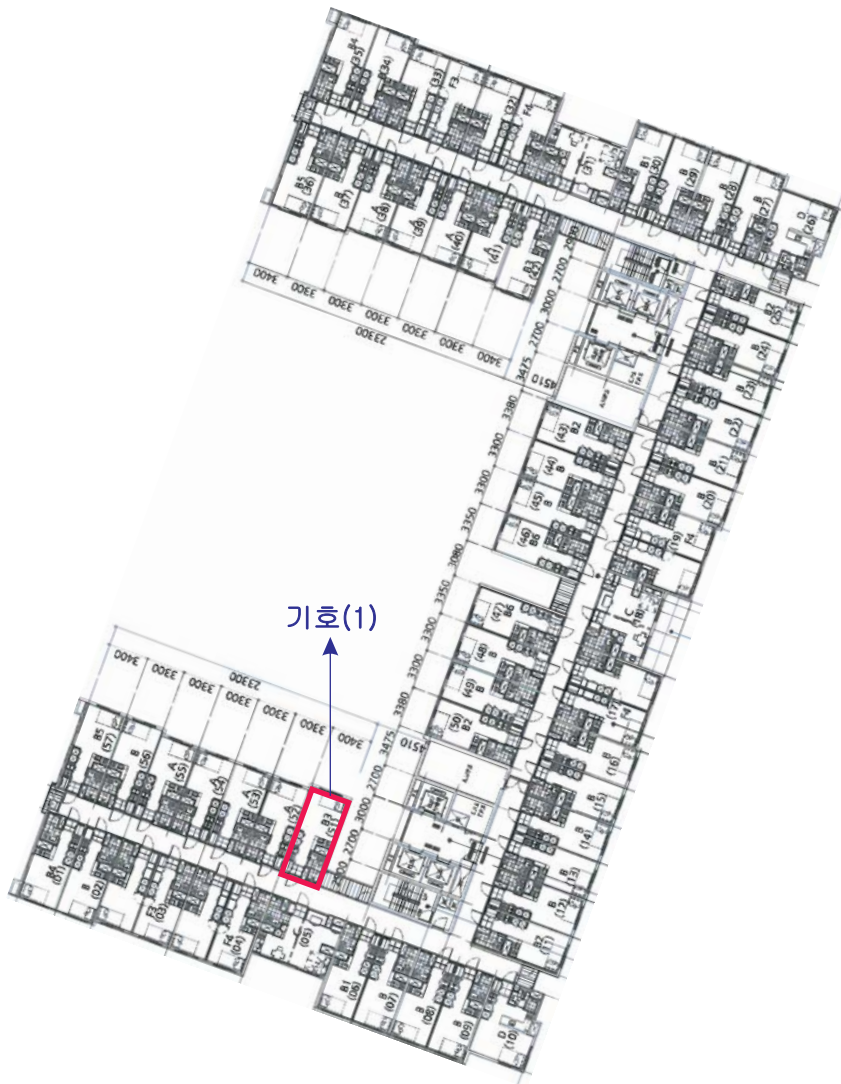
소재지	세종특별자치시 어진동 656 푸르지오시티 제15층 제1551호
-----	------------------------------------



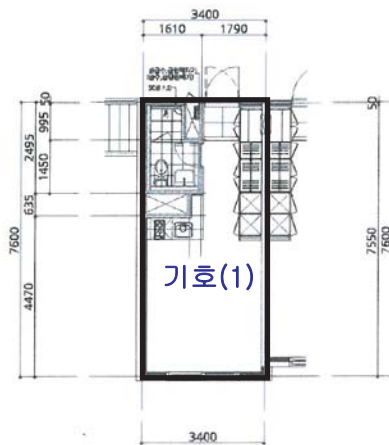
호 별 배 치 도



本 件 : 푸르지오시티 제15층 제1551호



건물내부 이용현황도



사진용지



본건 전경



본건 전경