

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 925072801호
건명	한해란 소유물건(2025타경503033)

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 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

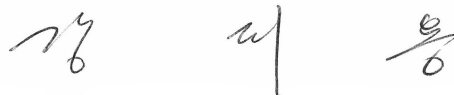
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

충남 충청남도 천안시 서북구 두정로 244(두정동 필레오빌딩5층)
지사 TEL : (041)553-7171 FAX : (041)553-7174

(부동산)감정평가표



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

감정평가사 강대용





(주)제일감정평가법인 충남지사장 김석필 (서명 또는 인)

감정평가액	일억원(₩100,000,000.-)					
평가의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬		감정평가 목적	법원경매		
			제 출 처	대전지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	한해란		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 (2025타경503033 부동산강제경매)		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 08. 07	2025. 08. 06~ 2025. 08. 07	2025. 08. 07	
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	-	100,000,000
			이	하	여	백
	합 계					₩100,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 세종특별자치시 어진동 소재 '한국토지주택공사세종특별본부' 동측 인근에 위치하는 부동산(구 분건물)으로서, 대전지방법원의 경매[사건:2025타경503033, 부동산강제경매, 소유자: 한해란] 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	세종특별자치시 어진동 649 (도로명주소 :세종특별자치시 가름로 253 (어진동))			
건물 명칭	호수의아침			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	3,755	33,594.779	76.34	499.68
	주구조	주용도	층수	사용승인일
철근콘크리트구조	공동주택, 업무시설, 제1,2종근린생활시설	지하5/지상17	2014.10.13	

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	등	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
1	-	12	1220	업무시설 (오피스텔)	24.005	32.845	56.85	42.23	6.354

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 07일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 08월 06일 ~ 2025년 08월 07일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의함.
- ② 대상물건의 동, 호수 확인은 건물 외부에 표시되어 있는 동, 호수 및 층을 기준하여 위치를 확인하고 감정평가를 진행하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지면 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 “구분건물 감정평가명세표”에 표기함.
- ② 대상물건은 현장 조사시 폐문 부재로서 내부구조 및 이용상황 등의 확인이 불가능하여 건축물현황도상 내부구조 및 인근 주민, 인근 부동산중개업소 등의 탐문조사 내용을 기준으로 참작하여 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	어진동 6**	-/ 1*/1***	업무시설 (오피스텔)	23.573	6.24	88,500,000	3,754,295	2024.10.25
								2014.10.13
#2	어진동 6**	-/ 1*/1***	업무시설 (오피스텔)	24.005	6.354	105,000,000	4,374,088	2025.06.02
								2014.10.13
#3	어진동 6**	-/ 1*/1***	업무시설 (오피스텔)	23.573	6.24	100,000,000	4,242,141	2023.09.14
								2014.10.13

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #3」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#3	어진동 6**	-/ 1*/1***	업무시설 (오피스텔)	23.573	6.24	100,000,000	4,242,141	2023.09.14 2014.10.13

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구분	비교사례	기준시점	적용시점	매매가격지수	시점수정치	비고
		거래시점				
오피스텔	#3	2025.08.07	2025.08	97.24	0.96507	세종
		2023.09.14	2023.09	100.76		

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호1 /비교사례 기호(#3)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 거래사례 대비 향별 효용 등에서 우등함.	1.02
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
1	#3	1.000	1.000	1.020	1.020

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
1	4,242,141	1.000	0.96507	1.020	4,180,000

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	어진동 6**	-/4/4**	아파트 (도시형 생활주택)	17.834	법원경매	102,000,000	5,719,412	2024.10.09
								2014.10.13
(2)	어진동 6**	-/6/6**	업무시설 (오피스텔)	17.834	법원경매	97,000,000	5,440,269	2024.07.17
								2014.10.13

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	-	12	1220	24.005	4,180,000	100,340,900	100,000,000
합 계				24.005	-	-	100,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	-	12	1220	24.005	100,000,000	-
합 계				-	100,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-08-07]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	세종특별자치시 어진동 [도로명주소] 세종특별자치시 가름로 253	649 호수의 아침	공동주택 및 업무 시설 및 제 1 2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트평지붕 17층				
				지5층	2,809.382			
				지4층	2,922.791			
				지3층	2,922.791			
				지2층	3,029.776			
				지1층	2,796.144			
				1층	623.6			
				1층	85.744			
				1층	85.676			
				1층	68.261			
				1층	34.2			
				1층	26.613			
				2층	959.995			
				2층	350.954			
				2층	202.641			
				2층	46.526			
				2층	29.925			
				2층	29.068			
				3층	989.92			
				4층	989.92			
				5층	989.92			
				6층	989.92			
				7층	989.92			
				8층	989.92			
				9층	989.92			
				10층	1,183.664			
11층	1,208.598							
12층	1,208.598							
13층	1,208.598							
14층	1,208.598							
15층	1,208.598							
16층	1,207.299							
17층	1,207.299							
(1)	동소	649	대	중심상업지역	3,755.4			

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-08-07]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				(내) 철근콘크리트 구조 제12층 제1220호	24.005	24.005	100,000,000	비준가액 [공용면적: 32.845㎡]
				소유권 (1)x-----	6.3540 (1)x-----	6.3540		
				대지권	3,755.4			
						배분내역 토지가격 건물가격	30,000,000 70,000,000	
	합 계						₩100,000,000 .-	
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)
<p>1. 위치 및 주위환경 대상물건은 세종특별자치시 어진동 소재 "한국토지주택공사세종특별본부" 동측 인근에 위치하며, 주위는 상업 및 업무용 빌딩, 주거용 오피스텔 등으로 형성된 지대임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량 진출입이 가능하며, 남서측 및 북서측 인근에 96번 지방도, 시내버스 승강장이 위치하여 제반 교통상황은 보통시됨.</p> <p>3. 건물의 구조 철근콘크리트구조(철근)콘크리트평지붕 17층 건물 중 제12층 제1220호로서, 외벽: 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감 등. 내벽: 인테리어 마감 등. 창호: 샷시창호임.</p> <p>4. 이용상태 "호수의 아침 제12층 제1220호" - 업무시설(오피스텔) 로 이용중임.</p> <p>5. 설비내역 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.</p> <p>6. 토지의 형상 및 이용상태 부정형 평지로서, "대(주상용 건부지)" 로 이용중임.</p> <p>7. 인접 도로상태등 서측 및 남동측으로 아스콘 포장도로에 접함.</p> <p>8. 토지이용계획 및 제한상태 중심상업지역, 미관지구(시가지미관지구), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)임.</p>			

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획 및 제한상태	10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태		

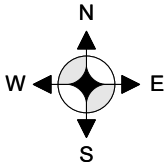
9. 공부와의 차이

-.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임
- 기 타: "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 참조.

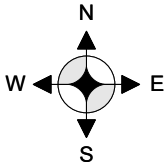
위 치 도



소재지 세종특별자치시 어진동 649



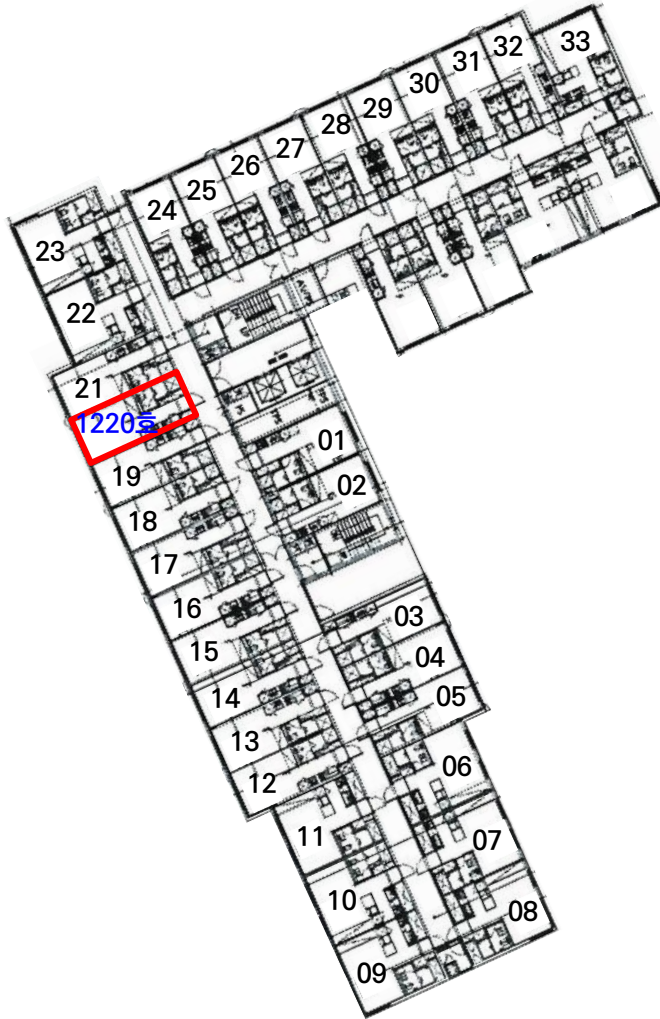
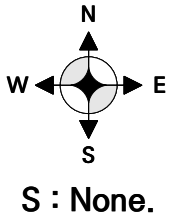
위 치 도



소재지 세종특별자치시 어진동 649



건물이용 및 임대상황



호 별 배 치 도
[호수의아침 제12층 제1220호]

임 대 상 황

임대부분	임차인	보증금	월임대료	비고
1220호		₩ 미상임.	₩	
		₩	₩	
		₩	₩	
		₩	₩	
		₩	₩	
		₩	₩	
합	계	₩	₩	

사 진 용 지



【 대상물건 】



【 대상물건 : 호수의아침 제12층 제1220호 】

사 진 용 지



【 대상물건 : 호수의아침 제12층 제1220호 】

수수료 청구서

감정평가서번호 : 제일 925072801호

대전지방법원 경매10계 귀하

—금사십칠만오천이백원정 (₩475,200.—)

1. 2025.07.28자로 의뢰하신 『한해란 소유물건(2025타경503033)』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	
나. 여비	124,400	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,200	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	142,600	
합계	432,000	
부가가치세	43,200	
총계	475,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩475,200.—	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (925072801) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★

하나,천안(충남지사) 604-009473-00104 예금주: (주)제일감정충남지사

(주) 제일 감정평가법인 충남지사장 김석필

(TEL : 041-553-7171 FAX : 041-553-7174)

[공급자(사업자)등록번호 : 312-85-23183]

수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 925072801호

대전지방법원 경매10계 귀하

—금사십칠만오천이백원整 (₩475,200.—)

수수료산정기초가액 (감정평가액)		1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
		100,000,000				100,000,000
기초수수료 계산 평가액		총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				100,000,000
기 초 수 수 료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000			250,000	
	5천만원초과 5억원까지	50,000,000	X 1만분의11	1.0	55,000	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과3000억원까지					
	3000억원초과6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원초과					
계		100,000,000		0.8	244,000	
1. 평가 수수료	1.0배	기본수수료 = 290,000 (∵ 감청료의 하한 290,000 미만이므로 290,000)				290,000
	1.5배					
	영업보상					
	소 계					290,000
2. 실 비	여 비					124,400
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000
	기 타					8,200
	소 계					142,600
합 계		1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				432,000
부가가치세						43,200
총 계		합 계 + 부가가치세				₩475,200

(주) 제일 감정평가법인
충남지사장 김석필