

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한해란 소유물건(2024타경122978)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: IN2411-1-2908

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.

감정평가사사무소 인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
장혜아

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|-------------|------------|-------------------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 구천만원정 (₩90,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 강수현 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매9계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 한해란 (2024타경122978) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.03 | 2024.11.29 ~ 2024.12.03 | 2024.12.03 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 90,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩90,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 어진동 소재 "한국토지주택공사 세종특별본부" 북동측 인근에 소재하는 부동산 (구분건물, 오피스텔)에 대한 대전지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024.12.03.**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2024.11.29. ~ 2024.12.03.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록에 의하였으며, 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.

나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물대장, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고바람.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며 배분비율은 '한국부동산연구원' 의 [집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표-오피스텔)]를 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 구분건물의 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

가. 1동의 건물의 개요

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------|------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 어진동 648 [도로명주소] 세종특별자치시 가름로 255-21 | | |
| 건물명 | 2차 푸르지오시티 | | |
| 주용도 | 업무시설, 제1,2종 근린생활시설 | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 및 (철근)콘크리트지붕 | | |
| 규모 | 지하4층/지상17층 | 사용승인일 | 2014.08.19 |
| 연면적(m ²) | 48,373.24 | 대지면적(m ²) | 5,182 |

나. 대상물건 개요

| 기호 | 층/호 | 용도 | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) |
|----|-----------|------|-----------------------|----------------------|
| 1 | 15층 1565호 | 오피스텔 | 21.92 | 5.616 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 건물명 | 동/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지면적 (㎡) | 거래가액 (원) | 단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----------|------------|------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 가 | 어진동 648 | 2차 푸르지오 시티 | 13층 13**호 | 21.92 | 5.62 | 90,000,000 | 4,105,839 | 2024.07.17 |
| 나 | 어진동 648 | 2차 푸르지오 시티 | 15층 1565호 (본건) | 21.92 | 5.62 | 90,000,000 | 4,105,839 | 2021.08.16 |

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

2) 비교사례의 선정

동일건물내 거래사례로 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례 가> 를 선정함.

다. 사정보정

| 기호 | 사례기호 | 사정보정 | 비고 |
|----|------|-------|---|
| 1 | 가 | 1.000 | 선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 적용기준

한국부동산원이 조사·발표하는 주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 [오피스텔 매매가격지수(세종특별자치시)]를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| 2023년 | 102.38 | 102.32 | 102.16 | 101.96 | 101.59 | 101.29 | 101.11 | 100.76 | 100.63 | 100.43 | 100.15 | 100.0 |
| 2024년 | 99.57 | 99.51 | 99.32 | 99.05 | 98.98 | 98.96 | 98.81 | 98.6 | 98.59 | 98.51 | - | - |

(2023.12 = 100.0)

2) 시점수정치

■ 사례 가

| 구분 | 시점수정치 | 산출근거 | |
|---------|---------|----------------|-------------------------------|
| 세종특별자치시 | 0.99545 | #가 거래시점 | 2024.07.17 |
| | | 기준시점 | 2024.12.03 |
| | | 사례거래 당시 매매가격지수 | 98.96 2024.06 |
| | | 기준시점 당시 매매가격지수 | 98.51 2024.10 |
| | | 산식 | $98.51/98.96 \approx 0.99545$ |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|---|
| 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 | 대상물건과 사례는 동일건물로 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 대상물건과 사례는 동일건물로 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 대상물건은 사례와 층별효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 등에서 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대상물건과 사례는 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.000 | - |

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | 거래사례비교법에 따른 단가 산정 | | | | | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) | |
|-----|---------------------------|-------------------|---------------------------|----------|----------|----------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| 기호 | 전유 면적(m ²) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | | | 산출단가 (원/m ²) |
| | | 일련 번호 | 단가 (원/m ²) | | | | | | |
| 1 | 21.92 | #가 | 4,105,839 | 1.000 | 0.99545 | 1.000 | 4,087,157 | 89,590,481 | 90,000,000 |
| 합계 | | - | | | | | | | 90,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격

가. 유사부동산의 가격수준

기준시점 인근지역내 유사한 면적의 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔의 가격수준은 3,900,000원/㎡~ 4,300,000원/㎡(전유면적 기준)으로 전유면적, 층, 향 등에 따라 가격차이가 발생함.

나. 인근 평가사례

| 구분 | 소재지 | 건물명 | 동/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 단가 (원/㎡) | 기준 시점 | 평가 목적 |
|----|---------|------------|---------|----------|----------|-------------|-----------|------------|-------|
| ① | 어진동 648 | 2차 푸르지오 시티 | *층 **9호 | 23.24 | 5.95 | 100,000,000 | 4,302,926 | 2024.10.10 | 법원경매 |
| ② | 어진동 648 | 2차 푸르지오 시티 | *층 **8호 | 21.92 | 5.62 | 95,000,000 | 4,333,942 | 2024.07.19 | 법원경매 |

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

| 소재지 | 물건구분 | 통계조회일 | 매각건수 | 매각가율(%) | 비고 |
|---------|------|------------|------|---------|------|
| 세종특별자치시 | 오피스텔 | 2024-12-03 | 2 | 92.4 | 최근1년 |

[출처: 대한민국법원 법원경매정보 매각통계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 기호 | 층/호 | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | 감정평가액(원) |
|----|-----------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| 1 | 15층 1565호 | 21.92 | 5.616 | 90,000,000 |
| 합계 | | - | | 90,000,000 |

2. 결정의견

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격자료(평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상지역의 경매통계분석)를 검토하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 상기 평가액으로 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 | | |
| 1 | [1동의 건물의 세종특별자치시 어진동 [도로명주소] 세종특별자치시 가름로 255-21 | 표시] 648 2차 푸르지오 시티 | 업무시설, 제1,2종 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 및 (철근)콘크리트 지붕 17층 | | | | |
| | | | | | 1층 | 1226.09 | | |
| | | | | | 2층 | 3635.92 | | |
| | | | | | 3층 | 3635.92 | | |
| | | | | | 4층 | 2534.09 | | |
| | | | | | 5층 | 1935.35 | | |
| | | | | | 6층 | 1935.35 | | |
| | | | | | 7층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 8층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 9층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 10층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 11층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 12층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 13층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 14층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 15층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 16층 | 1913.43 | | |
| | | | | | 17층 | 1677.15 | | |
| | | | | | 지1층 | 3810.6 | | |
| | | | | | 지2층 | 3855.52 | | |
| 지3층 | 3846.93 | | | | | | | |
| 지4층 | 1146.02 | | | | | | | |
| | [전유부분의 | 건물의 | 표시] | 15층 1565호 철근콘크리트구조 | 21.92 | 21.92 | 90,000,000 | 비준가액 공용면적 포함 |
| | [대지권의 목적 토지의 표시: 1. 세종 특별자치시 어진동 대지권의 종류: | 인 토지의 | 표시] 대 | 중심상업지역 1. 소유권 | 5,182 | | | |

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 | | |
| | 대지권의 비율: | | | 1. | 5.616 ----- 5,182 | 5.616 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 25,200,000 64,800,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩90,000,000.- | |
| | | | 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 "한국토지주택공사 세종특별본부" 북동측 인근에 소재하는 2차푸르지오시티(총1동 843세대) 15층 1565호로, 인근은 노변을 따라 오피스텔, 오피스빌딩 및 정부청사 등이 혼재하는 중심상업지대로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 서측 인근으로 세종BRT 등이 소재하는 등 교통 이용편의도는 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상17층 중 15층 1565호로, (집합건축물대장상 사용승인일 : 2014.08.19)

- 외벽 : 법랑판넬 및 강화유리 마감 등
- 내벽 : 벽지 및 타일마감
- 창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나, 대부분 주거용으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 열병합발전에 의한 지역난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추었음.

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

인접필지 및 도로대비 등고평탄한 사다리형의 토지로, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북동측으로 각각 광대로변, 세로변에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[토지이용계획확인서]상, 중심상업지역, 미관지구(시가지미관지구), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

공부상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나, 대부분 주거용으로 이용중인 것으로 탐문조사되니 경매진행시 재확인바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

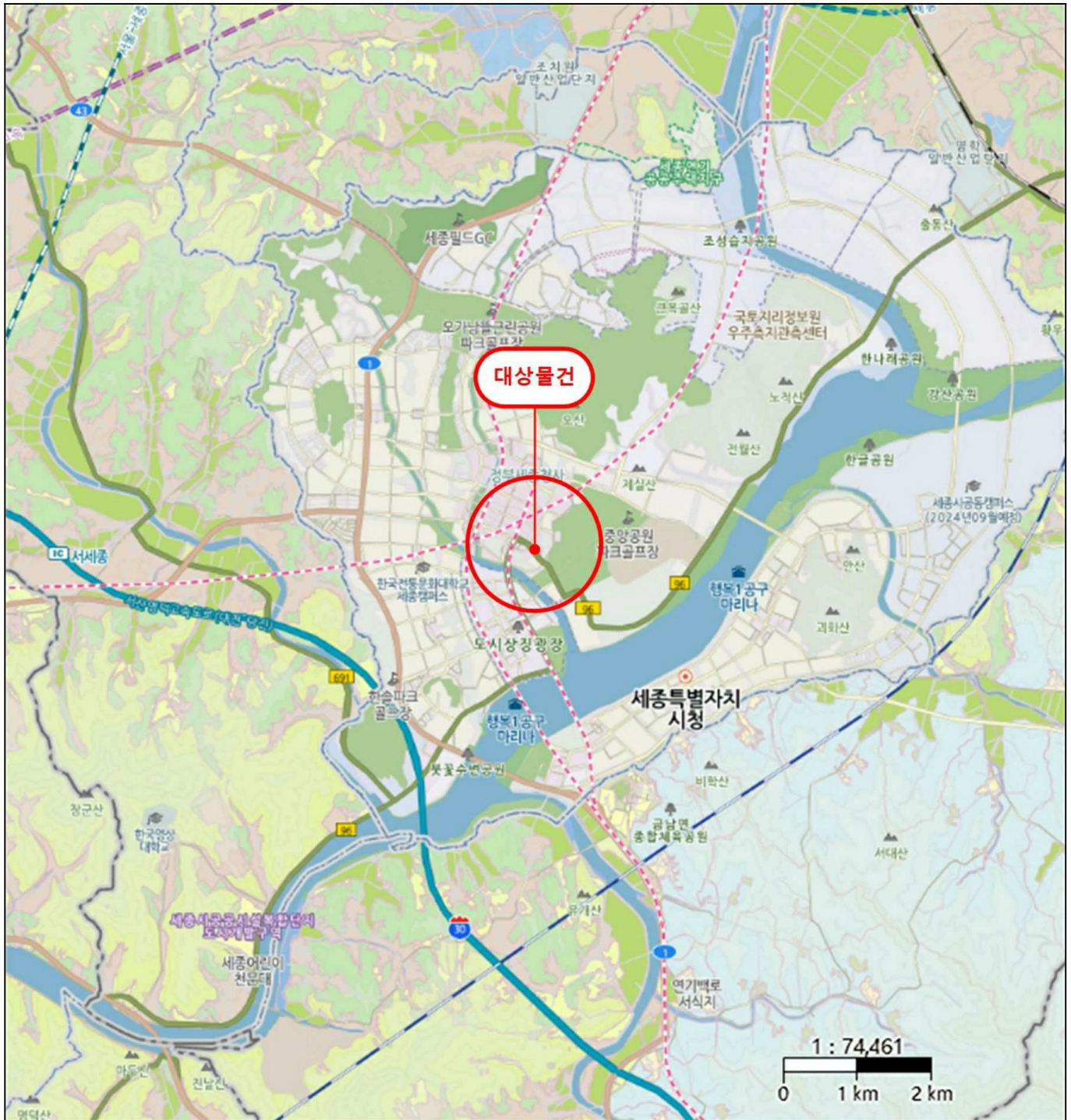
가. 임대미상임.

나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부는 건축물현황도면, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였음.

광역위치도



| | |
|-----|------------------------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 어진동 648 2차푸르지오시티 15층 1565호 |
|-----|------------------------------------|

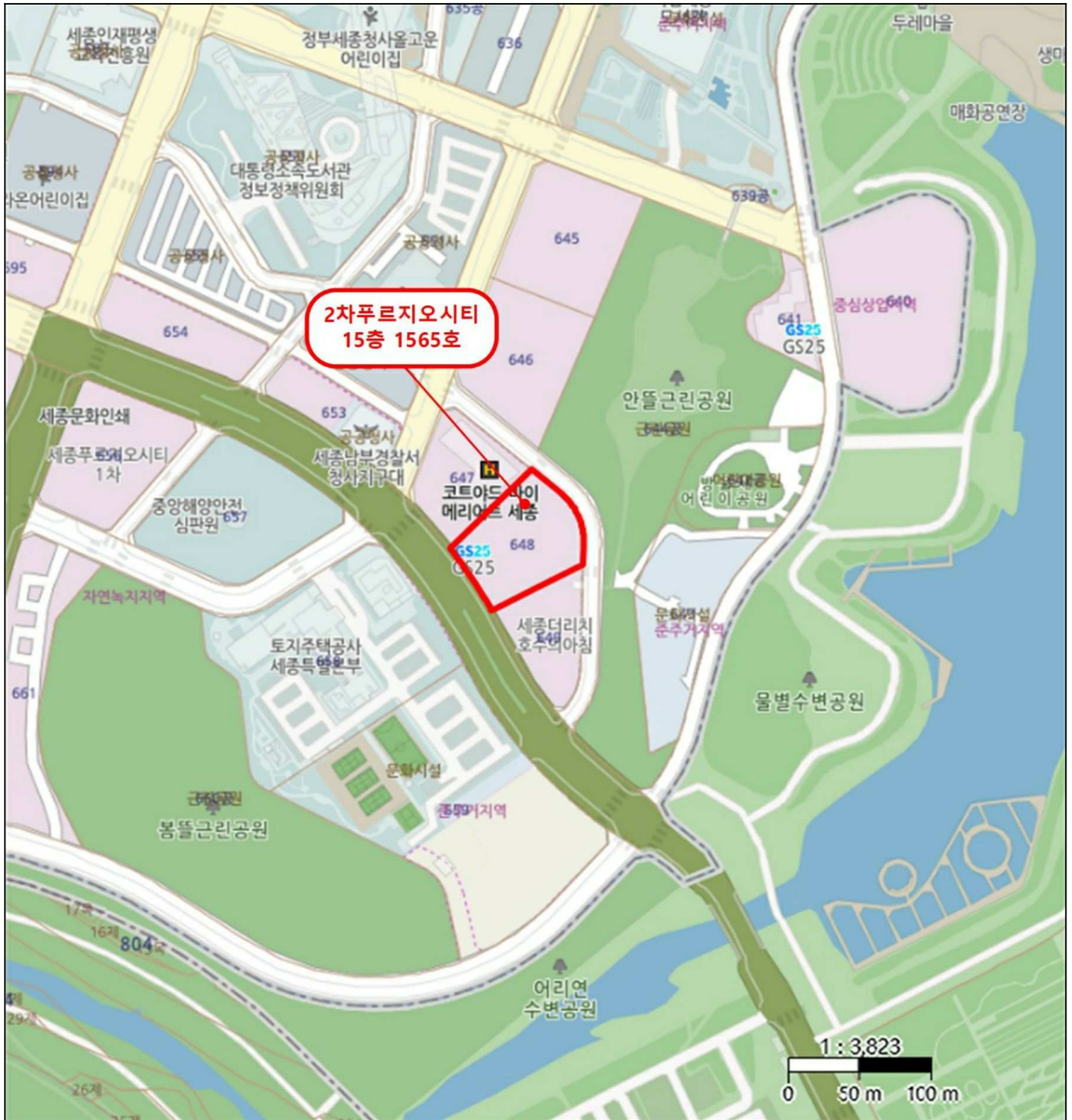


상세위치도

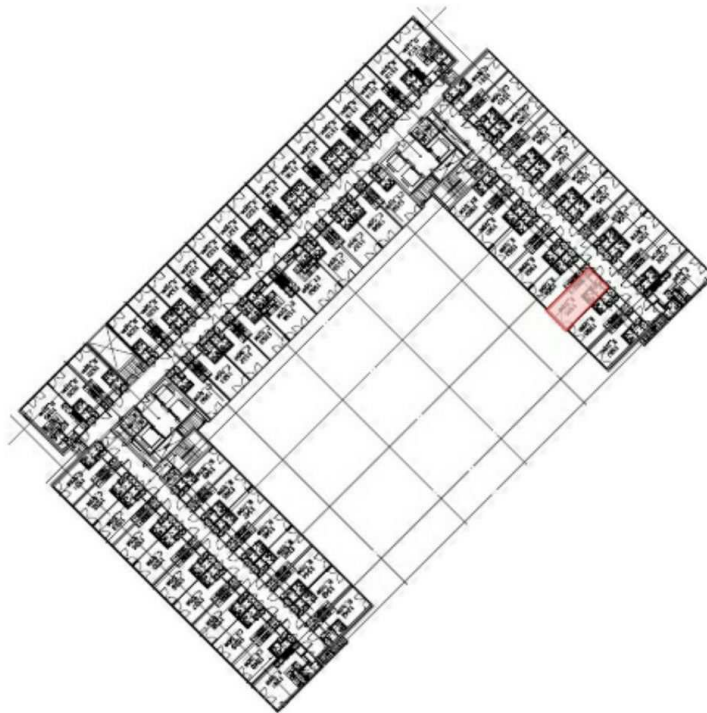


소재지

세종특별자치시 어진동 648 2차푸르지오시티 15층 1565호



호 별 배 치 도



[세종특별자치시 어진동 648 2차푸르지오시티 15층 1565호]

사 진 용 지



1동의 건물전경

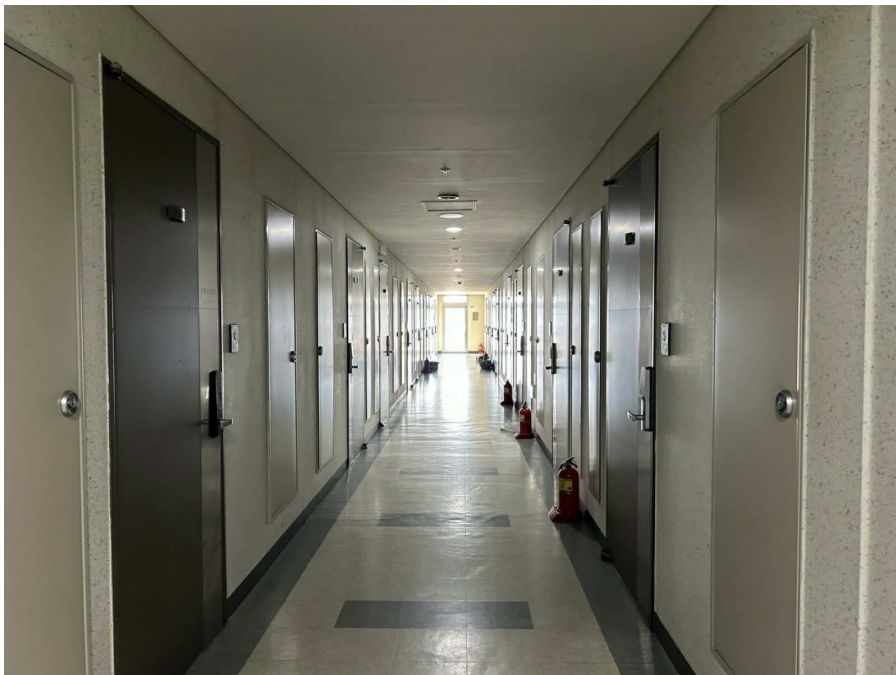


지하주차장

사 진 용 지



공용승강기



복도전경

사 진 용 지



세대 출입구