

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 한해란 소유물건(2025타경502619)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

감정서번호: A250610-15

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사

TEL. 042-716-4090 FAX. 042-716-4091

# (부동산) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사  
지사장 임용구



감정평가사  
조성용

Handwritten signature and red seal of the appraiser.

감정평가액	일억육천오백만원정 (₩165,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	경매			
제출처	대전지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경502619)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 06. 17	2025. 06. 17	2025. 06. 17		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	165,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩165,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사 임용구

Handwritten signature and red seal of the reviewer.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 '나릿재마을5단지한신더휴리저브아파트' 북서측 인근에 위치하는 '에스알파크시티' 제8층 제860호에 대한 대전지방법원 경매12계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 17일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 17일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 임대관계 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ③ 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 감정평가는 곤란한 상태이나, 본 감정평가에서는 귀 법원의 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 나성동 730 에스알파크시티 제8층 제860호		
도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 321 (나성동)		
	주용도	공동주택(도시형생활주택(원룸형주택)), 판매 시설(상점), 제1,2종근린생활시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.10.23	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 8층
		연면적	32,046.2897 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 8/860	도시형생활주택 (원룸형주택)	32.36	37.9287	70.2887	10.36008	46.04
합계 (1개호)			32.36	37.9287	70.2887	10.36008	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「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 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	나성동 730	-/ 6/647	도시형생활 주택(원룸 형주택)	24.72	53.9467	125,000,000 (@5,060,000)	2024.12.09 (2017.10.23)	-
#2	나성동 730	-/ 8/859	도시형생활 주택(원룸 형주택)	21.59	47.2673	98,000,000 (@4,540,000)	2025.03.25 (2017.10.23)	-
#3	나성동 730	-/ 8/837	도시형생활 주택(원룸 형주택)	23.1	50.5221	100,000,000 (@4,330,000)	2025.03.14 (2017.10.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.09/ 2025.06.17	
세종 아파트	0.592% (1.00592)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	101.3
			기준시점 당시 지수	2025.05	101.9
		산식		$1 + (101.9 - 101.3) / 101.3$ $\approx 1.00592$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

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	본건과 사례가 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	본건과 사례가 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	위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	-/8/ 860	32.36	#1	5,060,000	1.000	1.00592	1.000	5,090,000	164,712,400	165,000,000
합계		32.36	-	-	-	-	-	-	-	165,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	주택 및 상가혼용지대	광대로변	5,000,000-5,200,000	중심상업

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	나성동 730 -/8/823	도시형생 활주택(원 룸형주택)	23.94	52.3272	115,000,000	2025.04.20 (2017.10.23)	법원경매
					(@4,800,000)		
(2)	나성동730 -/8/801	도시형생 활주택(원 룸형주택)	22.52	49.1803	113,000,000	2024.12.27 (2017.10.23)	법원경매
					(@5,020,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	세종 세종시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	73,828,000,000	60,529,686,690	82.0	366	143	39.1

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제8층 제860호	32.36	10.36008	165,000,000
합계		32.36	10.36008	165,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·



## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 '나릿재마을5단지한신더휴리저브아파트' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 / 지상8층 중 제8층 제860호 건으로서  
(사용승인일 : 2017.10.23)  
외벽 : 석붙임 및 징크판넬 마감 등.  
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.  
창호 : 샷시창호 등.

### (4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형주택)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 열병합발전예 의한 지역난방설비 등.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

사다리형의 평지로서 현황 "주상용" 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 광대로변 및 서측으로 종로변에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

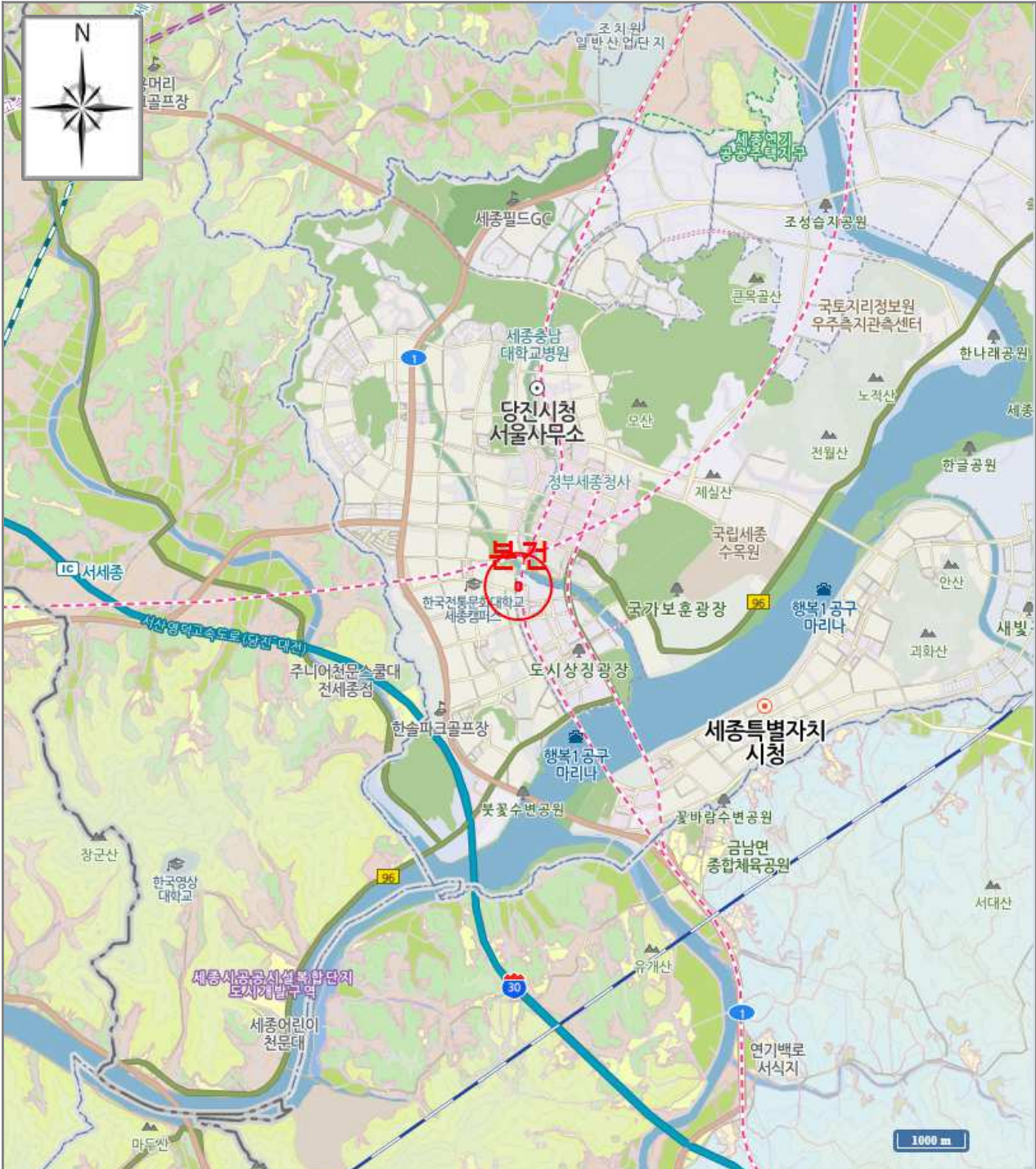
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

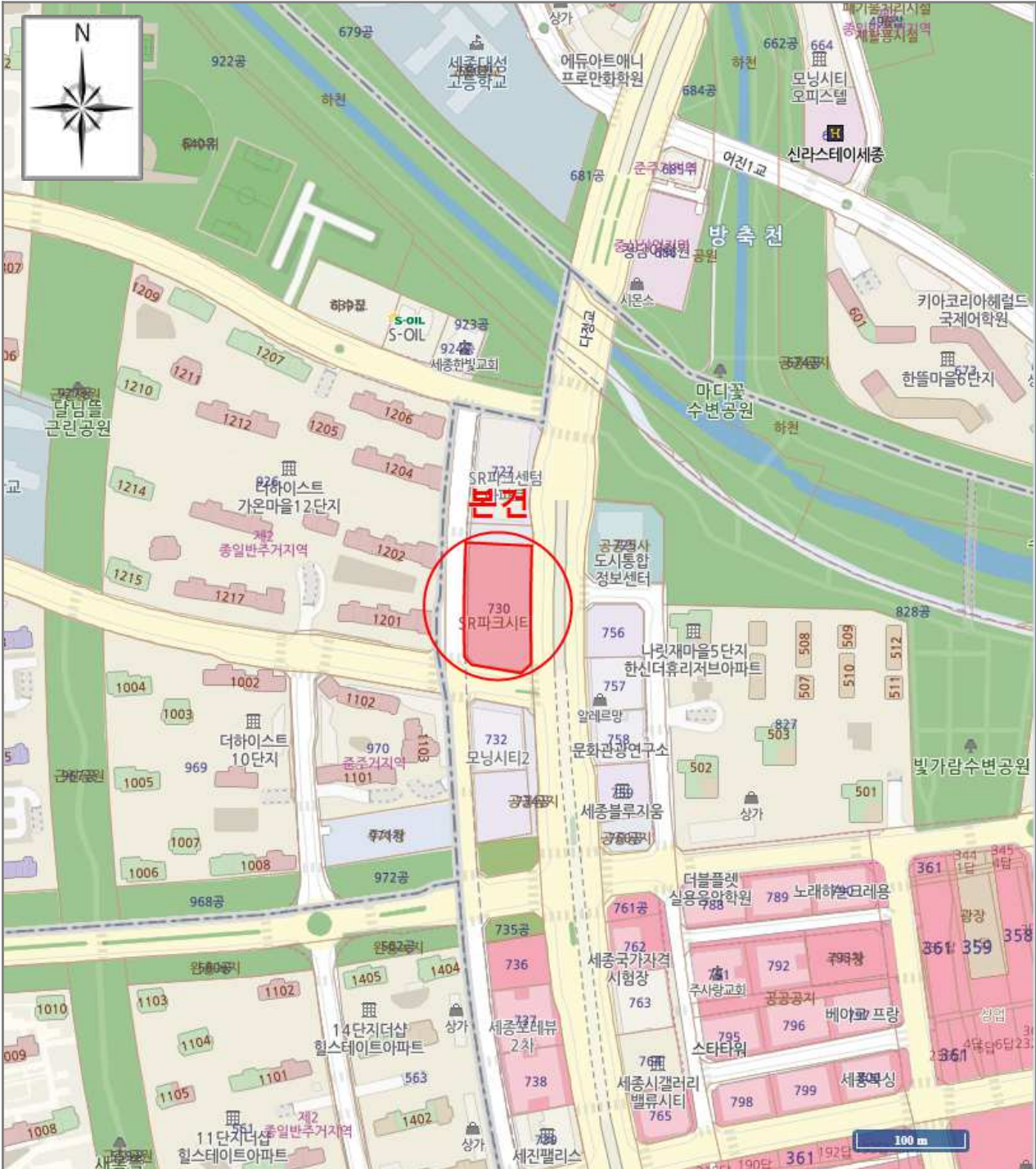
소재지	세종특별자치시 나성동 730 에스알파크시티 제8층 제860호
-----	-----------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	세종특별자치시 나성동 730 에스알파크시티 제8층 제860호
-----	-----------------------------------



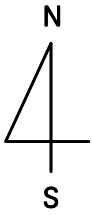
[ 범례 ]

■ 본건

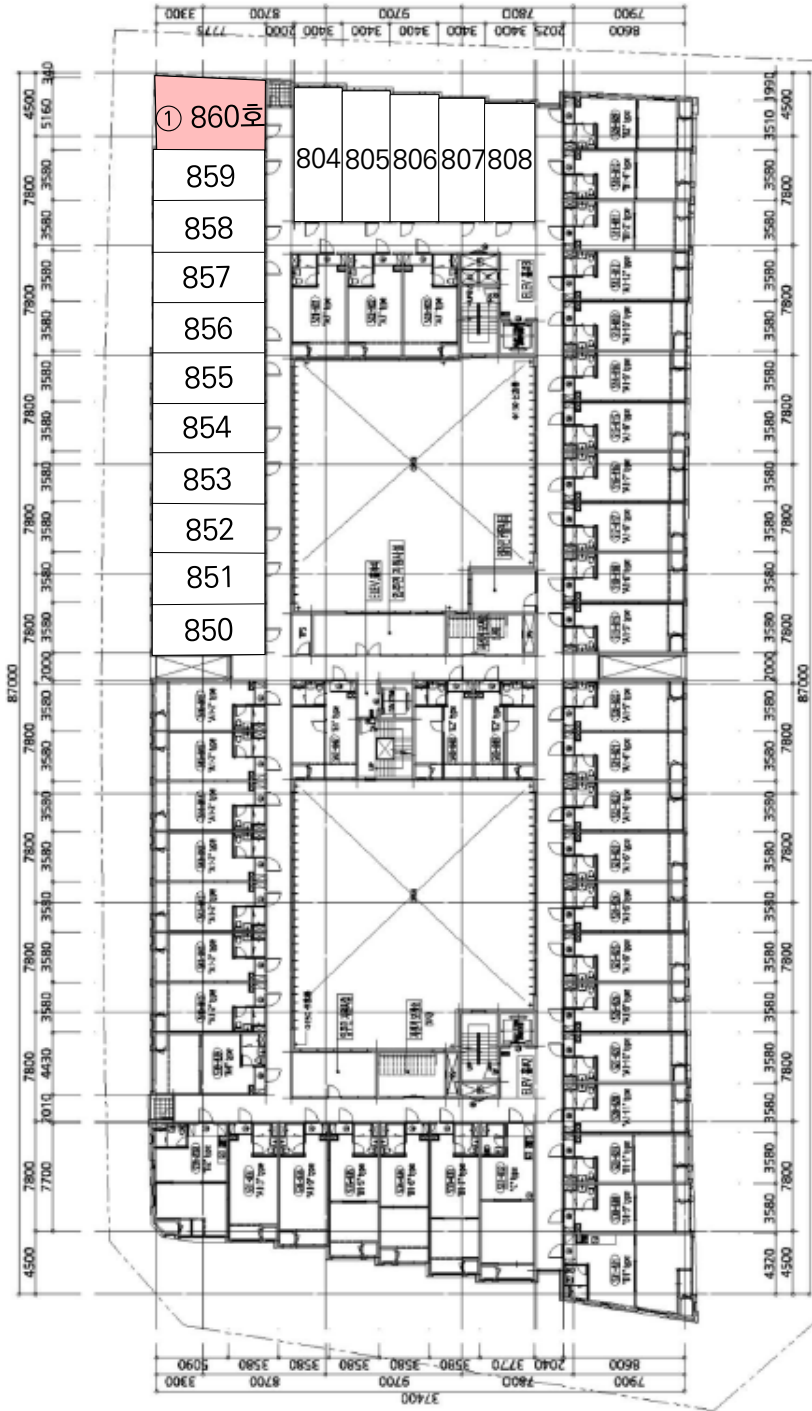
■ 평가사레

■ 거래사레

# 호 별 배 치 도



S : None Scale



일련번호 ㉠ : 세종특별자치시 나성동 730 에스알파크시티 제8층 제860호

# 사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 나성동 730 에스알파크시티 제8층 제860호



대상물건 외부전경



대상물건 주 출입구

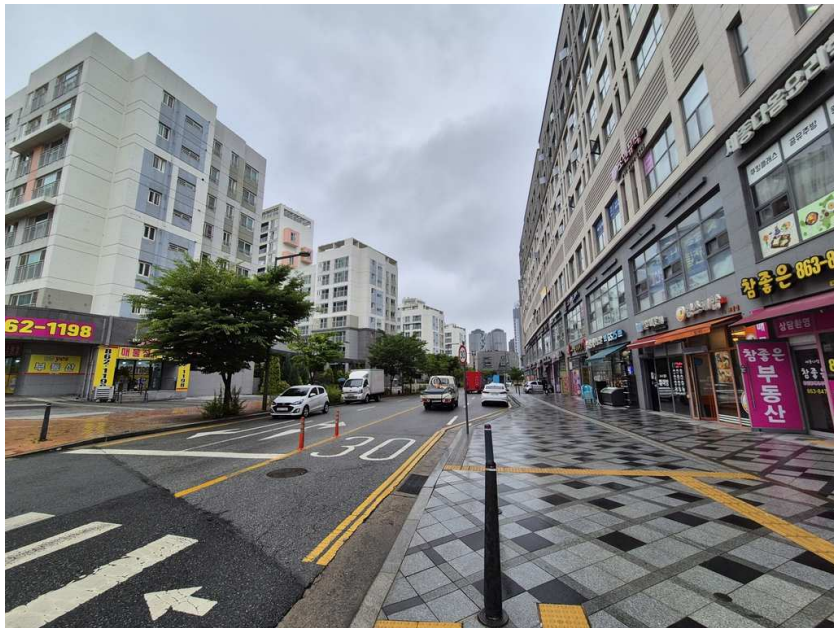
# 사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 나성동 730 에스알파크시티 제8층 제860호



대상물건 출입문



주위환경