

감정평가서

감정의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건 명	한해란 소유물건(2025타경502964)
감정서번호	A250718-57

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 대전충청지사

대전광역시 유성구 테크노중앙로 50, 제3층 제에이301호(관평동,
디티비안-에스)

TEL.(042)716-4090

FAX.(042)716-4091

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
조성용

趙 成 容



프라임감정평가법인(주) 대전충청지사 이사장 임용구 (서명 또는 인)

감정평가액	금일억육백만원정(₩106,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	경매	
제출처	대전지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경502964)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 08. 13	2025. 08. 13	2025. 08. 13

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	106,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩106,000,000

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

심사자 : 감정평가사 임용구 **임용구**



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 도담동 소재 '늘봄초등학교' 동측 인근에 위치하는 '세종한신휴시티' 제4층 제435호에 대한 대전지방법원 경매5계의 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 8월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 13일에 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 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지이용계획확인서, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- ③ 본건 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 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 도담동 660 외 2필지 세종한신휴시티 제4층 제435호			
도로명주소	세종특별자치시 보듬3로 8-20 (도담동)			
	주용도	업무시설, 판매시설, 근린생활시설 508개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2014.05.09		
	건물규모	층수	지하 4층/지상 8층	
		연면적	39,092.247 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	4/435	오피스텔	27.426	37.984	65.41	8.924	41.93
합계 (1개호)			27.426	37.984	65.41	8.924	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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 의견II

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	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	도담동 660	6/605	오피스텔	27.426	65.41	110,000,000 (@4,010,000)	2024.03.12 (2014.05.09)	-
#2	도담동 660	8/842	오피스텔	27.426	65.41	100,000,000 (@3,650,000)	2025.02.19 (2014.05.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(3) 사정보정

의 견	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		2024.03.12/ 2025.08.13	
세종 오피스텔 (주거용)	-2.281% (0.97719)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.02	99.51
			기준시점 당시 지수	2025.06	97.24
		산식		$1 + (97.24 - 99.51) / 99.51$ ≈ 0.97719	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(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	0.99	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	4/435	27.426	#1	4,010,000	1.000	0.97719	0.990	3,880,000	106,412,880	106,000,000
합계		27.426	-	-	-	-	-	-	-	106,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

이용상황	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	3,700,000~4,000,000	-

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	도담동 660 4/404	오피스텔	27.426	65.41	110,000,000	2025.01.03 (2014.05.09)	법원 경매	-
					(@4,010,000)			
(2)	도담동 660 3/361	오피스텔	27.426	65.41	110,000,000	2024.11.26 (2014.05.09)	법원 경매	-
					(@4,010,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

4. 경매동향

용도별	세종특별자치시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	79,237,500,000	64,628,713,190	81.6	626	194	31.0
오피스텔(주거)	1,870,000,000	1,381,528,000	73.9	68	15	22.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제4층 제435호	27.426	8.924	106,000,000
합계		27.426	8.924	106,000,000

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)감정평가명세표

건 물 명		세종한신휴시티 제세종한신휴시티동 제4층 제435호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 금 액	비 고	
					공 부	사 정			
	세종특별자치시 도담동 세종특별자치시 보듬3로 8-20	660, 661, 662 세종한신 휴시티	업무시설, 판매시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 지1층 지2층 지3층 지4층					
							2,833.155		
							3,523.891		
							2,911.044		
							2,759.714		
							2,946.404		
							2,747.474		
							2,586.314		
							2,306.066		
							4,308.921		
							3,841.116		
							4,282.553		
							4,045.595		
					1	상동	660	대	일반상업지역
2	상동	661	대	일반상업지역	1,892				
3	상동	662	대	일반상업지역	1,690				
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제435호	27.426	27.426	106,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 65.41㎡	
				소유권	8.924				
				1, 2, 3.x ----	5,333 x----	8.924			
				대지권	5,333				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	21,200,000		
						건 물 :	84,800,000		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		세종한신휴시티 제세종한신휴시티동 제4층 제435호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	합 계			이	하	여	₩106,000,000.- 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 도담동 소재 '늘봄초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 대체적으로 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량을 이용한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상8층 중 제4층 제435호로서
 사용승인일 : 2014.5.9
 외벽 : 석붙임 마감 등.
 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등.
 창호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

'오피스텔(주거용)'로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 사다리형 평지로서, 현황 '주상용' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 노폭 약 40미터 내외 및 서측으로 노폭 약 15미터 내외의 도로를 통하여 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
 일련번호 2 : 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
 일련번호 3 : 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

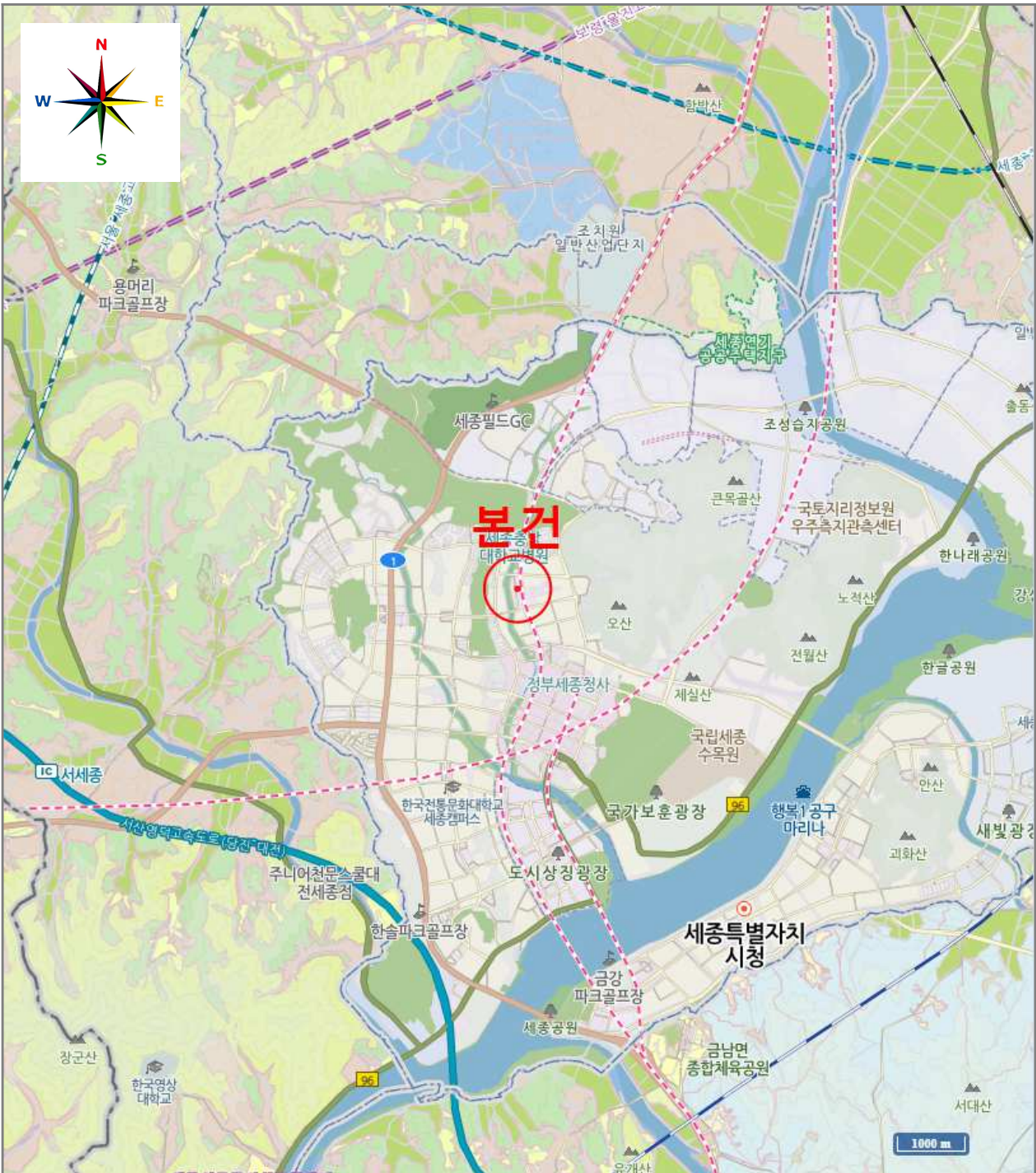
·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

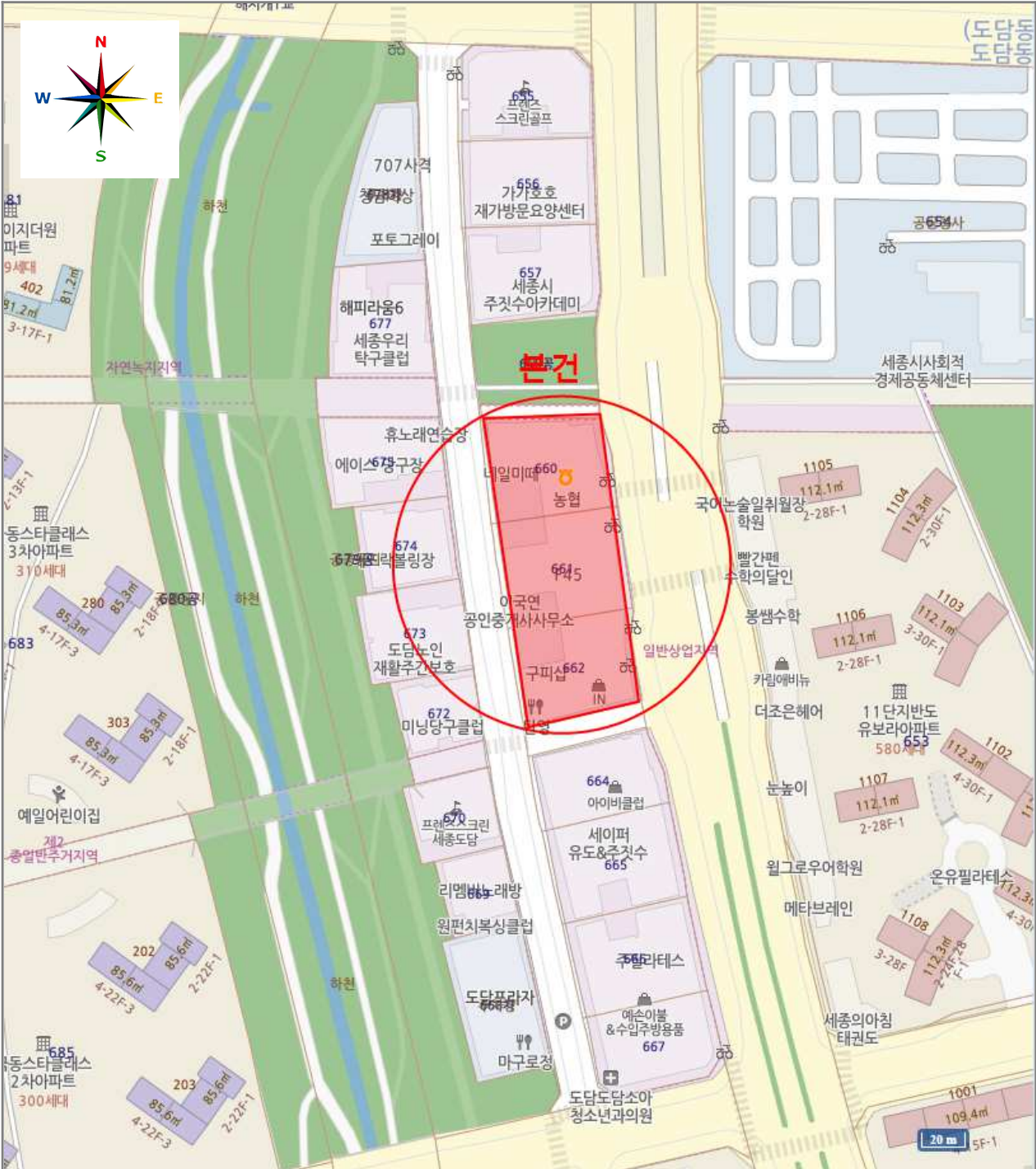
광역위치도

소재지 세종특별자치시 도담동 660 외
세종한신휴시티 제세종한신휴시티동 제4층 제435호



상세 위치도

소재지 세종특별자치시 도담동 660 외
 세종한신휴시티 제세종한신휴시티동 제4층 제435호



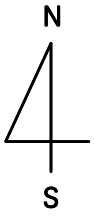
[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

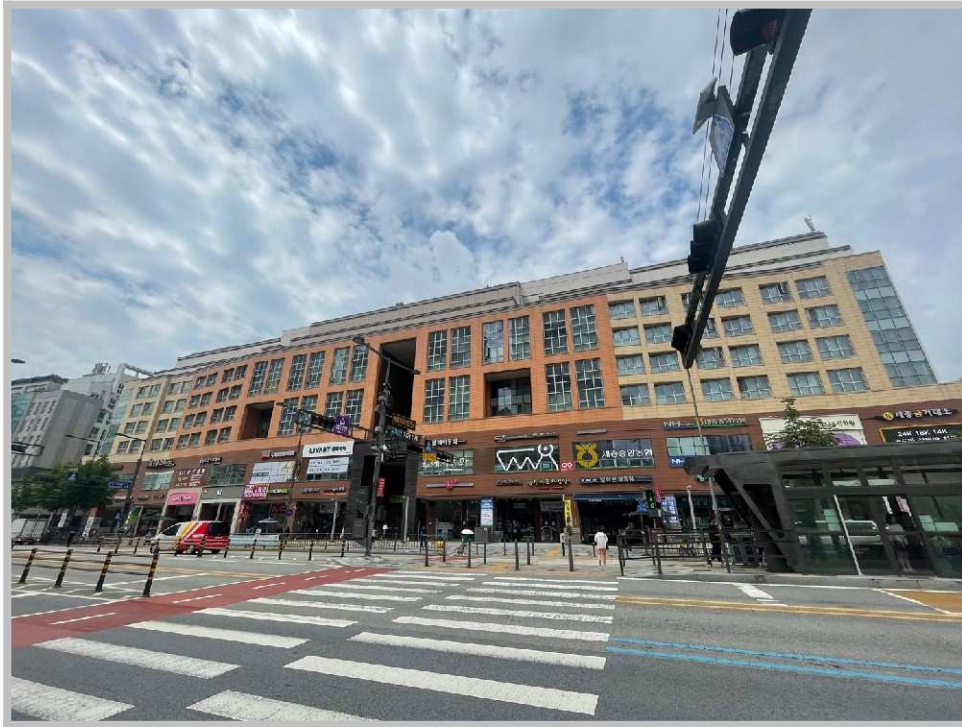


S : None Scale



일련번호 ① : 세종특별자치시 도담동 660외 2필지 세종한신휴시티 제4층 제435호

사 진 용 지

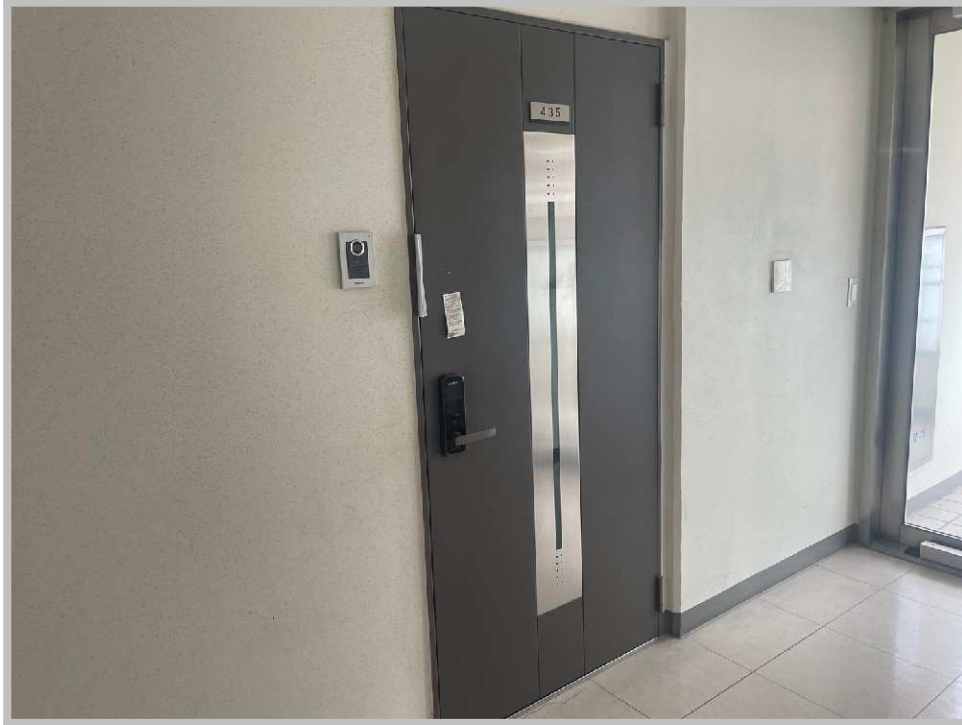


[대상물건 외부 전경]



[대상물건 1층 주출입구 전경]

사 진 용 지



[대상물건 현관 전경]



[주위환경]