

# 감정평가서

건명	장성민 소유물건(2024타경 124684)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
감정서번호	유은1001-25

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

유은감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박병호

(인)

감정평가액	일억삼천칠백만원정(₩137,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장성민 (2024타경124684)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.13 ~ 2025.01.17	2025.01.20		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형생활 주택	1개호	도시형생활 주택	1개호	-	137,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩137,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 반곡동 세종국책연구단지 남측 인근에 위치하는 씨즈파크뷰 3층 313호로서, 『장성민 소유물(2024타경124684)』에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 1월 17일임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.1.13. ~ 2025.1.17.이고, 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 기타

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 집합건축물 대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 2) 본감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치를 감정평가한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라, 감정평가액이 다를 수 있음.
- 3) 구분소유물은 「 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가 명세표에 기재하였으니 업무

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

에 참고 하시기 바랍니다.

4) 본건의 내부구조 및 설비, 이용상태 등은 일반적인 이용을 기준으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 현지탐문조사, 외부관찰, 개략적인 측정 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바랍니다.

5) 본건은 대지권 미등재상태이나 구분건물은 일반적으로 건물과 토지소유권대지권이 일체로 분양되고 거래되는바 추후 본건의 적정 토지소유권대지권이 등재될 것을 전제로 평가하였으므로 본건 진행시 별도확인 바랍니다.

6) 본건과 주위 각호의 위치확인은 집합건축물 대장상 건축물현황도, 현장 관찰 및 인근 탐문조사, 각호 출입부에 부착된 호별 명패 등을 기준으로 확인하였는바 본건진행시 별도 확인 바랍니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

## 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

### ◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

### ◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례 비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### (1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

### (2) 다른 감정평가방법

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

## 라. 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

#### (1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

구분	내용				
소재지	세종특별자치시 반곡동 849 [ 도로명주소: 세종특별자치시 국책연구원3로 6(반곡동)]				
건물명, 층	씨지파크뷰 3층				
용도	공동주택{도시형생활주택(원룸형주택)}, 제1,2종근린생활시설		사용승인일	2019. 2. 8	
면적	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	313호	23.7301	36.2055	59.9356	미정리

※ 공용면적은 집합건축물대장상 지하주차장, 계단실, 복도, 승강기홀, 전기실 등 공용부분 합계 기준임.

#### (2) 비교거래사례의 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(가) 인근 유사부동산의 거래사례 [자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS)등 ]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 (㎡)	거래가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	용도	거래시점
①	매매	세종특별자치시 반곡동 849 씨****,4**호	21.9063	130,000	5,934,000	공동 주택	2024. 9.
②	매매	세종특별자치시 반곡동 849 씨****,3**호	25.6089	120,000	4,686,000	오피 스텔	2024. 8.
③	매매	세종특별자치시 반곡동 843 세****,3**호	25.3352	136,000	5,367,000	오피 스텔	2023.12.

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근 오피스텔 거래사례로서 대상물건과 정상 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <사례 ①>을 선정함.

### (3) 사정보정

상기 거래사례 ①에 매도인·매수인간의 특수한 사정이나 개별적인 동기의 반영 여부를 알 수 없으나 정상가격수준 등으로 보아 별도의 사정보정치는 필요하지 않는 것으로 판단됨. (1.00)

### (4) 시점수정

(가) 적용 기준

한국부동산원에서 조사·발표하는 집합건물시점수정치중 본건과 가장 유사한추이를 보이는 것으로 판단되는 『세종특별자치시 오피스텔』(출처 : 한국부동산원 부동산 통계정보시스템)을 이용하여 본건의 시점수정치를 적용함.

오피스텔, 지역 :세종특별자치시(24.09.11~25.01.17)

거래시점 : 2024.09.11, 2024년08월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.01.17, 2024년12월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024.09.11 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.60

2025.01.17 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 98.19

시점수정치 :  $98.19/98.60 \approx 0.99584$

- 세종특별자치시 오피스텔지수

구 분	2024년 1월	2024년 2월	2024년 3월	2024년 4월	2024년 5월	2024년 6월	2024년 7월	2024년 8월
세종특별자치시	99.57	99.51	99.32	99.05	98.98	98.96	98.81	98.6

구 분	2024년 9월	2024년 10월	2023년 12월	2023년 4월	2023년 3월	2023년 2월	2024년 11월	2024년 12월
세종특별자치시	98.59	98.51	100.0	101.96	102.16	102.32	98.4	98.19

(나) 시점수정치 산출

기 간	변동률( %)	비 고
2024. 9.11. ~ 2025. 1.17.	0.99584	2024.09.11 매매가격지수 (적용:2024년08월): 98.6 2025.01.17 매매가격지수 (적용:2024년12월): 98.19 시점수정치 : $98.19/98.6 \approx 0.99584$

(5) 가치형성요인 비교

▷ 기호(1) / <사례 ①>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	구분 세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.00	본건과 사례는 제반 단지외 부요인 동일함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
단지 내부 요인	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례는 제반 단지내 부요인 동일함.
	단지내 주차의 편리성		
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
호별 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.98	본건은 사례 대비 층별, 위 치별 효용등 호별요인 열세 함.
	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
기타 요인	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	기타요인 대등함.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
누 계		0.98	1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00

## (6) 거래사례비교법에 의한 대상부동산의 시산가액 산정

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (천원)
1	130,000	1.00	0.99584	0.98	23.7301/21.9063	137,430,000	137,000

### 나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

## 3. 그 밖의 사항

### 가. 인근 탐문 조사

본건 및 인근 유사 물건의 가격수준은 층, 향, 위치, 관리상태 등에 따라 차이가 발생하며 인근 유사 물건의 호가수준은 전유면적  $m^2$ 당 약 4,800,000원~6,400,000 수준으로 탐문됨.

### 나. 인근 평가선례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 ( $m^2$ )	대지권 면적 ( $m^2$ )	평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/ $m^2$ )	자료 출처	기준시점
								사용승인일
㉠	경매	세종특별자치시 반곡동 849, 씨****,6**호	21.9063	미정리	135,000	6,163,000	협회 전례	2024.8.26
								2019.2.8
㉡	담보	세종특별자치시 반곡동 849, 씨****,4**호	21.9063	미정리	130,000	5,934,000	협회 전례	2023.5.26
								2019.2.8
㉢	담보	세종특별자치시 반곡동 849, 씨****,2**호	31.57	미정리	210,000	6,652,000	협회 전례	2020.12.18
								2019.2.8

## IV. 감정평가액 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	23.7301	5,773,000	137,000,000

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	세종특별자치시 반곡동	849 씨즈 파크뷰	공동주택 {도시형생 활주택(원 룸형주택)} 제1,2종근 린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상6층				도로명주소: 세종특별자치 시 국책연구 원3로6(반곡 동)
				지3층	1,101.4105			
				지3층	241.3840			
				지3층	31.87			
				지3층	29.8829			
				지3층	14.5			
				지3층	10.14			
				지2층	1,392.1158			
				지2층	31.87			
				지2층	29.5539			
				지2층	24.64			
				지2층	19.5			
				지2층	12.6			
				지1층	1,352.8347			
				지1층	31.87			
				지1층	29.5539			
				지1층	24.64			
				지1층	24.5			
				지1층	19.2811			
				지1층	12.6			
				1층	1,052.905			
				1층	124.48			
				1층	84.275			
				1층	9.48			
				2층	1,216.08			
				2층	29.3			
				2층	21.08			
				3층	1,086.5302			
3층	6.5							
4층	1,093.0473							
5층	1,086.3315							
6층	1,090.3902							
1	동소	849	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조	1,879			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				도시형생활주택 3층313호 (1)소유권 대지권	23.7301 미정리 ----- 1,879	23.7301 미정리 ----- 1,879	137,000,000	비준가격 공용부분 포함평가
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,400,000 109,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩137,000,000.-</b>	
			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 반곡동 세종국책연구단지 남측 인근에 위치하며 주위는 도시형생활주택, 세종국책연구단지, 근린생활시설, 업무시설, 나지 등으로 형성됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고 인근에 시내버스 및 BRT 정류장 등이 소재하며 도시형생활주택으로서의 일반적인 대중교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상6층건(사용승인일: 2019.2.8)내 제3층 제313호로서

- 외벽 : 외장석재붙임 등 마감.
- 내벽 : 벽지및 일부 타일붙임 등 마감.
- 창호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

공부상 도시형생활주택(원룸형주택)임.

## (5) 설비내역

급탕,급배수등 위생설비, 전기설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 난방설비 등 됨.

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

사다리형의 토지로서 인접도로대비 대체로 등고 평탄하며 근린생활시설, 도시형생활주택등의 건부지로 이용중임

**(7) 인접 도로상태등**

본건 남동측 및 남서측으로 포장도로 등에 접하며 도로상태 보통임.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

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>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주 지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시 고시 제2020-341호)임.

**(9) 공부와의 차이**

본건은 공부상 토지소유권대지권 미등재상태임.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조 및 이용상황, 설비 등은 일반적인이용상황을 기준으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바람.

# 광역 위치도



소재지

세종특별자치시 반곡동 849 씨즈파크뷰 3층 313호



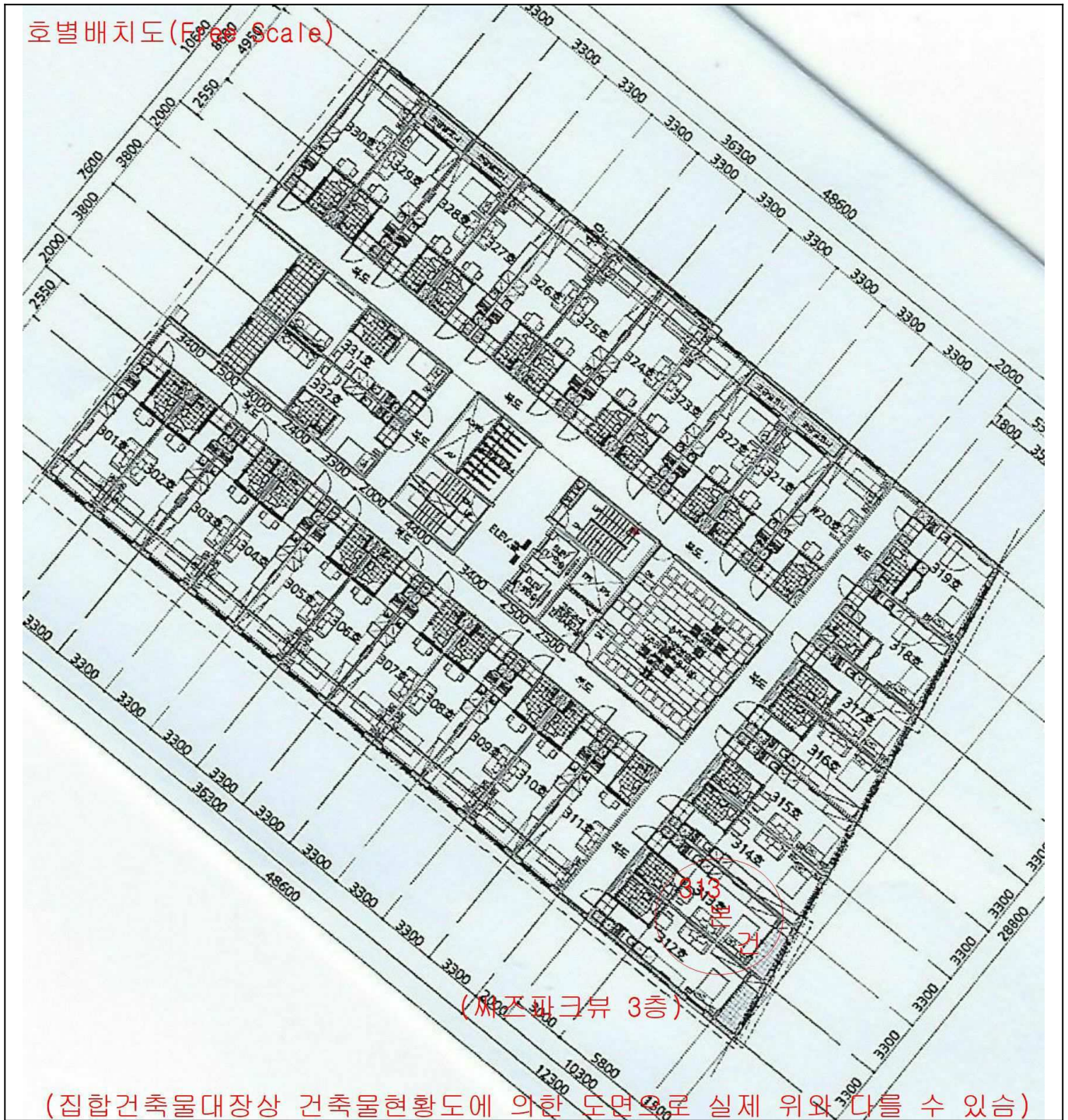
# 위치도

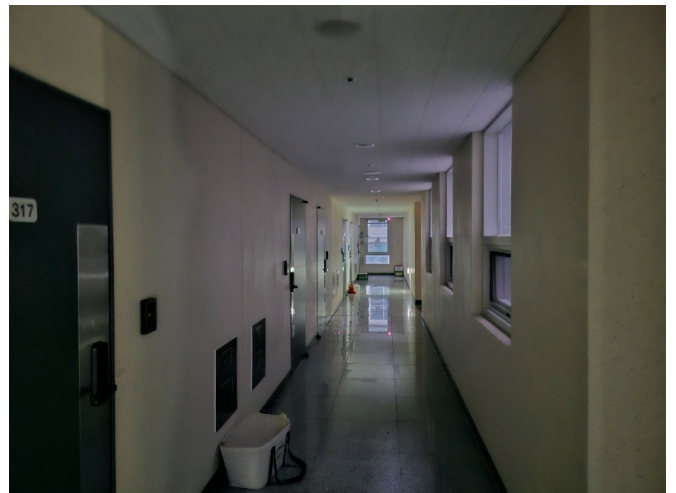


소재지	세종특별자치시 반곡동 849 씨즈파크뷰 3층 313호
-----	-------------------------------



# 호 별 배치 도(Free Scale)







1



1



1



1



