

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한해란 소유물건(2025타경501873)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정평가서번호: D082503-2-001

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.

동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사

(부동산) 감정평가표

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

동인감정평가법인(주)
대전세종충남지사
지사장 박소연

(인)

감정평가사
김용운

(인)

감정평가액	일억이천구백만원정 (₩129,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경501873)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 12	2025. 03. 06 ~ 2025. 03. 12	2025. 03. 12	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	129,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩129,000,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 '나릿재마을5단지아파트' 서측 인근에 위치하는 '세종마루2' 제1동 제8층 제816호에 대한 대전지방법원 경매6계의 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 3월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 6일 ~ 2025년 3월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I


III. 기타 참고사항

본건 건물 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인을 하지 못하였으며 건축물현황도 및 탐문 조사 등을 통해 이용상황 등을 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 나성동 757 세종마루2		
도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 316 (나성동)		
	주용도	아파트(도시형생활주택) 189개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.03.27	
	건물규모	층수	지하 4층/지상 9층
		연면적	15,092.5984 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1/ 8/816	아파트	28.127	47.1992	75.3262	8.3975	37.34
합계 (1개호)			28.127	47.1992	75.3262	8.3975	-

※ 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 ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	나성동 757	1/ 8/817	도시형생 활주택	28.127	75.3262	130,000,000 (@4,620,000)	2025.01.15 (2018.03.27)	-
#2	나성동 757	1/ 5/516	도시형생 활주택	28.127	75.3262	123,000,000 (@4,370,000)	2024.09.14 (2018.03.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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		2025.01.15/ 2025.03.12	
세종 아파트	-0.419% (0.99581)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	71.6
			기준시점 당시 지수	2025.01	71.3
		산식		$1 + (71.3 - 71.6) / 71.6$ ≈ 0.99581	

※ 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 가] / 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	1/8/8 16	28.127	#1	4,620,000	1.000	0.99581	1.000	4,600,000	129,384,200	129,000,000
합계		28.127	-	-	-	-	-	-	-	129,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사부동산	중심 상가지대	4,200,000 - 4,800,000	중심상업지역

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

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 757 1/8/813	도시형생 활주택	23.647	63.3286	105,000,000 (@4,440,000)	2024.09.03 (2018.03.27)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	세종 시군구전체 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	77,239,000,000	61,177,179,939	79.2	595	200	33.6
아파트	71,450,000,000	57,548,781,949	80.5	343	129	37.6
오피스텔(주거)	846,000,000	626,417,000	74.0	30	7	23.3

(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 ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제1동 제8층 제816호	28.127	8.3975	129,000,000
합계		28.127	8.3975	129,000,000

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 "나릿재마을5단지아파트" 서측 인근에 위치하는 도시형생활주택(세종마루2)으로서, 주변은 근린생활시설로 이루어진 노변 상업지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 버스승강장 등 제반 교통이용편의성은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 중 제8층 제816호로,
(사용승인일자: 2018.03.27)

외벽: 석재붙임 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터설비, 지하주차장설비 등 되어있음.

(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)	

평단한 정방형 토지로서 근린생활시설 및 도시형생활주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 동측으로 대로 및 중로에 접하였으며, 도로상태 및 주차여건 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 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>

(9) 공부와의 차이

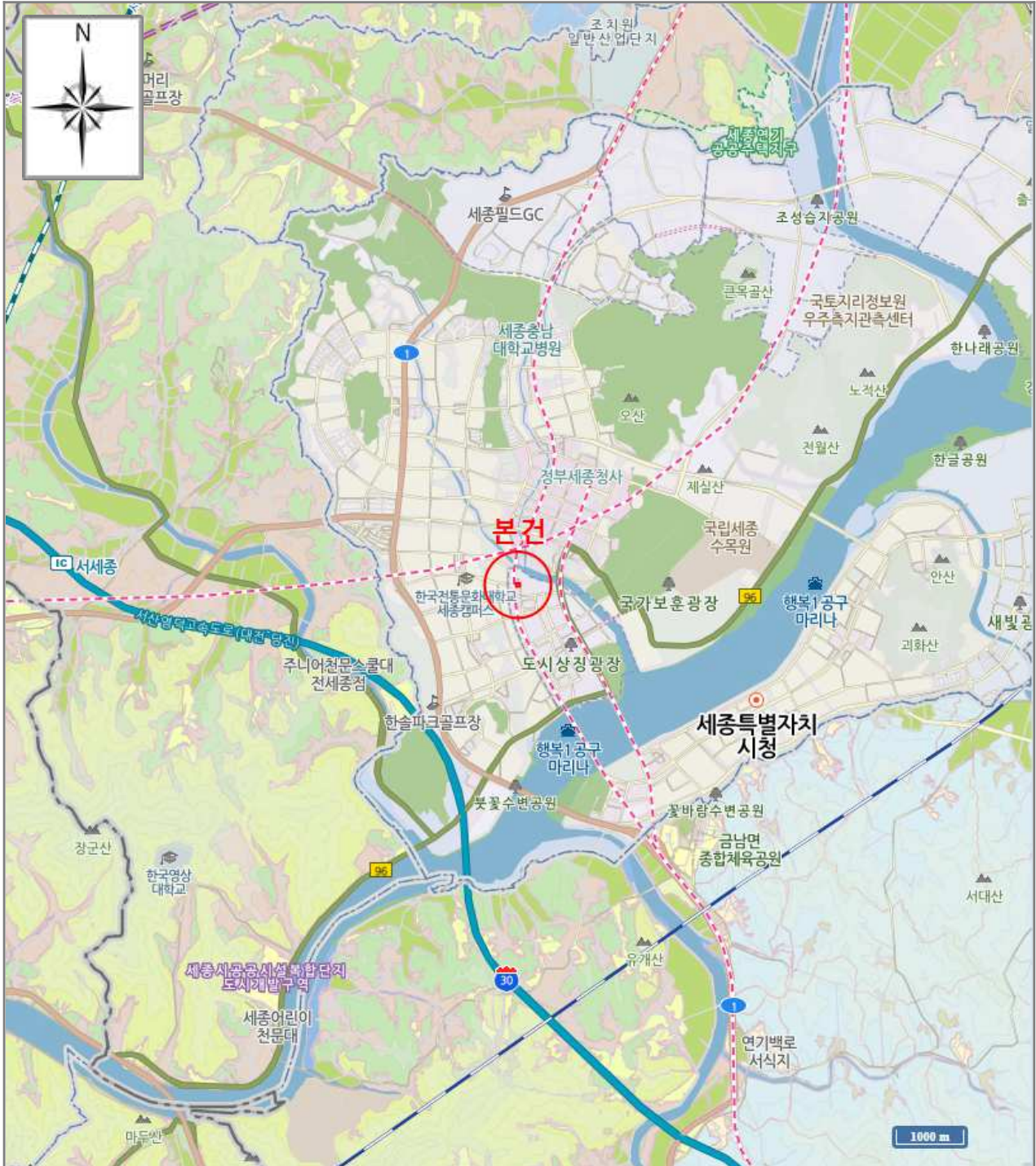
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

소재지	세종특별자치시 나성동 757 세종마루투 제주건축물제1동 제8층 제816호
-----	---



[범례]

■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

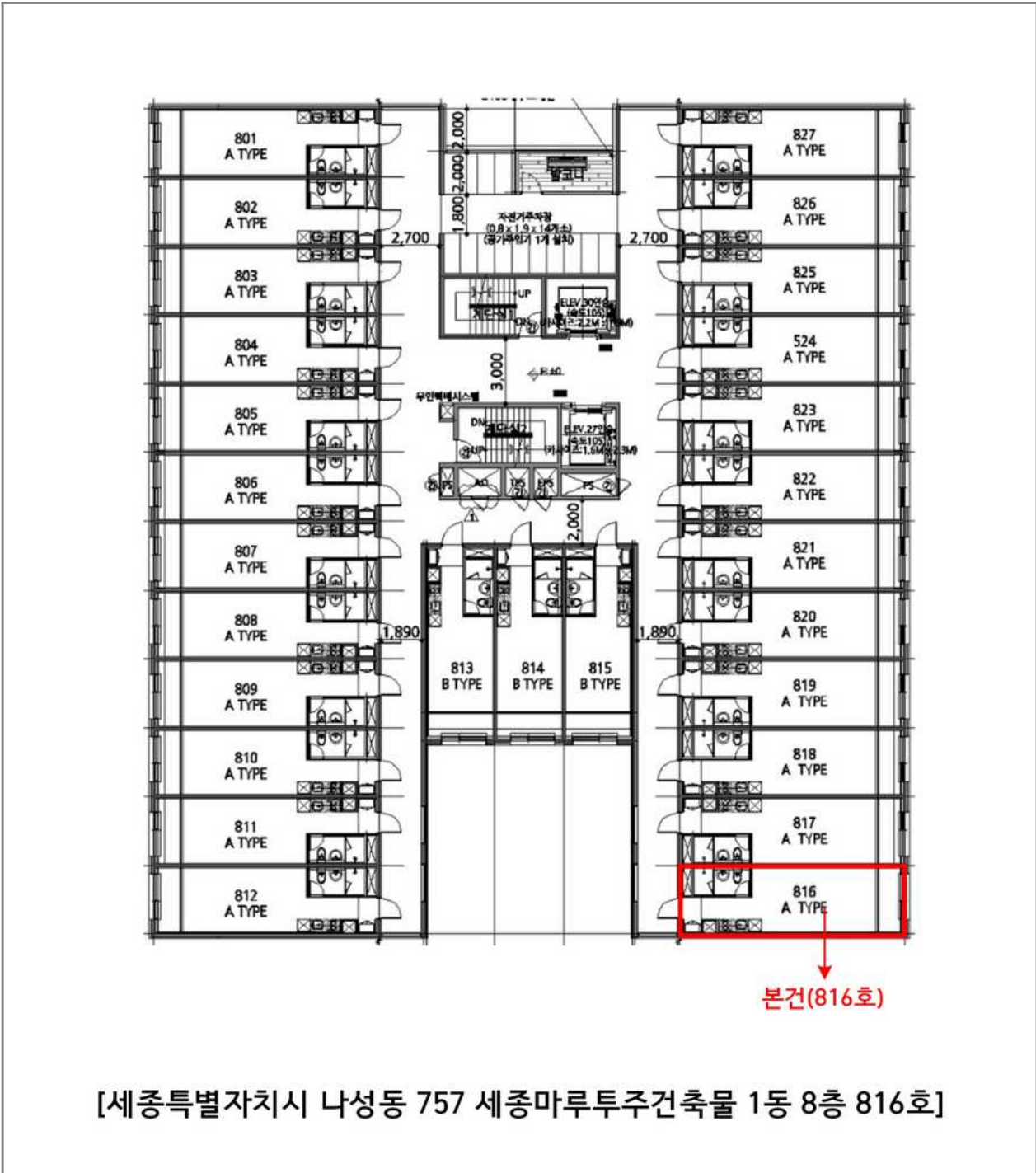
상세 위치도

소재지	세종특별자치시 나성동 757 세종마루투 제주건축물제1동 제8층 제816호
-----	---



호 별 배 치 도

소재지 세종특별자치시 나성동 757 세종마루투
제주건축물제1동 제8층 제816호



[세종특별자치시 나성동 757 세종마루투건축물 1동 8층 816호]

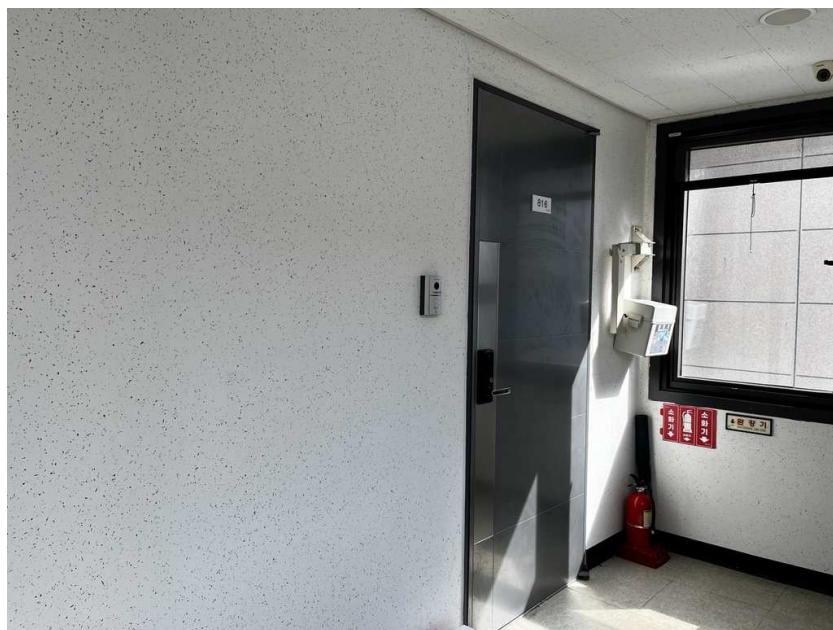
사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 나성동 757



본건 건물 전경

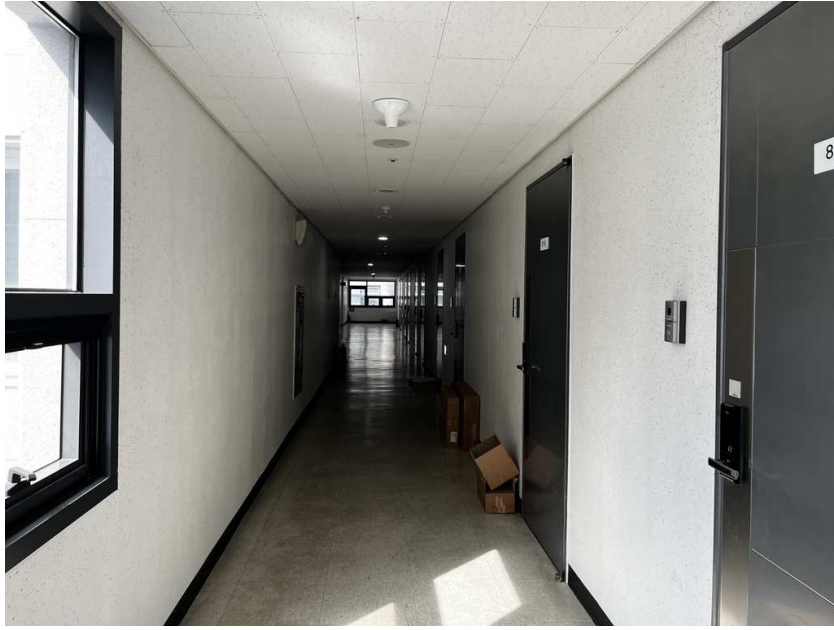


본건 출입문 전경

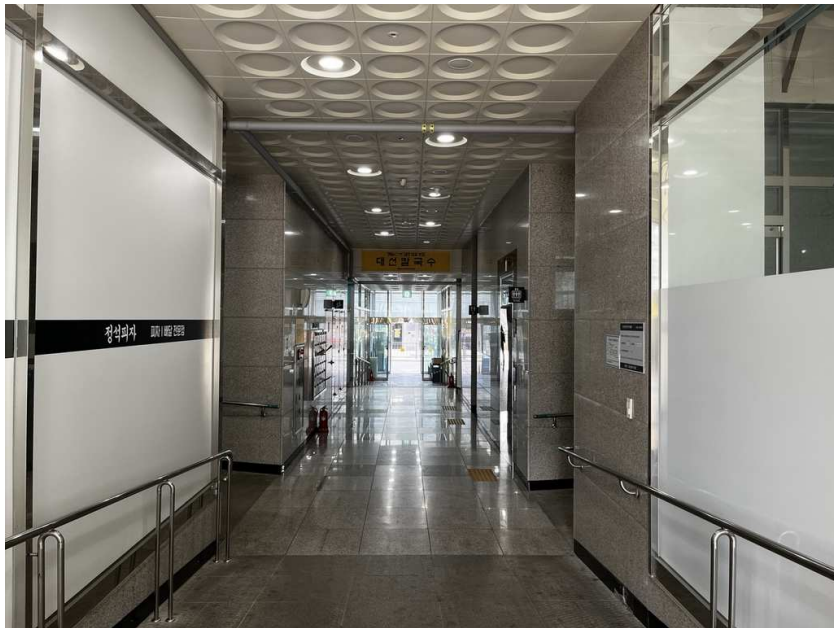
사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 나성동 757



본건 복도

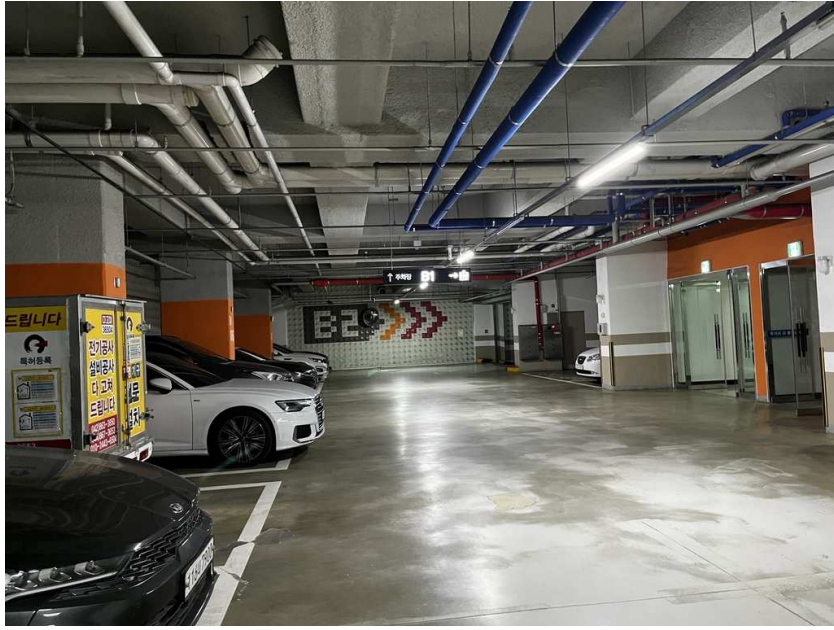


건물 1층 진입로

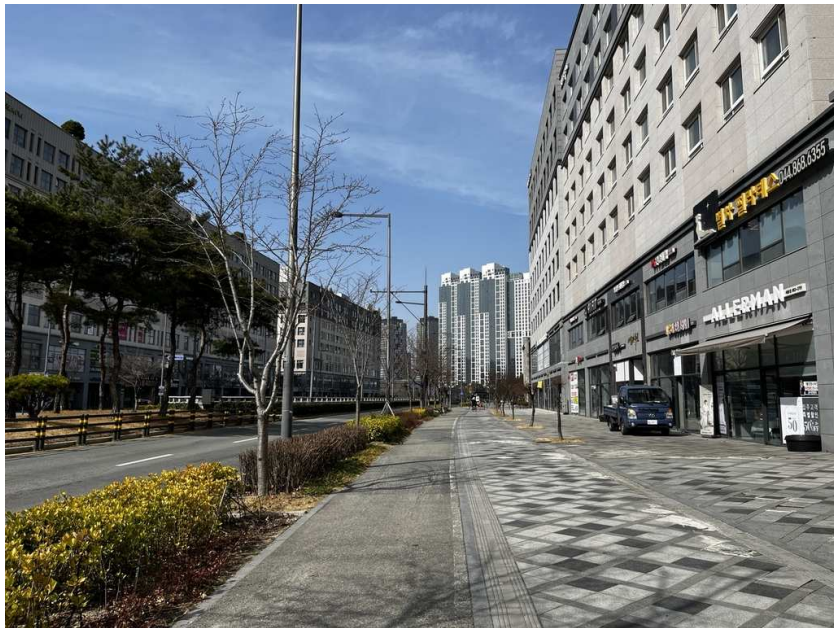
사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 나성동 757



본건 건물 지하주차장



본건 건물 주변 전경