

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
건명	한해란 소유물건(2025타경502321)
감정서번호	112504-31-00248

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.

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이주홍

(주)감정평가법인 삼일 충청세종지사 지사장 이주홍 (서명또는인)

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경502321)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.30	2025.04.29 ~ 2025.04.30	2025.05.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	130,000,000
	합계					₩130,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 기준

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 '정부세종2청사' 남서측 인근에 위치하는 구분 건물(세진이너스빌 주1동 제7층 제717호)에 대한 경매목적에 위한 감정평가건으로서, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관련제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	세종특별자치시 나성동 713		
건물명, 동, 층, 호수	세진이너스빌 주1동 제7층 제717호		
구조	용도	사용승인일	전용률(%)
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	오피스텔	2013.10.15	48.75
전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
34.15	35.9	70.05	8.34
실지조사 여부	『감정평가에 관한 규칙』 제10조 1항에 따라 실지조사 하였음.		

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.30.이고, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항 따른 실지조사 실시기간은 2025.04.29. ~ 2025.04.30.임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였고, 별도의 조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 방법

1) 비교방식(거래사례비교법)

거래사례비교법은 대상부동산과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 원가방식(원가법)

원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법)

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

4) 공시지가기준법

공시지가기준법은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 감정평가방법의 적용 및 규정

- ① 본건 구분건물의 경우 대상물건과 유사한 수익자료 수집 곤란 및 대상물건 특성 등으로 인하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

- ② 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등의 규정에 따라 건물의 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 일괄 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 그 밖의 사항

- ① 본건의 표시는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- ② 본건 구분건물은 폐문부재로 인하여 내부 확인이 불가한바, 내부이용상태 등은 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출과정

1. 감정평가방법

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

2. 비교사례의 선정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
						단가(원/㎡)		사용승인일
A	나성동 713	세진 이너스빌/주1동	제8층/제80*호	34.15	8.34	130,000,000	등기사항 전부 증명서	2023.11.02
						3,806,735		2013.10.15

(2) 비교사례의 선정

동일단지 내 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 선정함.

3. 사정보정

상기 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

[출처 : 한국감정원 오피스텔 매매가격지수]

시 점	매매가격지수	비 고
2023년 10월	100.43	세종특별자치시
2025년 03월	97.61	
시점수정치	0.97192	2025년 03월 / 2023년 10월

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치
1	A	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030

본건 기호(1)은 비교사례A 대비 호별요인(간선도로 등에 의한 소음 등)에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

(1) 인근지역 유사부동산 호가수준

본건 인근 가격수준	전유면적당 3,500,000원 ~ 4,00,000원/㎡ 내외수준임.
------------	---------------------------------------

(2) 인근지역 매매 및 평가사례

기호	소재지/ 건물명칭	동	층/호	전유면적 (㎡)	매매 및 평가금액 (원)	매매 및 평가단가 (원/㎡)	목적	기준시점 및 매매시점
#1	나성동 713/ 세진 이너스빌	주1동	제8층/ 제80*호	34.15	130,000,000	3,806,735	매매	2023.08.17
#2	나성동 713/ 세진 이너스빌	주1동	제6층/ 제60*호	34.15	130,000,000	3,806,735	법원 경매	2024.12.05
#3	나성동 713/ 세진 이너스빌	주1동	제8층/ 제82*호	34.15	130,000,000	3,806,735	법원 경매	2024.09.04

※ 출처 : 협회 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	비고
1	3,806,735	1.00	0.97192	1.030	3,810,837	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가액(원)	시산가액(원)
1	34.15	3,810,837	130,140,084	130,000,000

※ 시산가액 : 비준가액의 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액 산출근거 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)
1	34.15	3,810,837	130,140,084	130,000,000

※ 감정평가액 : 비준가액의 십만원 단위에서 반올림함.

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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	세종특별자치시 나성동 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로 207 1. 세종특별 자치시 나성동	713 세진 이너스빌 주1동 713	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층				
				지하4층	226.78			
				지하3층	1,669.88			
				지하2층	1,611.98			
				지하1층	1,669.88			
				1층	1,052.81			
				2층	1,182.89			
				3층	1,265.56			
				4층	1,233.6			
				5층	1,228.66			
				6층	1,228.66			
				7층	1,228.66			
				8층	1,228.66			
				대	1,830.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제717호	34.15	34.15	130,000,000	비준가액 (공용면적 포함 : 70.05㎡)
	8.34							
1 소유권/대지권	1,830.2x----- 1,830.2	8.34						
				토지·건물				
				토 지 :			배분내역	
				건 물 :			39,000,000	
							91,000,000	
합 계							₩130,000,000.-	
			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 나성동 소재 '정부세종2청사' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트, 업무시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상8층 건물 내 제7층 제717호로서,
외 벽 : 석재 붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 타일 붙임 마감 등,
창 호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.
※ 본건은 수차례 방문하였으나, 폐문부재 등으로 인하여 건축물대장상 건축물현황도면 및
탐문에 의하였음.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 난방설비, 지하주차장 등이
구비되어있음.

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

인접지 대비 등고 평탄한 평지의 정방형 토지로서, '주상용'건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 북동측으로 각각 노폭 약 15미터, 42미터 내외의 포장도로가 소재함.

(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> 등임.

(9) 공부와의 차이

-.

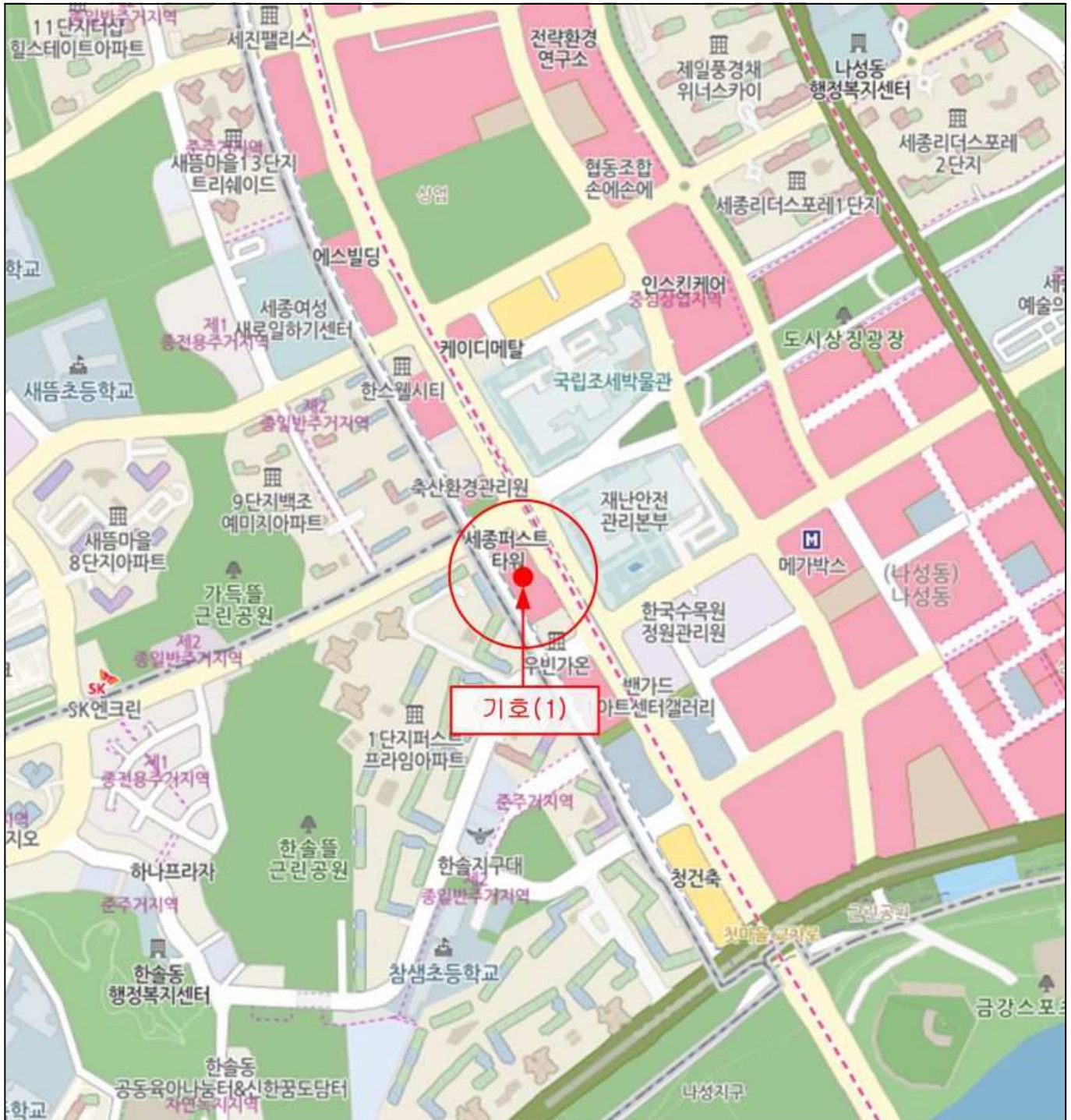
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역위치도



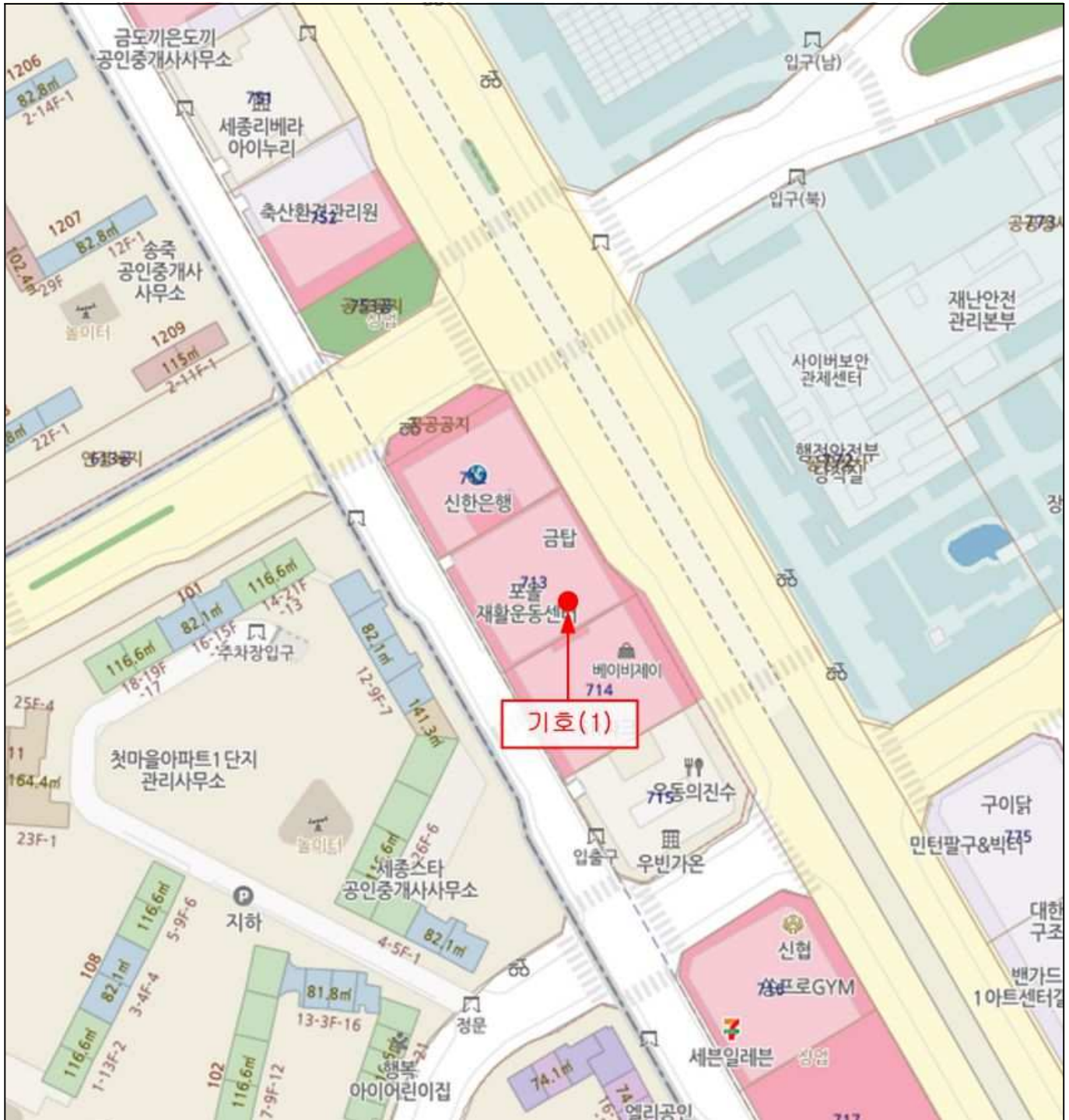
소재지	세종특별자치시 나성동 713 세진이너스빌 주1동 제7층 제717호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지	세종특별자치시 나성동 713 세진이너스빌 주1동 제7층 제717호
-----	--------------------------------------



건물개황도



< 세종특별자치시 나성동 713 세진이너스빌 주1동 제7층 제717호 >



