

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한해란 소유물건(2024타경116133)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 안창현

감정평가서번호: 240823-A12101

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.

창성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박창준

(인)

감정평가액	일억칠백만원정 (₩107,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2024타경116133)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.30	2024.08.23 ~ 2024.08.30	2024.08.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	107,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩107,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 "나성초등학교" 북서측 근거리에 위치하는 블루지움 제4층 제424호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 08월 30일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 08월 23일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 08월 30일자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인 하였음.

7. 그 밖의 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		세종특별자치시 나성동 759				
건물명 동, 층, 호수		블루지움 제4층 제424호				
기호		전유(m ²) (A)	주공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	
1	424호	26.7	34.91	61.61	7.82	
용도		공동주택 (도시형생활주택)	사용승인일자	2015년	04월	30일

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점
							신축년도
#1	나성동 759	블루지움	*/ *1*	27.39	110,000 (@4,016)	실거래	2024.05.15
							2015
#2	나성동 759	블루지움	*/ *1*	27.39	110,000 (@4,016)	실거래	2024.02.01
							2015

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성, 평가목적, 거래시점 등 종합 고려하여
【사례 #1】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 세종특별자치시 연립다세대 매매가격지수]

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	98.0	97.9	97.8	97.8	98.0	98.0	98.0	98.1	98.1	98.1	98.0	97.9
2024년	97.7	97.5	97.2	97.2	96.9	96.8	96.7					

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격 지수	96.7 (2024.07)	97.2 (2024.04)	$96.7/97.2 = 0.99486$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[기호 1 : 비교사례 #1]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	본 건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 대중교통의 편의성 등 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 건물의 구조 및 마감상태 등 내부요인 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 층별 효용 등 호별요인 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	시산가액(원)	비준가액(원)
1	110,000,000 (@4,016,064/m ²)	1.00	0.99486	1.000	0.975 (26.7/27.39)	106,698,735	107,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

(단위: 천원)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
①	나성동 759	블루지움	*/ *1*	34.83	경매	140,000 (@4,019)	2024.06.25

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준)
나성초등학교 북서측 근거리	도시형 생활주택	@3,300,000원/m ² ~ @4,300,000원/m ² 내외 정도 호가
인근지역의 가격수준에 관한의견		
인근지역 유사 평형 도시형 생활주택의 위치, 층, 향별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.		

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)
1	4층 424호	26.7	107,000,000	@4,007,000
감정평가액 합계			107,000,000	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 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 306	759 블루지움	공동주택 (도시형 생활주택) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층				
				지4층	540.14			
				지3.2층	1,445.6			
				지1층	1,422.97			
				1층	1,011.94			
				2층	1,167.03			
				3층	1,058.62			
				4층~8층	1,035.4			
				옥탑1층	45.45			
					동소	759		
			[내]					
1				철근콘크리트구조 제4층 제424호	26.7	26.7	107,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
				1 소 유 권	7.82			
				대 지 권	1,685	7.82		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 32,100,000 74,900,000	
	합 계						₩107,000,000.-	
			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 "나성초등학교" 북서측 근거리에 위치하는 공동주택 (도시형생활주택)으로서 주위는 도시형생활주택, 근린생활시설, 아파트단지 등으로 이루어져 있으며 제반 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 중 제4층 제424호로서
외벽 : 외장석재붙임 등 마감.
내벽 : 벽지붙임 등 마감.
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공부상 공동주택(도시형생활주택)임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 난방설비, 소방설비 등 되어 있음.

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

사다리형이며 공동주택(도시형생활주택) 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 서측으로 대로 등에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 중심상업지역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상.

2) 기 타 : 본건 거주자 부재로 내부 이용상황 등은 건축물현황도, 탐문조사 등을 통해 유사평형 도시형생활주택의 평균적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였는 바 업무 진행시참고하시기 바람.

위 치 도



소재지	세종특별자치시 나성동 759 (블루지움 제4층 제424호)
-----	-------------------------------------









4



424