

감정평가서

Appraisal Report

세종특별자치시 어진동 656 푸르지오시티
제18층 제1849호


한 해 란 氏 소유 물건

NF2025-0421-0003

2025-05-02

대전지방법원 경매11계

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	세종특별자치시 어진동 656		
건 물 명 층, 호수	푸르지오시티 제18층 제1849호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용 도	업무시설(오피스텔)	사용 승인일자	2014년 09월 04일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제18층 제1849호	22.42	87,000,000	@3,880,000	-
감정평가액 합계			₩87,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
한국토지주택공사 세종특별본부 복서측인근	대로변	오피스텔	@3,900,000원/m ² 내.외 호가	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

층별, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 어진동 소재 “한국토지주택공사 세종특별본부” 북서측 인근에 위치하는 푸르지오시티 제18층 제1849호(전유면적 : 22.42㎡)로서, 대전지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

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

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 02일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 04월 21일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 05월 02일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 건축물현황도 및 현관 출입문의 표시를 기준으로 하였으며, 본건 내부는 현장조사 시 폐문 부재로 인해 확인하지 못하였는 바, 경매진행시 참고 바람.

2) 참고사항

본건 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 구분표시 할 경우에는
- 토지 : 26,100,000원, 건물 : 60,900,000원임.

II. 대상 부동산의 개요

소재지		세종특별자치시 어진동 656				
건물명 동, 층, 호수		푸르지오시티 제18층 제1849호				
구분		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
1	1849호	22.42	29.613	52.033	5.79	43.09
용도		업무시설 (오피스텔)	사용 승인일자	2014년	09월	04일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 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. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	어진동 656	푸르지오 시티	12/1238	22.42	5.79	85,000 (@3,791)	등기사항 전부증명서	2025.04.10
								2014
#2	어진동 656	푸르지오 시티	5/506	22.42	5.79	82,000 (@3,657)	등기사항 전부증명서	2025.02.01
								2014
#3	어진동 656	푸르지오 시티	4/434	23.74	6.13	90,000 (@3,791)	등기사항 전부증명서	2025.03.24
								2014

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

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

【월별 세종특별자치시 오피스텔 매매가격지수】

【2023.12 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.03	97.74	97.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	99.57	99.51	99.32	99.05	98.98	98.96	98.81	98.6	98.59	98.51	98.4	98.19

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	97.61 (2025.03)	97.61 (2025.03)	97.61 / 97.61 = 1.00000

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 #1】

조건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서, 단지 외부 요인에서 동일함.
	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 동일 건물로서, 단지 내부 요인에서 동일함.
	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	1.02	본건은 사례대비 호별 요인에서 다소 우세함.
	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	해당사항 없음.
누 계		1.02		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
#1	85,000,000	1.00	1.00000	1.020	22.42 /	86,700,000	87,000,000
	(@3,791,000)				22.42		(@3,880,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	어진동 656	푸르지오시티	11/1135	23.74	6.13	경매	100,000,000 (@4,212)	2025.03.07
								2014
#2	어진동 656	푸르지오시티	12/1219	23.74	6.13	경매	97,000,000 (@4,086)	2025.02.04
								2014
#3	어진동 656	푸르지오시티	12/1262	22.42	5.79	매수	83,490,000 (@3,724)	2025.04.24
								2014

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
한국토지주택공사 세종특별본부 북서측인근	대로변	오피스텔	@3,900,000원/m ² 내.외 호가	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

층별, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제18층 제1849호	22.42	87,000,000	@3,880,000	-
합 계			₩87,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고			
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)				
(1) 1	세종특별 자치시 어진동 656 푸르지오 시티 [도로명 주소] 세종특별 자치시 갈매로 364	업무시설, 제1.2종 근린생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하4층 지상20층								
				지4층	4,800.494						
				지3층	4,109.328						
				지2층	5,197.708						
				지1층	5,197.708						
				1층	1,500.761						
				2층	5,060.421						
				3층	3,081.076						
				4층	1,961.872						
				5층~13층	1,956.633						
				14층	1,926.509						
				15층~17층	1,911.478						
				18층	1,892.138						
				19층	1,872.943						
				20층	1,889.665						
						대	중심상업지역	6,879			
					" 656		철근콘크리트 구조 18층 제1849호 (1)소유권 대지권	22.42 5.79 ----- 6,879	22.42 5.79	일괄	87,000,000 (공용부분: 29.613㎡)

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
	합 계	이	하	여	백		₩87,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 어진동 소재 "한국토지주택공사 세종특별본부" 북서측 인근에 위치하며, 주위에 업무시설(오피스텔), 주상복합, 각종 근린생활시설 및 공공시설 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 주위에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 / 지상20층 중 18층 1849호로서,
 외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임, 복합판넬 등 마감.
 내 벽 : 벽지 및 타일 마감.
 창 호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

푸르지오시티 제18층 제1849호 업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

(7) 인접 도로상태 등

본건 사면으로 대로 및 중로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 미관지구, 지구단위계획구역, 대로2류(접합), 대로3류(접합), 중로 1류(접합), 중로3류(접합), 가축육제한구역.

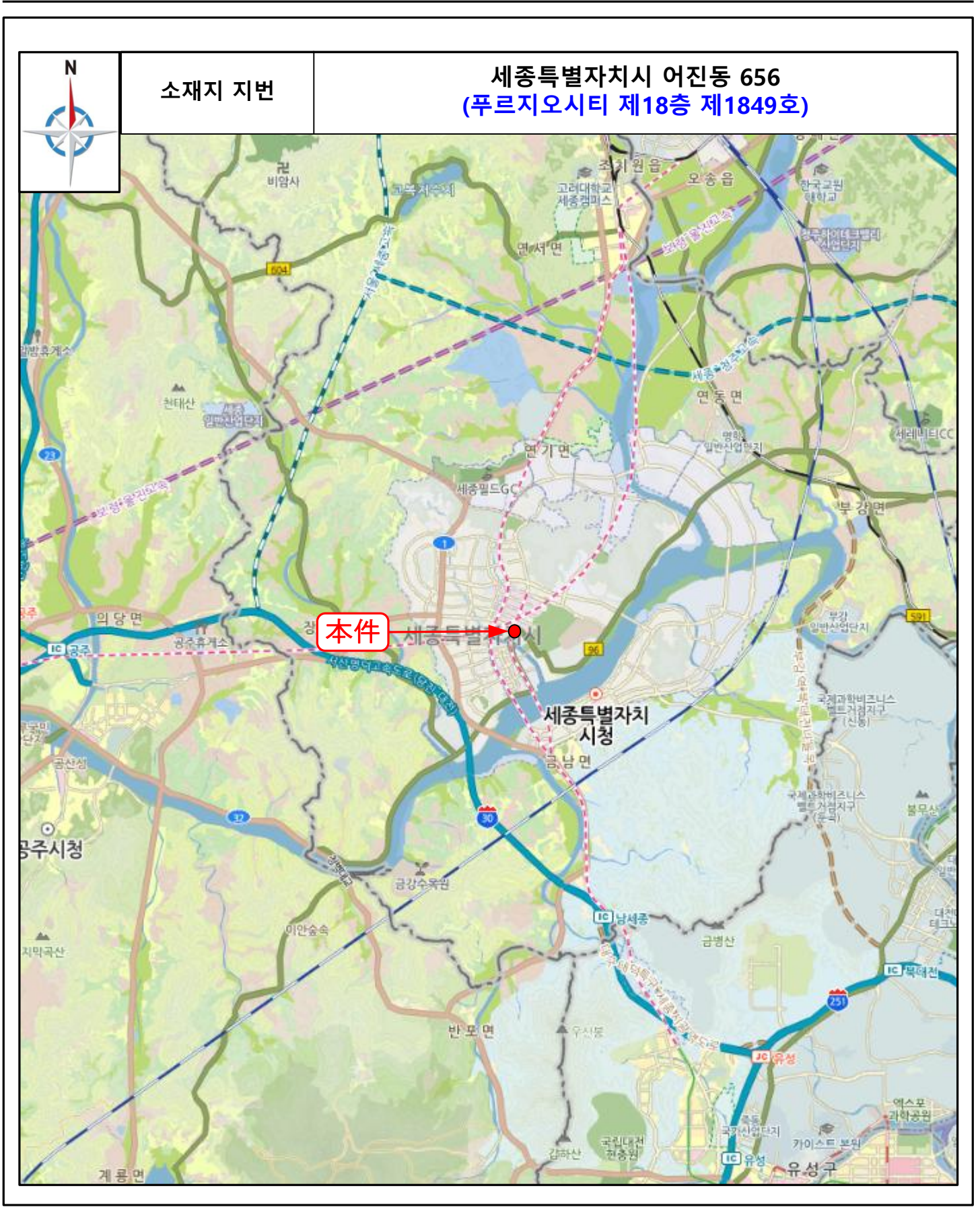
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

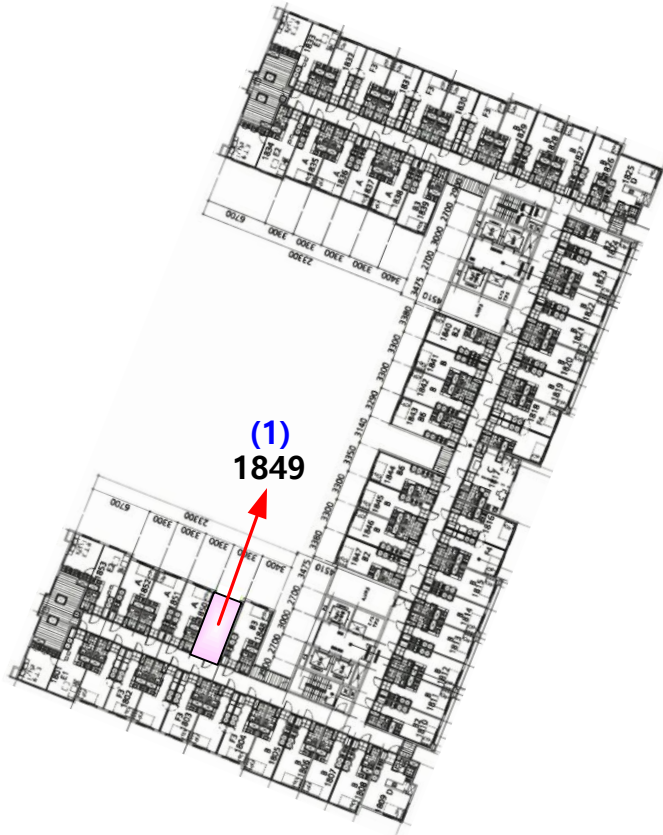
광역 위치도



상세 위치도



호별 배치도



사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 입구 전경