# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

| | |
|---|---|
| 건 명 : | 한해란 소유물건<br>(2024타경121999) |
| 의 뢰 인 : | 대전지방법원<br>사법보좌관 강수현 |
| 감정서번호 : | 2411-1-1101 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

**삼지감정평가사사무소**

TEL. 042-273-6458 FAX. 042-273-6450

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사**

(인)

| 감정평가액 | **일억이천육백만원정(₩126,000,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대전지방법원<br>사법보좌관 강수현 | 감정평가목적 | 법원경매(강제) | |
| 제 출 처 | 대전지방법원 경매9계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 한해란<br>(2024타경121999) | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2024.11.18 | 2024.11.15<br>~2024.11.18 | 2024.11.18 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 126,000,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩126,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

삼지감정평가사사무소

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 "새뜸중학교" 북동측 인근에 위치하는 승강기겸용 복도통행식 공동주택(도시형생활주택)으로서, 『대전지방법원』 경매목적(강제)을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가근거

본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 평가방법

1) 본 평가는『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.

2) 본건은 구분소유건물로서『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및『집합건물소유 및 관리에 관한법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 단지외부요인 및 내부요인·호별요인·기타요인 등 제반 가격형성요인을 참작한 거래사례비교법에 의거 평가하되,『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 본 평가는『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산 물적사항의 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2024. 11. 15. ~ 2024. 11. 18. 까지 실시하였음.

4) 본 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2024년 11월 18일 자로 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 그 밖의 사항

1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

2) 구분소유건물은『집합건물소유 및 관리에 관한법률』에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되므로 토지 · 건물의 구분평가는 곤란하나 귀원 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 참고하시기 바람니다.

3) 본건의 위치확인은 외부관찰을 통하여 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건 개요

| 구 분 | 내 용 | | |
|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 주 소 : 세종특별자치시 나성동 737번지<br>도로명주소 : 세종특별자치시 한누리대로 291 | | |
| 단지명 및 건축물현황 | 포레뷰투도시형생활주택<br>주건축물1동<br>1개동/202세대 | 용도지역 | 중심상업지역 |
| 대지면적 | 2,332㎡ | 건폐율 | 69.97% |
| 건축면적/연면적 | 1,631.64㎡/17,563.2262㎡ | 용적율 | 487.44% |
| 구 조 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕 9층 | 주차대수 | 옥내 175대 |
| | | 난방방식 | 개별난방, 도시가스 |
| 용 도 | 도시형생활주택 | 사용승인일<br>(허가일자) | 2017. 11. 01. |

| 기호 | 층, 호수 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 제8층 제819호 | 28.3925 | 39.3287 | 8.4997 |

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용면적을 기준으로 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례 선정

### 1) 인근지역의 거래사례

| 사례 기호 | 소 재 지 | 건물명 | 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 세종특별자치시 나성동 737번지 | 포레뷰투도시형생활 주택주건축물1동 | 8/805 | 28.2095 | 8.4449 | 129,000,000 (@4,572,927) | 24.04.06 |
| B | 세종특별자치시 나성동 737번지 | 포레뷰투도시형생활 주택주건축물1동 | 5/522 | 28.3925 | 8.4997 | 130,000,000 (@4,578,673) | 24.01.20 |
| C | 세종특별자치시 나성동 737번지 | 포레뷰투도시형생활 주택주건축물1동 | 7/730 | 28.3925 | 8.4997 | 125,000,000 (@4,402,571) | 24.10.08 |

※자료출처 : 등기사항전부증명서

### 2) 비교사례 선정

① 선정기준

a. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

b. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

c. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가격형성요인의 비교가 가능한 사례

② 비교사례 선정

본건에 적용할 비교사례는 감정평가에 관한 규칙 제16조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 "A" 를 선택 적용하였음.

## 3. 사정보정

본건 비교사례는 정상적인 거래로 별도의 사정보정요인은 없음.【100/100】

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

2) 시점수정치(세종특별자치시) 산출

- 2024년 03월 매매가격지수 : 74.5
- 2024년 10월 매매가격지수 : 72.0
- 시점수정치 : 72.0/74.5 ≒ 0.96644

※ 2024년 10월 이후의 아파트매매가격지수가 미고시되어 2024년 10월 매매가격지수을 연장 적용함.

## 5. 가치형성 요인비교

| 구 분 | | 격차율 | | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 조건 | 세 항 목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편리성, 차량이용의 편리성 | 1.00 | 1.00 | 동일한 단지내에 소재하여 단지 외부요인은 대체로 유사함. |
| | 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업 . 업무시설의 접근성 | | | |
| | 자연환경(조망,풍치, 경관 등) | | | |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 동일한 단지내에 소재하여 단지 내부요인은 대체로 유사함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(계단식, 복도식) | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| 호별 요인 | 층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별) | 1.00 | 1.00 | 동일한 단지내에 소재하며 호별요인에서 우세함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식 | 1.00 | 1.01 | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 1.00 | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 기타 제반요인은 대체로 유사함. |
| 누 계 | | 1.00 | 1.01 | |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 시산가액 산정

| 본건 기호 | 사례 기호 | 사례가격 | 사정보정 | 시점보정 | 가치형성 요인비교 | 시산가격 | 결정가격 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 129,000,000 | 1.00 | 0.96644 | 1.01 | 125,917,467 | 126,000,000 |

# Ⅲ. 가격 자료

## 1. 인근지역 평가전례

| 사례 기호 | 소 재 지 | 건물명 | 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액 (원) | 가격시점 | 구분 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 세종특별자치시 나성동 737번지 | 포레뷰투도시 형생활주택주 건축물1동 | 5/509 | 28.2095 | 8.4449 | 140,000,000 (@4,962,867) | 23.05.16 | 담보 |
| ⓑ | 세종특별자치시 나성동 737번지 | 포레뷰투도시 형생활주택주 건축물1동 | 7/719 | 28.3925 | 8.4997 | 126,000,000 (@4,437,791) | 24.11.15 | 경매 |

※자료출처 : 감정평가협회

## 2. 방매사례 및 호가수준

본건과 위치별·층별·면적 등이 동일 또는 유사한 사례중 비교가능성이 있는 구분건물(아파트)의 가격은 전용면적당 약 4,200,000 ~ 4,600,000원/㎡ 정도 호가하는 것으로 조사됨.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅳ. 대상부동산의 가격결정

### 1. 감정평가액 결정

| 기호 | 건물명 및 동·층·호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 포레뷰투도시형생활주택 주건축물1동 제8층 제819호 | 28.3925 | 8.4997 | 126,000,000 | 공용면적 포함평가 |

### 2. 결정의견

상기 가격자료에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 가격의 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성상 다른 평가방식을 적용하는 것이 현실적인 어려움이 있어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) 공부 | 면적 (㎡) 사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 세종특별자치시 나성동 | 737 | 대 | 중심상업지역 | 2,332 | | | 대지권의 목적인 토지의 표시 |
| 1 | 세종특별자치시 나성동<br><br>[도로명주소]<br>세종특별자치시 한누리대로 291 | 737 포레뷰투 도시형생활주택주 건축물1동 | 도시형 생활주택 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>지하3층 지상9층 | | | | 1동의 건물의 표시 |
| | | | | 지하3층 | 2,021.47 | | | |
| | | | | 지하2층 | 2,030.48 | | | |
| | | | | 지하1층 | 2,030.48 | | | |
| | | | | 1층 | 1,603.08 | | | |
| | | | | 2층 | 1,597.88 | | | |
| | | | | 3층 | 1,381.8602 | | | |
| | | | | 4층 | 1,372.8072 | | | |
| | | | | 5층 | 1,372.8072 | | | |
| | | | | 6층 | 1,372.8072 | | | |
| | | | | 7층 | 1,372.8072 | | | |
| | | | | 8층 | 1,372.8072 | | | |
| | | | | 9층 | 33.94 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철근콘크리트구조<br>제8층 제819호 | 28.3925 | 28.3925 | 126,000,000 | 전유부분의 건물의 표시 |
| | | | | 기호(1)의 소유권 대지권의 비율 | 2,332분의 8.4997 | 8.4997 | | |
| | | | | | | **토지·건물** | **배분내역** | |
| | | | | | | **토 지 :** | **37,800,000** | |
| | | | | | | **건 물 :** | **88,200,000** | |
| | **합 계** | | | | | | **₩126,000,000.-** | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

**삼지감정평가사사무소**

# 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 "새뜸중학교" 북동측 인근에 위치하는 승강기겸용 복도통행식 구분건물(도시형생활주택)로서, 주위일원은 학교, 공원, 대단위아파트단지 주상용건물, 상가 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 아파트 및 상가 혼용지대로서, 제반주위환경은 양호시 됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 BRT버스정류장이 소재하므로, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상9층 건물로서,
외벽 : 외장석재붙임 등 기타마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
창호 : 샷시 창호임.

**(4) 이용상태**

포레뷰투도시형생활주택 주건축물 제1동 제8층 제819호 로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생설비, 급배수설비, 승강기, 난방설비, 소방설비(소화전, 화재경보기 등), 방범도어, 도시가스 및 기타설비 되어있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

장방형으로 주상용 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

인접도로상태는 보통시 됨.

**(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〉 임.

# 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) |

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

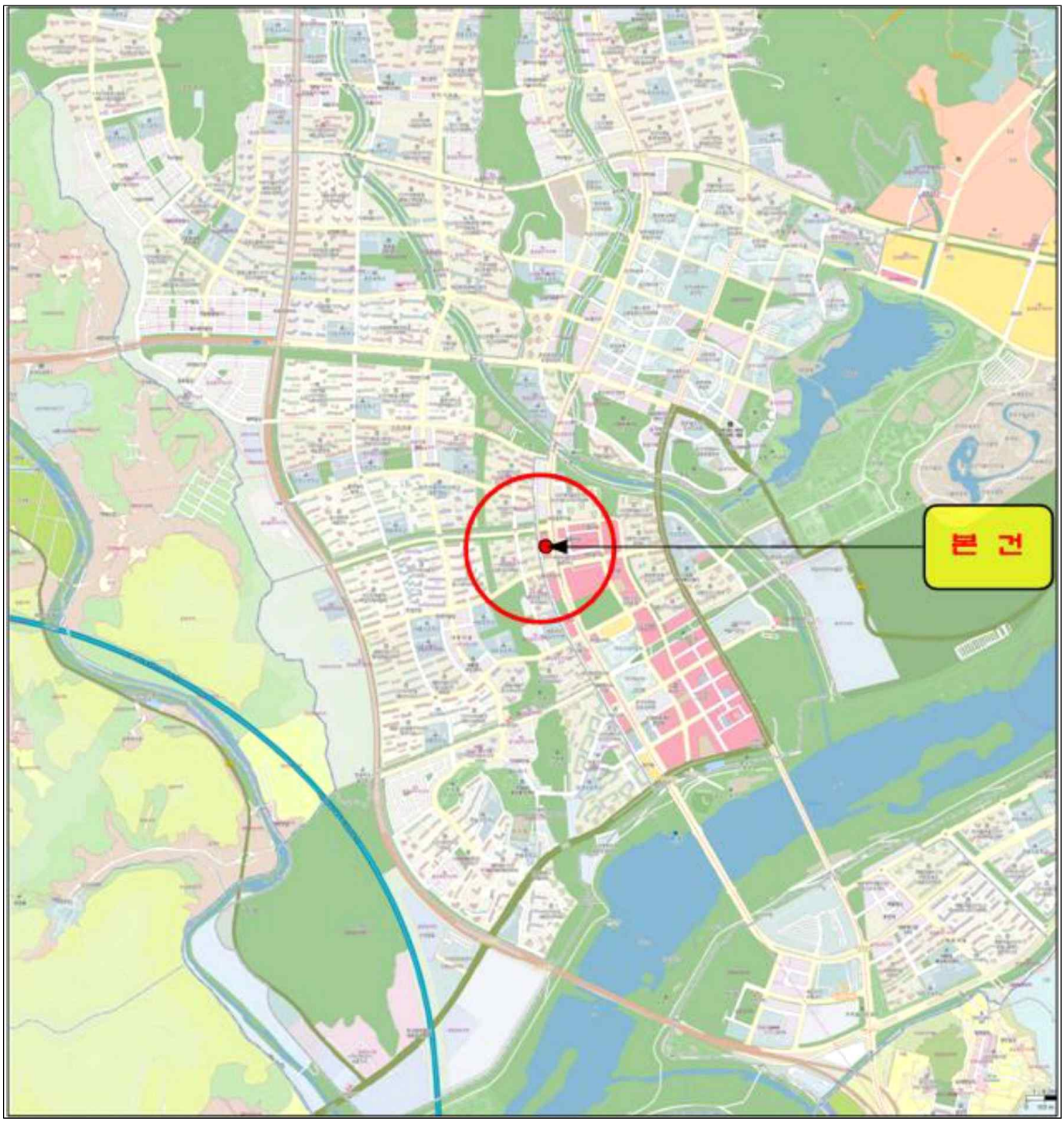
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

ⓐ 임대내역 "미상" 임.

ⓑ 건물의 내부현황은 건축물대장상의 도면을 참고하여 일반적인 구분건물(도시형생활주택)를 기준으로 평가하였는 바, 경매진행시 이해관계인은 참고 하시기 바랍니다.

# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 세종특별자치시 나성동 737 포레뷰투도시형생활주택 주건축물 1동 8층 819호 |
|---|---|



# 위 치 도

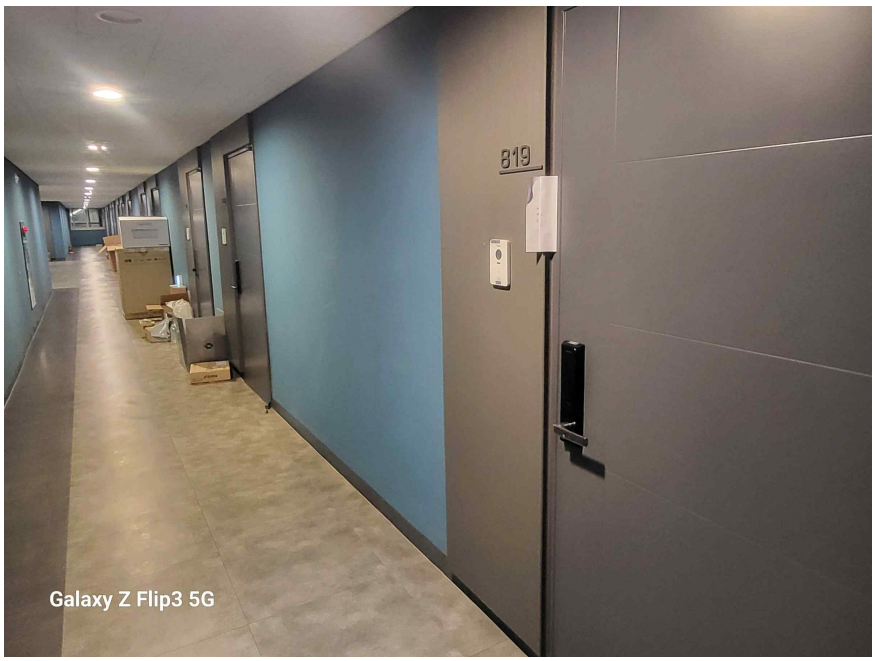
| 소 재 지 | 세종특별자치시 나성동 737 포레뷰투도시형생활주택 주건축물 1동 8층 819호 |
|---|---|

# 사 진 용 지

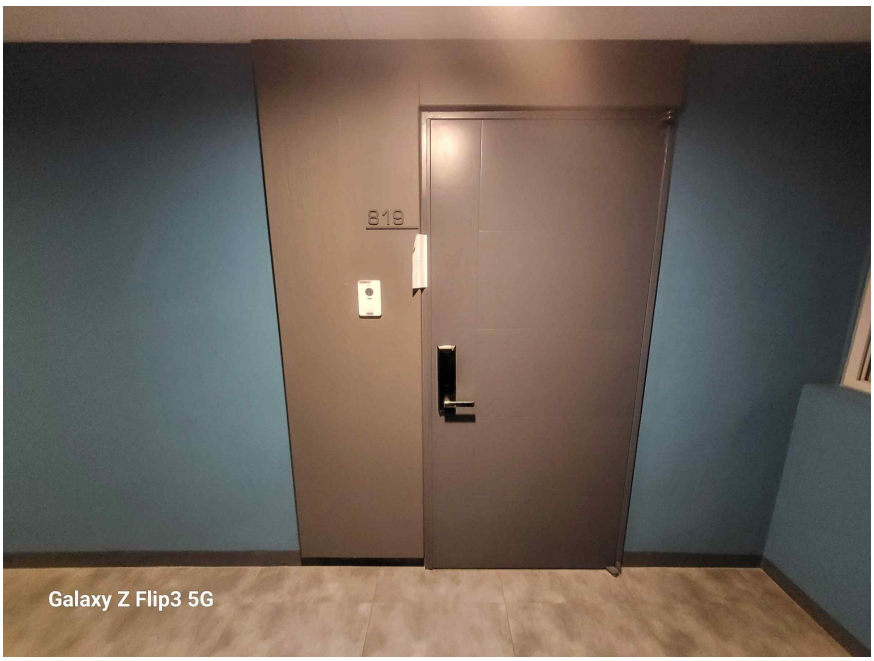
본건전경(대로변)

본건전경(이면도로)

# 사 진 용 지




제8층 복도




제8층 제819호