

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	한해란 소유물건 (2025타경501767)
의뢰인:	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정평가서번호:	J2025-0217-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가사사무소 정

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조은철

조은철 (인)

감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	법원경매(강제경매)
제출처	대전지방법원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	한해란 (2025타경501767)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.17 ~ 2025.02.19 2025.02.19

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	104,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩104,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 세종특별자치시 나성동에 소재하는 세종갤러리밸류시티 제6층 제605호(공동주택(도시형생활주택))로서 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.19을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.02.17. ~ 2025.02.19.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 적용 평가방법

(가) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 시산가액 조정 : 대상물건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건은 주거용으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

다. 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부 관찰 및 주변탐문 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

라. 임대관계 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례 비교법에 의한 가격산출

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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상 물건 개요

소재지	세종특별자치시 나성동 764(한누리대로 288)					
건물명	세종갤러리밸류시티					
용도	공동주택(도시형생활주택)			사용승인일	2015.02.24	
기호	층,호	전유면적 (㎡)	공용면적* (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용율 (%)
1	제6층 제605호	24.4951	35.3217	59.8168	7.5216	41.0

※ 집합건축물대장상 공용부분의 구분 주의 합계면적으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역내 유사 부동산 사례자료

(1) 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	단가* (천원/㎡)	거래시점
							사용승인
1	매매	나성동 764 세종갤러리밸류시티 5층 506호	24.4951	7.5216	105,000	4,287	2024.09.27
							2015.02.24
	의견	대상물건과 대체로 대등함.					

※ 전유면적 기준단가임.

(2) 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	단가* (천원/㎡)	기준시점
							사용승인
1	경매	나성동 764 세종갤러리밸류시티 8층 807호	25.4551	7.8164	113,000	4,439	2025.01.31
							2015.02.24
	의견	대상물건과 대체로 대등함.					
2	경매	나성동 764 세종갤러리밸류시티 7층 703호	23.5351	7.2268	102,000	4,334	2025.01.17
							2015.02.24
	의견	대상물건과 대체로 대등함.					

※ 전유면적 기준단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 대상물건과 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.000)

5. 시점수정

국도교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "세종특별자치시 아파트 매매가격지수" (2021.06=100기준)를 활용하여 시점수정치를 결정함.

대상물건의 기준시점 매매가격지수(2025.01)	71.3
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.08)	72.3
시점수정치 (대상물건지수/사례지수)	$71.3 / 72.3 \approx 0.98617$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성 요인 비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내의 사례로 동일함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상물건 소재 건물 내의 사례로 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식)등			
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함.
누계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

기호	거래사례가격 (단위:원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위:원)	적용가격 (단위:원)
1	105,000,000	1.000	0.98617	1.000	24.4951 / 24.4951	103,547,850	104,000,000

Ⅲ. 감정평가액결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층, 호수	감정평가액(원)	비 고
1	제6층 제605호	104,000,000	-

2. 결정의견

대상물건은 대장상 용도가 공동주택(도시형생활주택)인 부동산으로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법, 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 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 288	764 세종 갤러리 밸류시티	아파트 (도시형 생활주택), 제1종근린 생활시설 (소매점), 제2종근린 생활시설 (사무소, 휴게음식점 , 일반 음식점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층								
					지하4층	267.075						
					지하3층	1,574.7034						
					지하2층	1,624.3034						
					지하1층	1,624.3034						
					1층	1,175.126						
					2층	1,300.6317						
					3층	1,154.6273						
					4층	1,092.1859						
					5층	1,092.1859						
					6층	1,092.1859						
					7층	1,084.0109						
					8층	1,096.2809						
					"	764	대	중심상업지역 (내)		1,951		
					1			철근콘크리트구조 제6층 제605호	24.4951	24.4951	104,000,000	비준가격, 공용면적 포함평가
			(1) 소유권	7.5216	7.5216							
			----- 대지권	1,951	1,951							
	합 계											
						토지·건물	배분내역					
						토 지 :	41,600,000					
						건 물 :	62,400,000					
							₩104,000,000.-					

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

대상물건은 세종특별자치시 나성동 소재 "빛가람수변공원" 남서측 인근에 위치하는 세종 갤러리밸류시티 제6층 제605호로서, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 관공서, 도시형생활주택 등이 소재하는 상업지대로서 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 BRT 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 중 제6층 제605호로서,

- 외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감임.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감임.
- 창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 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

정방형 평지로서 아파트(도시형생활주택), 제1종근린생활시설(소매점), 제2종근린생활시설(사무소, 휴게음식점, 일반음식점) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북동측으로 폭 약 40미터 및 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(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.

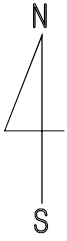
(9) 공부와의 차이

없음.

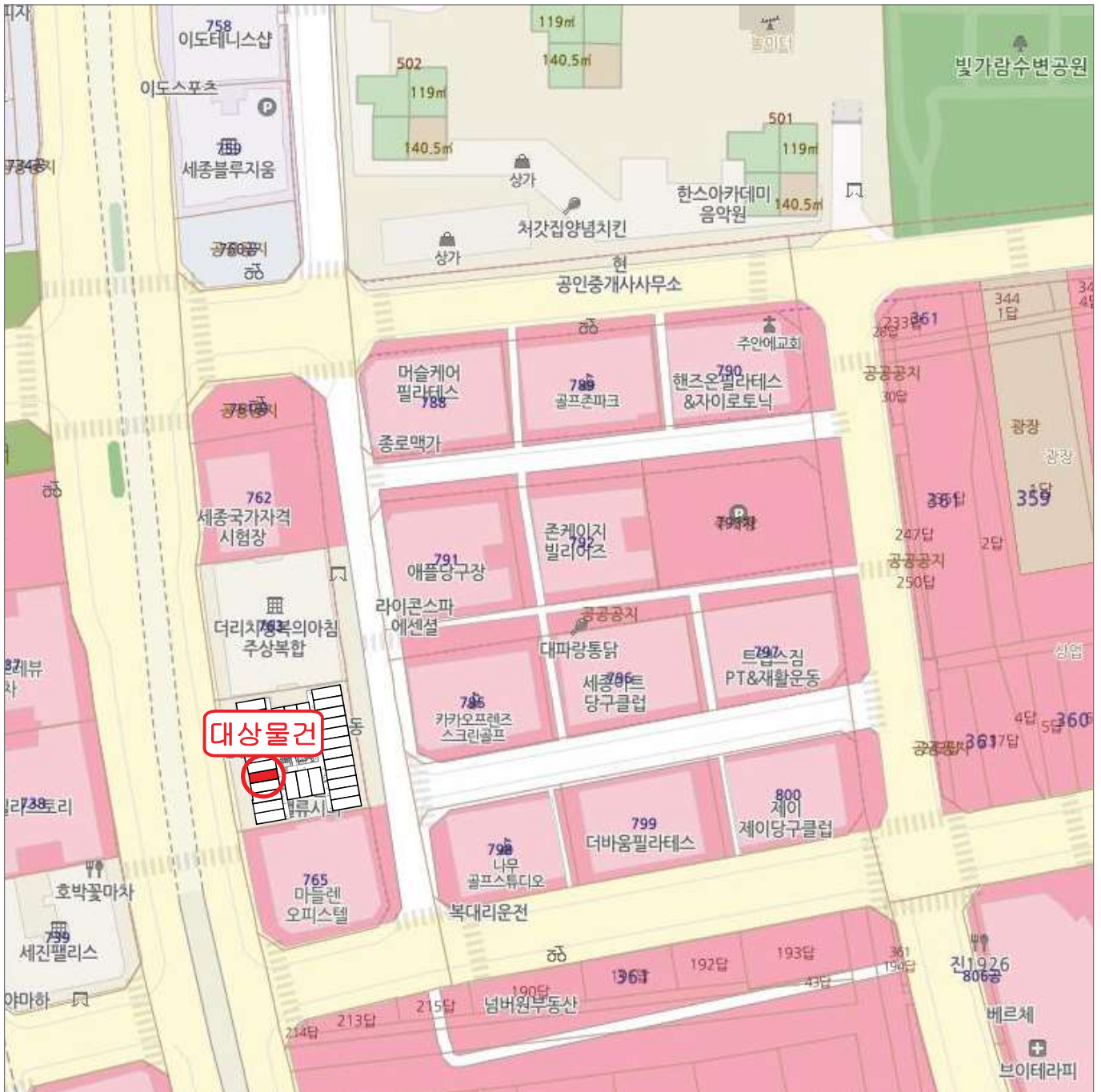
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

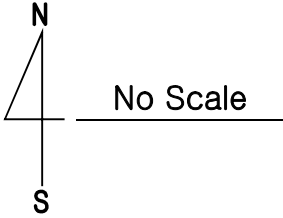
상 세 위 치 도



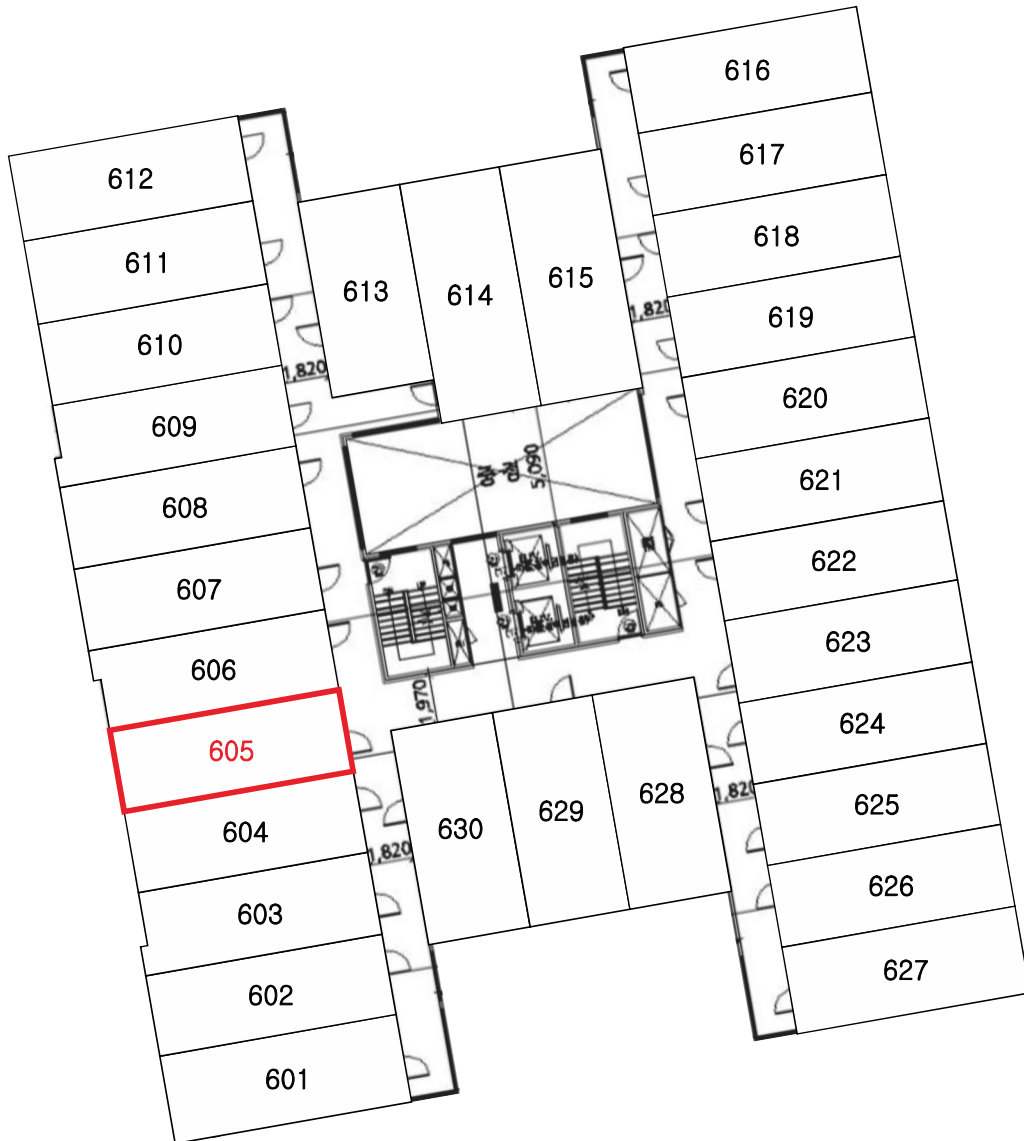
소재지 세종특별자치시 나성동 764 세종갤러리벨류시티 제6층 제605호



호 별 배 치 도

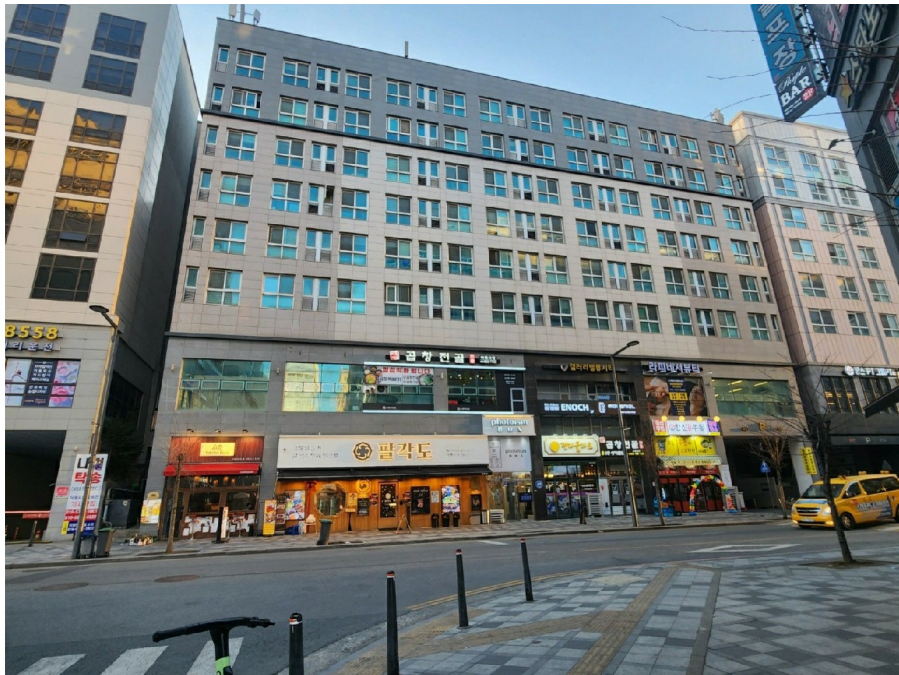


대상물건 : 세종갤러리밸류시티 제6층 제605호

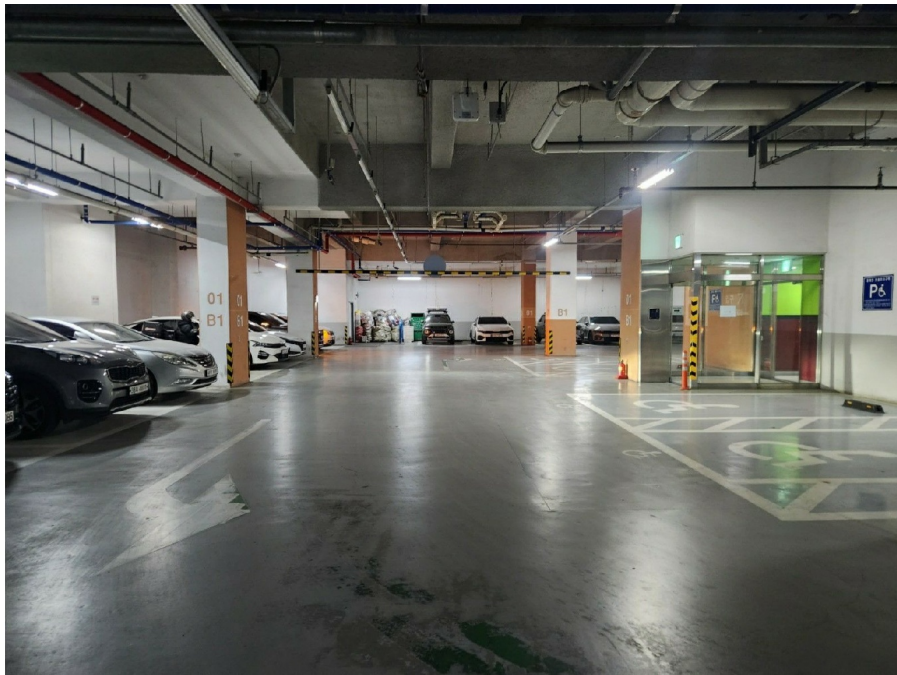




()

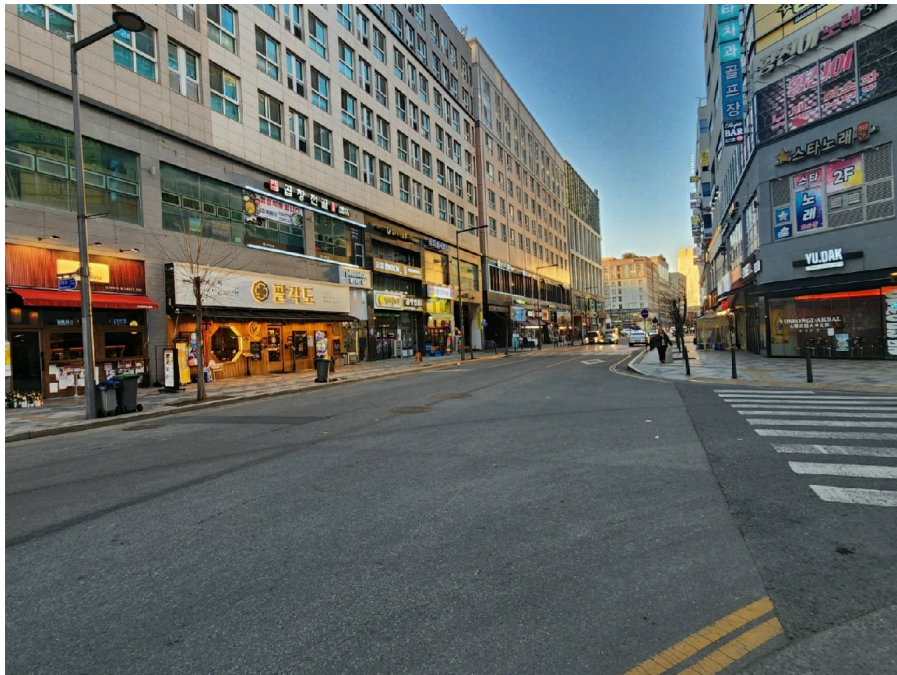


()





()



()