

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한해란 소유물건(2024타경113400)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: GA-2407-09

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.

금강감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

구 본 촌

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2024타경113400)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.07.23	2024.07.20 ~ 2024.07.23	2024.07.23	
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	1개호	구분건물	1개호	-	106,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩106,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 세종특별자치시 어진동 소재 "세종시 지방자치회관" 복측 인근에 소재하는 「푸르지오시티 제4층 제427호」로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 07월 23일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2024.07.20. ~ 2024.07.23.이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기타

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항, 구조 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

가치를 산정하는 방식임.

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

구분	내용				
소재지	세종특별자치시 어진동 656 [도로명주소: 세종특별자치시 갈매로 364]				
건물명, 층	푸르지오시티 제4층				
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일		2014.09.04	
면적	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	제427호	23.74	31.359	55.099	6.13

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분면적 중 “주” 부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래가격/ 평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점/ 기준시점
								사용승인일
①	매매	어진동 656 푸리지오시티 14층 14**호	24.324	6.28	110,000	4,522,000	실거래 정보	2024.05.17
								2014.09.04

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근지역내 동일 업무시설(오피스텔) 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 ①>을 선정함.

(3) 사정보정

상기의 거래사례는 매도인·매수인간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.000)

(4) 시점수정

(가) 적용 기준

한국감정원 전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택/오피스텔 매매 가격지수(출처: 한국감정원 부동산통계정보시스템) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "세종특별자치시 오피스텔 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 월별 세종특별자치시 오피스텔 매매가격지수

(2023.12. = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.38	102.32	102.16	101.96	101.59	101.29	101.11	100.76	100.63	100.43	100.15	100.0
2024년	99.57	99.51	99.32	99.05	98.98	98.96						

(나) 시점수정치 산출

▷ 지역 : 세종특별자치시(24.05.17~24.07.23)

거래시점 : 2024.05.17, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.23, 2024년06월 지수를 적용 함

2024.05.17 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 99.05

2024.07.23 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 98.96

시점수정치 : $98.96/99.05 \approx 0.99909$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

▷ 기호(1) / <사례 ①>

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	평가대상 부동산과 사례 부동산은 제반 외부요인은 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	평가대상 부동산과 사례 부동산은 제반 건물요인은 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.99	평가대상 부동산 대비 사례 부동산은 층별차이 등 제반 개별적요인에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.990		1.00 x 1.00 x 0.99

(6) 대상부동산의 시산가액 산정

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(m ²)	산출가격 (천원)	결정가격 (천원)
1	110,000	1.000	0.99909	0.990	23.74 /24.324	106,189	106,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

가. 인근 부동산 중개업소 탐문 조사

본건 업무시설(오피스텔) 단지내 유사평형의 업무시설(오피스텔)은 층, 향, 관리상태 등에 따라 가격차이가 발생하며, 약 85,000,000 ~ 110,000,000원 수준임.

나. 인근 평가선례

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPADB)]

기호	구분	소재지 (건물명 및 호수)	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	자료 출처	기준시점
㉠	경매	어진동 656 푸르지오시티 12층 12**호	23.74	6.13	101,000	4,254,423	협회 전례	2023.10.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	23.74	4,465,040	106,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	세종특별자치시 어진동	656 푸르지오 시티	업무시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상20층				도로명주소: 세종특별 자치시 갈매로 364
	동소	656	대	중심상업지역 (내)	6,879			
				철근콘크리트구조 제4층 제427호	23.74	23.74	106,000,000	비준가격, 공용부분 포함.
				(1). 소유권 ----- 대지권	6.13 ----- 6,879	6.13		
							배분내역 토 지 : 26,500,000 건 물 : 79,500,000	
합 계							₩106,000,000.-	
			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 어진동 소재 "세종시 지방자치회관" 북측 인근에 위치하는 푸르지오시티 제4층 제427호로서, 부근은 상업업무용시설, 정부청사 및 아파트단지 등이 혼재하는바, 제반 입지조건 및 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입 및 주정차 용이하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 중 제4층 제427호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 타일 등 마감,
- 내벽 : 페인트 및 일부 타일 붙임 등,
- 창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

주차설비, 승강기설비, 소방설비, 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

대체로 사다리형의 토지로서, 근린생활시설 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 주위로 광대로 및 중로 등에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 중심상업지역, 미관지구(시가지미관지구), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-4001)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}임.

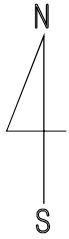
(9) 공부와의 차이

없음.

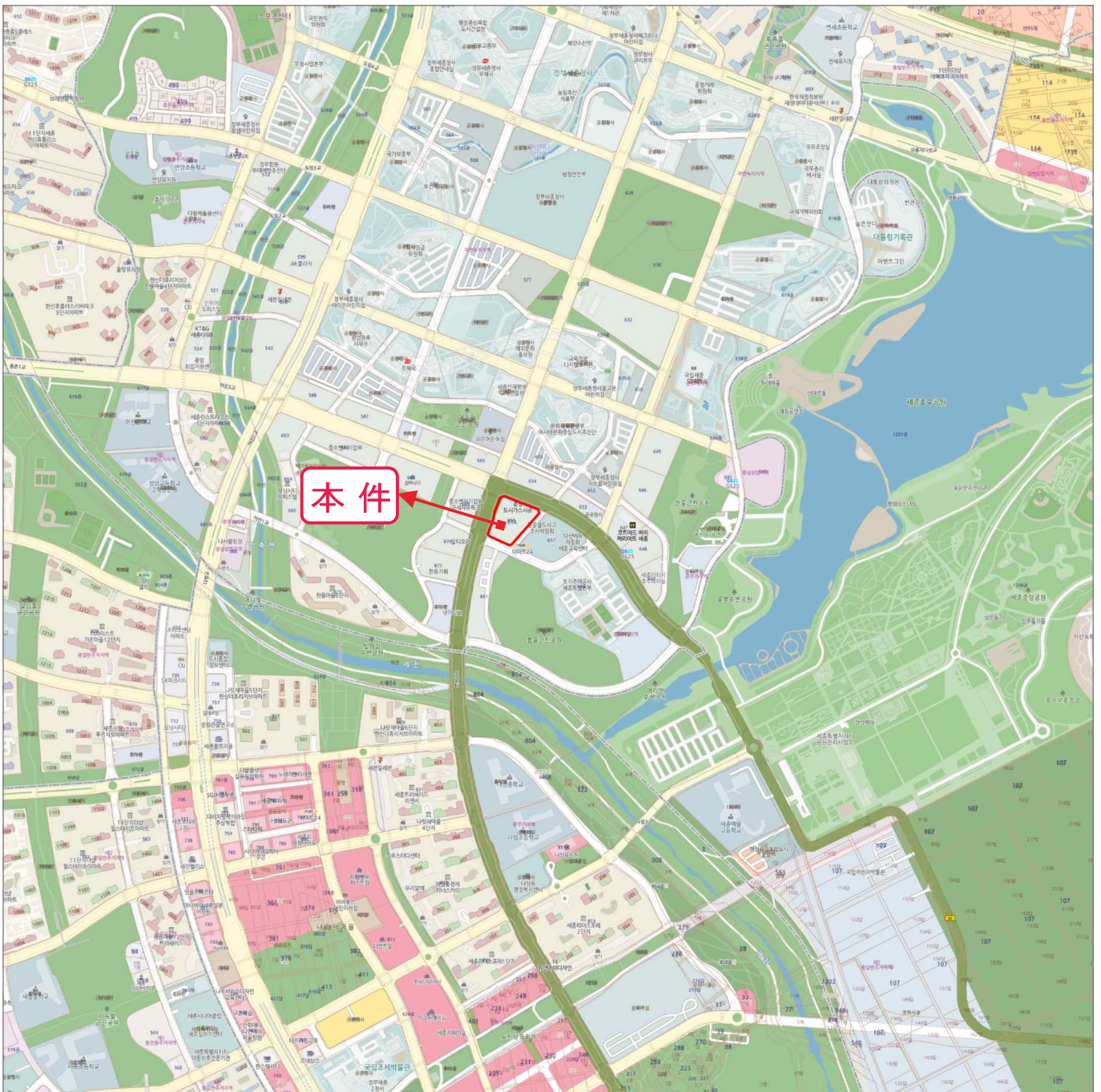
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상이며, 본건은 수차 방문하였으나 이해관계인 부재로 내부 상태는 집합건축물대장상 현황도면 등에 의하여 표준적인 이용상황 등을 감안하여 평가하였으니 경매 참여시 참고바람.

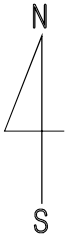
위 치 도



소재지 세종특별자치시 어진동 656 푸르지오시티 제4층 제427호
[도로명주소: 갈매로 364]



위 치 도



소재지	세종특별자치시 어진동 656 푸르지오시티 제4층 제427호 [도로명주소: 갈매로 364]
-----	--



호 별 배 치 도

本件 (1) : 푸르지오시티 제4층 제427호

