

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 한해란 소유물건(2024타경115888)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: 20240820-09-87

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.

다정감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김속자

감정평가액	일억이천삼백만원정(₩123,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한해란 (2024타경115888)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.08	2024.09.04 ~ 2024.09.08	2024.09.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형 생활주택	1개호	도시형 생활주택	1개호	일괄	123,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩123,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 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	1동의 건물의 표시 세종특별자치시 나성동 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로 237	748	한스웰시티	철근콘크리트구조 평지붕 8층 도시형생활주택 근린생활시설, 업무 시설(사무소) 지4층 367.35㎡ 지3층~지1층 각 1573.71㎡ 1층 973.6㎡ 2층 1239.38㎡ 3층 1239.6㎡ 4층~8층 각 1031.24㎡				
					전유부분의 건물의 표시	5층 514호	철근콘크리트구조	26.74
	대지권의 목적 인 토지의 표시 토지의 표시:	1. 세종	특별자치시	나성동 748 대 1803.3㎡				
	대지권의 종류: 대지권의 비율:	1. 소유권 1.1,803.3	부의	7.85	7.850 ----- 1,803.3	7.85		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,520,000 93,480,000
<b>합 계</b>								<b>₩123,000,000.-</b>
			이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 “국세청” 서북측 인근에 소재한 한스웰시티 5층 514호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.9.8.자임.

### 4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등 일련의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

<b>소재지</b>	세종특별자치시 나성동 748 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로 237				
<b>건물명/층/호</b>	한스웰시티 5층 514호				
<b>용도</b>	도시형생활주택	<b>사용승인일</b>	2015.10.27		
<b>호</b>	<b>면적</b>	<b>전유면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>공용면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>대지권면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률(%)</b>
514호	26.74	35.93	7.85	-	-

### 3. 거래사례의 선택

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 한국부동산원 '감정평가정보체계']

사례 기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액	거래시점
가	나성동 748	한스웰시티	4/4**	24.12	115,000,000	2024.8.12
나	나성동 748	한스웰시티	6/6**	26.74	100,000,000	2024.7.1
다	나성동 748	한스웰시티	5/5**	24.12	119,000,000	2023.11.16

\*거래사례의 호수 일부는 개인정보보호 관계로 비공개 처리하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### (2) 거래사례의 선택

상기 거래사례는 동일 단지 내 유사부동산의 거래사례인바, 개별요인의 유사성, 거래가격의 합리성 등 제반 요인을 종합적으로 참작하여 거래사례 기호(가)를 선택함.

## 4. 사정보정

### (1) 사정보정의 의의

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격으로 정상화하여 주는 것을 말함.

### (2) 사정보정치의 산정

상기 거래사례는 실거래 신고된 사례로 같은 단지 내 유사부동산의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 5. 시점수정

(1) 거래시점부터 본건 기준시점까지의 시점수정은 한국부동산원이 조사 발표한 "세종특별자치시 아파트매매가격지수"를 적용함.

(2) 세종특별자치시 아파트매매가격지수 (주간)

구 분		아파트매매가격지수
거래시점의 매매가격지수		72.24
기준시점의 매매가격지수		72.17
시점수정치	기준시점 지수/거래시점 지수	$72.17/72.24 \approx 0.9990$

※ 기준시점의 아파트 매매가격지수는 기준시점 현재 최종 발표된 지수임.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### (1) 거래사례 기호(가) 대비 본건 비교

조 건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	비교사례와 본건은 같은 건물내에 소재하여 제반 외부요인 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	1.00	비교사례와 본건은 같은 건물내에 소재하여 제반 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	향별 효용성에서 본건이 다소 열세함
	베란다의 유무 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 제반 요인 유사함
비교치계		1.00	0.97	

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례 기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적(m <sup>2</sup> )	시산가액
가	115,000,000	1.00	0.9990	0.97	26.74/24.12	123,543,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사부동산 가격수준	3,400,000 ~ 4,600,000원/m <sup>2</sup>
---------------	---------------------------------------

#### 2. 인근 유사부동산의 평가사례

소재지	건물명	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	기준시점
나성동 748	한스웰시티	5/5**	24.12	121,000,000	2024.8.16
나성동 748	한스웰시티	5/5**	24.12	121,000,000	2024.8.6

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 가격 결정의견

상기의 참고가격자료(유사 부동산 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 토대로 인근 부동산 탐문조사 가격수준, 평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

#### 2. 감정평가액

소재지	건물명	동	층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액
세종시 나성동 748	한스웰시티	-	5층 514호	26.74	7.85	123,000,000

# 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

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 "국세청" 서북측 인근에 소재한 한스웰시티 5층 514호이며, 주위는 각종 근린생활시설 및 업무시설, 대규모 아파트 단지, 도시형생활주택, 오피스텔 공용청사 및 편의시설 등이 혼재한 주거 및 상업 혼용지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 8층 건물 중 5층 514호  
(사용승인일자: 2015.10.27)  
외벽: 화강석 및 몰탈위 페인팅  
내벽: 벽지 및 타일, 페인팅 등 마감  
창호: 새시 창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 각종 소방설비, 승강기설비, 난방설비, 지하주차장 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

정방형의 토지로 평지이며, 주상복합용 건물의 부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 주위로 대로 및 중로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

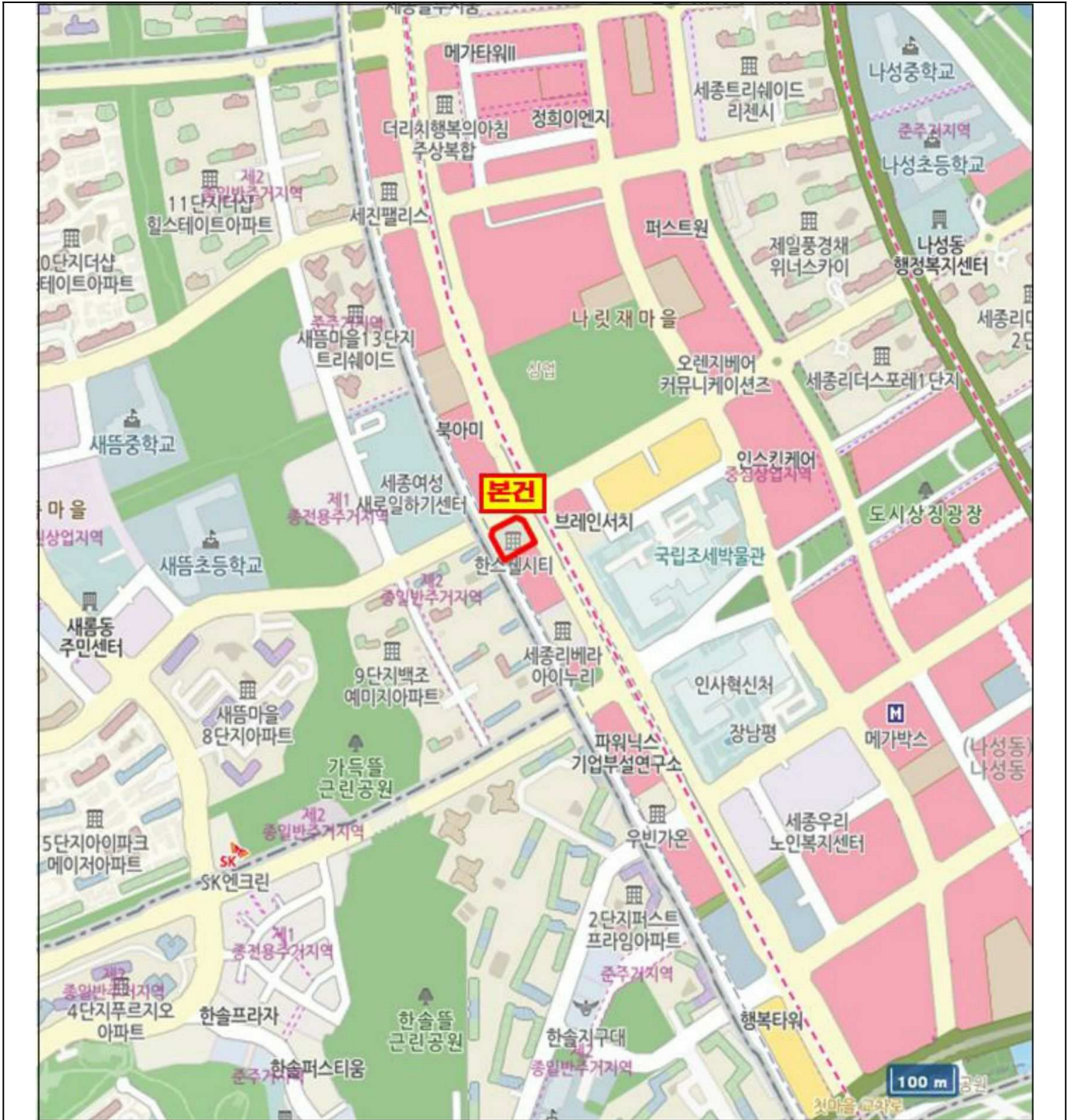
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	세종특별자치시 나성동 748 한스웰시티 5층 514호
-----	-------------------------------

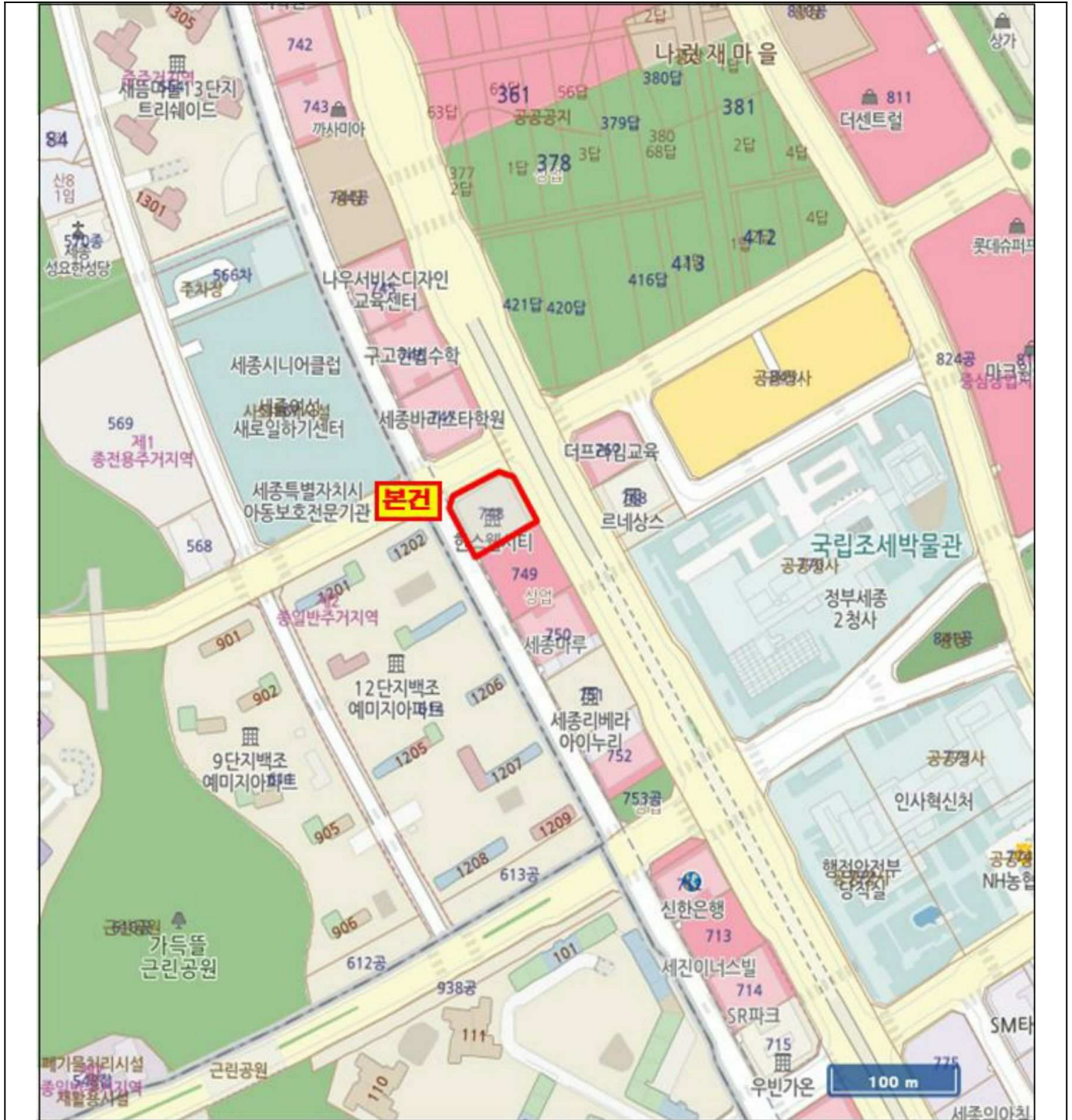


# 위치도



소재지

세종특별자치시 나성동 748 한스웰시티 5층 514호

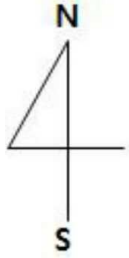


# 내 부 구조 도

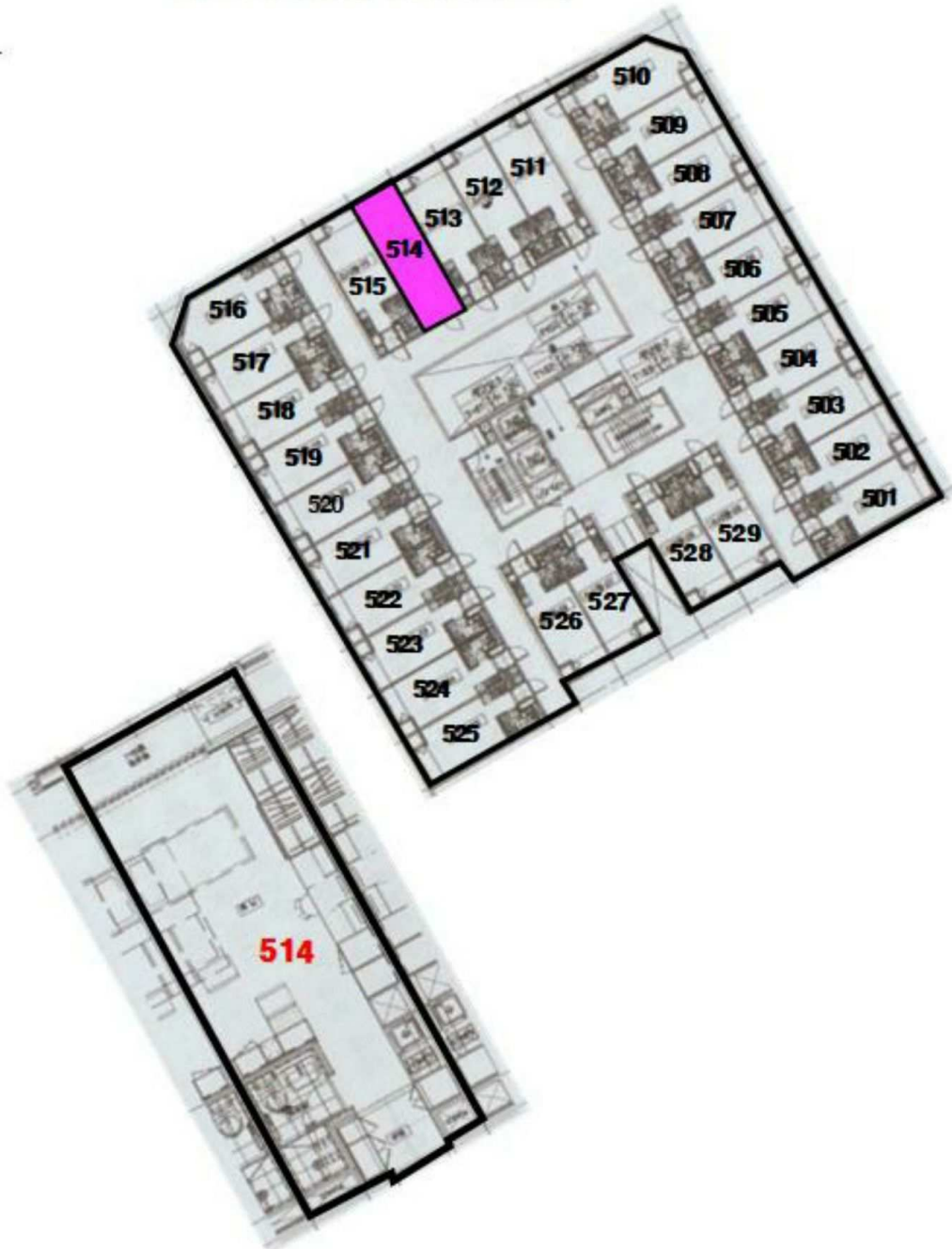


소 재 지

세종특별자치시 나성동 748 한스웰시티 5층 514호



**[한스웰시티 5층 514호]**





[본건 모습]



[본건 출입구]



[지하 공동 출입구]



[주 위 환경]



**[주 위 환경]**