

감정평가서

건명	주식회사 이룩 소유물건(2025타경502535)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
감정서번호	SA25-0506

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

수성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
하 종 성

감정평가액	사십삼억사천일백만원정(₩4,341,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 이룩 (2025타경502535)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.29	2025.05.28 ~ 2025.05.29	2025.05.29		
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	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	4,341,000,000 백
	합 계					₩4,341,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	세종특별자치시 해밀동 [도로명주소] 세종특별자치시 해밀숲2길 13	701 메종블룸 에이동	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상3층					
					지1층	73.7144			
					1층	154.17			
					2층	168.105			
	동소	701	대	제1종전용주거지역		3,265.3			
					(내)				
				지1,1,2,3층 101호 철근콘크리트구조					
				지1층	23.7482	171.1132	1,452,000,000	비준가액 공용부분포함	
				1층	51.39				
				2층	56.035				
				3층	39.94				
				소유권대지권	211.1				
					3,265.3x-----	211.1			
					3,265.3				
2				지1,1,2,3층 102호 철근콘크리트구조					
					지1층	30.4175	177.7825	1,441,000,000	비준가액 공용부분포함
					1층	51.39			
					2층	56.035			
					3층	39.94			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 해밀동 소재 "해밀고등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (다세대주택3개호)에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

(1) 대상물건 현황

소재지		세종특별자치시 해밀동 701			
건물명, 층, 호수		메종블룸 에이동 지1,1,2,3층 101호외 2개호			
용도		다세대주택			
면적		전유면적(㎡)		공용면적(㎡)	대지지분면적(㎡)
		층별	총면적		
기호1 (101호)	지하1층	23.7482	171.1132	104.6833	211.1
	1층	51.39			
	2층	56.035			
	3층	39.94			
기호2 (102호)	지하1층	30.4175	177.7825	108.7634	216.68
	1층	51.39			
	2층	56.035			
	3층	39.94			
기호3 (103호)	지하1층	19.5487	166.9137	102.1141	205.71
	1층	51.39			
	2층	56.035			
	3층	39.94			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제1종전용주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 소로2류(접합), 가축사육제한구역(전부), 상대보호구역, 예정지역

(3) 주위환경

본건 주위는 공동주택(연립주택 및 다세대주택 등) 및 단독주택이 혼재되어 있는 행정중심복합도시내 주거지역으로 제반환경은 보통시됨.

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 05월 29일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기타

본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, ‘시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방식 개관

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성 요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용

가. 규정검토

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방식을 적용하여 산정한 가액과 다른 방법에 의거 산정한 가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되는 바, 관계법령에 명시된 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 기준으로 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근·유사지역에 소재하고, 가격형성요인 상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처: 한국부동산원, KAIS]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 (㎡)단가	거래시점
해밀동 6-4생활권	라포르테세종 10*동	1층/10*호	84.62	765,000	9,040,000	2024. 10. 15

2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 지역별/월별 연립, 다세대 매매가격지수 중 본건이 소재하는 “세종특별자치시”의 통계로 시점수정치를 산출하였음.

가. 연립, 다세대 매매가격지수 (세종특별자치시)

- 2024년 09월 지수 : 100.6
- 2025년 04월 지수 : 99.9

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 시점 수정치 산출

$$\frac{99.9(\text{기준시점적용지수})}{100.6(\text{거래시점적용지수})} \approx 0.99304$$

4. 가치형성요인비교

가. 비교항목

요인구분	세부항목
건물 외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인치 산정

기호	건물외부	건물내부	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.05	0.90	1.00	0.945
	본건은 사례대비 건물내부요인(건물구조 및 시공상태, 평면 등)은 우세하나, 호별요인(전유면적중 지하층 감안 등)에서는 열세임.				
2	1.00	1.05	0.86	1.00	0.903
	본건은 사례대비 건물내부요인(건물구조 및 시공상태, 평면 등)은 우세하나, 호별요인(전유면적중 지하층 감안 등)에서는 열세임.				
3	1.00	1.05	0.92	1.00	0.966
	본건은 사례대비 건물내부요인(건물구조 및 시공상태, 평면 등)은 우세하나, 호별요인(전유면적중 지하층 감안 등)에서는 열세임.				

5. 비준가액

기호	거래사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	주1) 면적 비교	산출가액	비준가액 결정
1	765,000,000	1.00	0.99304	0.945	2.02214	1,451,681,045	1,452,000,000
2	765,000,000	1.00	0.99304	0.903	2.10095	1,441,224,528	1,441,000,000
3	765,000,000	1.00	0.99304	0.966	1.97251	1,447,519,815	1,448,000,000
계							4,341,000,000

주1) 면적비교는 본건전용면적/사례전용면적임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 가격 참고자료

가격수준	본건과 유사한 구분건물 가격수준은 전유면적(㎡)당 8,000,000 ~ 9,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
------	--

VI. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적(㎡)	결정금액(원)
1	세종특별자치시 해밀동 701 메종블룸 에이동 지1,1,2,3층 제 101호	171.1132	1,452,000,000
2	세종특별자치시 해밀동 701 메종블룸 에이동 지1,1,2,3층 제 102호	177.7825	1,441,000,000
3	세종특별자치시 해밀동 701 메종블룸 에이동 지1,1,2,3층 제 103호	166.9137	1,448,000,000
계			4,341,000,000

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 해밀동 소재 "해밀고등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(다세대주택3개호)로서, 본건 주위는 공동주택(연립주택 및 다세대형타운하우스 등) 및 단독주택이 혼재되어 있는 행정중심복합도시내 성숙중인 주거지역으로 제반환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층,지상3층건내 지1,1,2,3층 101호외 2개호로서
(사용승인일: 2023.07.12)
외벽 : 치장벽돌,몰탈위 페인팅 등
내부 : 벽지 및 일부타일 등
창호 : 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

기호1,2,3 공히 다세대주택임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 소화전 등 설비 되어있음.

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

대체로 부정형, 완경사의 토지로 다세대주택건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건단지는 폭 8미터 정도의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종전용주거지역, 지구단위계획구역(행정중시복합도시), 소로2류(접합), 가축사육제한구역(전부), 상대보호구역, 예정지역

(9) 공부와의 차이

없 음.

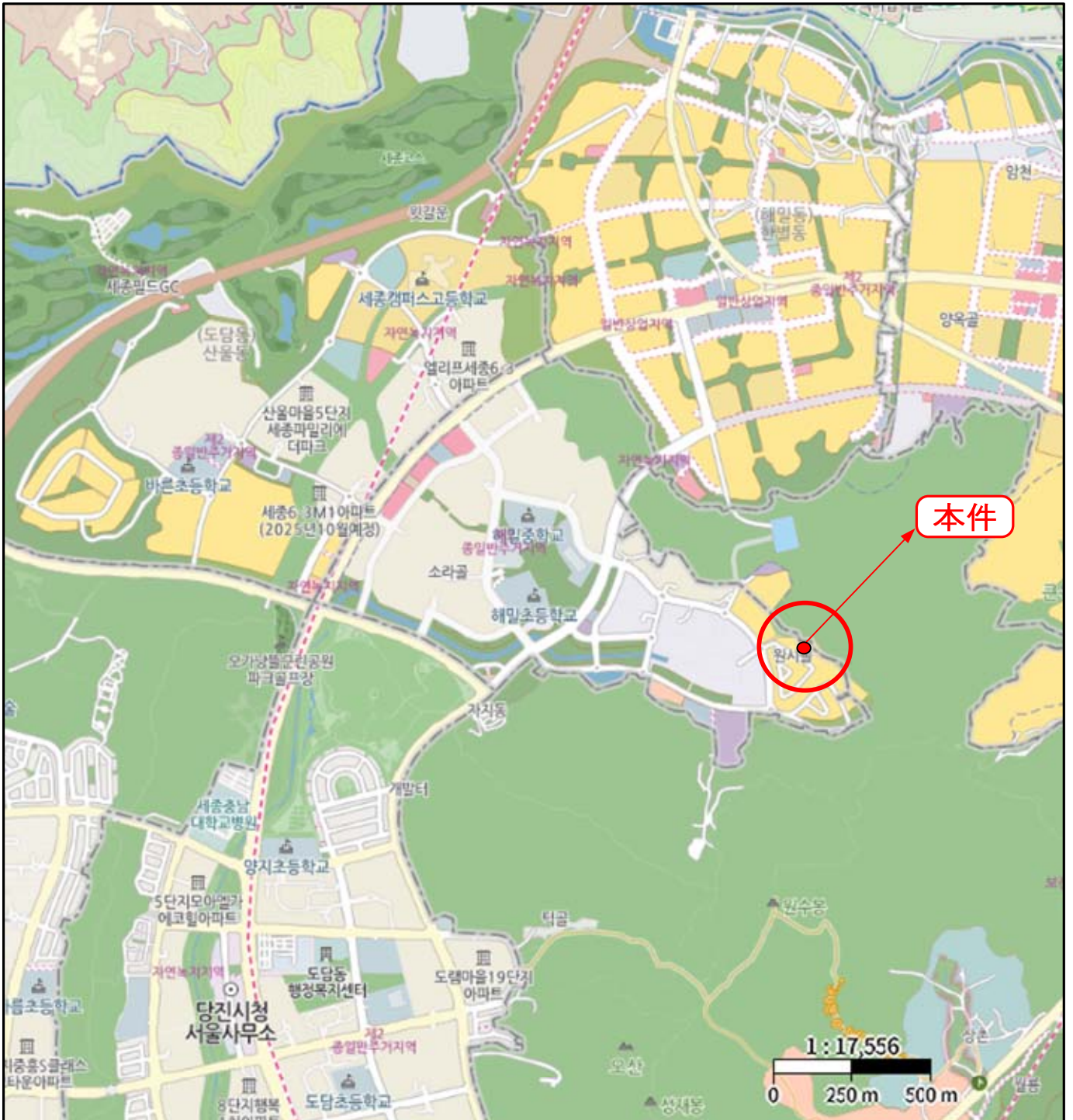
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 거주자 부재로 인해 내부상태는 도면 및 표준적인이용상황 등을 감안하여 평가하였음.

광역위치도



소재지	세종특별자치시 해밀동 701 메종블룸 에이동 지1,1,2,3층101호 외 2개호
-----	---

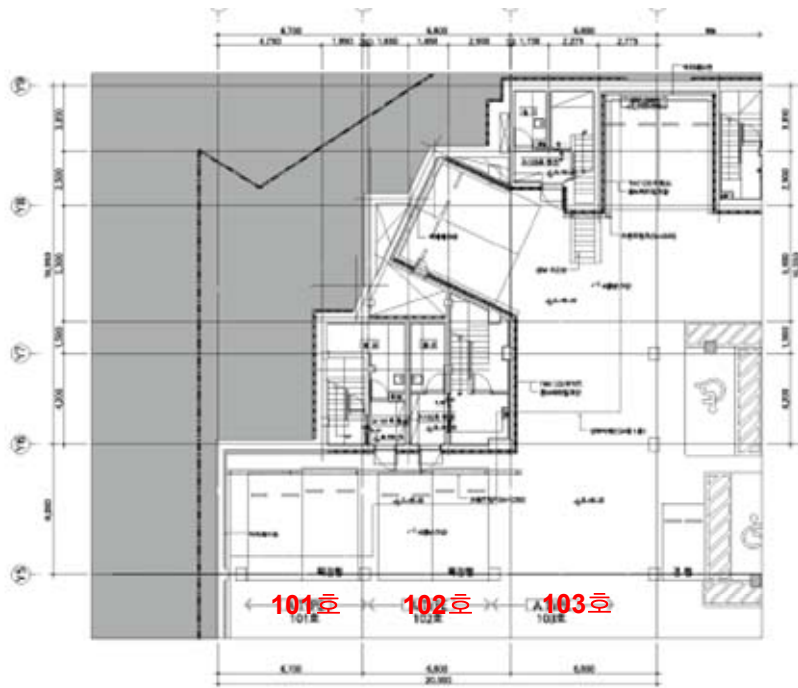


상세 위치도

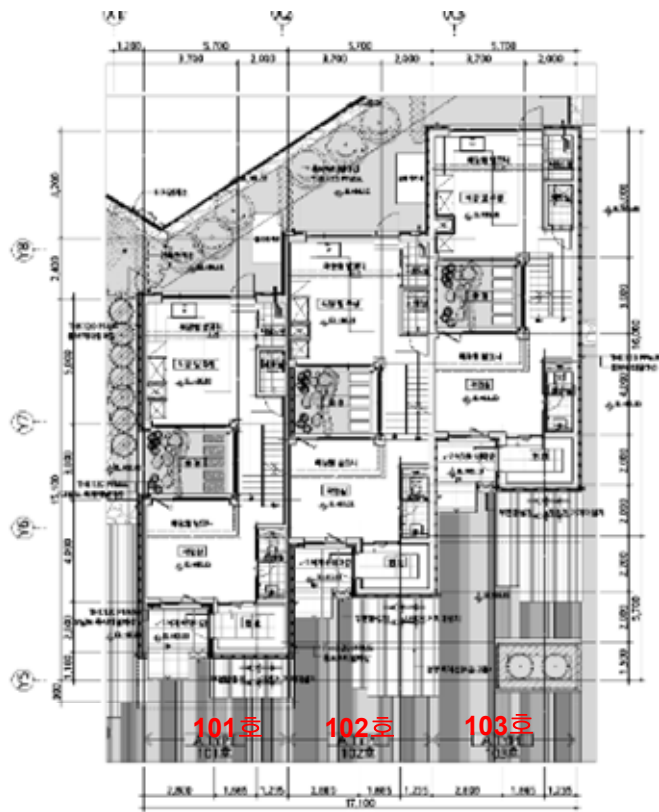


소재지	세종특별자치시 해밀동 701 메종블룸 에이동 지1,1,2,3층101호 외 2개호
-----	---





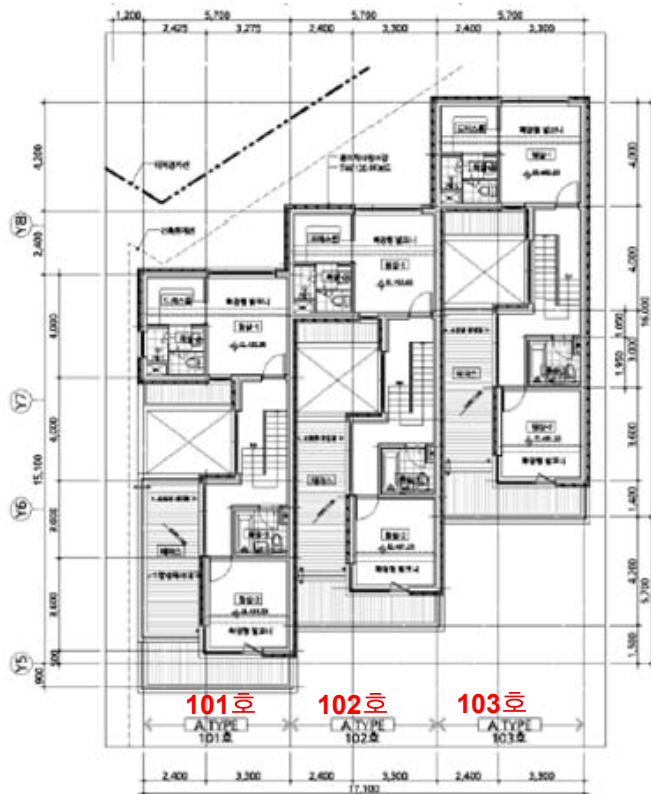
지하1층



1층



2층



3층



(A)



101 ()



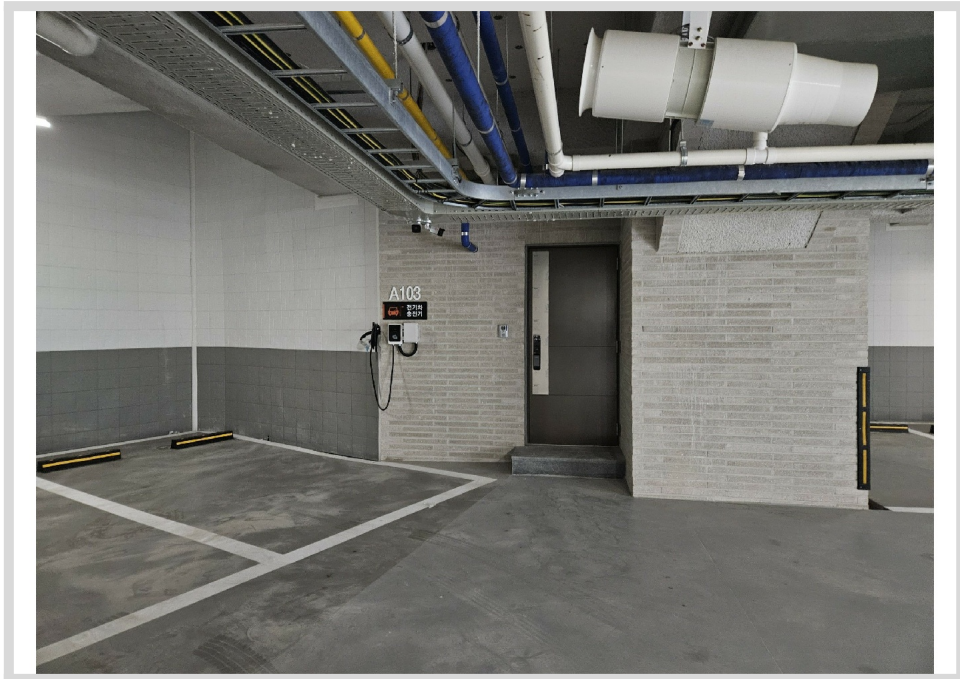
102 ()



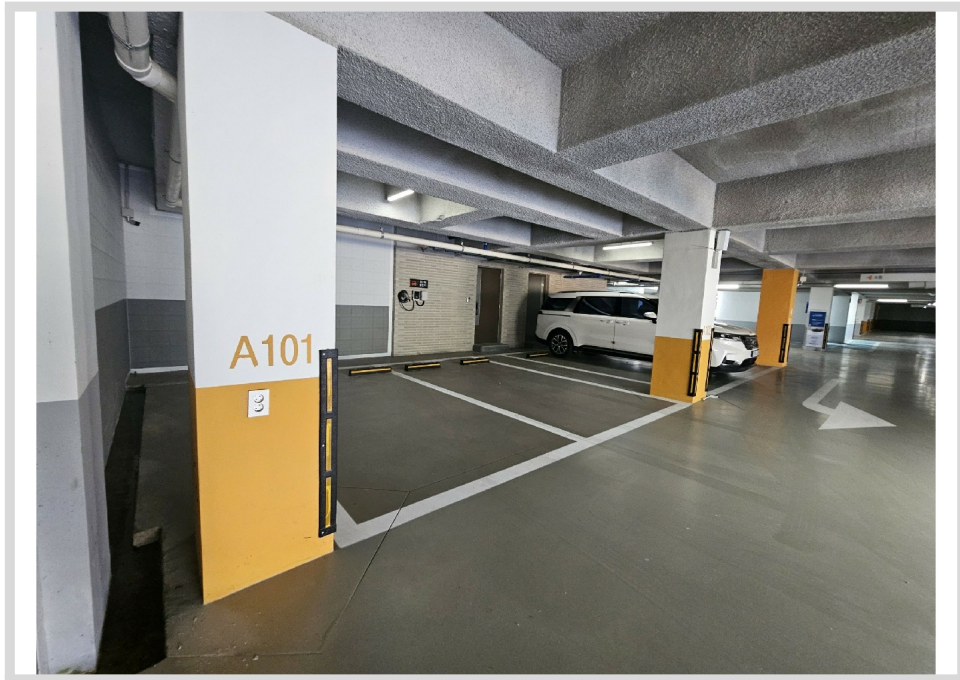
103 ()



101 , 102 ()



103 ()





(1)



(2)