

# 감정평가서

건명	노재균 소유물건 (2024타경111367)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현
감정서번호	JW240604

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.

장원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	구억팔천칠백만원정 (₩987,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 안창현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	노재균 (2024타경111367)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.06.20	2024.06.14 ~ 2024.06.20	2024.06.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	987,000,000
합계					₩987,000,000	

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  가	"세종특별자치시 다정동 [도로명주소] 세종특별자치시 다정북로 110"	953  가온마을 2단지 제218동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  21층  지2층  지1층  1층  2층~3층 각  4층~19층 각  20층~21층 각				
						91.3468		
						113.0152		
						314.6602		
						390.3103		
						351.2858		
						268.6142		
		953	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호  1 소유권대지권	74,135.3  135.9534  132.4222  74,135.3 × ---- 74,135.3	135.9534    132.4222	987,000,000	비준가액 공용부분 포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 296,100,000 690,900,000	
		<b>합 계</b>						<b>₩987,000,000.-</b>
			이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 “다정고등학교” 북측 인근에 위치하는 “가온마을2단지” 제218동 제1층 제101호에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

#### 가. 대상물건 현황

소재지	세종특별자치시 다정동 953		
건물명, 층, 호수	가온마을2단지 제218동 제1층 제101호		
용도	아파트		
사용승인일	2018.01.31		
면적	전유면적 (㎡)	※공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	135.9534	137.5744	132.4222

※공용면적 : 집합건축물대장상 공용부분 면적의 합계임.

#### 나. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-1029)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

#### 다. 주위환경

본건 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급 교육시설 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2024. 06. 20일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

## 4. 대상물건의 확인

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

## 5. 기타

가. 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건은 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 등을 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장 및 탐문조사, 외견측량, 인근 유사집합건물의 일반적인 이용 상황 등을 고려하여 평가하였는바, 경매진행시 유의하시기 바람.

# 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.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가 방법

### 1. 평가방식

- 가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 2. 구분건물

#### 가. 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

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. 적용 평가방법

- 1) 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.
- 2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

[토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가액은 한국부동산연구원 및 한국감정평가사협회에서 제시한 '토지·건물 배분비율표'를 기준하였음.(필요시 당해 토지 및 건물의 지역요인·개별요인 등의 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려함)]

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례의 선정

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

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
다정동 953	가온마을2단지 /2**동	10층/ 10**호	84.902	82.6968	670,000,000	2023.09.24
						2018.01.31

### 2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

### 3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별/월별 아파트 매매가격지수를 기준으로 아래와 같이 시점수정치를 산출하였음.

#### 가. 아파트 매매가격지수 (세종특별자치시, 2021년 6월지수 100을 기준)

2023.09.24 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 76.3

2024.06.20 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 73.1

#### 나. 시점 수정치 산출

$73.1/76.3 \approx 0.95806$

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	교육시설의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일단지내에 소재하여 대등함.
	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)	0.96	본건이 거래사례대비 위치별 효용 등에서 우세하나 층별 효용 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
	<b>누 계</b>	<b>0.960</b>	

## 5. 비준가액

구분	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가액	비준가액
					본건	사례		
가	670,000,000	1.00	0.95806	0.960	135.9534	84.902	986,758,546	<b>987,000,000</b>

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 가격 참고자료

### 1. 탐문조사내용

가격수준	본건과 유사한 아파트 가격수준은 층, 위치 등에 따라 전유면적당 약 7,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

### 2. 유사물건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명/동	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
다정동 953	가온마을2단지 /2**동	2층/ 2**호	98.7056	적정 지분	법원 경매	735,000,000	2023.02.09
							2018.01.31

## VI. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적(㎡)	결정금액(원)
가	세종특별자치시 다정동 953 가온마을2단지 제218동 제1층 제101호	135.9534	987,000,000

# 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 다정동 소재 "다정고등학교" 북측 인근에 위치하는 "가온마을2단지" 제218동 제1층 제101호로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 각급 교육시설 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 21층 건내 제1층 제101호로서,  
(사용승인일: 2018.01.31)  
외벽: 몰탈위 페인트 및 석재붙임 등 마감  
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감  
창호: 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등 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 사다리형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 중로 등과 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-1029)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

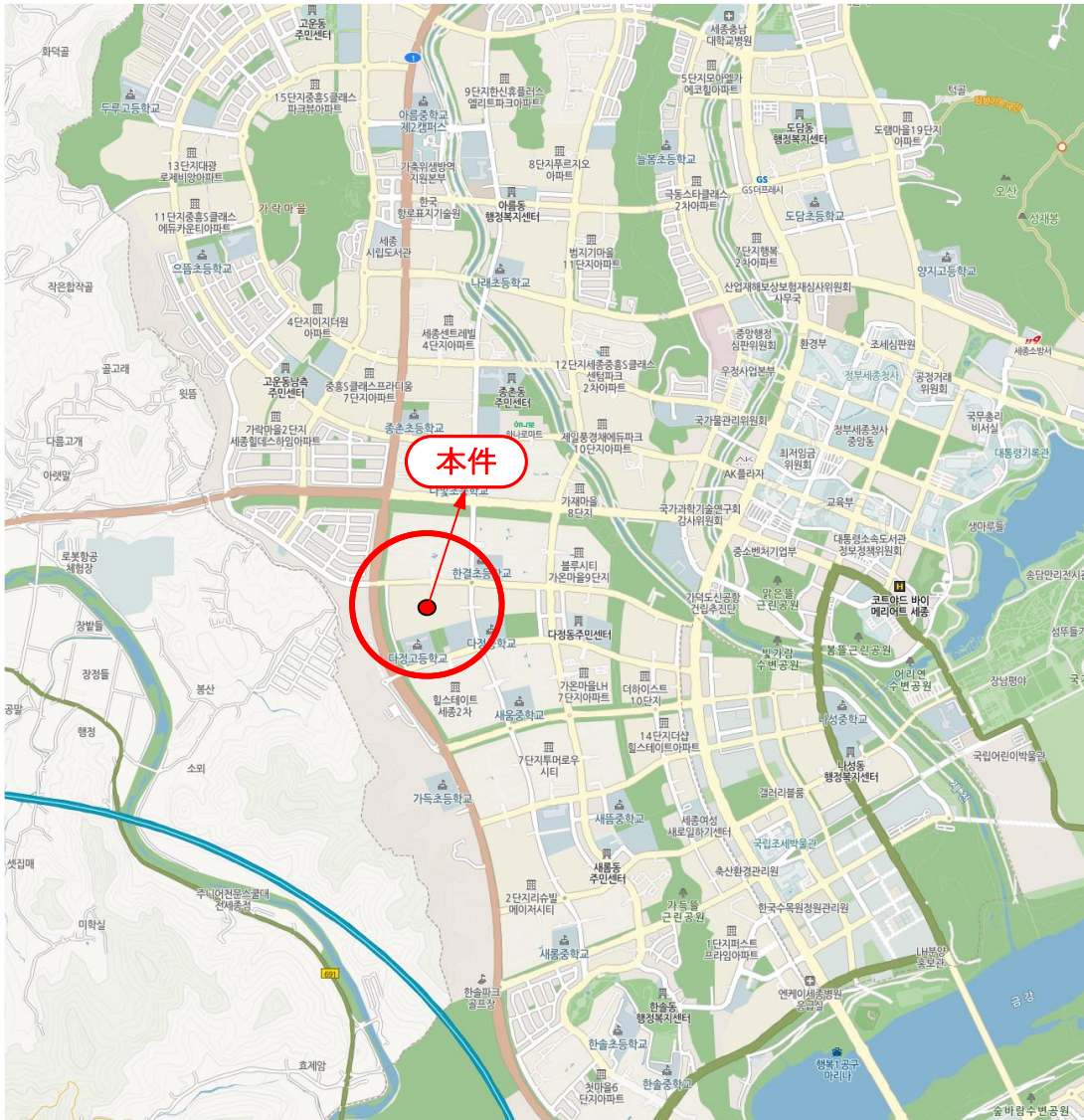
임대관계는 미상임.

# 광역위치도

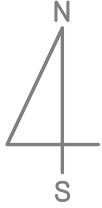


소재지

세종특별자치시 다정동 953  
(가온마을2단지 제218동 제1층 제101호)

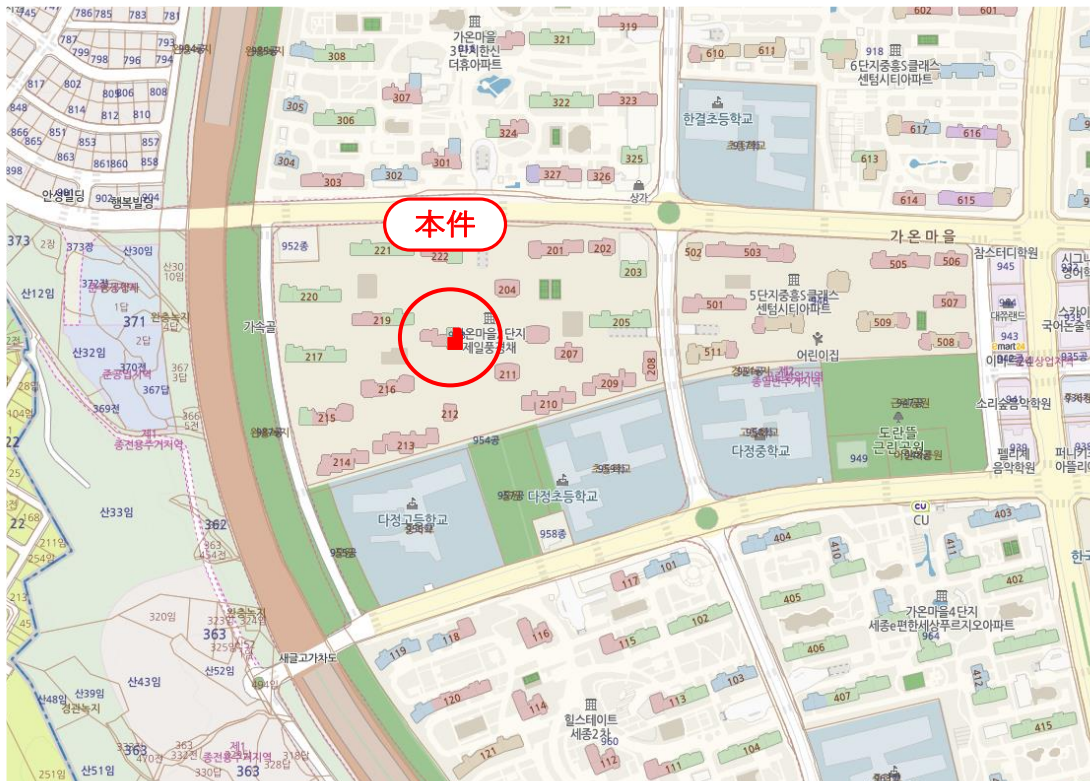


# 상세 위치도

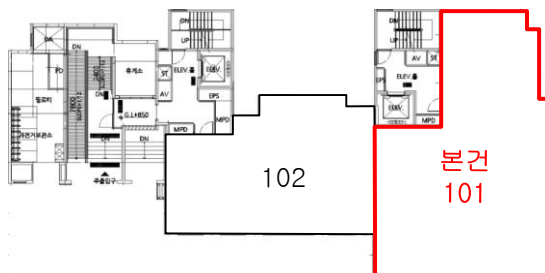


소재지

세종특별자치시 다정동 953  
(가온마을2단지 제218동 제1층 제101호)



[ 호별배치도 ]



# 사 진 용 지



가온마을2단지 218동 전경



가온마을2단지 218동 전경

# 사 진 용 지



가온마을2단지 218동 전경



가온마을2단지 218동 전경

# 사 진 용 지



본건 현관



공동출입구