

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신광수 소유물건(2025타경503067)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

감정평가서번호: 250805-A24101

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.

창성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
박 창 준 (인)

감정평가액	사억삼천오백만원정 (₩435,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신광수 (2025타경503067)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.11	2025.08.05 ~ 2025.08.11	2025.08.11		
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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	435,000,000  백
	합 계					₩435,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 고운동 소재 "으뜸초등학교" 북서측 인근에 위치하는 가락마을9단지 제901동 제5층 제501호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 11일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 실지조사· 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 05일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 11일자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인 하였음.

## 7. 그 밖의 사항

--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		세종특별자치시 고운동 1408			
건물명 동, 층, 호수		가락마을9단지 제901동 제5층 제501호			
기호		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	주공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권(m <sup>2</sup> )
1	501호	84.9863	27.6669	112.6532	76.5881
용도		아파트	사용승인일자	2015년	03월 16일

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 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 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점
							신축년도
#1	고운동 1408	가락마을 9단지 90*동	*/ *0*	84.9863	418,000 (@4,918)	실거래	2024.06.24
							2015
#2	고운동 1408	가락마을 9단지 90*동	1*/ 1*0*	84.9863	423,000 (@4,977)	실거래	2024.01.31
							2015

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)

### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성, 거래시점, 평가목적 등 종합 고려하여  
【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[월별 세종특별자치시 아파트 매매가격지수]

(2025.03 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	107.6	106.4	105.2	104.2	103.2	102.8	102.2	102.0	101.8	101.6	101.3	101.0
2025년	100.7	100.4	100.0	100.3	101.9	102.4						

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격 지수	102.4 (2025.06)	103.2 (2024.05)	$102.4/103.2 = 0.99225$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[기호 1 : 비교사례 #1]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	본 건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 대중교통의 편의성 등 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 노후도 등 내부요인 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건은 사례 대비 층별 효용 등 호별요인 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
<b>누 계</b>		<b>1.050</b>		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	시산가액(원)	비준가액(원)
1	418,000,000 (@4,918,439m <sup>2</sup> )	1.00	0.99225	1.050	1.000 (84.9863/ 84.9863)	435,498,525	435,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

(단위: 천원)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
①	고운동 1408	가락마을 9단지 90*동	*/ *0*	84.9863	경매	431,000 (@5,071)	2025.07.17

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준)
으뜸초등학교 북서측 인근	아파트	@4,800,000 ~ @5,600,000원/m <sup>2</sup> 내외 정도 호가
<b>인근지역의 가격수준에 관한의견</b>		
본건 아파트단지 유사 평형 아파트의 위치, 조망, 층, 향별 효용에 따른 가격 편차 있음.		

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )
1	901동 5층 501호	84.9863	435,000,000	@5,118,000
감정평가액 합계			<b>435,000,000</b>	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 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 고운동  [도로명주소] 세종특별자치시 마음로 151	1408 가락마을 9단지 제901동	아파트	철근콘크리트구조 평지붕 지하1층 지상15층  지1층 1층 2층~15층	141.0377 391.2008 각 556.9215			
	동소	1408	대	제2종일반주거지역	34,886.2			
1			[내]	철근콘크리트구조 제5층 제501호	84.9863	84.9863	435,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
				1 소 유 권	76.5881			
				대 지 권	34,886.2x----- 34,886.2	76.5881		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 130,500,000 304,500,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩435,000,000.-</b>	
				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 고운동 소재 "으뜸초등학교" 북서측 인근에 위치하는 가락마을9단지 제901동 제5층 제501호로서 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 15층 중 제5층 제501호로서  
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.  
내벽 : 벽지붙임 등 마감.  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 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

대체로 사다리형으로서 아파트단지의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

동측, 북측으로 중로 등에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 제2종일반주거지역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

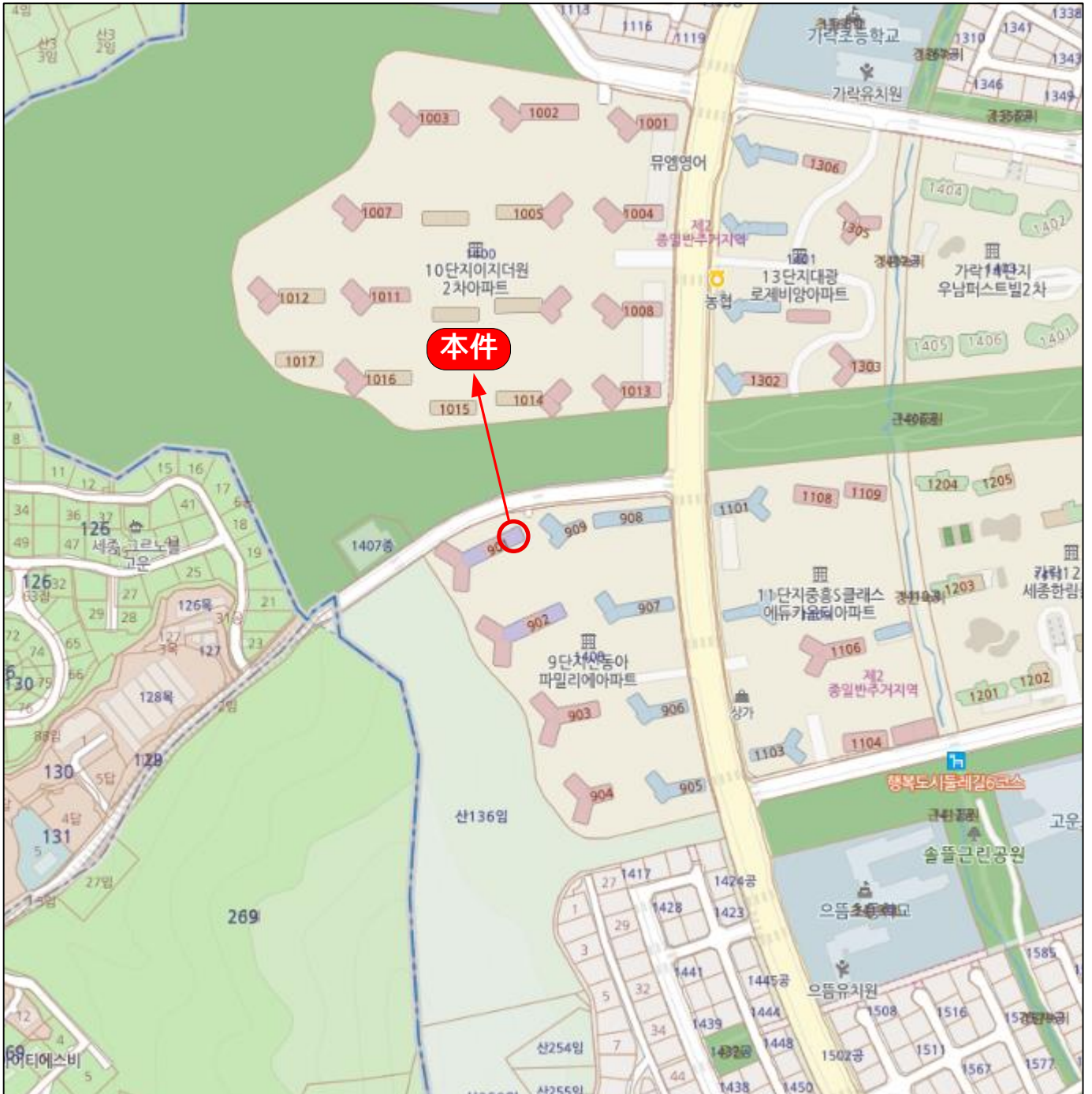
1) 임대관계 : 미상.

2) 기 타 : 본건 내부 이용상황 등은 탐문조사 등을 통해 유사평형 아파트의 평균적인 이용상황 등을 고려하였는 바 업무 진행시 참고하시기 바람.

# 위 치 도



소재지	세종특별자치시 고운동 1408 (가락마을9단지 제901동 제5층 제501호)
-----	---

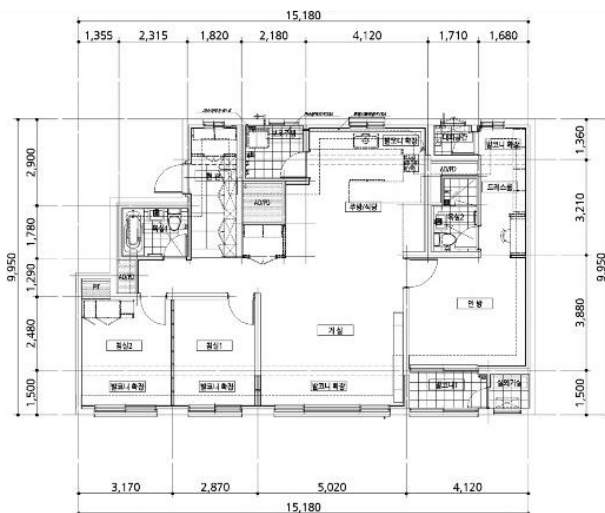


# 건물개황도

소재지

세종특별자치시 고운동 1408  
(가락마을9단지 제901동 제5층 제501호)

## 호별배치도



본건 501호





901



901



901



901



5



501