

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
건명	임송미 소유물건 (2025타경503633)
감정서번호	해들25-A061

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.

해들감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이명진

감정평가액	일억이천육백만원정(₩126,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	임송미 (2025타경503633)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.03	2025.10.31 ~ 2025.11.03	2025.11.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	126,000,000
	합계					₩126,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 정호순					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 도담동 소재 '도담동 행정복지센터' 남서측 인근에 위치하고 있는, 라온프라이빗시티2 1동 8층 817호에 대한 평가로서, 대전지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 도담동 666, 667 [도로명주소 : 세종특별자치시 도담3로 6]			
건물명,호수	라온프라이빗시티2 1동 8층 817호			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층 지상8층	공법상의 제한사항	일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역 등임.	
용도	아파트 (도시형생활주택)	사용승인일	2014.11.12.	
면적	[집합건축물대장상] 전유부분(m <sup>2</sup> )	[집합건축물대장상] 주된 공용부분(m <sup>2</sup> )	[집합건축물대장상] 전체부분(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
	28.562	55.3744	83.9364	10.91

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.11.03일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합 여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.10.31일 현장 방문하여 실지조사 하였음.

## 5. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 6. 기타사항

1) 본건 평가시 물적 동일성의 확인(소재지, 면적, 위치 등)은 귀 제시목록 및 관련공부 등을 기준하였음.

2) 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부조사 불가하였으며, 내부상태는 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였고, 호별위치는 건축물대장상 현황도면과 점유현황을 기준으로 표기하였으니, 경매진행 및 참여시 재확인하시기 바람.

3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부호수는 ○○처리하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 감정평가방법의 적용

1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ②항에 의거 거래사례비교법으로 산정한 가액을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략함.

3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 1. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역내에 소재하고 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례#㉔>를 비교거래사례로 선정함.

[자료출처 : 국토교통부 실거래자료]

사례	소재지	건물 유형	호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가(㎡) (전용기준)	거래금액	거래시점
								사용승인일
#㉔	도담동 666 外	아파트	700호	24.8325	9.4854	4,429,679	110,000,000	2025.05.08.
								2014.11.12.
#㉕	도담동 666 外	아파트	600호	19.62	7.4944	4,841,998	95,000,000	2025.01.07.
								2014.11.12.
#㉖	도담동 666 外	아파트	300호	18.3	6.9902	4,480,874	82,000,000	2025.04.11.
								2014.11.12.
#㉗	도담동 664 外	아파트	600호	19.1676	7.2973	4,043,281	77,500,000	2025.04.28.
								2014.11.12.

### 2. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 시점수정

(출처:한국부동산원, 2025.03. = 100)

구 분	지 수	비 고
기준시점 (2025.11.03.)	102.7	가장 최근에 발표된 지수인 2025년 9월 지수를 적용함.
거래시점 (2025.05.08.)	100.3	2025년 4월 지수를 적용함.
시 점 수 정 치		102.70 / 100.30 = 1.02393

결정의견	한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "세종특별자치시 아파트 매매가격지수"를 적용함.
------	---



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 가치형성요인 비교

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지내 소재하며 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지내 소재하며 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 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)	0.97	서비스면적(테라스) 크기, 층별선호도 등을 종합적으로 감안하여 본건과 거래사례간 가격형성요인 차이를 호별요인으로 보정함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인은 유사함.
누계		<b>0.970</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 거래사례로 비준한 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (전용면적기준)	산출가격	단가(m <sup>2</sup> ) (전용기준)	비준가격
110,000,000	1.000	1.02393	0.970	28.562 / 24.8325	125,661,679	4,399,611	<b>126,000,000</b>

## 6. 기타 참고자료

[자료출처: 감정평가정보체계]

소재지	건물유형	동호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가목적	단가(m <sup>2</sup> ) (전용기준)	평가금액	기준시점
							사용승인일
도담동 666 外	아파트	800호	28.562	경매	4,551,502	130,000,000	2025.08.27.
							2014.11.12.
도담동 666 外	아파트	800호	19.1676	경매	4,486,738	86,000,000	2025.07.22.
							2014.11.12.
도담동 660 外	오피스텔	700호	27.426	경매	3,828,484	105,000,000	2025.10.24.
							2014.05.09.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정

본건은 구분건물로서 거래사례비교법으로 평가하였고, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 통한 시산가액과의 합리성 검토는 불필요한 것으로 판단됨. 인근 유사 지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준, 상기 참고가격자료, 가격자료의 분석 및 해당 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

소재지	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
세종특별자치시 도담동 666, 667 [도로명주소] 세종특별자치시 보듬3로 6  라운프라이빗시티2 1동 8층 817호	28.562	10.91	₩126,000,000원

## 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 도담동	666, 667 라온프라 이빗시티2 1동						
	[도로명주소] 세종특별자치시 보듬3로	6	도시형생활 주택, 제1 · 2종근린 생활시설, 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상8층				
	1. 세종특별자 도담동	치시 666	대	일반상업지역	1,735.3			
	2. 동 소	667	대	일반상업지역	1,508.8			
	가			(내) 철근콘크리트구조 8층 817호	28.562	28.562	126,000,000	비준가격 공용부분 포함평가
			1,2. 소유권	10.91	10.91			
			대지권	3,244.1				
<b>합 계</b>							<b>₩126,000,000.-</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 도담동 소재 '도담동 행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 상업용 및 업무용빌딩, 주상용건물, 대규모 아파트단지 등으로 형성된 신도시 지역으로 제반 입지여건은 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 간선도로와의 접근성, 인근 버스승강장과의 거리 등을 감안할 때 제반 교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상8층 건물내 8층 817호로서,  
(사용승인 : 2014.11.12.)  
외 벽 : 외장석재, 복합판넬 마감 등  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일마감  
창 호 : 샷시창호마감임.

### (4) 이용상태

공부상 용도 '아파트(도시형생활주택)'임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소방관련 설비 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

간선도로 대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지이고, 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측, 서측 및 남측으로 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

대표지번 도담동 666번지 기준

: 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

-본건 점유자의 부재로 내부 확인이 불가하여, 내부상태는 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였으며, 호별위치는 건축물대장상 현황도면과 점유현황을 기준으로 표기하였음.

# 광역 위치도



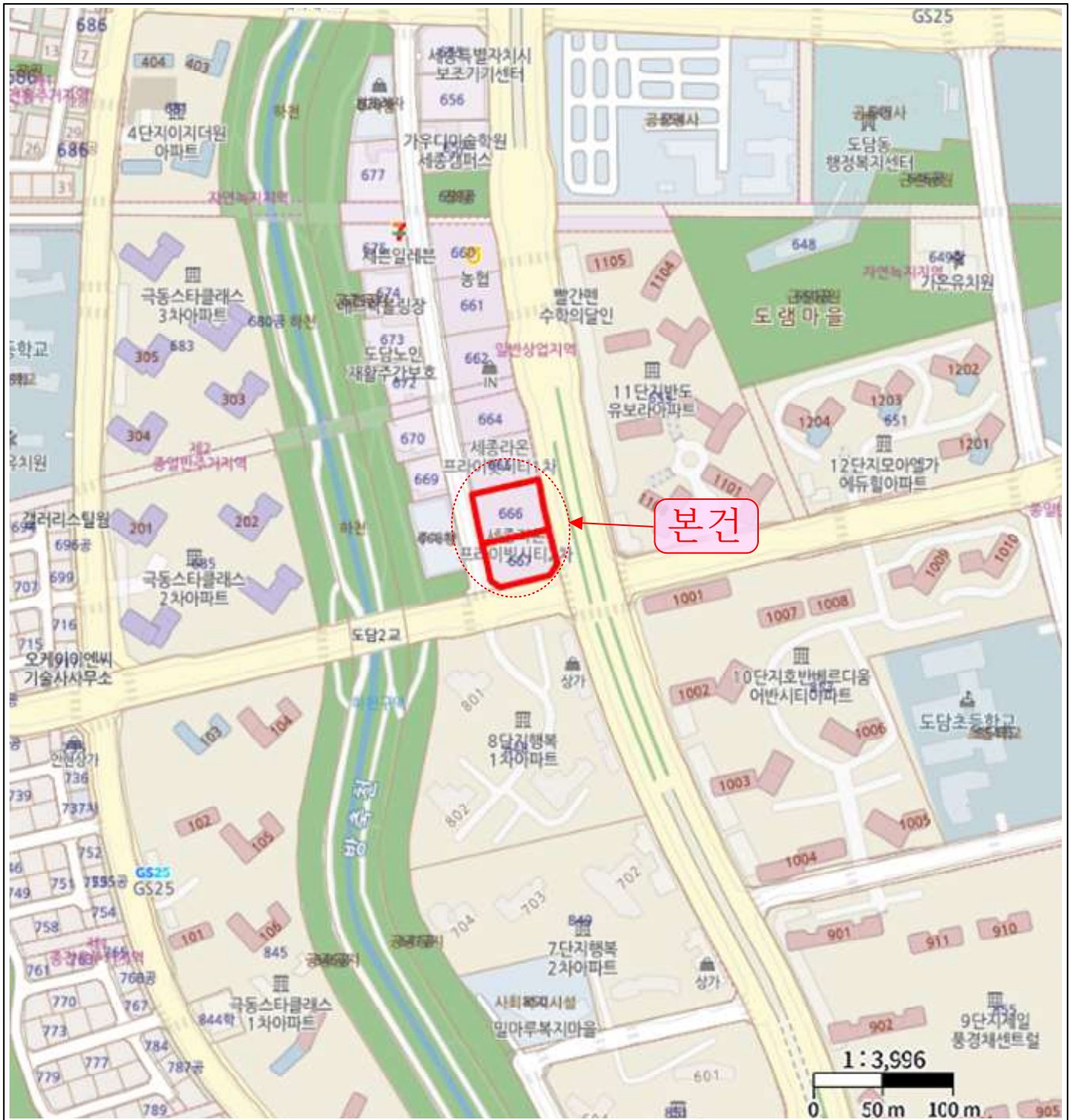
소재지 세종특별자치시 도담동 666 외 라온프라이빗시티2 1동 8층 817호



# 위 치 도



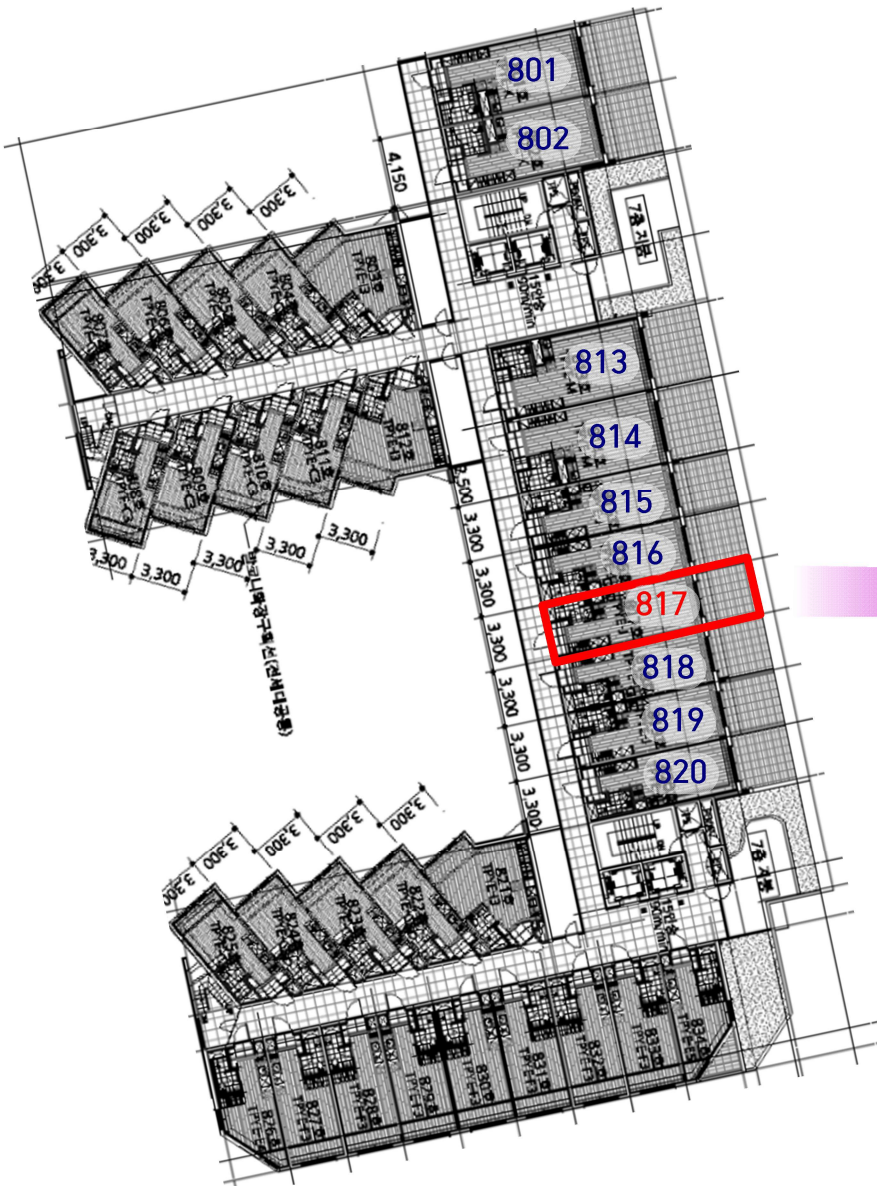
소재지 세종특별자치시 도담동 666 외 라온프라이빗시티2 1동 8층 817호





# 건물개황도

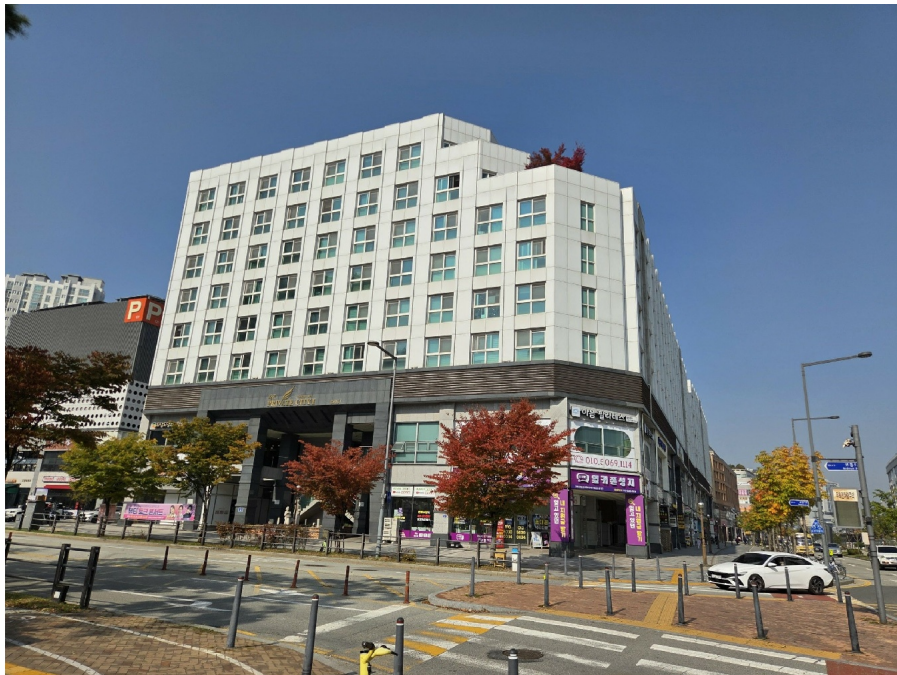
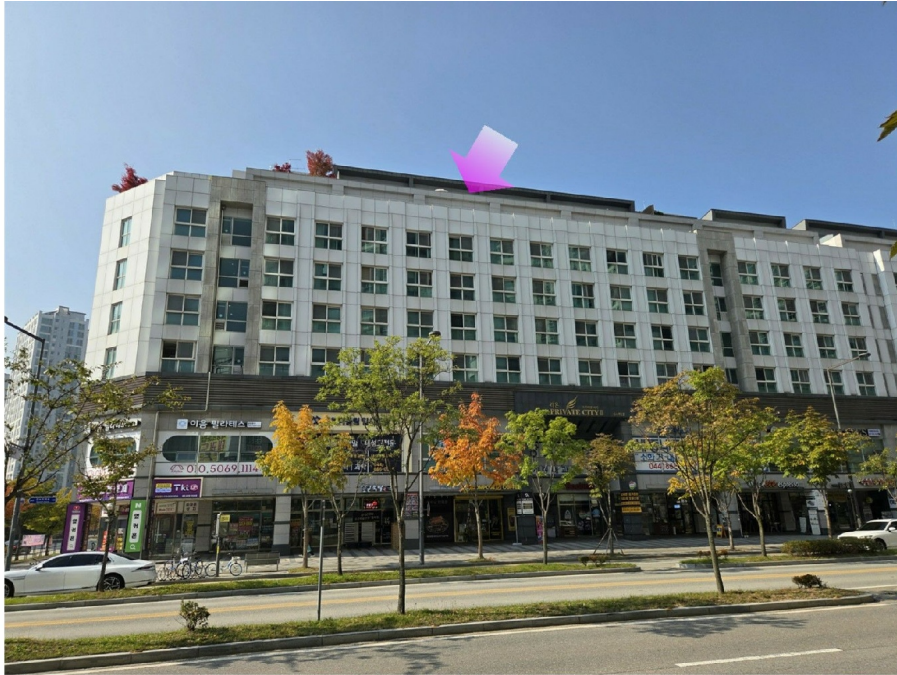
NO SCALE



[본 건]  
라온프라이빗시티2  
8층 817호  
전유면적:28.562㎡



[라온프라이빗시티2 8층 배치도]



( )



2 ( )



