

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원

건명 : 김철규 소유물건(2025타경503063)

감정평가서 번호 : 하나 250808-15-201



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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993
대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사

지사장 이현만



감정평가사

장필순

장필순 (인)

감정평가액	팔억구천오백만원정 (₩895,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원		감정평가 목적	경매		
제출처	경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철규 (2025타경503063)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 11	2025. 08. 11	2025. 08. 11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	895,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩895,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

김병수 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 '새움초등학교' 동측 인근에 위치하는 '가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호'에 대한 경매6계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 기준시점 현재 토지의 소유권·대지권이 미정리된 관계로 공부 상 대지사용권이 등재되지 않은 상태이나, 적정 대지지분이 등재될 예정이며 일반적으로 본건과 같은 대지권 미정리로 인한 대지권 미등기 건물의 거래는 적정 대지권을 포함하여 건물과 대지지분이 일체로 거래되는 점 등을 고려하여 건물과 적정 대지지분을 일괄로 하여 감정평가하였음.
- ④ 본건 구분건물은 기준시점 현재 대지권 미정리 상태이나 등기사항전부증명서상 2015년 9월 23일 매매계약(448,550,000원) 이후 기존 소유권보존등기자인 '주식회사포스코건설 외 2인'에서 현 소유자인 "김철규"로 2018년 5월 28일에 소유권이전등기가 접수되었는 바 분양대금은 납부된 것으로 보이고, 다른 동일 평형 호수의 경우 대지권 등재가 되어 있는 것으로 조사되나 정확한 대지권 미등기 사유는 재확인을 요함.
- ⑤ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ⑥ 현장조사시 폐문 부재로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 도면 및 탐문조사 등에 의하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토 지 :	268,500,000	
						건 물 :	626,500,000	
	합 계			이 하	여	백	₩895,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 다정동 926 가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호		
도로명주소	세종특별자치시 다정남로 123		
	주용도	공동주택(아파트) 765세대/13개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.02.21	
	건물규모	층수	제1210동은 지상16층임
		연면적	122,092.8734 m ² (전체)
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)					대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전용 면적	주거 공용	공급 면적	기타 공용	분양 (계약) 면적		
1	1210/ 14/1402	아파트	101.7282	30.0424	131.7706	66.2554	198.026	적정 대지권	77.2
합계 (층1개호)			101.7282	30.0424	131.7706	66.2554	198.026	적정 대지권	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용(주거공용+기타공용)면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음. (이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	다정동 926	1207/ 14/1402	아파트	101.8347	196.5568	948,000,000 (@9,310,000)	2023.12.08 (2018.02.21)	-
#2	다정동 926	1210/ 14/1401	아파트	101.8347	196.5568	970,000,000 (@9,530,000)	2023.01.31 (2018.02.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.12.08/ 2025.08.11	
세종 아파트	-5.535% (0.94465)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.11	108.4
			기준시점 당시 지수	2025.06	102.4
		산식		$1 + (102.4 - 108.4) / 108.4$ $= 0.94465$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	1210/ 14/14 02	101.7282	#1	9,310,000	1.000	0.94465	1.000	8,794,691	894,668,084	895,000,000
합계		101.7282	-	-	-	-	-	-	-	895,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 "아파트"	아파트지대	중로변	9,000,000 선 내외	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	다정동 926 1205/17/1701	아파트	84.9675	167.374	812,000,000	2024.08.09 (2018.02.21)	법원 경매	-
					(@9,560,000)			
(2)	다정동 926 1207/9/901	아파트	101.8347	196.5568	912,000,000	2024.06.10 (2018.02.21)	법원 경매	-
					(@8,960,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	세종 시군구전체 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	79,237,500,000	64,628,713,190	81.6	626	194	31.0
아파트	73,404,500,000	60,739,016,200	82.7	420	156	37.1
토지	63,293,313,575	32,147,681,285	50.8	496	92	18.5
대지	8,881,486,550	4,334,402,900	48.8	55	12	21.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제1210동 제14층 제1402호	101.7282	적정 대지 지분	895,000,000
합계		101.7282	적정 대지 지분	895,000,000

결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 '새움초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 학교, 각종 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 아파트지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 주차가 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

일련번호 1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상16층 건물 중 제1210동 제14층 제1402호로서,
 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
 내 벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감 등,
 바 닷 : 마루깔기, 일부 타일깔기 마감 등,
 창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트 1세대로 이용 중임.

(5) 설비내역

열병합에 의한 지역난방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내 소화전, 승강기설비, 주차장설비 등이 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리 형상의 평지로 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측, 북측, 동측으로 중로와 접하는 3면 각지임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

다정동 926 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-1027)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-1030)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

본건 구분건물은 기준시점 현재 토지의 소유권·대지권이 미정리된 관계로 공부 상 대지사용권이 등재되지 않은 상태이나, 적정 대지지분이 등재될 예정이며 일반적으로 본건과 같은 대지권 미정리로 인한 대지권 미등기 건물의 거래는 적정 대지권을 포함하여 건물과 대지지분이 일체로 거래되는 점 등을 고려하여 건물과 적정 대지지분을 일괄로 하여 감정평가 하였음.

본건 구분건물은 기준시점 현재 대지권 미정리 상태이나 등기사항전부증명서상 2015년 9월 23일 매매계약(448,550,000원) 이후 기존 소유권보존등기자인 '주식회사포스코건설 외 2인'에서 현

구분건물 감정평가요항표

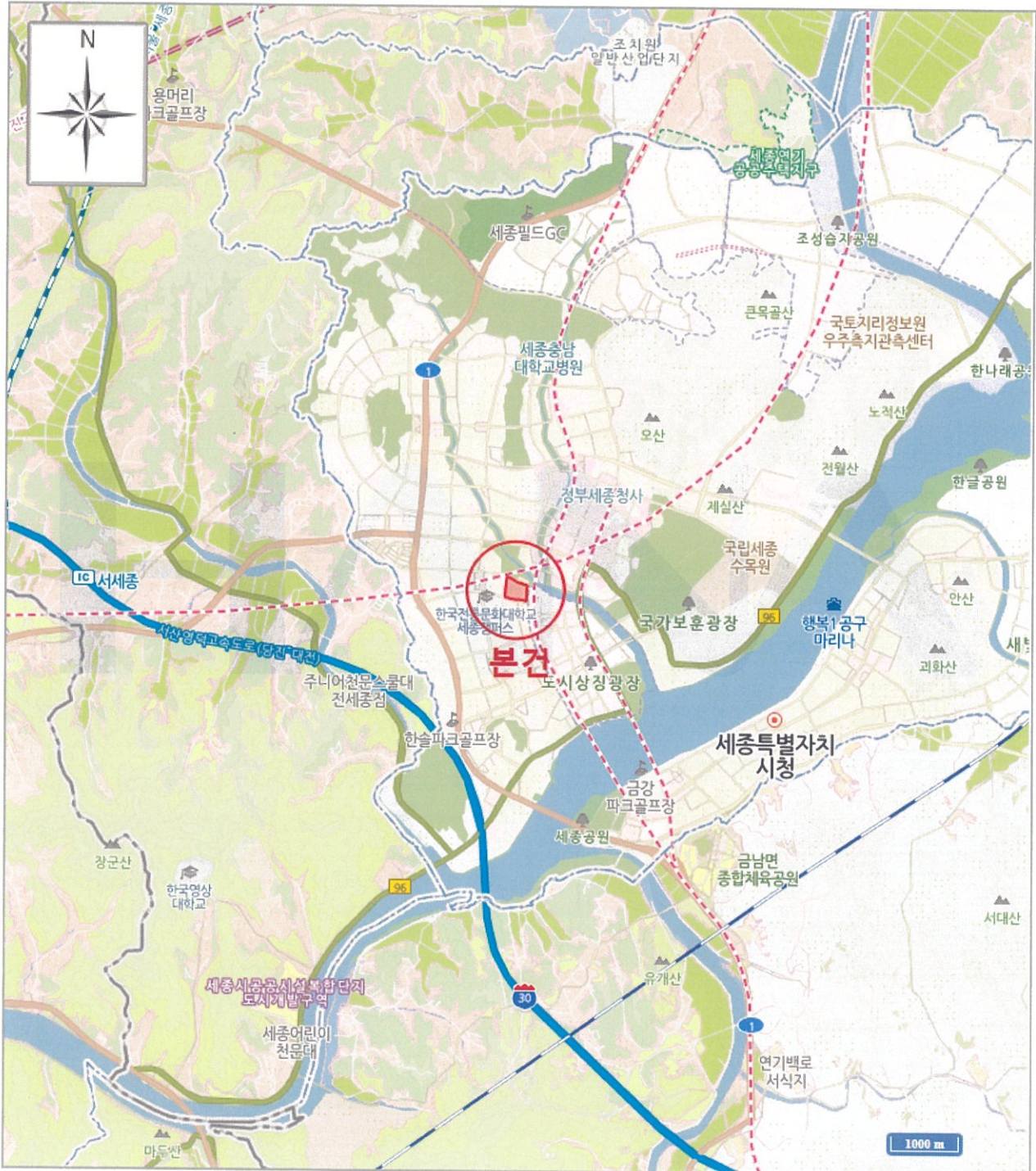
- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

소유자인 "김철규"로 2018년 5월 28일에 소유권이전등기가 접수되었는 바 분양대금은 납부된 것으로 보이고, 다른 동일 평형 호수의 경우 대지권 등재가 되어 있는 것으로 조사되나 정확한 대지권 미등기 사유는 재확인을 요함.

현장조사시 폐문 부재로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 도면 및 탐문조사 등에 의하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

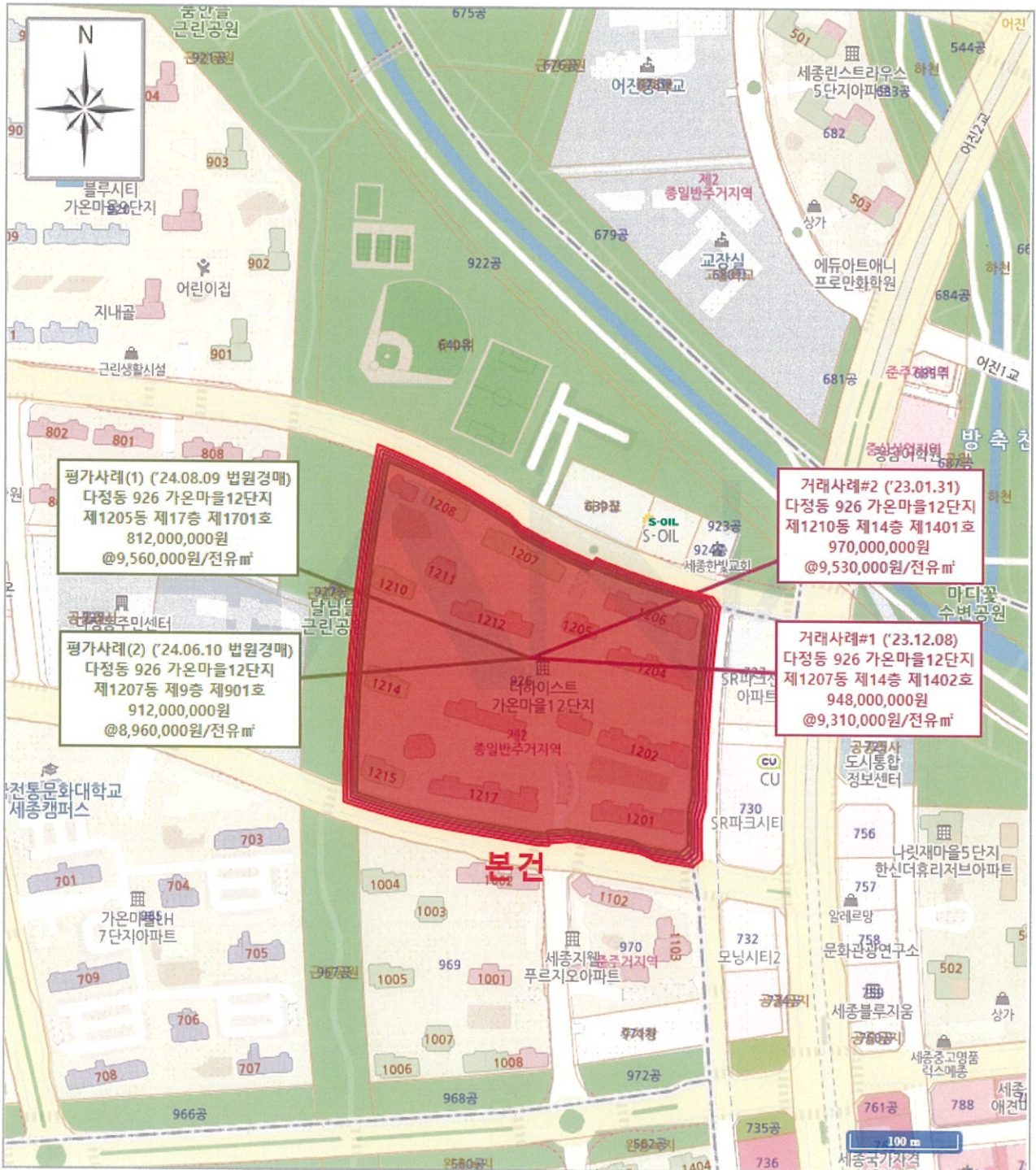
광역위치도

소재지	세종특별자치시 다정동 926 가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호
-----	--



가 격 참 고 도

소재지 세종특별자치시 다정동 926 가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호



평가사례 (1) ('24.08.09 법원경매)
 다정동 926 가온마을12단지
 제1205동 제17층 제1701호
 812,000,000원
 @9,560,000원/전유㎡

평가사례 (2) ('24.06.10 법원경매)
 다정동 926 가온마을12단지
 제1207동 제9층 제901호
 912,000,000원
 @8,960,000원/전유㎡

거래사례#2 ('23.01.31)
 다정동 926 가온마을12단지
 제1210동 제14층 제1401호
 970,000,000원
 @9,530,000원/전유㎡

거래사례#1 ('23.12.08)
 다정동 926 가온마을12단지
 제1207동 제14층 제1402호
 948,000,000원
 @9,310,000원/전유㎡

[범 례]

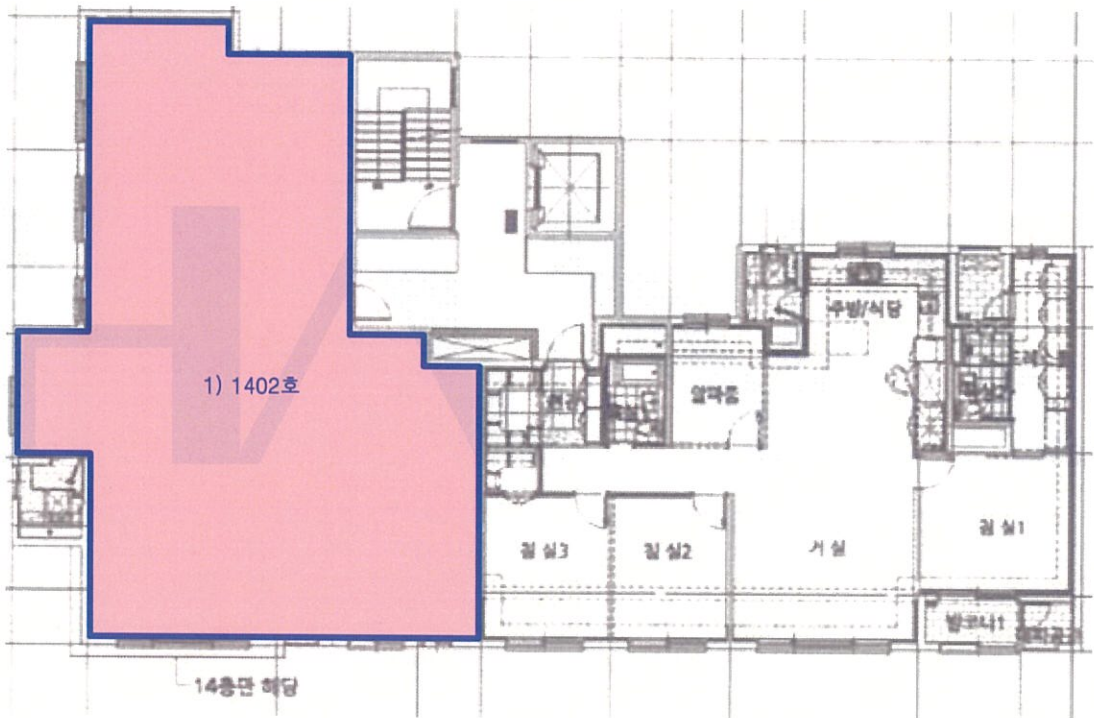
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물평면도 및 임대상황

호별배치도



[본건 1) : 세종특별자치시 다정동 926 가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호]

사 진 용 지

소재지	세종특별자치시 다정동 926 가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호
-----	---



본건 아파트 단지 정문



정문 측 주위 환경



본건 아파트 단지 후문



후문 측 주위 환경

사 진 용 지

소재지	세종특별자치시 다정동 926 가온마을12단지 제1210동 제14층 제1402호
-----	---



1210동 전경



본건 현관 [복도측]