

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김현자 소유물건(2025타경503370)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: HA250919-052

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.

혜안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
심은정

감정평가액	육억일천사백만원정 (₩614,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김현자 (2025타경503370)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.25	2025.09.24 ~ 2025.09.25	2025.09.25	
감정평가 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	614,000,000
	합계					₩614,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이명진					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 종촌동 소재 “종촌동 주민센터” 북동측 인근에 위치하는 가재마을12단지 제1218동 제25층 제2501호에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 방법

가. 적용 법규

본건의 평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의하여 평가하였습니다.

나. 구분건물의 평가방법

본건은 구분건물(아파트)로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고 대상물건의 특성 상 동 규칙 제12조에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 그 밖의 사항

가. 토지 건물 가격의 배분

구분건물 소유권은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 어려움이 있으나 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 [한국부동산연구원 감정평가연구사이트 토지건물배분비율]을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건의 개요

소재지 [도로명 주소]	세종특별자치시 중촌동 652번지 [세종특별자치시 달빛로 80]		
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕	규모/층수	84세대/지하0층/지상29층
건물명 · 층 · 호	가재마을12단지 제1218동 제25층 제2501호		
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2015.01.15
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (주.부 포함)(㎡)	대지권면적 (㎡)
	84.9941	70.4828	60.405

다. 기타

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 09월 25일이며 대상확인을 위한 실지조사는 2025년 09월 24일 ~ 2025년 09월 25일에 대상물건을 확인하고 가격자료 등을 수집하고 분석하였습니다.

라. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 면적등의 물건의 표시는 귀 제시목록에 의거하여 표시하였습니다.
- 임대관계는 미상입니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 주변탐문 등 현지조사한 사정을 통해 표준적 이용상황을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 확인하시기 바랍니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제2조제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건
없습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 거래사례

기호	소재지 아파트	동/층	전유면적 대지권 (㎡)	거래금액(천원) 자료출처	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	종촌동 652 가재마을12단지	1210/17	84.9941 60.405	600,000 등기사항전부 증명서	7,059,314	2025.04.15
2	종촌동 652 가재마을12단지	1220/8	84.9941 60.405	570,000 등기사항전부 증명서	6,706,348	2025.04.18
3	종촌동 652 가재마을12단지	1218/23	84.9941 60.405	598,000 등기사항전부 증명서	7,035,782	2025.04.26

※ 전유면적당 단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 사례의 선정

상기사례는 같은 단지내 매매사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 가장 최근에 거래된 기호 3를 거래사례로 선정하였습니다.(거래사례가격 : 598,000,000원)

3. 사정보정

매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 사료되어 사정보정을 하지 않습니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 시점수정 방법

한국부동산원 발표(부동산통계정보R-ONE) 아파트 매매가격지수(기준시점 : 2025.03 = 100.0)를 활용하여 시점수정하였습니다.

나. 세종특별자치시 아파트 실거래가격지수

(2025.03 = 100.0)

구분	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	100.3	101.9	102.4	102.4	102.6				

다. 시점수정치 산정

구분	기준시점 거래시점	가격지수 (년월)	시점수정치
본건	2025.09.25	102.6 (2025년 08월)	102.6 / 100.0 = 1.02600
사례	2025.04.26	100.0 (2025년 03월)	

※ 본건의 기준시점(2025.09.25.)은 2025년 08월 지수를 적용하였으며, 사례(2025.04.26.)는 2025년 03월 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

요 인	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 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 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 비교치 산정

요 인	격차율		비 고
	사례	본건	
단지외부요인	1.00	1.00	동일단지내 소재하는 바 단지외부요인 유사함.
단지내부요인	1.00	1.00	단지내부요인 대체로 유사함.
호별 요인	1.00	1.00	호별요인 대체로 유사함.
기타 요인	1.00	1.00	기타 요인 대체로 유사함.
누 계	1.000		1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 본건의 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

가. 단가 산정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,035,782	1.00	1.02600	1.000	7,218,712	7,219,000

(결정단가는 천원 미만에서 반올림함)

나. 시산가액의 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)(A)	결정단가 (원/㎡)(B)	산출가액(원) (C=A×B)	시산가액(원)
1	25층/2501호	84.9941	7,219,000	613,572,408	614,000,000

(시산가액은 유효숫자 3자리까지 표시 하되 유효숫자 이하에서 반올림함.)

III. 평가가액의 결정

1. 거래사례비교법에 의한 전체 시산가액(비준가격)

614,000,000원

2. 시산가액의 검토

가. 인근 평가전례

기호	소재지 및 건물명	동/층	전유면적 (㎡)	목적	평가액 (천원)	기준시점
1	종촌동 652 가재마을12단지	1201/3	84.9941	경매	561,000	2024.05.22
2	종촌동 652 가재마을12단지	1221/23	84.9941	경매	593,000	2024.08.27
3	종촌동 652 가재마을12단지	1220/23	84.9911	경매	560,000	2025.07.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 아파트 낙찰가율 통계분석

(자료출처:부동산태인)

지역통계	세종시		종촌동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	
1년평균	84.59	138	82.42	10	-
6개월평균	87.63	62	93.77	3	-

다. 인근지역의 가격동향

본건과 유사한 부동산의 경우 약 540,000,000원 ~ 630,000,000원 수준으로 조사되었습니다.

라. 시산가액의 검토

본건 인근 동유형 부동산의 거래사례, 평가전례 및 통계분석, 본건 단지 내 가격수준 등을 참고시 시산가액의 합리성이 인정된다고 사료됩니다.

3. 평가가액의 결정

본건은 구분건물(아파트)로서 『감정평가에 관한 규칙』 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 평가 방법(수익환원법, 원가법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다. 이에 인근 유사부동산의 가격 동향, 거래사례 및 평가전례, 최근 부동산 동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 가격을 기준으로 아래와 같이 결정하였습니다.

평가 대상	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	시산가액(원)
1	1218/2501	84.9941	60.405	614,000,000

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 종촌동 [도로명주소] 세종특별자치시 달빛로 80 동소	652 가재마을 12단지 1218동 652	공동주택 (아파트) 대	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트평스라브 지붕 29층 1층	347.6574		614,000,000	비준가액 공용면적 포함임.	
				2층 ~ 26층 각각	각층별 333.6574				
				27층 ~ 29층 각각	각층별 239.3015				
				제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제25층 제2501호	88,678	84.9941			84.9941
				1. 소유권 -----	60.405				60.405
				대지권	88,678				
				토지·건물		배분내역			
				토지:		184,200,000			
				건물:		429,800,000			
				합 계					
			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 종촌동 소재 '종촌동 주민센터' 북동측 인근에 위치하는 가재마을12단지 제1218동 제25층 제2501호로서 주위는 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 관공서 및 각급 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 아파트 내 차량의 진출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 29층 건내 25층 2501호로서,
 사용승인일:2015.01.15
 외벽: 몰탈위 페인트칠 마감 및 일부 돌붙임 마감 등,
 내벽: 벽지 및 일부 타일마감등
 창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생급배수 설비, 난방(열병합)설비, 소화전설비, 승강기설비 및 주차장시설 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 서측으로 대로, 남측으로 중로에 접하며 도로포장상태는 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)
(대(보)3-1014)(접합), 중로1류(폭 20~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

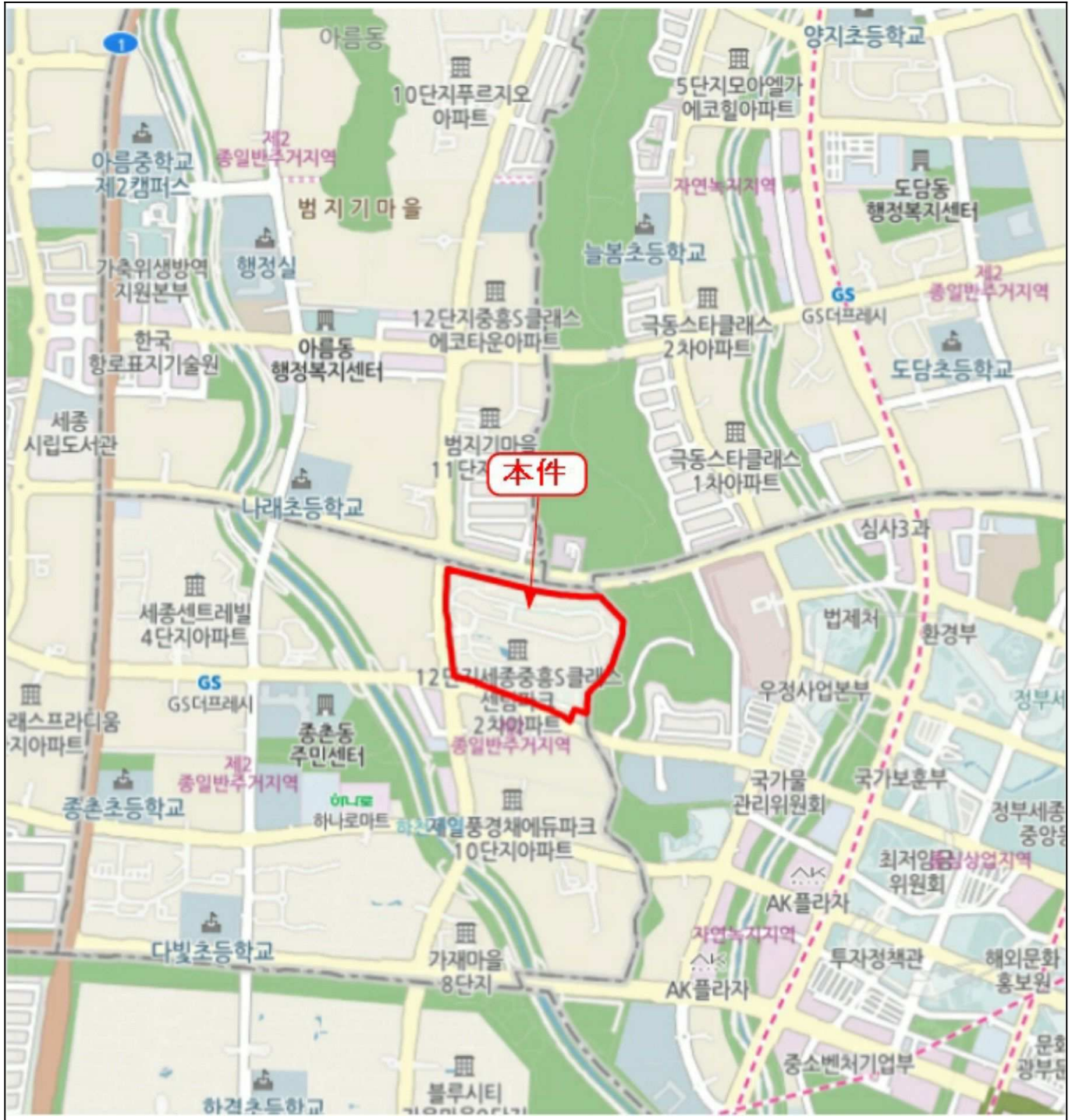
-임대관계는 미상임.

-본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 주변탐문 등을 통한 표준적 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

광역위치도



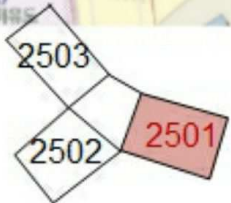
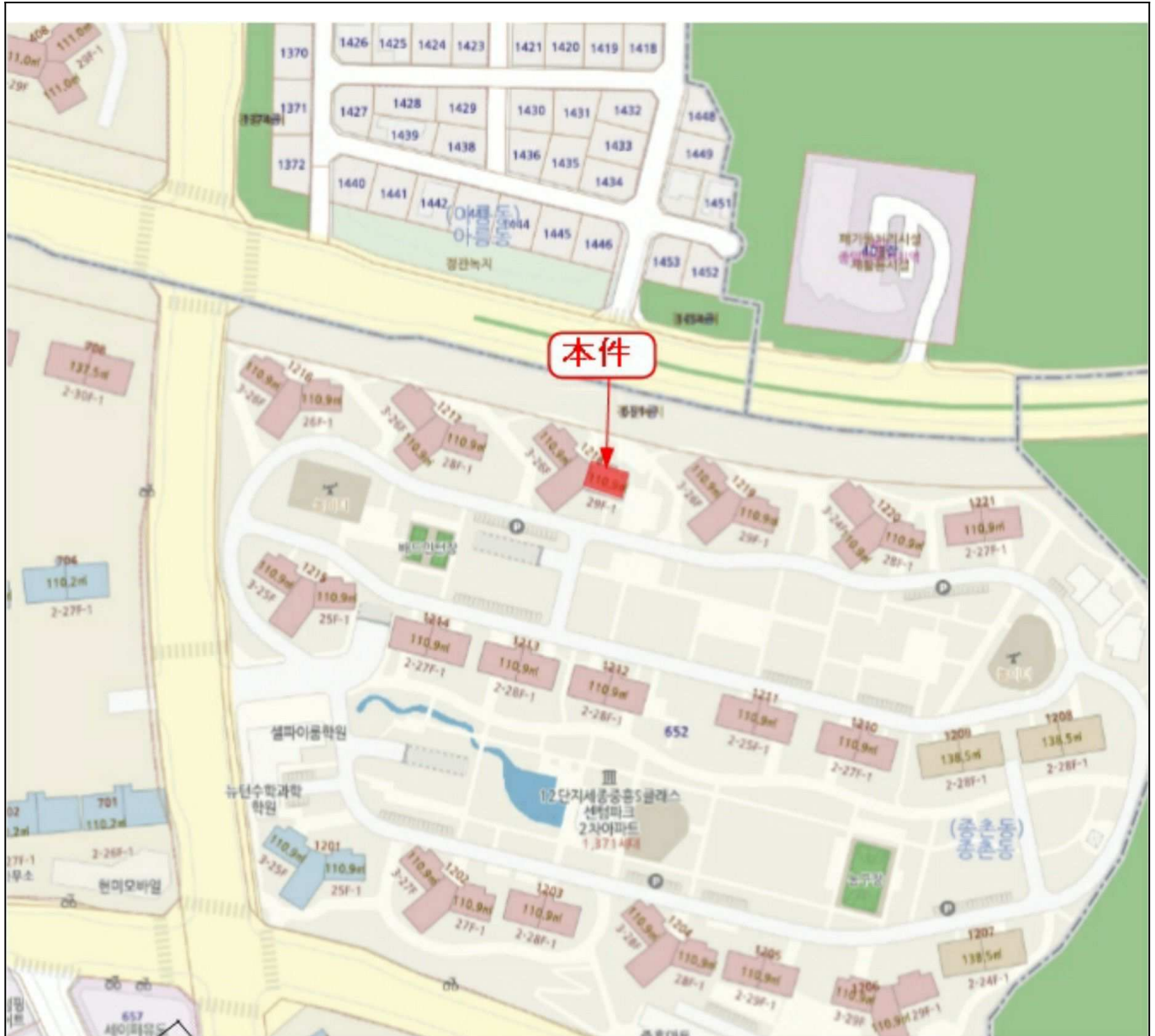
소재지	세종특별자치시 중촌동 652 가재마을12단지 1218동 25층 2501호
-----	--



위치도



소재지	세종특별자치시 중촌동 652 가재마을12단지 1218동 25층 2501호
-----	--



<가재마을12단지 1218동 25층 2501호 >





1



25

