

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장훈 소유물건(2025타경502033)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김정환

감정평가서번호: CH2025-0321-001



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.

창천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 의 전

감정평가액	육억구천만원정 (₩690,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장훈 (2025타경502033)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.21 ~ 2025.03.31	2025.03.31		
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
	구분건물	1	구분건물	1	-	690,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩690,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	(1동의 세종특별자치시 세종시 새롬동	건물의 554 새뜸마을 4단지	표시) 공동주택 아파트 414동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층				
	[도로명주소] 세종특별자치시 세종시 새롬북로 13			1층 2-15층	417.6997 506.017			
	세종특별자치시 세종시 새롬동	554	대	제2종전용주거	86,996.9			
				(내) 철근콘크리트구조 1층 104호	100.9214	100.9214	690,000,000	비준가격 공용면적포함
			소유권대지권	74.5995 ----- 86,996.9	74.5995			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 207,000,000 483,000,000	
합 계							₩690,000,000.-	
이 하					여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 새롬동 소재 “새롬고등학교” 북서측 인근에 위치하는 “새뜸마을4단지” 제414동 제1층 제104호로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 31일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 03월 21일 ~ 2025년 03월 31일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 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 **공동주택(아파트)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부 관찰 및 주변 탐문 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 이행관계인은 참고하시기 바람.
- 라. 본건 공동주택은 소유권대지권의 목적인 토지에 대하여 2022년 01월 27일에 등기가 경료된 상태이나, 소유권대지권의 지분에 대한 표시가 집합건물에 대한 등기사항전부증명서 상 등기되지 아니하고 기준시점 현재 토지에 대한 별도등기로 된 상태로, 본건 공동주택에 대하여는 소유권대지권지분에 대한 등기가 미정리되어 있는 상태임.
- 마. 본건은 기준시점 현재 대지권 등이 미 정리된 상태로, 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되는바, 본 평가에서는 적정한 면적의 대지사용권이 이전 취득될 것을 전제로 평가하였으며, 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으니 경매 입찰 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	세종특별자치시 새롬동 554 [세종특별자치시 새롬북로 13]		
건물명	새뜸마을4단지아파트 (캐슬앤파밀리에아파트)	사용승인일	2017.04.10
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 15층		
주용도	아파트(총19개동 1267세대)		

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	414/01/104	아파트	100.9214	74.5995	공급면적 : 130.93㎡
합계	-	-	100.9214	74.5995	전용율 77%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래(평가)사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	새롬동 554 새뜸마을4단지 407/10/10**	100.9214	74.5995	700,000,000	6,936,090	2005.03.09
							2017.04.10
②	매매	새롬동 554 새뜸마을4단지 404/09/9**	100.9134	74.5936	725,000,000	7,184,377	2024.12.16
							2017.04.10
③	매매	새롬동 554 새뜸마을4단지 414/03/3**	100.9214	74.5995	685,000,000	6,787,460	2024.10.26
							2017.04.10

나. 지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	가격수준	비고
인근 유사 부동산의 세평가격	680,000,000 ~ 780,000,000 내외	

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

지역 및 기간	세종특별자치시 새롬동 2024년 03월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	7,092,000,000	5,832,747,990	82.24	24	9	37.50

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례②>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례 ②기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트매매가격지수(세종특별자치시)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기준시점(2025.02지수)	71.1
거래시점(2024.11지수)	71.7
시점수정치 (2024.12.16- 2025.03.31)	$71.1/71.7 = 0.99163$

※ 미발표된 월의 아파트매가격지수는 발표된 아파트매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 2025년 2월의 아파트매가격지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.96	본건이 사례대비 층별효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	7,184,377	1.00	0.99163	0.960	6,839,274	100.9214	690,229,107	690,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	690,000,000

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	414/01/104	100.9214	690,000,000	
합계			690,000,000	

2. 결정의견

본건은 **공동주택(아파트)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 새롬동 소재 "새롬고등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 대단위 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지내로 차량진출입 및 주정차가 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물중 제1층 제104호로,
 - 외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감.
 - 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.
 - 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보기설비, 소화전설비, 난방설비, 공동출입문보안설비, 주차장설비, 기타설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대체로 사다리형 평지로서 아파트 및 아파트 부속시설용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남측 으로 노폭 약15미터, 동측으로 노폭 약20미터 내외의 포장도로에 접하고 단지내 도로를 통해 제반도로와의 연계가 용이하며, 인접도로 상태는 무난한 편임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

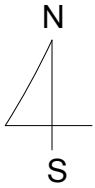
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

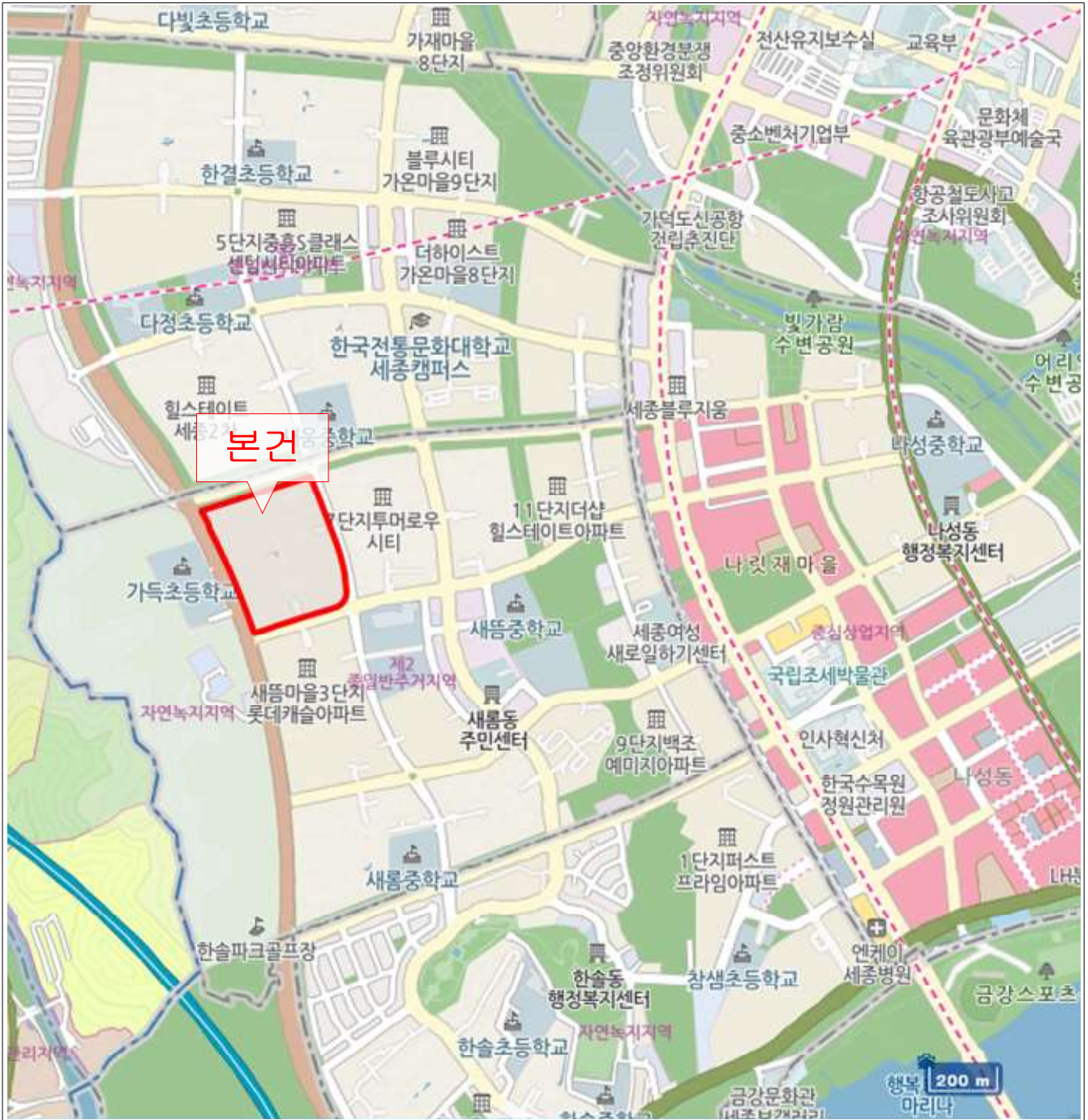
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건의 경우 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부 이용상태는 확인하지 못하였으나, 건축물대장상 도면 및 인근탐문 등에 의거하여 통상적인 내부상황을 고려하였는 바, 이에 참조하시기 바람.

광역위치도

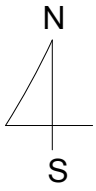


소재지

세종특별자치시 새롬동 554 새뜸마을4단지 제414동 제1층 제104호



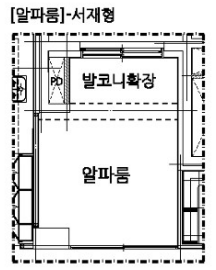
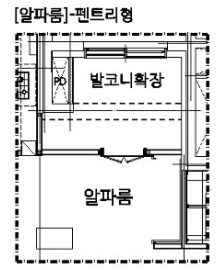
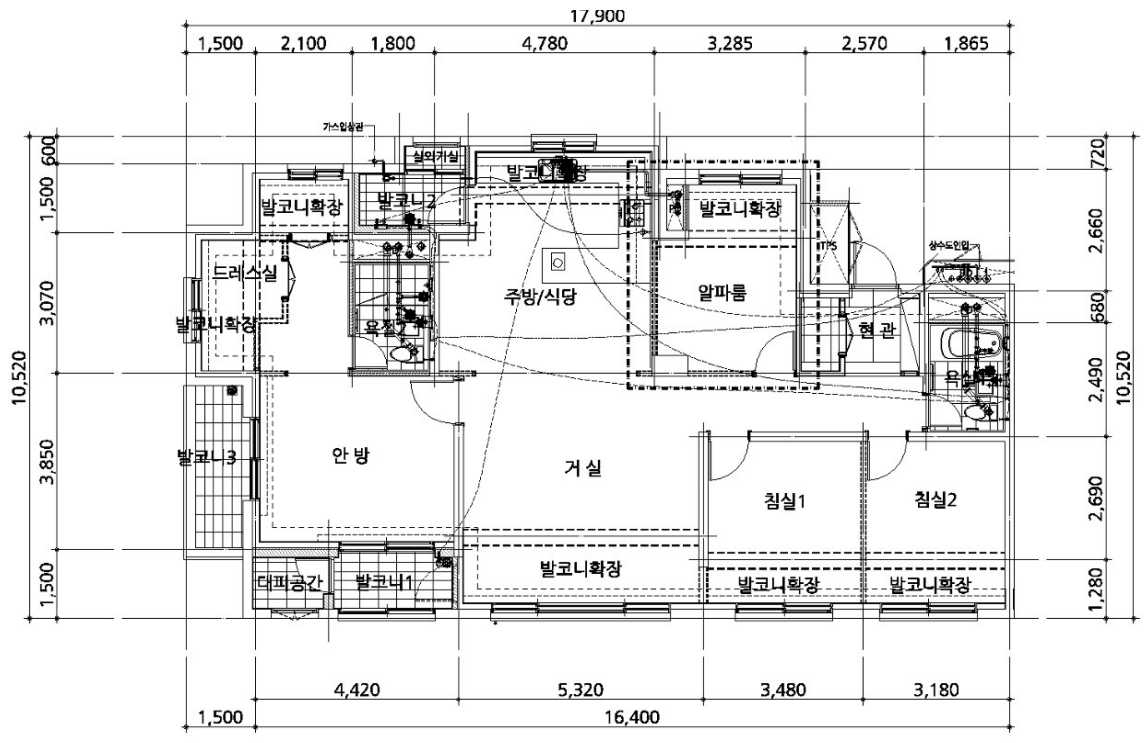
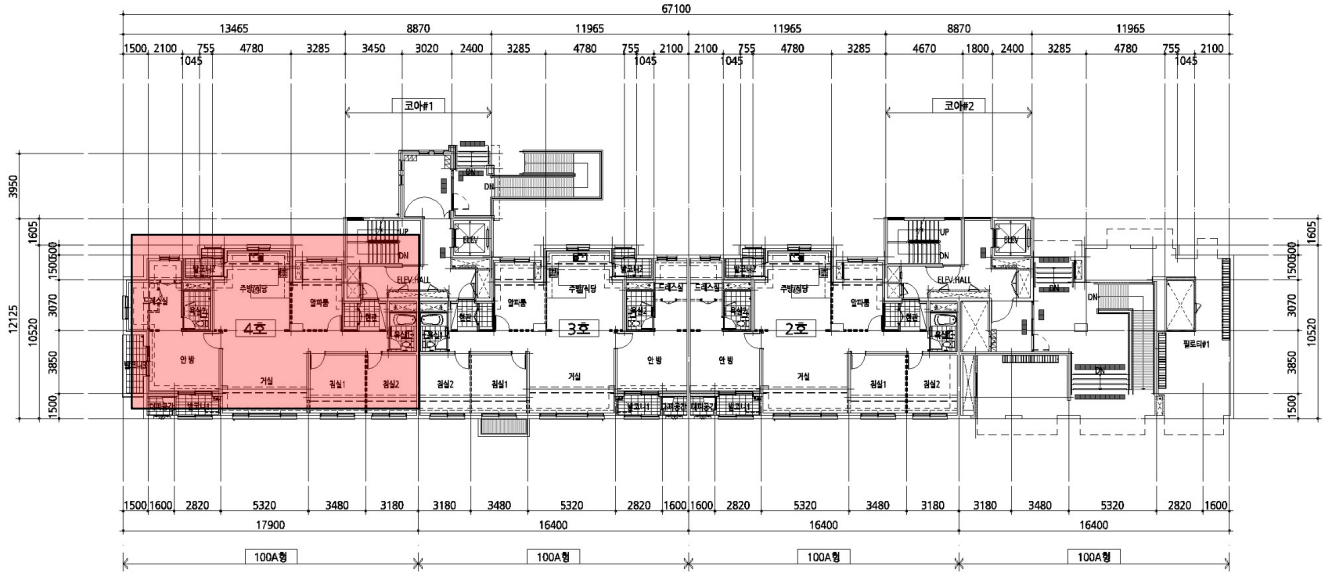
상세 위치도



소재지	세종특별자치시 새롬동 554 새롬마을4단지 제414동 제1층 제104호
-----	---



층별 평면도



사 진 용 지



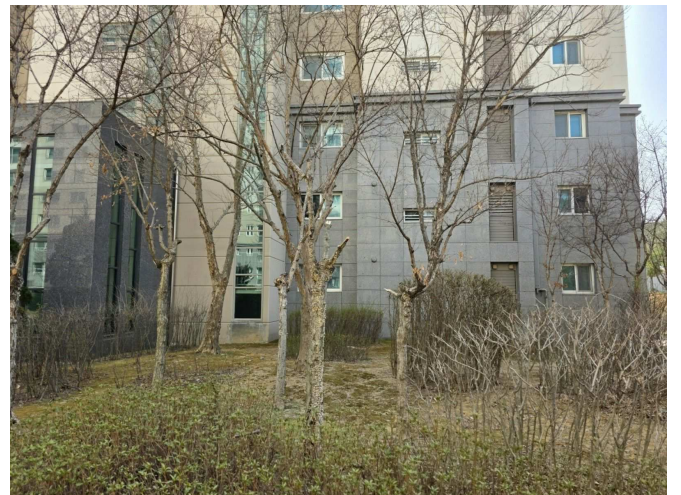
단지전경



414동 전경



본건



본건 후면

사 진 용 지



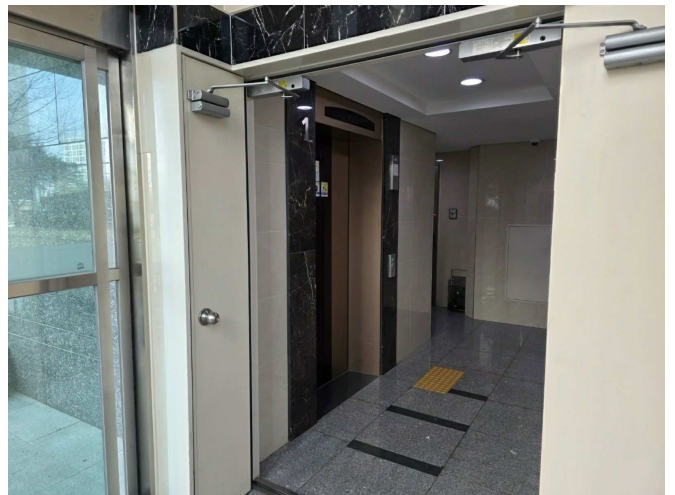
본건 측면



본건



공동현관



승강기설비