

# 감정평가서

## Appraisal Report

권민석氏 소유 물건


(2025타경3656)

NF2025-0721-0001

2025-07-22

대전지방법원 사법보좌관 오충렬

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인

전화:(042)471-8816 전송:(042)471-9993



( ) 가

가	가	가	가	가	가
			78	1872	( )
		( )	가		( )

가	(1726,000,000.-)			
		가	( )	
	10	가	가	
	(2025 3656)	가		
		2025.07.22	2025.07.22	2025.07.22

가	(公簿)( )				가
		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	가
		1		1	726,000,000
					1726,000,000.-

가	가	가	가	가	가
			1872		( )

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	세종특별자치시 다정동 953		
건물명 동, 층, 호수	가온마을2단지 제218동 제20층 제2001호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택(아파트)	사용승인일자	2018년 01월 31일

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
1	제20층 제2001호	97.5713	726,000,000	@7,440,000	—
합계			₩726,000,000.-	—	—

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 단지내	중로변	아파트	@7,100,000 ~ @7,700,000원/m <sup>2</sup>	기준층

인근지역의 가격수준에 관한의견

아파트의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격 편차가 존재함.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 다정동 소재 "다정초등학교" 북서측 인근에 위치하는 가온마을2단지 제218동 제20층 제2001호로서, 대전지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 22일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 22일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 22일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 위치확인

본건의 내부확인은 집합건축물대장, 건축물 평면도, 현관 출입문의 표시 및 실제 점유 사용 부분 등을 기준으로 하였으며, 본건 내부는 현장조사 시(2025년 07월 22일) 폐문부재로 확인하지 못하였으나, 인접 호수에 거주하는 입주민 및 인근 공인중개업소의 탐문 조사를 통하여 통상적인 내부상태 등을 종합적으로 판단하여 평가하였는바, 경매 진행 시 참고 바람.

### 2) 참고사항

임대 관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

<b>소재지</b>	세종특별자치시 다정동 953					
<b>건물명 동, 층, 호수</b>	가온마을2단지 제218동 제20층 제2001호					
<b>단지규모</b>	<b>총 동수</b>	22개동	<b>총 세대수</b>	855세대		
<b>구 분</b>	<b>전유(m<sup>2</sup>) (A)</b>	<b>공용(m<sup>2</sup>) (B)</b>	<b>전체(m<sup>2</sup>) (A+B)</b>	<b>대지권(m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률</b>	
1	제218동 제20층 제2001호	97.5713	36.9866	134.5579	95.037	72.5%
<b>용 도</b>	공동주택(아파트)	<b>사용승인일자</b>	2018년	01월	31일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산 현황

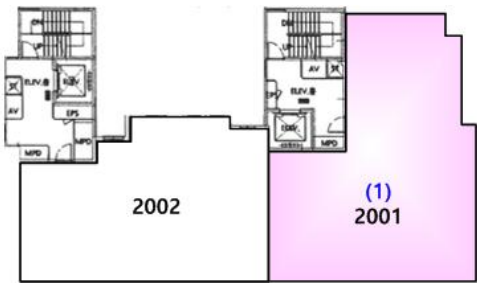

### 1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 세종특별자치시 다정동 소재 “다정초등학교” 북서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용 편의는 대체로 보통인 편임.
주 위 환 경	본건 주위에는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 및 단독주택과 생활편익시설, 초·중·고교 등이 소재하여 제반 주위환경 보통시 됨.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지 대비 등고 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 주변으로 종로와 각각 접함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 주변 인근에 시내버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 기 타 공 법 관 계	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(접합), 종로1류(접합), 종로2류(접합), 종로2류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역임.
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 건물 중 제20층 제2001호로서, 외벽 : 외장 석재붙임 및 시멘트 몰탈위 페인트 등 마감, 내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감, 창호 : 하이샷시 창호 마감임.							
이용상황	아파트로 이용 중임.							
부대설비	전기설비	난방설비	냉방설비	위생설비	소방설비	승강기설비	기타	
	○	○	—	○	○	○	—	
주차여건	지하층에 주차장이 마련되어 있어 주차여건은 대체로 편리함.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

호별 배치도	사진
	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지 가액과 건물 가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	다정동 953	가온마을 2단지	222/ 6/601	97.5713	95.037	750,000	2025.04.30
						(@7,690)	2018
#2	다정동 953	가온마을 2단지	217/ 7/704	97.5713	95.037	668,000	2024.12.07
						(@6,846)	2018
#3	다정동 953	가온마을 2단지	218/ 7/701	97.5713	95.037	720,000	2024.08.19
						(@7,379)	2018

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상 물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

## 4. 시점수정

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

**【세종특별자치시 월별 아파트 매매가격지수】**

**【2025.03 = 100】**

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.7	100.4	100.0	100.3	101.9	102.4	—	—	—	—	—	—

**[시점수정치 산출]**

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	102.4 (2025.06)	100.0 (2025.03)	$102.4 / 100 = 1.02400$

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 (1) : 비교사례 #1】

【주거용】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 단지 외부요인 대체로 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	0.90	본건이 사례보다 건물 내부 인테리어 및 마감 상태 등에서 열 세함.
	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 사례보다 간선 도로 등에 의한 소음 등에서 다소 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	본건은 사례와 기타요 인은 대체로 유사함.
누 계		0.945		—

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1	750,000,000	1.00	1.02400	0.945	97.5713 /	725,760,000	726,000,000
	(@7,690,000)				97.5713		(@7,440,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가/㎡)	기준시점
								신축년도
#1	다정동 953	가온마을 2단지	221/7 /702	98.7065	96.1427	경 매	688,000 (@6,969)	2024.07.29
								2018
#2	다정동 953	가온마을 2단지	221/2 /203	98.7065	96.1427	경 매	735,000 (@7,446)	2023.02.09
								2018

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

### 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제20층 제2001호	97.5713	726,000,000	@7,440,000	—
합 계			₩726,000,000-	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사부동산 탐문 조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
(1)	세종특별 자치시 다정동 953 가온마을 2단지 제218동 [도로명 주소] 세종특별 자치시 다정북로 110	공동주택 (아파트)	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 21층					
			지2층	91.3468				
			지1층	113.0152				
			1층	314.6602				
			2층	390.3103				
			3층	390.3103				
			4층	351.2858				
			5층	351.2858				
			6층	351.2858				
			7층	351.2858				
			8층	351.2858				
			9층	351.2858				
			10층	351.2858				
			11층	351.2858				
			12층	351.2858				
			13층	351.2858				
			14층	351.2858				
			15층	351.2858				
			16층	351.2858				
			17층	351.2858				
			18층	351.2858				
19층	351.2858							
20층	268.6142							
21층	268.6142							
	"	대	제2종 일반주거지역	74,135.3				
	953		[ 내 ]					

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가 (원/㎡)	금액(원)	
1			철근 콘크리트구조 제20층 제2001호	97.5713	97.5713	일괄	726,000,000	(공용면적: 36.9866㎡)
			1.소유권  대지권	95.037 ----- 74,135.3	95.037			
	합계		이  하	여	백		배분내역 토지 : 217,800,000 건물 : 508,200,000	
							₩726,000,000.-	

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 다정동 소재 “다정초등학교” 북서측 인근에 위치하며, 주위에는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 및 단독주택과 생활편익시설, 초·중·고교 등이 소재하여 주위환경은 대체로 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용 편익은 대체로 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 건물 중 제218동 제20층 제2001호로서,  
외 벽 : 외장 석재붙임 및 시멘트 몰탈위 페인트 등 마감,  
내 벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감,  
창 호 : 하이샷시 창호 등 마감임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기시설, 소방설비(소화전, 화재경보시설 등) 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비하여 등고 대체로 평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태 등

본건 주변으로 종로의 도로와 각각 접하며, 인접 도로 상태는 보통시 됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(접합), 종로2류(접합), 종로2류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역임.

## 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 미상임.

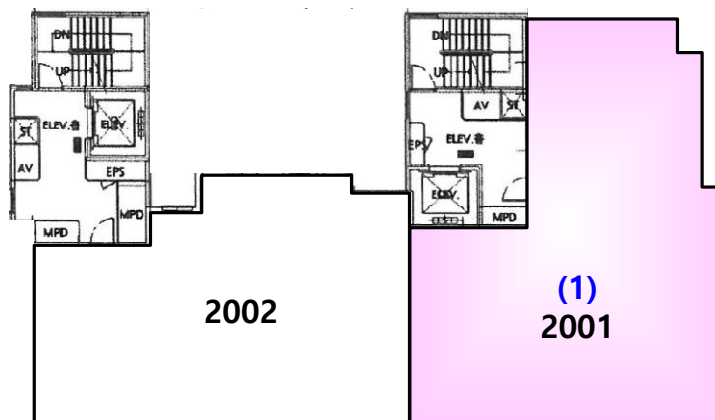
# 광역 위치도



# 상세 위치도



## 호별 배치도



# 사 진 용 지



본건전경[외부]



본건전경[내부-출입구 부분]