

감정평가서

Appraisal Report


망 황래혁의 상속인 황상민 外 1 소유물건
(2025타경502890)

NF2025-0814-0001

2025-08-21

대전지방법원 경매5계

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	(\300,000,000.-)				
		가	()		
	5	가	가		
	(2025 502890) 1	가	-		
	-	2025.08.21	2025.08.14~ 2025.08.21	2025.08.21	
가	(公簿)()			가	
	(m ²)		(m ²)	가	
	1		1	-	300,000,000

가	가	가	가	가	가
			1872		()

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	세종특별자치시 조치원읍 죽림리 396		
건물명 동, 층, 호수	자이아파트 제111동 제13층 제1306호		
건물구조	철근콘크리트구조	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용승인일자	2008년 10월 30일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제111동 제13층 제1306호	84.6641	300,000,000	@3,543,414	-
합계			₩300,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	중로변	아파트	@3,200,000~@3,600,000원/m ²	2종일주

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물 내 아파트의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 조치원읍 신흥리 소재 "세종특별자치시청 조치원청사" 남서측 인근에 위치하는 자이아파트 제111동 제13층 제1306호로서 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 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 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」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 21일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 14일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 21일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치확인은 현황 점유사용중인 부분을 기준으로 하였으며, 본건은 수회에 걸쳐 현장조사 하였으나, 거주인 부재로 내부구조를 육안으로 확인하지 못하였는바, 부득이 내부구조 및 이용상황은 건축물도면 및 탐문 내용 및 육안을 토대로 작성하였는바, 업무에 참고하시기 바람.

2) 참고사항

본건 구분건물의 가액을 토지가액과 건물가액으로 구분표시 할 경우에는
- 토지 : 90,000,000원, 건물 : 210,000,000원임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

세종특별자치시 조치원읍 죽림리 396

구분건물						
건물명 동, 층, 호수		자이아파트 제111동 제13층 제1306호				
기호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률
가	제13층 제1306호	84.6641	28.3747	113.0388	50.1939	74.9%
용도		아파트		사용승인일자	2008년 10월 30일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(단가)	신축년도
#1	죽림리 396	자이 아파트	제109동 제8층 제805호	84.6641	50.1939	300,000	2025-07-17
						(@3,543)	2008

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【거래사례#1】을 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

【월간 세종 아파트 매매가격지수】

【2025.03 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	100.7	100.4	100	100.3	101.9	102.4	102.4	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	102.4 (2025.07)	102.4 (2025.06)	$102.4 / 102.4 = 1$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
가	300,000,000 (@3,543,414)	1.00	1.00000	1.000	84.6641 /	300,000,000	300,000,000 (@3,543,414)
					84.6641		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액 결정을 위한 참고자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액	기준시점
							(단가)	신축년도
(1)	죽림리 396	자이 아파트	제103동 제2층 제204호	84.6641	50.1939	법원 경매	290,000	2025-05-19
							(@3,425)	2008
(2)	죽림리 396	자이 아파트	제108동 제5층 제504호	84.6641	50.1939	법원 경매	278,000	2025-05-13
							(@3,284)	2008

▶ 단가 : 전유면적기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	아파트	@3,200,000~@3,600,000원/㎡	2종일주

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물 내 아파트의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제111동 제13층 제1306호	84.6641	300,000,000	@3,543,414	-
합 계			₩300,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 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	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고	
					공부	사정			
(1) 1	세종특별 자치시 조치원읍 죽림리 [도로명주소] 세종특별 자치시 조치원읍 도원로 16	396 자이 아파트 제111동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트 지붕 13층					
						81.57			
						679.524			
						674.484			
			665.244						
		상동	396	대	제2종 일반주거지역	84,206.6			
					(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1306호	84.6641	84.6641	300,000,000	공용면적 :28.3747㎡
				소유권 (1) x -----	50.1939	50.1939			
			대지권	84,206.6					
	합 계						₩300,000,000.-		
				이 하	여	백			

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 조치원을 신흥리 소재 "세종특별자치시청 조치원청사" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 주변 인근 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층 중 제13층 제1306호로서,
 외 벽 : 페인팅마감 등,
 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
 창 호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로서, 자이아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 남측으로 왕복6차선, 서측으로 왕복2차선 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(접합), 소로3류(접합), 중로1류(접합), 중로3류(접합), 가축사육제한구역, 도로구역, 하수처리구역, 중점경관관리구역임.

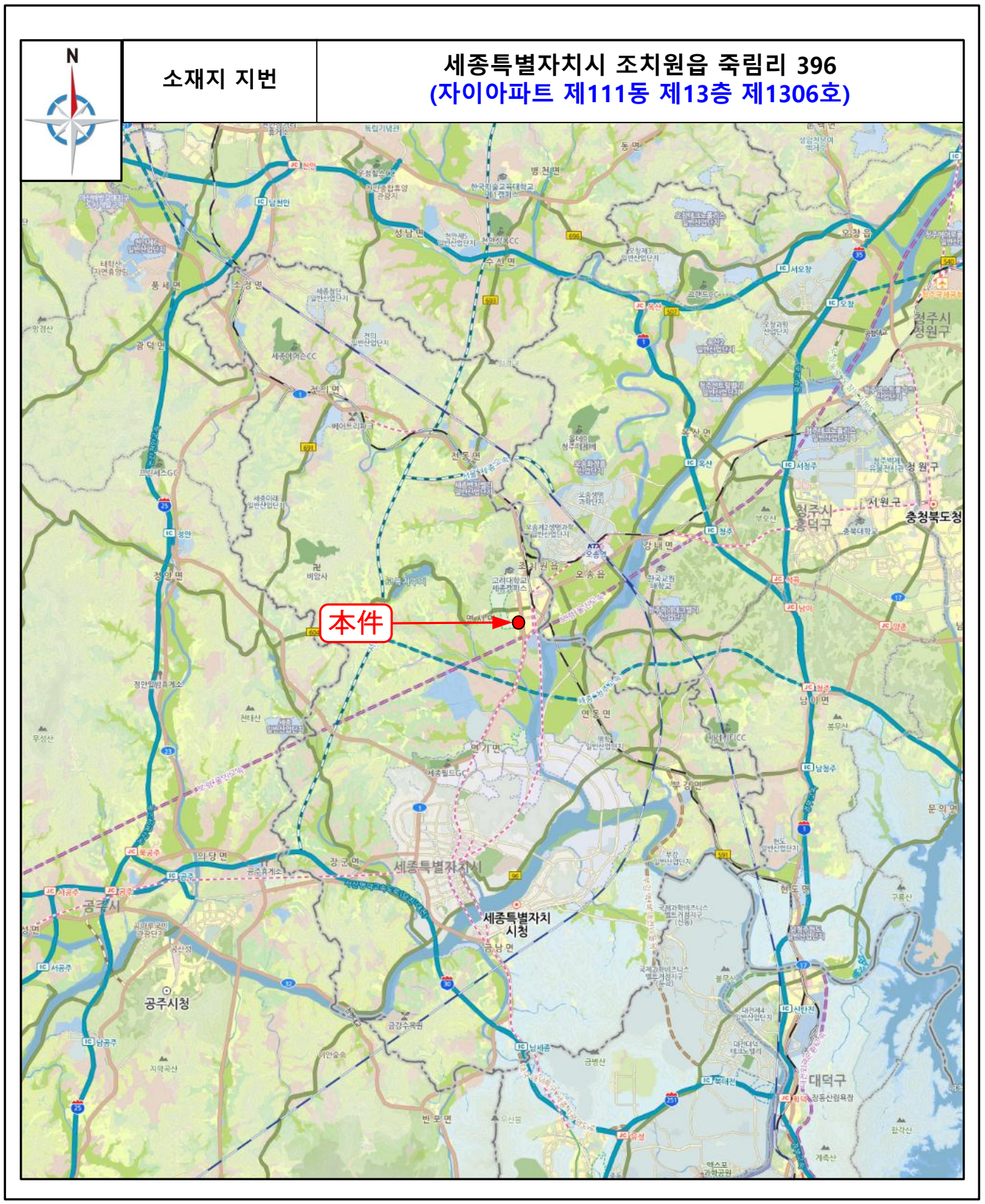
구분건물 감정평가 요항표

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

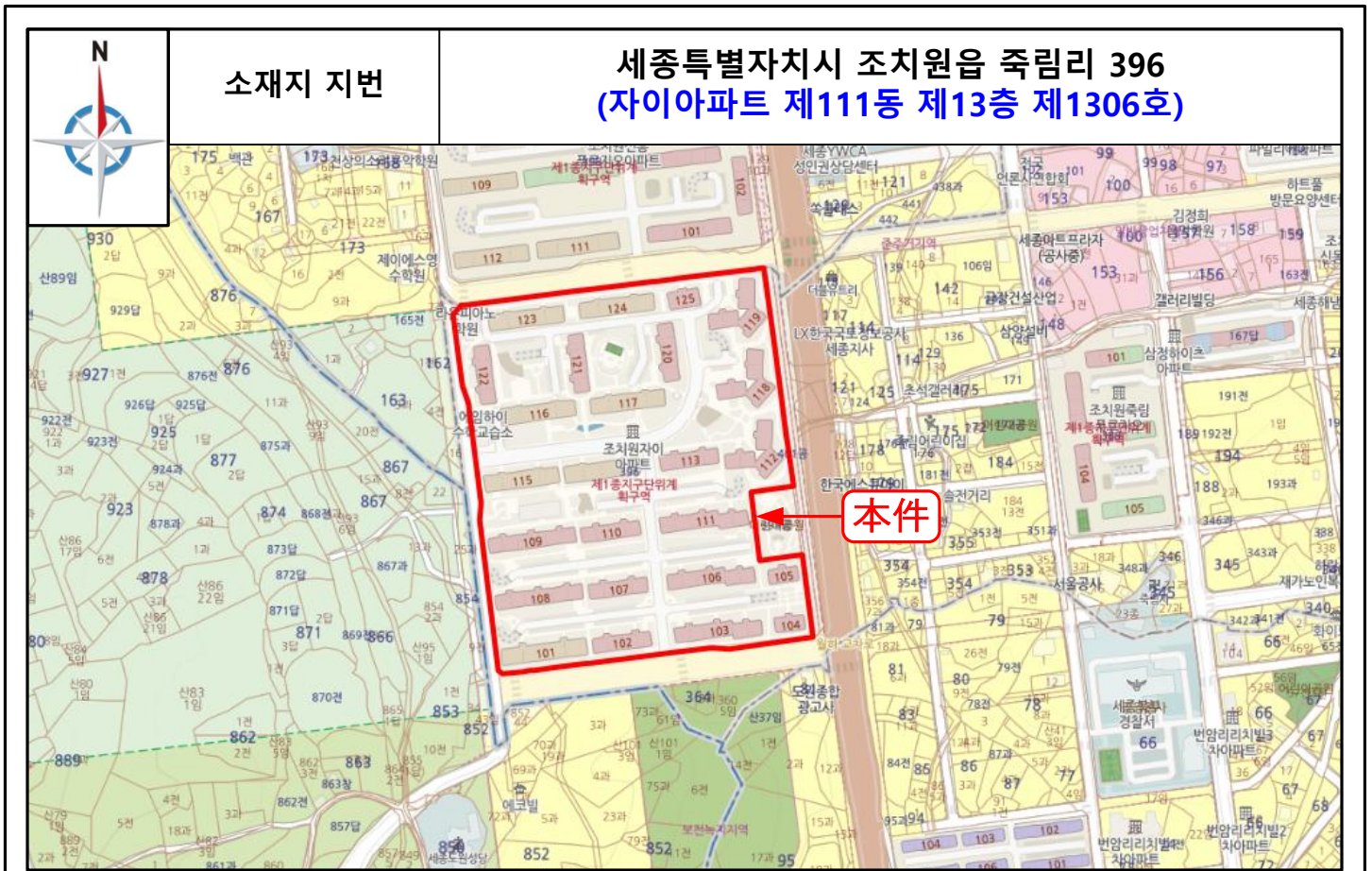
(9) 공부와의 차이
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상이며 기타 없음.

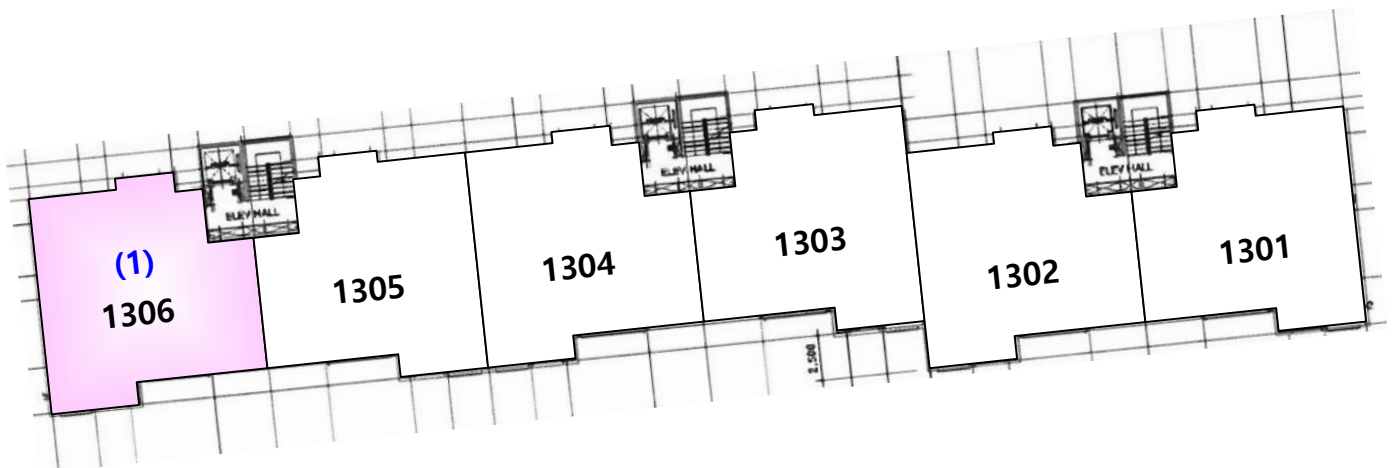
광역 위치도



상세 위치도



호별 배치도



사 진 용 지



남서측에서 촬영 본건전경

사 진 용 지



북측에서 촬영 주변전경



현관 전경