

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김광오 소유물건(2025타경502277)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 김수경

감정평가서번호: IN2504-1-0725

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.

감정평가사사무소 인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
장혜아

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 일억일천만원정 (₩110,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 김수경 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대전지방법원 경매4계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김광오 (2025타경502277) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.04.25 | 2025.04.23 ~ 2025.04.25 | 2025.04.25 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 110,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩110,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 “나릿재마을 5단지아파트” 서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물, 통칭 “블루지움” 7층 709호)에 대한 대전지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 감정평가는 「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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025.04.25**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.23 ~ 2025.04.25에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록에 의하였으며, 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.

나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물대장, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고바람.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며 배분비율은 '한국부동산연구원' 의 [집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표-오피스텔)]를 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 구분건물의 감정평가

「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 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

가. 1동의 건물의 개요

| | | | |
|----------------------|--|-----------------------|------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 나성동 759 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로 306 | | |
| 건물명 | 블루지움 | | |
| 주용도 | 공동주택(도시형생활주택) 및 근린생활시설 | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 | | |
| 규모 | 지하4층/지상8층 (총1동 150세대) | 사용승인일 | 2015.04.30 |
| 연면적(m ²) | 13,268.9 | 대지면적(m ²) | 1,685 |

나. 대상물건 개요

| 기호 | 층/호 | 용도 | 전유면적 (m ²) | 공용면적 (m ²) | 공급면적 (m ²) | 대지권 (m ²) |
|----|---------|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 | 7층 709호 | 공동주택 (도시형생활주택) | 27.39 | 35.82 | 63.21 | 8.03 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 건물명 | 동/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지면적 (㎡) | 거래가액 (원) | 단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|----------|------------|------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 가 | 나성동 759 | 블루지움 | 8층 8**호 | 27.39 | 8.03 | 110,000,000 | 4,016,064 | 2025.02.21 |

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

2) 비교사례의 선정

동일건물내 사례로 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고 최근에 거래된 <거래사례 가>를 선정함.

다. 사정보정

| 기호 | 사례기호 | 사정보정 | 비고 |
|----|------|-------|---|
| 1 | 가 | 1.000 | 선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 적용기준

한국부동산원이 조사·발표하는 주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 [오피스텔 매매가격지수(세종특별자치시)]를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|------|-------|
| 2024년 | 99.57 | 99.51 | 99.32 | 99.05 | 98.98 | 98.96 | 98.81 | 98.6 | 98.59 | 98.51 | 98.4 | 98.19 |
| 2025년 | 98.03 | 97.74 | 97.61 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

(2023.12 = 100.0)

2) 시점수정치

■ 사례 가

| 구분 | 시점수정치 | 산출근거 | |
|---------|---------|----------------|------------------------------|
| 세종특별자치시 | 0.99572 | #가 거래시점 | 2025.02.21 |
| | | 기준시점 | 2025.04.25 |
| | | 사례거래 당시 매매가격지수 | 98.03 2025.01 |
| | | 기준시점 당시 매매가격지수 | 97.61 2025.03 |
| | | 산식 | $97.61/98.03 \times$ 0.99572 |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

| 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 | 대상물건과 사례는 동일건물로 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 | 대상물건과 사례는 동일건물로 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 | 대상물건은 사례와 층별효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 등에서 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대상물건과 사례는 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.000 | - |

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | 거래사례비교법에 따른 단가 산정 | | | | | 산출단가 (원/m ²) | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|-----|---------------------------|-------------------|---------------------------|----------|----------|----------------|-----------------------------|-------------|--------------------|
| 기호 | 전유 면적(m ²) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | | | |
| | | 일련 번호 | 단가 (원/m ²) | | | | | | |
| 1 | 27.39 | #가 | 4,016,064 | 1.000 | 0.99572 | 1.000 | 3,998,875 | 109,529,186 | 110,000,000 |
| 합계 | | - | | | | | | | 110,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격

가. 유사부동산의 가격수준

기준시점 인근지역내 유사한 면적의 도시형생활주택 및 주거용 오피스텔의 가격수준은 3,800,000원/㎡~ 4,100,000원/㎡(전유면적 기준)으로 전유면적, 층, 향 등에 따라 가격차이가 발생함.

나. 인근 평가사례

| 구분 | 소재지 | 건물명 | 동/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지면적 (㎡) | 감정평가액 (원) | 단가 (원/㎡) | 기준 시점 | 평가 목적 |
|----|---------|------|---------|----------|----------|-------------|-----------|------------|-------|
| ① | 나성동 759 | 블루지움 | 8층 8**호 | 26.7 | 7.82 | 109,000,000 | 4,082,397 | 2025.04.21 | 법원경매 |
| ② | 나성동 759 | 블루지움 | 7층 7**호 | 27.39 | 8.03 | 108,000,000 | 3,943,045 | 2025.02.14 | 법원경매 |

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

| 소재지 | 물건구분 | 통계조회일 | 매각건수 | 매각가율(%) | 비고 |
|---------|------|------------|------|---------|------|
| 세종특별자치시 | 오피스텔 | 2025-04-01 | 13 | 71.9 | 최근1년 |

[출처: 대한민국법원 법원경매정보 매각통계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 기호 | 층/호 | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | 감정평가액(원) |
|----|---------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| 1 | 7층 709호 | 27.39 | 8.03 | 110,000,000 |
| 합계 | | - | | 110,000,000 |

2. 결정의견

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격자료(평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상지역의 경매통계분석)를 검토하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 나성동 "나릿재마을 5단지아파트" 서측 인근에 소재하는 블루지움 (1개동 총150세대) 7층 709호로, 인근은 노변을 따라 도시형생활주택, 주상용건물, 중대형상가 등이 혼재하는 중심상업지대로 제반 입지여건은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 서측으로 세종BRT 등이 소재하는 등 교통 이용편의도는 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상8층 중 7층 709호로, (집합건축물대장상 사용승인일 : 2015.04.30)

- 외벽 : 석재붙임 등 마감
- 내벽 : 벽지 및 타일마감
- 창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 열병합발전예 의한 지역난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추었음.

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

인접필지 및 도로대비 등고평탄한 정방형의 토지로, 주상용(도시형생활주택 및 근린생활시설 등) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측 및 동측으로 각각 광대로변, 중로변에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[토지이용계획확인서]상, 중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역 (행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

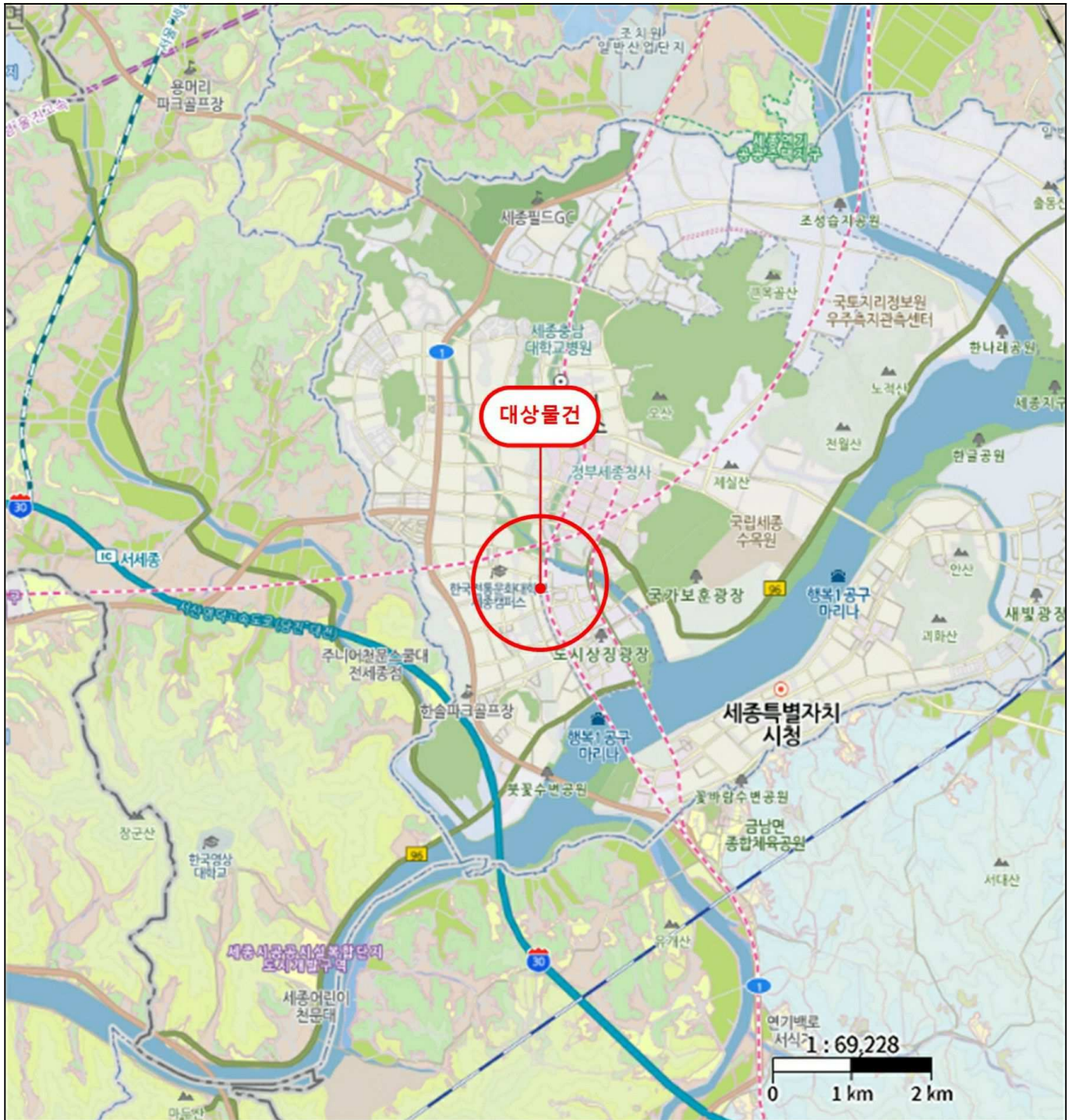
가. 임대미상임.

나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부는 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준하여 평가하였음.

광역위치도



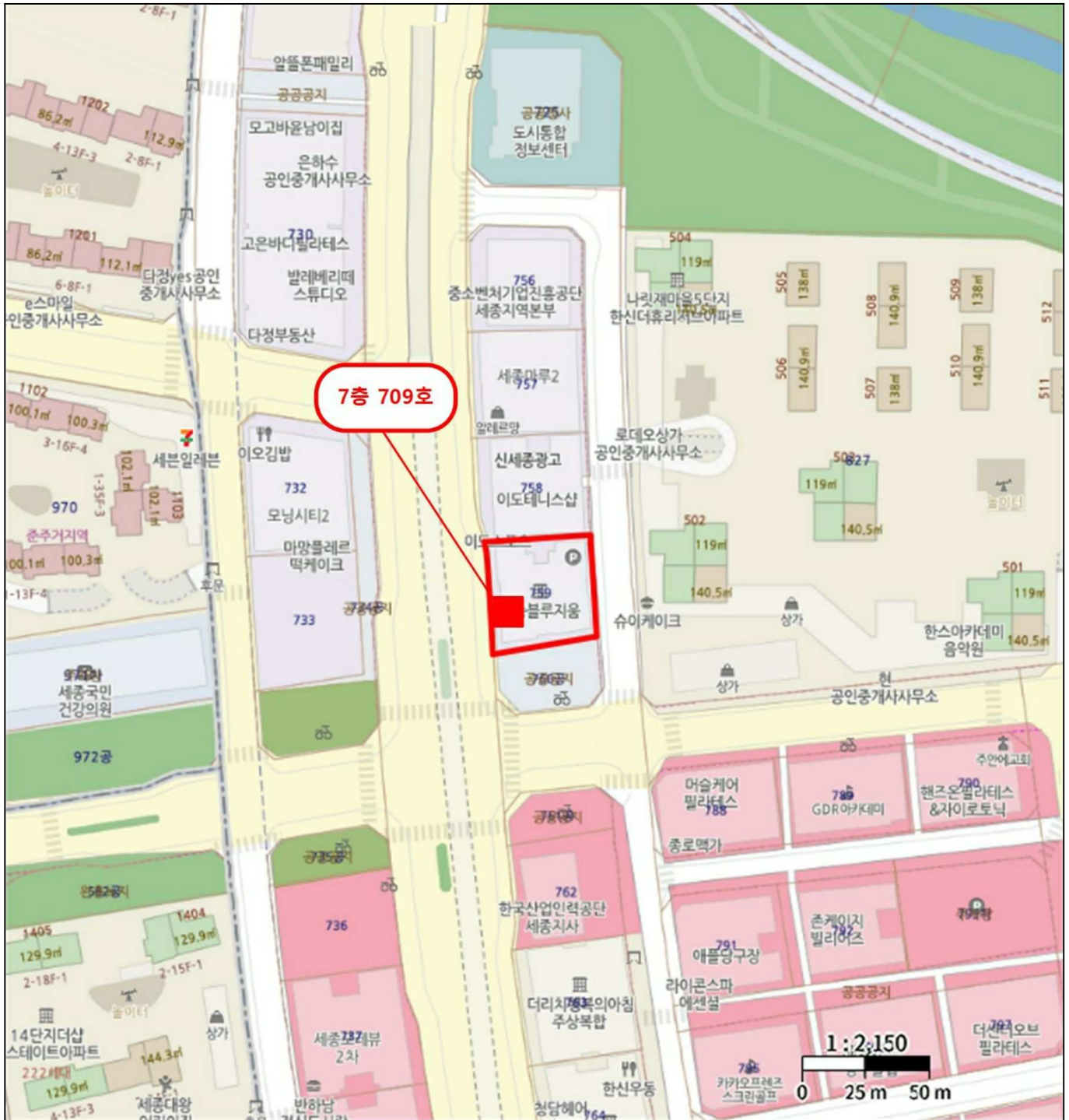
| | |
|-----|------------------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 나성동 759 블루지움 7층 709호 |
|-----|------------------------------|



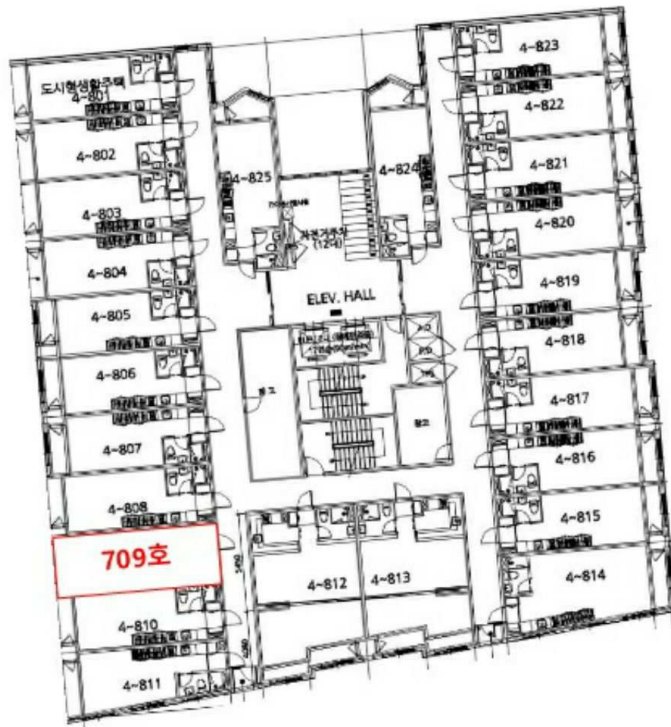
상세위치도



| | |
|-----|------------------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 나성동 759 블루지움 7층 709호 |
|-----|------------------------------|



호 별 배치도

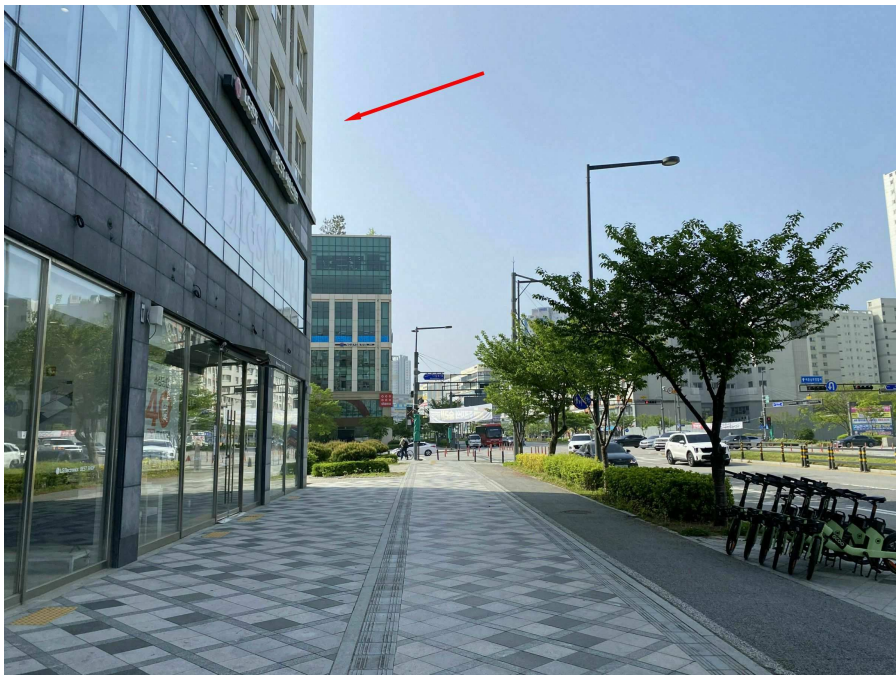


[세종특별자치시 나성동 759 블루지움 7층 709호]

사 진 용 지

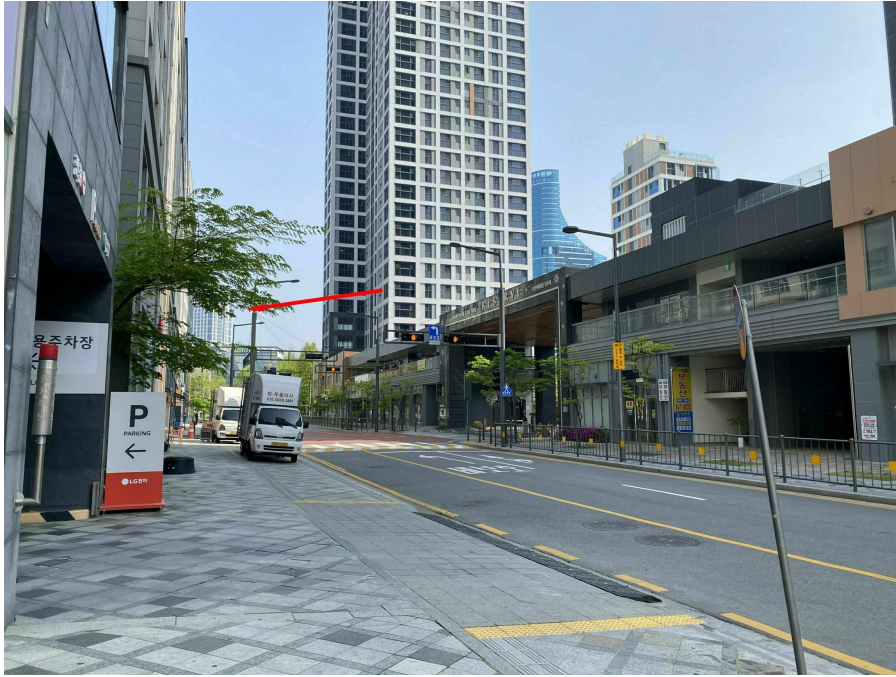


1동의 건물 전경



주위전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



주위전경(남동측에서 촬영)

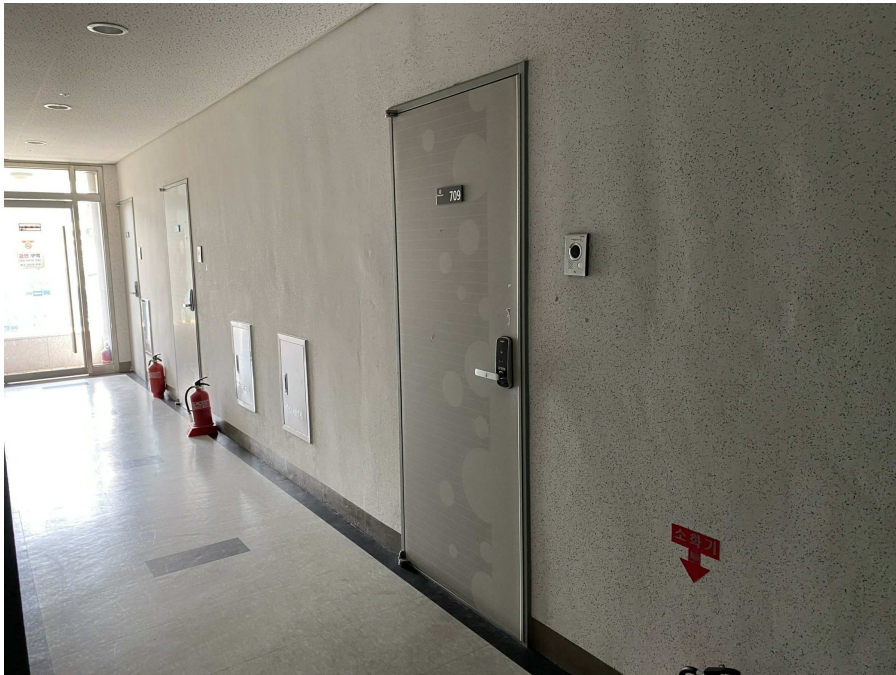


승강기

사 진 용 지



복도전경



709호 출입구