

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
건명	임송미 소유물건(2025타경502306)
감정서번호	가람 2325-04-29201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인 대전지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:042)223-2700 FAX:042)223-2704

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이 상 원

(인)

(주)가람감정평가법인 대전지사 지사장 이 상 원

(인)

감정평가액	일억삼천사백만원정(₩134,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매9계	
소유자 (대상업체명)	임송미 (2025타경502306)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.30	2025.04.30	2025.05.02

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	134,000,000
		이	하 여 백			
합계					₩134,000,000	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 문 흥 기	(인)
----------	---	-----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 '국세청' 서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 대전지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	세종특별자치시 나성동 751 (도로명주소 : 세종특별자치시 한누리대로 223)		
건물명 및 층·호수	세종시리베라이아누리도시형생활주택 제6층 제609호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	2,006.1	15,348.7612	-3/8
	주구조	주용도	사용승인일
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공동주택(도시형생활주택), 업무시설(사무소), 제1종근린생활시설(소매점), 제2종근린생활시설(일반음식점)	2015.04.10	

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	6 / 609	공동주택 (도시형생활주택)	29.8957	38.9904	68.8861	8.4759
합계			29.8957	38.9904	68.8861	8.4759

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 30일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 4월 30일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

본건은 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인인 집합건축물대장상 건축물현황도 및 호별표식, 현장조사에 의거하여 확인하였음.

2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(‘법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)’ 등(집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 ‘구분건물 감정평가 명세표’상에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	나성동 751 세종시리베라 아이누리 도시형생활주택 6 / 629	공동주택 (도시형 생활주택)	34.9911	148,000,000	4,230,000	2023.11.04	2015.04.10
#2	나성동 751 세종시리베라 아이누리 도시형생활주택 6 / 610	공동주택 (도시형 생활주택)	29.8957	135,000,000	4,520,000	2024.07.20	2015.04.10

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	나성동 751 세종시리베라 아이누리 도시형생활주택 8 / 829	공동주택 (도시형 생활주택)	34.9911	140,000,000	4,000,000	2024.08.08 법원경매	2015.04.10
#ㄴ	나성동 751 세종시리베라 아이누리 도시형생활주택 4 / 413	공동주택 (도시형 생활주택)	29.6903	122,000,000	4,110,000	2024.07.22 법원경매	2015.04.10
#ㄷ	나성동 751 세종시리베라 아이누리 도시형생활주택 3 / 307	공동주택 (도시형 생활주택)	30.5357	133,000,000	4,360,000	2025.03.04 법원경매	2015.04.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#2

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#2	나성동 751 세종시리베라 아이누리 도시형생활주택 6 / 610	공동주택 (도시형 생활주택)	29.8957	8.4759	135,000,000	4,520,000	2024.07.20 2015.04.10

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 기호 1 / 사례기호 #2

본건은 구분건물[공동주택(도시형생활주택)]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 세종(연립다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	96.8	2024년06월
기준시점 당시 매매가격지수	95.9	2025년03월
시점수정치	0.9907	95.9/96.8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 1 / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	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	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#2	4,520,000	1.000	0.99070	1.000	4,477,964	29.8957	133,871,868	134,000,000
합 계							29.8957	133,871,868	134,000,000

구분건물 개별요인 분석표-2

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	세종시리베라아이누리 도시형생활주택 6 / 609	29.8957	134,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			134,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1.	1동의 건물의 표시 세종특별자치시 나성동 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로 223	751 세종시 리베라 아이누리 도시형 생활주택	공동주택 (도시형 생활주택) 업무시설 (사무소) 제1종근린 근린생활시설 (소매점) 제2종근린 근린생활시설 (일반음식점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층	지3층	1,611.46			
					지2층	1,693.37			
					지1층	1,768.11			
					1층	1,219.11			
					2층	1,379.63			
					3층	1,284.4422			
					4층	1,279.0718			
					5층	1,279.0718			
					6층	1,279.0718			
					7층	1,277.7118			
8층	1,277.7118								
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 6층 609호	29.8957	29.8957	134,000,000	비준가액 (공용면적 38.9904㎡ 포함	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 세종 특별자치시 나성동	751	대	중심상업지역	2,006.1				
	대지권의 종류 : 대지권의 비율 :			1. 소유권	8.4759 -----	8.4759			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
					2,006.1	토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 40,200,000 93,800,000	
합 계							₩134,000,000	
				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 나성동 소재 '국세청' 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 각종 근린생활시설 및 아파트단지, 학교, 관공서 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하고 있는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 3층 / 지상 8층 건물 내 6층 609호로서,
-외벽 : 외장석 붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등임.
-창호 : 샷시창호 마감 등임.

4. 이용상태

공동주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.

5. 설비내역

급배수 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대비 등고·평탄한 정방형 토지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

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) | |

7. 인접 도로상태 등

남서측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로 및 북동측으로 노폭 약 40m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

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)

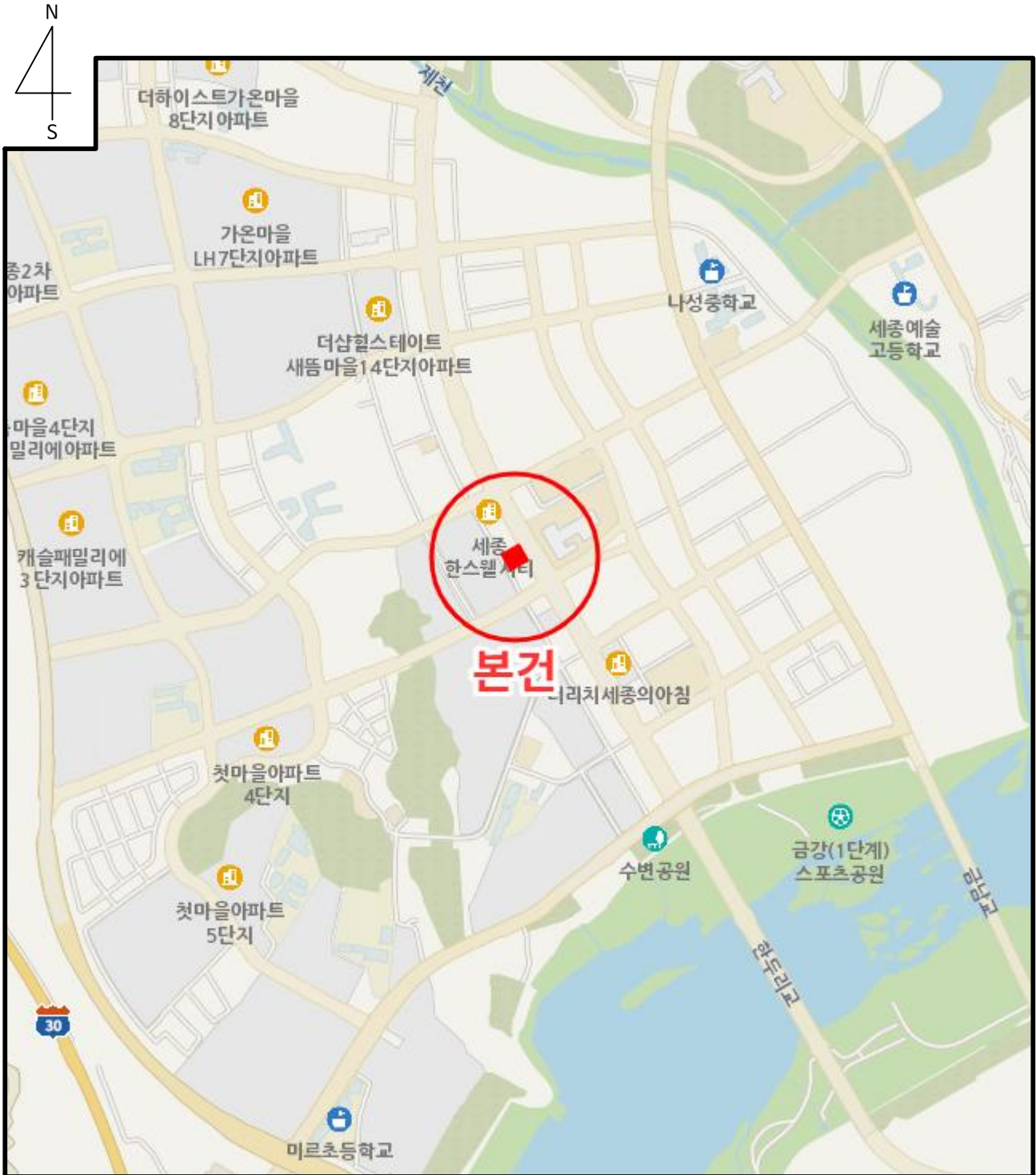
-임대관계 : 미상임.

-기타 : 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

광역위치도

소재지

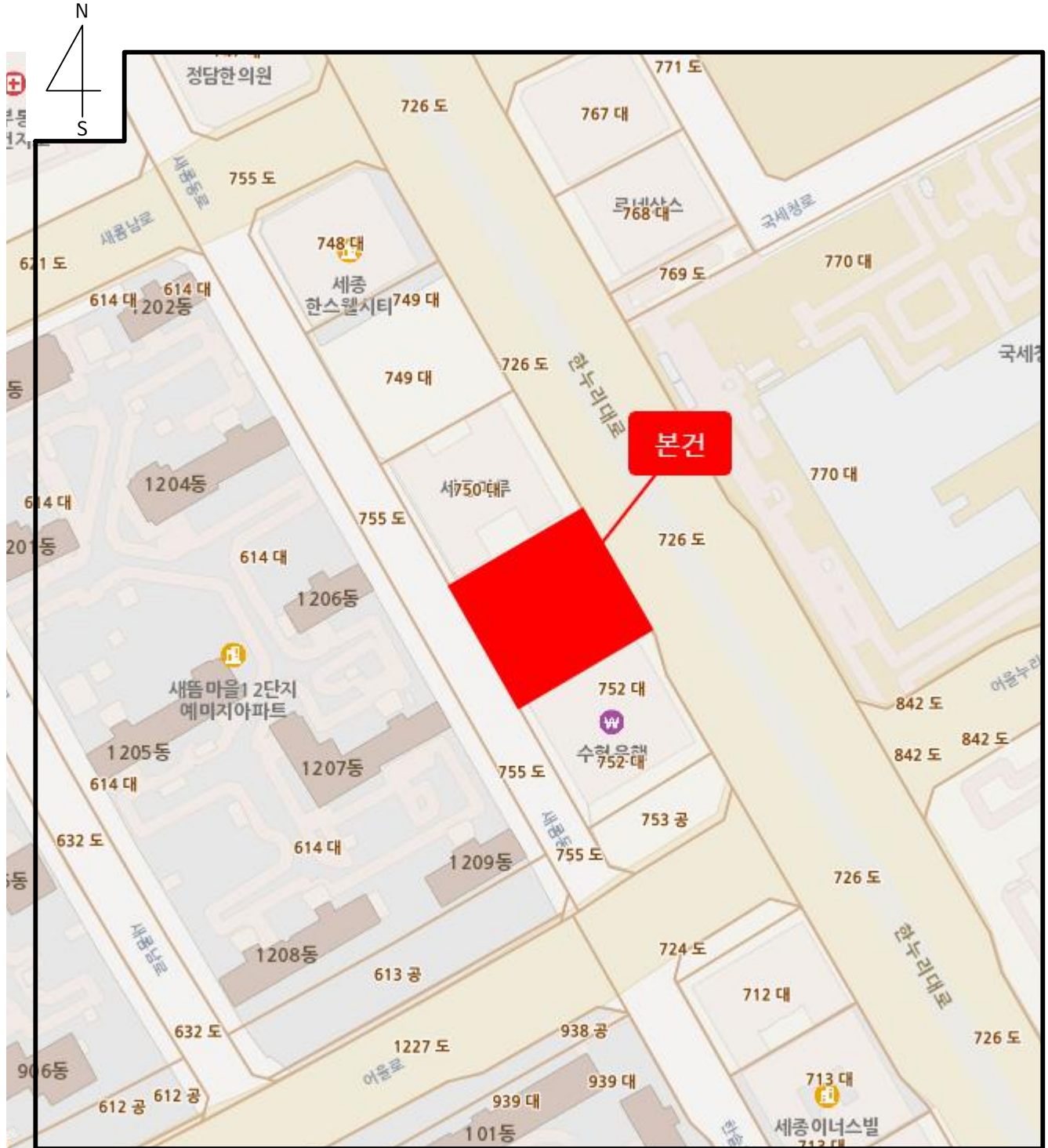
세종특별자치시 나성동 751 세종시리베라아이누리도시형생활주택 제6층 제609호



위 치 도

소재지

세종특별자치시 나성동 751 세종시리베라아이누리도시형생활주택 제6층 제609호

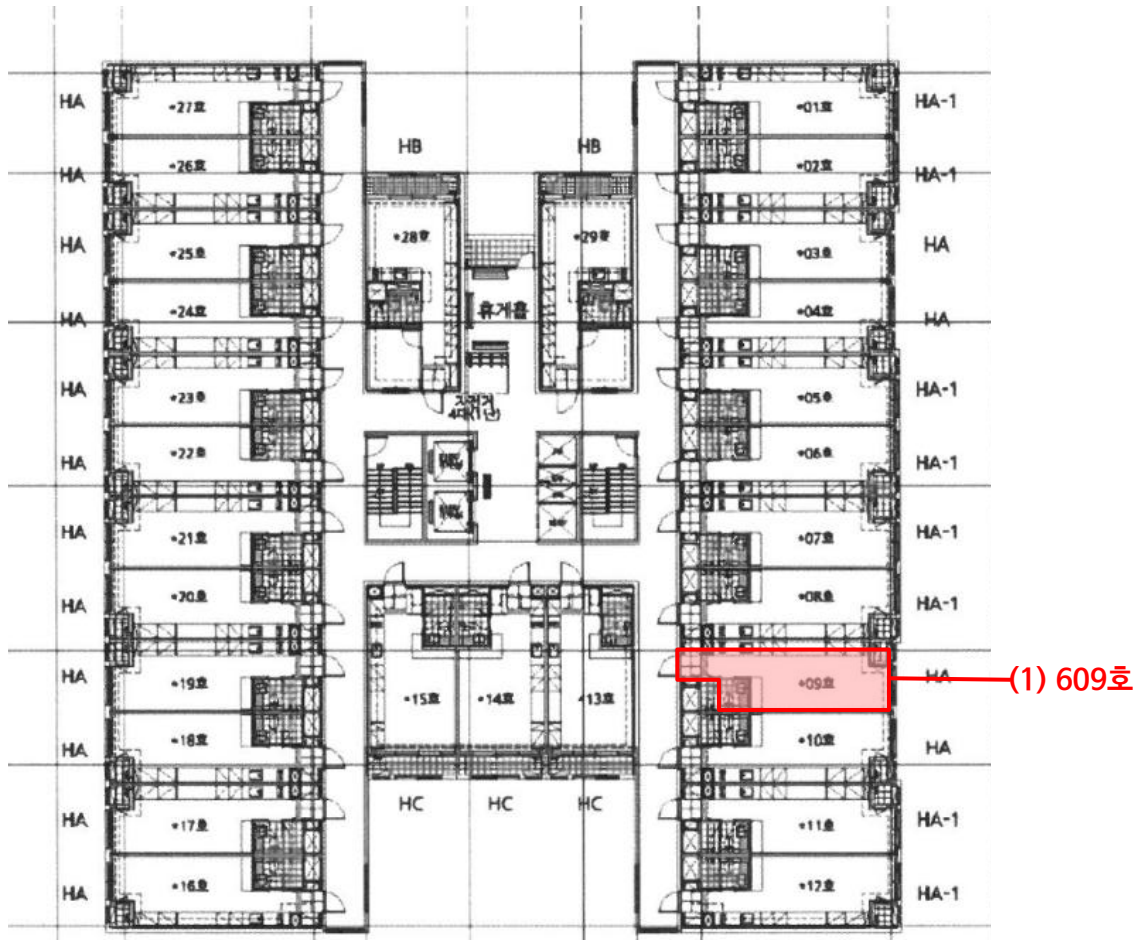


호 별 배치도



No scale

[세종시리베라이누리도시형생활주택 제6층]



사 진 용 지

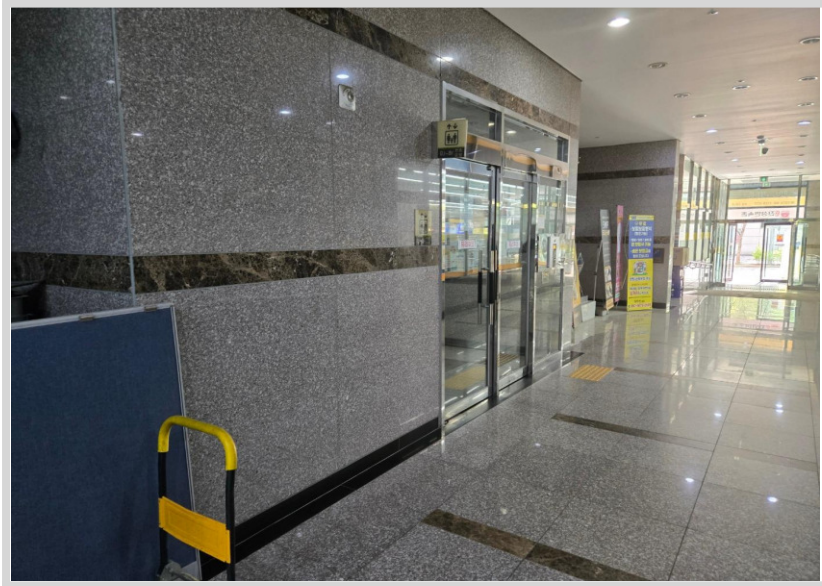


본건 주변환경



본건 건물 전경

사 진 용 지



본건 공동현관 전경



본건 전경

(주)가람감정평가법인

우)34910 대전광역시 중구 오류로 28,신촌빌딩 2층
E-Mail: kaaram23@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 042)223-2700
FAX: 042)223-2704

문서번호 2325-04-29201
시행일자 2025.05.02
수 신 대전지방법원 사법보좌관 강수현
참 조 경매9계
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.04.28 일자 귀 제 『2025타경502306』호로 의뢰하신 『임송미 소유물건(2025타경502306)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 2325-04-29201
2025.05.02

대전지방법원 사법보좌관 강수현 귀하

사십육만육천사백원정(₩466,400.-)

2025.04.28일자 귀 제『2025타경502306』호로 우리 법인에 의뢰하신『임송미 소유물건(2025타경502306)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩290,000	기본수수료 = 290,000
실비	여비	117,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,300
	기타실비	4,000
	자료수집비	-
	소계	134,900
특별용역비	-	
공급가액	424,000	1,000원 미만 절사
부가세	42,400	
합계	466,400	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩466,400	

■ 송금처

농협은행(301-2223-2700-81) 예금주: (주)가람감정평가법인대전지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 2325-04-29201로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

TEL: 042-223-2700 FAX: 042-223-2704

법인 사업자등록번호: 636-85-01881

발급번호 : 202536110007577500

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 29

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	가람감정평가법인	주소	대전광역시 중구 오류로 28,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(㎡)	
	세종특별자치시 나성동		751	대	2,006.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역 중심상업지역 가축사육제한구역 지구단위계획구역 광로3류(폭 40m~50m) 대로3류(폭 25m~30m) 중로2류(폭 15m~20m) 공공공지 공동구 공공청사 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 29</p> <p style="text-align: center;">세 종 특 별 자 치 시 장</p>					<p>축척 1/1400</p> <p>수입증지 붙이는곳</p>	
					<p>수수료</p> <p>전자결제</p> <p>민원</p>	



문서확인번호 : 1745-8879-2960-5817

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>
 건물 ID 2120153900001635 고유번호 3611010700-3-07510000 명칭 세종시 리베라 아이누리 도시형생활주택 호수/기구수/세대수 28호/0기구/173세대

대지위치 세종특별자치시 나성동 751 도로명주소 세종특별자치시 한누리대로 223 (나성동)

※ 대지면적	2,006.1㎡	연면적	15,348.7612㎡	※ 지역	※ 지구	※ 구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	1,398.6302㎡	용적률 산정용 연면적	10,275.8212㎡	주구조	중심지미관지구	층수	지하: 3층, 지상: 8층
※ 건물용	69.72%	※ 용적률	512.23%	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
※ 조정면적	318.24㎡	※ 공개 공지/공인 면적	㎡	※ 건축신 후퇴면적	※ 건축신 후퇴거리		㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	총별	구조	용도	면적(㎡)	구분	총별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장, 기계/전기/발전기실	1,611.46	주1	4층	철근콘크리트구조	아파트	1,279.0718
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	1,693.37	주1	5층	철근콘크리트구조	아파트	1,279.0718
주1	지1층	철근콘크리트구조	주거정, 관리사무소, 방재실, 기계/전기/발전기실	1,768.11	주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	1,279.0718
주1	1층	철근콘크리트구조	제1, 2종근린생활시설, 경비실	1,219.11	주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	1,277.7118
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(사무소), 제2종근린생활시설(일반음식점), MDF실	1,379.63	주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	1,277.7118
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트	1,284.4422			- 이하여백 -		

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 29일

세종특별자치시장



담당자: 건축과
전화: 297-7111

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	세종특별자치시 나성동		명칭	세종시 리베라 아이누리 도시형생활주택	호수/가구수/세대수	28호/0가구/173세대
지번	지번 관련 주소 751		도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 223 (나성동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			허기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용		
건축주	리베라종합건설(주)	160111-0*****						승용 3대	비상용 대		허기일 2013.12.26.
설계자	김홍정 (주)아이팜엔지니어링 종합건축사사무소	대전광역시-건축사사무소-136	구분	150대	대	대	대	※하수처리시설	※급수설비(계수조) 구분 수량 및 총 용량	작성일	2014.1.11.
공사감리자	김홍정 (주)아이팜엔지니어링 종합건축사사무소	대전광역시-건축사사무소-136	대	대	대	대	대	형식	지상	개	
공사시공자 (현장관리인)	김문규 아이누리건설산업(주)	대한건설협회정-토목건축공사업-06-0089	대	대	대	대	대	하수종말처리장연결	지하	개	사용승인일 2015.4.10.

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
건축물 에너지효율등급 인증	2015.4.3. ~ 2025.4.3.	2등급, [에너지 소비량(또는 에너지절감률): 0kWh/m ² (%)]		내진설계 적용 여부	적용	내진능력	관리계획 수립 여부
				특수구조 건축물	미해당	지하수위	건축물 관리점검 현황
				기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초		구조설계해석법: [] 동적해석법	종류
							점검유효기간

변동일		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2015.4.10	신규작성(신축)				- 이하야백 -
2015.5.21	[용도변경 건축과-2628] 208호 업무시설(사무소)에서 제2중근린생활시설(일반음식점)로 용도변경		2017.3.28	생활시설(일반음식점)로 용도변경 건축과-2175(2017.3.28) '2-4생활권 CB5-4블록'에서 확정 지번 '나성동 751번지'로 변경, 대지면적 '2006㎡'에서 확정면적 '2006.1㎡'로 변경, 그에 따른 용적률, 건폐율 변경	
2015.6.9	[용도변경 건축과-2954, 2955] 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 210, 211, 212호 업무시설(사무소)에서 제2중근린				

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.24.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장 (표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2120153900001635	고유번호	3611010700-3-07510000	명칭	세종시 리메리 아이누리 도시형생활주택	호수/기구수/세대수	28호/0기구/173세대
대지위치	세종특별자치시 나성동	지번	751	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 223 (나성동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -		

297mm X 210mm [백상지 (80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1745-8880-0708-1203

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>
건물 ID 2220153910005864 고유번호 3611010700-3-07510000

지번 751

명칭 세종시 리메이크 아이누리 도시형생활주택

호명칭

609

대지위치 세종특별자치시 님성동 전유부분

전유부분

소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	임승미			
주	6층	철근콘크리트구조	공동주택(도시형생활주택)	29.8957	810113-2*****	부산광역시 남구 분포로 111, 142동 1002호 (용호동, 엘지메트로시티)	1/1	2020.12.21.	소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하여백 -		
주	지1층	철근콘크리트구조	관리사무소	0.0732					
주	지1층	철근콘크리트구조	방재실	0.0454					
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	22.1063					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도	11.0274					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 29일

세종특별자치시장



담당자 : 건축과
전 화 :

*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [배상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물 ID	2220153910005864	고유번호	3611010700-3-07510000	명칭	세종시 리메라 아이누리 도시형생활주택	호명칭	609
대지위치	세종특별자치시 나성동		지번	751	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 223 (나성동)	
공 용 부 분				공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격	
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	3.1963	2024.1.1.	73,000,000	
주	각층	철근콘크리트구조	기계/전기/발전기실	1.0107	2023.1.1.	73,700,000	
주	1층	철근콘크리트구조	1층로비/복도	1.1695	2022.1.1.	77,700,000	
주	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.0349	2021.1.1.	67,900,000	
주	2층	철근콘크리트구조	MDF실	0.0711	2020.1.1.	73,200,000	
주	3층	철근콘크리트구조	주민공동시설	0.2556	2019.1.1.	83,000,000	
		- 이하여백 -			2018.1.1.	94,000,000	
					2017.1.1.	92,000,000	
					2016.1.1.	97,000,000	
변동사항							
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
2015.4.10	신규작성(신축)					- 이하여백 -	
2017.3.28	건축과-2175(2017.3.28) `2-4생활권 CB5-4블록`에서 확정 지번 `나성동 751번지`로 변경, 대지면적 `2006㎡`에서 확정면적 `2006.1㎡`로 변경, 그에 따른 용적률, 건폐율 변경 - 이하여백 -						

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

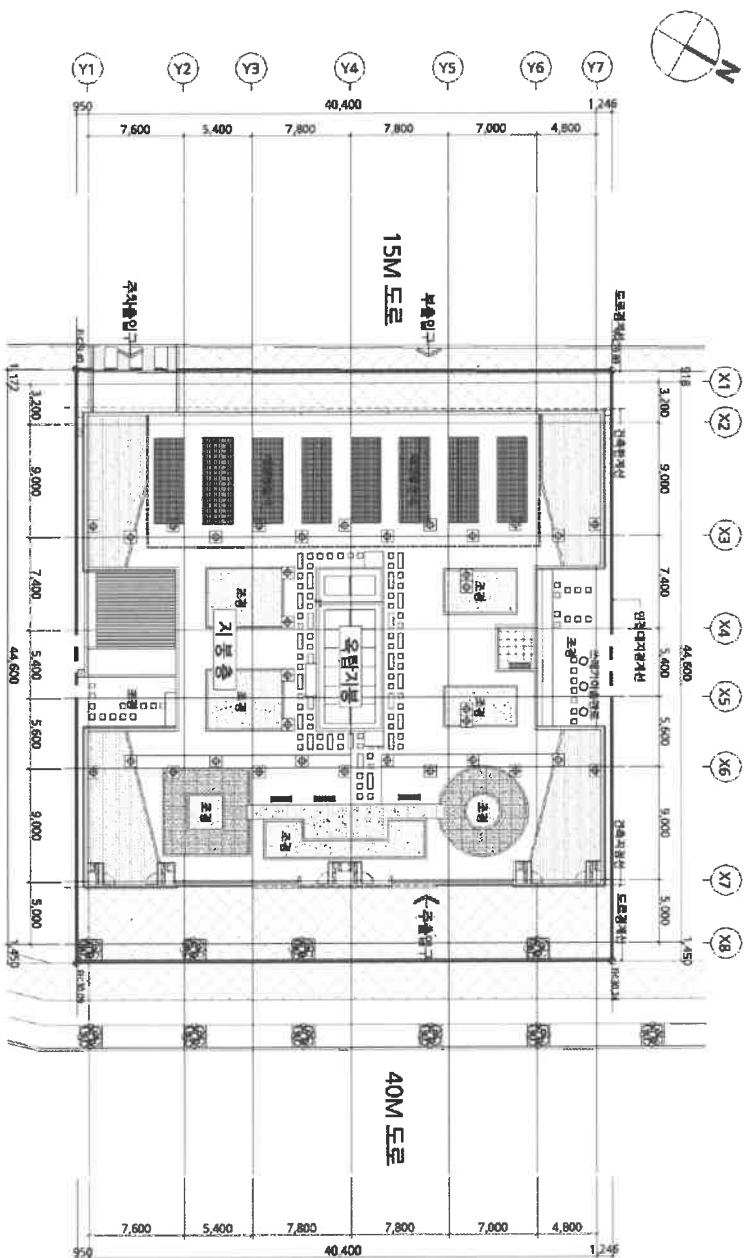
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

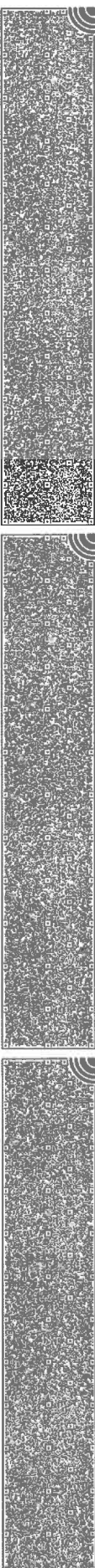
건축물현황도

(1층 중 제1쪽)

건물ID	2120153900001635	고유번호	3611010700-3-07510000	명칭	세종시 리베라 아이누리 도시형생활주택	호수/가구수/세대수	28호/0가구/173세대
대지위치	세종특별자치시 나성동		지번	751	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 223 (나성동)	



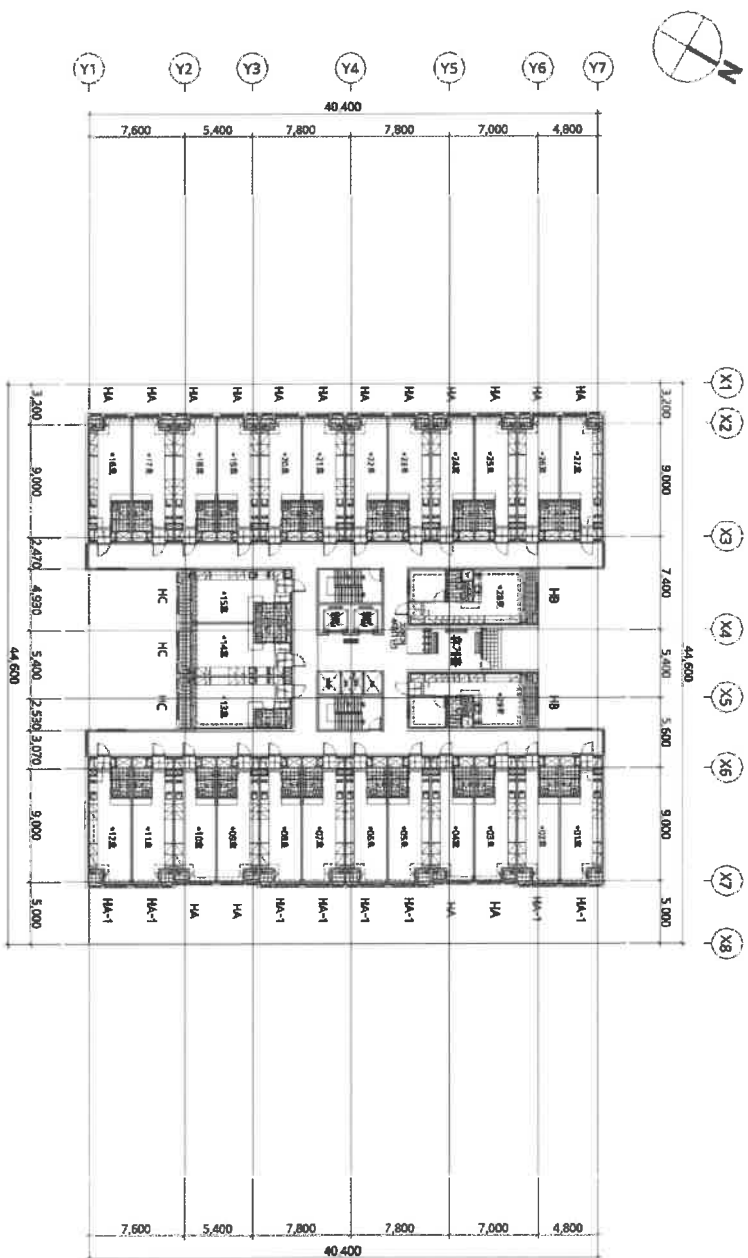
도면의 종류	배치도	축척	1 : 400	도면 작성자	김홍정 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------



건축물현황도

(1층 중 제1층)

건물ID	2120153900001635	고유번호	3611010700-3-07510000	명칭	세종시 리베라 아이누리 도시형생활	호수/가구수/세대수	28호/071구/173세대
대지위치	세종특별자치시 나성동	지번	751	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 223 (나성동)		



도면의 종류	평면도(6층)	축척	1 : 400	도면 작성자	김홍정 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------

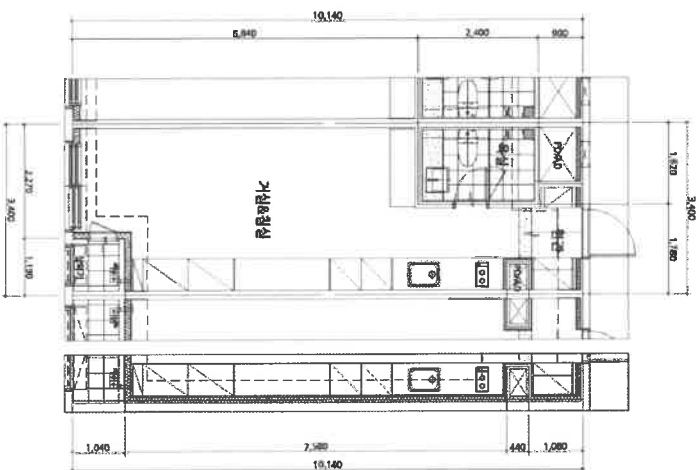


건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220153910005864	고유번호	3611010700-3-07510000	명칭	서울시 리베라 아이누리 도시형 생활주택	호명칭	609
대지위치	서울특별시지척시 나성동	지번	751	도로영주소	서울특별시지척시 한누리대로 223 (나성동)		

건축물현황도



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	김홍정	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

