

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조국진 소유물건(2025타경3933)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: DY252-102705

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.

(주)감정평가법인 대일감정원 대전충남지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장석봉

장

석

봉

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대전충남지사 지사장 김근배

(서명또는인)

감정평가액	오억칠천팔백만원정 (₩578,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조국진 (2025타경3933)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.11.07	2025.11.06 ~ 2025.11.07	2025.11.10

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	578,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩578,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김근배

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 “나성동행복누림터” 서측 인근에 위치하는 아파트 (나릿재마을3단지 304동 28층 2801호)로서, 경매[대전지방법원] 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.11.07.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.11.06 ~ 2025.11.07일자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가 방법을 적용하고 있음.

- ① 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2) 본건 집합건물(아파트)은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 조건

- 1) 본건은 수인의 공유지분 중 조국진 지분만의 감정평가로서, 지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준하여 감정평가하되, 면적은 귀 제시 목록상 지분 비율에 의거 면적 사정하였는 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부이용상황은 관련 공부 및 인근주민 탐문조사에 의하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

물 건 소 재 지		세종특별자치시 나성동 833					
건물명·동·호수		나릿재마을3단지 304동 2801호					
건 물 의 구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층			사 용 승인일	2021.09.24	
구 분		전유면적 (㎡)	공 용 (주) 면적(㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
일련 번호	호 수					공부	현황
1	2801	49.4113	16.6428	66.0541	25.10775	아파트	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	나성동 833	나릿재마을 3단지 304동 12층/1***호	98.8226	1,080,000,000	10,900,000	2024.11.28
㉡	나성동 833	나릿재마을 3단지 304동 26층/2***호	98.8226	1,110,000,000	11,200,000	2025.01.25

2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 동일한 지역내의 사례로서, 최근 1년내 거래사례 중 위치·구조 등 제반요인에 있어서 유사성을 가지는 거래된 사례(㉠)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

5. 시점수정

1) 적용기간 : 2024.11.28 ~ 2025.11.07

2) 적용변동률 : 세종특별자치시 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치

$$\frac{2025\text{년 } 11\text{월 } 07\text{일}(2025\text{년 } 09\text{월 지수적용})}{2024\text{년 } 11\text{월 } 28\text{일}(2024\text{년 } 10\text{월 지수적용})} = \frac{102.7}{101.6} = 1.01083$$

6. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	사례 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	계
1	㉠	1.00	1.00	1.06	1.00	1.060
본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.						

8. 참고가격 자료

1) 본건 및 인근 가격수준

구분	가격수준(전유면적당)
나릿재마을 3단지	10,500,000 ~ 12,000,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

소재지	건 물 명 동 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
나성동 833	나릿재마을 3단지 308동 9층/9**호	99.96	1,130,000,000	11,300,000	2025.08.06	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,900,000	1.00	1.01083	1.00	1.060	11,679,130	11,700,000

10. 대상물건 시산가액

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	11,700,000	49.4113	578,112,210	578,000,000	-

III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	49.4113	16.6428	66.0541	578,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	세종특별 자치시 나성동 [도로명주소] 세종특별 자치시 국세청로 45	833 나릿재 마을 3단지 304동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층				
				1층	85.7965			
				2층	46.7867			
				3층	431.3834			
				4층	341.2977			
				5층	301.2457			
				6층	145.521			
				7층~30층 각각	258.0523			
				31층	167.3379			
				32층	163.0769			
	33층~36층 각각	258.0523						
	37층	207.3472						
	1. 세종특별 자치시 나성동	833	대	(중심상업지역)		40,116		
				(내)				
				철근콘크리트구조 28층 2801호	1 98.8226x-	49.4113	578,000,000	비준가액 매각지분 조국진 지분 2분의1 전부
			1. 소유권	50.2155 1				
			-----	40,116x-----x--	25.10775			
			대지권	40,116 2				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 115,600,000 462,400,000	(공용면적 : 16.6428㎡ 포함)
	합 계			이 하	여	백	₩578,000,000.-	

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 소재 "나성동행복누림터" 서측 인근에 위치하며, 인근으로 대규모 아파트단지를 배후지로 각종 근린생활시설, 교육시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건은 차량접근이 가능하며, 인근으로 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층 중 28층 2801호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

아파트 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지·경보설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 방송설비 등이 되어있음.

※ 현장조사시 폐문 부재 등으로 인해 설비의 정상작동유무는 별도 확인을 요함.

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

본건 소재 토지 기준 인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 토지 기준 북측 및 남측으로 노폭 약 24~25m내외의 포장도로, 동측으로 노폭 약 33m내외의 포장도로, 서측으로 노폭 약 35m내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지(1) : 중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-4001)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(중로3-1002)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

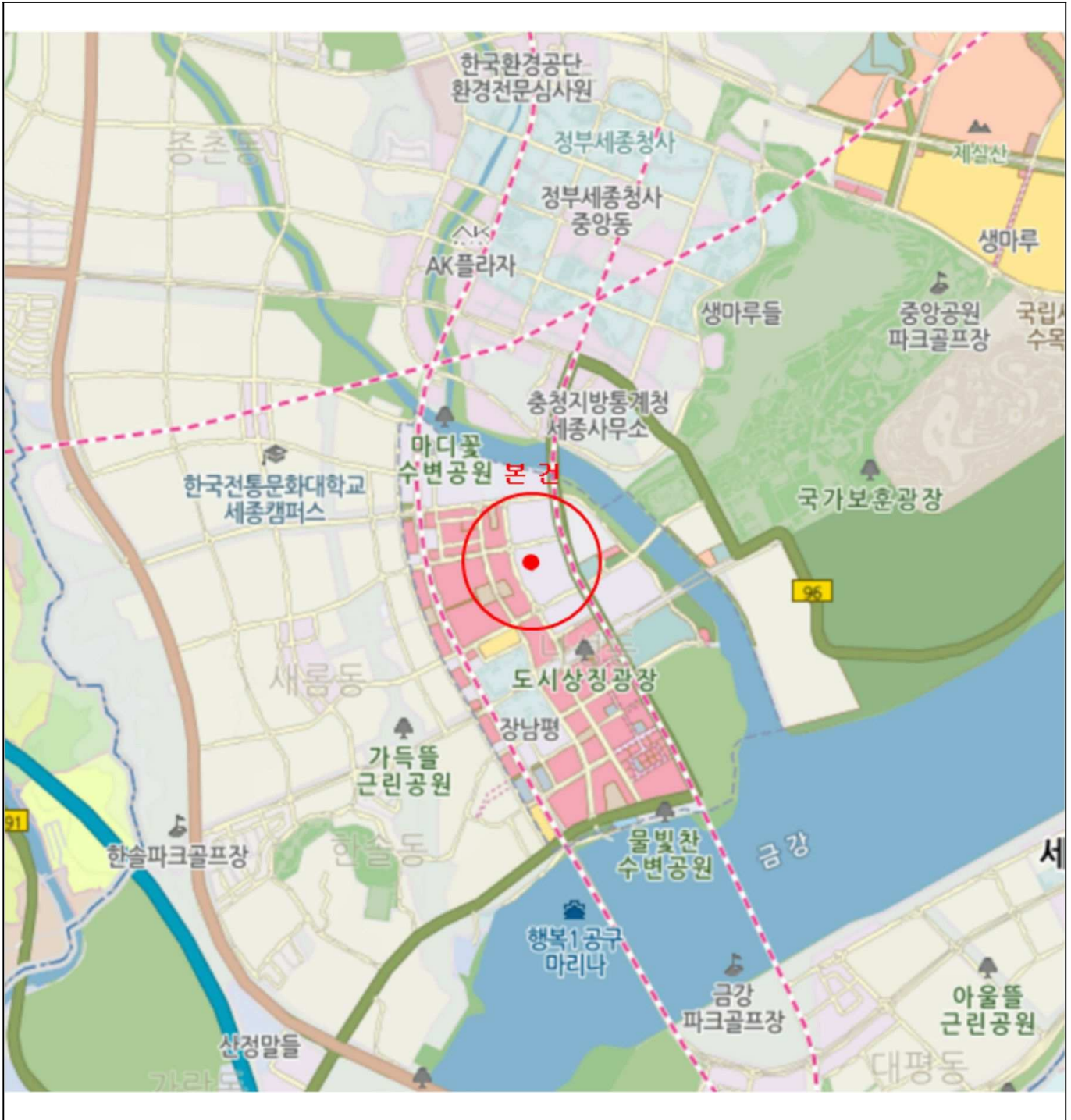
해당사항 없음.

광역위치도



소재지

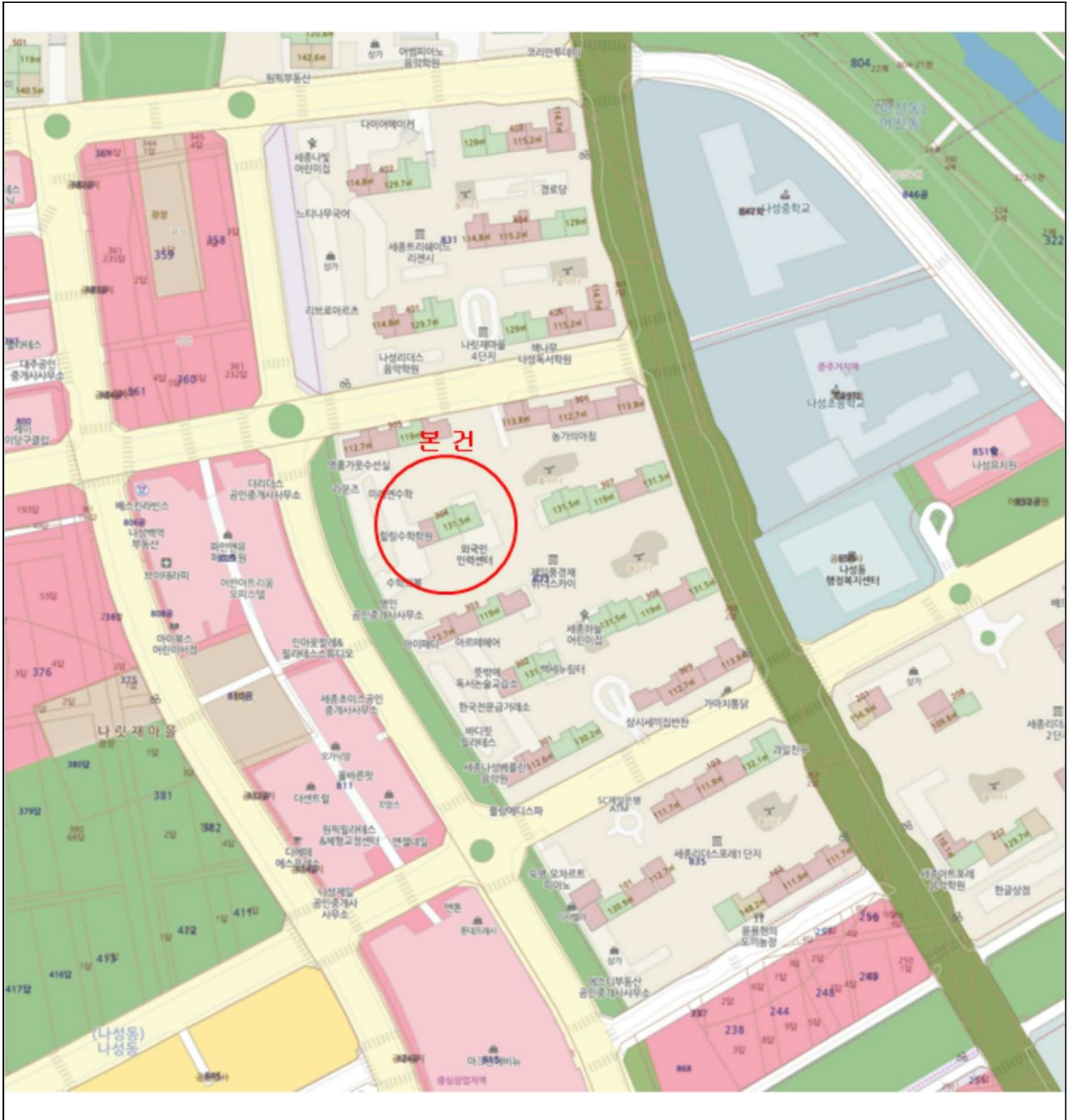
세종특별자치시 나성동 833 나릿재마을3단지 304동 28층 2801호



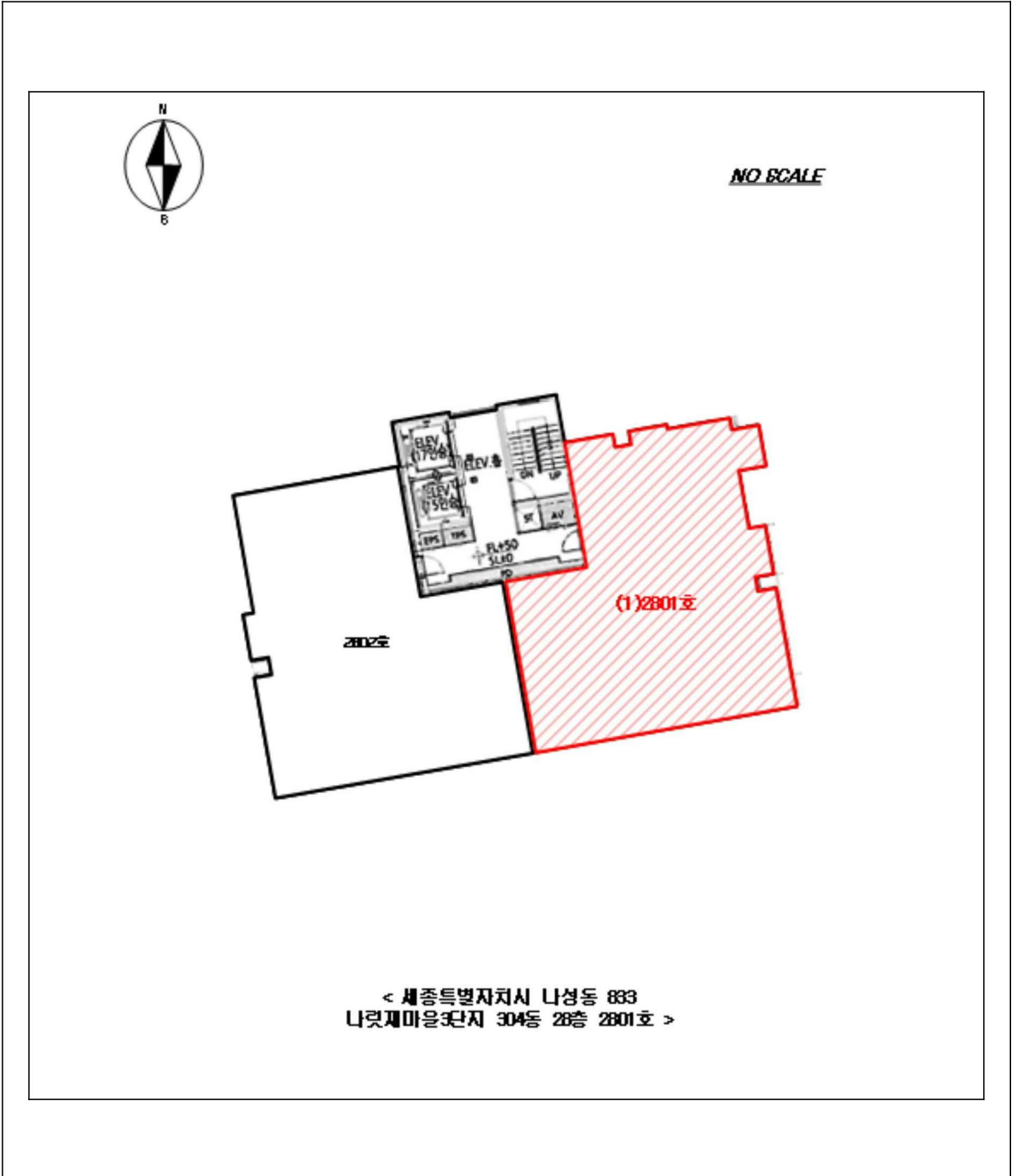
위치도



소재지	세종특별자치시 나성동 833 나릿재마을3단지 304동 28층 2801호
------------	---



호 별 배치도



< 세종특별자치시 나성동 833
나릿재마을단지 304동 28층 2801호 >





304



수수료 청구서

(전화: 042-721-0330, FAX: 042-721-0334)

문서번호 : DY252-102705

수 신 : 대전지방법원 사법보좌관 이아름 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.10.28 자 귀 제 『 2025타경3933 』 호로 의뢰하신 『 세종특별자치시 나성동 833 나릿재마을3단지 304동 28층 2801호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	652,160	
실	여 비 235,200	(745,000+78,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 652,160 토지이용계획확인서(1,000), 도면(200) ※기타실비 사진4장 x 2,000원 x 1부=8,000원
	토지조사비 -	
	물건조사비 10,000	
	공부발급비 1,200	
	기타 실비 8,000	
비	소 계 254,400	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	906,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	90,600	
합 계	996,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	996,600	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

※ 하나은행 : 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 대전충남지사
지사장 김근배