

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
건명	김세영 소유물건(2025타경2781)
감정서번호	TJ2504-A05

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

대전감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
백 선 중

감정평가액	일억이천칠백만원정 (₩127,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김세영 (2025타경2781)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025.05.03		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	-	127,000,000 백
	합계					₩127,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 '나성중학교' 서측 근거리에 위치하고 있는 세종마루투 제716호로 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 목록표시근거 및 기준시점

본건의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며 본건의 기준시점은 가격조사완료일자인 2025년 05월 02일자로 하였습니다.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

본건에 대한 물리적·권리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 05월 01일 ~ 2025년 05월 02일에 실시하였습니다.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.


4. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으며, 적용한 토지와 건물가격의 배분비율은 '한국부동산연구원' 제공 "주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표"를 참고하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 2) 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 본건의 내부 상태는 표준적인 이용상황 등을 기재하고 평가하였는 바, 경매진행시 확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록에 의거하였습니다.

5. 평가대상물건의 개요

물건소재지 건물명 · 동 · 호수	세종특별자치시 나성동 757 세종마루투주건축물 1동 7층 716호 [도로명주소 : 세종특별자치시 한누리대로 316]		
	건물의구조	철근콘크리트구조	
	사용승인일	2018.03.27	
	건물규모	8층 / 지하4층	
	건물용도	도시형생활주택	
	면적 (m ³)	전유	28.127
		공급	75.3262
대지권		8.3975	

※ 공급면적 = 전유면적 + 공용면적

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액 결정의 주된 방법

가. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역·개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

나. 토지와 건물의 일괄감정평가방법 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 「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 하며, 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있도록 규정하고 있습니다.

다. 주된 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출근거

가. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교거래사례의 선정

가) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	아파트명	동,호수	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
				건물(전유)	토지		
A	세종시 나성동 75*	세종마루투	81*호	28.127	8.3975	130,000,000 (@4,621,000)	2025.01
B	세종시 나성동 75*	세종마루투	41*호	23.647	7.0599	120,000,000 (@5,074,000)	2025.02
C	세종시 나성동 75*	세종마루투	51*호	28.127	8.3975	123,000,000 (@4,373,000)	2024.09
D	세종시 나성동 75*	리치먼드시티 세종	71*호	26.18	7.5445	135,000,000 (@5,156,000)	2025.02

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

나) 비교거래사례의 선정

본건과 인근지역 내에 위치하며 가치형성요인이 같거나 비슷하여 본건 구분건물의 가격형성에 비교성이 있다고 인정되는 거래사례인 **거래사례(A)**를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

거래사례는 대체로 적정한 사례로 판단됩니다.(1.000)

3) 시점수정

가) 적용기준

한국감정원이 발표하는 전국주택가격 동향조사 시군구별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “세종특별자치시 오피스텔 매매가격지수”를 적용하여 산정하였습니다.

나) 시점수정치

《 거래사례 A 》

결 정		산 출 근 거			
오피스텔 매매가격지수 상승률	-0.591%	오피스텔	거래사례시	2025.01.15	98.19
		매매가격지수	기준시점시	2025.05.02	97.61
		산 식	(97.61 - 98.19) / 98.19		
시점수정치	0.99409	산 식	1 + (-0.00591)		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

▶ 기호(1) / 거래사례 (A)

요인	세부항목	평가대상 /거래사례	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 거래사례는 동일건물로 단지 외부요인은 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일건물로 단지 내부요인은 유사함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.980	본건은 층별효용에서 열세함.
	전용률		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	대부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.980	

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유면적	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
1	28.127	4,621,000	1.000	0.99409	0.980	4,501,816	126,622,581	127,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격자료

가. 유사부동산의 가격 수준

기준시점 현재 본건과 유사한 구분건물의 시세는 약 @4,000,000원 ~ @5,000,000원 수준으로 조사되었습니다.

나. 인근선례

기 호	소재지	아파트명	동,호수	면적		감정평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적
				건물 (전유)	토지			
가	세종시 나성동 75*	세종마루투	81*호	28.13	8.40	129,000,000 (@4,585,000)	2025.03	경매
나	세종시 나성동 75*	세종마루투	30*호	28.13	8.40	130,000,000 (@4,621,000)	2025.03	경매
다	세종시 나성동 75*	세종마루투	32*호	28.13	8.40	123,000,000 (@4,372,000)	2024.11	경매

(출처 : 한국감정평가협회)

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 참고가격자료 등을 통하여 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	716호	28.127	8.3975	127,000,000

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 '나성중학교' 서측 근거리에 위치하고 있는 세종마루투 제716호로 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 노변 상업지역으로 북측 근거리에 '정부세종청사'가 위치하며 남동측 근거리에 '세종예술의전당'이 위치하고 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 시내버스승강장이 소재하며 서측으로 근접하여 'BRT' 노선이 지나고 있습니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건물중 제7층 제716호로
(세대수 : 총1개동 162세대)
외벽 : 미장석재 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호 : 새시창호.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

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

정방형의 평지로 근린생활시설 및 도시형생활주택 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 대로에 접하며 동측으로 중로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭40m~50m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

광역위치도



소재지

세종특별자치시 나성동 757 세종마루투주건축물 1동 7층 716호



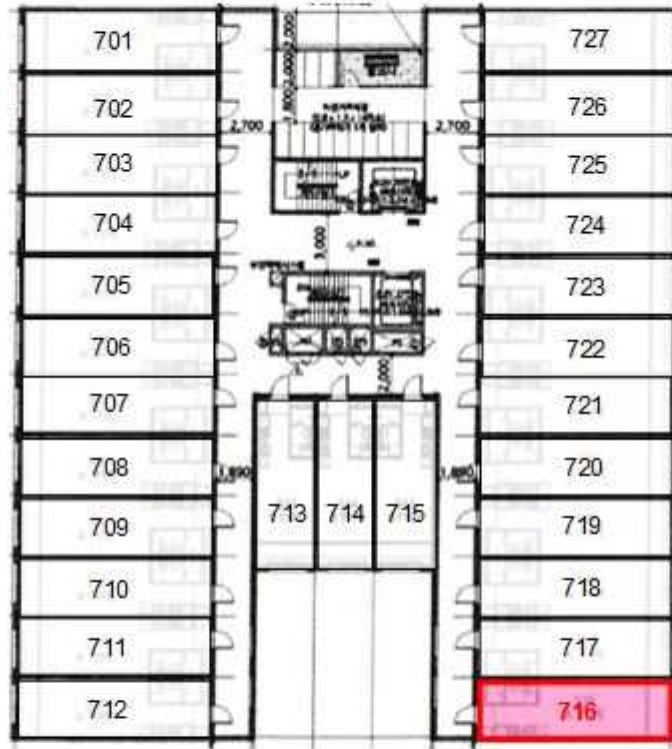
위치도



소재지	세종특별자치시 나성동 757 세종마루투주건축물 1동 7층 716호
-----	--------------------------------------



호 별 배치도



세종특별자치시 나성동 757 세종마루투주건축물 716호



()



()

