

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정문영 소유물건(2025타경2651)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: 20250428-07-22

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.

다정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 속 자

감정평가액	일십팔억구천만원정(₩1,890,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정문영 (2025타경2651)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.11	2025.05.07 ~ 2025.05.11	2025.05.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	상가	2개호	상가	2개호	-	1,890,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩1,890,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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	1동의 건물의 표시 세종특별자치시 나성동 [도로명주소] 세종특별자치시 나성북로 47	831	나릿재마을 4단지근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 제2종근린생활 시설 1층 5194.619㎡ 2층 3216.311㎡			940,000,000	공용부분 포함
	전유부분의 건물의 표시		1층 178호	철근콘크리트구조				
	대지권의 목적 인 토지의 표시 토지의 표시:	1. 세종	특별자치시	나성동 831 대 27299㎡				
	대지권의 종류: 대지권의 비율:	1. 소유권 1.27,299	분의	22.8571	22.8571			
				----- 27,299				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	282,000,000	
						건 물 :	658,000,000	
2	전유부분의 건물의 표시		1층 177호	철근콘크리트구조			950,000,000	공용부분 포함
	대지권의 목적 인 토지의 표시 토지의 표시:	1. 세종	특별자치시	나성동 831 대 27299㎡				
	대지권의 종류: 대지권의 비율:	1. 소유권 1.27,299	분의	23.2379	23.2379			
				----- 27,299				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	285,000,000	
						건 물 :	665,000,000	
합 계							₩1,890,000,000.-	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 “나성중학교” 서측 인근에 소재한 나릿재마을4단지근린생활시설 1층 178호 및 177호에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.5.11.자임.

4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 집합건물은「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 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분 건물평가명세표에 기재하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 본건의 각 호별 위치확인은 건축물현황도를 기준으로 확인하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등 일련의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 나성동 831 [도로명주소] 세종특별자치시 나성북로 47			
건물명/층/호	나릿재마을4단지근린생활시설 1층 178호, 177호			
용도	상가	사용승인일	2021.2.26	
호 / 면적	전유면적(m²)	공용면적(m²)	대지권면적(m²)	전용률(%)
178호	41.057	58.105	22.8571	0.4140
177호	41.741	59.074	23.2379	0.4140

3. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 한국부동산원 '감정평가정보체계']

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (m ²)	거래가액 (원/m ²)	거래시점
가	나성동 831	나릿재마을4단 지근린생활시설	1/1**	54.96	1,290,637,450 (@23,483,214원/m ²)	2021.7.5
나	나성동 831	나릿재마을4단 지근린생활시설	1/1**	54.96	1,290,637,450 (@23,483,214원/m ²)	2021.7.5

* 거래사례의 호수 일부는 개인정보보호 관계로 비공개 처리하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례의 선택

거래사례는 개별요인의 유사성, 시점수정의 가능성, 거래가격의 합리성 등 제반 요인을 종합참작하여 거래사례 기호(가)를 선택함.

5. 사정보정치의 산정

1) 사정보정의 의의

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여 주는 것을 말함.

2) 사정보정치의 산정

상기 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 내 유사부동산의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

6. 시점수정치의 산정

- ① 거래시점부터 본건 기준시점까지의 시점수정은 한국부동산원이 주요지역별 상업용 부동산의 임대동향조사에 의거 조사·공표한 세종특별자치시 집합상가 자본수익률을 적용함.

② 거래시점 및 기준시점

사례 기호	거래사례의 거래시점	본건 기준시점
가	2021. 7. 5	2025. 5. 11

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 세종특별자치시 자본수익률(분기)

분 기	자본수익률(%)	분기	자본수익률(%)	분기	자본수익률(%)
2021.3	-0.18	2021.4	-0.01	2022.1	-0.16
2022.2	-0.26	2022.3	-0.20	2022.4	-0.35
2023.1	-0.18	2023.2	-0.08	2023.3	-0.12
2023.4	-0.07	2024.1	-0.13	2024.2	-0.23
2024.3	-0.17	2024.4	-0.33	2025.1	-0.88

④ 시점수정치 산출

사례 기호	기간	시점수정치
가	2021.7.5 ~ 2025.5.11	$(1-0.0018 \times 88/92) \times 0.9999 \times 0.9984 \times 0.9974 \times 0.9980 \times 0.9965$ $\times 0.9982 \times 0.9992 \times 0.9988 \times 0.9993 \times 0.9987 \times 0.9977 \times 0.9983$ $\times 0.9967 \times 0.9912 \times (1-0.0088 \times 41/90) = 0.9657$

※ 미고시된 기간의 시점수정은 기준시점 당시 최종 발표된 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

(1) 거래사례 기호(가) 대비 본건 순번(1), (2) 비교

조 건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 단지 내에 소재하여 제반 외부요인 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례는 같은 단지 내에 소재하여 제반 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	층별, 위치별 효용성 등 제반 요인 유사함
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 제반 요인 유사함
비교치계		1.00	1.00	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

순번	사례가격 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (m ²)	시산가액
1	23,483,214	1.00	0.9657	1.00	41.057	931,080,000
2	23,483,214	1.00	0.9657	1.00	41.741	946,592,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사부동산 가격수준 : @20,000,000 ~ 25,000,000원/m²

2. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 평가정보]

소재지	건물명	층/호	전유면적 (m ²)	감정평가액	기준시점
나성동 831	나릿재마을4단지 지근린생활시설	1/1**	45.06	1,198,000,000	2024.6.7

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 가격결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격 및 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

순번	소재지	건물명	층·호	전유면적 (m ²)	감정평가액
1	세종시 나성동 831	나릿재마을4단지 근린생활시설	1층 178호	41.057	940,000,000
2	세종시 나성동 831	나릿재마을4단지 근린생활시설	1층 177호	41.741	950,000,000

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 인근에 소재한 나릿재마을4단지근린 생활시설 1층 178호 및 177호이며, 주위는 대규모 아파트 단지 및 각급 학교, 각종 근린생활시설 및 업무시설 등이 혼재한 지역으로 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건이 소재한 아파트 단지 내 차량의 출입이 용이하고, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물 중 1층 178호, 177호로서,
(사용승인일자: 2021.2.26.)
외벽: 스타코 페인팅
내벽: 우레탄보도 및 시멘트몰탈
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

순번(1),(2) 공히 공실임.

(5) 설비내역

공동위생설비 및 급배수설비, 각종 소방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

세장형의 토지로 평지이며, 공동주택(아파트) 및 상업용 건물의 부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 주위로 대로 및 중로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-4001)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(중로3-1001)(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

없음.

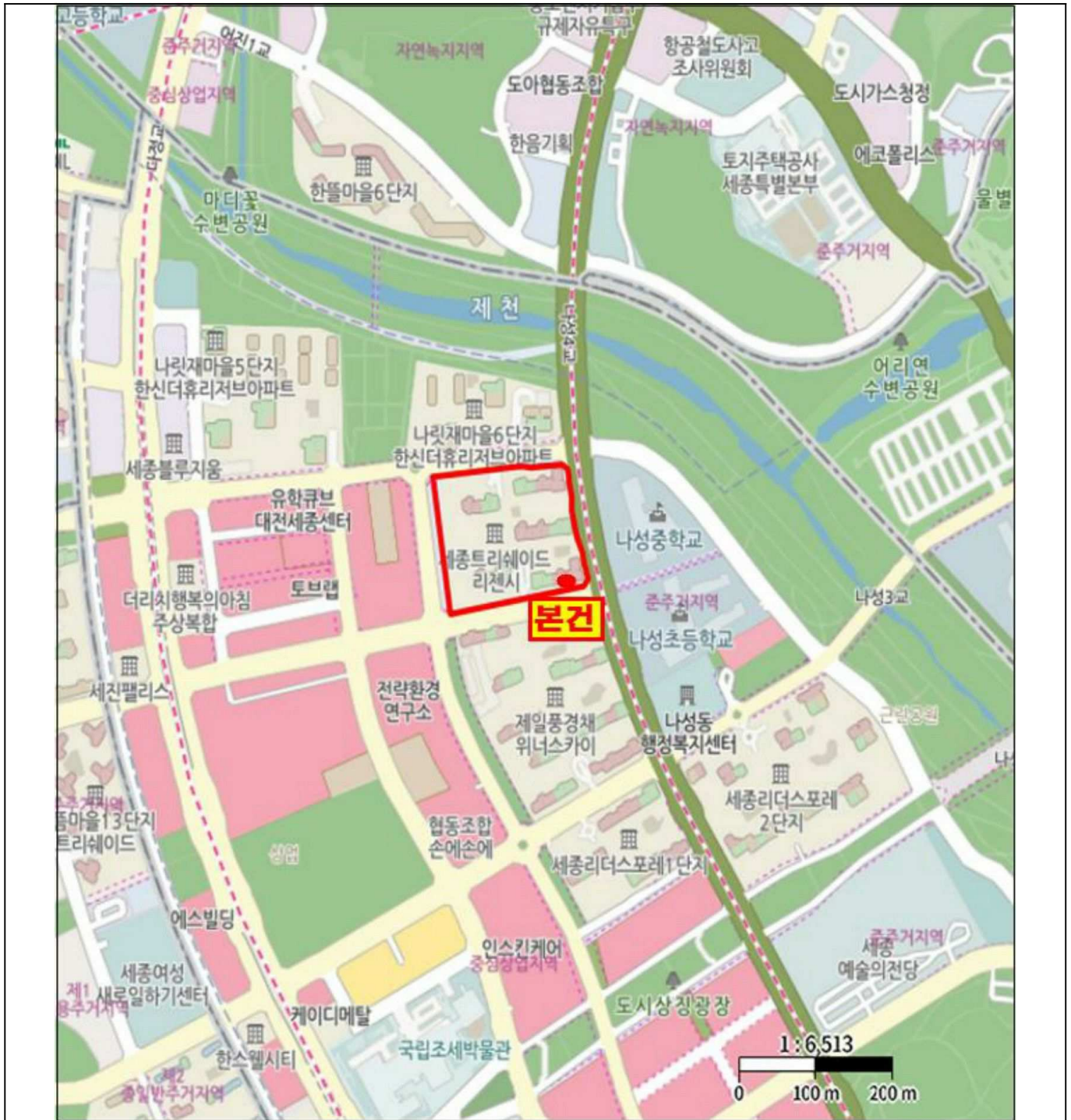
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	세종특별자치시 나성동 831 나릿재마을4단지근린생활시설 1층 178호외
------------	---



위 치 도



소재지 세종특별자치시 나성동 831 나릿재마을4단지근린생활시설 1층 178호외



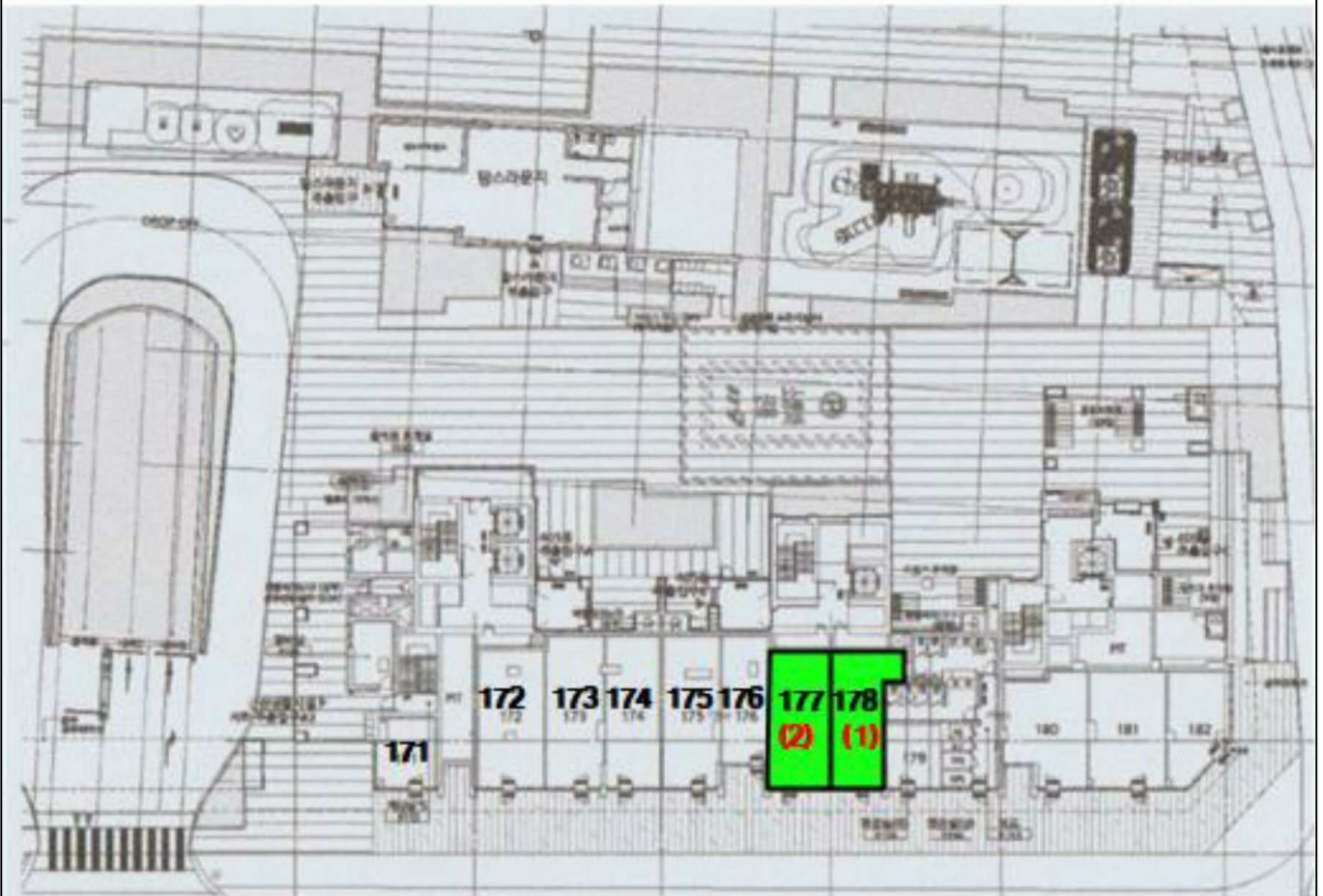
내부 구조도



소재지

세종특별자치시 나성동 831 나릿재마을4단지근린생활시설 1층 178호외

본건: 나릿재마을4단지근린생활시설 1층 178호, 177호





[본 건 모습]



[본 건 모습]



[본건모습(순번1)]



[본건모습(순번2)]



[주위환경(남동측)]



[주위환경(남서측 인근)]