

감정평가서

Appraisal Report

건명: 유성자 소유물건
(2025타경501800)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

감정서번호: A250304-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사

TEL. 042-716-4090 FAX. 042-716-4091

(구분건물) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사
지사장 임용구



감정평가사
박지용

박지용



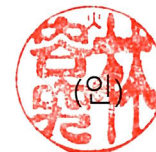
감정평가액	일십이억이천삼백만원정 (₩1,223,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	경매			
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유성자 (2025타경501800)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	—	2025. 03. 13	2025. 03. 12 ~ 2025. 03. 13	2025. 03. 13		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,223,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,223,000,000.-

심사확인

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

심사자 임용구
감정평가사

임용구



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 보람동 소재 '세종특별자치시청' 서측 인근에 위치하는 '강남프라자' 제2층 제비305호 외 1개 호수에 대한 대전지방법원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 12일 ~ 2025년 3월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 임대관계 미상임.

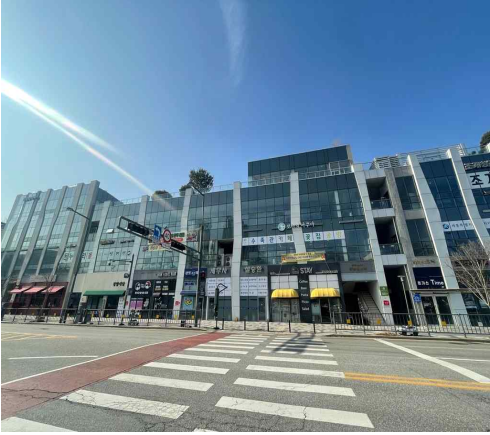
3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지이용계획확인서, 집합건축물대장, 등기사항전부 증명서 등을 근거로 하였음.
- ③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 감정평가는 곤란한 상태이나, 본 감정평가에서는 귀 법원 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.
- ④ 대상물건은 기준시점 현재 대지권의 배분이 이루어 지지 않은 상태이나 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 본 감정평가에서는 각 호수별 적정 대지권의 배분이 이루어질 것을 전제로 하여 평가하였으니 업무진행시 참고 바람.
- ⑤ 본건은 이해관계인 부재로 내부 이용상황 등은 건축물현황도, 탐문조사 등을 통해 유사평형 집합상의 평균적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였는 바, 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제2층 제비305호 외 1개호		
도로명주소	세종특별자치시 시청대로 127 (보람동)		
	주용도	제1종근린생활시설 31개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.07.28	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 4층
		연면적	6,331.37 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	지2/B305	창고	9	12.2365	21.2365	적정 대지권	42.38
2	3/305	근린생활시설	187.32	254.6816	442.0016	적정 대지권	42.38
합계 (2개호)			196.32	266.9181	463.2381	-	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「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 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

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

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	보람동 707	리버 에비뉴/ 3/303 외	제2종 근린생활 시설(일반 음식점)	150.8862	313.5692	848,500,000 (@5,620,000)	2024.03.08 (2015.07.03)	-
#2	보람동 706	주건축물 1/ 3/308	제2종 근린생활 시설(일반 음식점)	78.25	162.6418	500,000,000 (@6,390,000)	2023.04.24 (2017.08.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1), (2)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
세종 집합상가	-1.019% (0.98981)	거래시점 / 기준시점	2024.03.08/ 2025.03.13
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 세종 2024년 01분기 : -0.13 2024년 02분기 : -0.23 2024년 03분기 : -0.17 2024년 04분기 : -0.33 2025년 01분기 : -0.33 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1-0.0013 \times 24 \div 91) \times (1-0.0023) \times (1-0.0017) \times (1-0.0033) \times (1-0.0033 \times 72 \div 92) \approx 0.98981$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.45	본건은 사례 대비 층별 효용, 전유부분의 면적 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.450	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (2)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.15	본건은 사례 대비 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.150	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	지2/ B305	9	#1	5,620,000	1.000	0.98981	0.450	2,500,000	22,500,000	23,000,000
2	3/305	187.32	#1	5,620,000	1.000	0.98981	1.150	6,400,000	1,198,848,000	1,200,000,000
합계		196.32	-	-	-	-	-	-	-	1,223,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
근린생활시설	2,300,000-2,700,000	지하층
	6,200,000-6,600,000	3층

2. 본건 평가사례

일련 번호	본건	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
				전유	분양			
(3)	일련번호 (1)	보람동 705 강남 프라자 /지2 /B305	제2종 근린생활 시설(일반 음식점) 305호 전용창고	9	21.2365	29,000,000	2023.07.10	법원경매
						(@3,220,000)		
(4)	일련번호 (2)	보람동 705 강남 프라자 /3/305	제2종근 린생활시 설(일반음 식점)	187.32	442.0016	1,315,000,000	2023.07.10	법원경매
						(@7,020,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	보람동 705 강남프라자/2/205	제2종 근린생활 시설(일반 음식점)	172.7	407.5042	1,235,000,000	2023.05.26 (2017.07.28)	법원경매
					(@7,150,000)		
(2)	보람동708 세종드림빌딩/2/204	제2종근 린생활시 설(휴게 음식점)	114.6	221.75	835,000,000	2023.04.05 (2015.08.13)	법원경매
					(@7,290,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	세종 세종시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	77,239,000,000	61,177,179,939	79.2	595	200	33.6
상가	69,173,875,330	30,463,729,399	44.0	542	94	17.3
근린상가	52,062,680,330	23,366,269,799	44.9	440	75	17.0
점포	2,355,195,000	2,311,000,000	98.1	7	2	28.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제지2층 제B305호	9	적정 대지권	23,000,000
2	제3층 제305호	187.32	적정 대지권	1,200,000,000
합계		196.32	-	1,223,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		강남프라자 제2층 제비305호 외						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	187.32	187.32	1,200,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 442.0016㎡
				소유권 1x----- 대지권	적정대지권 ----- 1,451.1	적정대지권		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 480,000,000 720,000,000	
	합 계						₩1,223,000,000.-	
				이 하	여	백		

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 보람동 소재 '세종특별자치시청' 서측 인근에 위치하며, 주위는 대체적으로 근린생활시설, 아파트단지, 공공기관 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량을 이용한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 중 제2층 제비305호, 제3층 제305호 2개 호수로서
 사용승인일 : 2017.7.28
 외벽 : 복합판넬 및 커튼월 마감 등.
 내벽 : 인테리어 마감 등.
 창호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

일련번호(1) : '창고'로 이용중임.
 일련번호(2) : '근린생활시설'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 기본적인 전기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 시스템에어컨 냉난방설비(일련번호 2) 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서, 현황 '상업용' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남동측으로 노폭 약 20미터 내외의 도로를 통하여 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

보람동 705 :일반상업지역, 특화경관지구, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(대(보)3-4004)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

(9) 공부와의 차이

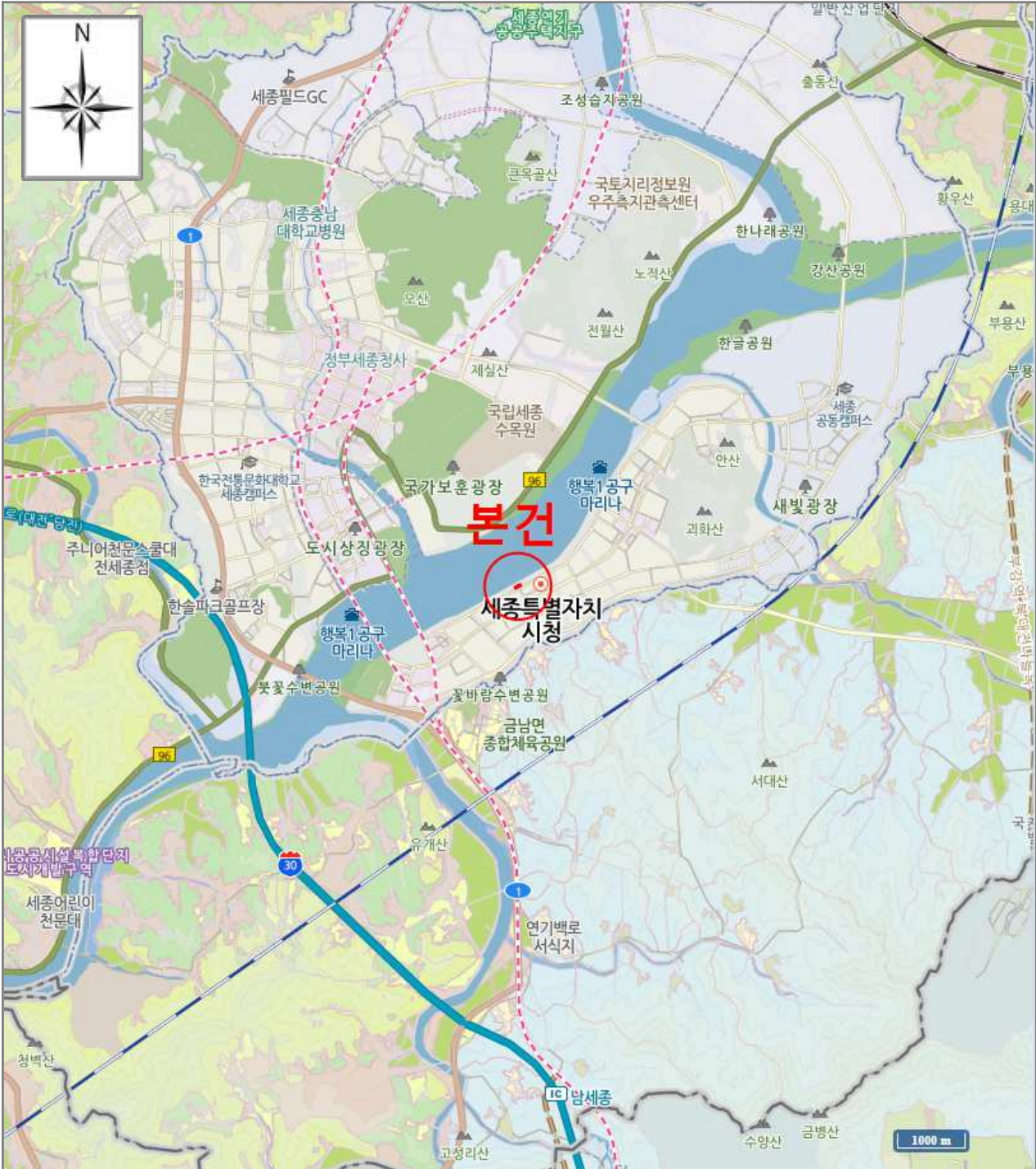
·.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 이해관계인 부재로 내부 이용상황 등은 건축물현황도, 탐문조사 등을 통해 유사평형 집합상가의 평균적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였는 바, 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.

광역위치도

소재지	세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제2층 제비305호 외
-----	------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제2층 제비305호 외
-----	------------------------------------



[범례]

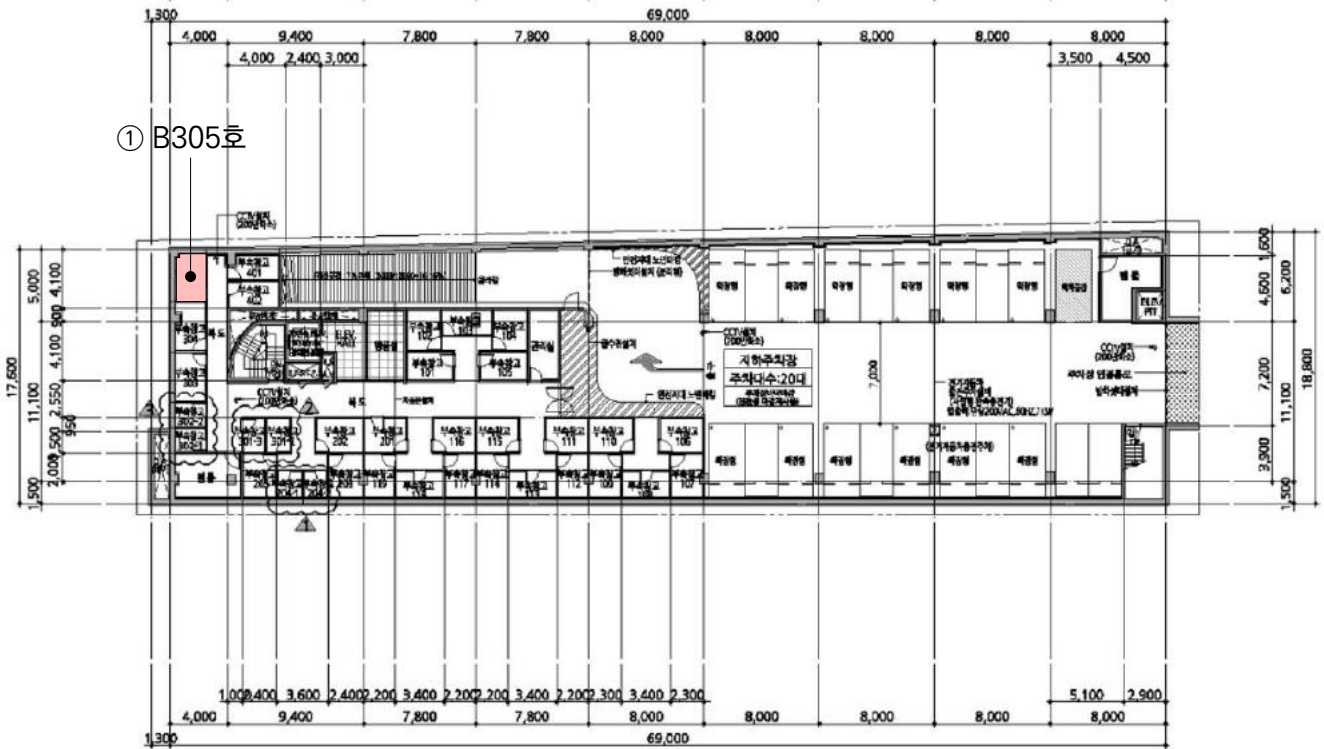
■ 본건

■ 평가사레

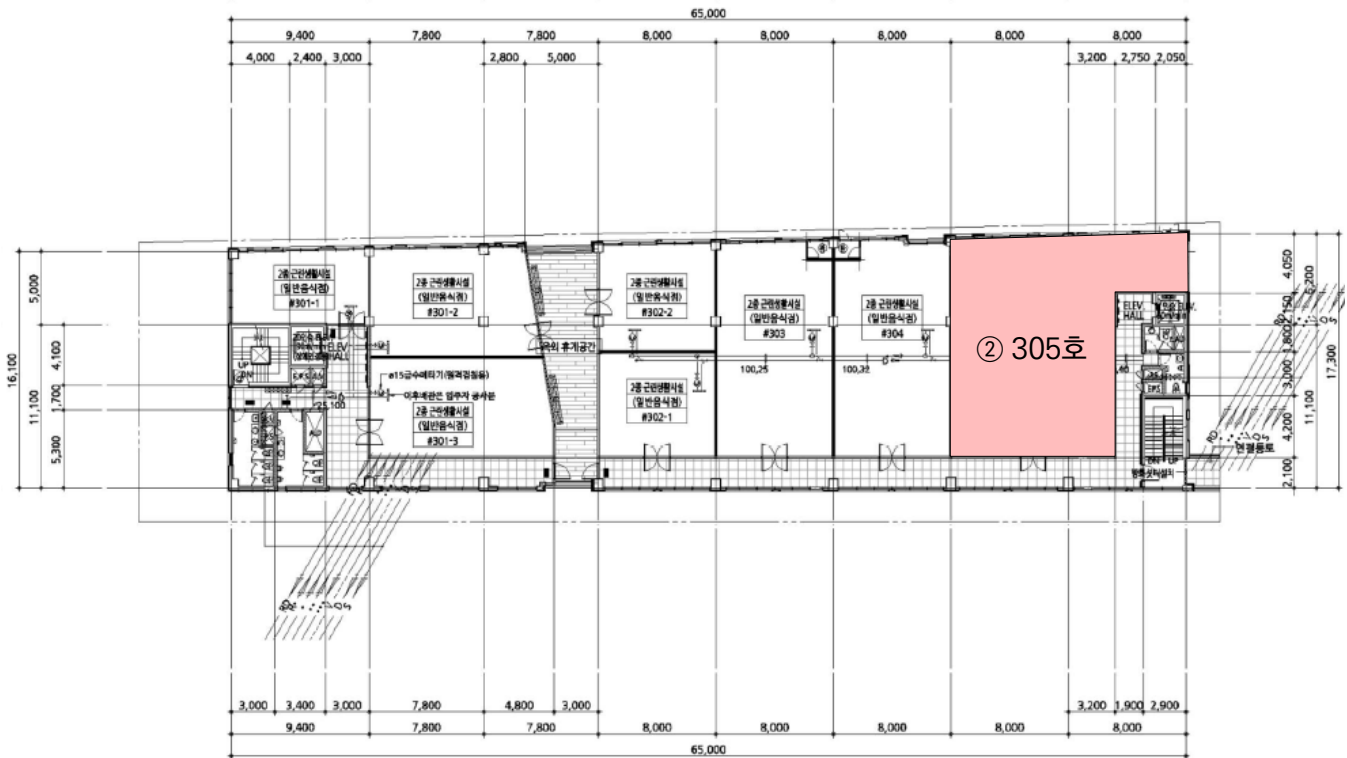
■ 거래사레

호 별 배 치 도

S : None Scale



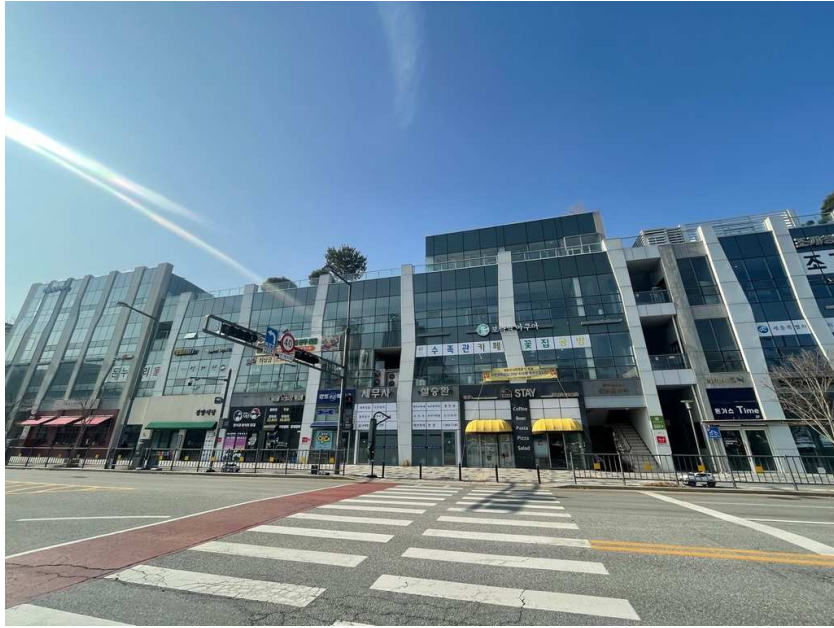
일련번호 ① : 세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제2층 제비305호



일련번호 ② : 세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제3층 제305호

사 진 용 지

소재지	세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제2층 제비305호 외
-----	------------------------------------



대상물건 외부 전경



대상물건 1층 주출입구 전경

사 진 용 지

소재지	세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제2층 제비305호 외
-----	------------------------------------



대상물건(1) 출입구 전경



대상물건(2) 출입구 전경

사 진 용 지

소재지	세종특별자치시 보람동 705 강남프라자 제2층 제비305호 외
-----	------------------------------------



주위환경