

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원

건명 : 이광주 소유물건(2025타경503347)

감정평가서 번호 : 하나 250917-15-202



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 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)하나감정평가법인 대전충청지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993
대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사
지사장 이현만



감정평가사
장필순

장필순 (인)

감정평가액	칠억사천육백만원정 (₩746,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원	감정평가 목적	경매			
제출처	경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이광주 (2025타경503347)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 09. 17	2025. 09. 17	2025. 09. 17		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	746,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩746,000,000.-

심사
확인

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

심사자
감정평가사

이현만



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 새롬동 소재 '새뜸중학교' 북동측 인근에 위치하는 '새뜸마을13단지 근린생활시설 제2층 제에이-204호'에 대한 대전지방법원의 경매 목적을 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 9월 17일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 17일에 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. 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 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 일련번호 1) 및 동일 층 인접 호(제에이-201호~제에이-204호)는 내부 경계벽 철거 후 일단으로 이용 중인 것으로 조사되나, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정할 수 있어 원상회복이 용이하고 그 비용이 크지 않을 것으로 판단되는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 각 호별 단독 효용가치가 있을 것으로 사료되는 바, 본 평가시 이에 구매없이 개별 호수로 감정평가 하였는 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2021.2)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ⑤ 현장조사 시 폐문 부재로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 도면 및 탐문조사 등에 의하였는 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		새뜸마을13단지 근린생활시설 제2층 제에이-204호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	세종특별자치시 새롬동 [도로명주소] 세종특별자치시 새롬로26	564 새뜸마을 13단지 근린생활 시설	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층					
					4,031.457				
					382.885				
(1)	세종특별자치시 새롬동	564	대	준주거지역	19,011				
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제에이-204호	86.423	86.423	746,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함	
				소유권 1.x ----- 대지권	47.0139 19,011 x----- 19,011	47.0139			
						토지-건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 223,800,000 522,200,000		
합 계							₩746,000,000.-		
				이 하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 새롬동 564 새뜸마을13단지 근린생활시설 제2층 제에이-204호		
도로명주소	세종특별자치시 새롬로 26		
	주용도	공동주택(아파트), 근린생활시설 386세대/92개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.06.07	
	건물규모	층수	근린생활시설동 : 지상2층
		연면적	71,100.175 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	근린생활시설/ 2/에이-204	제2종근린 생활시설	86.423	87.7144	174.1374	47.0139	49.63
합계 (1개호)			86.423	87.7144	174.1374	47.0139	-

※ 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	새롬동 564	근린생활 시설/ 1/B-145	근린생활 시설	48.56	96.8721	1,025,496,000 (@21,100,000)	2021.03.09 (2019.06.07)	-
#2	새롬동 564	근린생활 시설/ 1/B-153	근린생활 시설	46.8	93.3839	1,034,033,000 (@22,100,000)	2021.01.07 (2019.06.07)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	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	-4.867% (0.95133)	거래시점 / 기준시점	2021.03.09/ 2025.09.17
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 세종 2021년 01분기 : 0.35 2021년 02분기 : -0.25 2021년 03분기 : -0.18 2021년 04분기 : -0.01 2022년 01분기 : -0.16 2022년 02분기 : -0.26 2022년 03분기 : -0.2 2022년 04분기 : -0.35 2023년 01분기 : -0.18 2023년 02분기 : 0.08 2023년 03분기 : -0.12 2023년 04분기 : -0.07 2024년 01분기 : -0.13 2024년 02분기 : -0.23 2024년 03분기 : -0.17 2024년 04분기 : -0.33 2025년 01분기 : -0.88 2025년 02분기 : -0.87 2025년 03분기 : -0.87 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1+0.0035 \times 23 \div 90) \times (1-0.0025) \times (1-0.0018) \times (1-0.0001) \times (1-0.0016) \times (1-0.0026) \times (1-0.002) \times (1-0.0035) \times (1-0.0018) \times (1+0.0008) \times (1-0.0012) \times (1-0.0007) \times (1-0.0013) \times (1-0.0023) \times (1-0.0017) \times (1-0.0033) \times (1-0.0088) \times (1-0.0087) \times (1-0.0087 \times 79 \div 91) \approx 0.95133$

※ 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	0.43	본건은 사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.430	-

(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	근린생활 시설/2/ 에이-204	86.423	#1	21,100,000	1.000	0.95133	0.430	8,631,417	745,952,951	746,000,000
합계		86.423	-	-	-	-	-	-	-	746,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 "2층 상가"	성숙중인 상가지대	중로변	7,500,000-8,700,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	새롬동 564 근린생활시설/1/ A-112	근린생활 시설	51.713	103.1742	1,136,000,000 (@22,000,000)	2025.05.13 (2019.06.07)	법원경매	-
(2)	새롬동 564 근린생활시설/1/ B-145	근린생활 시설	48.56	96.8721	1,040,000,000 (@21,400,000)	2025.04.23 (2019.06.07)	법원경매	-
(3)	새롬동 564 근린생활시설/1/ B-154	근린생활 시설	49.4	98.557	1,091,000,000 (@22,100,000)	2024.05.16 (2019.06.07)	법원경매	-
(4)	나성동 741 새롬씨티/1/108	업무시설	46.55	92.7388	875,000,000 (@18,800,000)	2023.08.03 (2015.07.17)	법원경매	-
(5)	나성동 741 새롬씨티/2/201	근린생활 시설	122.36	243.7706	920,000,000 (@7,520,000)	2023.07.10 (2015.07.17)	법원경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	세종시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	79,876,388,260	34,557,468,438	43.3	595	97	16.3
· 아파트상가	2,501,000,000	895,432,200	35.8	52	9	17.3
오피스텔(상가)	7,482,000,000	2,445,237,000	32.7	22	3	13.6
주상복합(상가)	2,227,000,000	596,425,000	26.8	29	4	13.8

(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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	근린생활시설 제2층 제에이-204호	86.423	47.0139	746,000,000
합계		86.423	47.0139	746,000,000

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 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 새롬동 소재 '새뜸중학교' 북동측 인근에 위치하는 '새뜸마을13단지 근린생활시설 제2층 제에이-204호'로서, 주위는 대단위 아파트 단지, 각종 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 성숙중인 상가지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량의 접근 및 주차가 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

일련번호 1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층 건물 중
근린생활시설 제2층 제에이-204호로서,
외 벽 : 화강석 및 강화유리 마감 등,
내 벽 : 내부 인테리어 마감 등.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 근린생활시설로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러, 주차장설비 등의 설비가 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

가로장방형의 가까운 평탄한 토지로 아파트 및 아파트 상가의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

봉측, 서측, 북측으로 중로와 접하며, 남동측으로 보행자도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

새롬동 564 : 준주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

본건 일련번호 1) 및 동일 층 인접 호(제에이-201호~제에이-204호)는 내부 경계벽 철거 후 일단으로 이용 중인 것으로 조사되나, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정할 수 있어 원상회복이 용이하고 그 비용이 크지 않을 것으로 판단되는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 각 호별 단독 효용가치가 있을 것으로 사료되는 바, 본 평가시 이에 구애없이 개별 호수로 감정평가 하였는 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

현장조사 시 폐문 부재로 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 도면 및 탐문조사 등에 의하였는 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

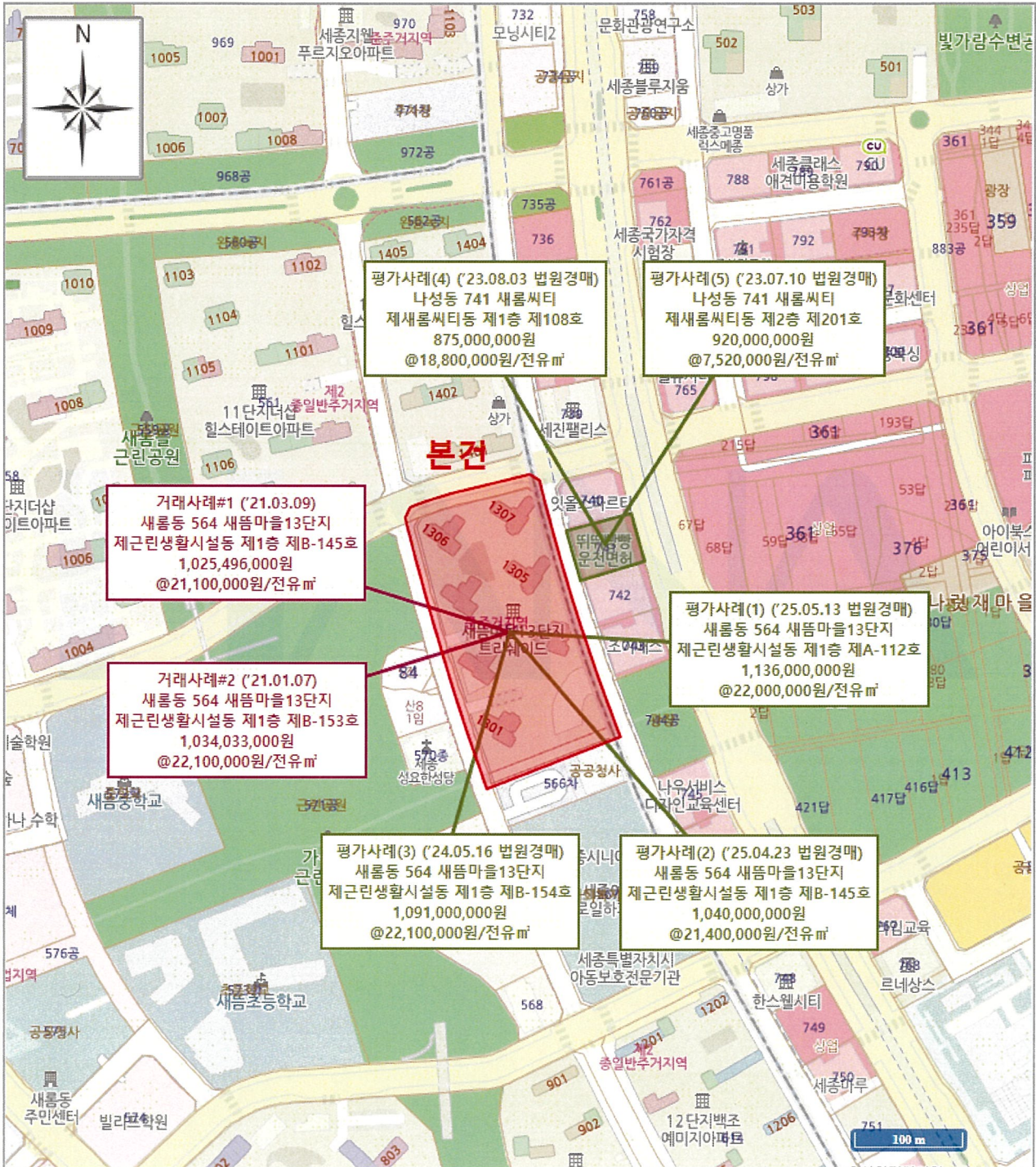
광역 위치도

소재지	세종특별자치시 새롬동 564 새뜸마을13단지 근린생활시설 제2층 제에이-204호
-----	---



가격참고도

소재지 세종특별자치시 새롬동 564 새뜸마을13단지
근린생활시설 제2층 제에이-204호



[범례]

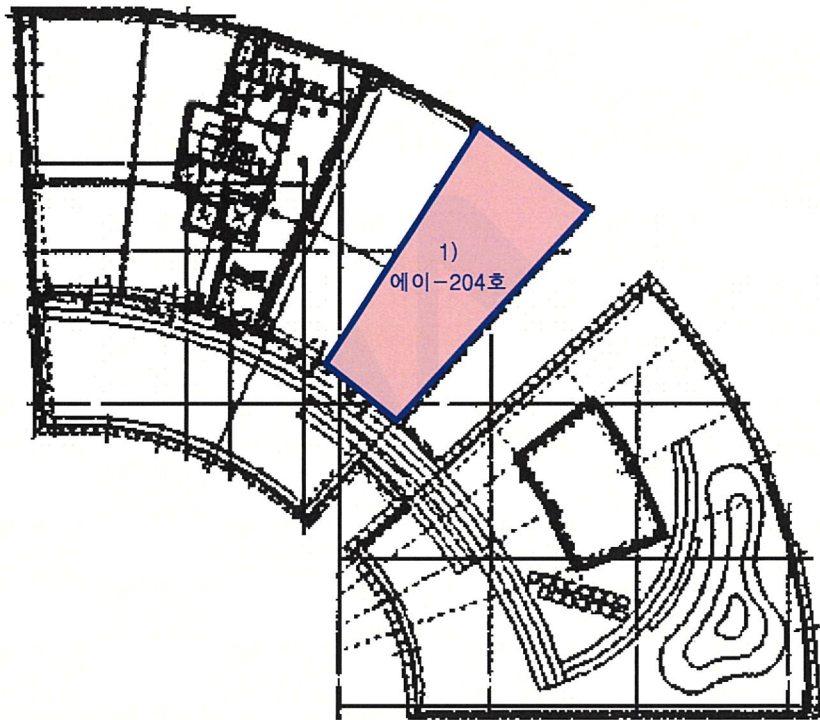
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물평면도 및 임대상황

호별배치도



[본건 1) : 세종특별자치시 새롬동 564 새뜸마을13단지 근린생활시설 제2층 제에이-204호]

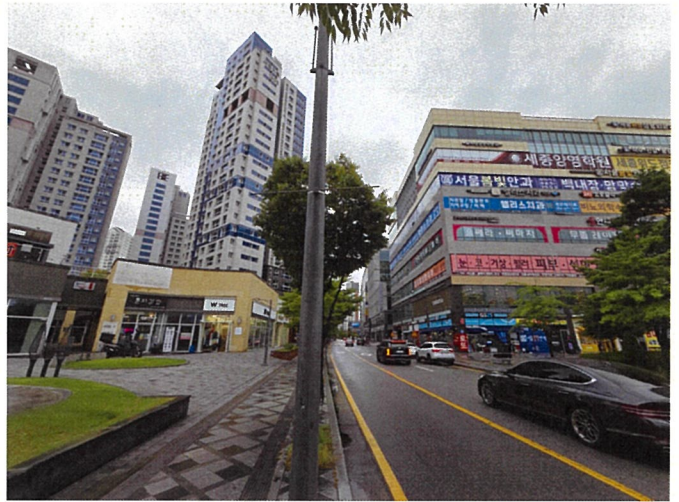
사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 새롬동 564 새뜸마을13단지 근린생활시설 제2층 제에이-204호



본건 구분건물 전경



주위 환경



2층 복도



본건 전경