

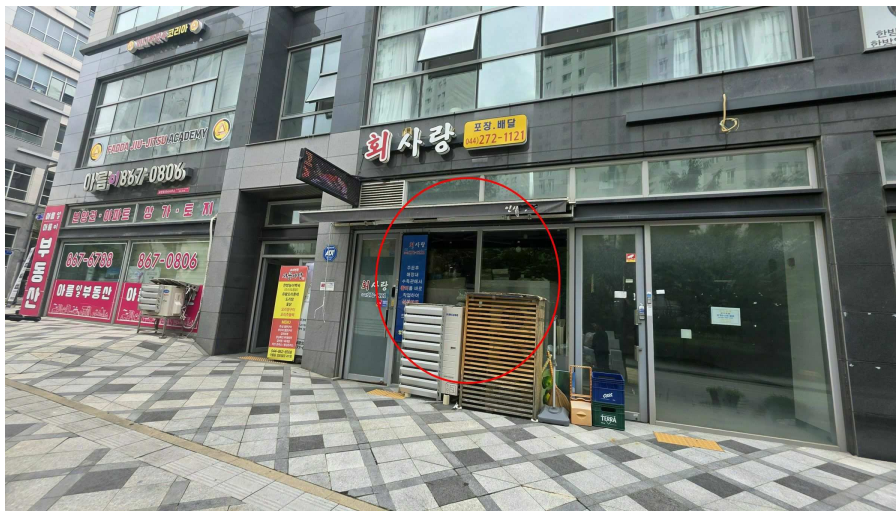
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 경상문 외 2명  
소유물건(2025타경503469)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

감정평가서번호: CH2025-0927-001



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.

창천감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 의 전

감정평가액	육억육천만원정 (₩660,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	경상문 외 2명 (2025타경503469)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.10	2025.09.27 ~ 2025.10.03	2025.10.10		
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
	구분건물	1	구분건물	1	-	660,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩660,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 구분건물감정평가명세표

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 세종특별자치시 세종시 아름동	건물의 1332 영토빌딩	표시) 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 철근콘크리트 (평스라브)지붕 지상6층				
	[도로명주소] 세종특별자치시 세종시 아름서1길 13-4			1층 2-4층 각 5,6층 각 옥탑1층 지하1층 지하2층	720.77 865.08 864.43 46.7 1,067.85 1,005.91			
	(1) 세종특별자치시 세종시 아름동	1332	대	일반상업	1,261.3			
				(내) 철근콘크리트조 1층 102호	53.6	53.6	660,000,000	비준가격 공용면적포함
				소유권대지권	15.8			
					-----	15.8		
					1,261.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 198,000,000 462,000,000	
		<b>합 계</b>						<b>₩660,000,000.-</b>
			이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 아람동 소재 “한양수자인에듀센텀아파트” 북측 인근에 위치하는 “영토빌딩(영토프라자)” 제1층 제102호로서, 대전지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 10일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 27일 ~ 2025년 10월 03일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 **집합건물(근린생활시설)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부 관찰 및 주변탐문 등을 통한 표준적인 이용상황 등을 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 이행관계인은 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 감정평가 대상 개요

#### 가. 전체 단지 개요

소재지	세종특별자치시 아름동 1332 [ 세종특별자치시 아름서1길 13-4]		
건물명	영토빌딩(영토프라자)	사용승인일	2016.05.24
구조	철근콘크리트조 철근콘크리트(평스라브)지붕 지상6층,지하2층		
주용도	제1,2종근린생활시설		

#### 나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	1층 102호	제1종근린생활 시설	53.6	35.81	15.8	
합계	-	-	53.6	35.81	15.8	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래(평가)사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	아름동 1335 대영프라자 1층 10*호	53.4	16.83	1,150,000,000	21,537,113	2025.07.24
							2015.12.01
②	매매	아름동 1358 칼리지포인트 1층 10*호	48.42	12.699	630,000,000	13,011,152	2025.05.01
							2022.12.09
③	경매	아름동 1333 세종조이1 1층 10*호	38.07	12.23	526,000,000	13,816,654	2025.09.29
							2016.03.25

#### 나. 지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

##### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
인근 유사 부동산의 세평가격	10,000,000 ~ 15,000,000원/㎡ 내외	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 태인경매정보]

지역 및 기간	세종특별자치시 아름동 2024년 10월 ~ 2025년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	5,032,000,000	1,768,831,000	35.15	80	13	16.25

### 다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례②>을 비교거래사례로 선정함.

## 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 4. 시점수정

### ■ 비교거래사례②기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “자본수익율(세종시)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

2025년 2분기	-0.87
시점수정치 (2025.05.01 ~ 2025.10.10)	$(1-0.0087*61/91)*(1-0.0087*104/91) \approx 0.98447$

※ 미발표된 분기의 자본수익율은 발표된 자본수익율 중 기준시점에 가장 가까운 2025년 2분기의 자본수익율을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성,도심지 및 상업 업무시설과의 접근성	0.98	본건은 사례대비 배후지의 크기 및 상가의 성숙도등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)		
	배후지의 크기,상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭,구조등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편의성,노후도,전용율	0.98	본건은 사례대비 노후도등에서 열세함
	건물전체의 공실율,건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대체로 유사함..
	주출입구와의 거리,에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.9604	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	13,011,152	1.00	0.98447	0.960	12,296,725	53.6	659,553,038	660,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	660,000,000

## VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1층 102호	53.6	660,000,000	-
합계			660,000,000	

### 2. 결정의견

본건은 **집합건물(근린생활시설)**로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 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 아람동 소재 "한양수자인에듀센텀아파트" 북측 인근에 위치하는 "영토빌딩"제1층 제102호로서, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 근린공원, 관공서 및교육시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트(평스라브)지붕 6층건 내 제1층 제1021호로서,  
(사용승인일: 2016.05.24)  
외벽: 석재붙임 및 스타코 등 마감  
내벽: 인테리어 등 마감  
창호: 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

제2종근린생활시설(회사랑)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 시스템 냉난방설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 등 되어있음.

# 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

대체로 정방형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임

## (7) 인접 도로상태등

남측 및 서측으로 로폭 약 15미터의 포장도로와 접함

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 종로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

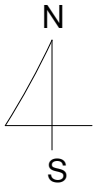
## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

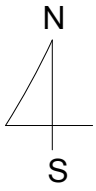
# 광역위치도



소재지	세종특별자치시 아름동 1332 영도빌딩 제1층 제102호
-----	---------------------------------



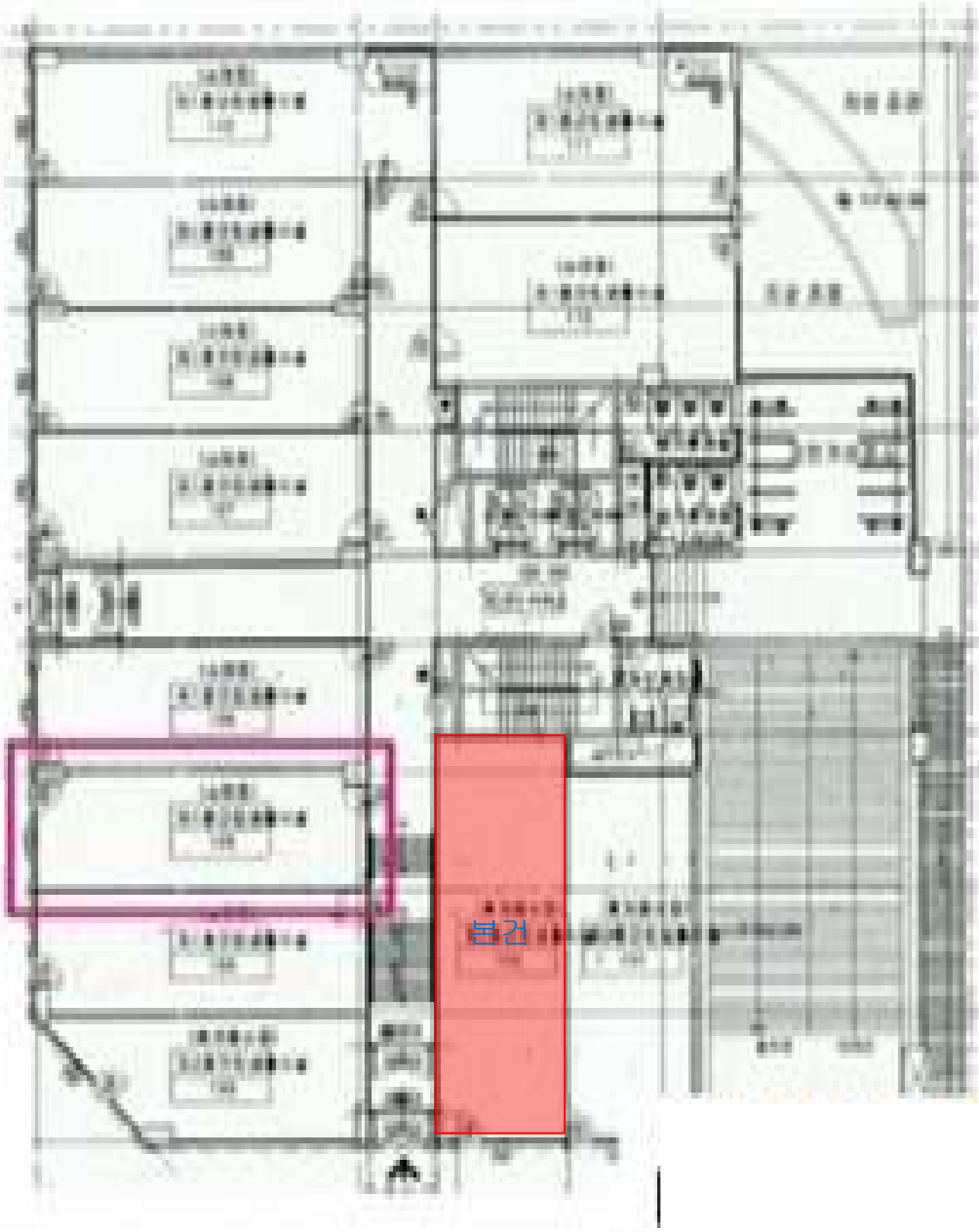
# 상세 위치도



소재지	세종특별자치시 아람동 1332 영토빌딩 제1층 제102호
-----	---------------------------------



# 층별 평면도



# 사진용지



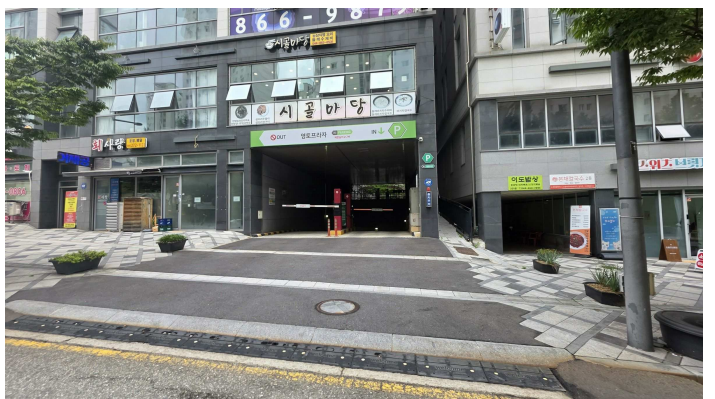
주위환경



주위환경



본건



지하주차장 출입구

# 사 진 용 지



본건 내부