

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬
건명	박순자 소유물건(2025타경501979)
감정평가서번호	DJ252-031701

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.



감정평가법인
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 장석봉

장

석

봉

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사

지사장 강태환

(인)姜泰煥

감정평가액	육억팔천삼백만원정 (₩683,000,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목적	법원경매
제출처	대전지방법원 경매10계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	박순자 (2025타경501979)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.03.27	2025.03.26 ~ 2025.03.27
			작성일 2025. 03. 28

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	683,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩683,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

강

태

환

(인)

(인)姜泰煥

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 소담동 소재 “새샘유치원” 북동측 인근에 위치하는 부동산(유림빌딩 1층 111호)으로서, 경매[대전지방법원] 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.27.임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.26 ~ 2025.03.27.자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

- 1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가 방법을 적용하고 있음.
 - ① 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 2) 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근에 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로, 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적 비율·고객의 흐름·층별, 위치별 효용성·일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
- 4) 본건 집합건물(상가)은 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 토지의 소유권·대지권이 설정되지 않았으나, 향후 적정 소유권·대지권이 정상적으로 이전취득될 것을 전제로 감정평가 하였음.
- 5) 본건은 등기사항전부증명서상 소재지는 “소담동 3-3 생활권 씨5-4블럭” 이나, 지번정리로 건축물대장상 소재지는 현황 “소담동 527” 인 바, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
- 6) 본건은 현장조사시 유치권 행사중인 것으로 탐문되는 바, 경매진행 및 응찰시 정확한 권리관계 등은 별도 확인을 요함.
- 7) 본건의 위치는 “건축물현황도” 및 점유사용부분 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 별지 “구분건물감정평가명세표” 상 토지·건물배분비율을 별도 표기하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에(토지와 건물의 일괄감정 평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(외부요인, 내부요인, 호별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

물 건 소 재 지		세종특별자치시 소담동 3-3생활권 씨5-4블럭(현황 소담동 527)					
건물명·동·호수		유림빌딩 1층 111호					
건 물 의 구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층			사 용 승 인 일	2019.05.31	
구 분		전유 면적 (㎡)	공 용 (주) 면적(㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
일련 번호	호 수					공부	현황
1	111	40.16	47.15	87.31	적정 대지권	제1종 근린생활 시설 (소매점)	근린생활 시설 (공실)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

기호	소재지	건물명 동·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
㉠	소담동 524	법조타운A 1층/1**호	34.29	590,000,000	17,200,000	2022.04.25

2) 비교사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(㉠)를 비교 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

5. 시점수정

1) 적용기간 : 2022.04.25 ~ 2025.03.27

2) 적용변동률 : 자본수익률[한국감정원 상업용부동산 임대동향조사]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치

사례 기호	구 분	자본 수익률 변동률	산출 내역	상승률 (%)
①	2022년 2Q 구표본 (2022년:세종)	-0.26	$(1-0.00260 \times 67/91) \times (1-0.00200) \times$ $(1-0.00350) \times (1-0.00180) \times$ $(1+0.00080) \times (1-0.00120) \times$ $(1-0.00070) \times (1-0.00130) \times$ $(1-0.00230) \times (1-0.00170) \times$ $(1-0.00330) \times (1-0.00330 \times 86/92)$	-2.179% (0.97821)
	2024년 3Q 신표본 (2024년~:세종)	-0.33		

※ 본건은 근린생활시설(상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 세종지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

6. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	사례 기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
1	㉔	0.96	1.00	1.05	1.00	1.008
대상호수는 사례 대비 외부요인(차량이용의 편의성 등)에서 열세하나, 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.						

8. 참고가격 자료

1) 인근 가격수준

구분	가격수준(전유면적(㎡) 기준)
유림빌딩 1층	15,500,000 ~ 17,000,000원/㎡ 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가사례

소재지	건 물 명 등 · 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가시점	평가 목적
소담동 527	유림빌딩 1층/1**호 (본건)	40.16	685,935,000	17,100,000	2023.10.30	민사 소송
소담동 527	유림빌딩 1층/1**호	46.95	720,000,000	15,335,000	2023.02.20	가사 소송
소담동 524	법조타운A 1층/1**호	41.95	721,000,000	17,200,000	2021.06.03	법원 경매

9. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	17,200,000	1.00	0.97821	1.00	1.008	16,959,814	17,000,000

10. 대상물건 시산가액

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	17,000,000	40.16	682,720,000	683,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	1층/111호	40.16	17,000,000	683,000,000

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	세종 특별자치시 소담동 [도로명주소] 세종 특별자치시 한누리대로 1970	3-3 생활권 씨5-4 블럭 유림빌딩	제1.2종 근린생활 시설 및 교육연구 시설	철근콘크리트 구조				현황 "소담동 527"
				(철근)콘크리트 지붕				
				8층				
				1층	842.46			
				1층	63.5			
				2층	1,008.53			
				3층	1,013.31			
				4층 ~ 6층 각각	1,017.45			
				7층	906.42			
				8층	688.94			
				지1층	1,429.45			
				지2층	1,413.35			
				지3층	1,302.02			
				(내)				
철근콘크리트구조 1층 111호	40.16	40.16	683,000,000	비준가액 적정 소유권 /대지권 포함평가				
				토지 · 건물				
					토 지 :	308,000,000		
					건 물 :	375,000,000		
	합 계						₩683,000,000.-	
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 소담동 소재 "새샘유치원" 북동측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 교육시설(글벗중학교 등), 각종 근린생활시설 등이 소재하는 성숙중인 상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 차량통행이 빈번한 간선도로 및 시내 버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 무난한 수준임.

(3) 건물의 구조

일련번호(1) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 중 1층 111호로서,
외벽 : 외장석재 및 복합판넬 마감 등,
내벽 : 콘크리트노출, 타일붙임 마감 등,
창호 : 샷시 및 강화유리 마감 등임.

(4) 이용상태

일련번호(1) : 근린생활시설(공실) 상태임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지·경보설비, 소방설비, 승강기 설비 등이 구비되어있음.

※ 기준시점 현재 유치권행사중인 것으로 탐문되어, 설비의 정상작동유무는 별도 확인을 요함.

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

본건 소재 토지 기준 인접토지 및 도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 40m내외의 포장도로, 서측으로 노폭 약 15m내외의 포장도로 및 남측으로 노폭 약 14m내외의 보행자전용도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

미정리 상태임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	세종특별자치시 소담동 3-3생활권 씨5-4블럭(현황 소담동 527) 유림빌딩 1층 111호
------------	--



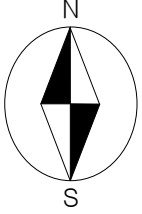
위치도



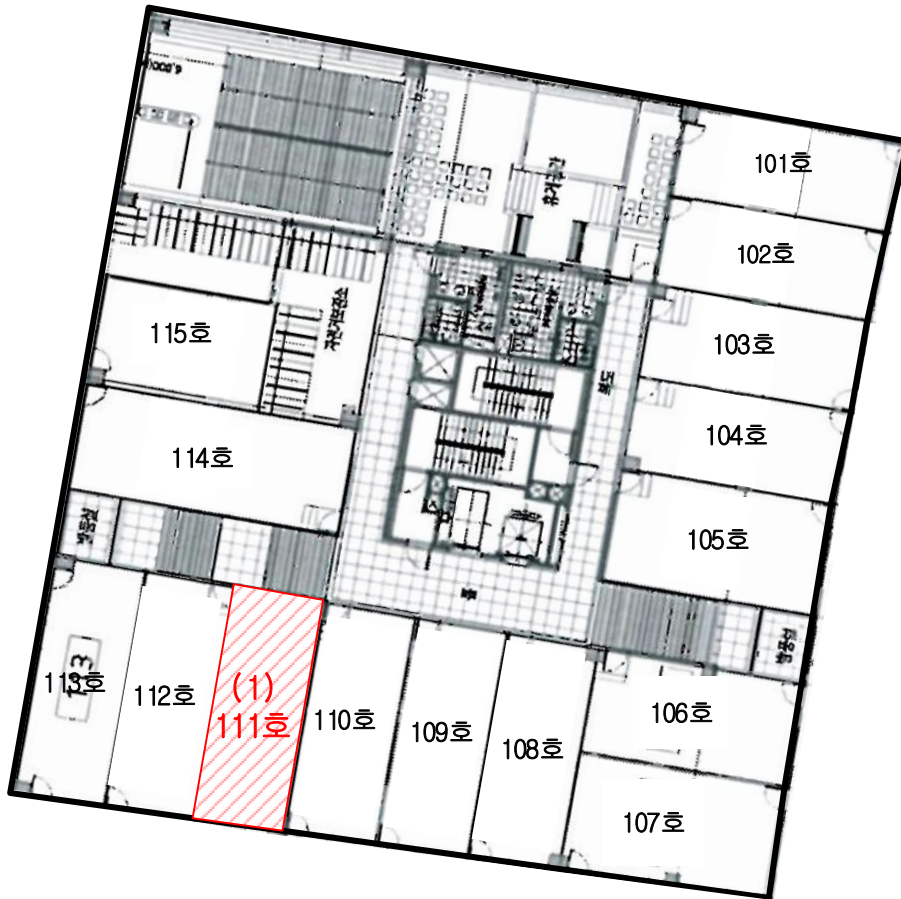
소재지	세종특별자치시 소담동 3-3생활권 씨5-4블럭(현황 소담동 527) 유림빌딩 1층 111호
------------	--



호별 배치도



NO SCALE



< 세종특별자치시 소담동 3-3생활권 씨5-4블럭(현황 소담동 527) 유림빌딩 1층 111호 >



()



()



()



(,)

