

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이방희 소유물건(2025타경501653)

의뢰인 : 대전지방법원
사법보좌관 이아름

감정서번호 : A1R1250206004

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.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

TEL. 041-555-0554 FAX. 041-555-0556

(구분건물) 감정평가표

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

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

감정평가사

지사장

백일홍

(인)

정채봉

(인)

감정평가액	삼억일천칠백만원정 (₩317,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목적	경매		
제출처	대전지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이방희 (2025타경501653)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 13	2025. 02. 06 ~ 2025. 02. 13	2025. 02. 13	
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	317,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩317,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 보람동 소재 '세종특별자치시청' 남측 인근에 위치하는 '세종시드나' 제7층 제 701-1호, 제701-2호 호수에 대한 대전지방법원 경매5계의 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 2월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 6일 ~ 2025년 2월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

- 없음.

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 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 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 보람동 747 세종시드니 제세종시드니동 제7층 제701-1호 외 1개호		
도로명주소	세종특별자치시 호러울로 29 (보람동)		
	주용도	제1종근린생활시설 64개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.01.06	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 9층
		연면적	13,386.56 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		
가	세종시드니 7/701-1	사무소	56.88	54.236	111.116	적정 대지권	51.19
나	세종시드니 7/701-2	골프연습장	66.36	63.275	129.635	적정 대지권	51.19
합계 (2개호)			123.24	117.511	240.751		-

※ 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

- 없음.

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 000-000	000/ 0/000	근린 생활시설	72.86	133.03	180,000,000 (@2,470,000)	2024.03.06 (2017.07.21)	-
#2	보람동 000-000	000/ 0/000	근린 생활시설	209.48	382.02	650,000,000 (@3,100,000)	2024.05.10 (2017.01.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가, 나

(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	-0.922% (0.99078)	거래시점 / 기준시점	2024.03.06/ 2025.02.13
		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	$(1-0.0013 \times 26 \div 91) \times (1-0.0023) \times (1-0.0017) \times (1-0.0033) \times (1-0.0033 \times 44 \div 92) \approx 0.99078$

※ 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 가,나) / 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	1.05	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

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)						
가	000/ 0/000	56.88	#1	2,470,000	1.000	0.99078	1.050	2,570,000	146,181,600	146,000,000
나	000/ 0/000	66.36	#1	2,470,000	1.000	0.99078	1.050	2,570,000	170,545,200	171,000,000
합계		123.24	-	-	-	-	-	-	-	317,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
집합상가	일반 상가지대	중로각지	2,400,000-3,000,000	-

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
			전유	분양			
(1)	보람동 000-000 000/0/000	근린생활 시설	94.24	173.3888	270,000,000	2023.08.10 (2016.06.20)	일반거래
					(@2,870,000)		
(2)	보람동 000-000 000/0/000	근린생활 시설	135.71	258.92	401,000,000	2024.02.24 (2016.11.25)	법원경매
					(@2,950,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	세종 세종시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	66,071,875,330	29,470,524,399	44.6	517	88	17.0
점포	2,355,195,000	2,311,000,000	98.1	5	2	40.0

(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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제세종시드니동 제7층 제701-1호	56.88	14.98	146,000,000
나	제세종시드니동 제7층 제701-2호	66.36	17.4764	171,000,000
합계		123.24	32.3964	317,000,000

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

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		세종시드니 제세종시드니동 제7층 제701-1호 외 1개호												
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								
1 가	(1동의 세종특별자치시 보람동 [도로명주소] 세종특별자치시 호려울로 29 (보람동)	건물의 747 세종시드니	표시) 제1종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층										
					지3층	1,368.53								
					지2층	1,467.95								
					지1층	1,467.95								
					1층	1,062.48								
					2층 ~ 6층 각	1,223.73								
					7층	1,037.45								
					8층	832.35								
					9층	31.2								
					(대지권의 상동 (전유부분의 건물의	목적인 747	토지의 대	표시) 일반상업지역		1,804.7				
									(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701-1호		56.88	56.88	146,000,000	비준가액 공용면적 포함
										1.소유권	14.98			
										-----	-----	14.98		
					대지권	1,804.7								
나				(내) 철근콘크리트구조										
							토지·건물 토 지 : 58,400,000 건 물 : 87,600,000	배분내역						

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		세종시드니 제세종시드니동 제7층 제701-1호 외 1개호						
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		
				제7층 제701-2호	66.36	66.36	171,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1.소유권	17.4764	17.4764	배분내역 토 지 : 68,400,000 건 물 : 102,600,000	
				-----	-----			
				대지권	1,804.7	토지·건물 토 지 : 건 물 :		
	합 계						₩317,000,000.-	
				이 하	여	백		

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
---	--	---	----------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 보람동 소재 '세종특별자치시청' 남측 인근에 위치하는 구분건물 '세종시드니' 제7층 제701-1호, 제701-2호로서 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 공공시설 등이 소재하는 일반상업지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장 등이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상9층 건물 중 제7층 제701-1호, 제701-2호로서,
(사용승인일 : 2017.01.06)
외 벽 : 석재 및 타일붙임, 강화유리, 복합판넬 등 마감.
내 벽 : 인테리어 등 마감.
바 닷 : 타일 등 마감.
창 호 : 새시창호 등 임.

(4) 이용상태

기호(1),(2) : 근린생활시설(스크린골프장)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기, 소방설비, 주차장 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 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 가장형의 평지로서, 현황 '근린생활시설의 건부지'로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측,서측,남측으로 왕복 2차선 아스팔트 포장도로를 통해 진출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 소로3류(폭 8m 미만)(소(특)3-4029)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

(9) 공부와의 차이

없 음.

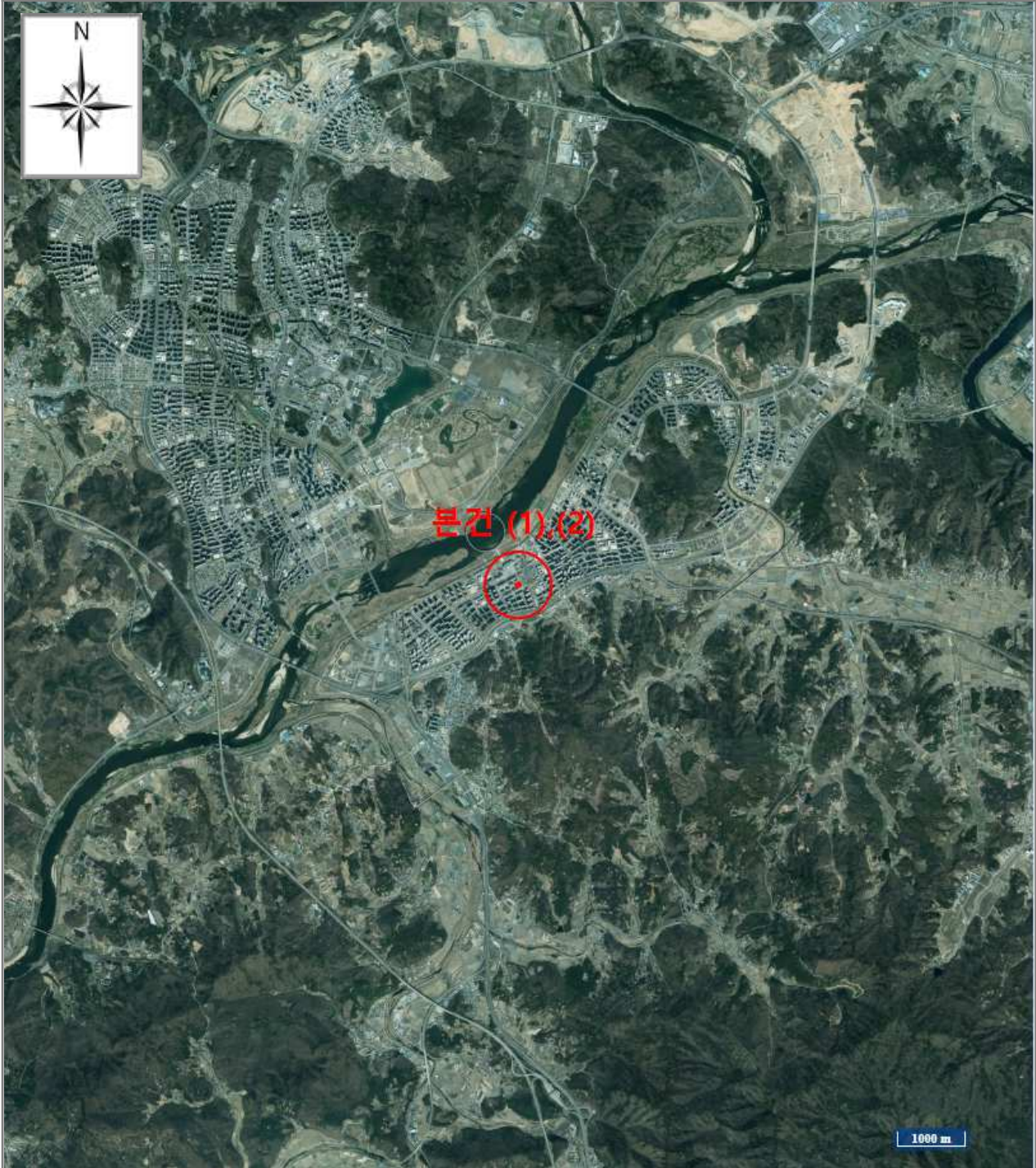
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 본건은 현장실사시 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 집합건축물대장상 확인도면 및 전례 등을 참작하여 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도

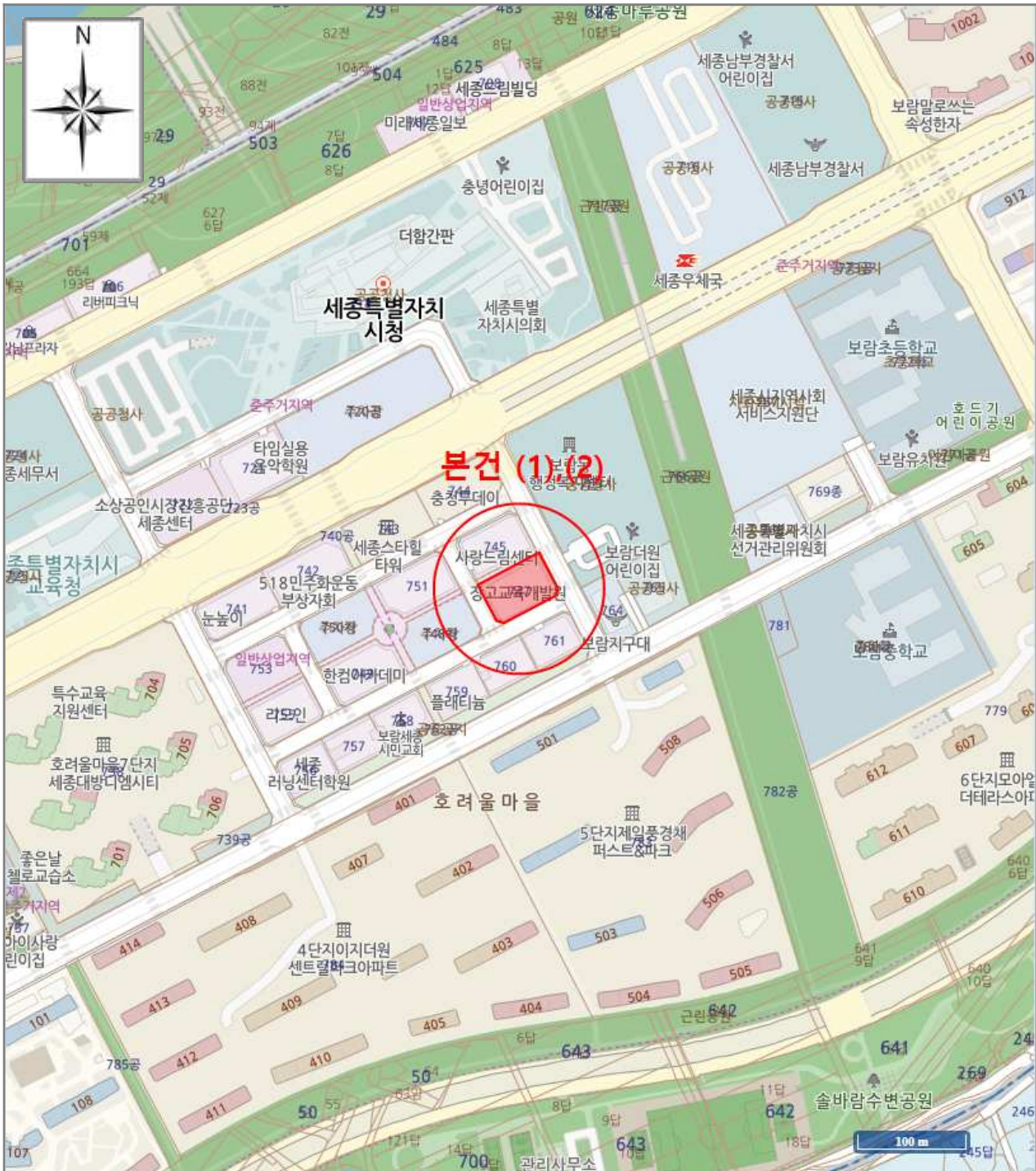
소재지	세종특별자치시 보람동 747 세종시드니 제7층 제701-1호 외
-----	-------------------------------------



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

가 격 참 고 도

소 재 지	세종특별자치시 보람동 747 세종시드니 제7층 제701-1호 외
-------	-------------------------------------



[범 례]

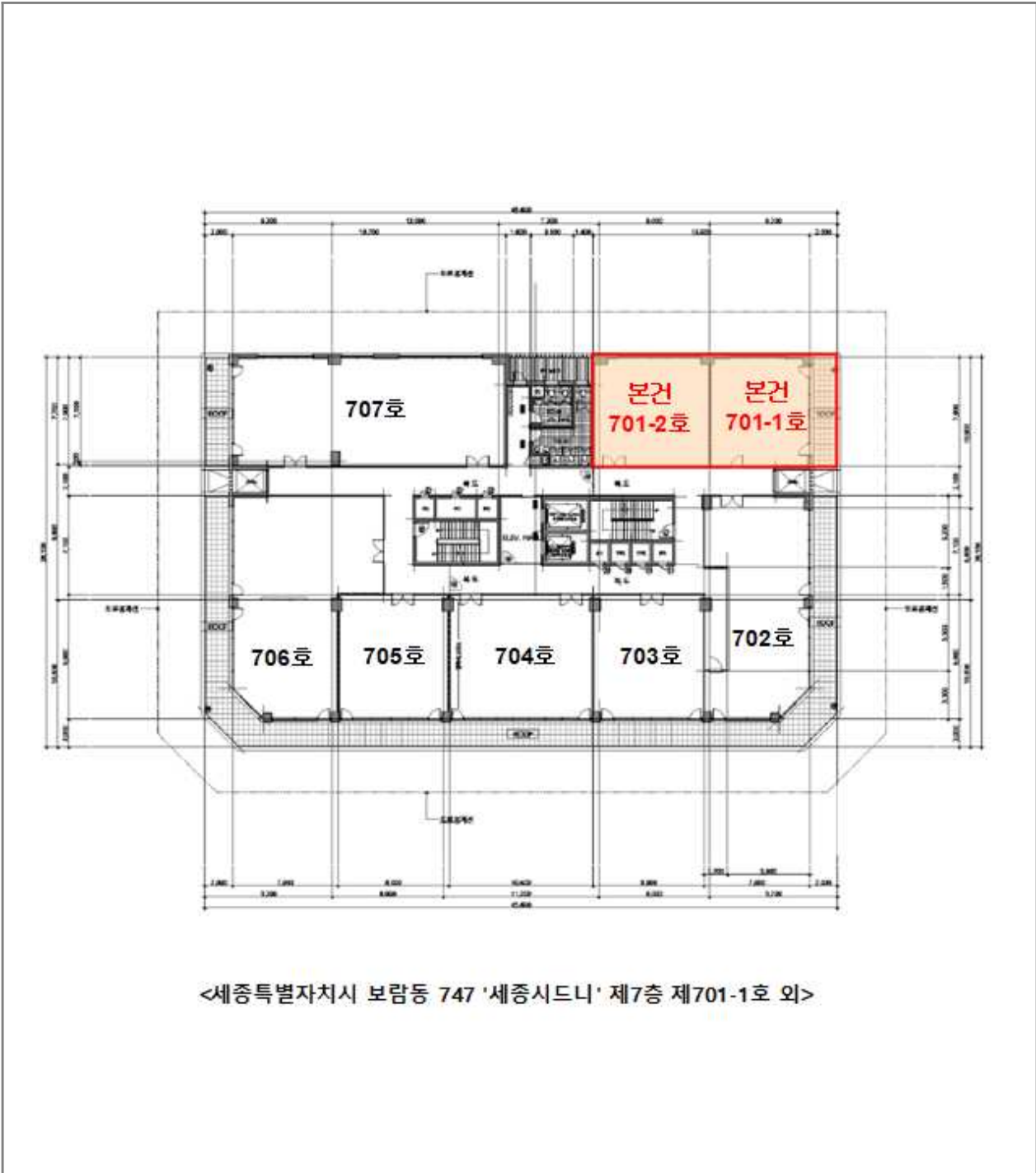
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

지적 및 건물개황도

소재지	세종특별자치시 보람동 747 세종시드니 제7층 제701-1호 외
-----	-------------------------------------



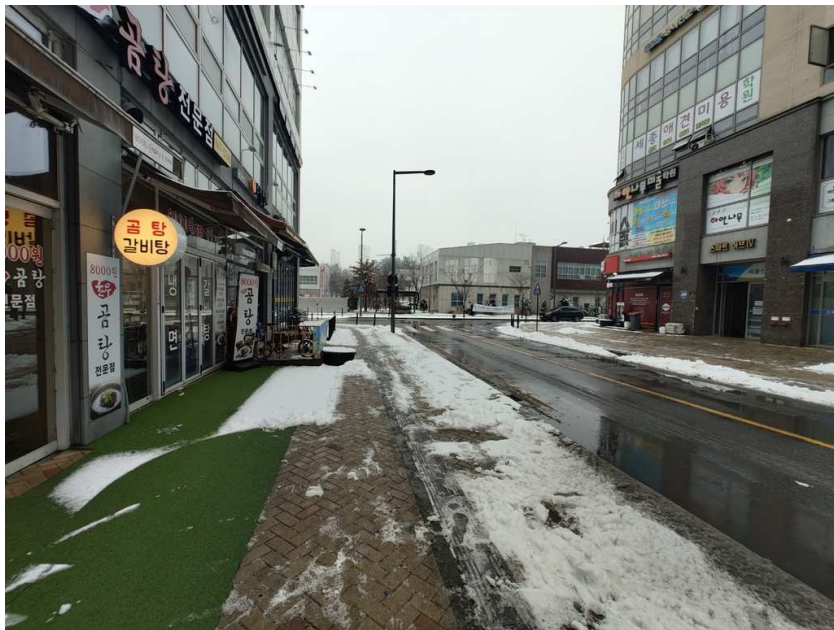
사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 보람동 747 세종시드니 제7층 제701-1호 외



본건전경

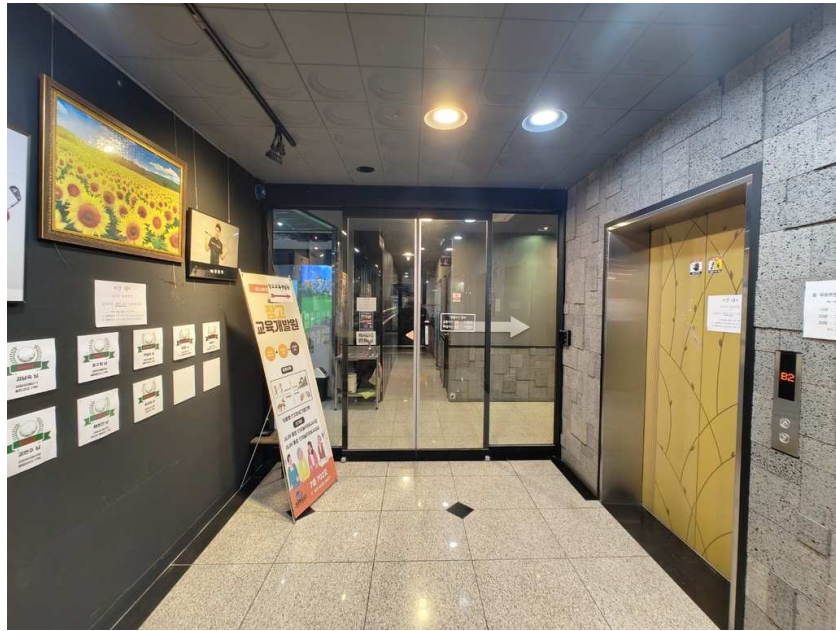


주위전경

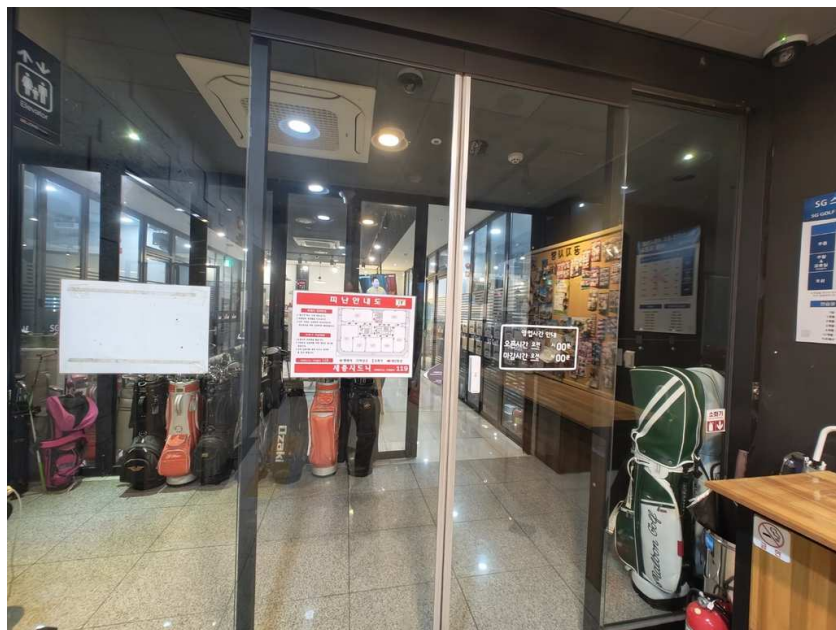
사 진 용 지

소재지

세종특별자치시 보람동 747 세종시드니 제7층 제701-1호 외



내부전경(1)



내부전경(2)

회 보 서

우)31100 충청남도 천안시 서북구 서부대로 781, 201 (두정동)
E-Mail : AONE15@KAPALAND.CO.KR

TEL. 041-555-0554
FAX. 041-555-0556

문서번호 : A1R1250206004호

시행일자 : 2025. 02. 13

수 신 : 대전지방법원
사법보좌관 이아름

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)에이원감정평가법인 충남대전지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.02.06자 귀 제 2025타경501653호로 의뢰하신『이방희 소유물건(2025타경501653)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

수수료 청구서

감정평가서번호 : A1R1250206004

대전지방법원 사법보좌관 이아름 귀하

의뢰번호 : 2025타경501653

칠십삼만칠천원정 (₩737,000.-)

2025-02-06 일자 귀 제 『 2025타경501653 』 호로 의뢰하신 『 이방희 소유물건(2025타경501653) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	394,960	(200,000+(267,000,000 x 11/10,000))x 0.8
나.여비	248,800	
토지조사비	-	【물건조사비】2동 x 10,000
물건조사비	20,000	
공부발급비	3,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	275,800	
수수료합계(공급가액)	670,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	67,000	
총계	737,000	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	737,000	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(A1R1250206004)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)에이원감정평가법인충남대전지사 사업자등록번호 : 168-85-00190

★계좌번호★

신한은행
100-031-055360

예금주 【 (주)에이원감정평가법인충남대전지사 】

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사

지사장 백일홍

(TEL. : 041-555-0554 FAX. : 041-555-0556)