

# 감정평가서

건명	세종우리협동조합 소유물건(2025타경502673)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환
감정서번호	SA25-0604

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

수성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
하 종 성

감정평가액	일십사억사천칠백만원정(₩1,447,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김정환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	세종우리협동조합 (2025타경502673)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.26	2025.06.20 ~ 2025.06.26	2025.06.27		
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	4개호  이	구분건물	4개호  하  여	-	1,447,000,000  백
	합 계					₩1,447,000,000
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		
3				철근콘크리트구조 8층 803호	159.85	159.85	배분내역 토 지 : 101,700,000 건 물 : 237,300,000  363,000,000	비준가액 공용부분포함
				소유권대지권	39.0818 1,722.7x----- 1,722.7	39.08		
4				철근콘크리트구조 8층 804호	141.36	141.36	배분내역 토 지 : 108,900,000 건 물 : 254,100,000  321,000,000	비준가액 공용부분포함
				소유권대지권	34.5612 1,722.7x----- 1,722.7	34.56		
<b>합 계</b>							<b>₩1,447,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 세종특별자치시 도담동 소재 "도담초등학교 " 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (4개호)에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황 및 공법상 제한사항 등

#### (1) 대상물건 현황

소재지	세종특별자치시 도담동 655			
건물명, 층, 호수	해피라움7 8층 801호,802호,803호,804호			
사용승인일	2015.01.28			
구 분	공부상 용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
기호1 (801호)	업무시설	186.67	120.98	45.639
기호2 (802호)	노인복지시설	149.08	96.6161	36.4486
기호3 (803호)	노인복지시설	159.85	103.596	39.0818
기호4 (804호)	노인복지시설	141.36	91.613	34.5612

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## (2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(접합), 중로1류(접합), 중로2류(접합), 가축사육제한구역(전부)

## (3) 주위환경

본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 및 공공시설이 주를 이루며, 공동주택 등이 혼재되어 있는 행정중심복합도시내 상업지역으로 제반환경은 보통시됨.

## 3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 06월 26일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

## 4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 감정평가를 위해 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

## 5. 기타

본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, ‘시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

### 2. 감정평가 조건

없 음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방식 개관

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

## 2. 대상물건에 대한 감정 평가방식 적용

### 가. 규정검토

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 규정을 적용하였음.

### 나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 주된 방식을 적용하여 산정한 가액과 다른 방법에 의거 산정한 가액을 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인해 다른 평가방법의 적용이 곤란하다고 판단되는 바, 관계법령에 명시된 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례의 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 본건과 인근·유사지역에 소재하고, 가격형성요인 상 비교성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 선정하였음.

[출처:등기사항전부증명서]

소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
도담동 677	해피라움*	4층/ 4**호	140.8	42.29	250.000	2023.10.31

### 2. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

### 3. 시점수정

본건의 시점수정은 한국감정원에서 제공하는 “상업용부동산임대동향조사” 중 세종특별자치시의 집합상가의 자본수익율을 활용하여 매매시점에서 기준시점까지 일할계산하여 시점수정치를 산정하였음.

분기	23년 04	24년 01	24년 02	24년 03	24년 04	25년 01
수익율	-0.07	-0.13	-0.23	-0.17	-0.33	-0.88

- 시점수정치 : 0.97446 (2023.10.31. ~ 2025.06.26.)

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

$$(1-0.0007*62/92)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0088)*(1-0.0088*87/90) \approx 0.97446$$

## 4. 가치형성요인비교

### 가. 비교항목

요인구분	세부항목
건물 외부 요인	고객유동성과의 적합성
	배후지 여건, 대중교통의 편의성
	상업, 업무시설중심과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드
	건물내 층호수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	건물내 면적구성
	건물내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 구조
	간선도로 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인치 산정

기호	건물외부	건물내부	호별요인	기타요인	누계
1	1.25	1.00	1.05	1.00	1.313
	본건은 사례대비 외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(공용(옥상)공간 활용 등)에서 우세함.				
2	1.25	1.00	1.05	1.00	1.313
	본건은 사례대비 외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(공용(옥상)공간 활용 등)에서 우세함.				
3	1.25	1.00	1.05	1.00	1.313
	본건은 사례대비 외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(공용(옥상)공간 활용 등)에서 우세함.				
4	1.25	1.00	1.05	1.00	1.313
	본건은 사례대비 외부요인(고객유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(공용(옥상)공간 활용 등)에서 우세함.				

## 5. 비준가액

기호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	주1) 면적 비교	산출가액	비준가액 결정
1	250,000,000	1.00	0.97446	1.313	1.32578	424,072,602	424,000,000
2	250,000,000	1.00	0.97446	1.313	1.05881	338,677,844	339,000,000
3	250,000,000	1.00	0.97446	1.313	1.13530	363,144,432	363,000,000
4	250,000,000	1.00	0.97446	1.313	1.00398	321,139,564	321,000,000
계							1,447,000,000

주1) 면적비교는 본건전용면적/사례전용면적임

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## V. 가격 참고자료

### 1. 탐문조사내용

가격수준	본건과 유사한 구분건물 가격수준은 층, 위치 등에 따라 전유면적(㎡)당 1,800,000원 ~ 2,400,000원 수준으로 조사됨.
------	---------------------------------------------------------------------------

### 2. 유사물건 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
도당동 655	해피라움7	8층/801호	186.67	민사소송	395,000,000	2022. 12. 31

## VI. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적(㎡)	결정금액(원)
1	세종특별자치시 도당동 655 해피라움7 제8층 801호	186.67	424,000,000
2	세종특별자치시 도당동 655 해피라움7 제8층 802호	149.08	339,000,000
3	세종특별자치시 도당동 655 해피라움7 제8층 803호	159.85	363,000,000
4	세종특별자치시 도당동 655 해피라움7 제8층 804호	141.36	321,000,000
계			1,447,000,000

# 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 도담동 소재 "도담초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(상가 4개호)로서, 본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 및 공공시설이 주를 이루며, 공동주택 등이 혼재되어 있는 행정중심복합도시내 상업지역으로 제반환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중 교통여건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하3층, 지상8층건내 4개호(801 ~ 804호)로서  
(사용승인일: 2015.01.28)  
외벽 : 자연석돌붙임, 강화유리 등 마감  
내부 : 인테리어 등 마감

## (4) 이용상태

노인복지시설 및 사무소로 이용중이며, 기호3,4(803호,804호)는 벽체 구분없이 이용중임.

## (5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 소화전 등 설비 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 가장형, 평지의 토지로 상업용건물부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 광대로 등에 3면이 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(행정중시복합도시), 광로3류(접합), 종로 1류(접합), 종로2류(접합), 가축사육제한구역(전부)

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



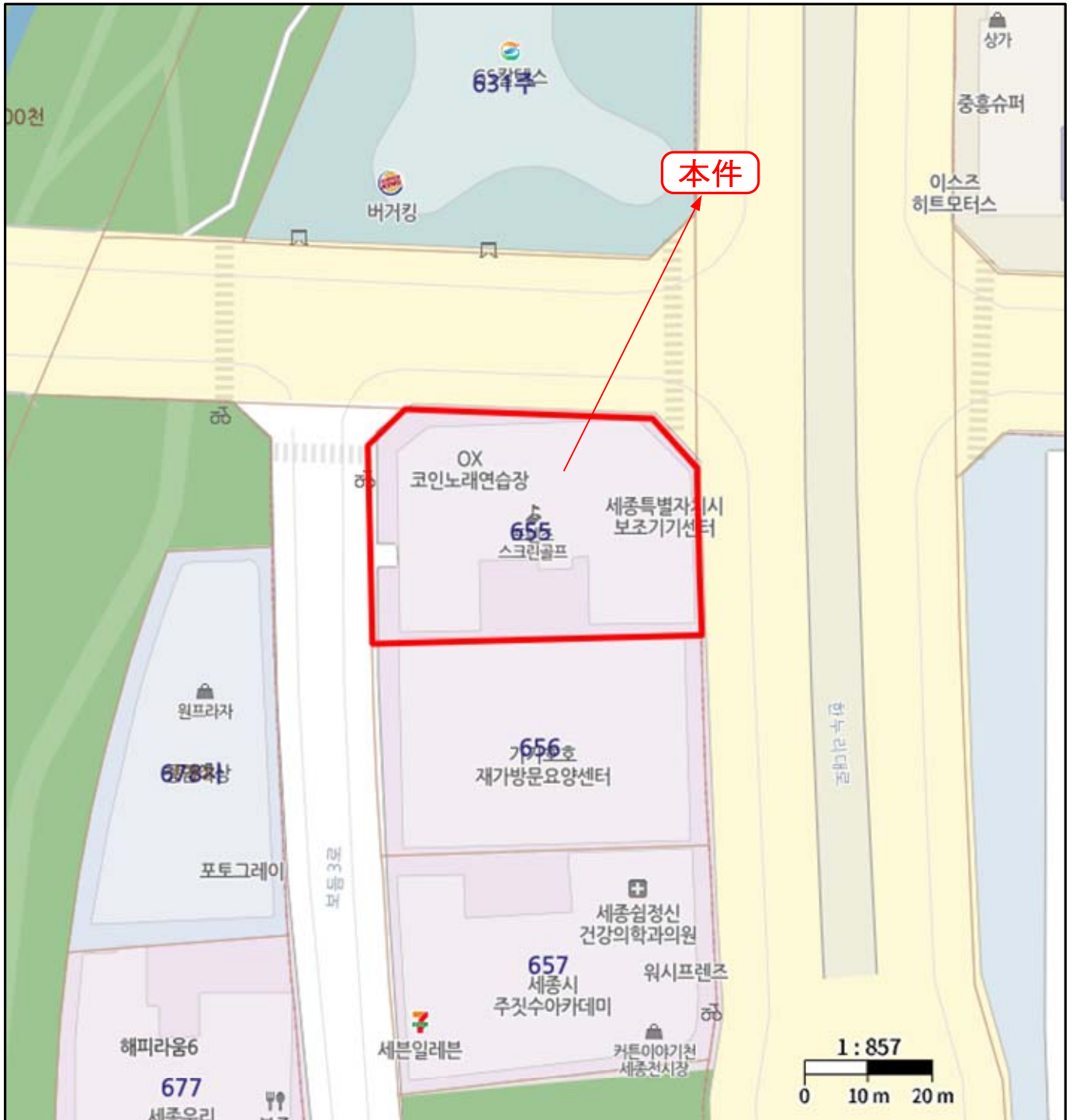
소재지	세종특별자치시 도담동 655 해피라움7 제8층 801호외 3개호
-----	----------------------------------------



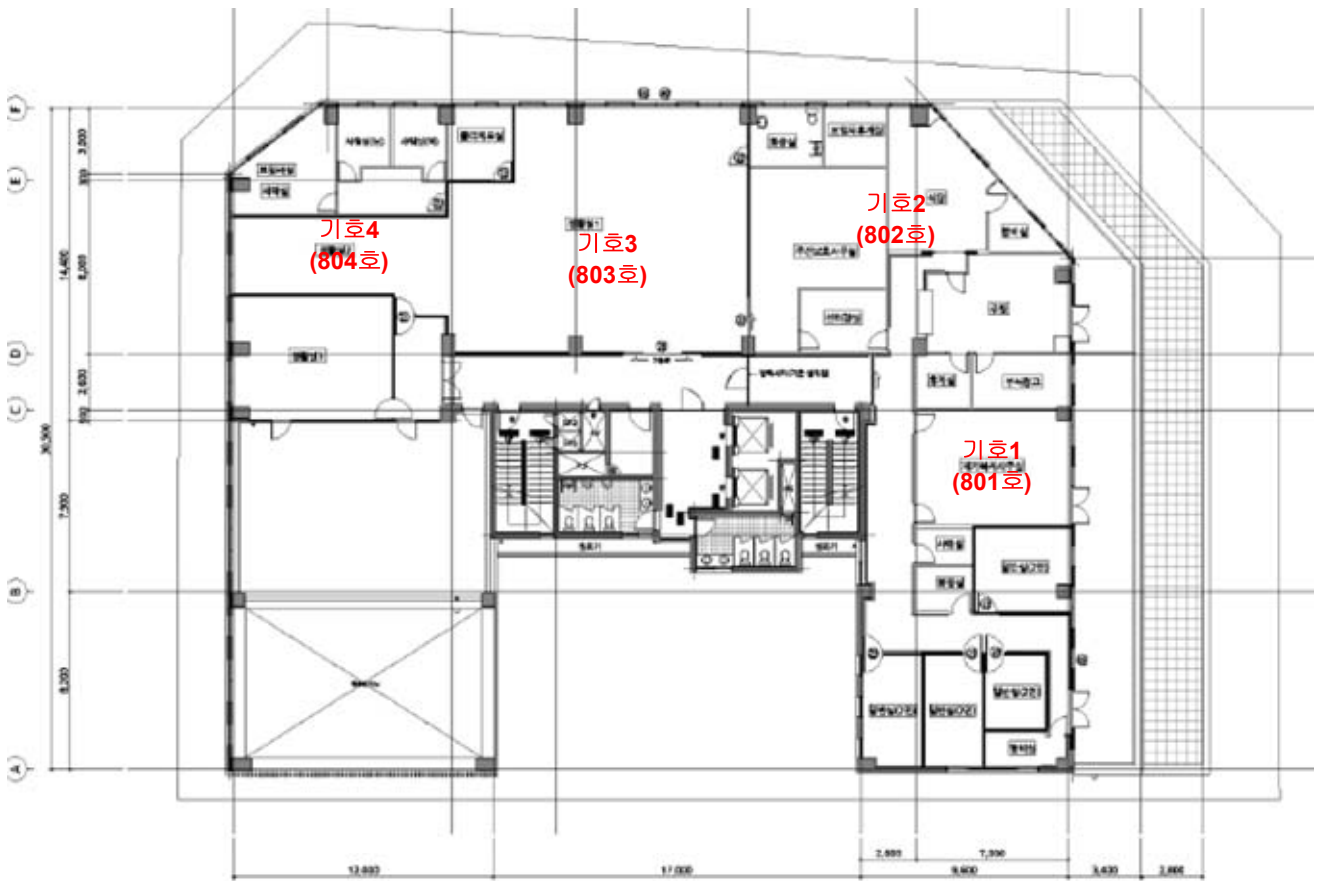
# 상세 위치도



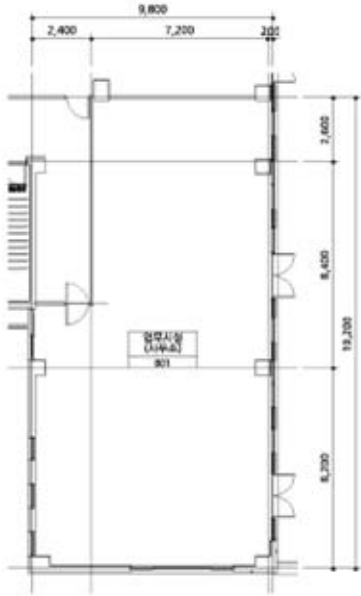
소재지	세종특별자치시 도담동 655 해피라움7 제8층 801호외 3개호
-----	----------------------------------------



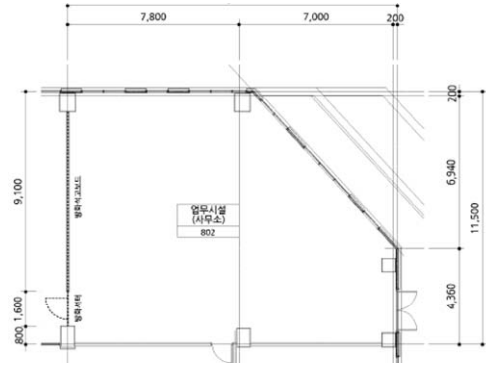
# 8층 배치도



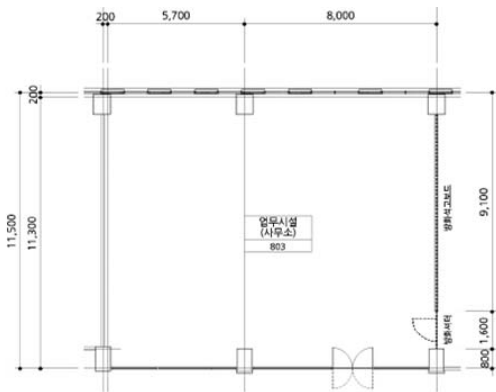
# 호별 배치도



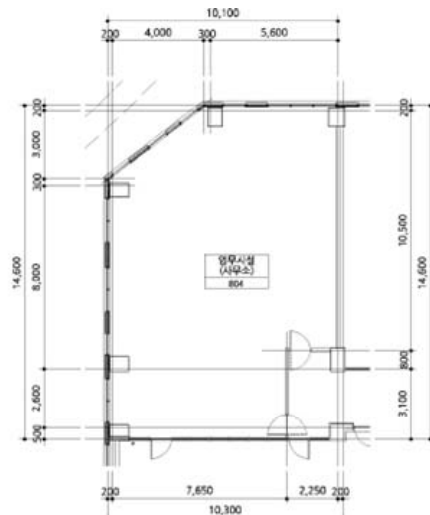
**기호1  
(801호)**



**기호2  
(802호)**



**기호3  
(803호)**



**기호4  
(804호)**





1(801 )



2(802 )



3(803 )



4(804 )



(1)



(2)