

# 감정평가서

건명	서일문 소유물건(2025타경502373)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
평가서번호	G06-250512-001

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당부감정평가사  
확인증행이 아닌 자)과 사용할 수 없을 뿐 아니라 목적, 개질(改訂), 전제(轉讓)할 수 없으며  
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가법인 공감(주) 대전세종충남지사



대전광역시 유성구 반석로 7, 애니빌프라자 202호 (우 34068)  
대전세종충남지사 : TEL.042-710-7012 FAX. 042-710-7013

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 정 재

감정평가법인 공감(주) 대전세종충남지사 지사장 조규장

서명 또는 인

감정평가액	칠억이천만원정(₩720,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	서일문 (2025타경502373)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.16	2025.05.13 ~ 2025.05.16	2025.05.16	
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	1개호	구분건물	1개호	-	720,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩720,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사			(인)		
	조 규 장					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본 감정평가는 세종특별자치시 대평동 소재 세종고속시외버스터미널 동측 인근 소재하는 통칭 "해들마 을2단지 제상가2동 제127호에 대한 "경매" 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 05월 16일 임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사기간은 "2025년 05월 13일 ~ 2025년 05월 16일"이며, 대상물건의 존재여부, 공부 및 제시목록 과의 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사 항에 대하여 실지조사 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 감정평가 대상물건

[대상 단지 개요]

[자료출처 : 집합건축물대장 표제부]

소재지	세종특별자치시 대평동 706		
건물명	해들마을2단지		
대지면적(㎡)	22,156.6639	연면적(㎡)	65,615.7569
건축면적(㎡)	5,076.1929	주용도	공동주택(아파트)
호수/세대수	-/331세대	사용승인	2018.02.23

[대상 물건 개요]

[자료출처 : 집합건축물대장 전유부, 등기사항전부증명서 등]

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	상가2	1	127	66.4448	99.5205

### 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의하였음.

나. 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부상태는 외부에서 관찰되는 상태 및 표준적인 설비 및 이용상황, 건축물현황도, 탐문사항 등을 고려하여 평가하였으니, 업무진행 시 유의바람.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지·건물의 배분가격을 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

라. 본 감정평가에서 인용한 거래사례 및 평가사례의 지번 및 호수는 개인정보보호 관계로 별표(\*)로 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가방법

### 1. 감정평가 근거 규정

#### 「감정평가에 관한 규칙」

【제11조】 (감정평가방식) 감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

【제12조】 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ①감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

②감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

【제16조】 (토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상물건의 감정평가방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항은 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 같은 조 제2항은 제1항에 따라 산정한 가액을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 하면서 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다는 단서 규정을 두었음.

다. 상업용 구분소유건물인 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였으며, 인근 유사 지역내 비교성 있는 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가사례 등의 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 가액

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

#### 가. 비교거래사례의 선정

하기 사례 중 인근지역에 소재하며 가치형성요인이 전반적으로 유사하고 시간적·물적 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 사례로서 적절한 가격수준으로 판단되는 <거래3>사례를 비교사례로 선정함.

[참고 거래사례]

[자료출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/호	사용승인 년도	전유면적 (㎡)	거래가액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점
거래1	대평동 70*	해들마을2단 지	상가*동 1**호	2018	42.3594	307,000	7,247,506	2024-03-21
거래2	대평동 70*	해들마을2단 지	상가*동 1**호	2018	31.464	228,000	7,246,377	2024-02-08
거래3	대평동 70*	해들마을3단 지	상가3**동 1**호	2017	30.3637	330,000	10,868,241	2023-01-31
거래4	대평동 69*	알파메디컬 센터	1**호	2020	44.1	425,197	9,641,655	2022-05-10
거래5	대평동 69*	판타지타워	1**호	2018	54.94	894,220	16,276,301	2021-11-16
거래6	대평동 70*	해들마을3단 지	상가3**동 1**호	2017	46.2855	730,000	15,771,678	2021-04-01

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

사정보정이란 비교사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 가격이 부적절한 경우 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정을 요하지 않음.

### 다. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 보정하는 작업을 말하는 것으로, 본 감정평가는 한국부동산원 조사·발표하는 전국 상업용 부동산 자본수익률 중 본건과 물적 특성이 높은 "세종 비주거용(집합상가) 자본수익률" 을 적용하여 시점수정함.

[시점수정]

[ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS) ]

산출기간[사례3]	집합상가 지역 : 세종 (23.01.31~25.05.16)
자본수익률	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 : -0.88 (2025년 01분기 자료)
시점수정치	$(1-0.0018*60/90)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0088)*(1-0.0088*46/90) \approx 0.97603$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인 비교

호별 임대료에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 본건 개별호의 외부, 내부 및 호별요인 등 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인은 아래와 같음.

#### (1) 가치형성요인비교표

조 건	세 부 항 목
단 지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)등
단 지 내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호 별 요 인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 라인별 접근성), 주출입구와의거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### (2) 가치형성요인비교치

일련 번호	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	누 계	비 교 내 용
1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	호별요인 (호별위치, 면적 등) 우세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 대상물건의 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	10,868,241	1.00	0.97603	1.020	66.4448	718,925,018	720,000,000

### 2. 기타 참고사항

가. 인근지역 유사부동산의 평가사례

[참고 평가사례]

[자료출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB)]

기호	평가목적	소재지	건물명	동/호	사용승인 년도	전유면적 (㎡)	평가액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점
가	시가참고	대평동 70*	해들마을 2단지	상가*동 1**호	2004	42.3594	307,000	7,247,506	2024-03-13
나	담보	대평동 70*	해들마을 2단지	상가*동 1**호	2020	31.4640	220,000	6,992,118	2025-01-20
다	담보	대평동 70*	해들마을 2단지	상가*동 1**호	2018	30.0000	294,000	9,800,000	2021-10-25
라	담보	대평동 70*	해들마을 3단지	상가3** 동 1**호	2017	30.1939	424,000	14,042,572	2021-08-20
마	담보	대평동 69*	판타지타워	10*호	2018	52.2600	828,000	15,843,858	2022-09-14

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정 및 의견

대상물건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 법령에 근거하여 거래사례비교법에 의해 적정하게 평가되었으며, 주거용 구분건물의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였음. 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준 및 평가사례, 부동산시장동향 등을 종합적으로 검토해 볼 때 합리적인 것으로 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	대평동 706	상가2	2	201	66.4448	99.5205	720,000,000
합                    계							720,000,000

# 구분건물 감정평가명세서

연번	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	세종특별자치시 대평동  [도로명주소] 세종특별자치시 대평1길 37	706 해들마을 2단지 제상가2동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬라브지붕 단층				
	세종특별자치시 대평동	706	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제1층 제127호  1.소유권대지권	22,156.7  66.4448  99.5205 22,156.7x----- 22,156.7	22,156.7  66.4448  99.5205	720,000,000	비준가격 (공용면적 포함가격)
	<b>합 계</b>			<b>이 하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩720,000,000.-</b>	
						<b>토지·건물</b> <b>토 지 :</b> <b>건 물 :</b>	<b>배분내역</b> <b>144,000,000</b> <b>576,000,000</b>	

# 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 대평동 소재 '세종고속시외버스터미널' 동측 인근에 위치하는 통칭 해들마을2단지 제상가2동 제1층 제127호로, 주위는 아파트단지, 상업시설, 학교 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 자유로우며, 인근 대중교통시설 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상1층 건물 내 1층 127호로서,

- 외벽 : 외장석재 등,
- 내벽 : 페인팅 및 인테리어 마감 등,
- 창호 : 강화유리 등 임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(건축물대장상 의원, 현황 중개업소)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 승강기설비, 소방설비 등이 있음.

# 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 사다리형의 평탄한 토지로서 아파트 및 상가 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 2차선 내외의 포장도로가 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)임.

## (9) 공부와의 차이

--

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부상태는 외부에서 관찰되는 상태 및 표준적인 설비 및 이용상황, 건축물현황도, 탐문사항 등을 고려하여 평가하였으니, 업무진행 시 유의바람.

# 광역위치도

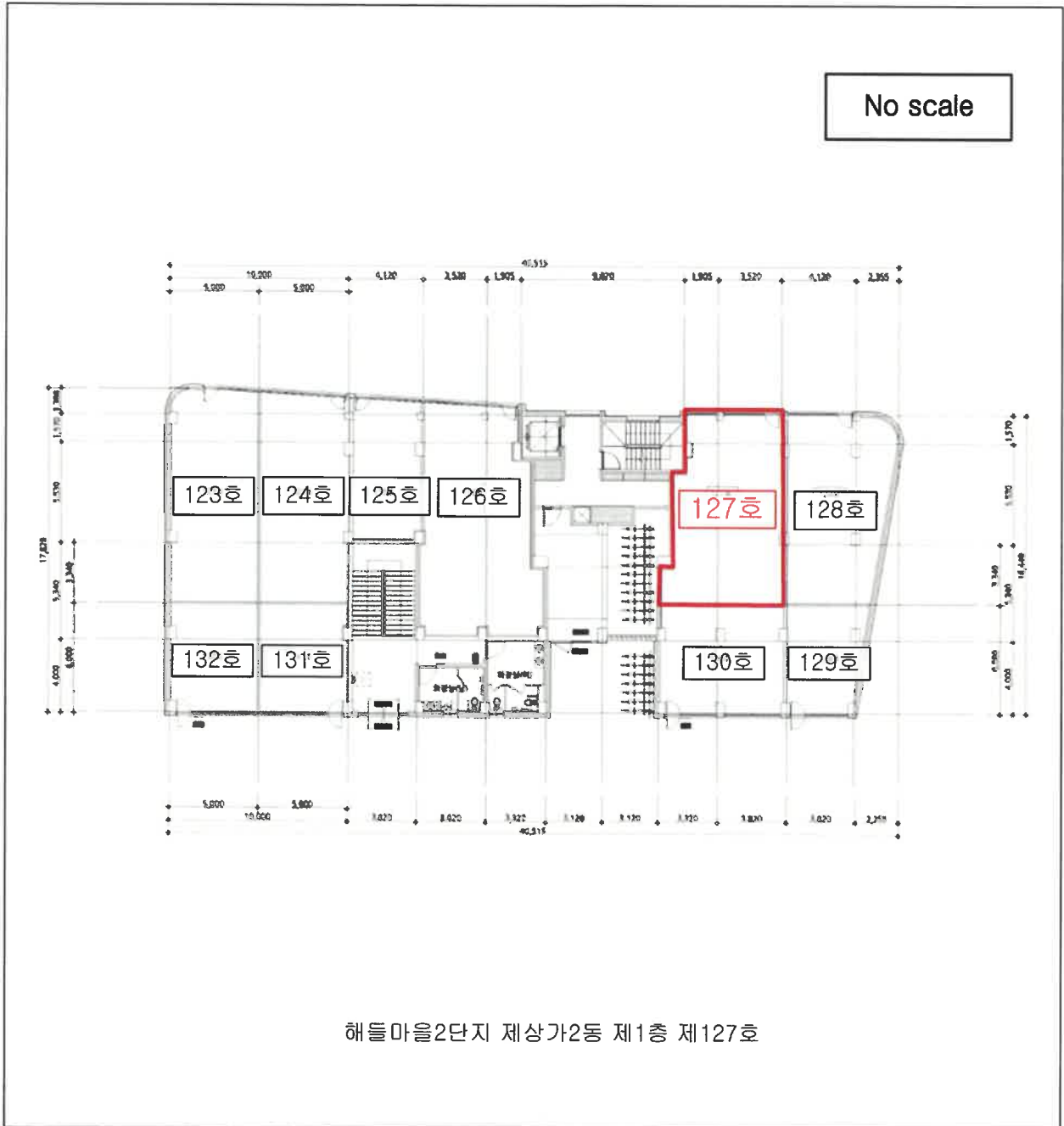


<b>소재지</b>	세종특별자치시 대평동 706 해들마을2단지 제상가2동 제1층 제127호
------------	---





# 호 별 배치도



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 내부