

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박미숙 소유물건(2025타경503290)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 이아름

감정평가서번호: IN2509-1-0256

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.

감정평가사사무소 인

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 혜 아

(인)

감정평가액	칠억삼천팔백만원정 (₩738,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박미숙 (2025타경503290)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.19	2025.09.09 ~ 2025.09.19	2025.09.19		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	738,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩738,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 대평동 “해밀마을6단지 아파트” 남서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물, 통칭 “태양빌딩” 1층 112호)에 대한 대전지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 감정평가는 「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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025.09.19**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2025.09.09~2025.09.19에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록에 의하였으며, 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으며 배분비율은 '한국부동산연구원'의 [집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구 (비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표-매장용빌딩)]를 참고하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 구분건물의 감정평가

「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 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

가. 1동의 건물의 개요

소재지	세종특별자치시 대평동 671 [도로명주소] 세종특별자치시 대평로 87		
건물명	태양빌딩		
주용도	일반음식점		
구조	철근콘크리트구조 평지붕		
규모	지하3층/7층	사용승인일	208.03.30
연면적(㎡)	8,129.98	대지면적(㎡)	1,480.9

나. 평가대상 개요

기호	층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	1층 112호	제2종 근린생활시설	51.23	44.8852	96.1152	17.5077

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점
가	대평동 67*	쁘띠테라스	10*호	61.86	20.70	900,000,000	14,548,982
나	대평동 70*	해들마을 3단지상가	12*호	30.36	25.00	340,000,000	11,198,946
다	대평동 67*	태양빌딩	1층 114호 (본건)	46.1	15.75	677,250,000	14,690,889

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

2) 비교사례의 선정

인근지역내 거래사례로 제반 가격형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례 가> 를 선정함.

다. 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	가	1.000	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 적용기준

한국부동산원이 조사·발표하는 비주거용부동산 임대동향조사 수익률 정보 중 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 [지역별 자본수익률(집합상가, 세종특별자치시)]를 활용하여 시점수정치를 산정함.

구분		1분기	2분기	3분기	4분기
집합상가 (세종특별자치시)	2022년	-0.16	-0.26	-0.2	-0.35
	2023년	-0.18	0.08	-0.12	-0.07
	2024년	-0.13	-0.23	-0.17	-0.33
	2025년	-0.88	-0.87	-	-

[자료출처 : 한국부동산원, 단위 %]

2) 시점수정치

■ 사례 가

구분		변동률(%) 시점수정치	산출근거
#가 거래시점	2022.10.15		2022년 04분기 : -0.35 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 : -0.87 2025년 03분기 : -0.87 (2025년 02분기 자료)
기준시점	2025.09.19	-3.905 (0.96095)	$(1-0.0035*78/92)*(1-0.0018)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0088)*(1-0.0087)*(1-0.0087*81/91) \approx 0.96095$

※ 기준시점 당시에 당해 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

■ 기호1 / 사례#가

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.03	본건은 사례 대비 고객의 유동성, 차량 접근의 편의성 등에서 다소 우세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 신축시기, 규모, 노후도 등에서 대등한 편임.
	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)	1.00	본건과 사례는 전반적으로 대등함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	전반적으로 대등함.
누 계		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산출단가 (원/m ²)		
		일련 번호	단가 (원/m ²)						
1	51.23	#가	14,548,982	1.000	0.96095	1.030	14,400,269	737,725,780	738,000,000
합계		-							738,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격

가. 유사부동산의 가격수준

기준시점 인근지역내 본건과 유사한 근린생활시설(1층) 가격수준은 13,500,000원/m² ~15,000,000원/m² (전유면적 기준)으로 탐문조사되었음.

나. 평가사례

구분	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	감정평가액 (원)	단가 (원/m ²)	기준 시점	평가 목적
①	대평동 67*	쁘띠 테라스	1층 10*호	45.2	15.13	633,000,000	14,004,425	2025.02.17	담보
②	대평동 68*	펠리체 타워1	1층 11*호	62.28	18.67	906,000,000	14,547,206	2024.11.29	법원 경매
③	대평동 67*	쁘띠 테라스	1층 11*호	74.39	24.90	989,000,000	13,294,798	2024.11.07	공매 (NPL)
④	대평동 67*	해피라운드 블루	1층 13*호	68.5	24.37	1,120,000,000	16,350,365	2024.06.28	법원 경매
⑤	대평동 67*	태양빌딩	1층 112호 (본건)	51.23	17.51	809,000,000	15,791,528	2021.06.11	담보

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각가율(%)	비고
세종특별자치시	상가	2025-09-01	9	34.7	최근1년
세종특별자치시	근린시설	2025-09-01	77	39.6	최근1년

[출처: 대한민국법원 법원경매정보 매각통계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	층/호	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	1층 112호	51.23	17.5077	738,000,000
합계		738,000,000		

2. 결정의견

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 대상지역의 경매통계분석)를 검토하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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	[1동의 건물의 세종특별자치시 대평동 [도로명주소] 세종특별자치시 대평로 87 [전유부분의 건물의 표시] [대지권의 목적 토지의 표시 : 1. 세종 특별자치시 대평동 대지권의 종류: 대지권의 비율:	표시] 671 태양빌딩 인 토지의 671	일반음식점	철근콘크리트구조 평지붕 지하3층 지상7층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑층 지1층 지2층 지3층			738,000,000	비준가액, 공용면적 포함
					875.4			
					823.55			
					807.68			
					804.02			
					803.59			
					749.64			
					670.92			
					74.11			
					1,112.58			
					1,092.6			
					390			
						51.23		
	1,480.9							
	17.5077							
	1,480.9	17.5077						
합 계							₩738,000,000.-	
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 대평동 소재 "해밀마을6단지 아파트" 남서측 인근에 소재하는 구분건물(통칭 "태양빌딩" 1층 112호)로, 주위는 수변공원, 중대형규모 상가 등이 혼재하는 성숙중인 상가지대로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 남서측 인근으로 시외버스터미널, BRT 정류장이 소재하고 간선도로변으로 시내버스승강장이 소재하는 등 교통이용편의도는 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하3층/지상7층 중 1층 112호로,
(집합건축물대장상 사용승인일 : 2018.03.30)

- 외벽 : 석재붙임, 강화유리 등 마감
- 내벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 노출콘크리트
- 창호 : 샷시창호
- 바닥 : 타일 물갈기 등

(4) 이용상태

근린생활시설(상호명 "루마썬팅 시청점")으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 공용 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 등을 갖추었음.

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

인접필지 및 도로대비 등고평탄한 사다리형의 토지로, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 대로변, 남서측으로 중로변 등 이면도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[토지이용계획확인서]상, 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역 (행정중심복합도시), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소(특)3-4023)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

(9) 공부와의 차이

없음.

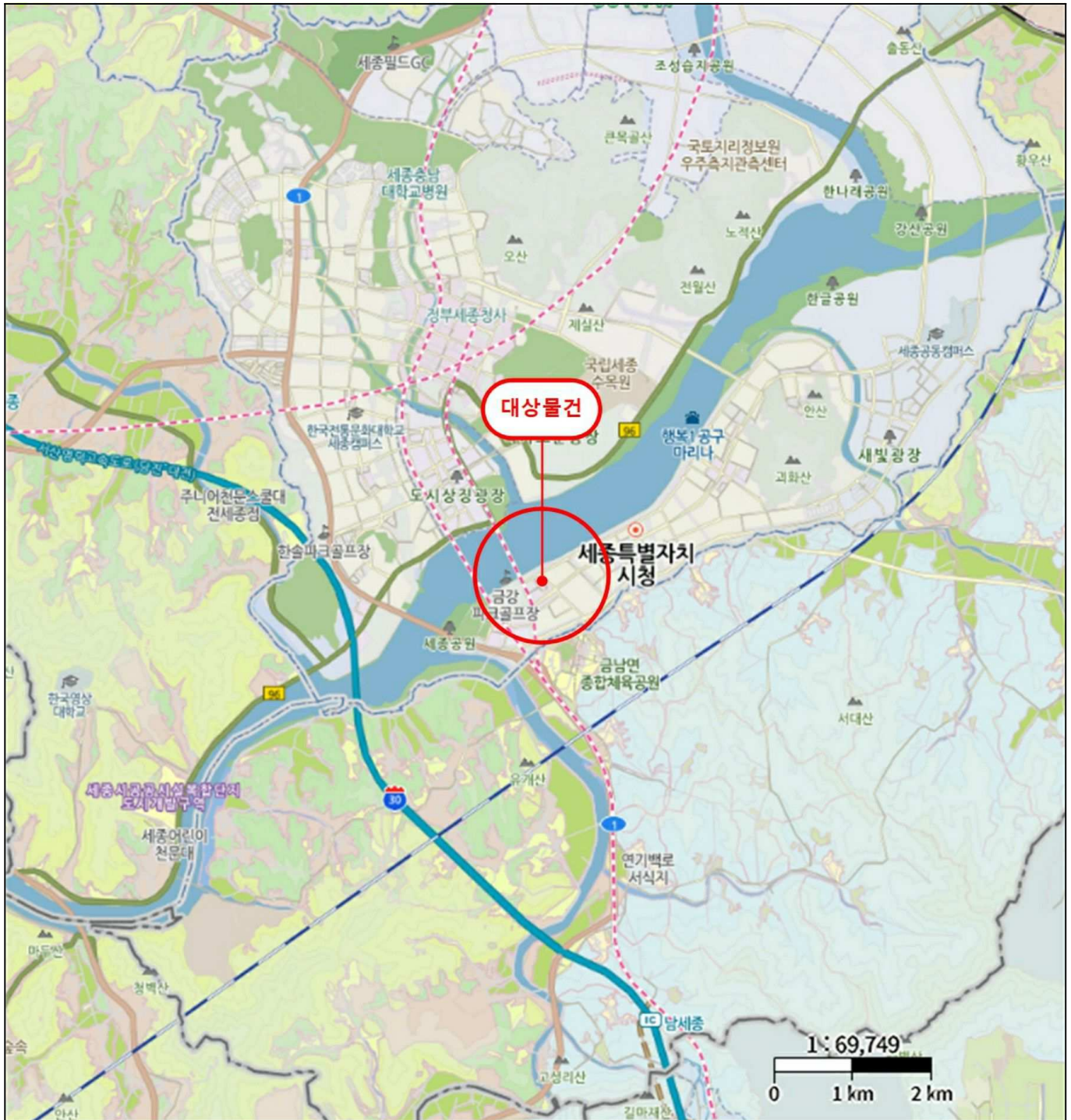
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

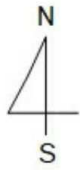
광역위치도



소재지	세종특별자치시 대평동 671 태양빌딩 1층 112호
-----	------------------------------



호 별 배 치 도



[세종특별자치시 대평동 671 태양빌딩 1층 112호]



1 ()



1 ()



()



()



()



()





(1)



(1)



(1)



(1)



(1)