

# 감정평가서

건명	이장복 소유물건 (2025타경503383)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
감정서번호	12-250918-201

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.

## (주)감정평가법인 태백 대전충남지사

우)31090 충청남도 천안시 서북구 오성8길 19, 2층(두정동)

TEL. 041-578-4959 FAX. 041-902-4960

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

박 광 민

(인)

(주)감정평가법인 태백 대전충남지사 지사장 김건욱

(서명또는인)

감정평가액	일십억팔천칠백만원정(₩1,087,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 이아름		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이장복 (2025타경503383)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
채무자	-		2025.09.29	2025.09.19 ~ 2025.09.29	2025.09.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,087,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩1,087,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사				(인)	
	최 현 석					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 세종특별자치시 아람동 소재 '아람동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (세종조이1, 제1동 제1층 제104호, 제105호)로서 대전지방법원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사완료일자인 2025년 09월 29일로 결정하였음.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 09월 19일자 부터 2025년 09월 29일까지 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가 방법의 적용

### 가. 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

### 다. 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

#### 1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

#### 2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 "감정평가명세표"에 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 기호(1,2)는 현황 내부경계 벽체 일부를 터서 일단의 '음식점'으로 이용중인 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.
- 기호(1,2)는 현황 세입자가 2개호 모두를 임차하여 사용하고 있는 것으로 탐문조사되었는 바, 경매 진행 및 응찰시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출과정

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하는 경우로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하되, 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액 검토를 생략 하였던 바, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지	세종특별자치시 아름동 1333					
건물명,층,호수	기호(1): 세종조이1, 제1층, 제104호 기호(2): 세종조이1, 제1층, 제105호					
용도	기호(1,2): 제1종근린생활시설(소매점)					
사용승인일	기호(1,2): 2016.03.25					
면적	기호	층	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	1	1층	104호	41.85	37.140	13.446
	2	1층	105호	38.07	33.787	12.231
비고	-					

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교 거래사례 선정

#### 1) 유사물건의 거래사례

[ 출처: 등기사항전부증명서 등 ]

기호	소재지 지번	건물명	층/호수	전유면적 (단위:㎡)	대지권 (단위:㎡)	거래금액(원) (전유면적 원/㎡)	거래 시점
#1	아름동 0000	하나타워	1층 104호	49.73	15.550	642,000,000 (@12,910,000)	2021. 06.25
#2	아름동 0000	칼리지포인 트	1층 102호	48.42	12.699	630,000,000 (@13,011,000)	2025. 05.01

#### 2) 비교사례의 선정

거래사례는 비교적 최근에 거래된 사례로서 본건과 비교가능성이 있으며, 정상적인 사례로서 적정하다고 판단되는 <거래사례 #1> 을(를) 선정·적용하였음.

### 나. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정을 요하지 않음.(1.000)

### 다. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화 하는 작업임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 자본수익률

- 분기별 자본수익률(세종특별자치시, 집합상가)

[ 출처: 한국부동산원 ]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	비고
2021년	0.35	-0.25	-0.18	-0.01	
2022년	-0.16	-0.26	-0.20	-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	-	-	

- 자본수익률 변동치<거래사례 #1>

구분	산출내역	변동률(%)
2021.06.25 ~ 2025.09.29	$(1-0.0025 * 6/91) * (1-0.0018) * (1-0.0001) * (1-0.0016) * (1-0.0026) * (1-0.002) * (1-0.0035) * (1-0.0018) * (1+0.0008) * (1-0.0012) * (1-0.0007) * (1-0.0013) * (1-0.0023) * (1-0.0017) * (1-0.0033) * (1-0.0088) * (1-0.0087) * (1-0.0087 * 91/91)$ $\approx 0.9516$	-4.840%

※ 기준시점당시 자본수익률이 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 시점수정치의 결정

세종특별자치시 집합상가 자본수익률을 기준으로 시점수정치를 결정하였음.

기 호	시점수정치	비 고
1,2	0.95160	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가격형성요인 비교

< 사례#1 / 기호(1) >

구분	조건	격차율		비고
		사례(#1)	기호(1)	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.07	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 적합성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
건물요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례 대비 향별 효용 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누계		1.000	1.091	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 사례#1 / 기호(2) >

구 분	조건	격차율		비 고
		사례 (#1)	기호 (2)	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.07	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등 에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 적합성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
건물 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건은 사례 대비 위치별 효용 및 향별 효용 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.000	1.124	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	요인 비교	면적비교 (단위:m <sup>2</sup> )	산출가격(원)	적용가격(원) (전유면적 원/m <sup>2</sup> )
1	642,000,000	1.000	0.95160	1.091	41.85 /49.73	560,907,459	561,000,000 (@13,405,000)
2	642,000,000	1.000	0.95160	1.124	38.07 /49.73	525,678,470	526,000,000 (@13,817,000)
합계							1,087,000,000

## 4. 감정평가액 결정을 위한 참고가격 자료

### 가. 유사물건 평가사례

[ 출처: 한국감정평가사협회 등 ]

기호	소재지 지번	층,호수	평가 목적	전유면적 (단위:m <sup>2</sup> )	평가금액(원) (전유면적 원/m <sup>2</sup> )	기준시점
#가	아름동 0000	1층 104호	법원 경매	41.85	629,000,000 (@15,030,000)	2023.11.24
#나	아름동 0000	1층 105호	법원 경매	38.07	579,000,000 (@15,209,000)	2023.11.24
#다	아름동 0000	1층 107호	법원 경매	53.8987	670,000,000 (@12,431,000)	2023.07.28

※ 기호(#가,#나)는 본건 기호(1,2) 평가사례임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

기 호	층,호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	전유면적당 단가 (원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
1	1층, 104호	41.85	13,405,000	561,000,000
2	1층, 105호	38.07	13,817,000	526,000,000
구분건물 감정평가액의 결정				<b>1,087,000,000</b>

### 2. 감정평가액의 결정 의견

본 평가는 경매목적의 감정평가로서, 본건 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 종합 참작하고, 최근 부동산 가격동향, 시장상황 등을 고려하여 적정하다고 판단 되는 바, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세서

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	표시]						
	세종특별자치시 아름동	1333 세종조이1 1동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층				
	[도로명주소] 세종특별자치시 아름서1길 23			1층	698.34			
				2층	860.62			
				3층	860.62			
				4층	860.62			
				5층	860.62			
				6층	860.62			
				지1층	1,047.65			
				지2층	944.18			
[전유부분의	건물의	표시]		철근콘크리트구조 1층 104호	41.85	41.85	561,000,000	비준가격
[대지권의 목적	인 토지의	표시]						
*토지의표시: 1.세종특별 자치시 아름동	1333	대	일반상업지역	1,260				
*대지권의종류:			1. 소유권	13.446				
*대지권의비율:			1.	----- 1,260	13.446			
							배분내역	
							토지·건물	
							토 지 :	140,250,000
							건 물 :	420,750,000

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	[1동의 건물의	표시]						
	세종특별자치시 아름동	1333 세종조이1 1동	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층				
	[도로명주소] 세종특별자치시 아름서1길 23				1층 698.34			
					2층 860.62			
					3층 860.62			
					4층 860.62			
					5층 860.62			
					6층 860.62			
					지1층 1,047.65			
					지2층 944.18			
[전유부분의	건물의	표시]		철근콘크리트구조 1층 105호	38.07	38.07	526,000,000	비준가격
[대지권의 목적	인 토지의	표시]						
*토지의표시: 1.세종특별 자치시 아름동	1333	대		일반상업지역	1,260			
*대지권의종류:				1. 소유권				
*대지권의비율:				1.	12.231 ----- 1,260	12.231		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 131,500,000 394,500,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,087,000,000.-</b>
				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 아람동 소재 '아람동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(제1동 제1층 제104호, 제105호)로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공공시설, 학교 등으로 형성되어있는 지역으로서, 제반 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하 2층, 지상 6층 건물 내 제1층 제104호, 제105호로서, (사용승인일: 2016.03.25)

외벽: 석재, 드라이비트 마감 등,  
내벽: 내부 인테리어 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
바닥: 타일 마감 등,  
창호: 전면 강화유리 마감임.

## (4) 이용상태

기호(1,2): 현황 2개호를 일단의 '음식점(상호: 오늘은 불닭&닭발)'으로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용 위생 및 급·배수설비, 승강기, 소화전, 스프링쿨러, 천장에어컨, 지하주차장 등 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

세장형 평지로서, '상업용건부지'로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남측으로 각 폭 15M내외(2차선)의 포장도도로를 이용중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로2류(폭15m~20m)(접함), 가축사육제한 구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

\*임대관계: 기호(1,2)는 세입자가 2개호 모두 임차하여 사용중에 있는 것으로 조사됨.

\*기    타: 없음.

# 광역위치도

소재지

세종특별자치시 아람동 1333 세종조이1 1동 1층 104호 외



# 상세위치도

소재지	세종특별자치시 아람동 1333 세종조이1 1동 1층 104호 외
-----	-------------------------------------



본 건 ●

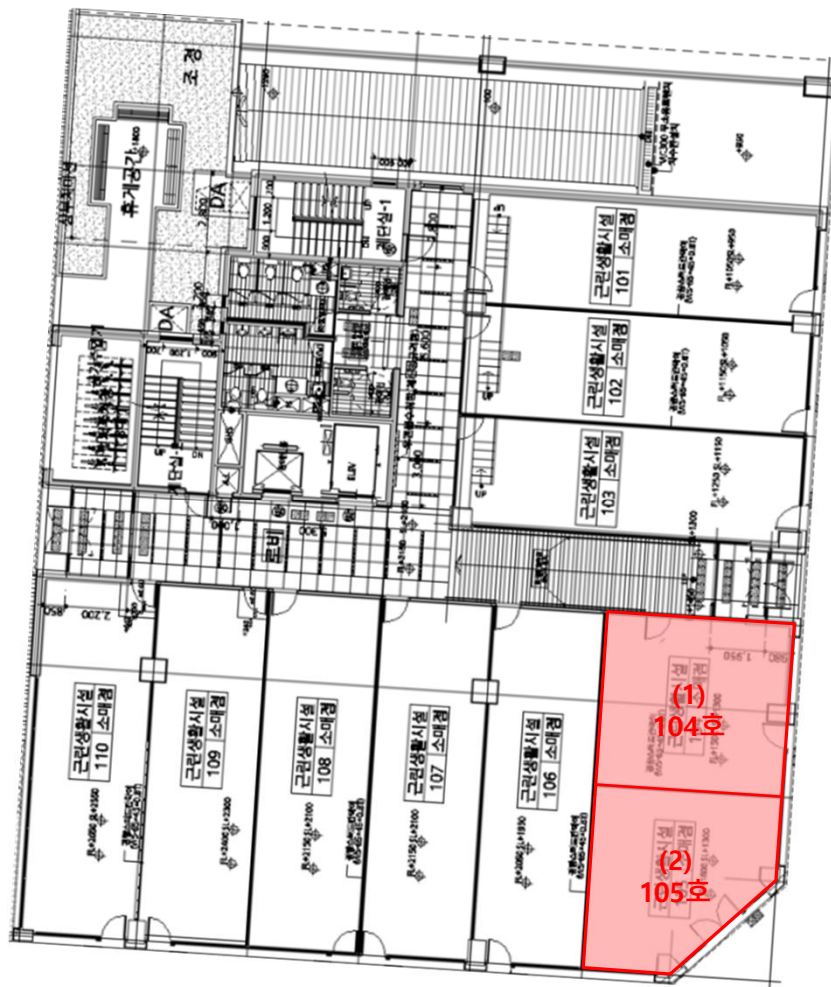
공시지가 ⓧ

평가사레 ●

거래사레 ●

# 호 별 배치도

S : No Scale



[ 세종특별자치시 아람동 1333 제1동 제1층 제104호, 105호 ]





(1,2) -



(1,2) -



(1,2) -



(1)



(2)



1