

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 정순희 소유물건  
(2025타경1696)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정서번호: A250313-29

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.

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사

TEL. 042-716-4090 FAX. 042-716-4091

## (구분건물) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 대전충청지사      감 정 평 가 사  
 지사장      임용구      박지용

감정평가액	<b>사역이천팔백만원정 (₩428,000,000.-)</b>			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	경매	
제출처	대전지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정순희 (2025타경1696)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 03. 14	2025. 03. 13 ~ 2025. 03. 14	2025. 03. 14

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
구분건물	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	428,000,000
이		이	하	여	백	
합계						₩428,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자      임용구      감정평가사      박지용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 나성동 소재 '정부세종2청사' 남동측 인근에 위치하는 '세종에이스타워주건축물' 제1동 제3층 제304호에 대한 대전지방법원 경매1계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 14일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 13일 ~ 2025년 3월 14일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 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 임대관계 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 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지이용계획확인서, 집합건축물대장, 등기사항전부 증명서 등을 근거로 하였음.
- ③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도 감정평가는 곤란한 상태이나, 본 감정평가에서는 귀 법원 요청에 의거 토지와 건물의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바 경매진행(입찰)시 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	세종특별자치시 나성동 784 세종에이스타워 주건축물 제1동 제3층 제304호		
도로명주소	세종특별자치시 나성로 33-6 (나성동)		
	주용도	제2종근린생활시설 69개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.09.30	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 9층
		연면적	12,721.83 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	세종에이스 타워주건축 물 제1동/ 3층/304호	근린생활 시설	100.99	86.03	187.02	23.41	54.00
합계 (1개호)			100.99	86.03	187.02	23.41	-

※ 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

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	나성동 788	주건축물 제1/ 6/603	의원	113.86	226.56	580,000,000 (@5,090,000)	2024.05.24 (2017.05.30)	-
#2	나성동 741	새롬씨티/ 2/205	2층근생( 일반음식 점)	98.42	196.0764	400,000,000 (@4,060,000)	2023.08.25 (2015.07.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (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	-0.855% (0.99145)	거래시점 / 기준시점	2024.05.24/ 2025.03.14
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 세종 2024년 02분기 : -0.23 2024년 03분기 : -0.17 2024년 04분기 : -0.33 2025년 01분기 : -0.33 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1-0.0023 \times 38 \div 91) \times (1-0.0017) \times (1-0.0033) \times (1-0.0033 \times 73 \div 92) \approx 0.99145$

※ 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 (1)] / 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	0.80	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등 외부요인에서 열세함.
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	1.05	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.840	-

## 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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	주건 축물 제1/3 04	100.99	#1	5,090,000	1.000	0.99145	0.840	4,240,000	428,197,600	428,000,000
합계		100.99	-	-	-	-	-	-	-	428,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

이용상황	거래수준(원/전유㎡)	기타
근린생활시설	4,000,000-4,500,000	3층

### 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)	나성동 784 주건축물제1/6/605	제2종근 린생활시 설(골프연 습장)	109.1	202.05	464,000,000	2022.11.18 (2016.09.30)	법원경매
					(@4,250,000)		
(2)	나성동785 트리플렉스/6/602	제2종근 린생활시 설(일반음 식점)	97.2	189.8176	407,000,000	2024.04.02 (2018.02.13)	법원경매
					(@4,190,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	세종 세종시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	77,239,000,000	61,177,179,939	79.2	595	200	33.6
상가	69,173,875,330	30,463,729,399	44.0	542	94	17.3
근린상가	52,062,680,330	23,366,269,799	44.9	440	75	17.0
점포	2,355,195,000	2,311,000,000	98.1	7	2	28.6

(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		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	세종에이스타워 주건축물 제1동/ 3층/304호	100.99	23.41	428,000,000
합계		100.99	23.41	428,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

-



## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 세종특별자치시 보람동 소재 '정부세종2청사' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대체적으로 근린생활시설, 아파트단지, 공공기관 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

### (2) 교통상황

본건까지 제반차량을 이용한 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 보통시 됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상9층 중 제3층 제304호로서  
 사용승인일 : 2016.9.30  
 외벽 : 복합판넬 마감 등.  
 내벽 : 몰탈위 페인팅마감 등.  
 바닥 : 콘크리트 마감 등.  
 창호 : 샷시창호 등.

### (4) 이용상태

'근린생활시설'로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비 등이 되어 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로서, 현황 '상업용' 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

대상물건 남동측으로 노폭 약 15미터 내외의 도로를 통하여 접근 가능함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

나성동 784 : 중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호)

### (9) 공부와의 차이

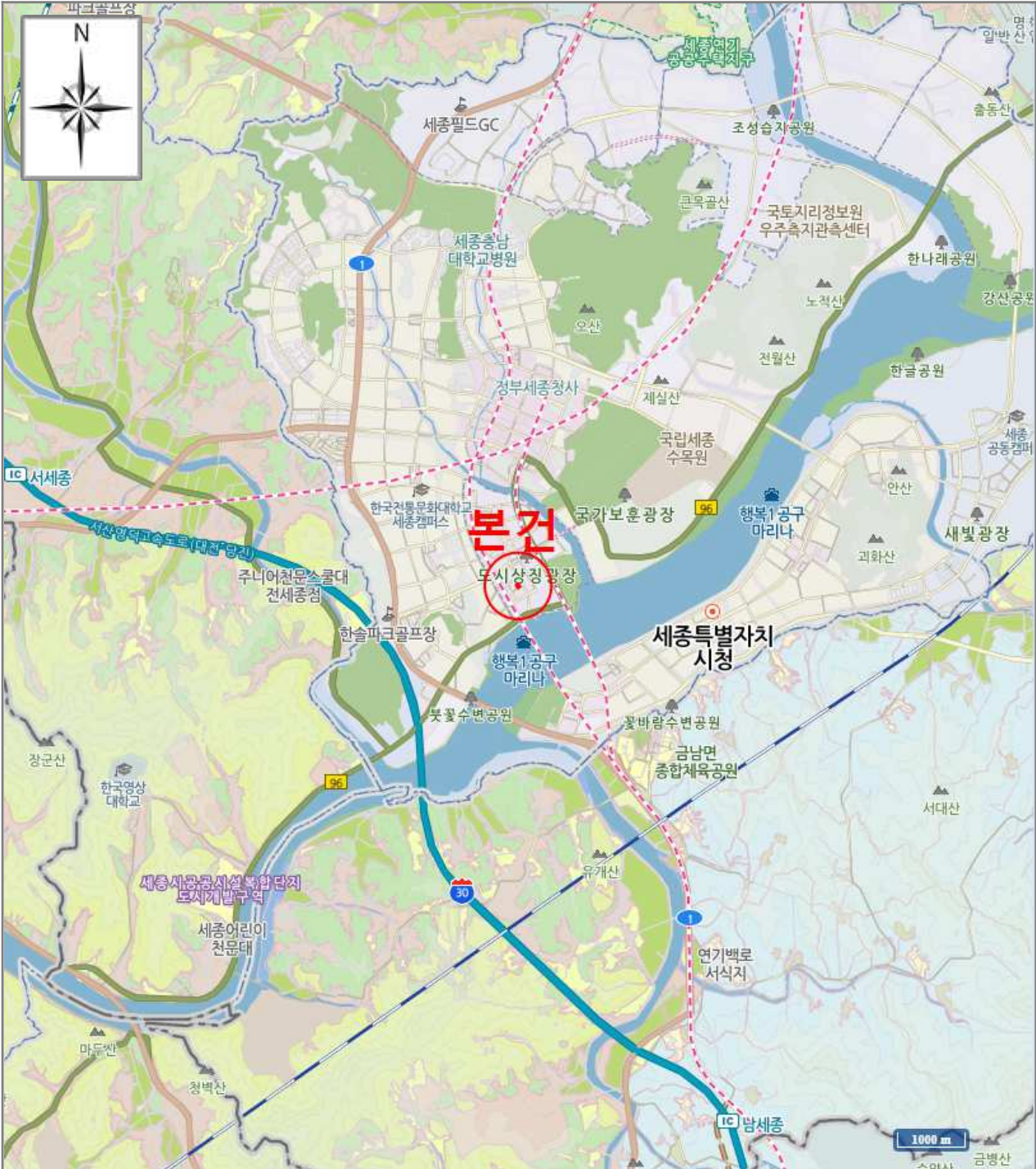
·

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

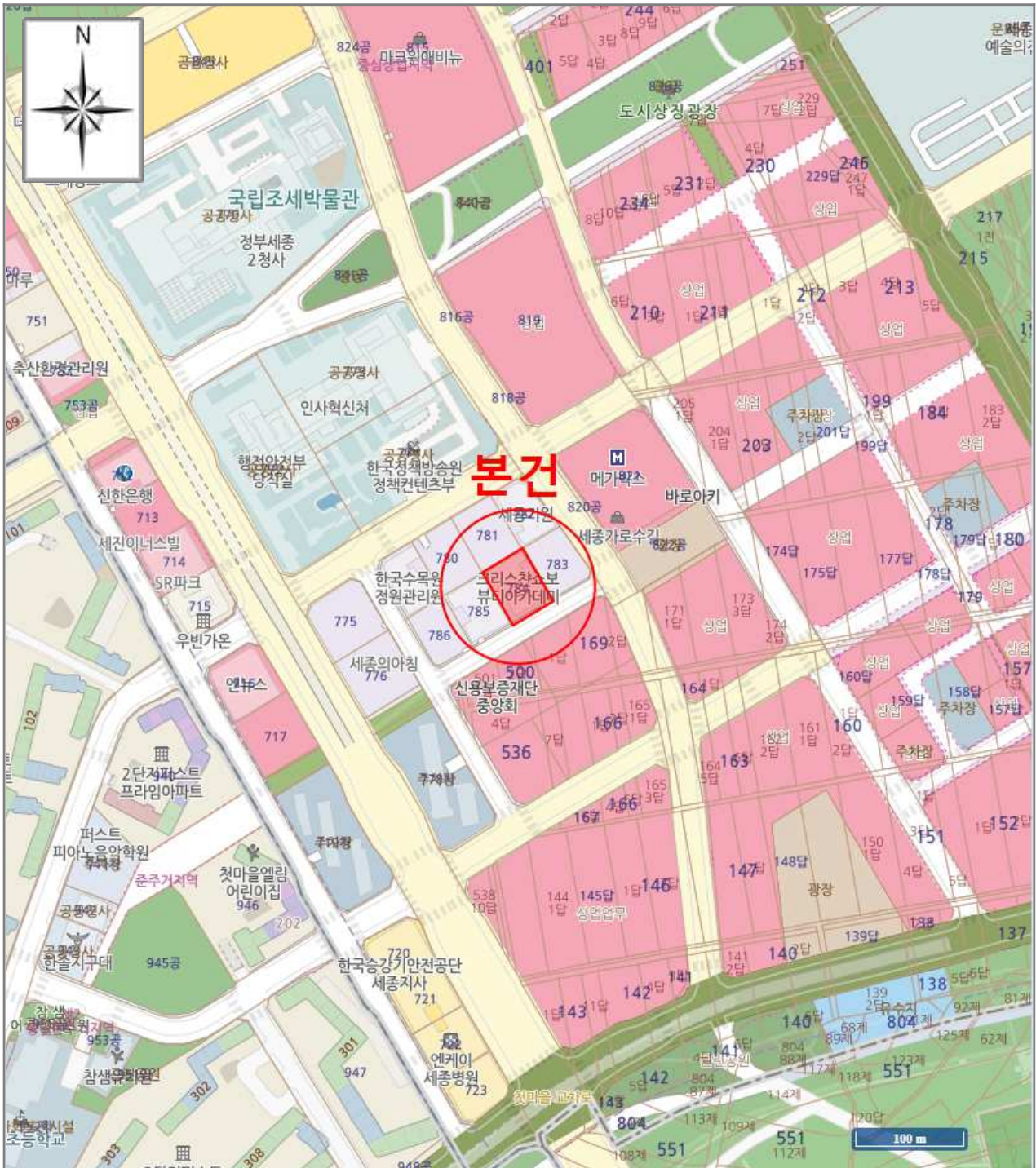
소재지	세종특별자치시 나성동 784 세종에이스타워주건축물 제1동 제3층 제304호
-----	---



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

# 상세 위치도

소재지	세종특별자치시 나성동 784 세종에이스타워주건축물 제1동 제3층 제304호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------



# 사 진 용 지

소재지	세종특별자치시 나성동 784 세종에이스타워주건축물 제1동 제3층 제304호
-----	---



대상물건 외부 전경



대상물건 1층 주출입구 전경

# 사 진 용 지

소재지	세종특별자치시 나성동 784 세종에이스타워주건축물 제1동 제3층 제304호
-----	---



대상물건 출입구 전경



주위환경