

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현
건명	이명옥외1명소유물건 (2025타경501881)
감정서번호	unam250305-0001



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.

우남감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

송인준

송인준

(인)

감정평가액	삼억구천삼백만원정 (₩393,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이명옥외1명 (2025타경501881)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.13	2025.03.05 ~ 2025.03.13	2025. 03. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	393,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩393,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 세종특별자치시 고운동 1372 건물 내에 위치하는 부동산으로서 대전지방법원의 경매(임의) 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	세종특별자치시 고운동 1372 고운메디프라자 1동 [도로명주소] 세종특별자치시 마은로 272-4				
이용 상황	제1종 근린생활시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕8층	사용승인 일	2016.08.22
일련 번호	층 / 호	이용 상황	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
1	1층 102호	휴게음식점	25.18	6.7229	

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계이며, 이는 세칭 "평형"과 다를 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 13일 입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 감정평가 대상은 2025년 03월 05일 ~ 03월 13일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거 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 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가의 조건은 없습니다.

5. 그 밖의 사항

가 감정평가 대상 물건의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 기준하여 감정평가 하였습니다.

나 본 건의 위치확인인 집합건축물대장 및 도면 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 이를 확인하였으니, 경매진행시 참조하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 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.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 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.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 감정평가 하는 “거래사례비교법”에 의하여 감정평가 하되, 대상물건의 특성(주거용 공동주택, 신규분양중인 상가 등, 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 하지 아니하였습니다.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가 보고서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

일련번호	소재지 및 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
a	고운동 13** 1층 1**호	소매점	55.86	886,687	15,873,380	2022.11.01

2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련번호	소재지 및 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적
c	고운동 13** 1층 1**호	근린생활시설	56.47	581,000	10,288,649	2024.03.19

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용 상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

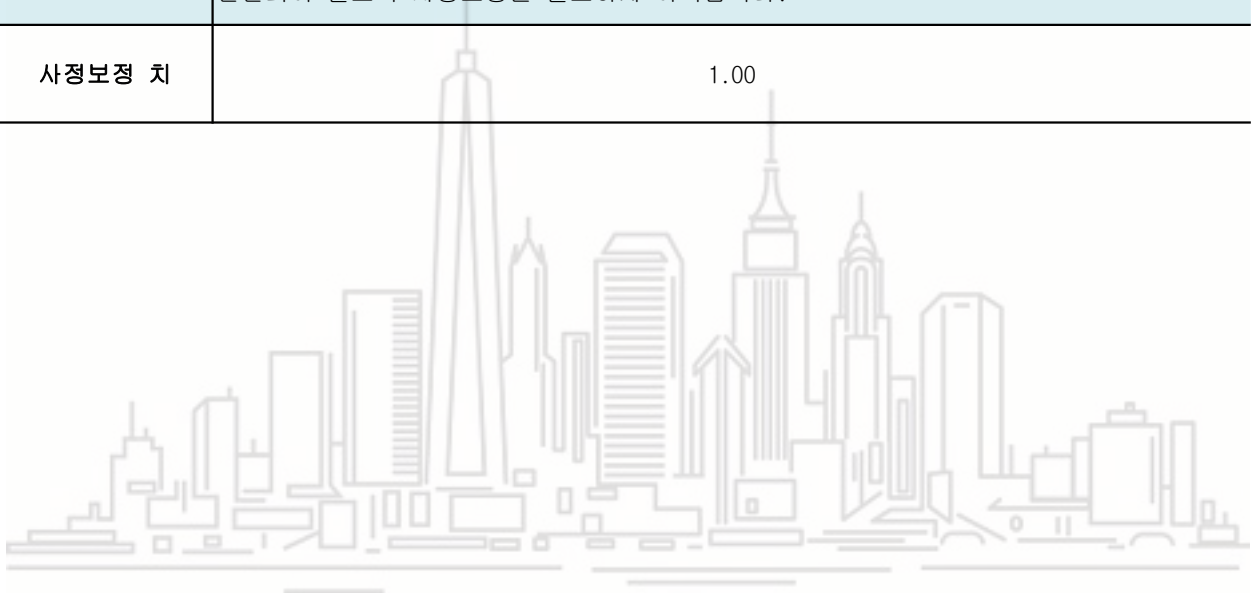
일련번호	소재지 및 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
a	고운동 13** 1층 1**호	소매점	55.86	886,687	15,873,380	2022.11.01

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입 되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정 치	1.00



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

결 정 의 견	본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아, 협회 감정평가기준위원회 권장 기준에 따라 한국감정원에서 발표하는 유형별 변동율을 적용하였습니다.
----------------	---

▶ 시점수정(세종 집합상가)

(출처 : 한국감정평가사협회)

비교사례	지 역 (산정기간)	유 형	시점수정 치
a	세종 (22.11.10~25.03.13))	집합상가	집합상가 지역 : 세종 (22.11.10~25.03.13) 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 : -0.33 (2024년 04분기 자료) $(1-0.0035*52/92)*(1-0.0018)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0033*72/92) \approx 0.98405$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목 【일련번호(1): 비교사례 (a)】

가치형성요인		검토의견
	세부항목	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	대등함.
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기, 상가의 성숙도	
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	대등함.
	건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 구조 및 최고층수 등	
호별요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.

■ 가치형성요인 비교치 결정

일련번호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	개별요인	기타요인	가치형성요인비교치
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

일련번호	비교사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점보정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
1	a	15,873,380	1.00	0.98405	1.000	15,620,200	25.18	393,316,626	393,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견



감정평가액 결정의견

1. 시산가격의 결정

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고자료” (인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가 전례) 등과 비교 시 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	동 · 호수	면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	1층 102호	25.18	393,000,000	393,000,000	비준가액
합계				393,000,000	



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 고운동 소재 "고운동행정복지센터" 서측 인근에 소재한 고운메디프라자이며, 주위는 각종 근린생활시설 및 업무시설, 교육시설 등이 혼재하고, 인근에 아파트 단지 및 일반 택지지대, 공원, 각급 학교 등이 입지하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하고, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상8층 건물 중 1층 102호로서,
외벽: 스톤코트 및 시멘트판넬, 강화유리 등 마감
내벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감
창호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 각종 소방설비, 승강기설비, 지하주차장 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태



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)

가장형의 토지로 평지이며, 상업용 건물의 부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측, 남측으로 중로 및 소로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 소로1류(폭10m~12m)(접함), 중로1류(폭20m~25m)(중(집)1-1035)(접함), 중로2류(폭15m~20m)(접함)류(폭20m~25m)(중(집)1-1035)(접함), 중로2류(폭15m~20m)(접함)가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

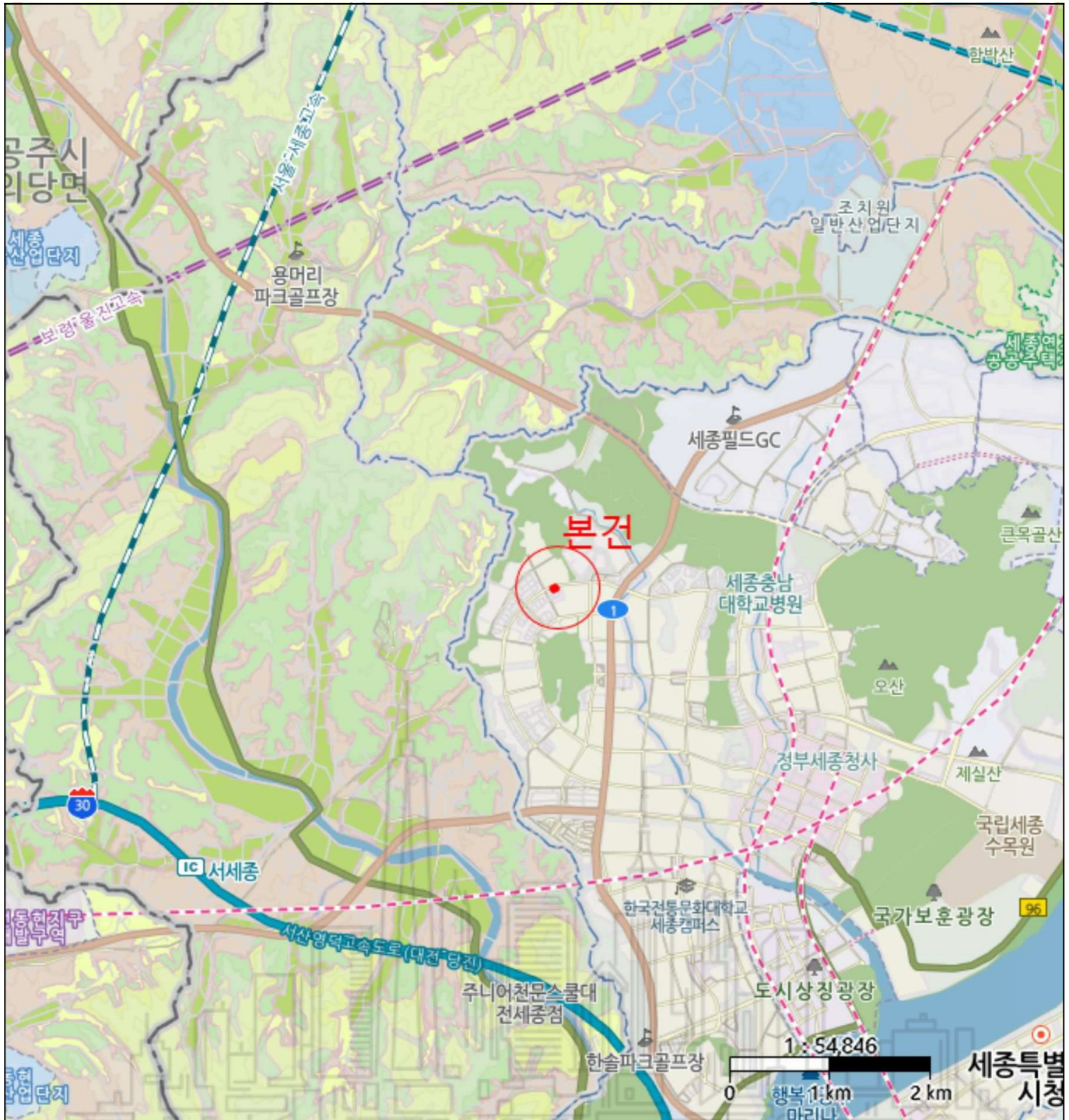
임대관계는 미상임.



광역위치도



소재지	세종특별자치시 고운동 1372 고운메디프라자 1동 1층 102호
-----	-------------------------------------



상세위치도및호별배치도

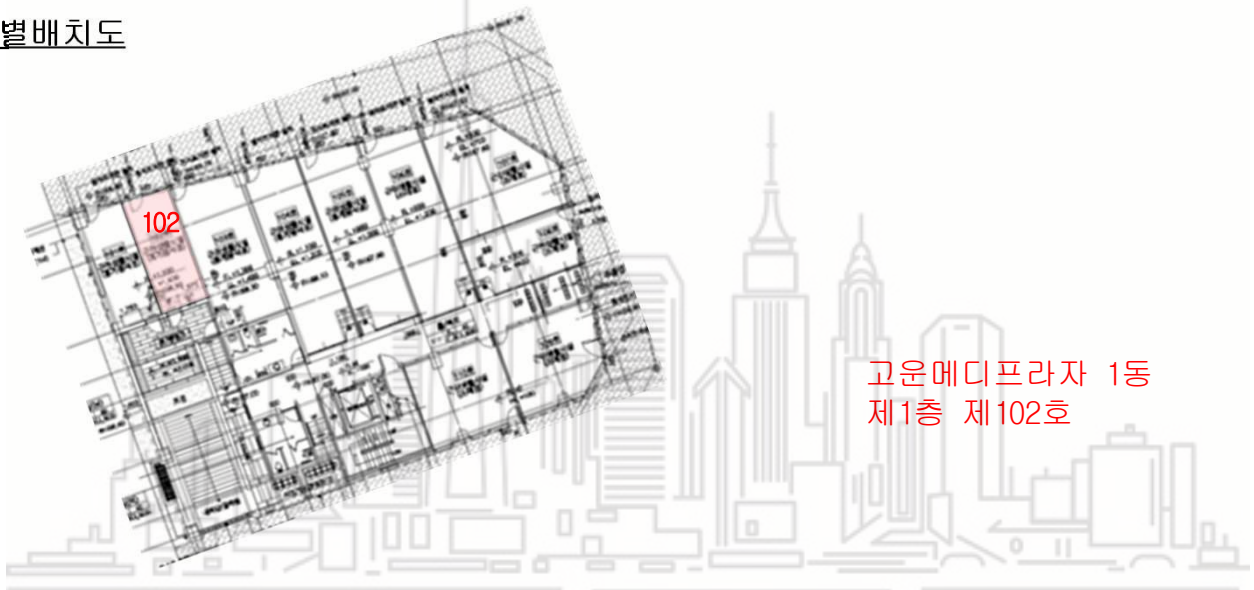


소재지

세종특별자치시 고운동 1372



호별배치도



고운메디프라자 1동
제1층 제102호

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경

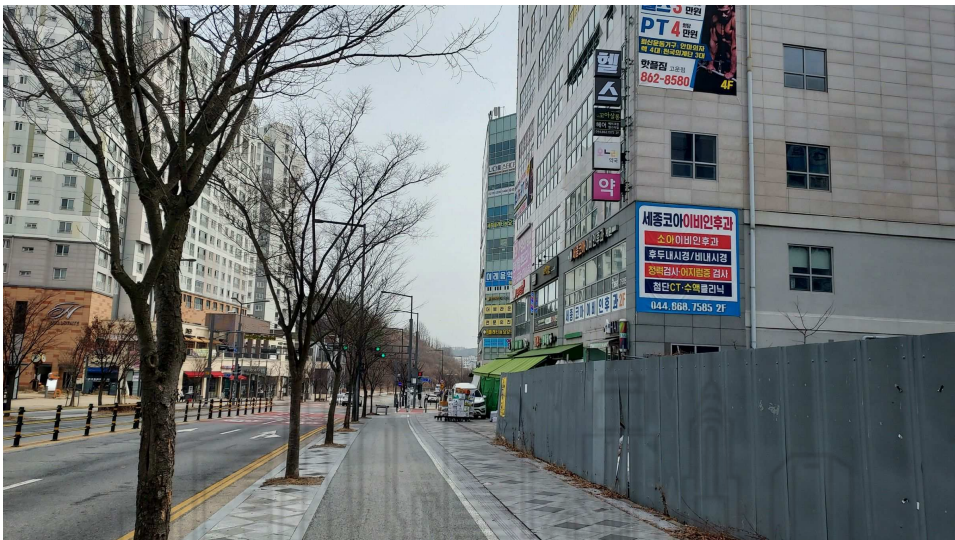


뒷면

사 진 용 지



내부



주위 환경