감 정 평 가 서

건 명	이민정 소유물건(2025타경3954)
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 이아름
평가서번호	G06-251111-011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

감정평가법인 공감(주) 대전세종충남지사

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

감정평가법인공감

(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	**칠억이천이백만원정(₩722,000,000.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 사법보좌관 이아름	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	이민정 (2025타경3954)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.11.19	2025.11.17 ~ 2025.11.19	2025.11.19

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 하	- 여	722,000,000 백
	합 계					₩722,000,000

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

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 세종특별자치시 조치원읍 번암리 소재 세종북부경찰서 동측 인근 소재하는 통칭 "세종메디컬센터 제104호에 대한 "경매" 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 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 11월 19일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사기간은 "2025년 11월 17일 ~ 2025년 11월 19일"이며, 대상물건의 존재여부, 공부 및 제시목록과의 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항에 대하여 실지조사 하였음.

감정평가법인공감

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 대상물건

[대상 단지 개요] [자료출처 : 집합건축물대장 표제부]

소재지	세종특별자치시 조치원읍 번암리 61-6		
건물명	-(제1동)		
대지면적(㎡)	1,242.00	연면적(㎡)	4,053.94
건축면적(㎡)	703.78	주용도	제1,2종근린생활시설
호수/세대수	-	사용승인	2018.06.14

[대상 물건 개요] [자료출처 : 집합건축물대장 전유부, 등기사항전부증명서 등]

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	1	1	104	89.57	45.6542

감정평가법인공감 Data explain the Price

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 구조, 위치 면적 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장 및 건축물현황도 등에 의하였음.

나. 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.

다. 현장조사시 본건 빌딩 전체가 시건장치로 잠겨 있고 탐문상 단전된 상태로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부상태는 창호를 통한 외부 관찰, 건축물 현황도에 따른 설비 및 이용상황, 외관상 건물구조 및 상태의 관찰, 감정평가 전례 및 탐문사항 등을 고려하여 평가하였으니, 경매진행시 내부 확인 및 설비 등의 상태 등은 반드시 재확인 하시기 바람.

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

감정평가법인공감

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.

감정평가법인공감

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.

감정평가법인공감

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 가액

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 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 적정한 가격수준으로 판단되는 <거래1>사례를 비교사례로 선정함.

[참고 거래사례] [자료출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/호	사용승인	전유면적(㎡)	거래가액(천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
거래1	죽림리 11*-* 외	-	10*호	2019	41.65	465,000	11,164,466	2023-02-16
거래2	죽림리 32*-*	**빌딩	40*호	2024	678.96	3,710,000	5,464,239	2024-09-23
거래3	신흥리 3**	**아파트 상가	10*호	1999	30.21	180,000	5,958,292	2025-07-15
거래4	번암리 7*-*	**아파트 상가	*호	1989	32.1	150,000	4,672,897	2022-06-08
거래5	죽림리 3**	**아파트 상가	30*동 10*호	2008	38.76	240,000	6,191,950	2021-04-30

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.

감정평가법인공감 Data explains the Price

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 "세종특별자치시 비주거용(집합상가) 자본수익률" 을 적용하여 시점수정함.

[시점수정] [자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

산출기간	집합상가 지역 : 세종 (23.02.16~25.11.19)
지 수	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 : -1.01 2025년 04분기 : -1.01 (2025년 03분기 자료)
시점수정치	(1-0.0018*44/90)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0088)*(1-0.0087)*(1-0.0101)*(1-0.0101*50/92) ≒ 0.95712

감정평가법인공감 Data expert the Price

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(가로의 폭, 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, 내부상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인비교치

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누 계	비 교 내 용
1	0.82	0.92	1.00	1.00	0.754	단지외부요인 (접근성, 유동성 등) 열세, 단지내부요인 (건물의 규모 및 관리상태, 공실률 등) 열세, 제반개별요인 고려시 전체적으로 열세함.

마. 대상물건의 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
1	11,164,466	1.00	0.95712	0.754	89.57	721,669,360	722,000,000

감정평가법인공감 Data explain the Price

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기타 참고사항

가. 인근지역 유사부동산의 평가사례

[참고 평가사례] [자료출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB)]

기호	평가목적	소재지	건물명	동/호	사용승인	전유면적(㎡)	평가액(천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
가	법원경매	번암리 61-*	-	104호(본건)	2018	89.57	753,000	8,406,833	2024-10-30
나	법원경매	번암리 61-*	-	10*호	2018	26.70	252,000	9,438,202	2022-12-29
다	담보	죽림리 32*-*	**빌딩	40*호	2024	678.96	3,006,000	4,427,359	2024-09-24
라	담보	번암리 7*-*	**아파트 상가	*호	1989	32.10	183,000	5,700,935	2024-05-23

감정평가법인공감

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	번암리 61-6	1	1	104	89.57	45.6542	722,000,000
합 계							722,000,000

감정평가법인공감 Data explain the Price

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	세종특별자치시 조치원읍 번암리	61-6 제1동	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
(1)	세종특별자치시 조치원읍 번암리	61-6	대	제2종일반주거지역	1,242	1,242		
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제1층 제104호	89.57	89.57	722,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				(1)소유권대지권	45.6542 / 1,242 x 1,242	45.6542		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	216,600,000	
						건 물 :	505,400,000	
	합 계						₩722,000,000.-	
			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 조치원읍 번암리 소재 세종북부경찰서 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 주상용건물, 단독주택, 나지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하1층~지상5층 건물내 제1층 제104호로서,

외벽 : 강화유리, 외장패널 마감 등,
내벽 : 몰탈위 페인팅, 인테리어 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 소매점으로서 현황 공실임.(빌딩 전체가 공실로서 시건장치로 잠겨있고 탐문상 단전된 상태임.)

(5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비 등이 있으며 구체적인 설비 상태 등은 경매진행시 재확인 바람.

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 사다리형 등의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

해당 건물 주위로 대로 및 소로 등이 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

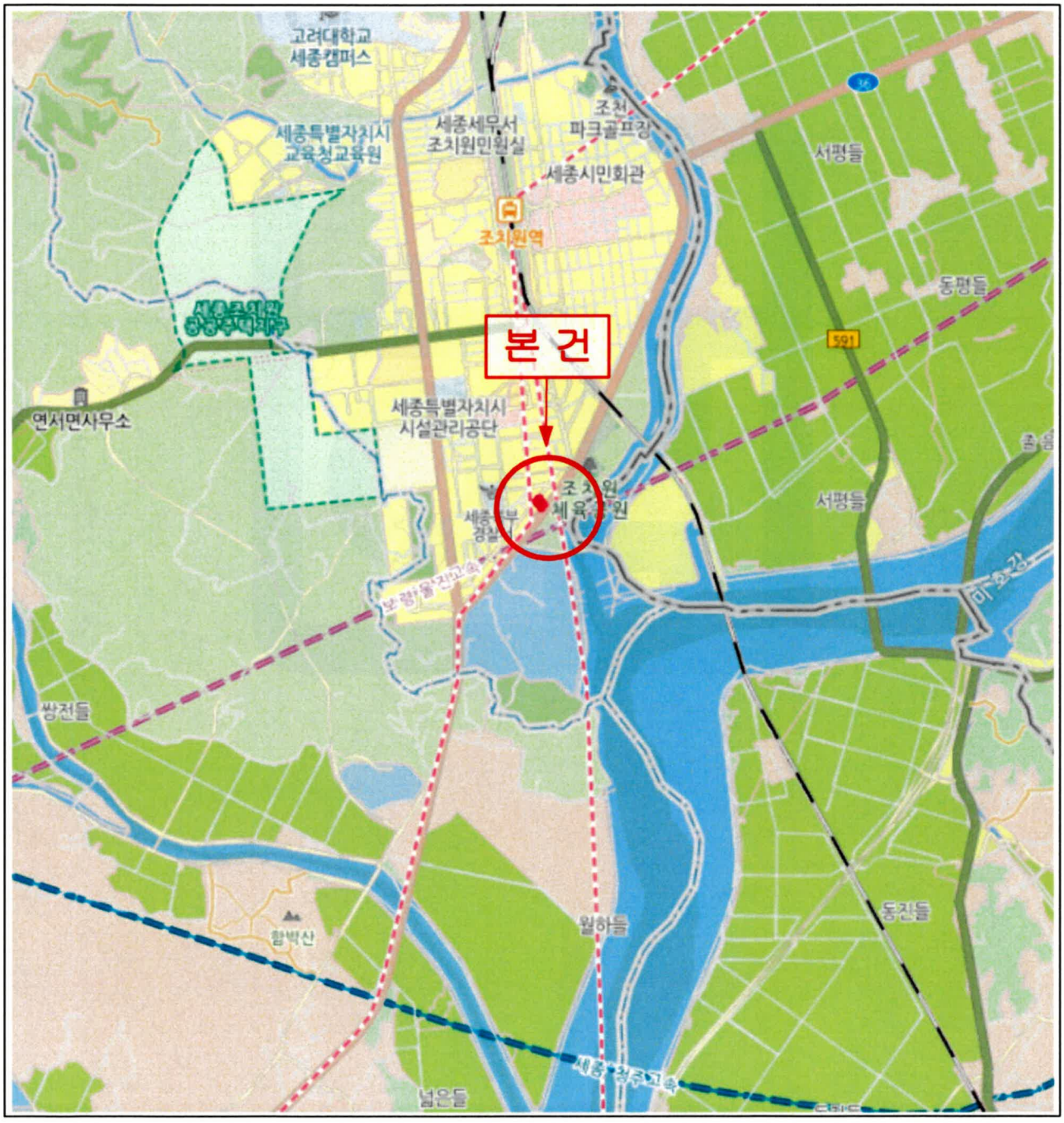
- 임대관계는 미상임.

- 현장조사시 본건 빌딩 전체가 시건장치로 잠겨 있고 탐문상 단전된 상태로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부상태는 창호를 통한 외부 관찰, 건축물 현황도에 따른 설비 및 이용상황, 외관상 건물구조 및 상태의 관찰, 감정평가 전례 및 탐문사항 등을 고려하여 평가하였으니, 경매진행시 내부 확인 및 설비 등의 상태 등은 반드시 재확인 하시기 바람.

G06-251111-011

광 역 위 치 도

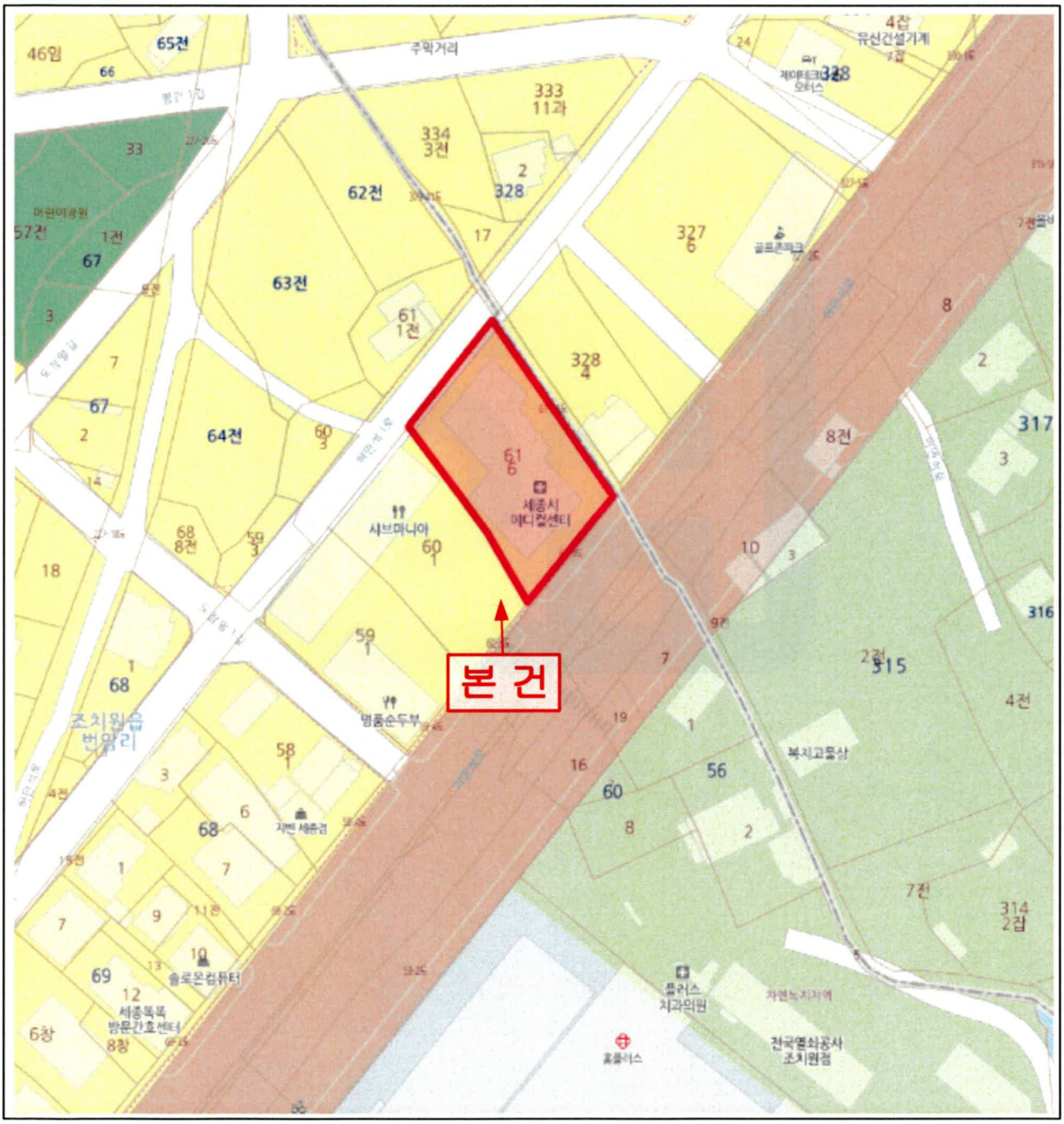
소 재 지	세종특별자치시 조치원읍 번암리 61-6 제1동 제1층 제104호



G06-251111-011

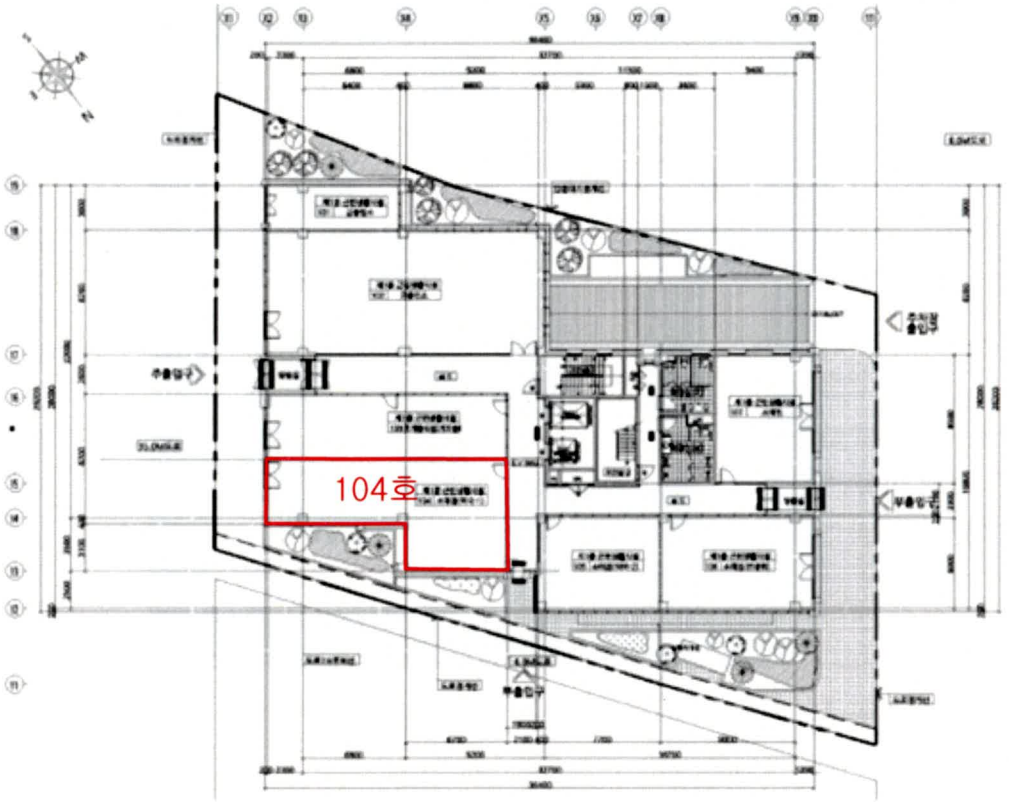
위 치 도

소 재 지	세종특별자치시 조치원읍 번암리 61-6 제1동 제1층 제104호



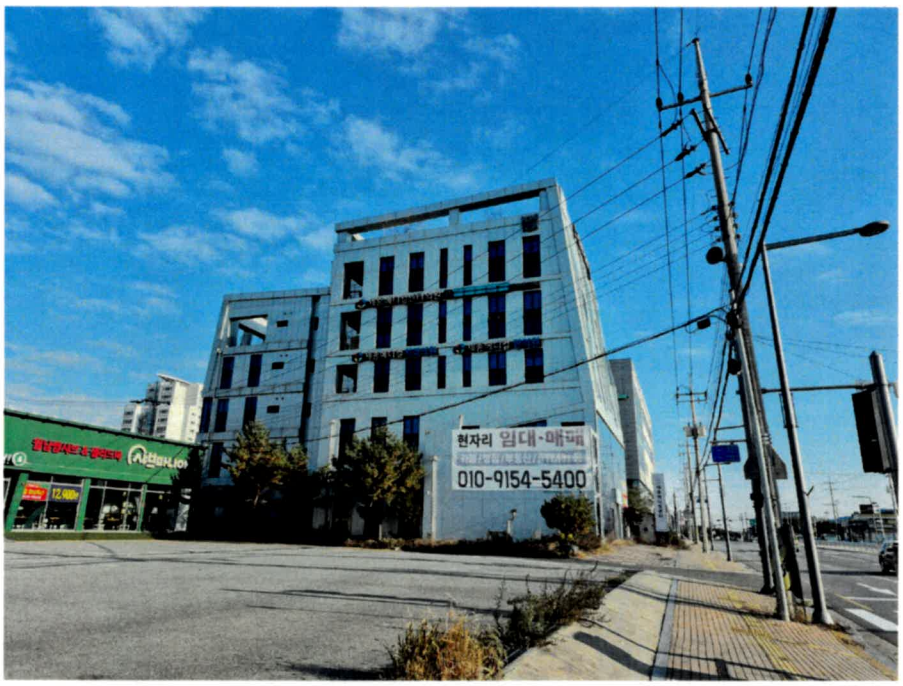
호 별 배 치 도

No scale



번암리 61-6 제1동 제1층 제104호

사 진 용 지

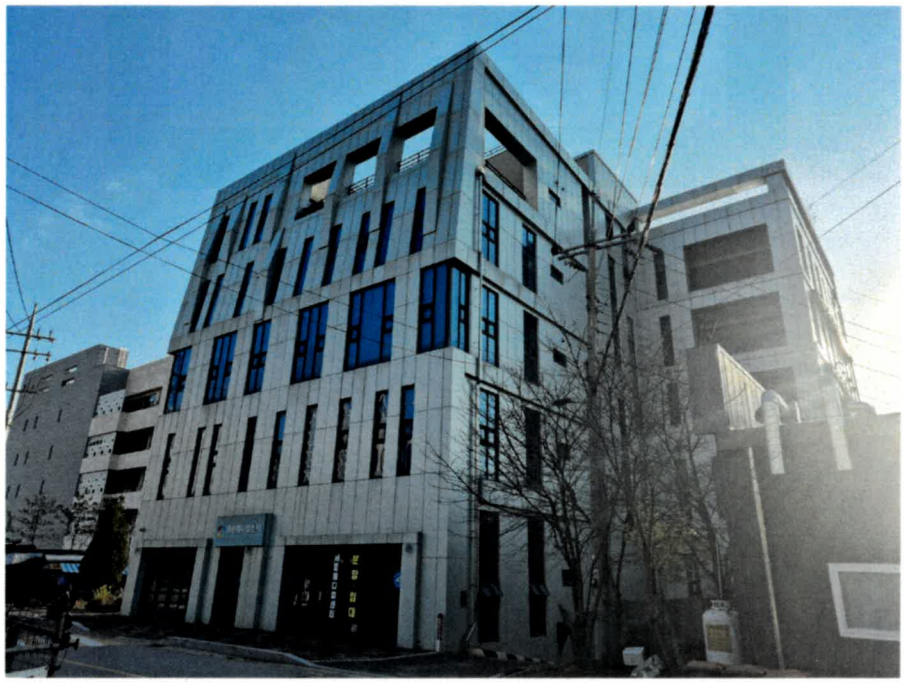


본건 전경

본건 전면부

사 진 용 지

대상 내부



해당 건물 후면부 전경