

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 리더스케이알
소유물건(2025타경426)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
송석근

감정평가서번호: 2504-05-426

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.

두정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 현 경

감정평가액	일억삼천팔백만원정 (₩138,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 리더스케이알 (2025타경426)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.11 ~ 2025.04.14	2025.04.15		
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	138,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩138,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 용곡동 소재 “용소초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(이클래스 7층 703호)로서, 경매[대전지방법원 천안지원] 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.14.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.11일자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가 방법을 적용하고 있음.

- ① 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2) 본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 별지 “구분건물감정평가명세표” 상 토지·건물배분비율을 별도 표기하였으니, 경매진행 시 참고 요함.
- 2) 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부이용상황은 관련 공부 및 인근주민 탐문조사에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

물 건 소 재 지		충청남도 천안시 동남구 용곡동 238-1					
건물명·동·호수		E클래스 제7층 제703호					
건 물 의 구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			사용 승인일	2018.02.27	
구 분		전유면적 (㎡)	공 용 (주) 면적(㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
일련 번호	호 수					공부	현황
1	703	51.56	11.79	63.35	25.04	오피스텔	오피스텔

3. 비교 거래사례의 선정

1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건 물 명 동 · 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
㉔	신방동 8**~8	오피스텔 10층/100*호	28.146	71,000,000	2,522,561	2024.03.11
						2011.12.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 선정

대상물건 인근지역내의 사례로서, 위치·구조·면적 등 제반요인에 있어서 유사성이 있으며, 비교적 최근에 거래된 사례(①)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

5. 시점수정

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

일련 번호	비교 사례	산정기간	비교
1	a	2024.03.11 ~ 2025.04.14	연립다세대 지역 : 충청남도(24.03.11~25.04.14) 거래시점 : 2024.03.11, 2024년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.14, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함 2024.03.11 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 97.3 2025.04.14 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.2 시점수정치 : $96.2/97.3 \approx 0.98869$

6. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

일련 번호	사례 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	계
1	Ⓐ	0.95	1.15	0.98	1.00	1.071
	본건은 사례 대비 외부요인(대중교통의 편리성 등), 호별요인(향별효용 등)에서 열세하나, 내부요인(건물노후화 등)에서 우세함					

8. 참고가격 자료

1) 본건 및 인근 가격수준

구분	가격수준(전유면적당)
오피스텔 (본건유사)	2,500,000원/㎡ 내외 수준

2) 인근 평가사례

소재지	건물명 동 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
신방동 8***	오피스텔 7층/70*호	29.7531	72,000,000	2,420,000	19.03.27	경매
용곡동 2***	E클래스 7층/ 70*호	74.7	180,000,000	2,410,000	24.12.13	부실 담보 처분
용곡동 2***	E클래스 6층/ 60*호	75.78	192,000,000	2,534,000	23.02.28	경매
용곡동 2***	E클래스 7층/ 70*호	51.56	143,000,000	2,773,000	22.05.11	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,522,560	1.00	0.98869	1.00	1.071	2,671,106	2,670,000

10. 대상물건 시산가액

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	2,670,000	51.56	137,665,200	138,000,000	-

III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 최근 거래가격수준의 변화추이, 호가수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	51.56	11.79	63.35	138,000,000	-

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 표시	238-1 이클래스	업무시설, 제1종근린 생활시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 8층			138,000,000	비준가격 공용면적 포함		
	[도로명주소]				1층	144.9				
	충청남도				2층	494.08				
	천안시				3층	448				
	동남구				4층	599.7				
	용곡동				5층	688.72				
					6층	688.72				
					7층	688.72				
					8층	688.72				
	[전유부분의 건물의 표시]				7층 703호				51.56	
	철근콘크리트구조									
[대지권의 목적 토지의 표시]	238-1	대	제2종일반주거지역	1,782	25.04	25.04	배분내역 토 지 : 41,400,000 건 물 : 96,600,000			
토지의 표시:										
1. 충청남도										
천안시										
동남구 용곡동										
대지권의 종류:								1. 소유권		
대지권의 비율:								1.		
합 계							₩138,000,000.-			

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 충청남도 천안시 동남구 용곡동 소재"용소초등학교"북동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 다세대주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통이용상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 제7층 제703호외로서,
외벽: 치장벽돌 및 돌붙임 등 마감
창호: 샷시 창호임

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 업무시설, 근린생활시설 및 공동주택부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 북서측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 중로3류(폭 12~15m)(접함),
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 용곡동 238-1 이클래스 7층 703호



건물개황도





