

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 손영숙 소유물건(2025타경10279)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
최양현

감정평가서번호: 기마25-006

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.

기마감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김종복

감정평가액	일억오천오백만원정 (₩155,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손영숙 (2025타경10279)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.24	2025.01.18 ~ 2025.01.24	2025.01.24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	155,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩155,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 장재리 소재 'KTX 천안아산역' 남서측 근거리에 위치하는 코아루테크노시티오피스텔 20층 2014호로, 대전지방법원 천안지원(민사신청과 경매9계 2025타경 10279 강제경매)의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

1. 구조 및 면적

소재지 및 명칭	충청남도 아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔 20층2014호 [도로명주소] 충청남도 아산시 배방읍 회망로 46번길 8			규모	1개동 653호 대지면적 4,226.4㎡ 건축연면적 50,279.07㎡	
건물의 주구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕			건물의 주용도	업무시설	
건물의 층수	지하 5층, 지상 20층			사용승인일	2021.09.24	
기호	층 · 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	20층2014호	업무시설	33.66	43.2154	76.8754	6.04429

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 주 공용부분 합계임.

2. 토지이용계획 및 기타 공법상 관계

기호	내용
1	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(아산배방),광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
(아산시 배방읍 장재리 1721)	가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	내용
	택지개발지구<택지개발촉진법>
	중점경관관리구역(아산신도시)

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 01월 24일임.

나. 현장조사 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.01.20.일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건에 대하여 공부와 부합 여부, 의뢰목록과 동일성 여부 등에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

다. 기타사항

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 이해관계인의 부재로 내부 확인이 곤란하여, 본건의 내부 상태는 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였으며, 호별 위치는 현황 등을 참고하여 작성하였으니 경매 진행 및 참여시 재확인 하시기 바랍니다.

II 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준) ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다. <개정 2020. 4. 7.>

감정평가에 관한 규칙

제5조(시장가 치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

제7조(개별물 건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제10조(대상 물건의 확인)

① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다. <개정 2022. 1. 21.>

제11조(감정 평가방법)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙

	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)	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.></p> <p>② 감정평가법인등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.></p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.></p>
제14조(토지의 감정평가)	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다. <개정 2016. 8. 31., 2022. 1. 21.></p> <p>② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 12. 14., 2016. 8. 31., 2022. 1. 21., 2023. 9. 14.></p> <p>1. 비교표준지 선정</p> <p>2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것</p>
제15조(건물의 감정평가)	① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. <개정 2022. 1. 21.>
제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분의 구분소유는 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법과 합리성 검토

가. 감정평가법의 적용(구분소유권)

■ 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사 거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정, 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법

■ 대상 구분소유권이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법

■ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

나. 대상 물건에 적용한 평가법과 합리성 검토

대상 물건은 업무시설(오피스텔)로서, 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 본건의 감정평가는 인근지역 내 유사한 구분건물의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 비교방식(거래사례비교법)에 의한 비준가격으로 평가하였고, 비교방식(거래사례비교법)으로 산정한 비준가격을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 적정한 임대사례의 포착에 어려운 점 및 환원이율 등 많은 주관적요인이 개입되어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단되어, 단서규정에 의거 부득이 주된 방법인 비교방식(거래사례비교법)에 의한 비준가격으로 평가하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 비준가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 대상 물건의 확인

본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치 확인은 건축물대장상 현황도 및 호별 표식에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 2025.01.24. 기준시점 평가

1. 비교사례의 선정 (등기사항전부증명서, KAIS 기준)

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정정보체계(KAIS))

사례	소재지 (건물명)	동 호수	전유면적(m ²)/ 대지면적(m ²)	거래금액(원)	용도	기준시점 (사용승인일)
				단가(m ²)		
a	아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔	14층140*호	33.66 (6.0442)	155,000,000	오피스텔	2024.12.24 (2021.09.24)
				4,604,872		
b	아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔	18층181*호	33.66 (6.0442)	152,000,000	오피스텔	2024.09.30 (2021.09.24)
				4,515,745		
c	아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔	17층172*호	33.66 (6.0442)	155,000,000	오피스텔	2024.08.21 (2021.09.24)
				4,604,872		
d	아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔	14층142*호	33.66 (6.0442)	150,000,000	오피스텔	2024.04.17 (2021.09.24)
				4,456,327		

나. 비교사례의 선정

비교적 본건과 위치적, 물적, 유사성이 높은 사례(a)를 선정하였습니다.

다. 시세 수준

아산시 배방읍 장재리 코아루테크노시티오피스텔 전유면적 33.66m²은 140,000,000원 ~ 170,000,000원, 23.64m²은 110,000,000원 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

결정의견	본 비교사례는 사정이 개입되지 않은 정상적인 매매사례로 판단됨.
사정보정치	1.00

3. 시점수정

가. 비주거용 구분건물(상가)은 한국감정평가사협회에서 한국부동산원의 상업용부동산 자본수익률 등을 참고하여 이를 적용하기를 권장하고 있어 일반적으로 자본수익률을 적용하여 시점수정치를 산정하여 이를 적용하는 것이 일반적이나 본건은 오피스텔(상업용)로서 오피스텔 매매가격지수가 발표되고 있어 이를 적용하였음.

아산 오피스텔은 매매가격지수가 발표되지 않아 “지방”의 오피스텔 매매가격지수를 적용함.

나. 오피스텔 매매가격지수

한국부동산원

오피스텔 매매가격지수

(출처: 한국부동산원 통계처 상업 자산 통계부 조사발표)

그룹	분류	2024.09	2024.10	2024.11	2024.12
전국	전체	98.72	98.64	98.51	98.33
수도권	전체	98.94	98.89	98.81	98.66
서울	전체	99.66	99.69	99.68	99.68
경기	전체	98.46	98.36	98.28	98.08
지방	전체	97.88	97.65	97.35	97.04
	40㎡ 이하	97.68	97.42	97.10	96.72
	40㎡ ~60㎡	98.09	97.91	97.53	97.35

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

계 산 식	구분	가격지수	비 고
	2024.12.24	96.72	거래시점(적용: 2024.12.지수)
	2025.01.24	96.72	기준시점(적용: 2024.12.지수)
	시점수정치	1.0	$96.72 / 96.72 = 1.0$
적용 시점수정치	1.0배		

*오피스텔 지역별/월별 매매가격지수 (지방 40㎡ 이하 오피스텔 매매가격지수)

기준시점 : 2025.01.24. 2025. 1월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 12월 지수를 적용함.

4. 지역요인의 비교

결정의견	본건은 사례와 인근에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인의 비교

가. 가치형성요인 비교표

개 별 요 인		검토의견	격차율	
조 건	세 향 목		사 례	본 건
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성	동일 건물 내에 위치하고 있는 바 단지 외부요인은 사례와 본건이 대등함.	1.00	1.00
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	동일 건물 내에 위치하고 있는 바 단지 내부요인은 사례와 본건이 대등함.	1.00	1.00
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	본건은 사례와 비교하여 층별 및 라인별 효용 등 호별요인은 전반적으로 대등함.(층남이 없으므로 전국을 적용함.) 20층/14층 = 82.79/82.79=1.0	1.00	1.00
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 사례와 비교하여 기타요인은 대등함.	1.00	1.00
개 별 요 인 비 교 처			1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 오피스텔 임대동향 층별 효용비율(2024년 3분기)

한국부동산연구원이 발표한 “오피스텔 임대동향 2024년 3분기 층별 효용비율” 오피스텔의 최고층에 따른 층별 효용비율은 아래와 같음.

1층=100

그룹	항목	단위	2024년 3분기							
			지하 1층	1층	2층	3층	4층	5층	6-10층	11층 이상
전국	효용 비율	%	43.02	100	60.07	53.26	53.21	53.57	57.98	82.79
서울	효용 비율	%	37.34	100	61.92	54.46	54.49	55.12	55.86	64.46
경기	효용 비율	%	37.50	100	65.64	61.75	61.07	61.01	62.63	70.51
충남	효용 비율	%	21.67	100	48.66	44.85	43.67	42.53	46.71	-

※ 한국부동산연구원

6. 비준가격

기호	사례전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치 형성 요인	산정 단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가격(원)	결정가격(원)
1	4,604,872	1.00	1.0	1.00	1.00	4,604,872	4,600,000	33.66	154,836,000	155,000,000

※ 산정가격을 십만원단위에서 반올림하여 가격 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

가. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사 협회)

기호	소재지	동 호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시 티오피스텔	18층 1814호	33.66 (6.04429)	162,000,000	4,812,834	2018.11.26	담보
ㄴ	아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시 티오피스텔	20층 2010호	33.66 (6.04429)	149,000,000	4,426,619	2024.09.20	담보
ㄷ	아산시 배방읍 장재리 1720 아산역미소지움 더 테라스오피스 텔	16층 1601호	39.99 (7.13)	231,000,000	5,701,425	2024.11.07	담보
ㄹ	아산시 배방읍 장재리 1720 아산역미소지움 더 테라스오피스 텔	7층 715호	39.99 (7.13)	234,000,000	5,851,463	2024.12.02	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지	대상물건의 동 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
1	아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔	20층 2014호	33.66	155,000,000
계				155,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 물건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨

3. 공동주택 토지·건물 배분비율표 적용 의견

토지·건물 배분 비율은 한국부동산연구원에서 작성한 2021.12.31.자 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구”에 게재된 아파트 및 연립/다세대주택에 대한 토지·건물 배분 비율표를 참조하였음.

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 충청남도 아산시 배방읍 방재리 [도로명주소] 충청남도 아산시 배방읍 희망로 46번길 12	건물의 1721 코아루 테크노 시티 오피스텔	표시 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지분 지하5층 지상20층				
					지5층	3,063.6		
					지4층	3,331.66		
					지3층	3,333.55		
					지2층	3,268.03		
					지1층	3,324.59		
					1층	1,932.43		
					2층	2,161.4		
					3층	2,121.72		
					4층	1,681.97		
					5층	1,683.76		
					6층	1,684.16		
					7층	1,684.52		
					8층	1,683.76		
					9층	1,610.34		
					10층	1,610.7		
					11층	1,609.94		
					12층	1,610.34		
					13층	1,610.7		
					14층	1,609.94		
15층	1,610.34							
16층	1,610.7							
17층	1,609.94							
18층	1,610.34							
19층	1,610.7							
20층	1,609.94							
1	동소	1721	대			4,226.4		

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		
				(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2014호	33.66	33.66	155,000,000	공용면적 포함 대지권 포함
				1.소유권대지권	6.04429	6.04429		
					----- 4,226.4			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,000,000 124,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩155,000,000.-	

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 아산시 배방읍 장재리 소재 "KTX 천안아산역" 남서측 근거리에 위치하는 코아루테크노시티오피스텔 20층 2014호로서, 주위는 대규모 아파트 단지, 상가, 오피스텔의 혼합지임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하고, 인근에 버스정류소 및 KTX 천안아산역이 소재하여 교통 사정 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 5층, 지상 20층 건물 내 20층 2014호로 (사용승인일 2021.09.24)

외벽은 일부 인조석, 석재 붙임, 몰탈 위 페인팅
내벽은 벽지, 몰탈 위 페인팅
창호는 샷시 마감.

(4) 이용상태

집합건축물대장 상 업무시설(오피스텔)임.

(5) 설비내역

위생 급배수 설비, 난방설비, 승강기 설비, 화재 탐지 설비, 지하주차장 등 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가로장방형의 토지로 오피스텔 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 로폭 약 45m, 북측으로 로폭 약 20m, 동측으로 로폭 약15m의 포장 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(아산배방), 광로3류(폭 40m~50m)(접함),
중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함)

가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

중점경관관리구역(아산신도시)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건은 현장 조사시 이해관계인 부재로 내부 확인이 곤란하여 본건의 내부 상태는 표준적인

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) | |

설비 및 이용 상태를 기준하여 평가하였기에 경매 진행시 재확인 바람.

광역위치도



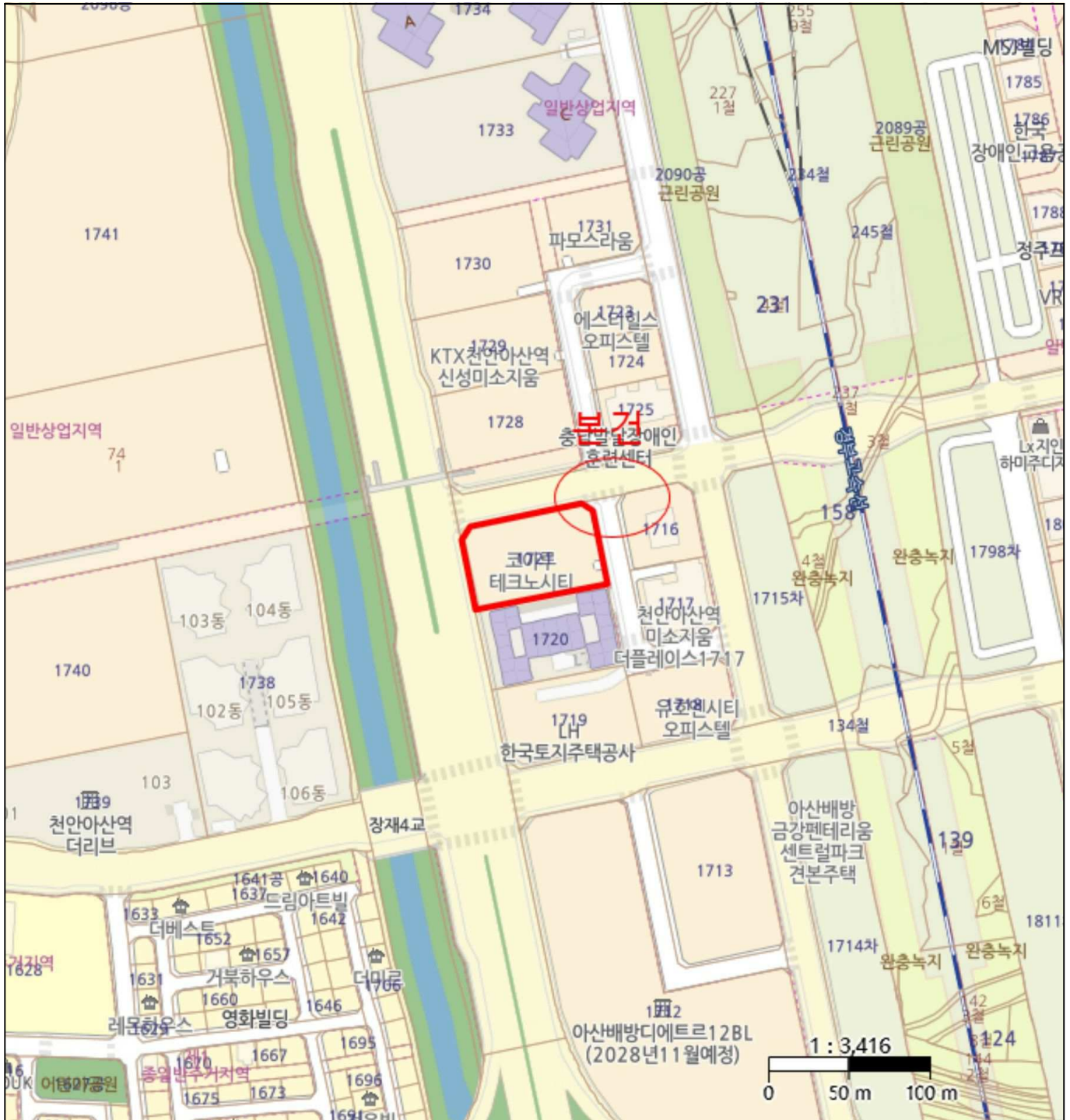
소재지	충청남도 아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔 20층 2014호
-----	--



위치도



소재지	충청남도 아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔 20층 2014호
-----	--



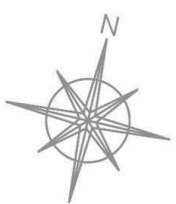
호 별 배치도



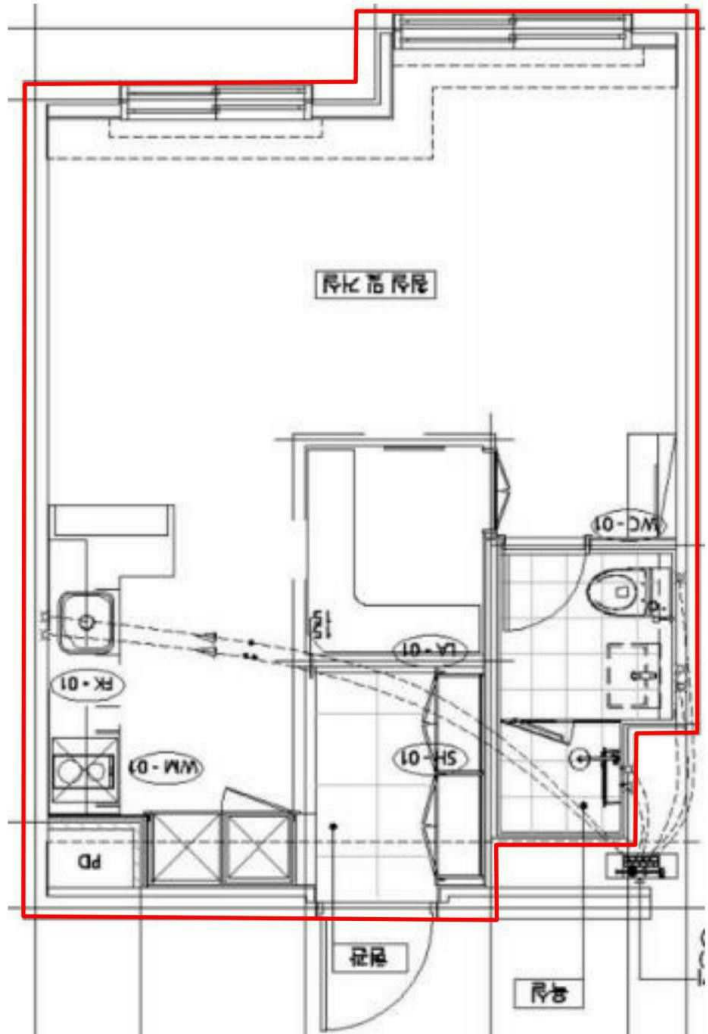
내부구조도



소재지 충청남도 아산시 배방읍 장재리 1721 코아루테크노시티오피스텔 20층 2014호



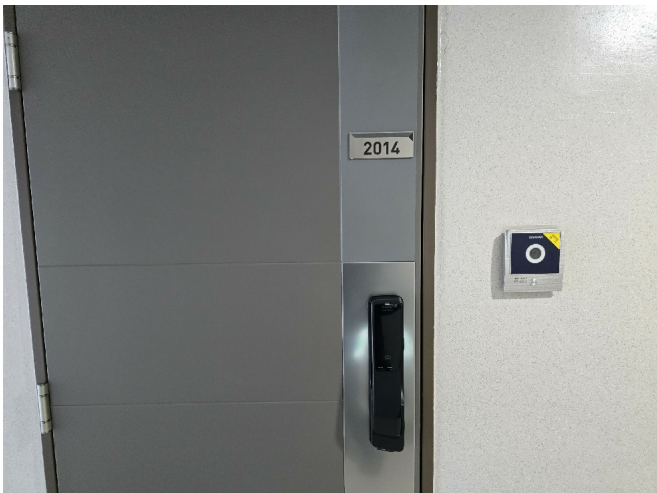
S = No Scale



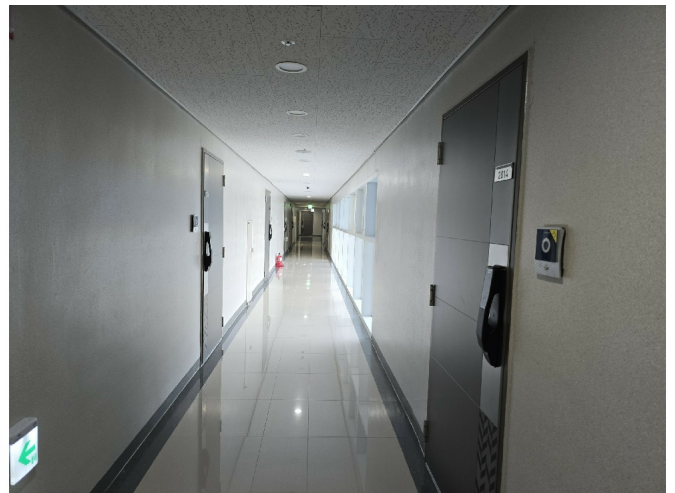
< 기호1. 제2014호 내부구조도 >



1



2014



20



KTX