

감정평가서

건명	박정자 소유물건 (2025타경11607)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
감정서번호	시원 1038-0525

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.

시원감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
문희수

(인)

감정평가액	사억팔천오백만원정 (₩485,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	박정자 (2025타경11607)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.13	2025.05.26 ~ 2025.06.13	2025. 06. 17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	485,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩485,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박종연			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 탕정면 용두리 소재 ‘용두1리 마을회관’ 남동측 인근에 위치하는 ‘유니콘101 1동’ 5층 509호 외 2개호로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가 조건

별도의 제시조건 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상부동산의 현황

1) 1동 건물 전체의 현황

소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 728 유니콘101 1동 [도로명주소] 충청남도 아산시 탕정면 용머리길 40		
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트지붕
주용도	공장	용도지역	준주거지역
층수	지상10층/지하2층	사용승인일자	2022년 12월 29일
대지면적	13,510.9㎡	연면적	71,728.7698㎡
건축면적	6,760.9403㎡	용적률산정용 연면적	51,439.0075㎡

2) 평가 대상 구분건물의 현황

기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도(※)
1	5층 509호	56.58	46.5758	18.7729	공장(지식산업센터)
2	9층 919호	28.8275	25.1699	9.5648	공장(지원시설-기숙사)
3	9층 920호	28.8275	25.1699	9.5648	공장(지원시설-기숙사)

※ ‘집합건축물대장-전유부-전유부분-용도’ 상 용도.

6. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 6월 13일임.

2) 본건의 실지조사기간은 2025년 5월 26일 ~ 2025년 6월 13일로서, 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적, 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인
은 현황 점유부분 및 집합건축물대장의 현황도면에 의거하였음.
- 2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거하여 구분건물과 대지사
용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되
므로 토지와 건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물가격을 구분하여 별지
'구분건물 감정평가명세표'에 표기하였는바, 업무에 참조하시기 바랍니다.
- 3) 본건 일부는 현장 방문 당시 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장상 현황 도면, 인근 주
민, 인근 부동산중개업소 등의 탐문에 의하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였고, 실제 현황
과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.
- 4) 본건 일부와 거래사례는 현장조사 당시 내부확인이 불가능하여 단지 내 일반적인 지식산업
센터 및 지원시설의 관리상태와 통상적인 이용상황을 기준으로 평가하였는바, 경매 응찰 시
유의하시기 바랍니다.
- 5) 최근 실물경기의 침체, 고금리 기조, 건축비 상승, 임대상황의 변동 등에 의한 매매시장의
위축으로 급매 및 저가 거래가 주를 이루는 것으로 탐문되며, 실거래가격의 특성상 본건의 감
정평가액과 차이를 보일 수 있으니 경매 응찰시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사 례비교법을 적용하여 본건 구분건물의 가격을 산정하기로 함.

2. 거래사례의 선정

1) 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	용도	거래금액(원) [단가(원/전유면적)]	거래시점
A	용두리 728 유니콘101 1동	8층/ 860호	36.8475	지원시설 (기숙사)	194,849,000 [5,287,984(원/㎡)]	2025.02.18
B	용두리 728 유니콘101 1동	3층/ 310호	79.04	지식산업 센터	317,972,000 [4,022,925(원/㎡)]	2024.10.22
C	용두리 728 유니콘101 1동	7층/ 720호	79.04	지식산업 센터	315,703,000 [3,994,218(원/㎡)]	2024.09.26
D	용두리 728 유니콘101 1동	9층/ 970호	30.6975	지원시설 (기숙사)	160,325,000 [5,222,738(원/㎡)]	2024.09.11

2) 비교 거래사례의 선정

동일 구분건물 내 거래사례로서, 물적 유사성이 높다고 사료되는 기호 C, D를 비교 사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 등기사항전부증명서에 거래내역이 등재되어 있는 등 특별한 사정이 없는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함[1.00].

4. 시점수정

기호(1)은 공장(지식산업센터)으로서, ‘상업용부동산 자본수익률(집합상가)’을 적용하되, 기호(2, 3)의 집합건축물대장(전유부)상 용도가 공장(지원시설-기숙사)이며, 기숙사는 건축법상 공동주택으로 분류되는바, ‘연립다세대 매매가격지수’를 적용함.

(자료출처 : 감정평가정보체계)

적용	산정내역
기호C	집합상가 : 충청남도(24.09.26~25.06.13) 2024년 03분기 : -0.1 2024년 04분기 : -0.19 2025년 01분기 : -0.3 $(1-0.001*5/92)*(1-0.0019)*(1-0.003)*(1-0.003*74/90) \approx 0.99260$
기호D	연립다세대 : 충청남도(24.09.11~25.06.13) 2024.09.11 매매 가격지수(적용 : 2024년 8월) : 100.7 2025.06.13 매매 가격지수(적용 : 2025년 5월) : 99.5 $\text{시점수정치} : 99.5/100.7 \approx 0.98808$
※미발표 기간은 직전 발표된 분기의 자본수익률 및 매매가격지수를 연장적용하였음.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	고객 이동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조) 등
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체 임대료 수준, 임대비율, 공실률, 건물 구조 및 마감상태, 건물 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 영향

2) 가격형성요인의 비교

비교대상	외부	내부	호별	기타	비교치
기호(1)/ 거래사례C	1.00	1.00	0.94	1.00	0.94
	사례 대비 본건은 동일한 건물 내에 소재하여 단지 내·외부요인 대등하나, 층 및 위치별 효용 등 호별 요인에서 열세, 본건과 거래사례의 분양가 수준 등을 고려한 제반 개별요인에서 열세임.				
기호(2, 3) /거래사례D	1.00	1.00	0.92	1.00	0.92
	사례 대비 본건은 동일한 건물 내에 소재하여 단지 내·외부요인 대등하나, 위치별 효용 등 호별 요인에서 열세, 본건과 거래사례의 분양가 수준 등을 고려한 제반 개별요인에서 열세임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적(㎡)	시산가액(원)
	기호	단가(원/㎡)					
1	C	3,994,218	1.00	0.99260	0.94	56.58	210,861,276
2, 3	D	5,222,738	1.00	0.98808	0.92	28.8275	136,862,716

※ 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 면적 = 시산가액(원)

7. 감정평가액 결정을 위한 참고자료(감정평가사례)

1) 인근 평가사례

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
㉠	용두리 728 유니콘101 1동	9층/ 910호	28.8275	150,000,000	법원경매	2024.12.19
㉡	용두리 728 유니콘 101	2층/ 240호	56.58	219,000,000	법원경매	2025.05.12
㉢	용두리 728 유니콘101 1동	7층/ 720호	86.1	342,000,000	법원경매	2025.05.20

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

위치 및 개별적 효용 등에 따라 차이는 있으나, 본건과 유사 규모의 공장(지식산업센터)의 전유면적 당 분양가 및 호가는 3,800,000 ~ 4,000,000(원/㎡) 내외 수준이며, 지원시설(기숙사)의 전유면적 당 분양가 및 호가는 4,700,000 ~ 5,200,000(원/㎡) 내외 수준으로 탐문됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 감정평가액 결정

상기에서 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액 수준을 기준하되, 인근 유사 구분건물의 거래가능가격, 최근 거래가격수준의 변화추이, 호가수준, 평가사례, 평가목적, 본건 분양가 수준 등을 종합 참작하여 본건 구분건물의 가격을 아래와 같이 결정하였음.

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 아산시 당정면 용두리 728 유니콘101 1동	5층/509호	56.58	18.7729	211,000,000
2	충청남도 아산시 당정면 용두리 728 유니콘101 1동	9층/919호	28.8275	9.5648	137,000,000
3	충청남도 아산시 당정면 용두리 728 유니콘101 1동	9층/920호	28.8275	9.5648	137,000,000
합 계					485,000,000

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			
(2)				(내) 9층 919호 철근콘크리트구조	28.8275	28.8275	137,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				(대지권의종류)	1. 소유권	9.5648			9.5648
				(대지권의비율)	대지권	13,510.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 27,400,000 109,600,000		
(3)				(내) 9층 920호 철근콘크리트구조	28.8275	28.8275	137,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				(대지권의종류)	1. 소유권	9.5648			9.5648
				(대지권의비율)	대지권	13,510.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 27,400,000 109,600,000		
합 계				이 하	여	백	₩485,000,000.-		

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 탕정면 용두리 소재 '용두1리 마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공장(지식산업센터), 오피스텔, 도시형생활주택 등으로 형성된 상업 및 업무지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층/지하2층 중 5층 509호 외 2개호로서,
 외벽 : 강화유리 등 마감
 내벽 : 몰탈위 페인트, 벽지, 타일 등 마감
 바닥 : 타일, 장판(마루)깔기 등 마감
 창호 : 강화유리, 새시창호 등임.

(4) 이용상태

기호(1) : 집합건축물대장상 '공장(지식산업센터)'이며, 공장(사무실)으로 이용 중임.
 기호(2) : 집합건축물대장상 '공장(지원시설-기숙사)'이며, 복층 구조의 숙소임.
 기호(3) : 집합건축물대장상 '공장(지원시설-기숙사)'이며, 복층 구조의 숙소임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전, 화재탐지, 스프링클러 등 화재 관련 설비, 냉난방 설비, 주차장설비 등 되어 있으며, '기숙사'에는 도시가스에 의한 개별난방설비 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

사다리형 평지로서, '공업 및 주상용 건부지'로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 20m내외(왕복 4차선)의 포장도로에 접하는 등 인접도로의 포장 및 계통의 상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(아산탕정 택지개발사업지구), 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-탕35)(접합), 가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천공보호구역(온천공보호구역)<온천법>, 택지개발지구(2012-07-05)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

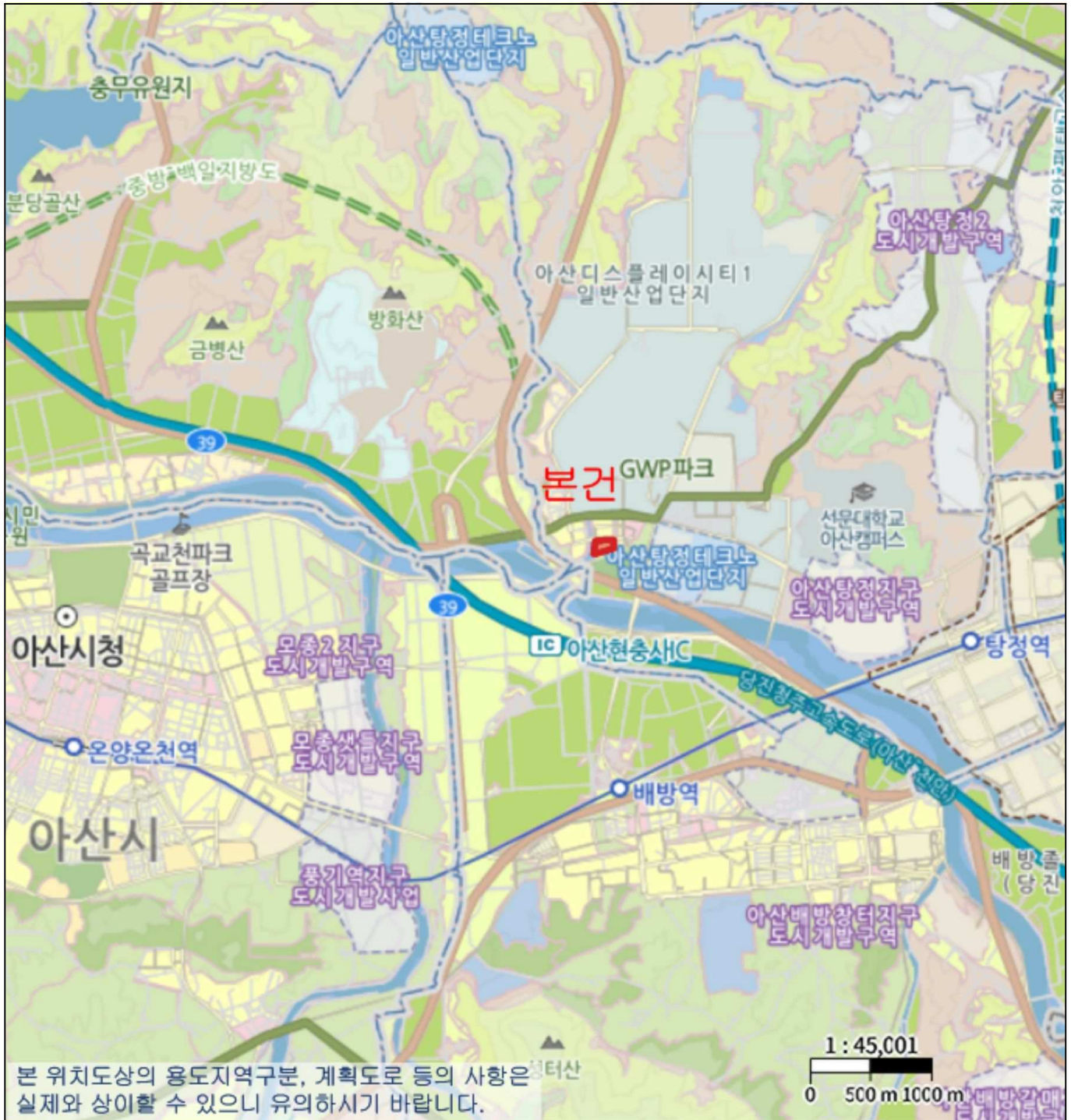
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 별도의 특이사항 없음.

광역 위치도



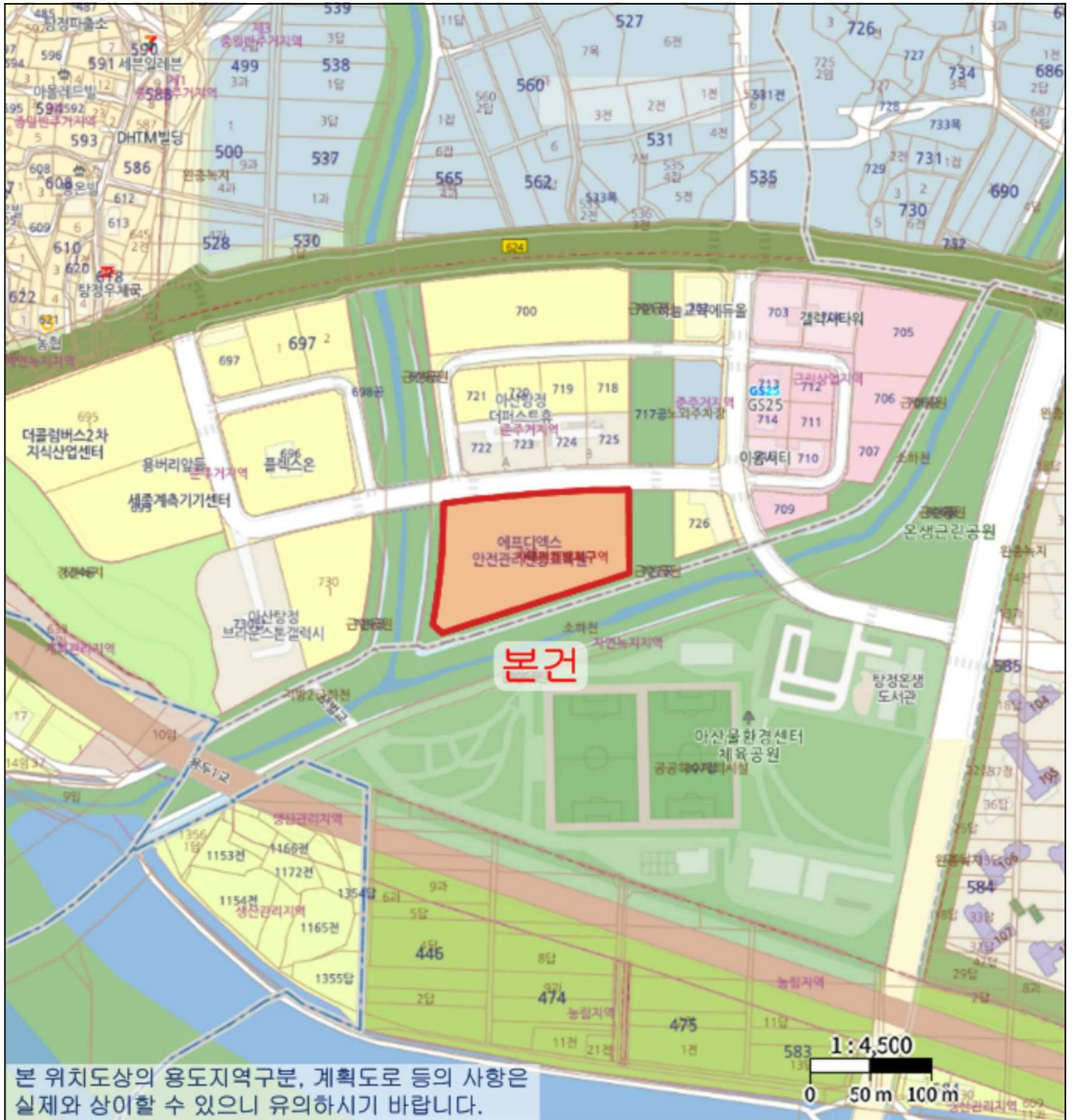
소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 728 유니콘101 1동 5층 509호 외 2
-----	--



위 치 도



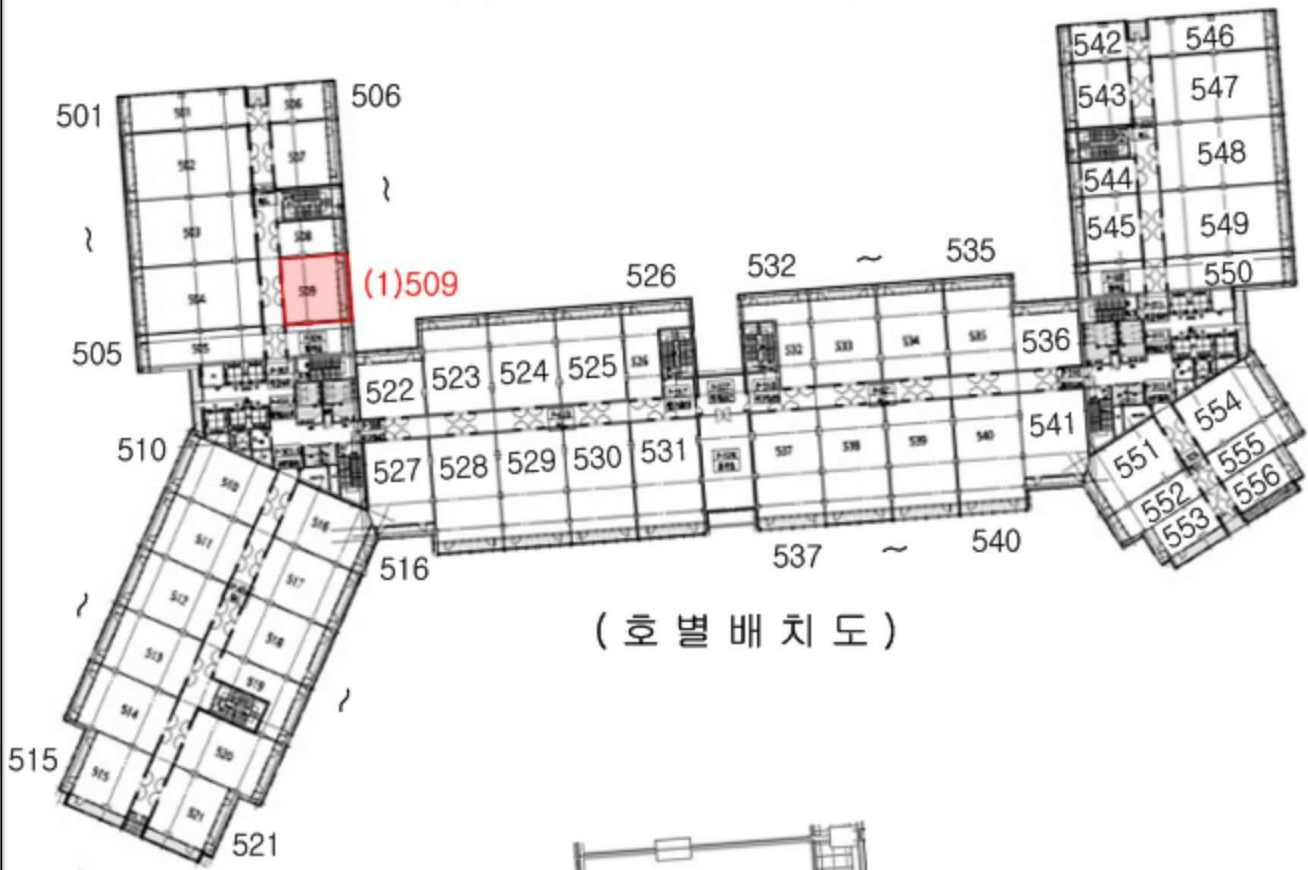
소재지 충청남도 아산시 탕정면 용두리 728 유니콘101 1동 5층 509호 외 2



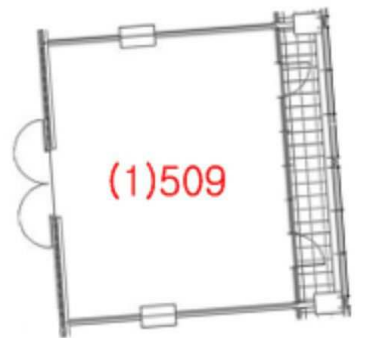
건물개황도

No Scale

기호(1) : 유니콘101 1동 5층 509호



(호별 배치도)



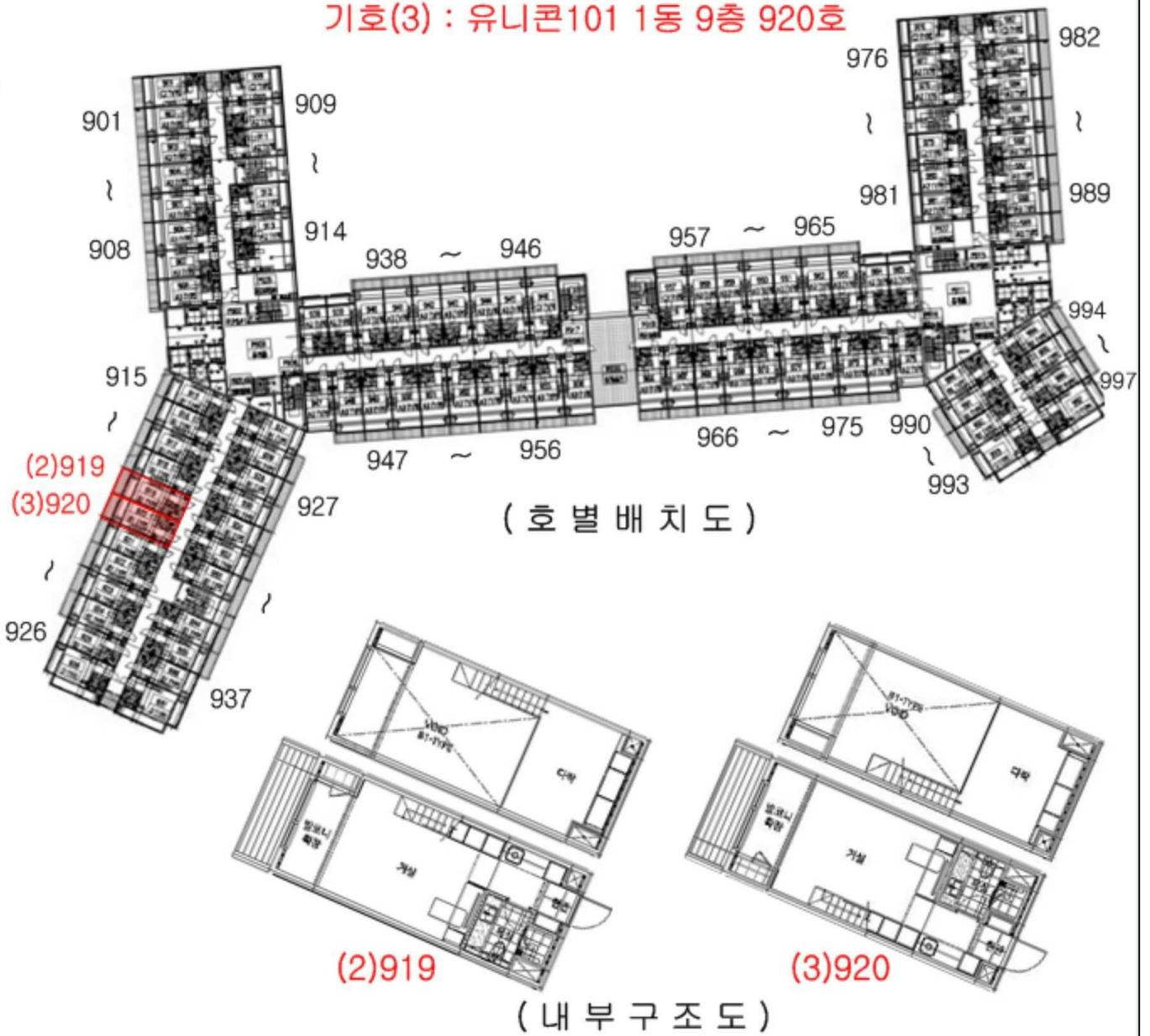
(내부구조도)

건물개황도

No Scale

기호(2) : 유니콘101 1동 9층 919호

기호(3) : 유니콘101 1동 9층 920호





101 1 ()



101 1 ()



()



()



101 1 1 ()



(1) 5 ()



(1)



(2 3)

9

()



(2)



(3)