

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 변연수 소유물건(2025타경674)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
이명애

감정평가서번호: 2508-11-674

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	삼억이천사백만원정 (₩324,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	변연수 (2025타경674)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.04	2025.08.27 ~ 2025.09.04	2025.09.04		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	324,000,000
	합 계					₩324,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 아산시 탕정면 용두리에 소재하며, “탕정온샘도서관” 북서측 인근에 위치하는 집합건물(유니콘101 9층 949호, 985호)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 2025.09.04.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.08.27.자로 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 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근에 동유형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로, 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적 비율·고객의 흐름·층별, 위치별 효용성·일반수요 등의 제반 가치형성요인을 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 및 신뢰 가능한 자료 취득의 어려움 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적 및 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인인은 현황 점유부분 및 집합건축물대장의 건축물현황도에 의거하였음.
- 2) 별지 “구분건물감정평가명세표” 상 토지·건물배분비율을 별도 표기하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고바람.
- 3) 최근 실물경기의 침체, 고금리 기조, 건축비 상승, 임대상황의 변동 등에 의한 매매시장의 위축으로 급매 및 저가 거래가 주를 이루는 것으로 탐문되며, 실거래가격의 특성상 본건의 감정평가액과 차이를 보일 수 있으니 경매 응찰시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에(토지와 건물의 일괄감정 평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(외부요인, 내부요인, 호별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

물 건 소 재 지		충청남도 아산시 탕정면 용두리 728				
건물명·동		유니콘101 1동				
건 물 의 구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층			사용 승인일	2022. 12. 29
구 분		전유 면적 (㎡)	공 용 (주) 면적(㎡)	분양 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
일련번호	호 수					
1	949	30.6975	26.8028	57.5003	10.1852	공장 (지원시설-기숙사)
2	985	30.6975	26.8028	57.5003	10.1852	공장 (지원시설-기숙사)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

기 호	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	용두리 728 1동	9층/ 9**호	30.6975	10.1852	160,325,000	5,222,738	2024.09.26
							2022.12.29

2) 비교사례의 선정

본건 대상 건물에 소재하고 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(①)를 비교 거래사례로 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

본건은 집합건축물대장(전유부)상 용도가 공장(지원시설-기숙사)이며, 기숙사는 건축법상 공동주택으로 분류되는바, ‘연립다세대 매매가격지수’를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	산출 내역
㉑	<p>연립다세대 지역 : 충청남도(24.09.26~25.09.04)</p> <p>거래시점 : 2024.09.26, 2024년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.04, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함</p> <p>2024.09.26 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 100.7 2025.09.04 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.2</p> <p>시점수정치 : $99.2/100.7 \approx 0.98510$</p>

6. 지역요인 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목

조건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

일련 번호	사례 기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	계
1	㉠	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
	대상호수는 사례 대비 호별요인(위치별효용 등)에서 다소 우세함					
2	㉠	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상호수는 사례 대비 대체로 대등함					

8. 인근 평가사례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가지점	평가 목적
용두리 728 1동	2/2**	56.58	219,000,000	3,870,626	2025.05.12	경매
	7/7**	86.1	342,000,000	3,972,125	2025.05.20	경매
	5/5**	117.26	448,000,000	3,820,570	2025.03.06	경매
	5/5**	56.58	211,000,000	3,729,233	2025.06.13	경매
	9/9**	28.8275	137,000,000	4,752,407	2025.06.13	경매

9. 인근지역 유사부동산 가격수준

위치 및 개별적 효용 등에 따라 차이는 있으나, 보건과 유사 규모의 지원시설(기숙사)의 전유면적 당 분양가 및 호가는 5,200,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,222,738	1.00	0.98510	1.00	1.05	5,402,165	5,400,000
2	5,222,738	1.00	0.98510	1.00	1.00	5,144,919	5,140,000

11. 대상물건 시산가액

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	5,400,000	30.6975	165,766,500	166,000,000	-
2	5,140,000	30.6975	157,785,150	158,000,000	-

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	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	9/949	30.6975	5,400,000	166,000,000
2	9/985	30.6975	5,140,000	158,000,000
합 계	-	61.395	-	324,000,000

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] 충청남도 아산시 당정면 용두리	728 유니콘 101 제1동	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층			166,000,000	비준가격 공용부분 포함
	[도로명주소] 충청남도 아산시 당정면 용머리길 40				지2층	10,601.5162		
					지1층	9,688.2461		
					1층	5,528.2543		
					2층	5,576.5138		
					3층~7층 각각	5,531.7638		
					8층	4,571.2468		
					9층	4,151.2868		
					10층	3,952.8868		
	[전유부분의 건물의 표시]							
[대지권의 목적 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 충청남도 아산시 당정면 용두리	728	대	준주거지역	13,510.9				
대지권의 종류:			1. 소유권					
대지권의 비율:			1.	10.1852 ----- 13,510.9	10.1852			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 33,200,000 132,800,000		

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	[전유부분의 건물의 표시]			9층 985호 철근콘크리트구조	30.6975	30.6975	158,000,000	비준가격 공용부분 포함
	[대지권의 목적 토지의 표시] 토지의 표시: 1. 충청남도 아산시 당정면 용두리	728	대	준주거지역	13,510.9			
	대지권의 종류:			1. 소유권	10.1852			
	대지권의 비율:			1.	----- 13,510.9	10.1852		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,600,000 126,400,000	
	합 계						₩324,000,000.-	
			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 충청남도 아산시 탕정면 용두리에 소재하며, "탕정온샘도서관" 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주변은 지식산업센터, 근린생활시설 및 단독주택 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 건물 내 제9층 제949호, 제985호로서, 외벽: 강화유리 및 석재 붙임 등 마감
창호: 샷시 창호임

(4) 이용상태

2개호 모두 복층형의 공장(지원시설-기숙사)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

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

(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)

대체로 사다리형 토지로서, 공장(지식산업센터) 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(아산탕정 택지개발사업지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한구역350) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천공부호구역(온천공보호구역)<온천법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

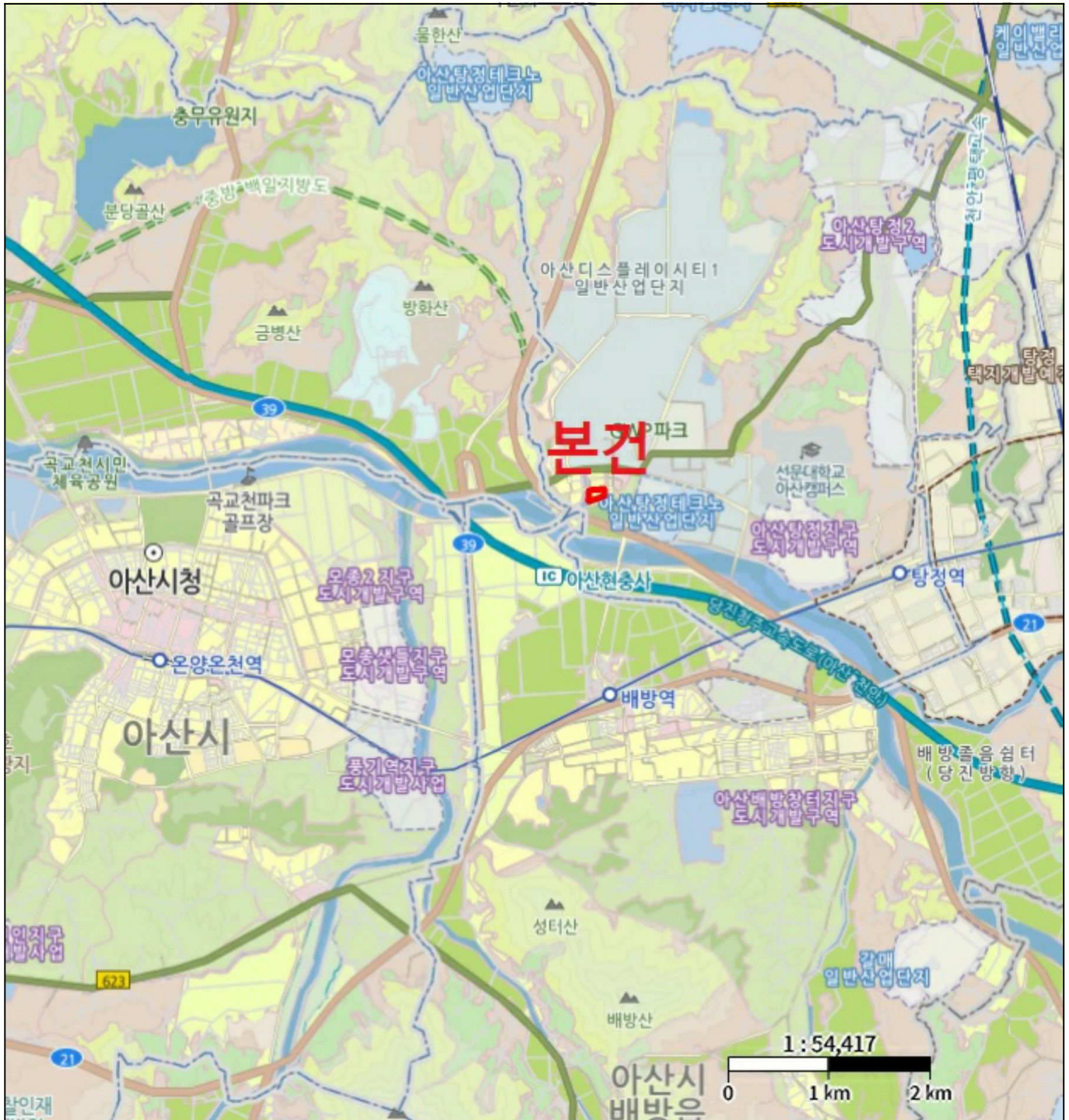
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



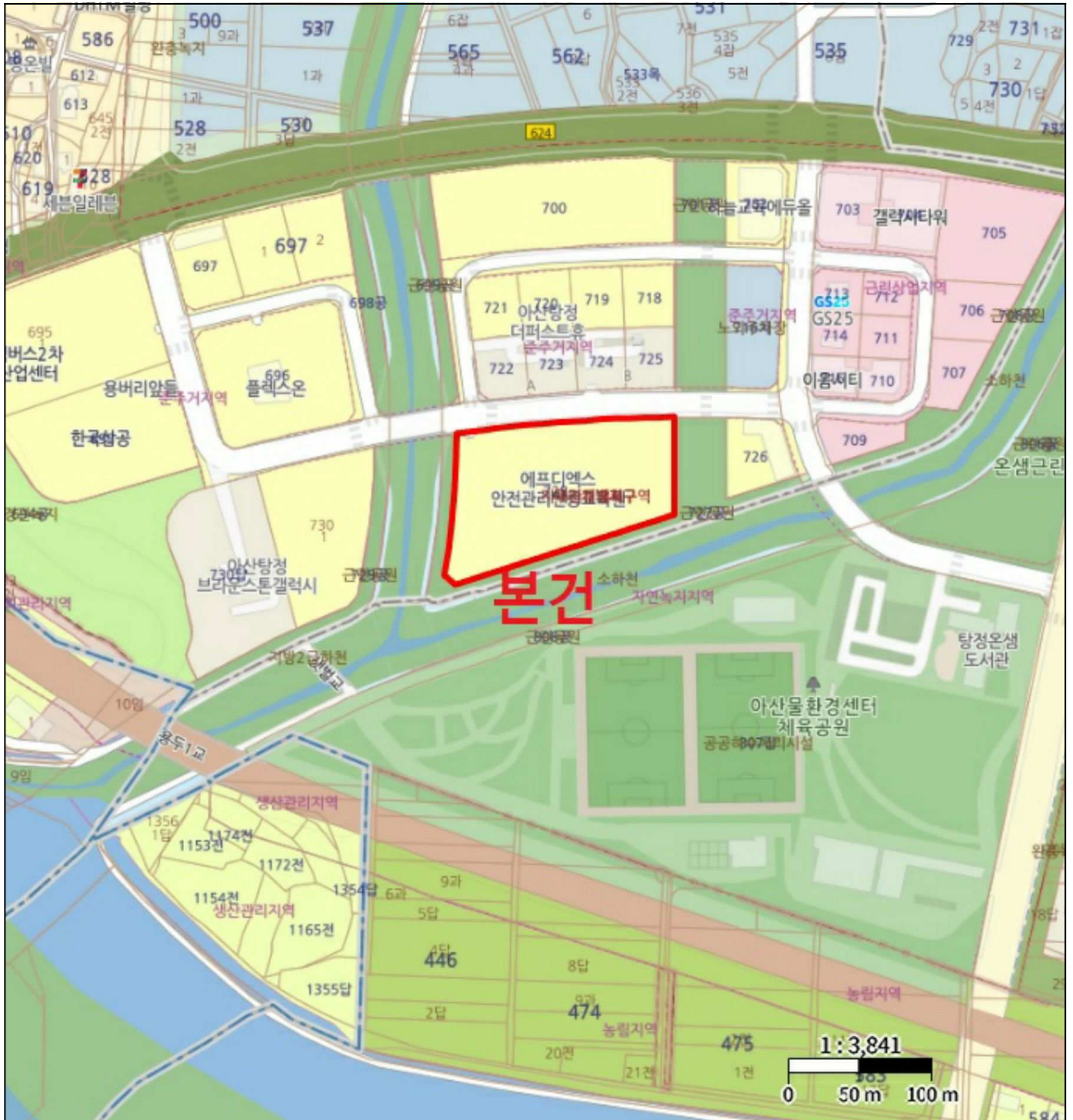
소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 728 유니콘101 1동 9층 949호
-----	--



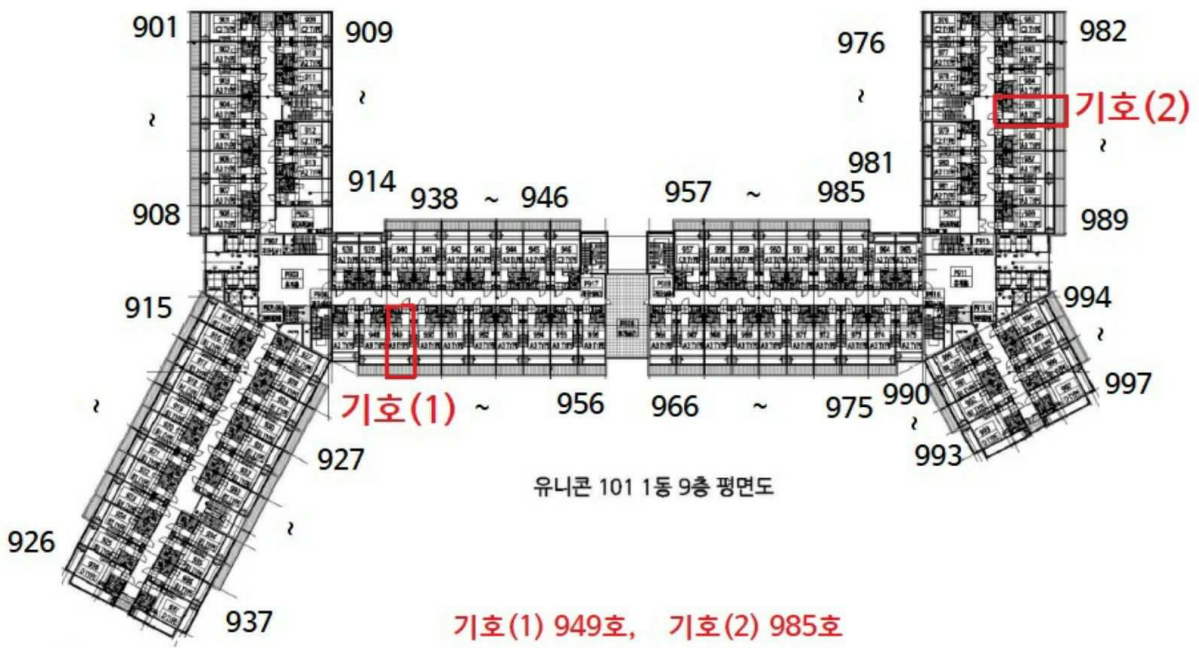
위치도



소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 728 유니콘101 1동 9층 949호
-----	--



건물개황도

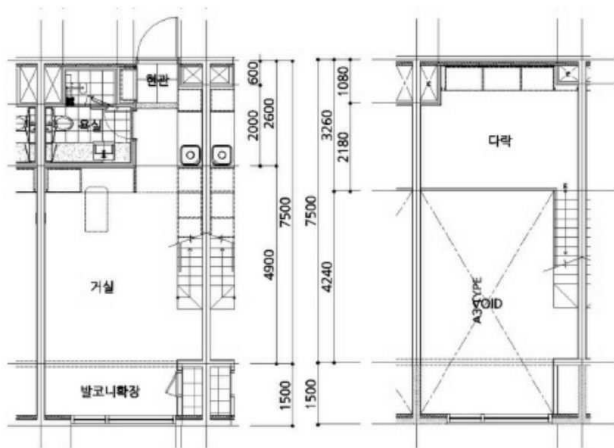


내부 구조도

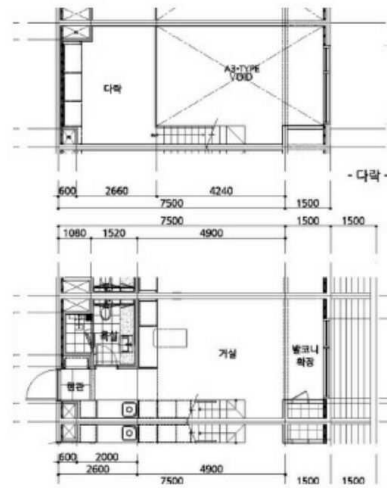


소재지

충청남도 아산시 탕정면 용두리 728 유니콘101 1동 9층 949호



〈기호1: 949호〉

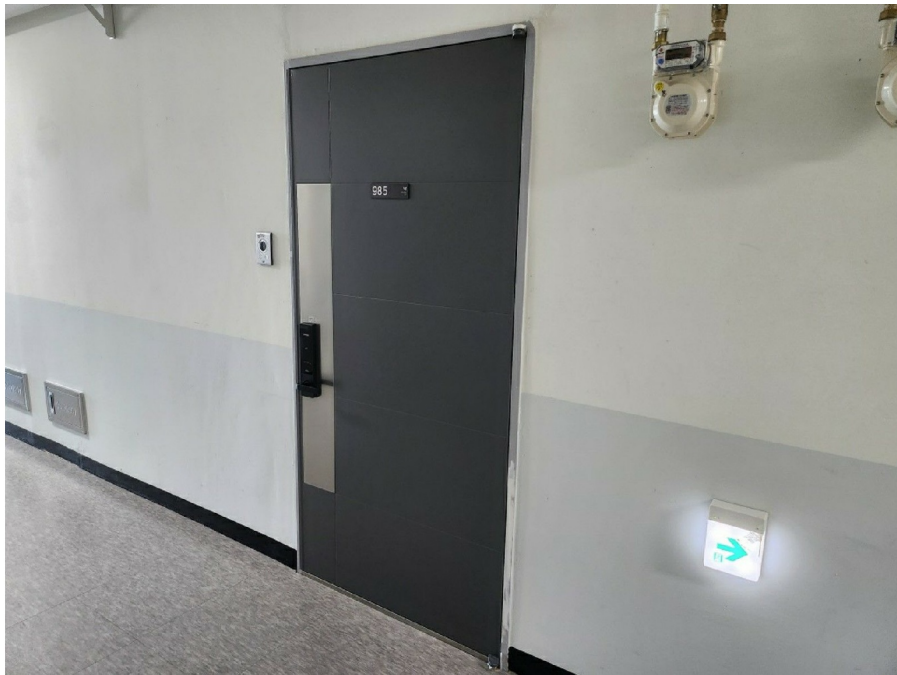


〈기호2: 985호〉





(1) 949



(2) 985