감 정 평 가 서

의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용
건 명	서유석 소유물건 (2025타경10361)
감정서번호	ES02501-A-04

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.

ES감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 상 용

감정평가액	오천팔백만원정(₩58,000,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서유석 (2025타경10361)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.28	2025.01.15 ~ 2025.01.28	2025.02.03

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	58,000,000 백
	합 계					₩58,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 아산시 도고면 기곡리 소재 '도고온천지구' 내의 남동측 부분에 위치하는 구분상가 '도고타운 101동 1층 101호' 에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 방법

가. 본건의 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가관련 제 규정 및 일반이론에 의거하여 평가합니다.

나. 본건 집합건물의 감정평가는「감정평가에 관한 규칙」제5조에 의하여 시장가치를 기준하였으며, 동 규칙 제16조의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상 부동산의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되므로, 본건과 유사한 인근지역 부동산의 가격수준, 거래사례, 평가사례 등을 비교분석함으로서 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하고, 감정평가액을 결정합니다.

3. 기준시점 및 기타

가. 본건 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025.01.28일입니다.

(실지조사기간은 2025.01.28일이며, 대상물건을 방문하여 제반 물적사항 및 가치형성요인 등에 대하여 조사하였으며, 조사내용은 별지 '구분건물감정평가요항표' 참조)

나. 본건 감정평가는 귀 의뢰목록에 의거합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 평가에서 귀 의뢰요청에 의거 토지 및 건물 일체로 한 평가가액 외에 토지 부분과 건물부분의 가액을 구분하여 별지 '구분건물감정평가명세표'에 부기하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다. (배분비율은 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 상의 비율을 기준하되, 인근 토지가격 수준, 건축비 수준, 집합건물 거래 패턴 등을 고려하여 적의 결정함.)

Ⅱ. 대상부동산의 개황

일련번호	1
소재지	충청남도 아산시 도고면 기곡리 329-1 (충청남도 아산시 도고면 기곡로31번길 30-1)
명칭	도고타운
구조 / 용도	철근콘크리트구조 경사지붕(아스팔트쉉글마감) 5층 / 공동주택
용도지역	제2종일반주거지역
동호수	101동 1층 101호
호별 용도	제1종근린생활시설(소매점)
전유 / 공용면적(㎡)	48.57 / 공용부분 없음
대지권면적(㎡)	50.312
사용승인일	2017.06.23

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 대상 구분건물의 평가

1. 감정평가방법

대상부동산과 지역적, 개별적으로 가치형성요인이 동일·유사하다고 인정되는 인근지역에 위치하는 유사부동산의 거래사례를 기준하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 적용하여 대상부동산의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 비교거래사례의 선정

대상부동산의 인근에 소재하는 유사부동산의 거래사례로 제반 가치형성요인이 동일·유사하다고 인정되는 아래의 사례를 비교대상으로 선정합니다.

(등기사항전부증명서)

기호	소재지	층호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가액(원) (단가)	거래시점 (계약시점)	사용승인일
A	아산시 도고면 기곡리 3**-*	1층 1**호	65.05	54.7024	80,000,000 (@1,229,823)	2023.06.20	2017.01.18

3. 사정보정

위의 선정된 비교사례는 인근의 부동산시장 및 거래수준 등으로 보아 정상 거래범위 내의 사례로 판단되어 사정보정은 고려하지 아니합니다. (적용요인치:1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(1) 자본수익율

(한국부동산원 / 충남 집합상가, %)

분기별 자본수익율	집합상가 지역 : 충남 (23.06.20~25.01.28) 2023년 02분기 : 0.23 2023년 03분기 : 0.02 2023년 04분기 : -0.32 2024년 01분기 : -0.12 2024년 02분기 : 0 2024년 03분기 : -0.10 2024년 04분기 : -0.19

(2) 시점수정치 (2023.06.20 ~ 2025.01.28)

본건과 물적상태 및 이용상태, 가격추세의 유사성 등 제반 가치형성요인이 동일·유사하다고 판단되는 상기의 상업용부동산 자본수익율을 기준하여 아래와 같이 산정하여 적용합니다.

산정내역	(1+0.0023*11/91)*(1+0.0002)*(1-0.0032)*(1-0.0012)*(1+0)*(1-0.001) *(1-0.0019)*(1-0.0019*28/92) ≒ 0.99262
시점수정치	-0.738% (0.99262)

(2024년 4분기 이후는 미발표되어 직전분기의 수익율로 연장 적용함.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인의 비교

(1) 비교항목

구 분	세부항목(상업용)
단지외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정조건, 기타조건
단지내부요인	시공상태, 설계·설비, 노후도, 공용시설, 규모 및 구성비, 건물의 용도, 관리체계, 임대료 수준 및 비율 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적, 공용부분의 전용사용권 유무, 내부 평면 방식, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인의 비교

대상	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	A	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
본건은 사례 대비 외부요인(주요시설 접근성(접근조건) 등)에서 열세시됨.						

6. 감정평가액의 산정

거래가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 x 면적비교 = 산출가액(원) ≒ 시산가액(원)

일련 번호	비교사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	면적 비교(㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	80,000,000	1.00	0.99262	0.970	48.57 / 65.05	57,512,937	58,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

(1) 참고사례 (출처: 협회 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	호수	용도	전유면적 (㎡)	금액 (원)	기준시점	비고
a	아산시 도고면 기곡리 3**-*	1**동 1**호	소매점	35.1	43,000,000	2024.03.09	공매평가
b	아산시 도고면 기곡리 1**-** 외	1**호	생활편익시설	71.29	71,000,000	2023.07.21	실거래

(2) 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

본건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 상기의 거래 및 평가사례를 본건과 제반 가치형성요인에서 비교검토하고, 인근 유사부동산의 거래가능가격 및 가격수준, 호가수준, 방매사례 등을 종합고려하면, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 합리성이 인정된다고 판단되어, 본건 구분건물의 감정평가액을 아래와 같이 결정·적용합니다.

일련번호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 아산시 도고면 기곡리 329-1 도고타운	101동 1층 101호	48.57	50.312	**58,000,000**

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 종합의견

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」등의 관련법령에 의거하여 대상물건에 대한 현장조사를 거쳐 제반 가치형성요인 등에 관한 자료를 수집, 분석하고, 규정에 의한 평가기준 및 방법을 적용하여 작성되었으며, 이에 따른 본건 부동산의 시산가액은 위에서 검토한 바와 같이 합리성이 인정된다고 판단되므로 위 산출과정을 적용하여 산정된 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

(다음 장 '감정평가명세표' 참조)

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	(1동의	건물의	표시)					
	충청남도 아산시 도고면 기곡리	329-1	도고타운 101동	철근콘크리트구조 경사지붕 (아스팔트쉉글마감) 5층				
	[도로명주소] 충청남도 아산시 도고면 기곡로31번길 30-1			1층	69.57			
				2층	141.68			
				3층	141.68			
				4층	141.68			
				5층	141.68			
	(전유부분의	건물의	표시)					
			1층 101호	철근콘크리트구조	48.57	48.57	58,000,000	비준가액 (공유부분 포함)
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	(토지의	표시)						
	1. 충청남도 아산시 도고면 기곡리	329-1	대	제2종일반 주거지역	528.6			
	(대지권의	종류)						
	1. 소유권							
	(대지권의	비율)						
	1.				50.312	50.312		
					528.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	11,600,000	
						건 물 :	46,400,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	합 계						**₩58,000,000.-**	
			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 도고면 기곡리 소재 '도고온천지구' 내 남동측 부분에 위치하고, 주변은 숙박시설 및 근린생활시설, 빌라 및 단독주택, 임야 등이 혼재하는 도고온천지구 이며, 접근성 및 주변환경 등으로 보아 제반 여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 도고타운단지 내에 지상주차장이 갖추어져 있고, 인근의 간선도로상에 버스정류장이 소재하며, 노선버스의 운행여건 등을 고려하면 대중교통이용의 편의도는 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕(아스팔트쉉글마감) 5층으로 (사용승인일: 2017.06.23)

외벽 : 강화유리, 석재붙임 및 드라이비트 마감 등
벽체 : 강화유리, 타일 등
바닥 : 타일 등

(4) 이용상태

건축물대장상 '제1종근린생활시설(소매점)'의 용도이나, 현장조사일 현재 미사용되고 있음.
('사진용지' 참조)

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기, 도시가스 공급설비 등을 갖추었음.

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

세장형의 평지이며, 현황 '주상용부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측, 서측 등으로 왕복2차선 간선도로를 이용하여 접근가능하며, 도로의 폭 및 계통, 연속성 등의 도로여건은 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역), 온천원보호지구(도고온천).

(9) 공부와의 차이

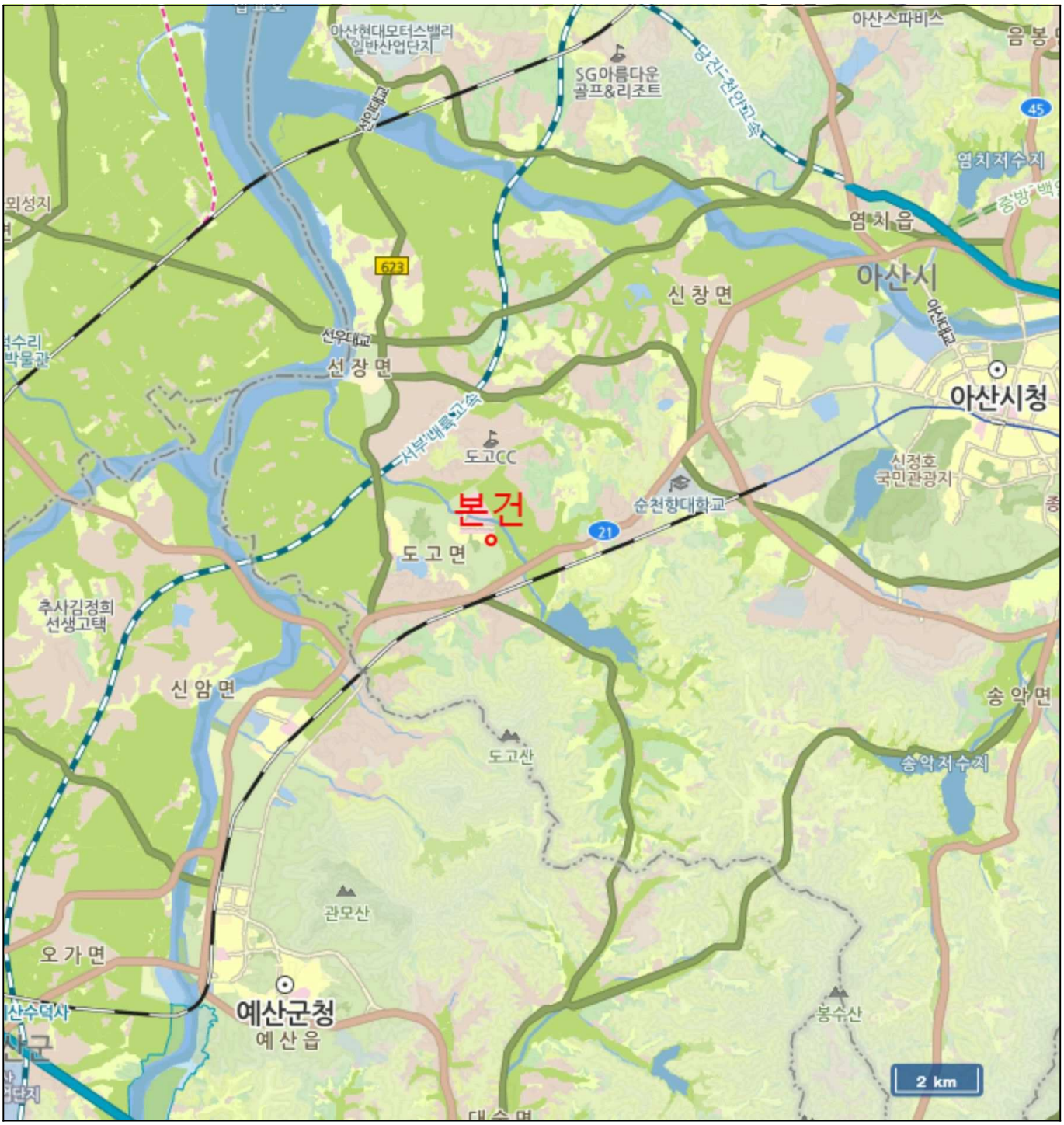
특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 아산시 도고면 기곡리 329-1 도고타운 101동 1층 101호



위 치 도

소 재 지	충청남도 아산시 도고면 기곡리 329-1 도고타운 101동 1층 101호

위 치 도

소 재 지	충청남도 아산시 도고면 기곡리 329-1 도고타운 101동 1층 101호

건 물 개 황 도

N

No Scale

[충청남도 아산시 도고면 기곡리 329-1 도고타운]

[101동 1층 101호]

(101)

(101)

(101)

(101)