

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 비씨티바이오밴드 주식회사
소유물건(2025타경11843)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 박주용

감정평가서번호: 기마25-072

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	사역사천구백만원정 (₩449,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	비씨티바이오밴드 주식회사 (2025타경11843)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.16	2025.06.11 ~ 2025.06.16	2025.06.16

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 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	449,000,000
합 계					₩449,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성정동 1486 소재 “롯데마트“ 동측 인근에 위치하는 부동산으로, 대전지방법원 천안지원(민사신청과 경매6계 2025타경 11843 임의경매)의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 대상 물건

1. 구조 및 면적

소재지 및 명칭	충청남도 천안시 서북구 성정동 1418 선인프라자 제1층 제102호 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원3길 21		규모	1동 14호 대지면적 722.9㎡ 건축연면적 4,998.9㎡	
건물의 구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		건물의 주용도	숙박시설, 근린생활시설, 위락시설	
건물의 층수	지하 2층, 지상 8층		사용승인일	2003.12.24	
기호	층 · 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	제1층제102호	일반음식점 (일식)	99.76	56.34	22.57

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 주 공용부분 합계임.

2. 토지이용계획 및 기타 공법상 관계

기호	내용
1 (천안시 서북구 성정동 1418)	도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 지구단위계획구역(북부2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 06월 16일임.

나. 현장조사 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 06월 12일에 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

본건은 「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

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 ②항에 따른 별도 기준은 없으며 물건의 이용상황을 기준으로 감정평가하였음.

5. 기타 참고사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰 목록에 의하였음.

나. 본건 구분점포 중 제1층 제102호는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

립적으로 구분된 집합건물로서, 경계벽이 설치되는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는 물건이며, 근처 호별 배치 상태 등을 통하여 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 경매 목적으로 평가한 것으로 감정평가 목적, 감정평가조건이 달라짐에 따라 감정평가액이 달라질 수 있으며, 기타 다른 목적으로 사용할 수 없으므로 유의하시기 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(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 “감정평가조건”이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙

	<p>1. 법령에 다른 규정이 있는 경우</p> <p>2. 의뢰인이 요청하는 경우</p> <p>3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우</p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건을 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.></p> <p>④ 감정평가법인등은 감정평가조건을 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.></p>
제7조(개별물건기준 원칙 등)	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p> <p>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
제10조(대상물건의 확인)	<p>① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다. <개정 2022. 1. 21.></p>
제11조(감정평가방식)	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.></p> <p>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</p> <p>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</p> <p>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
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)	<p>① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. <개정 2022. 1. 21.></p>
제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 와 건물의 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙

) 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제1조(건물의 구분 소유) 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. [전문개정 2010. 3. 31.]

제1조의2(상가건물의 구분 소유) ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다. <개정 2020. 2. 4.>
1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
2. 삭제 <2020. 2. 4.>
3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [전문개정 2010. 3. 31.]

제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법과 합리성 검토

가. 감정평가법의 적용(구분소유권)

■ 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사 거래 사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정, 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래 사례 비교법

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 물건에 적용한 평가법

대상 물건은 근린생활시설로서, 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 본건의 감정평가는 인근지역 내 유사한 구분건물의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용제, 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, 건축물 현황도 등을 참작하였음.

III 감정평가액 산출 근거

1. 비교사례의 선정 (등기사항전부증명서, KAIS 기준)

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정정보체계(KAIS))

사례	소재지 (건물명)	동 호수	전유면적(㎡)/ 대지면적(㎡)	거래금액(원)	용도	기준시점 (사용승인일)
				단가(㎡)		
A	천안시 서북구 성정동 1322 프라이움3차 아파트	1층 10*호	44.1 (8.2886)	400,000,000	소매점	2022.01.14. (2014.05.02.)
				9,070,294		
B	천안시 서북구 성정동 1419 태정프라자	8층 80*호	391.8 (95.68)	260,000,000	일반음식점	2023.07.03. (2003.12.16.)
				663,603		
C	천안시 서북구 성정동 1270 프라이움 6차 아파트	1층 10*호	45.48 (7.2)	520,000,000	소매점	2023.06.07. (2016.09.05)
				11,433,597		
D	천안시 서북구 성정동 1345 프라이움7차 아파트	1층 10*호	46.03 (7.14)	247,000,000	사무소	2023.09.21. (2016.12.02.)
				5,366,065		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

비교적 본건과 위치적, 물적, 유사성이 높고 거래상 특이사항이 없는 거래 사례 중 거래사례 A는 인 근에 소재하는 사례로서 이를 선정하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정 통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절 한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

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 충청남도 (집합상가) 자본수익률을 적용 하여 시점수정치를 산정하였으며, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교 통부장관이 조사·발표하는 지가변동률은 토지만에 대한 자료이므로 이를 적용하지 않았음.

나. 자본수익율(한국부동산원)

(1) 충청남도 집합 상가 자본수익율

구분	자본수익률 (%)				
	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
충청남도	2022년	0.33	0.41	0.30	-0.15
	2023년	-0.31	0.23	0.02	-0.32
	2024년	-0.12	0.00	-0.10	-0.19
	2025년	-0.30	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2)기간

구분	거래시점	기준시점	비고
거래사례 A	2022.01.14	2025.06.16	구분 점포

(3)시점수정치 계산

자본수익률 지수	거래사례 A 2022.01.14 ~ 2025.06.16. $(1 + 0.0033 * 77/90) * (1 + 0.0041) * (1 + 0.0030) * (1 - 0.0015) * (1 - 0.0031) * (1 + 0.0023) * (1 + 0.0002) * (1 - 0.0032) * (1 - 0.0012) * (1 + 0.0000) * (1 - 0.0010) * (1 - 0.0019) * (1 - 0.0030) * (1 - 0.0030 * 70/90) \approx 0.99529$
적용 시점수정치	0.99529배

※ 2025년 2분기는 미발표로 직전 분기의 수익률로 연장 적용함.

다. 시점수정치 결정

한국감정평가사협회 지침에 따라 충청남도 (집합상가) 자본수익률을 적용함.

4. 지역요인의 비교

결정의견	본건은 사례와 인근에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인의 비교

가. 가치형성요인 비교 항목

(1) 상업용 부동산

가치 형성 요 인		비 고
조 건	세 항 목	
외 부 요 인	대중교통의 편의성	단지 외부 입지조건
	상가의 성숙도	
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성	
	공공시설 및 편익시설과의 배치	
	배후지의 크기	
내 부 요 인	건물의 규모 및 최고층수	단지 내부 건물 요인
	건물의 구조 및 마감상태	
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율	
	주차 규모 및 편리성	
	건물 내의 은행, 편의점 여부 등	
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	개별 점포에 미치는 요인
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	
	승강기 및 에스컬레이터와의 거리	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-
비교 요인		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 층별 효용비율표(보상평가 지침 별표 9)

층별 효용비율표란 건물의 용도 및 공간적 위치에 따른 층별 효용차이를 비교표로 작성한 것으로 건물의 수직적 이용에 따라 발생하는 접근성, 수익성, 편리성 등의 효용 차이를 가격 또는 임대료의 격차로 표현하는데 이를 수치화한 것으로서 통상 1층을 기준층으로 하여 층별 효용 차이를 표시함.

층별	고층 및 중층 시가지		저층 시가지				주택지
	A형	B형	A형	B형	A형	B형	
20	35	43					
19	35	43					
18	35	43					
17	35	43					
16	35	43					
15	35	43					
14	35	43					
13	35	43					
12	35	43					
11	35	43					
10	35	43					
9	35	43	42	51			
8	35	43	42	51			
7	35	43	42	51			
6	35	43	42	51			
5	35	43	42	51	36	100	
4	40	43	45	51	38	100	
3	46	43	59	51	42	100	
2	58	43	60	51	54	100	100
지상 1	100	100	100	100	100	100	100
지하1	44	43	44	44	46	48	-
2	35	35	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

일련 번호	동 호수	거래 사례	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	격차율	비교의견
1	제106호	A	0.75	0.80	0.83	1.00	0.498	대상은 거래사례 A 대비 외부요인(상가와와의 접근성 등)에서 열세, 내부요인(건물의 주차장, 관리상태 등)에서 열세, 호별요인(위치별 효용성 등)에서 열세, 그 외 요인에서 대등함.

6. 거래사례비교법에 의한 시산단가

시산단가(비준가액)(원/㎡) = 사례 A 거래단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 가치형성요인

일련 번호	동 호수	거래 사례	사례 A 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	제106호	A	9,070,294	1.0	0.99529	1.0	0.498	4,495,731	4,500,000

일련 번호	동 호수	전유면적 (㎡)	비준단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제106호	99.76	4,500,000	448,920,000	449,000,000	
합 계					449,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

가. 본건 평가전례

(출처 : 한국감정평가사 협회)

기호	소재지	동 호수	전유면적(㎡)/ 대지면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	천안시 서북구 성정동 1418 선인상가	102호	99.76/ 22.57	543,000,000	5,443,000	2006.04.11	경매
ㄴ	천안시 서북구 성정동 1418 선인상가	102호	99.76/ 22.57	543,000,000	5,443,000	2007.02.27	경매
ㄷ	천안시 서북구 성정동 1418 선인상가	102호	99.76/ 22.57	440,000,000	4,410,000	2013.07.25	공매

나. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사 협회)

기호	소재지	동 호수	전유면적(㎡)/ 대지면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차 아파트	11*호	76.32	757,000,000	9,918,763	2023.08.09	경매
ㄴ	천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차 아파트	10*호	63.56	630,000,000	9,911,894	2023.08.09	경매
ㄷ	천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차 아파트	10*호	190.3	1,260,000,000	6,621,124	2023.03.02	경매
ㄹ	천안시 서북구 성정동 1419 태정프라자	10*호	69.0	430,000,000	6,231,884	2010.11.15	담보
ㅁ	천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차 아파트	10*호	136.4608	1,597,000,000	11,702,995	2021.03.11	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지	동·호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
1	천안시 서북구 성정동 1418 선인상가	102호	99.76	449,000,000
계				449,000,000

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

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 충청남도 천안시 서북구 성정동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원3길 21	표시) 1418 선인프라 자	숙박시설 및 근린생 활시설, 위탁시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 지상8층 지하2층 지하1층 1층-3층 각층 4층-8층 각층		602.00 542.50 496.65 466.95			
1	충청남도 천안시 서북구 성정동 [전유부분의 [대지권의 목적	1418 건물의 인 토지의	대 표시] 표시]	일반상업지역 (내) 철근콘크리트조 제1층 제102호 1. 소유권대지권		722.9 99.76 22.57 ----- 722.9	99.76 22.57	449,000,000 배분내역 토 지 : 89,800,000 건 물 : 359,200,000	비준가액 공용면적 대지권 포함
합 계								₩449,000,000.-	
					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 천안시 서북구 성정동 1486 소재 "롯데마트" 동측 인근에 소재하는 '선인프라자 제1층 제102호 상가'로서, 부근은 대로변을 따라 상가가 소재하며, 후면 숙박시설, 소규모 상가, 오피스텔 및 아파트 단지의 혼합지로 주위 상업적 환경 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하고, 인근에 시내 버스 정류소가 소재하여 대중교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상 8층 중 제1층 제102호로 (사용 승인일 2003.12.24.)

외벽 : 석재타일 및 드라이비트 마감
내벽 : 몰탈 위 페인팅 및 인테리어 마감
창호 : 강화 유리 및 샷시 마감.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 102호 일반음식점(일식)이나 소형 음식점으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스 설비, 난방설비, 지하주차장 설비, 승강기 등이 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

세장형의 토지로 인근 도로와 등고 평탄하며, 숙박시설 및 근린생활, 위락시설 등 복합적인 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 부지 남측으로 왕복 2차선 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 지구단위계획구역(북부2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합)

가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대사항 미상임.

2. 본건 구분점포 중 제1층 제102호는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 경계벽이 설치되는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는 물건이며, 근처 호별 배치 상태 등을 통하여 확인하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

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) | |

3. 충청남도 천안시 서북구 성정동 1418 선인프라자 공부 기재사항 내용 중 건물 주용도는 등기사항증명서 및 제시목록에는 위탁시설로 되어있으나 집합건축물대장에는 위탁시설로 기재 되어 있고 4층에서 8층은 이엘모텔로 이용하고 있어 위탁시설로 표기의 정정이 필요함.

4. 충청남도 천안시 서북구 성정동 1418 선인프라자 공부면적 기재사항 내용 중 4층부분은 등기사항증명서 및 제시목록은 466.95㎡ 이나 집합건축물대장은 496.65㎡로 기재되어 있으며, 집합건축물대장을 기준하여 1층에서 8층까지의 면적합계는 $(496.65\text{㎡} + 466.95\text{㎡}) \times 4 = 3,854.4\text{㎡}$ 로 용적율산정용 연면적과 동일하여 4층 부분에 대한 면적 정정이 필요함.

광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1418 선인프라자 1층 102호
-----	-------------------------------------



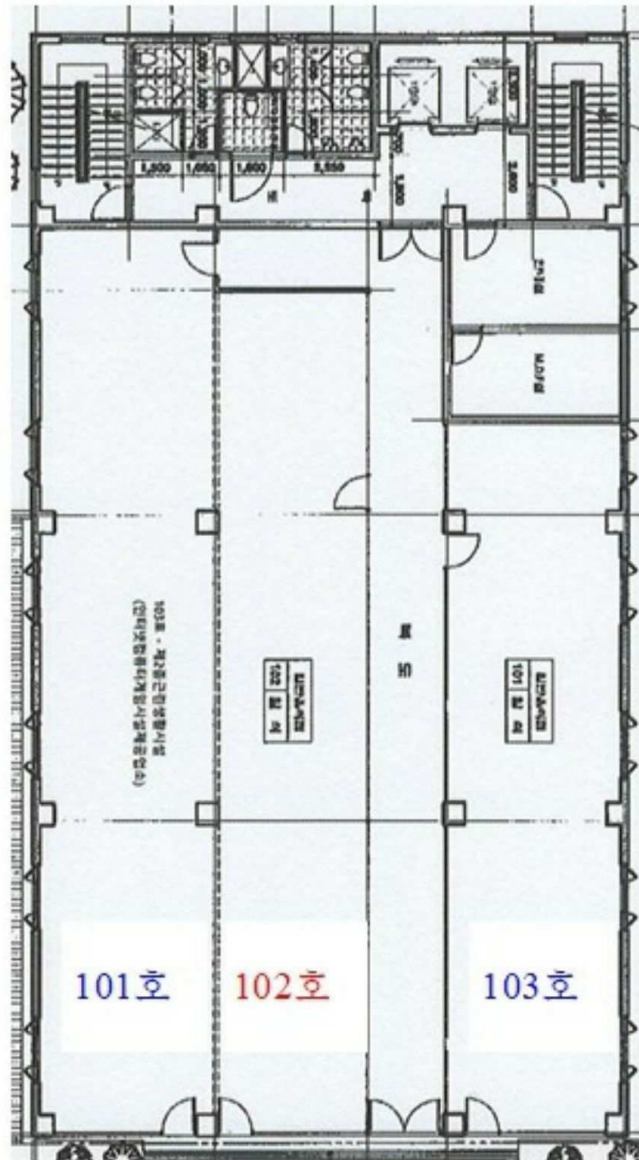
위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1418 선인프라자 1층 102호
-----	-------------------------------------



건물개황도 (102호)

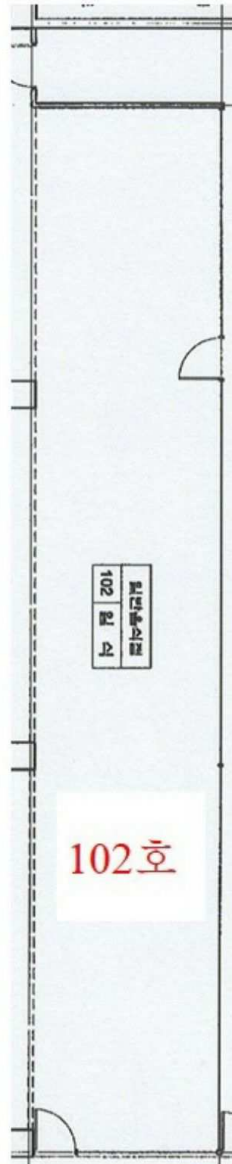


내 부 구조 도



소재지

충청남도 천안시 서북구 성정동 1418 선인프라자 1층 102호





1



1



2

