

# 감정평가서

건명	김순자 소유물건 (2025타경 12120)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 판사 이명애
감정서번호	YB560-112

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.

야문감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
( 송 종 석 )

(인)

감정평가액	일억팔천칠백만원정(₩187,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 판사 이명애		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	김순자 (2025타경12120)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.29	2025.08.04 ~ 2025.08.29	2025. 08. 29	
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	구분건물	1개호	-	187,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩187,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사			(인)		
	( 정 호 순 )					

## I. 대상물건 개요

### 1. 대상물건 내역

#### 가. 대상 구분건물 내역

기호	소재지	구분건물명	동, 층, 호	비고
1	충남 아산시 탕정면 용두리 728	유니콘101	1동 863호	-

#### 나. 대상 구분건물이 속한 단지(동)의 정보

소재지	충남 아산시 탕정면 용두리 728	사용승인일	2022.12.29
구 조	철근콘크리트구조	개별공시지가	1,175,000원/㎡
지붕 / 층	(철근)콘크리트지붕 / 10층	동수 / 호수 (건축물대장 기준)	2개동 / 698개호

## 다. 대상 구분건물의 정보

동/호수	1동 863호	건물용도	공장 (지원시설-기숙사)
전유면적	36.8475㎡	대지면적	12.2258㎡
이용상황	폐문·부재로 인하여 외관 목측 및 탐문조사 등에 의함		

## 2. 대상물건의 형상 등

별지 '구분건물 감정평가요항표' 참조

## 3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.8.29.일로 하였습니다.

## 4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2025.08.04~2025.08.21일입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 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 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

### 2. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 그 밖의 사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 전유부분과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 ‘구분건물 감정평가명세표’에 표기하였는 바 경매진행 시 업무에 참고하시기 바랍니다.

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 아산시 탕정면 갈산리 소재 ‘아산신도시 물환경센터’ 북서측 인근 공장건물 내 위치하는 부동산으로서, 부동산경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

### 3. 감정평가방법의 종류

#### 가. 원가법

대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

#### 나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 다. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 4. 감정평가방법의 적용

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 집합건물의 주된 평가방법인 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따른 시산가액 비교는 생략하되, 인근 부동산 탐문조사 등을 시세수준, 동종 유사물건의 평가 사례 등을 통하여 가격결정에 대한 합리성을 검토하였습니다.

## IV. 감정평가액 산출

### 1. 평가방법

대상물건의 위치, 교통사정, 주위환경, 상가 및 공공시설과의 접근성 등의 지역적 요인과 건물의 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 관리상태와 위치별 효용도 등 개별적요인을 고려하고, 인근 동종·동유형 구분건물의 일반적인 시세 등을 종합 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였습니다.

## 2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 거래된 거래사례 중 대상물건과 위치 등 지역적 요인과 구조, 규모 등 개별적 요인이 유사하여 대상물건과 비교성이 높은 인근지역 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	동-호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	탕정면 용두리 728	유니콘101	1-8■	36.8475	12.2258	194,849	2025.02.18/ 2022.12.29
B			1-8■	40.3611	13.3925	214,593	2024.04.11/ 2022.12.29

사례 기호	<b>A</b>	사례가격(천원)	<b>194,849</b>
선정 사유	사례 'A, B' 모두 대상물건과 같은 건물내에 소재하나, 사례 'A'가 규모가 같고 비교적 최근의 사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 바, 사례 'A'를 비교사례로 선정하였습니다.		

## 3. 사정보정

사정보정(事情補正)이란 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 해당 거래사례의 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 가격지수 중 대상물건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘충청남도 유형별 주택 매매가격지수’를 활용하여 산정하였습니다.

구 분	2025년 1월	2025년 7월	비 고
가격지수	100.2	99.2	연립다세대
시점수정치 산출	$99.2 / 10.2 \approx 0.99002$		

※ 기준시점당시 지수가 고시되지 않아 최근의 것으로 적용하였습니다.

## 5. 가격형성요인 비교

비교 거래사례와 대상물건이 지니는 가치형성요인을 세부내역으로 나누어 비교한 사항은 다음과 같습니다.

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통 편의성	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 같은 단지 내 위치하는 바, 제반 외부요인상 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심·상업시설 접근성			
	공공·편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관)			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
내부요인	시공업체, 건물구조	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 같은 단지에 위치하여 같은 시기에 지어졌는 바, 노후도 등 제반 내부요인상 대등함.
	시공상태의 양부 등			
	규모, 구성비			
	주차장, 부속시설			
	노후도, 관리체계			
호별요인	층별·향별·위치별 효용	1.00	0.97	대상물건은 북향에 위치하나 비교사례는 남향 중심에 위치하는 바, 향별·위치별 효용(보다 불량) 등 호별요인상 열세함.
	전유면적 비율			
	대지권 지분면적 비율			
	발코니			
	개별적인 조망·소음 등			
기타요인	그밖의 요인	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 제반 기타요인상 대등함.
누계		<b>0.970</b>		외부 x 내부 x 호별 x 기타

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가격 (면적비교는 전용면적을 기준으로 하였음)

산식 = 사례가격(천원) × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인 × 면적비교								
기호	사례기호	사례가격(천원)	사정보정	시점수정	가격형성요인	면적비교	산정가액(천원)	결정가액(천원)
1	A	194,849	1.00	0.99002	0.970	1.0000	187,117	<b>187,000</b>

※ 면적비교는 전용면적을 기준으로 하였습니다.

## 7. 감정평가액 결정을 위한 참고자료

### 가. 유사물건의 가격수준

구 분	가격 수준	자료 출처
탕정면용두리 728 유니콘101 (8~9층, 전유면적 기준)	5,000~5,300원/㎡	인근 공인중개사사무소

### 나. 동종 유사물건의 평가사례

기호	소재지	평가 목적	건물명/ 동-호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점
							사용승인일
가	탕정면 용두리 728	법원 경매	유니콘101 / 1-9■	28.8275	9.5648	137,000	2025.06.13/ 2022.12.29
나			유니콘101 / 1-9■	28.8275	9.5648	150,000	2024.12.19/ 2022.12.29

### VI. 감정평가액 결정 및 그에 관한 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따른 거래사례비교법에 의한 구분건물의 평가액은 인근 유사물건의 가격수준, 방매사례 등에 의하여 그 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다. ( 187,000,000원 )

## 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 당정면 용두리	건물의 728 유니콘 101 1동	표시) 공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				
	[ 도로명 주소 ] 충청남도 아산시 당정면 용머리길 40			지2층 지1층 1층 2층 3~7층 각층 8층 9층 10층	10,601.5162 9,688.2461 5,528.2543 5,576.5138 5,531.7638 4,571.2468 4,151.2868 3,952.8868			
	( 전유부분	건물의	표시 )	8층 863호 철근콘크리트구조	36.8475	36.8475	187,000,000	비준가격 (집합건축물 대장 총면적) 69.02㎡)
	( 대지권의 1.충청남도 아산시 당정면 용두리	목적인 728	토지의 대	표시 ) 준주거지역	13,510.9			
	대지권의	종류,비율		1.소유권	12.2258 × ----- 13,510.9	12.2258		
	<b>합 계</b>						<b>₩187,000,000.-</b>	
				이 하				
						여 백		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 37,000,000 150,000,000	

# 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

충청남도 아산시 탕정면 갈산리 소재 '아산신도시 물환경센터' 북서측 인근 '유니콘101' 내 위치하는 공장으로서, 부근은 공동주택, 상가, 공장 등이 섞여 있는 성숙중인 상가지대입니다.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 공장내 8층 863호로서,  
외벽: 석재 불임, 강화유리 마감 등  
내벽: 시멘트몰탈위 페인팅, 벽지, 일부 타일 등 마감  
창호: 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

공장(지원시설-기숙사) 1개호로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 도시가스공급설비 등이 되어 있습니다.

## 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 사다리형 토지로서, 공장(지원시설, 지식산업센터 등) 부지로 이용중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 왕복 4차로의 아스콘 포장도로에 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(아산탕정 택지개발사업지구), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),  
가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
온천공보호구역(온천공보호구역)<온천법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>입니다.

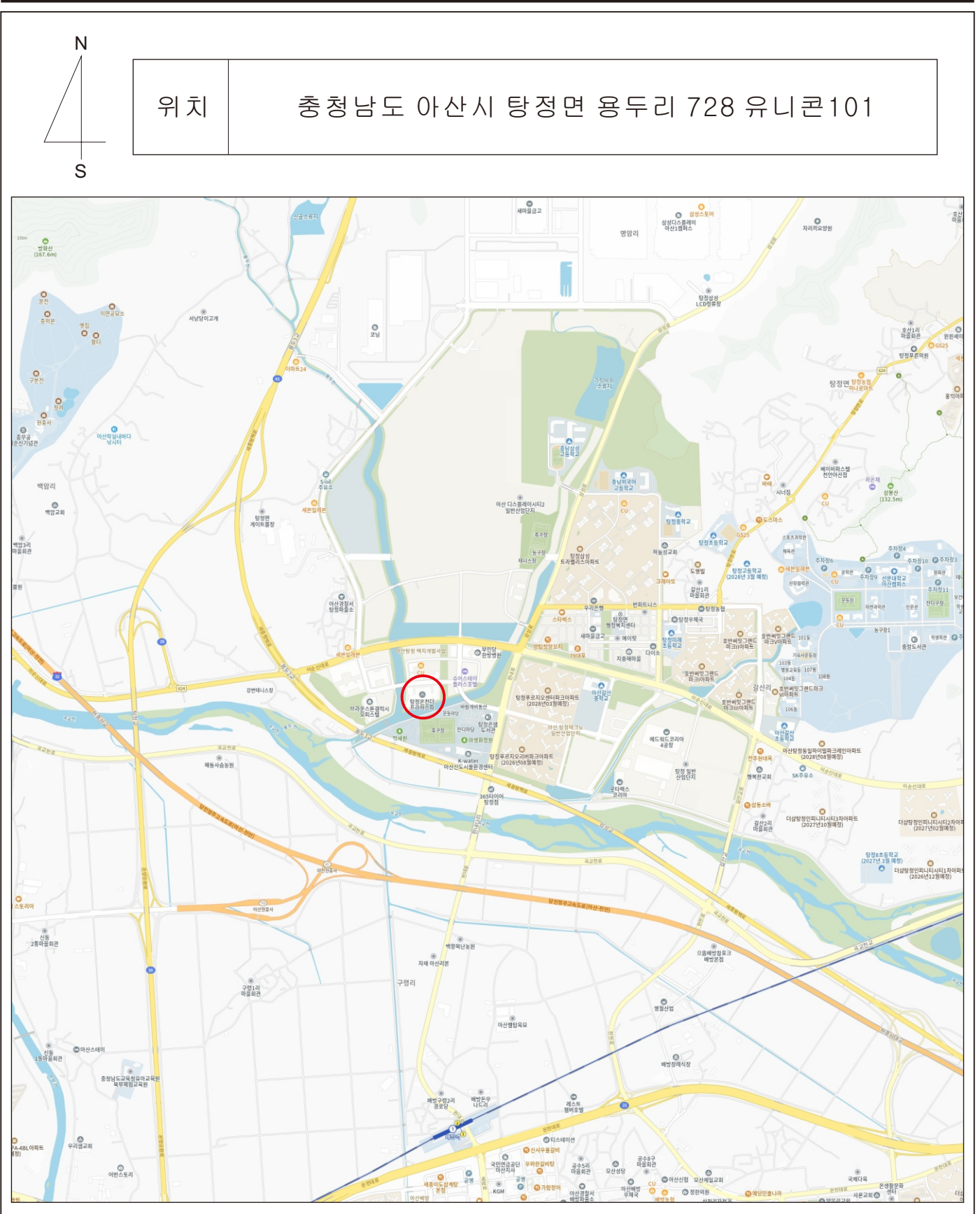
### (9) 공부와의 차이

없습니다.

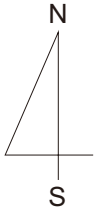
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.  
기타: 없습니다.

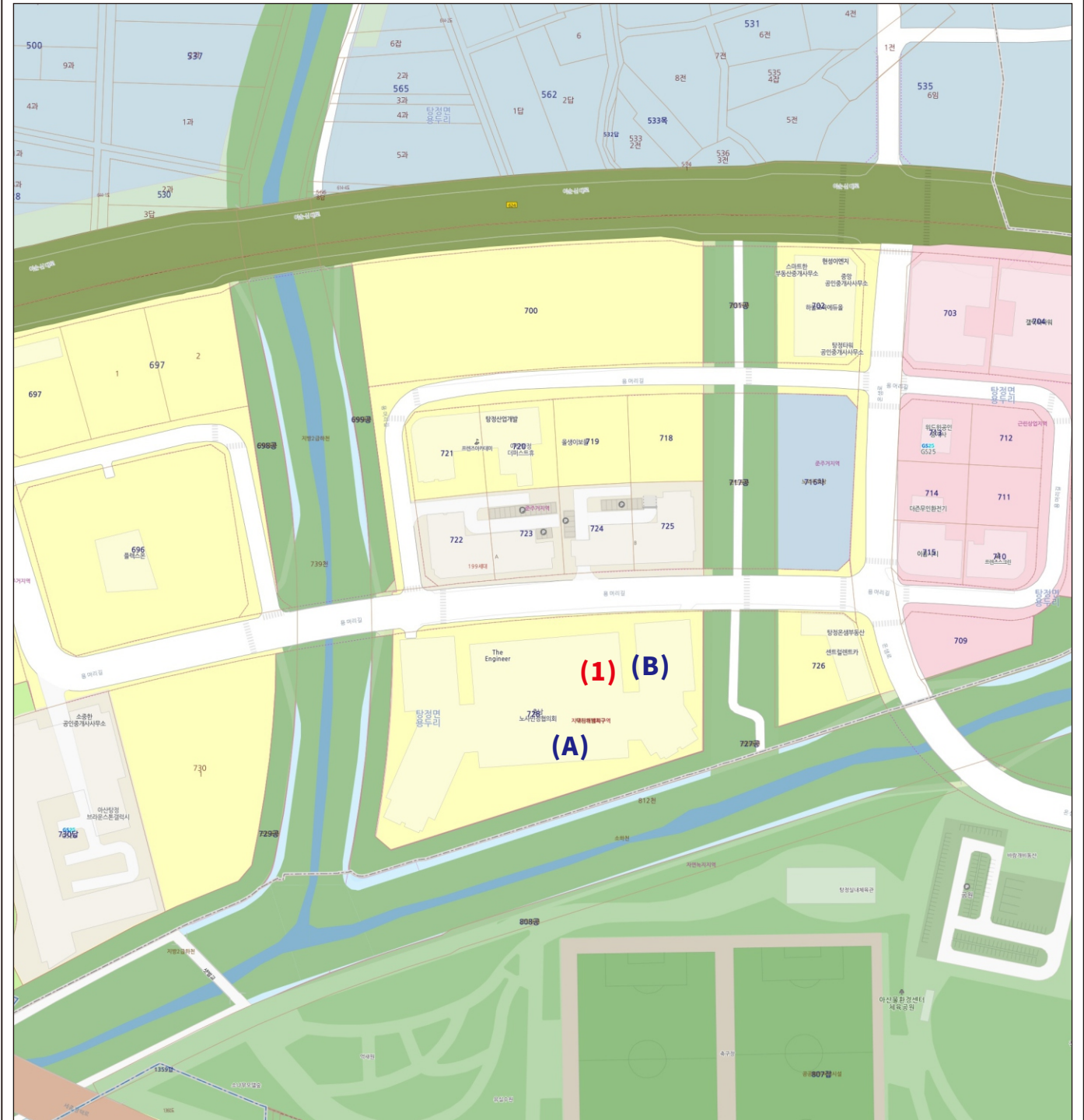
# 대상물건 광역위치도



# 대상물건 상세위치도



위치      충남 아산시 탕정면 용두리 728 유니콘101 1동 863호

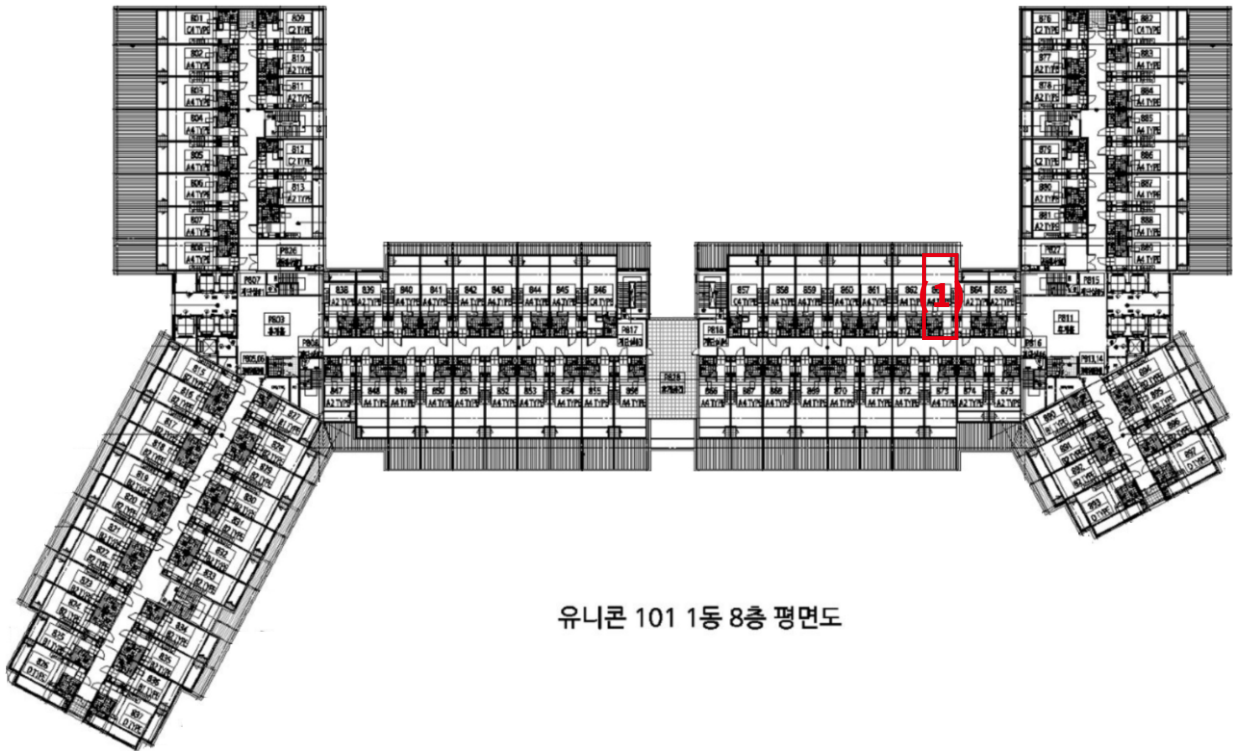


# 호별배치 및 건물이용상태

NO SCALE

( 호별배치도 및 건물이용상태 )

유니콘101 1동 863호



유니콘 101 1동 8층 평면도

( 집합건축물대장상 도면임 )

# 사 진 용 지



대상물건 주변환경(남동측 촬영)



대상물건 전경(지하주차장 출입구)

# 사 진 용 지



대상물건 전경(전면)



대상물건 전경(현관문)

# 사 진 용 지



대상물건 전경(1층 출입구)



대상물건 전경(지하층 출입구)