

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 재우개발
소유물건(2025타경11595)
의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 박주용
감정평가서번호: sj25-05022

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.

세종감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
노 수 정

감정평가액	삼십사억사천팔백칠십오만구천원정(₩3,448,759,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 재우개발 (2025타경11595)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.19 ~ 2025.05.19	2025.05.20		
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	16개호 이	구분건물	16개호 하 여	- 백	3,448,759,000
	합 계					₩3,448,759,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본 평가는 충청남도 아산시 탕정면 명암리 소재 “아산탕정디스플레이시티1 ” 북동측 인근에 위치하는 “에스어반 제2층 제1-201호 외 15개호”에 대한 대전지방법원 천안지원 경매 목적의 감정평가임.

2) 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제4조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3) 가격시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025.05.20. 로함.

2. 감정평가방법

1) 본건 구분건물의 가격은 주변상황 등의 제반 입지조건·층별·향별·위치별 효용성과 건물의 구조·용재·현상 및 부대설비 상황 등의 제반 가격형성요인 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가전례등을 종합 참작하여 정상적인 구분건물의 거래 관행에 따라 구분건물과 대지 사용권을 일괄하여 거래사례 비교법으로 평가 하였음.

2) 다른 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기 타

- 1) 이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나, 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작·전재 할 수 없으며 이로인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.
- 2) 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치를 감정평가한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.
- 3) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.
- 4) 본건 공부의 표시는 귀 의뢰 목록에 의거하였음.

4. 대상부동산의 가격산정

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 대상물건의 개요

소 재 지	충청남도 아산시 탕정면 동산리 568-2, 명암리 85-2					
건물명, 층, 호수	에스어반 제2층 제1-201호, 제1-202호, 제1-203호, 제1-204호, 제1-205호 제1-206호, 제2-201호, 제2-202호, 제2-203호, 제2-204호, 제2-205호 제2-206호, 제3-201호, 제3-202호, 제3-203호, 제3-204호					
용 도	제1,2종 근린생활시설		사용승인일		2019.08.12	
면 적	전유면적(㎡)		공용면적(㎡)		대지권면적(㎡)	
	가	48.7575	가	50.2352	가	58.5320
	나	48.7575	나	50.2352	나	58.5320
	다	48.7575	다	50.2352	다	58.5320
	라	48.0150	라	49.4695	라	57.6406
	마	73.7550	마	75.9900	마	88.5408
	바	72.0000	바	74.1817	바	86.4339
	사	45.5400	사	46.9192	사	54.6695
	아	45.5400	아	46.9192	아	54.6695
	자	45.5400	자	46.9192	자	54.6695
	차	45.5400	차	46.9192	차	54.6695
	카	45.5400	카	46.9192	카	54.6695
	타	45.5400	타	46.9192	타	54.6695
	파	56.9250	파	58.6488	파	68.3368
	하	56.9250	하	58.6487	하	68.3368
	거	77.2200	거	79.5595	거	92.7004
너	77.2200	너	79.5595	너	92.7004	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
A	탕정면 용두리 702	스마트타워1	1층 107-1	36.3800	611,106	16,797,855	'22.04.01
B	탕정면 용두리 702	스마트타워1	1층 108호	41.2100	687,360	16,679,446	'20.02.18
C	배방읍 장재리 1731	파모스라움 상가동	1층 104호	37.4400	565,000	15,090,811	'21.07.28
D	배방읍 장재리 1729	천안아산 미소지움	1층 140호	45.2400	699,574	15,463,637	'20.02.10
E	배방읍 장재리 1759	시그마빌에스 1동	1층 101호	60.0000	900,000	15,000,000	'20.10.11
F	배방읍 장재리 1718	1동	1층 105호	66.4700	965,335	14,522,867	'20.10.14
G	탕정면 용두리 702	스마트타워1	2층 219호	74.7400	481,152	6,437,677	'22.07.08
H	탕정면 용두리 710	해성빌딩	2층 202호	107.4400	600,000	5,584,512	'22.03.25
I	탕정면 명암리 809	탕정 삼성 트라펠리스 중심상가동	3층 12호	125.2100	619,000	4,943,694	'20.12.29

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 인근 유사 부동산의 평가전례

소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
탕정면 동산리 568-2 외	에스어반 2동	3-302/ ○○○	63.36	76.06	공매	483,000	'22.10.06
탕정면 동산리 568-2 외	에스어반 1동	3-302/ ○○○	60.14	72.20	공매	425,000	'22.10.06
탕정면 동산리 568-2 외	에스어반 1동	1-102/ ○○○	46.80	56.18	공매	689,000	'22.11.03
탕정면 동산리 568-2 외	에스어반 3동	1-110/ ○○○	46.80	56.18	공매	662,000	'22.11.03
탕정면 동산리 568-2 외	에스어반 3동	2-204/ ○○○	77.22	92.70	공매	301,000	'22.11.03
탕정면 동산리 568-2 외	에스어반 3동	2-201/ ○○○	56.92	68.34	공매	265,000	'22.11.03
탕정면 동산리 568-2 외	에스어반 1동	2-201/ ○○○	48.76	58.53	공매	227,000	'22.11.03

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 비교사례의 선정

동일한 구분건물의 사례로 면적, 시간적 유사성 등 비교가능성이 있다고 사료되는 사례를 선정하였습니다. (위 거래사례 중 기호 H사례)

6) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

7) 시점수정

가. 한국감정원이 발표하는 주요 지역별 · 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는

[충청남도 안산시 온양 소유모상가 매매가격지수]를 활용하여 산정함.

나. 집합건물 매매가격지수를 이용한 시점수정

기준시점 당시 매매가격 지수	거래당시 매매가격 지수	시점수정치
24년 02분기	0.14	$(1+0.0014 \times 42/91) \times$ $(1+0.001) \times$ $(1+0.0004) \times$ $(1-0.0031) \times$ $(1-0.0031 \times 50/90)$ ≈ 0.99722
24년 03분기	0.1	
24년 04분기	0.04	
25년 01분기	-0.31	
25년 02분기 (25년 01분기 자료)	-0.31	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8) 가치형성요인 비교

조건	항 목
외부요인	고객 유동성과의 적합성
	조심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
내부요인	잔지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 표용(동별 및 라인별)
	주 출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 개별요인비교치

본건		사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.80	0.95	1.00	0.646
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
나	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.70	0.95	1.00	0.565
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
다	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.70	0.90	1.00	0.535
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
라	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
마	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
바	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
사	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
아	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

자	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
차	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
카	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
타	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	1.00	1.00	0.807
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 열세함.					
파	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
하	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
거	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					
너	H	탕정면 용두리 702 스마트타워 I	0.85	0.95	0.90	1.00	0.726
		본건은 거래사례와 비교하여 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인에서 열세함.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 거래사례비폭법에 의한 시산가액

1) 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

기호	구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	제2층 제1-201호	5,584,512	1.000	0.99132	0.646	3,576,281	3,576,000	-
나	제2층 제1-202호	5,584,512	1.000	0.99132	0.565	3,127,862	3,127,000	-
다	제2층 제1-203호	5,584,512	1.000	0.99132	0.535	2,961,781	2,961,000	-
라	제2층 제1-204호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	-
마	제2층 제1-205호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	-
바	제2층 제1-206호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	-
사	제2층 제2-201호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	-
아	제2층 제2-202호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	-
자	제2층 제2-203호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	-
차	제2층 제2-204	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	
카	제2층 제2-205	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	
타	제2층 제2-206	5,584,512	1.000	0.99132	0.807	4,467,583	4,467,000	
파	제2층 제3-201호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	
하	제2층 제3-202호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	
거	제2층 제3-203호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	
너	제2층 제3-204호	5,584,512	1.000	0.99132	0.726	4,019,164	4,019,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가

기호	구분	전유면적(㎡)	사례단가 (원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제2층 제1-201호	48.7575	3,576,000	174,356,820	174,356,000	
나	제2층 제1-202호	48.7575	3,127,000	152,464,703	154,464,000	
다	제2층 제1-203호	48.7575	2,961,000	144,370,958	144,370,000	
라	제2층 제1-204호	48.0150	4,019,000	192,972,285	192,972,000	
마	제2층 제1-205호	73.7550	4,019,000	296,421,345	296,421,000	
바	제2층 제1-206호	72.0000	4,019,000	289,368,000	289,368,000	
사	제2층 제2-201호	45.5400	4,019,000	183,025,260	183,025,000	
아	제2층 제2-202호	45.5400	4,019,000	183,025,260	183,025,000	
자	제2층 제2-203호	45.5400	4,019,000	183,025,260	183,025,000	
차	제2층 제2-204	45.5400	4,019,000	183,025,260	183,025,000	
카	제2층 제2-205	45.5400	4,019,000	183,025,260	183,025,000	
타	제2층 제2-206	45.5400	4,467,000	203,427,180	203,427,000	
파	제2층 제3-201호	56.9250	4,019,000	228,781,575	228,781,000	
하	제2층 제3-202호	56.9250	4,019,000	228,751,575	228,781,000	
거	제2층 제3-203호	77.2200	4,019,000	310,347,180	310,347,000	
너	제2층 제3-204호	77.2200	4,019,000	310,347,180	310,347,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가액 결정의견

1) 가격결정의견

본건 구분건물과 동일 단지 내 소재하는 유사형 구분건물의 거래사례 및 인근 부동산 중개업소 등 탐문조사 가격수준 등을 기초로 대상 상가의 총별·향별·위치별·효용성과 대상지역 거래동향, 기타 가격형성에 관련된 제반 요인을 종합 참작하여 대상부동산의 가격을 다음과 같이 결정함.

2) 감정평가액 :

가 : 174,356,000원
나 : 154,464,000원
다 : 144,370,000원
라 : 192,972,000원
마 : 296,421,000원
바 : 289,368,000원
사 : 183,025,000원
아 : 183,025,000원
자 : 183,025,000원
차 : 183,025,000원
카 : 183,025,000원
타 : 203,427,000원
파 : 228,781,000원
하 : 228,781,000원
거 : 310,347,000원
너 : 310,347,000원

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 가 나	충청남도 아산시 탕정면 동산리	568-2 에스어반	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 기타(판넬)지붕 3층				[도로명주소] 충청남도 아산시 탕정면 삼성로 295
	충청남도 아산시 탕정면 동산리	568-2	대	계획관리지역	2,214			
				(내) 일반철골구조 제2층 제1-201호	48.7575	48.7575	174,356,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권 ----- 대지권	58.532 ----- 3,800	58.532		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 52,306,800 122,049,200	
				(내) 일반철골구조 제2층 제1-202호	48.7575	48.7575	154,464,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권 ----- 대지권	58.532 ----- 3,800	58.532		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,339,200 108,124,800	

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		
다				(내) 일반철골구조 제2층 제1-203호	48.7575	48.7575	144,370,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	58.532	58.532		
				----- 대지권	3,800			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		43,311,000	
					건 물 :		101,059,000	
라				(내) 일반철골구조 제2층 제1-204호	48.015	48.015	192,972,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	57.6406	57.6406		
				----- 대지권	3,800			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		57,891,600	
					건 물 :		135,080,400	
마				(내) 일반철골구조 제2층 제1-205호	73.755	73.755	296,421,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	88.5408	88.5408		
				----- 대지권	3,800			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		88,926,300	
					건 물 :		207,494,700	

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		
바				(내) 일반철골구조 제2층 제1-206호	72	72	289,368,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	86.4339			
				-----		86.4339		
				대지권	3,800			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	86,810,400	
						건 물 :	202,557,600	
사				(내) 일반철골구조 제2층 제2-201호	45.54	45.54	183,025,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	54.6695			
				-----		54.6695		
				대지권	3,800			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	54,907,500	
						건 물 :	128,117,500	
아				(내) 일반철골구조 제2층 제2-202호	45.54	45.54	183,025,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	54.6695			
				-----		54.6695		
				대지권	3,800			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	54,907,500	
						건 물 :	128,117,500	

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		
자				(내) 일반철골구조 제2층 제2-203호	45.54	45.54	183,025,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	54.6695	54.6695		
				----- 대지권	3,800			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		54,907,500	
					건 물 :		128,117,500	
차				(내) 일반철골구조 제2층 제2-204호	45.54	45.54	183,025,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	54.6695	54.6695		
				----- 대지권	3,800			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		54,907,500	
					건 물 :		128,117,500	
카				(내) 일반철골구조 제2층 제2-205호	45.54	45.54	183,025,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	54.6695	54.6695		
				----- 대지권	3,800			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		54,907,500	
					건 물 :		128,117,500	

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		
타				(내) 일반철골구조 제2층 제2-206호	45.54	45.54	203,427,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	54.6695	54.6695		
				----- 대지권	3,800			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		61,028,100	
					건 물 :		142,398,900	
파				(내) 일반철골구조 제2층 제3-201호	56.925	56.925	228,781,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	68.3368	68.3368		
				----- 대지권	3,800			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		68,634,300	
					건 물 :		160,146,700	
하				(내) 일반철골구조 제2층 제3-202호	56.925	56.925	228,781,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	68.3368	68.3368		
				----- 대지권	3,800			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		68,634,300	
					건 물 :		160,146,700	

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		
거				(내) 일반철골구조 제2층 제3-203호	77.22	77.22	310,347,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	92.7004	92.7004		
				----- 대지권	3,800			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		93,104,100	
					건 물 :		217,242,900	
너				(내) 일반철골구조 제2층 제3-204호	77.22	77.22	310,347,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1,2 소유권	92.7004	92.7004		
				----- 대지권	3,800			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		93,104,100	
					건 물 :		217,242,900	
합 계							₩3,448,759,000.-	
				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 명암리 소재 "아산탕정디스플레이시티1 일반산업단지" 북동측 인근에 위치하며, 주위 인근은 대규모 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 각종 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하며 제반 교통상황 등은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

기호(가~너) : 철근콘크리트구조 및 일반철골구조 기타(판넬)지붕 지하1층/지상3층 중 제2층 1-201호외 16호로서,
 외벽 : 석재, 치장벽돌 및 징크판넬 마감 등
 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
 바닥 : 세멘노출 및 타일 마감 등
 창호 : 강화유리 및 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

기호(가~너) : 제1,2종 근린생활시설로 이용 중임.

- 기호(가~라) : 동성중공업
- 기호(마,바) : 신안산업개발(주)
- 기호(사~카) : 삼성로한식뷔페
- 기호(타~너) : 공실

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) | |

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 시스템 냉·난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 지하주차장, 방송설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 상업용건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 왕복 4차선 및 동측으로 노폭 약 8m 내외의 아스콘포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역 , 성장관리계획구역(탕정07(일반형)) , 대로3류(폭 25m~30m)(2015-11-03)(대로3-5)(접합)
가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

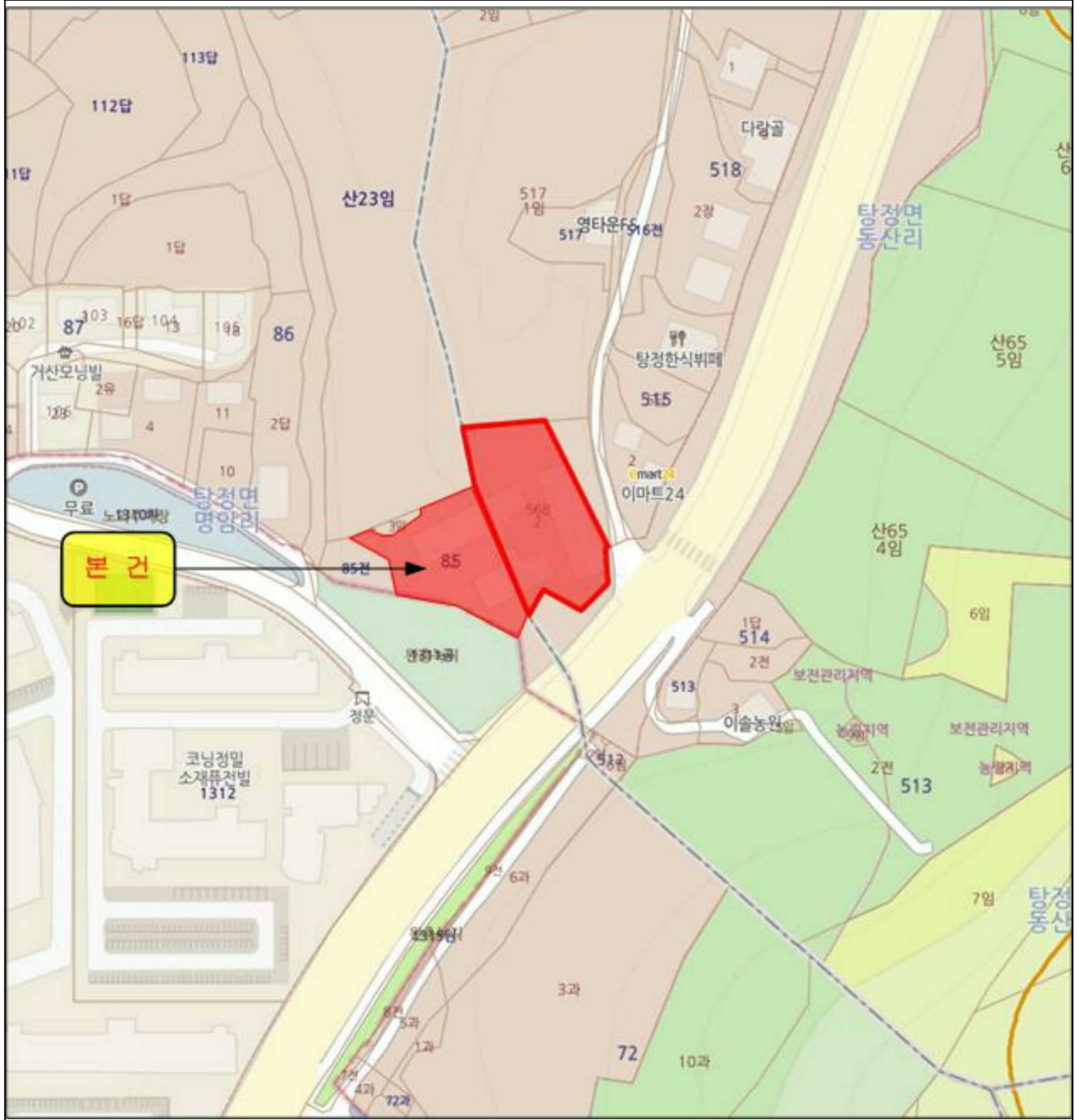
없 음.

위치도



소재지

충청남도 아산시 탕정면 동산리 568-2 에스어반 2층 1-201호

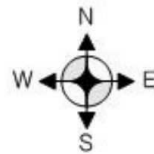


내부 구조도



소재지

충청남도 아산시 탕정면 동산리 568-2 에스어반 2층 1-201호



S : No Scale











