

# 감정평가서

건명	한재석 소유물건 (2024타경113218)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정서번호	AP01-250604-045

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.

에이플러스감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
채 윤 은

감정평가액	삼천육백만원정 (₩36,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한재석 (2024타경113218)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.18	2025.07.16 ~ 2025.07.18	2025.07.21		
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	4개호  이	구분건물	4개호  하  여	-	36,000,000  백
	합 계					₩36,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 “두정역(1호선)” 남서측 인근의 ‘디지털월드’ 내의 “구분상가 4개호”로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

시장가치란 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 가액을 말함.

### 4. 기준시점 및 실지조사

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▷ 기준시점 : 2025. 07. 18.

▷ 실지조사 : 2025. 07. 18.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 상권의 성숙도, 층별·위차별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합적으로 참작하여 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성이 있는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.
- (2) 기호(2~4)는 호별 구분없이 인근의 호수들과 함께 일체로 사용(웨딩홀)되었던 것으로 조사되며, 기호(2~4)에는 호수와 경계표시(테이프)로 본건이 표시되어 있으나 표식방법이 일시적인 것으로서 (후첨 ‘사진용지’ 참조) 본건과 유사한 상황의 다른 호수에는 표식이 없는 상태이며, 벽체구분 등이 없는 상태이므로 구조상, 이용상 독립성이 불명확하여 구분소유권의 객체적합여부가 문제될 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다. (대법원 2010.01.14. 선고 2009마1449 판결 등)
- (3) 기호(2~4)가 속한 4층은 과거 웨딩홀로 4층 전체를 사용했던 곳으로서, 웨딩홀의 영업중단 이후에는 본건이 위치한 4층 북서측 일부를 제외하고 4층의 다른 부분은 개별 호수의 상점으로 구획하여 이용중임. (본건을 포함한 4층의 호수표식 등은 과거 웨딩홀로 인테리어공사 등에 의해 제거되었을 것으로 추정됨.)
- (4) 본건이 속한 건물의 집합건축물대장 표제부에는 6층 93.72㎡, 건축법 제14조 무단증축(2016.08.23)과 4층 전체 1,484.79㎡, 건축법 제22조 무단사전입주(2022.09.01)의 이유로 위반건축물표시가 되어 있음.
- (5) 본건의 위치는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였으며, 정확한 면적, 경계 등은 측량을 요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 기준시점 현재 대상물건의 가격을 산정함. (거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

#### 1) 전체건물의 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 1467 ( 도로명주소: 충청남도 천안시 서북구 두정로 228 )		
명칭	디지털월드		
용도	판매 및 영업시설, 운동시설		
대지면적	1,862.6㎡	규모 연면적	지하2층 / 지상6층 10,863.55㎡
주구조/지붕	일반철골조, 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕		
용도지역	일반상업지역		
사용승인일	2003. 04. 03.		
기타설비	공동의 위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전, 승강기설비 등		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 평가대상

기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
(1)	3층 304호	8.015	11.755	19.77	3.39	전용률: 40.5% 용도: 상점 현황: 공실
(2)	4층 480호	7.558	11.108	18.666	3.20	
(3)	4층 4100호	7.418	10.901	18.319	3.14	
(4)	4층 4101호	7.540	11.081	18.621	3.19	

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	두정동 1467	디지털월드	3층	18.34	7.75	27,000,000	2024.01.10
	전유면적당 거래단가			1,472,192원/㎡			

#### 2) 거래사례의 선정

본건과 동일한 건물 내의 구분상가로서 본건과 이용상황, 용도, 층별효용 등 개별요인 유사하여 물적유사성이 크며, 비교적 최근의 거래사례이므로 본건에 적용할 거래사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 특별한 사정 등이 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. < 사정보정치: 1.000 >

### 5. 시점수정

집합상가 자본수익률(한국감정원R-one) - 충청남도 천안 두정			
기간	자본수익률(%)	기간	자본수익률(%)
2024년 1분기	-0.26	2024년 2분기	-0.36
2024년 3분기	-0.13	2024년 4분기	-0.23
2025년 1분기	-0.5	2025년 2분기	미고시
시 점 수 정			
A	2024.01.10 ~ 2025.07.18	$(1-0.0026*82/91)*(1-0.0036)*(1-0.0013)*(1-0.0023)$ $*(1-0.005)*(1-0.005*109/90)$ $\approx \underline{0.97957}$	

(※ 가격시점 현재 미고시된 기간은 직전분기의 자본수익률을 연장 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 및 성숙도, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
내부요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 노후율, 단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 주출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 개별요인비교치 [ 본건 / 거래사례 ]

구분	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(1) / 거래A	1.00	1.00	1.00	1.00	<u>1.000</u>
본건은 사례A와 대체로 유사함.					
기호(2~4) / 거래A	1.00	1.00	0.75	1.00	<u>0.750</u>
본건은 사례A 대비하여 위치별효용, 매장상태 등 호별요인에서 열세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가액

#### 1) 전유면적당 단가

구분	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	단가(원/㎡)
	기호	거래단가(원/㎡)				
기호(1)	A	1,472,192	1.000	0.97957	1.000	1,442,115
기호(2~4)	A	1,472,192	1.000	0.97957	0.750	1,081,586

#### 2) 비준가액 결정

구분	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정(원)
기호(1)	8.015	1,442,115	11,558,552	11,600,000
기호(2)	7.558	1,081,586	8,174,627	8,200,000
기호(3)	7.418	1,081,586	8,023,205	8,000,000
기호(4)	7.540	1,081,586	8,155,158	8,200,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근의 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
두정동 1467	디지털월드	4층	9.478	4.01	11,000,000	2024.07.24	경매
두정동 1467	디지털월드	1층	8.470	3.57	40,000,000	2023.01.30	경매
두정동 1467	디지털월드	3층	8.015	3.39	13,000,000	2022.08.26	경매

### 2. 낙찰가율 통계분석 (상가/전체)

[출처: 인포케어]

지역통계	충청남도	천안시 서북구	두정동
1년간 평균	47.71%	53.46%	49.35%
6개월 평균	45.88%	60.00%	26.82%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구분	소재지 건물명	건물명 층/호	전유면적(㎡)	평가가액(원)	비고
			대지권(㎡)		
기호(1)	천안시 서북구 두정동 1467 디지털월드	3층 304호	8.015	11,600,000	-
			3.39		
기호(2)		4층 480호	7.558	8,200,000	-
			3.20		
기호(3)		4층 4100호	7.418	8,000,000	-
			3.14		
기호(4)		4층 4101호	7.540	8,200,000	-
			3.19		
합      계			4개호	<u>36,000,000</u>	-

### 2. 결정의견

상기에서 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거한 거래사례비교법에 의한 평가액은 본건 상가의 특성과 인근의 유사한 구분건물의 거래가격 및 분양가격수준, 최근 부동산시장의 가격변화추이, 평가전례 등에 의하여 그 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

- 이 하 여 백 -

# 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 천안시 서북구 두정동	1467 디지털 월드	판매 및 영업시설	일반철골구조 및 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층				
	[도로명주소]			지하2층	1,531.87			
	충청남도			지하1층	1,633.33			
	천안시			1층	1,164.74			
	서북구			2층	1,484.79			
	두정로 228			3층	1,484.79			
				4층	1,484.79			
				5층	1,484.79			
				6층	426.82			
				6층	167.63			
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	1. 충청남도	1467	대	일반상업지역	1,862.6			
	천안시							
	서북구							
두정동								
(전유부분의	건물의	표시)						
			3층 304호 일반철골구조	8.015	8.015	11,600,000	비준가액 공용부분포함	
대지권의	종류:		1. 소유권					
				3.39				
대지권의	비율:		1.	-----	3.39			
				1,862.6				

# 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 대지권의 대지권의	건물의 종류: 비율:	표시)	4층 480호 일반철골구조  1. 소유권  1.	7.558	7.558	토지·건물 토 지 : 4,060,000 건 물 : 7,540,000	8,200,000	비준가액 공용부분포함	
							3.20			3.2
							-----			
							1,862.6			
(3)	(전유부분의 대지권의 대지권의	건물의 종류: 비율:	표시)	4층 4100호 일반철골구조  1. 소유권  1.	7.418	7.418	토지·건물 토 지 : 2,870,000 건 물 : 5,330,000	8,000,000	비준가액 공용부분포함	
							3.14			3.14
							-----			
							1,862.6			
							토지·건물 토 지 : 2,800,000 건 물 : 5,200,000			

# 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		
(4)	(전유부분의	건물의	표시)	4층 4101호 일반철골구조	7.540	7.54	8,200,000	비준가액 공용부분포함
	대지권의	종류:	1. 소유권					
	대지권의	비율:	1.		3.19	3.19		
					----- 1,862.6			
<b>합 계</b>							<b>₩36,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
2,870,000  
5,330,000

# 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

본건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 "두정역(1호선)" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 오피스텔, 다가구주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장과 간선도로 및 철도역(두정역)이 소재하여 제반 교통상황은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

일반철골구조 및 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상6층 건물로서 (사용승인일: 2003.04.03)

- 외벽: 복합판넬, 강화유리 등 마감.
- 바닥: 타일 등 마감.
- 창호: 본건 개별호수에는 창호가 없으며, 전체 건물에는 새시창호로 되어 있음.

## (4) 이용상태

판매 및 영업시설(상점)로서 현황 공실상태임.

## (5) 설비내역

공동의 위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어 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

장방형의 토지로서 상업용건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건이 속한 건물의 북측 및 서측으로 5차선의 포장도로에 접하며, 주차장출입구는 서측에 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

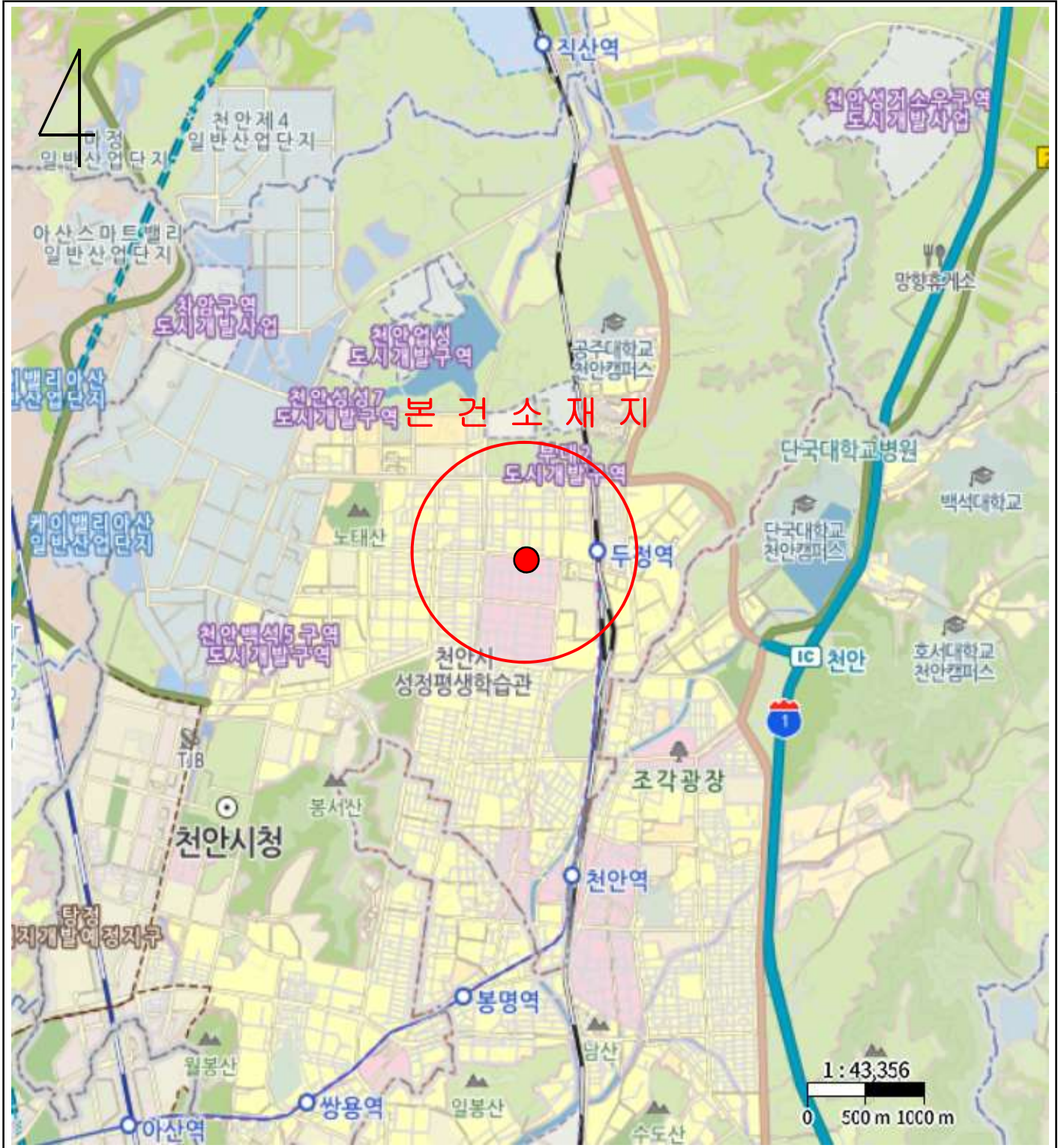
--

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기호(1)은 시건장치로 인하여 내부는 확인할 수 없었으며, 기호(2~4)는 인접호수와의 경계 등이 없는 오픈상가의 형태이므로 경매진행시 확인바랍니다.

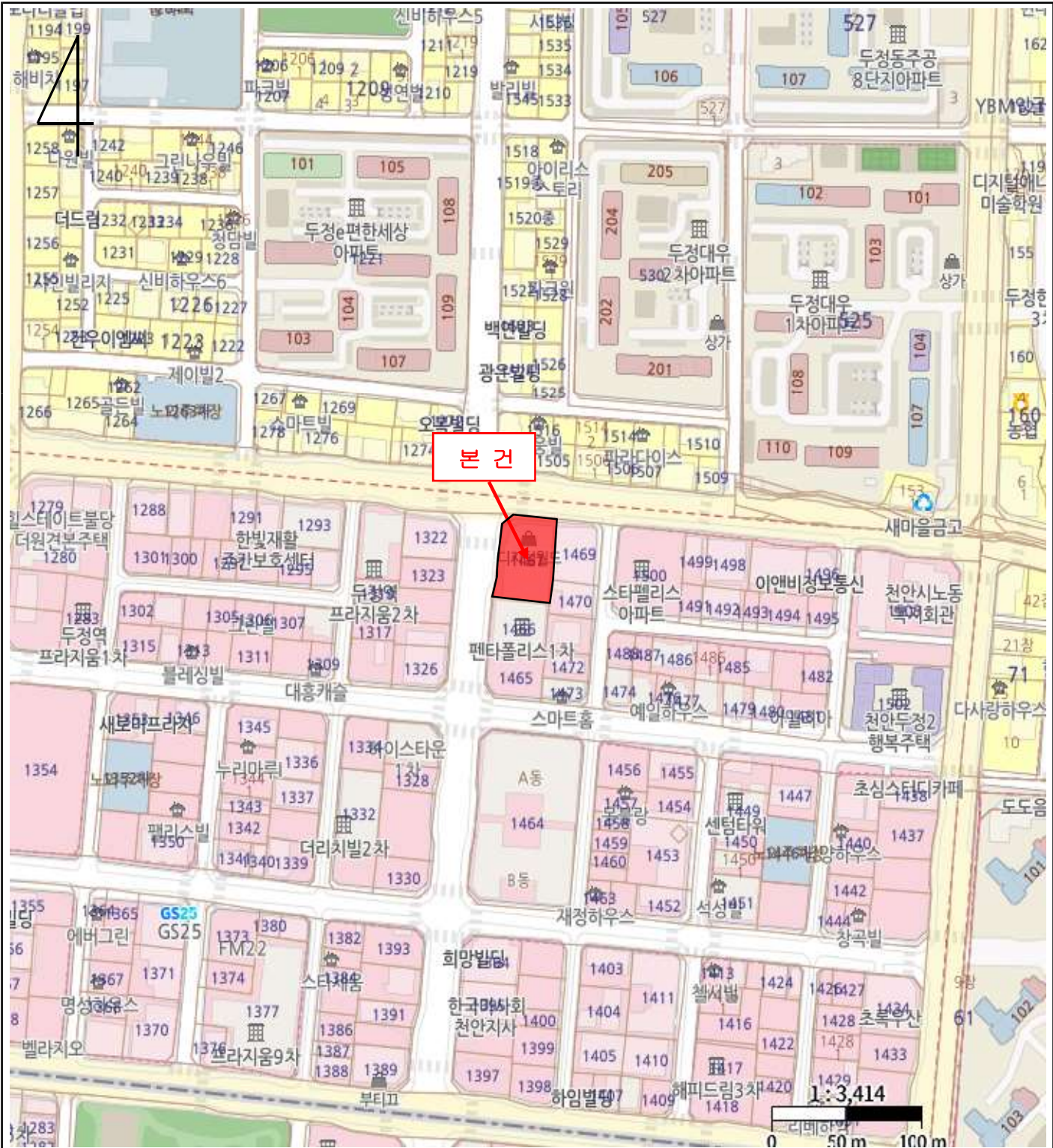
# 광역 위치도

소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 1467 디지털월드 3층 304호외
-----	--------------------------------------

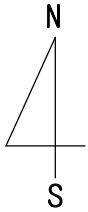


# 상 세 위 치 도

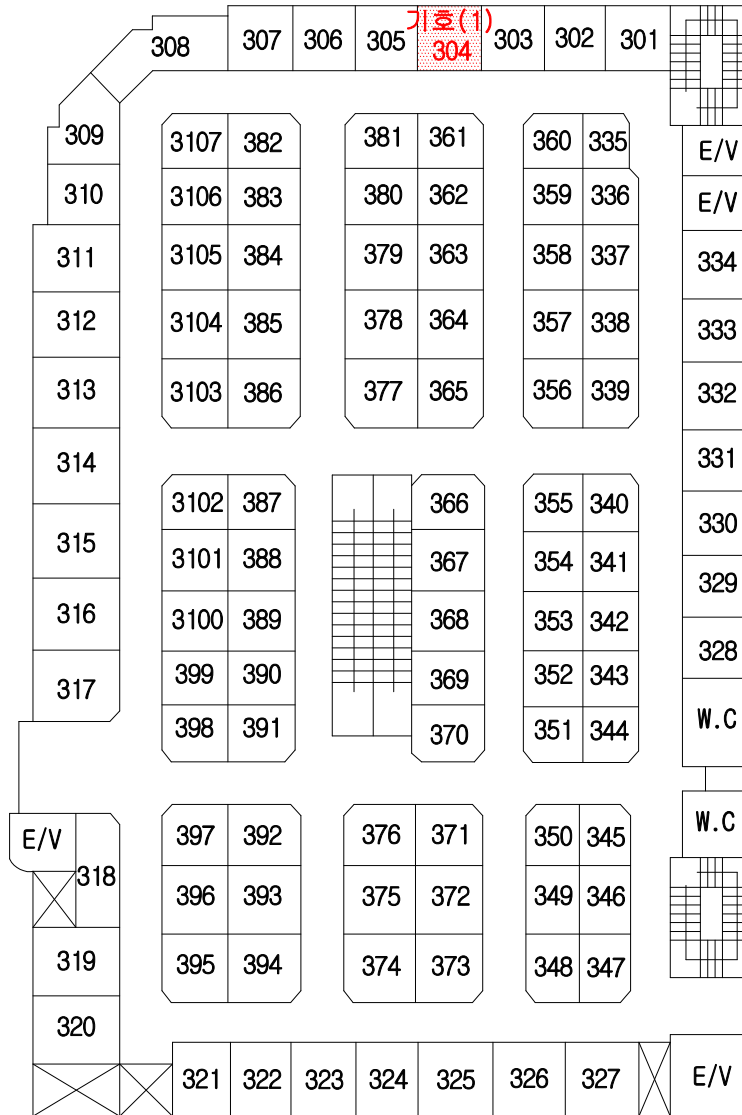
소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 1467 디지털월드 3층 304호외
-----	--------------------------------------








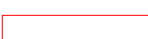



# 호 별 배 치 도



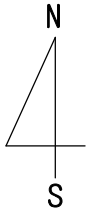
No Scale



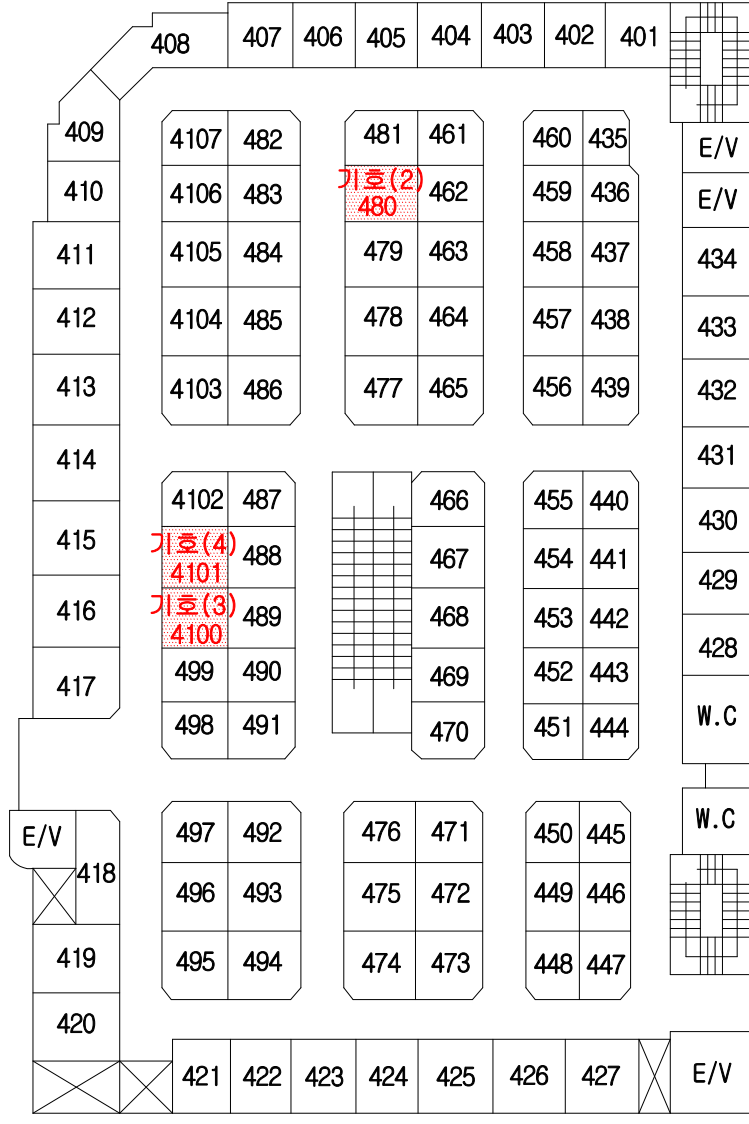
< 본건 : 디지털월드 3층 304호 외 >

범 례		평가 대상 물건		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도		로		평가제외건물
		계획도로선				제시외건물








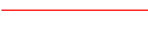



# 호 별 배 치 도



No Scale



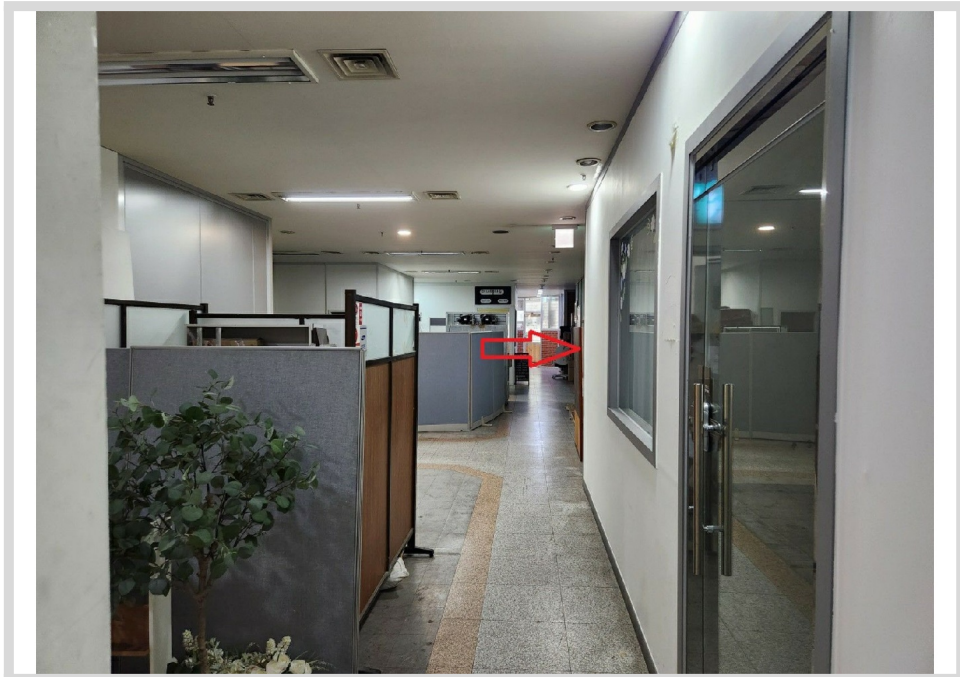
< 본건 : 디지털월드 4층 480호 외 >

범 례		평가 대상 물건		용도지역구분선		평가건물 3층이상		
		도		로		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계		획		평가건물 2층		제 시 외 건 물





(1)



(1)



(2-4)



(2)



(3, 4) -



(3, 4)-



(3, 4)-





4



( 1 ) -

