감 정 평 가 서

의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
건 명	신희재 소유물건(2025타경12135)
감정서번호	DR101-0825

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.

대로감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 만 중

감정평가액	**육억이천사백만원정(₩624,000,000.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애	감정평가목적	법원경매(부동산 임의)	
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	신희재 (2025타경12135)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.08.12	2025.08.08 ~ 2025.08.12	2025. 08. 14

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	3개호 이	구분건물	3개호 하	- 여	624,000,000 백
	합 계					₩624,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 평가목적

(1) 본건은 충청남도 천안시 동남구 청당동 소재 “천안세무서” 남서측 인근에 위치하는 ”상업·업무용 빌딩“내 **구분건물**(구분소유권 상가) 3개 호수” 이며, 대전지방법원 천안지원의 **경매**를 **목적**으로 작성된 감정평가임.

(2) **가격시점** : 감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제9조 제2항에 의거, 평가대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 08. 12 임.

2. 감정평가방법

(1) 본평가는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법령』,『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가에 관한 제반 법령과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.

(2) 본건구분상가의 가격은 인근지역내에 소재하는 동일·유사한 구분건물의 거래시세 · 평가사례를 기준으로 하여,
상가로서의 위치·주위환경 등 입지조건· 배후지· 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조· 규모· 사용자재· 부대설비, 층별 향별 위치별 효용성 등 제반가격형성요인을 종합참작하여,
건물과 토지지분(소유권대지권)을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하였음.

☞ 구분상가 -- ‘구분소유권’건물이 ‘아파트’가 아니라, ‘상가’인 경우의 약칭(略稱).

☞ 구분소유권 ------- 1동의 건물에 구조상 구분되는 2개 이상의 부분이 있어서 그것들이 독립하여 주거 점포 사무실 등으로 사용되는 경우에 그 각 부분을 여러 사람의 소유로 사용할 수 있을 때, 이러한 전용부분에 대한 권리. 그 구분된 각 부분이, 독립한 건물과 같은 경제적 기능을 가짐을 요함. 이 경우, 건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속함.

3. 구분상가의 토지·건물 가격배분

토지·건물을 일체로 한 비준가격을, 공유지분비율에 의한 토지가격과
공용 및 전용면적에 의한 건물의 적산가격비율,
토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 가격배분하되,
감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국감정평가협회에서 연구 발표한
「토지·건물 배분비율표」에서 정한 수치를 적용· 배분하였음.

Ⅱ. “ 구분상가 ” 가격 산출근거

1. 평가대상물건의 개요 (본건 집합건축물대장 내용)

소재 지번	충청남도 천안시 동남구 청당동 506
건물 명칭	건축물대장상 명칭 : 1 건물외벽부착 명칭 : “랜드마크원 ”
건물 구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상 9층, 지하3층
건물 용도	제1종 근린생활시설, 업무시설
사용승인일	2017. 05. 31

귀제시 목록 일련 번호	호명	건축물 대장상 용도	전용 면적 (㎡)	주 공용면적(㎡)				면적합계	
				각층 복도 계단실 등	지1,2,3 층 주차장	지3층 기계실 전기실	합 계	㎡	≒ 평
1	901	의원	64.99	20.1923	30.7395	5.7179	56.6497	121.6397	약37 평형
2	902	의원	48.14	14.9575	22.7695	4.235	41.962	90.102	약27 평형
3	903	의원	46.48	14.4417	21.9844	4.0889	40.515	86.995	약26 평형
전용면적 합계			159.61	× 0.3025 =48.282 ≒ 48평(3개호수 전용면적합계)					

2. 평가대상물건의 “대지권”

대지권	목적인 토지의 표시	1. 충청남도 천안시 동남구 청당동 506 대 838.7㎡
	대지권 종류	1. 소유권

귀제시목록 일련번호	호명	대지권 목적 토지 면적(㎡)	대지권 비율	대지권 면적(㎡)
1	9층 901호	838.7	× 14.3743 / 838.7	14.3743
2	9층 902호	838.7	× 10.6475 / 838.7	10.6475
3	9층 903호	838.7	× 10.2804 / 838.7	10.2804
		이 하	여 백	
합 계				35.3022

3. 용도별 건축물 개념

구분소유권의 가치는 '전용면적'의 가치

※ 전용면적 -- 건물의 구분소유자가 사용수익권을 전유적(專有的)으로 행사하는 부분으로서, 구분소유권의 목적인 건물부분을 말함.

※ 공용면적 — 구분소유자가 공동으로 지배, 용익하는 부분.
전유부분을 제외한 모든 부분.
공용면적은 구분소유자 전원의 공유(共有)에 속함.

건축법 제2조 제2항

건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다. <개정 2013. 7. 16.>

1. 단독주택 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설
5. 문화 및 집회시설 6. 종교시설 7. 판매시설 8. 운수시설
9. 의료시설 10. 교육연구시설 11. 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설
12. 수련시설 13. 운동시설 14. 업무시설 15. 숙박시설 16. 위락(慰樂)시설
17. 공장 18. 창고시설 19. 위험물 저장 및 처리 시설 20. 자동차 관련 시설
21. 동물 및 식물 관련 시설 22. 자원순환 관련 시설 23. 교정(矯正) 및 군사 시설
24. 방송통신시설
25. 발전시설
26. 묘지 관련 시설
27. 관광 휴게시설
28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

건축법 시행령 제3조의5 (**용도별 건축물의 종류**)

법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

건축법 시행령 [별표 1]
[시행 2023. 4. 27.] [대통령령 제33435호, 2023. 4. 27., 타법개정]

3. 제1종 근린생활시설 ---- 가. ~ 차. --- 내용 기재 생략 — 해당조문 참조

4. 제2종 근린생활시설 ---- 가. ~ 러. --- 내용 기재 생략 — 해당조문 참조

4. 평가기준 가격자료의 선정

(1) 인근 유사부동산의 가격자료

기호	소재지번	호수	전용면적(㎡)	사례층	금액	기준시점
인근 담보 평가 사례 A	천안시 동남구 청당동 506 지상 9층 건 (내)	8층 80*호	81.92	8층	325,000,000	2023년 08월 **
전용면적㎡당 거래가액		325,000,000 ÷ 81.92 = 3,967,285 ≒			3,970,000원/㎡	
인근 담보 평가 사례 B	천안시 동남구 청당동 506 지상 9층 건 (내)	9층 90*호	64.99	9층	229,000,000	2022년 01월 **
전용면적㎡당 거래가액		229,000,000 ÷ 64.99 = 3,523,619원/㎡ ≒			3,520,000원/㎡	

(2) 비교 가격자료의 선정

본건가격시점과 가까운 가격자료인 위 '**인근평가사례A**' 를 채택함.

5. 사정(事情)보정(補正)

보정할 필요 없다고 판단됨.(1.0)

6. 시점수정

★ “자본수익율” -- 한국부동산원 발표

※ 자본수익율 : 자본이득(기말 자산가격 - 기초 자산가격)
(期末 資産價格 - 期初 資産價格)

--- ‘국토교통부’에서는 「임대료 조사 및 투자수익율 추계」자료를 발표하고 있는데(‘한국부동산원’이 조사용역 받아, 업무수행),

(투자수익율 = 소득수익율 + 자본수익율),

여기에서의 ‘자본수익율’은 토지로 치면, ‘지가변동율’ 개념에 해당됨.

★ 충남 ‘집합상가’ “자본수익율” -- 한국부동산원 발표

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023	-0.31	0.23	0.02	-0.32
2024	-0.12	0.00	-0.10	-0.19
2025	-0.30	-0.39	평가일현재 미발표, 직전분기 준용	

★ 시점수정치 산출

< 적용 평가사례A : 23. 08. ** ~ 25. 08. 12 >

대상지역	기 간	자본수익율(%)	계 산 과 정
충남 집합상가 자본수익율	2023. 08. ** ~ 09. 30	0.01	'23. 3분기 0.02% × 53 / 92 = 0.01152 % ≒ 0.01% (≒ 1.0001 배)
	2023. 4분기	-0.32	(1 - 0.0032) ≒ 0.9968 배
	2024. 1분기 ~ 4분기	-0.41	(1 - 0.0012) × (1 + 0.0000) × (1 - 0.0010) × (1 - 0.0019) = 0.99590 ≒ 0.9959 배
	2025. 1분기 ~ 2분기	-0.69	(1 - 0.0030) × (1 - 0.0039) = 0.99311 ≒ 0.9931 배
	2025. 07. 01 ~ 08. 12	-0.18	3분기 미발표 직전분기 준용 -0.39 × 43 / 91 = 0.184 ≒ -0.18% (≒ 0.9982 배)
누 계	2023. 08. ** ~ 2025. 08. 12	-1.58% (0.9842배)	1.0001 × 0.9968 × 0.9959 × 0.9931 × 0.9982 = 0.98418 ≒ 0.9842 배

7. 가치형성요인 비교

☞ **본건기호1 내지 3 : 각 동일함.**

조건	세항목	격차율		비 고
		평가사례	본건	
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등	1.0	1.0	사례 = 본건 동일건물 내에 소재하므로 서로 동일함
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물관리상태, 각종 부대설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 층수 등	1.0	1.0	사례 = 본건 동일건물 내에 소재하므로 서로 동일함
개별요인	층별· 위치별 효용 차이, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적, 대지권의 크기 등	1.0	1.000	사례 : 9층건 내 8층 -- 층별효용비율 : 33.26 본건 : 9층건 내 9층 -- 층별효용비율 : 33.26 $\frac{33.26}{33.26}$ = 1.0000 ≒ 1.000
종합		**1.0**	**1.000**	1.0 × 1.0 × 1.000

8. 감정평가단가의 결정

본건 기호	비교기준 사례단가 (원/전용면적㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전용면적㎡) ≒	결정단가 (원/전용면적㎡)
1 내지 3 각 동일	3,970,000	1.0	0.9842	1.000	3,907,274	3,910,000

9. 비준가격의 결정

본건 기호	구분건물 호수	적용단가 (위8. 단가) A	전용면적 (㎡) B	평가금액 A × B	결정금액
1	9층 901호	3,910,000	64.99	254,110,900	254,000,000
2	9층 902호	3,910,000	48.14	188,227,400	188,000,000
3	9층 903호	3,910,000	46.48	181,736,800	182,000,000
합 계					624,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

위Ⅱ에서 사례비교법을 적용하여 산출한 시산가격은, 인근 유사물건의 거래사례· 평가전례· 거래가능가격수준· 최근의 가격동향 등을 종합고려할 때, 타당한 수준이라고 판단되므로,

위 Ⅱ. 9 의 시산가격을 본건의 평가액으로 결정함. **< 끝 >**

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
	[1동의 건물의	표시]						
	충청남도 천안시 동남구 청당동	506	제1종 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 9층				
	[도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 청수5로 3			지3층 지2층, 지1층 각 1층 2층 내지 9층 각	654.94 707.7 499.26 565.96			
	[전유부분의	건물의	표시]	(내)				
(1)				9층 901호 철근콘크리트구조	64.99	64.99	254,000,000	비준가격
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	{ 토지의	표시 }						
1	충청남도 천안시 동남구 청당동	506	대	일반상업지역	838.7			토지건물 가격배분내역
	{ 대지권의	종류 }		1. 소유권				토지(30%) 76,200,000-
	{ 대지권의	비율 }		1.	14.3743 ----- 838.7	14.3743		건물(70%) 177,800,000

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
	[1동의 건물의	표시]						
	충청남도 천안시 동남구 청당동 [도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 청수5로 3	506	제1종 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 9층 지3층 지2층, 지1층 각 1층 2층 내지 9층 각	 654.94 707.7 499.26 565.96			
	[전유부분의	건물의	표시]	(내)				
(2)				9층 902호 철근콘크리트구조	48.14	48.14	188,000,000	비준가격
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	{ 토지의	표시 }						
1	충청남도 천안시 동남구 청당동	506	대	일반상업지역	838.7			토지건물 가격배분내역
	{ 대지권의	종류 }		1. 소유권				토지(30%) 56,400,000-
	{ 대지권의	비율 }		1.	14.3743 ----- 838.7	14.3743		건물(70%) 131,600,000

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
	[1동의 건물의	표시]						
	충청남도 천안시 동남구 청당동 [도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 청수5로 3	506	제1종 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 9층 지3층 지2층, 지1층 각 1층 2층 내지 9층 각	654.94 707.7 499.26 565.96			
	[전유부분의	건물의	표시]	(내)				
(3)				9층 903호 철근콘크리트구조	46.48	46.48	182,000,000	비준가격
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	{ 토지의	표시 }						
1	충청남도 천안시 동남구 청당동	506	대	일반상업지역	838.7			토지건물 가격배분내역
	{ 대지권의	종류 }		1. 소유권				토지(30%) 54,600,000-
	{ 대지권의	비율 }		1.	14.3743 ----- 838.7	14.3743		건물(70%) 127,400,000
	합 계						₩624,000,000.-	

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 천안시 동남구 청당동 소재 '천안세무서' 남서측 인근에 위치하며,

주위는 "천안 법원 및 세무서 주변 상업·업무지대" 임.

(2) 교통상황

본건들이 속한 건물의 지하주차장 까지 제반차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정도 비교적 양호시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 9층 건물 내 9층 901호 등 으로서,

사용승인일 : 2017. 05. 31

외벽 : 미장석재 패널 및 강화유리
내벽 : 석고보드위 페인팅
창호 : 페어글래스창호

(4) 이용상태

건축물대장상 '건물 용도(전유부)'는, 본건기호1 내지 3 공히, '의원'이나, 현황은 '사무소'임.

본건기호들은 합체되어 일괄이용중인 것으로 추찰되나, 내부 조사가 필요함.
901호, 902호, 903호사이의 구획(區劃) 벽체는 철거 ·소실(消失)된 것으로 보임.

본건들 전용면적 외벽에 부착된 상호(商號)는 "영성자산관리, (주)굿잡 코리아,

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)

(주)가온 이엔씨 이나,(붙임 현황사진 4쪽 참조)

건축물대장 도면에 그려진 '902호 출입문과 903호 출입문은 하나로 변경 사용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

'장방형, 평지'인 토지를 '상업용 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 남측으로 도시계획도로(중로1류 : 폭20 ~ 25m)에 접하고,

서측으로도 도시계획도로(소로3류 : 폭8m 미만)에 접하는 '각지(角地)'임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

< 용도지역 > '도시지역', '일반상업지역'.

< 용도지구 등 > '제1종 지구단위계획구역'.

< 기반시설 > '중로1류, 소로3류에 각 접함.

< 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'(가축분뇨의관리및이용에관한법률).

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)

(9) 공부와의 차이

'전유부 건축물대장 도면'상의 901호 내지 903호의 구획 경계선 및 일부호수 전용면적 출입문 변경됨.
901호 내지 903호의 소유자가 같다고 해도, 각 호별 경계 및 출입문은 '전유부 건축물대장 도면'상의 구조와 동일하여야 하며, 일괄사용은 '불법사용'에 해당되어 시정명령을 받게 됨.

본건들 전유면적 사이의 구획벽 철거문제와, 일부 전용면적 출입문 철거문제 있음.

각 호실 경락후, 구획벽체 신설 및 출입문 신설 등의 문제(비용발생)가 예상되니, 입찰희망자 제위(諸位 : 여러분)는 이 점 고려하시어 입찰하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

< 임대관계 > " 미 상 " 임.

광 역 위 치 도

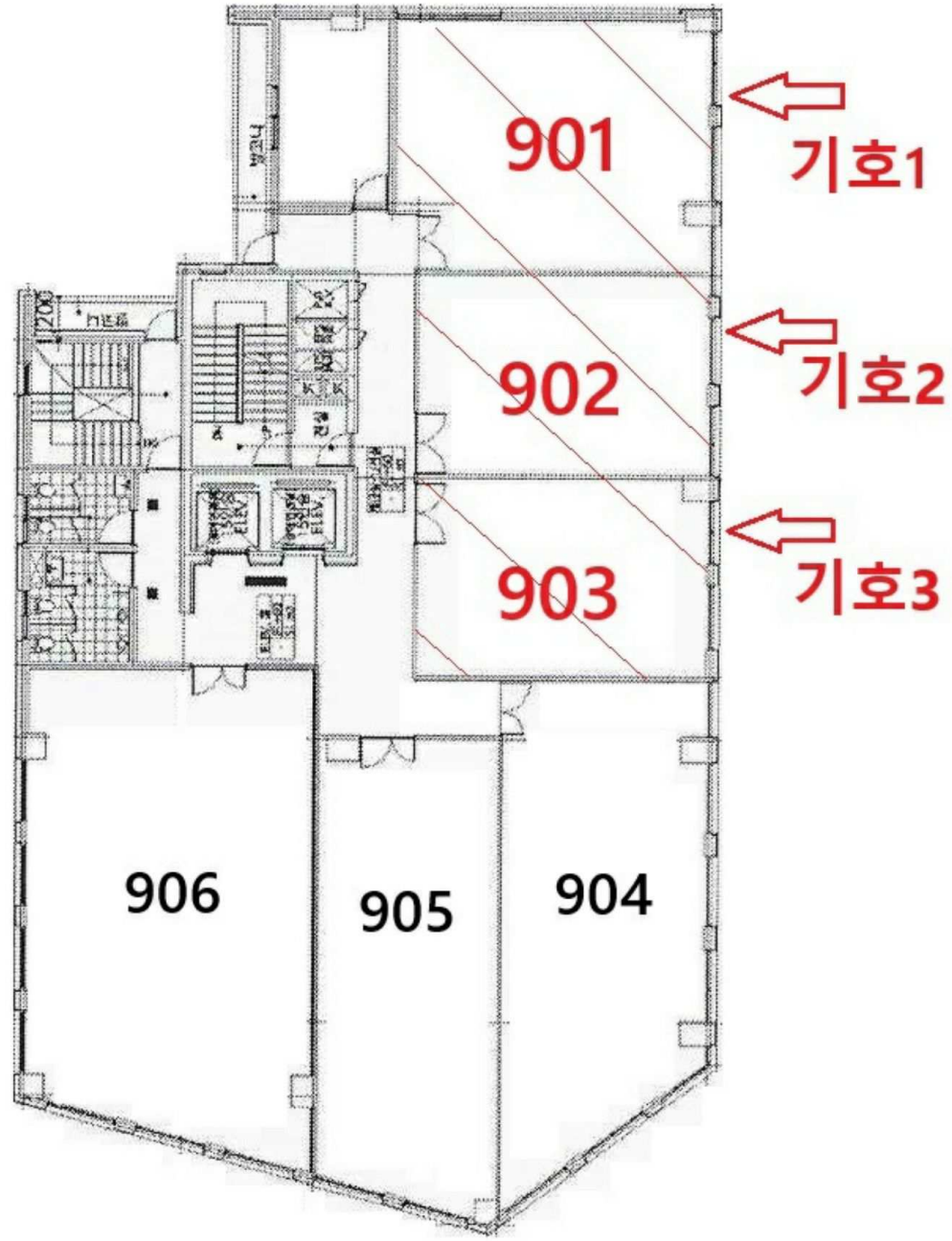
소 재 지	충청남도 천안시 동남구 청당동 506 9층 901호 외

위 치 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 청당동 506 9층 901호 외

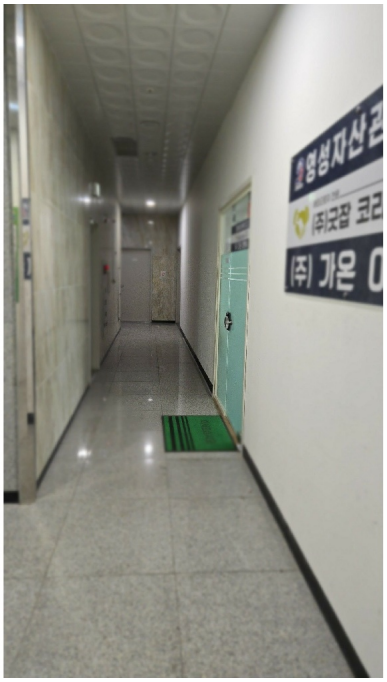
호별 배치도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 청당동 506 9층 901호 외

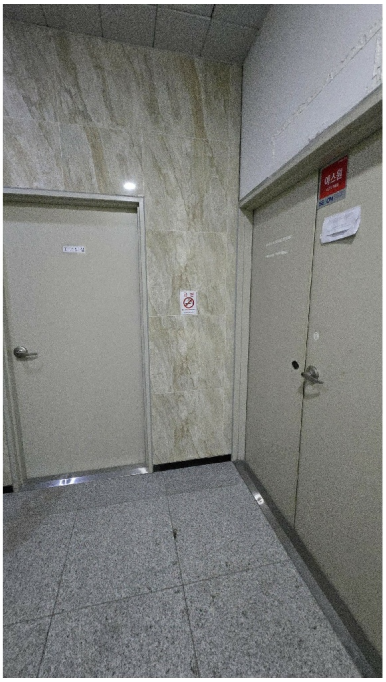


1 ( )

1 ( )



9 ' '



1(901) :
( )

( )

1

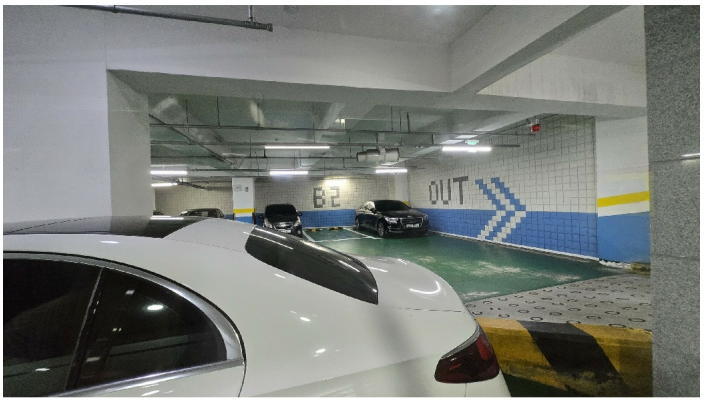
1

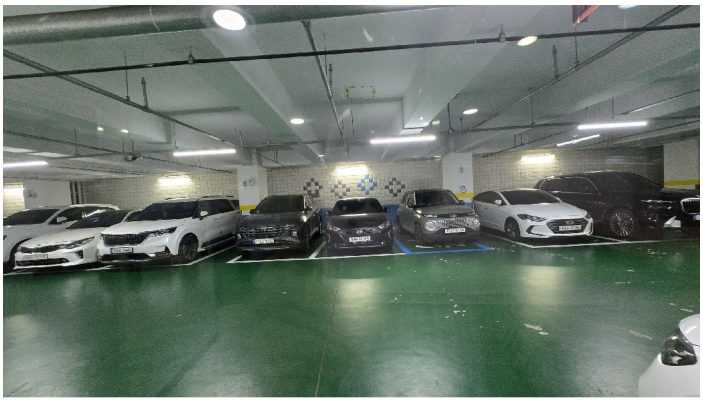
1(901)
2,3

3(903) 2(902) 1(901) 1 3 ( )

-- 1 3

' ' -- 2





(2) (2)