

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 하은화 소유물건
(2025타경11904)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 이명애

감정평가서번호: 대운 25-10701

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.

김대윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김양수

(인)

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	하은화 (2025타경11904)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.03	2025.07.02 ~ 2025.07.03	2025.07.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	상가	1개호	상가	1개호	--	200,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 아산시 탕정면 “아산디스플레이시티” 남측 도로변에 위치하는 상업용부동산(갤럭시엠타워 단위호)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

가. 본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 기준가치로 하여 평가하였습니다.

나. 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2025년 07월 03일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 07월 03일입니다.

4. 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 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 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

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.

나. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용한 합리성 검토가 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 기타 가격자료를 참고하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부, 호별 위치확인은 현황점유부분 및 집합건축물대장상의 건축물현황도면에 따랐습니다.
- 나. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여, 인근 중개업소에 비치된 참고자료, 다른 층호의 이용상황, 관련 공부, 평가선례 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

II 대상물건 개요

소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 704 (도로명 주소: 충청남도 아산시 탕정면 용머리길 82)				
건물명칭 (주용도)	갤럭시엠타워 (제1종근린생활시설)	총호수 (주차대수)	206호 (186대)		
		용도지역 (용적률)	근린상업지역 (592.73%)		
구조	철근콘크리트구조 기타지붕	전체층수	지상 10층/지하4층		
		사용승인일	2023.02.20.		
물건내역	층/호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	공시가격 (2025.1.1.)
1	9층/911호	46.56	(주)43.39	9.82	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	탕정면 용두리 704	갤럭시엠타워	6층 6**호	46.56	199,478,000	4,284,321	2025. 05.24.	선택
2	탕정면 용두리 704	갤럭시엠타워	4층 4**호	119.47	549,443,000	4,599,004	2025. 05.23.	
3	탕정면 용두리 704	갤럭시엠타워	9층 9**호	46.56	202,542,000	4,350,129	2022. 12.29.	대상 물건

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 국토부실거래가공개시스템, 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례는 본건 구분건물과 동일 또는 유사성이 있는 건물에 소재하는 거래 사례로서 비교성이 높으며 비교적 최근의 사례로서 유사성이 높은 <거래사례1>을 선택하여 적용합니다.

2. 사정보정

상기 거래사례는 별도의 사정보정에 대한 필요성을 인정하기 어렵습니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 가격지수 : 한국부동산원 조사 집합상가 매매가격지수

나. 기준시점 : 2025.07.03.

다. 시점수정치

지역	적용 가격변동치	계 산 식
충남	0.99863	집합상가 지역 : 충남 (25.05.24~25.07.03) 2025년 01분기 : -0.3 (2025년 01분기 자료) $(1-0.003*41/90) \approx 0.99863$

4. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율	
요인	조건	대상/사례	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	동일
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	1.00	동일
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 대등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가						
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,284,321	1.000	0.99863	1.000	4,278,451	4,280,000

나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	4,280,000	46.56	199,276,800	200,000,000	-

다. 참고 가격자료 등

1) 평가사례

기 호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	탕정면 용두리 704	갤럭시엠타워	9층 9**호	50.7	205,000,000	4,043,393	2023. 08.28.	담보
2	탕정면 용두리 704	갤럭시엠타워	2층 2**호	76.7	438,000,000	5,710,561	2025. 02.24.	경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 180,000,000~200,000,000 수준으로 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	건물명	층.호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정가액 (원)	비고
1	탕정면 용두리 704	갤럭시엠타워	9층 911호	46.56	9.82	200,000,000	

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		
1.	1동의 건물의	표시						
	충청남도 아산시 탕정면 용두리	704 갤럭시 엠타워	제1종근린 생활시설, 제2종근린 생활시설, 의료시설	철근콘크리트구조 기타지붕 10층				
	[도로명주소]			지4층	1,552.96			
	충청남도			지4층	432.94			
	아산시			지3층	2,006.9			
	탕정면			지2층	2,006.9			
	용머리길82			지1층	1,985.82			
				지1층	21.08			
				1층	907.7			
				1층	644.54			
전유부분의	건물의	표시		9층911호 철근콘크리트구조	46.56	46.56	200,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
대지권의 토지의표시:	목적인	토지의	표시					
1. 충청남도 아산시 탕정면 용두리	704	대	근린상업지역	2,487.9				
대지권의종류:	1. 소유권							
대지권의비율:	1.			9.82	9.82			

				2,487.9				
합 계								
							₩200,000,000.-	
					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 아산시 탕정면 갈산리 소재 '탕정온생도서관' 북측 인근에 위치하고, 주변은 근린생활시설 등의 상업시설, 상업나지 등으로 형성되어있는 성숙중인 상업지대이며, 접근성 및 주변환경 등으로 보아 제반 여건은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

대상건물은 제반차량 접근 용이하며, 본건 집합건물 지하에 주차장이 갖추어져 있고, 인근의 시내간선도로상에 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 무난시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 10층건물(사용승인일: 2023.02.20)내 9층 911호로

- 외벽 : 커튼월 및 석재붙임 등
- 내벽 : 페인팅 및 타일 등
- 바닥 : 세멘몰탈 및 타일 등
- 창호 : 새시창호 등 마감입니다.

(4) 이용상태

건축물대장상의 용도는 '제1종근린생활시설(의원)'이며, 현황 '공실' 상태입니다.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기, 소화탐지 및 소화전설비, 지하주차장, 공조설비 등이 구비되어 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

남측하향의 완만한 경사지에 조성된 상업용지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복6차선 간선도로, 남측으로 상업지구 내의 왕복3차선 포장도로에 인접하고 있으며, 도로의 폭 및 계통, 연속성 등의 도로여건은 양호시됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(아산탕정 택개발사업지구), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-탕8)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-탕33)(접함), 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구(2012-07-05)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

특이사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 704, 갤럭시엠타워 9층 911호
-----	--------------------------------------



위 치 도



소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 704, 갤럭시엠타워 9층 911호
-----	--------------------------------------



내부구조도



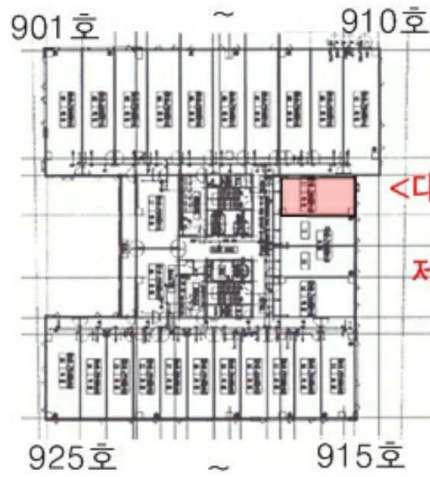
소재지

충청남도 아산시 탕정면 용두리 704, 갤럭시엠타워 9층 911호



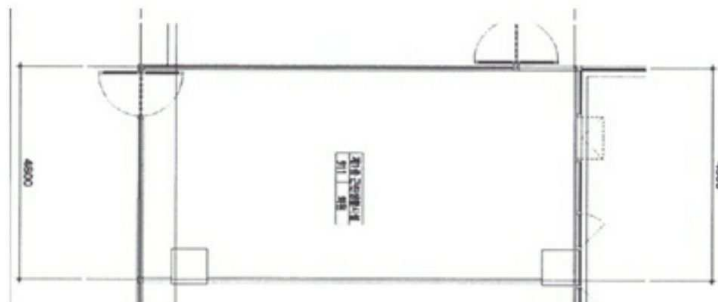
Free Scale

[갤럭시엠타워 9층]



<대상물건 :
제9층
제911호>

[911호 내부구조도]



* 공용부분
포함평가



[1]



[]



[]