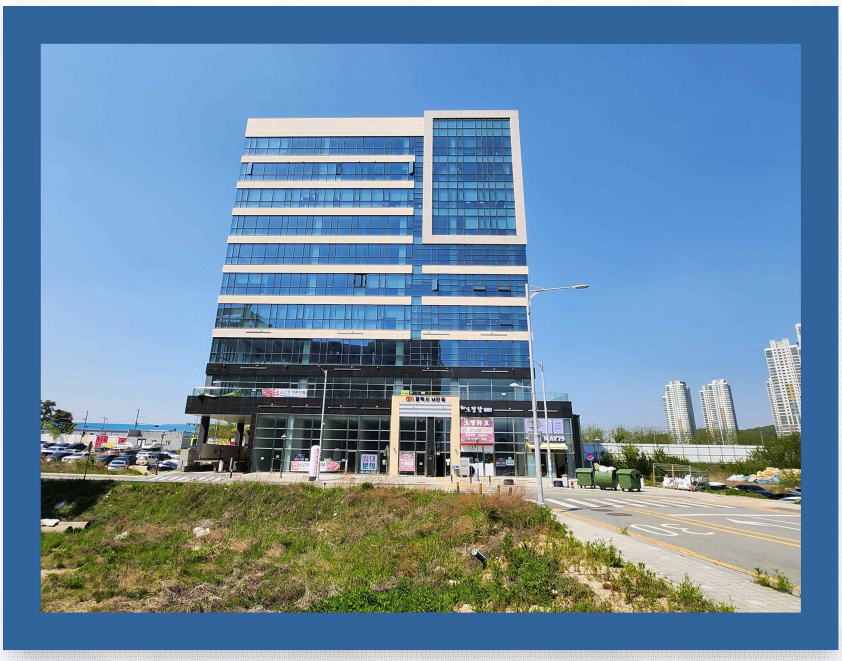
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT



선한감정평가사사무소

천안시 서북구 두정역서5길 11 101동 402호

☏ 010-4135-3105 FAX 0504-138-3105

감 정 평 가 서

건 명	충청남도 아산시 탕정면 용두리 704 캘럭시엠타워 1층 117호 상가
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용
감정평가서번호	SH20250423

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가사사무소는 책임이 없습니다.

선한감정평가사사무소

(상가) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게 감정평가 하였음.

감 정 평 가 사
한 원 우

감정평가액	一金팔억일천만원整(₩810,000,000.-)			
평가의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	평가목적	경매	
채무자	-	제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매5계	
소유자 (사건번호)	김미애 (2025타경11575)	기준가치	시장가치	
		평가조건	-	
목 록 표시근거	귀원 제시목록	기준시점	조사기간	작성일자
		2025.4.30.	2025.4.29. ~ 2025.4.30.	2025.4.30.

감정평가내용	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	수량	종류	수량	단가	금 액(원)
	상가	1호	상가	1호	-	810,000,000
	-	이	하	여	백	-
	합 계					₩810,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

' 별 지 참 조 '

감 정 평 가 액 산 출 근 거 및 결 정 의 견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 아산시 탕정면 용두리 소재 아산디스플레이시티2일반산업단지 남측 인근에 소재하는 상가(갤럭시엠타워) 1층 117호로 대전지방법원 천안지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 본건은 인근지역내 소재하는 유사 물건의 거래시세, 평가전례 등을 기준으로 부근의 상황, 입지조건, 교통, 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 부대설비, 층별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건 집합건물의 건물 및 토지의 배분가액은 토지와 건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도를 고려하되, 감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국감정평가사협회에서 연구 발표한 '토지·건물 배분비율표'를 참조함.

4. 기준시점

본건 감정평가시 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 4월 30일임.

Ⅱ. 상가 감정평가금액 산출

1. 감정평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 가격자료와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상 상가의 개요

<table>
<tr><td>대상물건</td><td colspan="3">아산시 탕정면 용두리 704번지
갤럭시엠타워 1층 117호</td></tr>
<tr><td>건물의 구조</td><td colspan="3">철근콘크리트구조 기타지붕</td></tr>
<tr><td>용도/시공사</td><td colspan="3">제2종근린생활시설(일반음식점) / 금강종합건설(주)</td></tr>
<tr><td>연면적/주차장</td><td colspan="3">22,753.11㎡ / 186대</td></tr>
<tr><td>사용승인일</td><td colspan="3">2023. 2. 20.</td></tr>
<tr><td>전유부분</td><td colspan="2">주 공용부분</td><td>면적 합계</td></tr>
<tr><td>52.0㎡

(약 15.73평)</td><td>지하주차장,
계단실, 승강기, 통신,
방재실, 기계실,
전기실, 복도, 화장실</td><td>48.25㎡</td><td>100.25㎡

(약 30.3평)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지의
소유권
대지권</td><td>대지권의
목적인
토지의 표시</td><td colspan="2">아산시 탕정면 용두리 704
대 2487.9㎡</td></tr>
<tr><td>대지권의 종류</td><td colspan="2">소유권</td></tr>
<tr><td>대지권 비율</td><td colspan="2">2487.9 분의 10.97</td></tr>
</table>

3. 비교사례 선정

1) 인근 유사물건 거래사례 (한국부동산원 부동산거래관리시스템)

기호	소재지 지번	건물명	층별 호별	전유 면적(㎡)	거래금액(원) (단가(원/㎡))	계약 일자
가	용두리 704	캘럭시 엠타워	1층 105호	48.1	758,929,000 (15,779,000)	2023. 5. 4.
나	용두리 704	캘럭시 엠타워	1층 122호	48.1	756,620,100 (15,730,000)	2023. 2.21.
다	용두리 704	캘럭시 엠타워	1층 108호	52.0	854,321,000 (16,429,000)	2022. 12.14.
라	용두리 704	캘럭시 엠타워	1층 120호	48.1	724,423,500 (15,061,000)	2022. 1. 3.
마	용두리 704	캘럭시 엠타워	1층 117호	52.0	795,497,000 (15,298,000)	2022. 2.21.

2) 비교사례의 선정

평가대상 상가와 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상물건과와 가장 비교가능성이 높은 기호(가)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 사례는 정상적인 거래로 사정보정 불요함.

5. 시점수정

한국부동산원에서 분기별로 조사 · 발표하는 충남 상업용부동산(소규모상가) 자본수익률을 적용함.

(단위: %)

구분	1/4	2/4	3/4	4/4
2020년	-0.11	0.04	0.25	0.15
2021년	0.62	0.56	0.57	0.38
2022년	0.48	0.43	0.44	0.05
2023년	-0.13	0.05	0.06	-0.03
2024년	0.11	0.05	0.04	-0.06
2025년	-0.10	-	-	-

* 2025년 2/4분기 자본수익률은 미고시 상태이므로 직전분기 수익률을 연장 적용함.

* 2023년 5월 4일 ~ 2025년 4월 30일 : 0.069%

(1+0.0005x58/91) x 1.0006 x (1-0.0003) x 1.0011 x 1.0005 x 1.0004 x (1-0.0006) x (1-0.0010) x (1-0.0010x30/91) ≒ 1.00069

6. 가치형성요인 비교

구 분		비교치		비 고
조건	세 항 목	비교 사례	본건	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 배후지의 크기 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)	1.00	1.00	동일건물에 소재하여 단지외부요인 대등함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편의성 건물전체의 공실율 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	동일건물에 소재하여 단지내부요인 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 전유부분 면적 및 대지권의 크기	1.00	0.98	위치별 효용 주출입구와의 거리 등 대상물건이 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		**0.98**		**대상물건이 열세함.**

7. 적용단가 결정

대상 물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
117호	15,779,000	1.00	1.0069	0.980	15,570,118	15,570,000

* 적용단가는 백원 단위에서 반올림하였음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
117호	15,570,000	52.0	809,640,000	810,000,000

* 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

9. 인근 유사물건 평가전례

소재지 지번	건물명	층별 호별	전유 면적(㎡)	평가금액(원) (단가(원/㎡))	기준 시점
용두리 704	갤럭시엠타워	1층 107호	48.1	731,000,000 (15,198,000)	2023. 8. 10.
용두리 704	갤럭시엠타워	1층 117호	52.0	808,000,000 (15,538,000)	2023. 8. 3.

10. 인근 유사물건 가격수준

구분	주위환경	전유면적당 가격수준 (원/㎡)
인근유사물건	상업지대	15,000,000 ~ 16,000,000

11. 감정평가금액 결정

본건 상가의 입지적 여건, 구조, 이용상황, 공법상 제한, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 아래와 같이 감정평가금액을 결정함.

감정평가 대상물건	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 금액(원)
합 계	**52.0**	**10.97**	**810,000,000**

(상가)감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목 용도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가 금액(원)	비고
1.	(1동의 건물의 표시)							
	충청남도 아산시 탕정면 용두리	704	제1종, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 기타지붕 10층				
			의료시설	지하4층	1552.96			
				지하4층	432.94			
	[도로명주소]			지하3,2층 각	2006.9			
	충청남도 아산시 탕정면 용머리길 82			지하1층	1985.82			
				지하1층	21.08			
				1층	907.7			
				1층	644.54			
				2~10층 각	1466.03			
	(전유부분의 건물의 표시)			(내)				
				1층 117호 철근콘크리트 구조	52	52	810,000,000	
	(대지권의 목적인 토지의 표시)							
	(토지의 표시)							
1	충청남도 아산시 탕정면 용두리	704	대	근린상업 지역	2487.9		토지 · 건물 배분내역 토지: 243,000,000 건물: 567,000,000	
	(대지권의 종류)			1. 소유권				
	(대지권의 비율)			1.	10.97 2487.9	10.97		
	합 계						**₩810,000,000**	

(상가)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 용두리 소재 아산디스플레이시티2일반산업단지 남측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설 등이 산재한 상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 10층 중 1층 117호로서 사용승인일은 2023년 2월 20일이고, 외벽은 외장유리치장, 내벽은 몰탈위 페인팅, 바닥은 데코타일, 창호는 알루미늄새시창임.

(4) 이용상태

제2종근린생활시설(일반음식점)용도임.

(5) 설비내역

급배수 위생설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상부지는 세장형 토지로서 인접도로와 대체로 평탄한 상업업무용 건부지임.

(상가)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)

(7) 인접 도로상태 등

본 토지는 북측으로 노폭 약 35m, 남측으로 노폭 약 15m 정도의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

▣ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등

근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(아산탕정택지개발사업지구), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-탕8)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-탕33)(접합)

▣ 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등

가축사육제한구역(2021-7-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구(2012-7-5)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

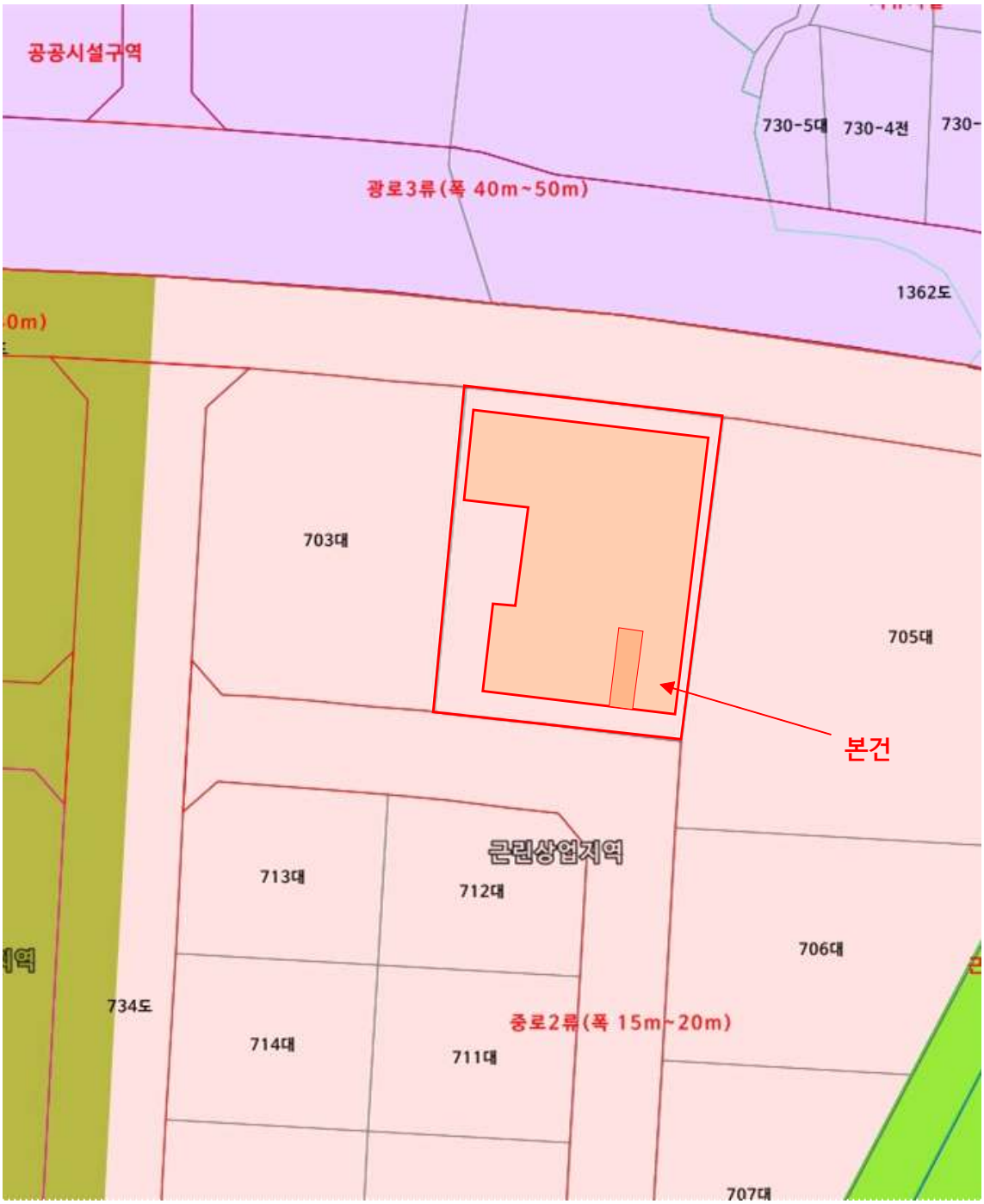
소 재 지	아산시 탕정면 용두리 704 갤럭시엠타워 1층 117호

위 치 도

소 재 지	아산시 탕정면 용두리 704 갤럭시엠타워 1층 117호

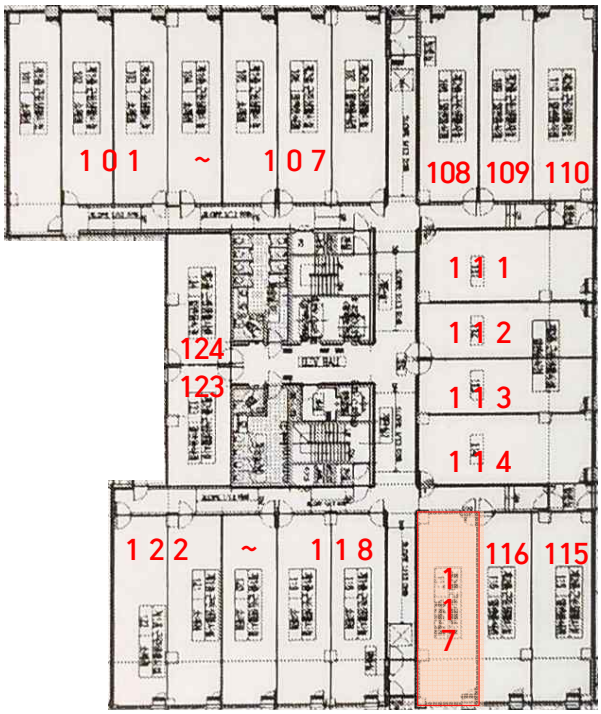
동별 배치도

소 재 지	아산시 탕정면 용두리 704 갤럭시엠타워 1층 117호

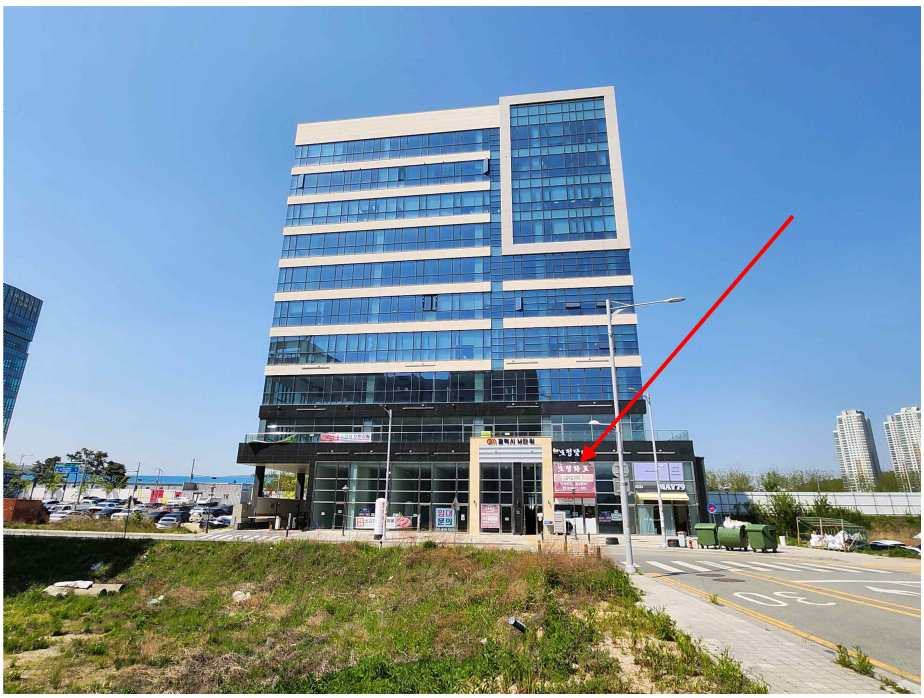


호 별 배 치 도

소 재 지	아산시 탕정면 용두리 704 갤럭시엠타워 1층 117호



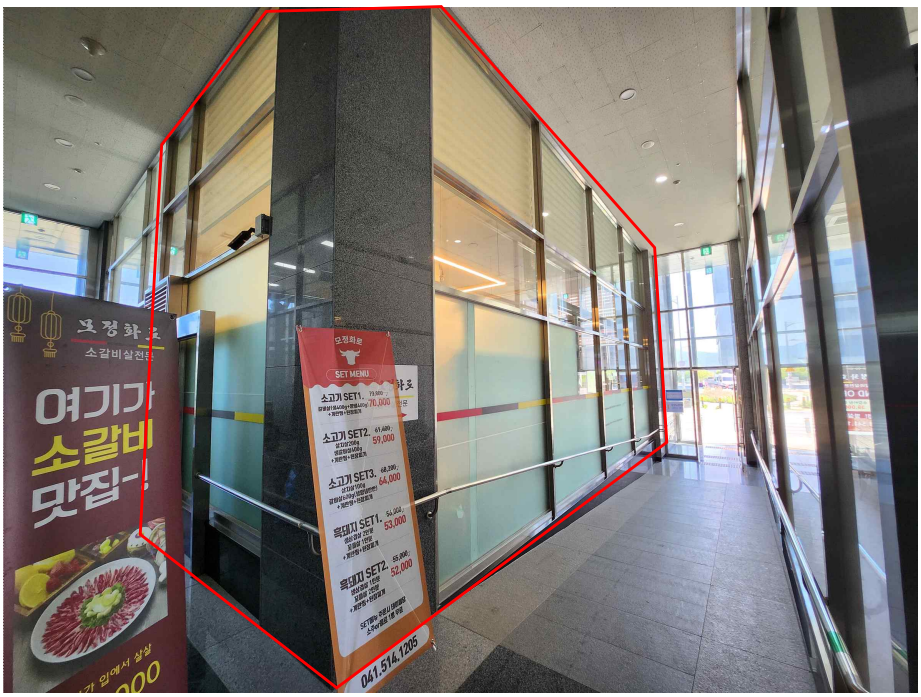
사 진 용 지



남측에서 본 본 건물 전경

남측에서 본 본건 전경

사 진 용 지



본건 내부 전경

동측 근접 촬영