

감정평가서

건명	김은중 소유물건 (2025타경11966)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정서번호	AP01-250710-055

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.

감정평가사 (인)
채윤은

감정평가액	구억칠천사백만원정 (₩974,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김은중 (2025타경11966)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.05	2025.07.31 ~ 2025.08.05	2025.08.06		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하여	- 백	974,000,000
	합계					₩974,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 백석동 소재 “천안종합운동장” 서측 인근의 센트애비뉴 내의 “구분상가 2개호”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. 08. 05.

▷ 실지조사 : 2025. 07. 31.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 상권의 성숙도, 층별·위치별 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) 본건이 속한 건물의 3층 및 4층에 영화관(CGV)이 소재(본건 주변에 대표소소재)하였으나 기준시점 현재 영화관의 운영이 중단된 것으로 조사되므로 경매참여시 참고바랍니다.
- (3) 본건의 위치는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였음.

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

구분	내용		
소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 1485 (도로명주소: 충청남도 천안시 서북구 번영로 201)		
명칭	센트애비뉴		
용도지역	일반상업지역		
대지면적	6,629.4㎡	규모 연면적	지하3층 / 지상9층 48,117.71㎡
주구조/지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
용도	업무시설, 근린생활시설, 운동시설, 문화및집회시설		
사용승인일	2021.05.21		
기타설비	위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전 등 소방설비, 도시가스, 승강기설비, 지하주차장 등		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가대상

기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
(1)	2층 / 210호	57.09	57.645	114.735	15.808	전용률:49.8% 용도: 2종근생 (금융업소)
(2)	2층 / 211호	49.71	50.193	99.903	13.764	

3. 거래사례의 선정

1) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	불당동 1485	센트애비뉴	1층	58.35	16.987	1,500,800,000	2024.05.23
	전유면적당 거래단가			25,720,651원/㎡			

2) 거래사례의 선정

본건과 동일한 건물에 소재하며, 이용상황, 위치, 규모, 구조 등 개별요인 유사하여 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례 A> 를 선정하였음.

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 천안시청			
기간	자본수익률(%)	기간	자본수익률(%)
2024년 1분기	-0.17	2024년 2분기	0.20
2024년 3분기	-0.25	2024년 4분기	-0.27
2025년 1분기	-0.39	2025년 2분기	-0.49
2025년 3분기	미고시	-	-
시 점 수 정			
A	2024.05.23 ~ 2025.08.05	$(1+0.002*39/91)*(1-0.0025)*(1-0.0027)*(1-0.0039)$ $*(1-0.0049)*(1-0.0049*36/91)$ $\approx \underline{0.98500}$	

(※ 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, 2) / 거래A	1.00	1.00	0.36	1.00	<u>0.360</u>
본건은 사례A 대비하여 층별효용 등 호별요인에서 열세함.					

7. 비준가액

구분	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
기호(1)	25,720,651	1.000	0.98500	0.360	57.09	520,691,791	<u>521,000,000</u>
기호(2)	25,720,651	1.000	0.98500	0.360	49.71	453,382,185	<u>453,000,000</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 매매 및 평가전례

호수	매입(2019.12.31)-분양		담보(2021.07.30)	
	매매가액(원)	전유면적당단가 (원/㎡)	평가가액(원)	전유면적당단가 (원/㎡)
210호	560,596,000	9,820,000	519,000,000	9,091,000
211호	488,504,000	9,827,000	452,000,000	9,093,000
합 계	1,049,100,000	-	971,000,000	-

2. 인근 유사 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

소재지 지번	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래일
불당동 1485	센트애비뉴	1층	134.03	3,537,600,000	26,394,000	2024.07.31
불당동 1485	센트애비뉴	1층	51.94	1,179,200,000	22,703,000	2023.12.05
불당동 1485	센트애비뉴	3층	529.82	3,966,400,000	7,486,000	2024.05.02
불당동 1485	센트애비뉴	8층	55.2	260,000,000	4,710,000	2022.11.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근의 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적
불당동 1485	센트애비뉴	1층	55.8	16.245	1,490,000,000	2025.01.17	경매
불당동 1485	센트애비뉴	3층	529.82	148.537	3,960,000,000	2025.06.27	경매
불당동 1485	센트애비뉴	1층	49.71	14.472	1,241,000,000	2025.04.11	담보
불당동 1485	센트애비뉴	2층	49.71	13.764	412,000,000	2024.07.31	담보
불당동 1486	한성필하우스 라드니체	1층	93.12	16.70	1,770,000,000	2025.06.13	담보
불당동 1537-1	정석프라자 3차	2층	300.26	60.85	2,370,000,000	2025.01.09	시가참고

4. 낙찰가율 통계분석 (상가/전체)

[출처: 인포케어]

지역통계	충청남도	천안시 서북구	불당동
1년간 평균	47.00%	52.26%	44.62%
6개월 평균	46.04%	57.82%	43.10%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	층 / 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	2층 / 210호	57.09	15.808	521,000,000	-
(2)	2층 / 211호	49.71	13.764	453,000,000	-
합 계		-	-	974,000,000	-

2. 결정의견

상기에서 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거한 거래사례비교법에 의한 평가액은 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 충청남도 천안시 서북구 불당동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 번영로 201	건물의 1485 센트 애비뉴	표시) 업무시설 근린생활 시설 운동시설 문화 및 집회시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 지3층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 3층 4층 4층 5층 6층 7층 8층 9층				
					4,854.59			
					871.3			
					6,099.04			
					6,099.04			
					4,651.31			
					4,572.5			
					2,446.31			
					255.97			
					3,826.67			
					241.79			
					2,823.46			
					2,843.93			
					2,844.02			
					2,843.74			
				2,844.04				
	(대지권의 1. 충청남도 천안시 서북구 불당동	목적인 1485	토지의 대	표시) 일반상업지역		6,629.4		
	(전유부분의 대지권의	건물의 종류:	표시) 1. 소유권	2층 210호 철근콘크리트구조	57.09	57.09	521,000,000	비준가액 공용부분포함

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)	대지권의	비율:		1.	15.808 ----- 6,629.4	15.808	배분내역 토 지 : 104,200,000 건 물 : 416,800,000	비준가액 공용부분포함
	(전유부분의	건물의	표시)	2층 211호 철근콘크리트구조	49.71	49.71		
	대지권의	종류:		1. 소유권				
	대지권의	비율:		1.	13.764 ----- 6,629.4	13.764	배분내역 토 지 : 90,600,000 건 물 : 362,400,000	
	합 계							
			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 천안시 서북구 불당동 소재 "천안시청" 북서측 인근에 위치하며, 주위
는 상업시설, 업무시설 등이 소재하는 중심상업 및 업무지대로서 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건이 속한 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 소재하여
제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상9층 건내 2층 210호 및 2층 211호로서
(사용승인: 2021.05.21)

- 외벽: 석재 및 페어글라스 등.
- 내벽: 페인팅 및 인테리어 등 마감.
- 바닥: 타일 등 마감.
- 창호: 철제창호, 페어글라스 등.

(4) 이용상태

공부상 용도는 제2종근린생활시설(금융업소) 으로서 현황 기호(1)은 커피샵, 기호(2)는 베이
커리 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

공용의 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 에스컬레이터, 소화전 등 소방설비, 도시가스,
지하주차장 등 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

대체로 장방형의 토지로서 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 건물의 동측으로 10차선의 광대로(번영로)와 서측으로 3차선의 포장도로가 소재하며 주차장 출입구는 서측에 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(아산탕정지구), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(탕23)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 중점경관관리 구역.

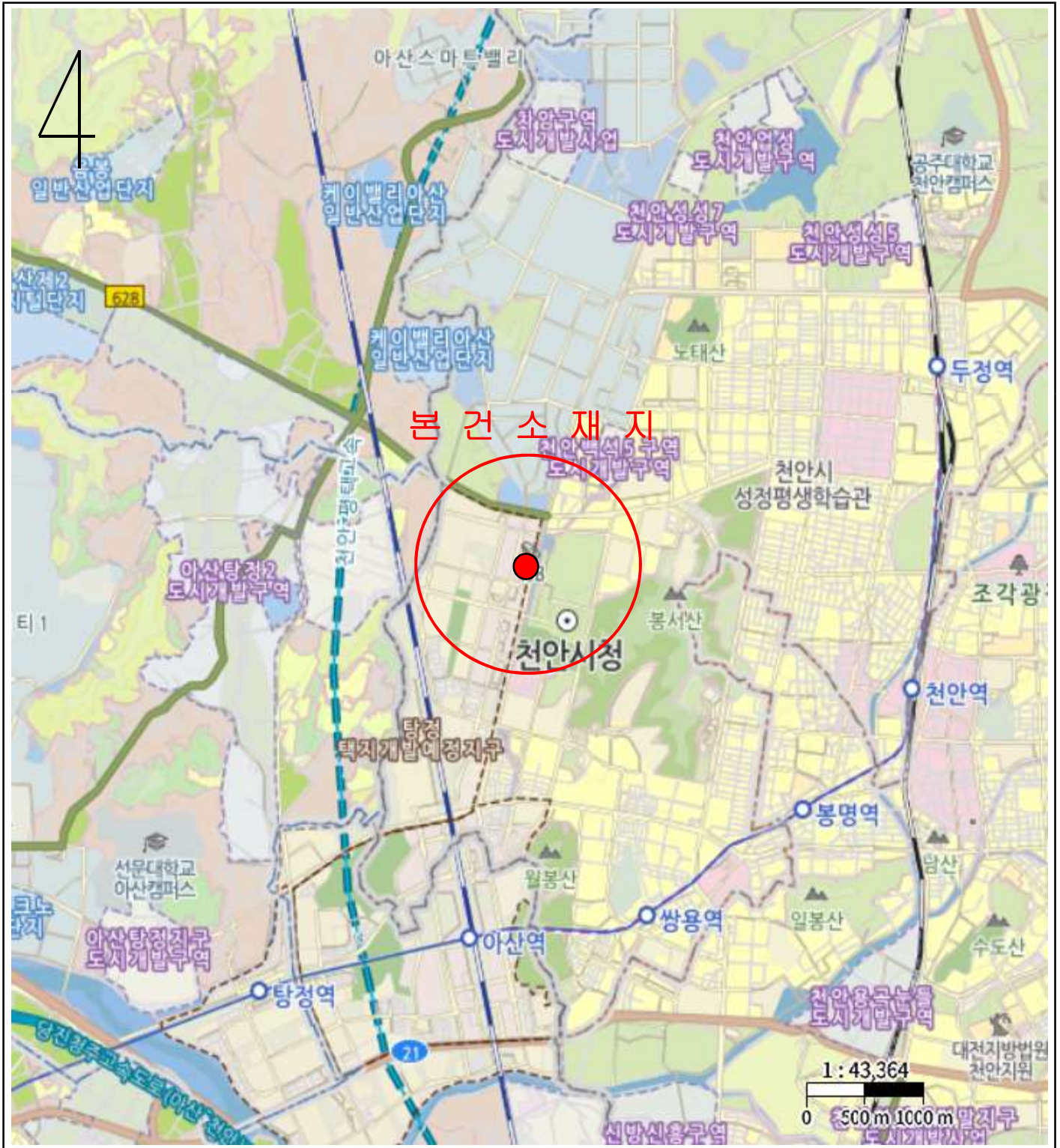
(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건이 속한 건물의 집합건축물대장 표제부에 1층 127호외 2개호의 무단증축 등으로 인하여 위반건축물로 등재되어 있음.

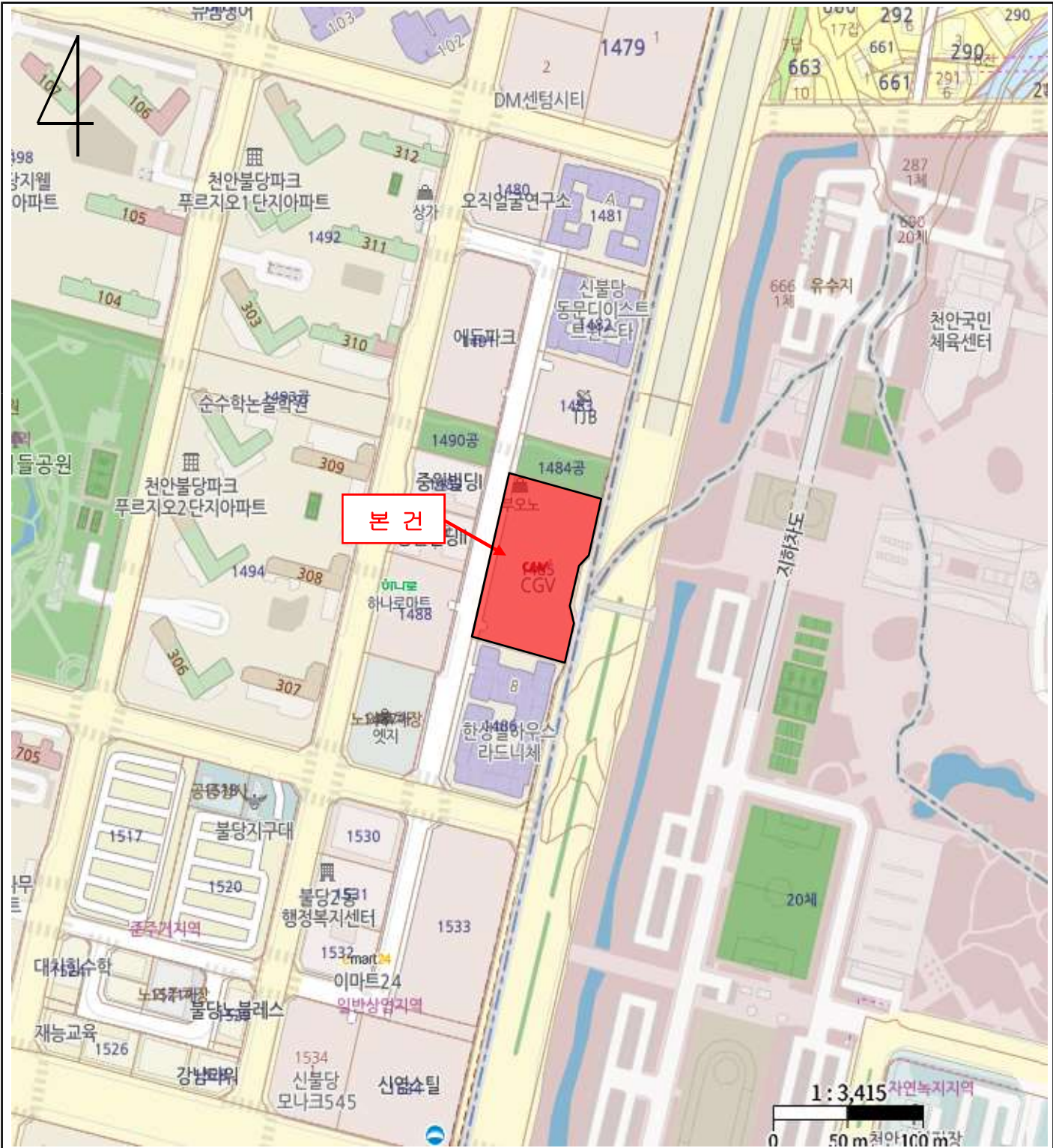
광역 위치도

소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 1485 센트애비뉴 2층 210호외 1개호
-----	--

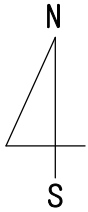


상 세 위 치 도

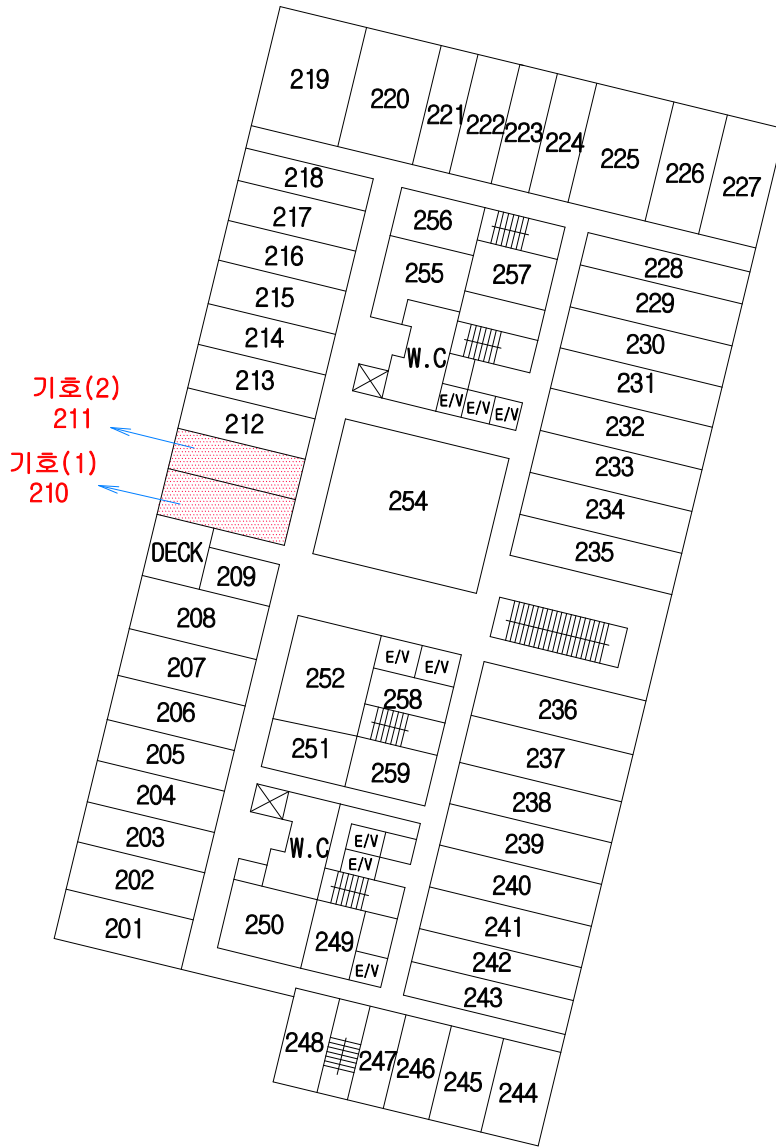
소 재 지	충청남도 천안시 서북구 불당동 1485 센트애비뉴 2층 210호외 1개호
-------	--



호 별 배 치 도



No Scale

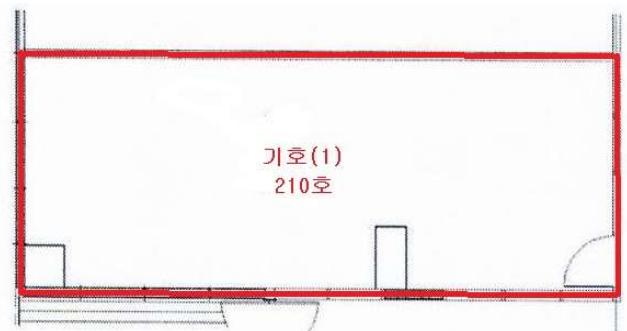
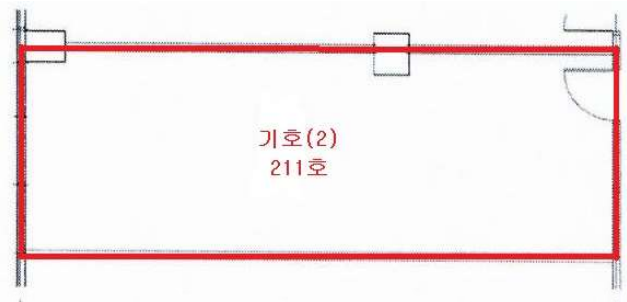


< 본건 : 센트애비뉴 2층 210호 외 1개호 >

범 려	평가 대상 물건	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도 로	평가건물 1층	평 가 제 외 건 물
	계 획 도 로 선	평가건물 2층	제 시 외 건 물

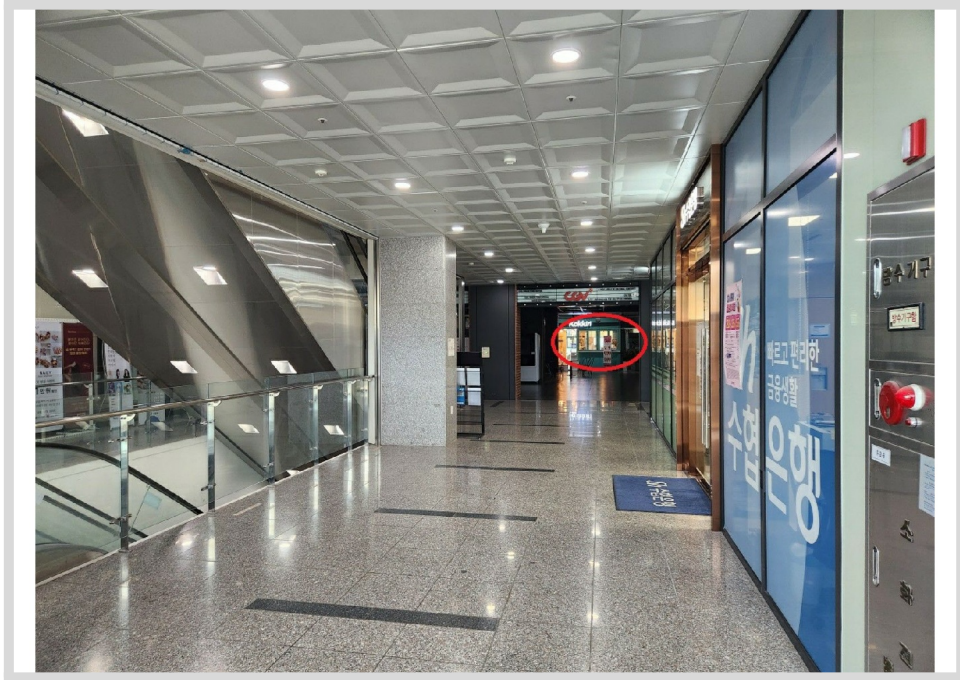
내 부 구조 도

4

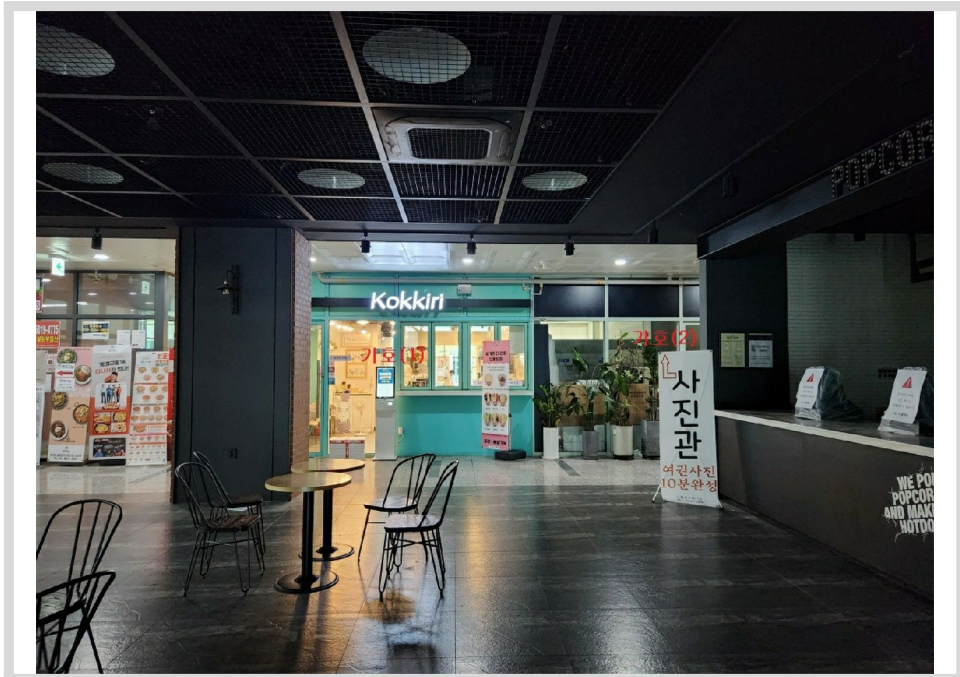


<본건: 센트애비뉴 2층 201호외 1개호>





(2) -





(1)



(1)



(2)



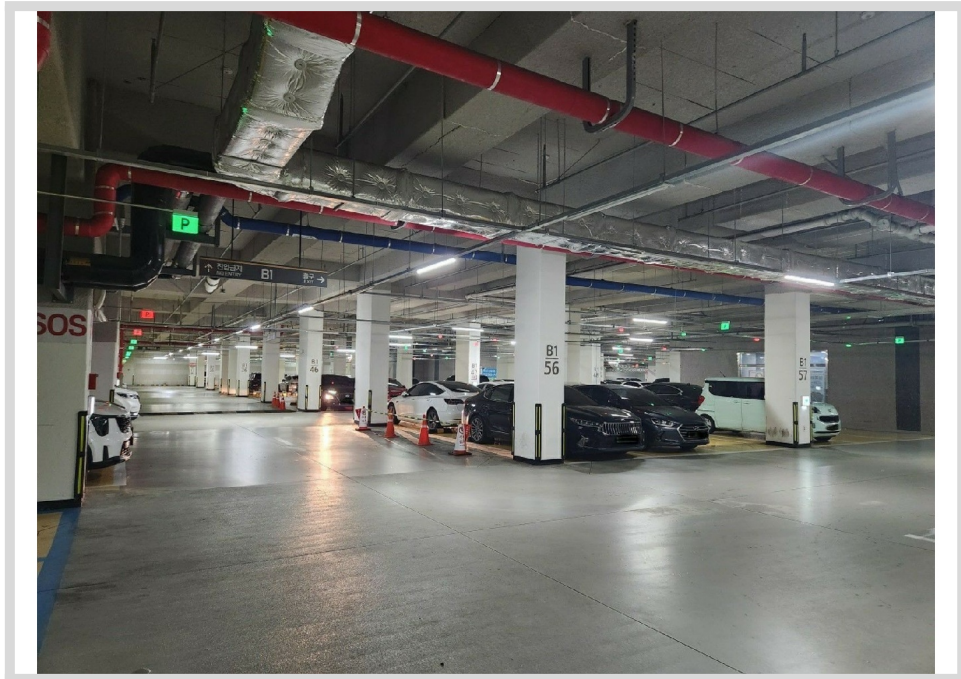
(2)



(1)



(2)





()

