

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김완호 소유물건
(2025타경12197)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 김태수

감정평가서번호: 충남-2025-08-K067

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

충남감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정호순

(인)

감정평가액	삼억일천칠백만원정 (₩317,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	김완호 (2025타경12197)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.27	2025.08.19 ~ 2025.08.27	2025.08.28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	317,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩317,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	조창호					

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역

가. 대상 구분건물 내역

기호	소재지	구분건물명	층/호	호수
(1)	아산시 배방읍 장재리 1560	아산씨티타워	1층/116호	1개호

나. 대상 구분건물이 속한 단지(동)의 정보

소재지	아산시 배방읍 장재리 1560	사용승인일	2013.02.07
구 조	철골철근콘크리트구조	개별공시지가	1,950,000원/㎡
지붕 / 층	(철근)콘크리트지붕 지하1층/지상5층	건폐율/용적률	74.85%/374.23%

다. 대상 구분건물의 정보

층/호수	1층 116호	전용률(%)	62.63
전유면적	37.24㎡	대지면적	15.75㎡
이용상황	“장재자율방범대”로 이용중입니다.		

2. 대상물건의 형상 등

별지 '구분건물 감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.27.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2023.08.19.~ 2025.08.27.일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 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 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

3. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 현황도면에 의거하였습니다.

■ 대상물건은 집합건축물대장(표제부, 갑)상 “위반건축물”로 등재되어 있는바, 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

■ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 전유부분과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 ‘구분건물 감정평가명세표’에 표기하였는 바 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 장재리 소재 '설화중학교' 남서측 인근 '아산씨티 타워' 내에 위치하는 부동산으로서, 부동산경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 종류

가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

다. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

4. 감정평가방법의 적용

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 집합건물의 주된 평가방법인 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조제2항에 따른 시산가액 비교는 생략하되, 인근 부동산 탐문조사 등을 시세수준, 동종 유사물건의 평가사례 등을 통하여 가격결정에 대한 합리성을 검토하였습니다.

IV. 감정평가액 산출

1. 평가방법

대상물건의 위치, 교통사정, 주위환경, 상가 및 공공시설과의 접근성 등의 지역적 요인과 건물의 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 관리상태와 위치별 효용도 등 개별적요인을 고려하고, 인근 동종·동유형 구분건물의 일반적인 시세 등을 종합 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 토지·건물의 가치를 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 거래된 거래사례 중 대상물건과 위치 등 지역적 요인과 구조, 규모 등 개별적 요인이 유사하여 대상물건과 비교성이 높은 인근지역 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						㎡당 단가	사용승인일
A	아산시 배방읍 장재리 1739	천안 아산역 더리브	12■호	57	9.783	676,220,000	2021.11.15
						(@11,863,508)	2021.02.26
B	아산시 배방읍 장재리 1555	삼성프라자	10■호	31.875	10.36	304,539,506	2017.04.04
						(@9,554,180)	2009.07.20
C			10■호	33.75	14.28	299,970,660	2016.04.10
						(@8,888,019)	2013.02.07
D	아산시 배방읍 장재리 1560	아산 씨티 타워	11■호	28.5	12.05	240,000,000	2015.06.01
						(@8,421,052)	2013.02.07
E			10■호	38.61	16.33	320,000,000	2015.05.28
						(@8,288,008)	2013.02.07

사례 기호	A	사례가격(원)	676,220,000
선정 사유	위치, 물적유사성 등 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 'A'를 비교 거래사례로 선정하였습니다.		

3. 사정보정

사정보정(事情補正)이란 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 해당 거래사례의 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 가격지수 중 대상물건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘상업용 부동산 자본수익률(집합매장용, 충청남도)’을 활용하여 산정하였습니다. **(0.99368)**

구 분	2021년 04분기	2022년 01분기	2022년 02분기	2022년 03분기
자본수익률(%)	0.41	0.33	0.41	0.3
구 분	2022년 04분기	2023년 01분기	2023년 02분기	2023년 03분기
자본수익률(%)	- 0.15	- 0.31	0.23	0.02
구 분	2023년 04분기	2024년 01분기	2024년 02분기	2024년 03분기
자본수익률(%)	- 0.32	- 0.12	0	- 0.1
구 분	2024년 04분기	2025년 01분기	2025년 02분기	2025년 03분기
자본수익률(%)	- 0.19	- 0.3	- 0.39	미발표
비 고	$(1+0.0041*47/92)*(1+0.0033)*(1+0.0041)*(1+0.003)*(1-0.0015)*(1-0.0031)*(1+0.0023)*(1+0.0002)*(1-0.0032)*(1-0.0012)*(1+0)*(1-0.001)*(1-0.0019)*(1-0.003)*(1-0.0039)*(1-0.0039*58/91) \approx 0.99368$			

※ 기준시점당시 지수가 고시되지 않아 최근의 것으로 적용하였습니다.

5. 가격형성요인 비교

비교 거래사례와 대상물건이 지니는 가치형성요인을 세부내역으로 나누어 비교한 사항은 다음과 같습니다.

1) 개별요인 비교항목

구 분	항 목
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 상태) 등
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 노후율(신축년도) 등
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인비교치

비교항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	비교치
(1)/ 사례A	0.85	0.85	1.00	0.723
	사례 대비 본건은 고객유동성과의 적합성 등(보다 불량) 단지외부요인 열세, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 노후율 등(보다 불량) 단지내부요인 열세합니다.			

6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

산식 = 사례가격(천원) * 사정보정 * 시점수정 * 가격형성요인 * 면적비교								
기호	사례 기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인	면적비교	산정가액 (천원)	결정가액 (천원)
(1)	A	676,220,000	1.00	0.99368	0.723	0.65333	317,399	317,000

※ 면적비교는 전유면적을 기준으로 비교하였습니다.[37.24㎡ ÷ 57㎡ ≈ 0.65333]

7. 감정평가액 결정을 위한 참고자료

가. 유사물건의 가격수준

구 분	가격수준(전유면적㎡/원)	자료 출처
아산씨티타워 1층 (37.24~42.12㎡)	7,000,000~9,000,000	인근 부동산업소, 입주자 탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 동종 유사물건의 평가사례

기호	소재지	평가 목적	건물명/ 동- 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점
					㎡당 단가	사용승인일
㉠	아산시 배방읍 장채리 1560	담보평가	아산씨티타워 1층 11■호	36.9	292,000,000	2024.02.22
					(@7,913,279)	2013.02.07
㉡		담보평가	아산씨티타워 1층 11■호	37.24 (본건전례)	314,000,000	2023.03.13
					(@8,431,794)	2013.02.07
㉢		담보평가	아산씨티타워 1층 11■호	39.6	300,000,000	2022.07.27
					(@7,575,758)	2013.02.07
㉣	시가참고	아산씨티타워 1층 11■호	42.12	328,000,000	2021.12.31	
				(@7,787,274)	2013.02.07	
㉤	경매평가	아산씨티타워 1층 11■호	38.22	328,000,000	2021.12.17	
				(@8,581,894)	2013.02.07	

V. 감정평가액 결정 및 그에 관한 의견

1. 평가방법

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따른 거래사례비교법에 의한 구분건물의 평가액은 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등에 의하여 그 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 : 317,000,000원

기호	소재지	건물명	호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(1)	충청남도 아산시 배방읍 장채리 1560	아산시티타워	116호	37.24	15.75	317,000,000

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		
	충청남도 아산시 배방읍 장재리	1560 아산 씨티 타워	자동차 관련시설	철골철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상5층				
	[도로명주소] 충청남도 아산시 배방읍 용연로 156-11			지1층	69.6			
				1층	1,407.78			
				1층	186.96			
				2층	1,006.14			
				2층	408.95			
				2층	179.65			
				3층	1,227.69			
				3층	367.05			
				4층	1,594.74			
				5층	1,594.74			
	[대지권의 1.충청남도 아산시 배방읍 장재리	목적인 1560	토지의 주차장	표시] 준주거지역	2,130.7			

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)	[전유부분의	건물의	표시]	(내) 철골철근콘크리트 구조 116호	37.24	37.24	317,000,000	비준가액 (공용부분 포함가격)
					15.75	15.75		
				1. 소유권대지권	2,130.7x----- 2,130.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 63,400,000 253,600,000	
	합 계						₩317,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

대상물건은 충청남도 아산시 배방읍 장재리 소재 "설화중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지를 배후로 하는 각종 근린생활시설이 혼재하는 상가지대입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통사정은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제1층 제116호 로서,
(사용승인일: 2013.02.07)

- 외벽 : 범량판넬 및 강화유리 마감 등,
- 내벽 : 벽지 등 인테리어 마감 등,
- 창호 : 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

대상물건은 "장재자율방범대"로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급,배수설비, 옥내소화전설비 등 소방설비 및 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

가장형 평지로서, "자동차관련시설" 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남서측, 남동측 및 북서측으로 각각 폭 약 12미터의 아스팔트 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(아산배방), 주차장, 종로3류(폭 12m~15m)(접합)
가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
택지개발지구<택지개발촉진법>
중점경관관리구역(아산신도시)

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

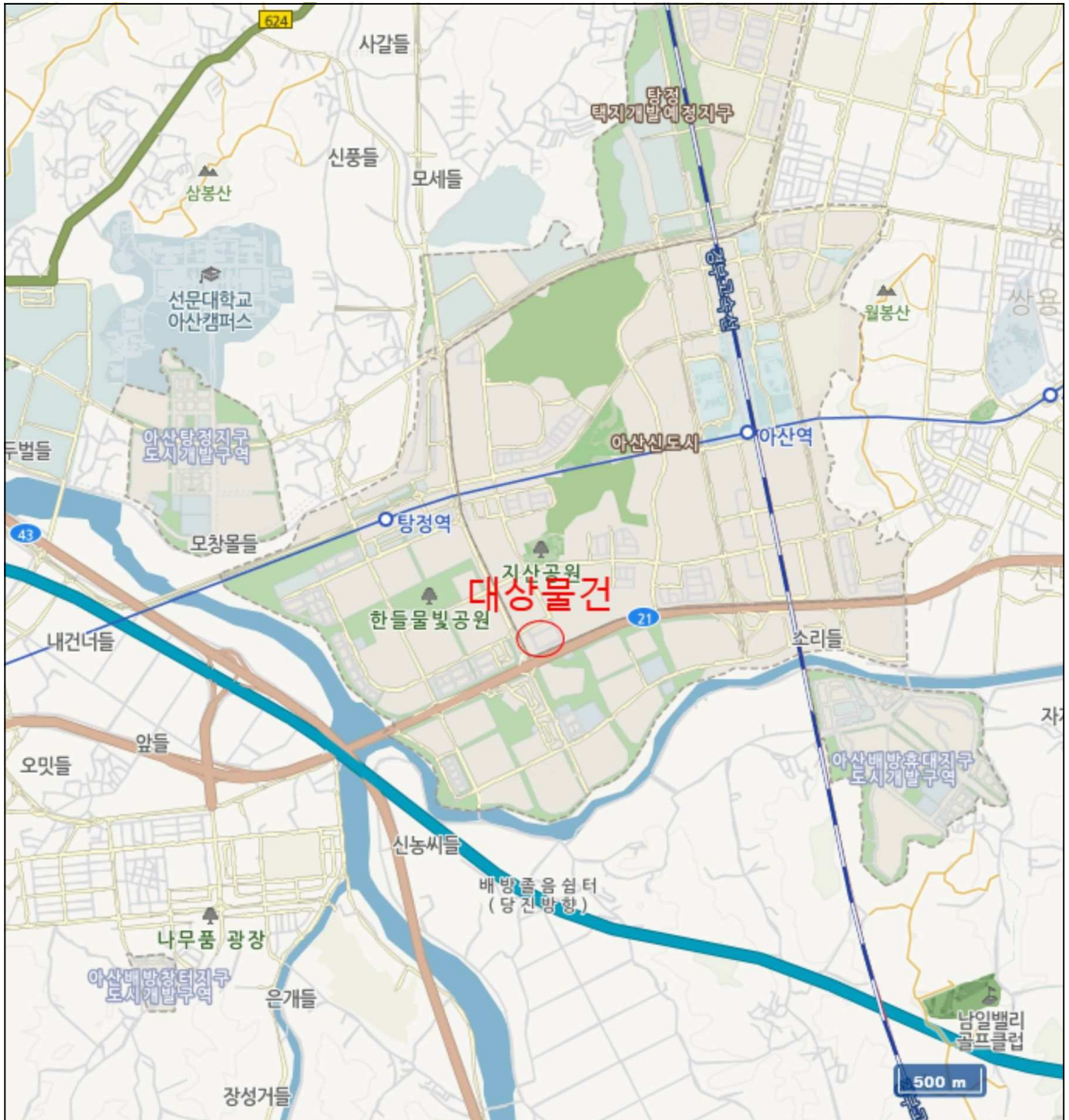
임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

기타:없습니다.

광역위치도



소재지 충청남도 아산시 배방읍 장재리 1560 아산씨티타워 116호



위치도



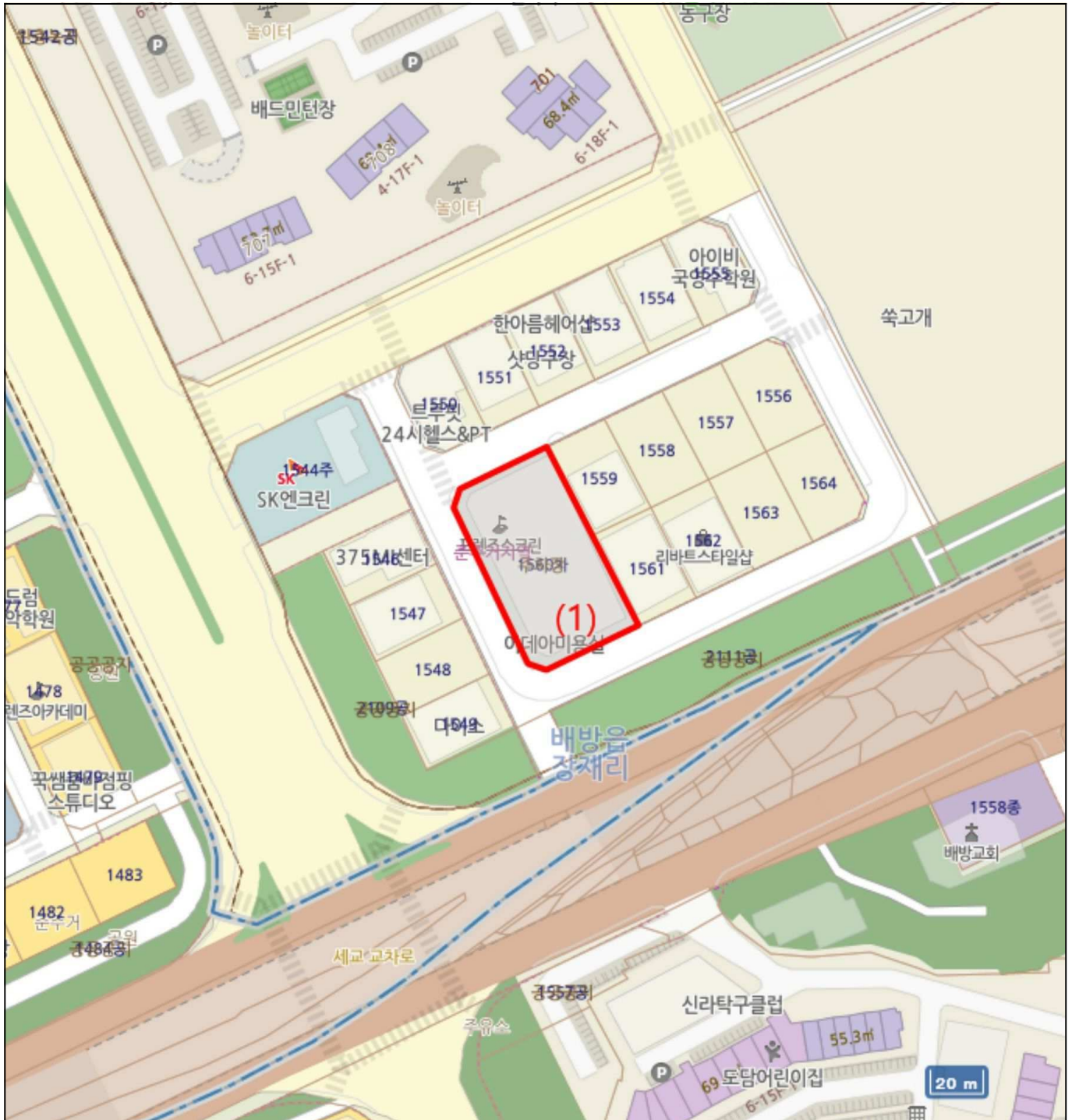
소재지	충청남도 아산시 배방읍 장재리 1560 아산씨티타워 116호 (1):대상물건, A:거래사레
------------	---



위치도



소재지	충청남도 아산시 배방읍 장재리 1560 아산씨티타워 116호 (1):대상물건, A:거래사례
------------	---



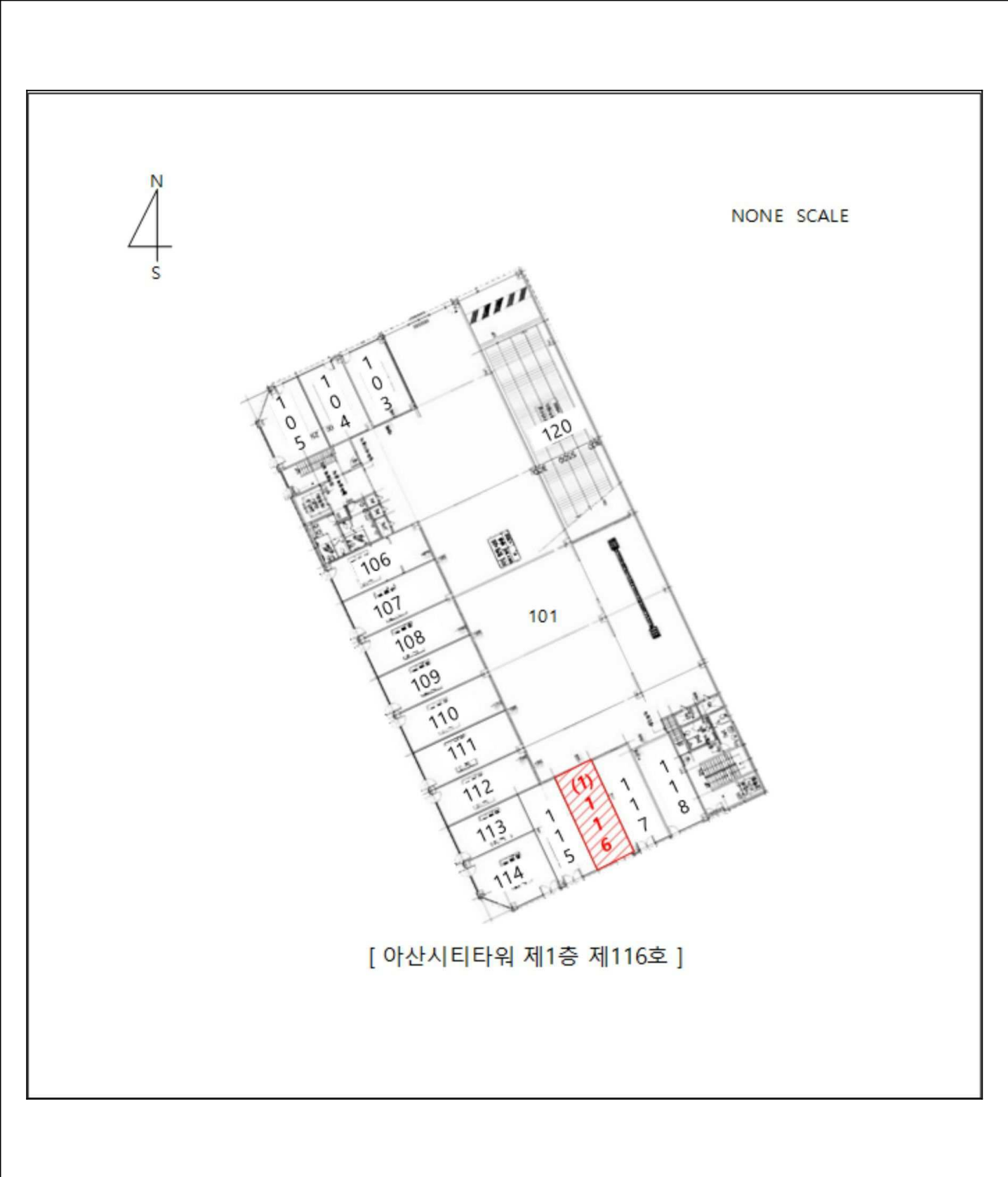
위치도



소재지	충청남도 아산시 배방읍 장재리 1560 아산씨티타워 116호 (1):대상물건, A:거래사례
------------	---



호별배치도



[아산시티타워 제1층 제116호]

사진용지



대상물건 전경



대상물건 전경

사 진 용 지

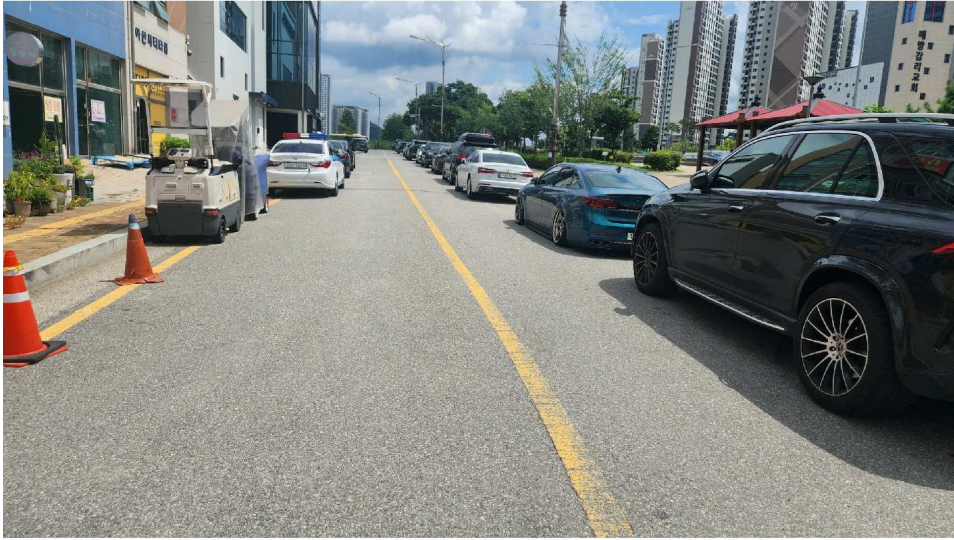


대상물건

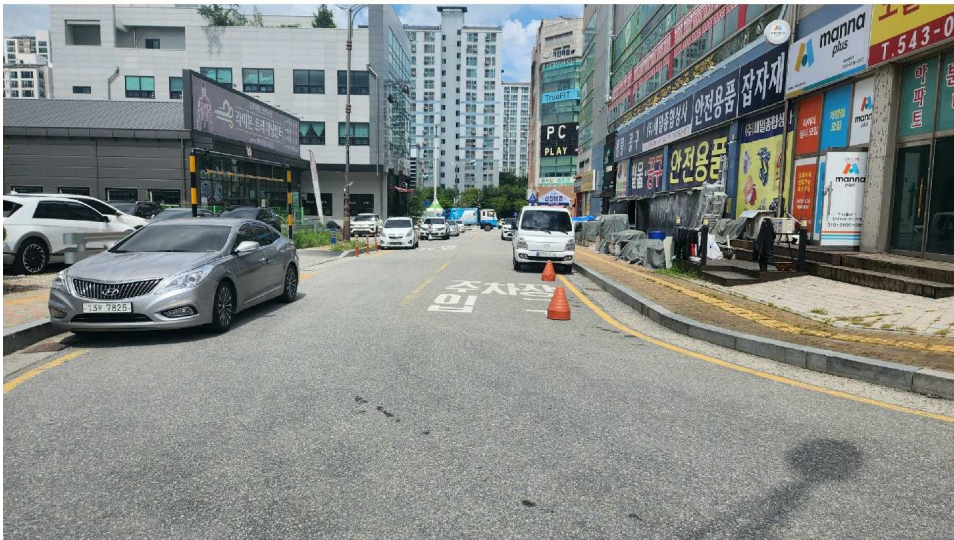


대상물건

사 진 용 지



남동측 도로

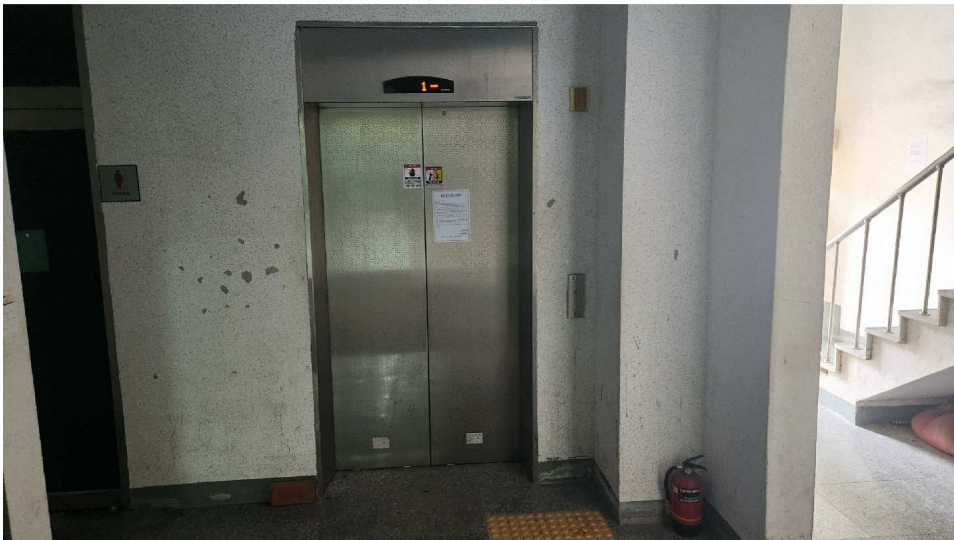


남서측 도로

사 진 용 지



북서측 도로

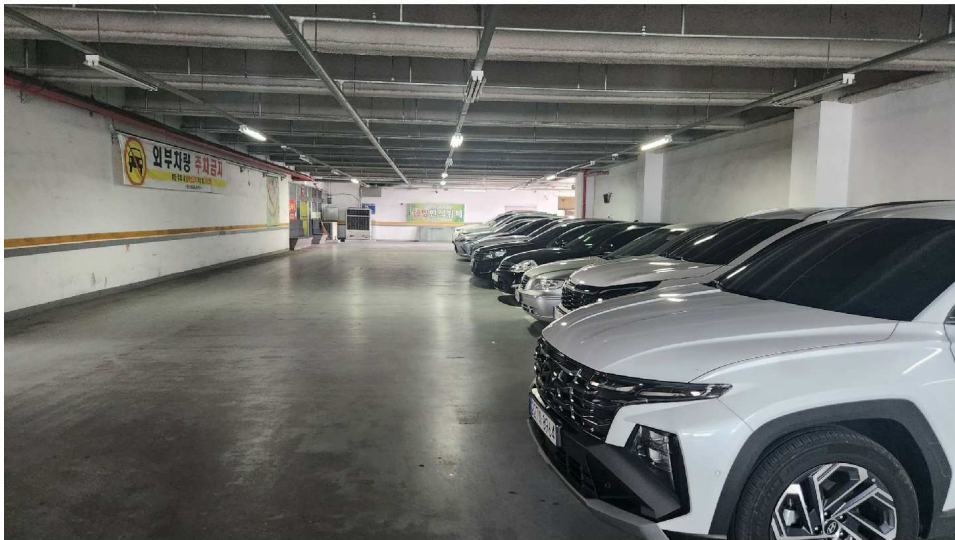


승강기설비

사진용지

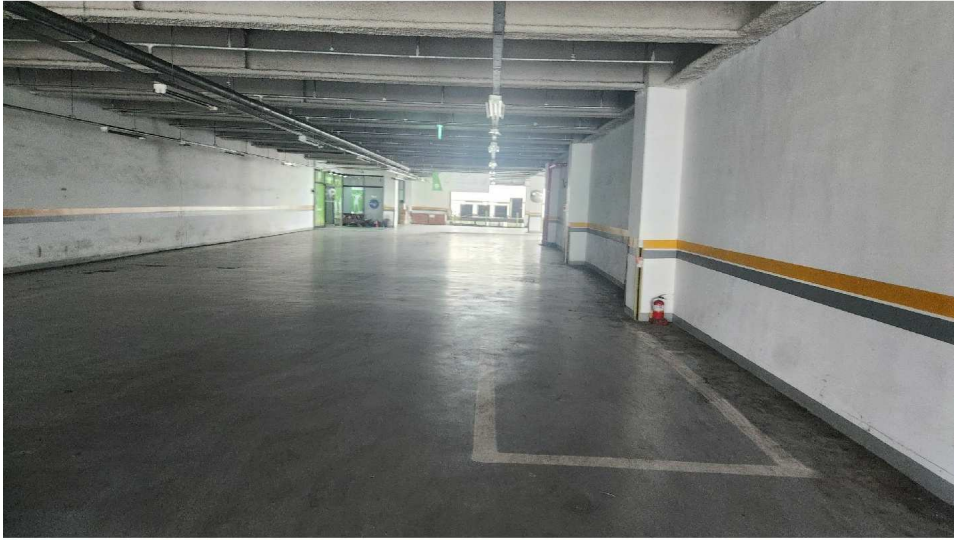


주차장 입구(1층)

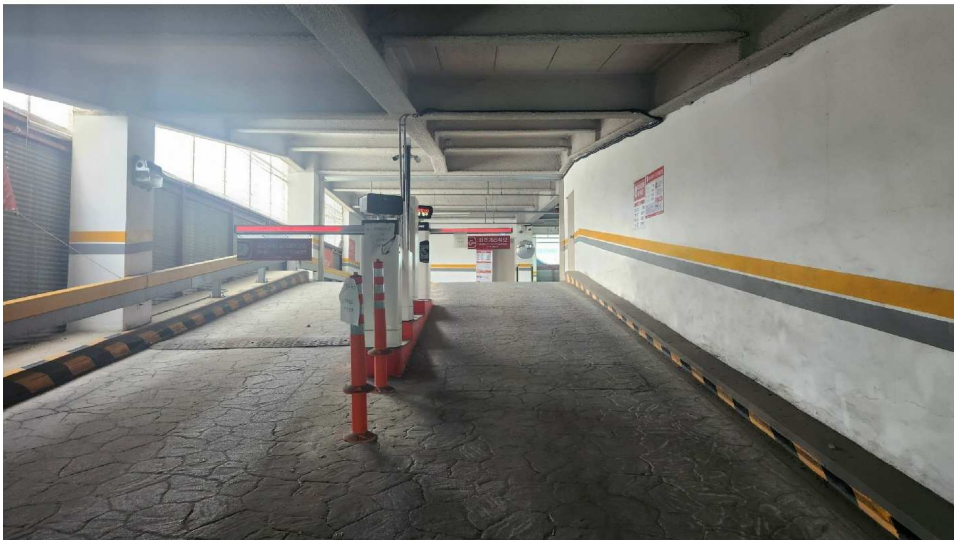


주차장(2층)

사 진 용 지



주차장(3층)

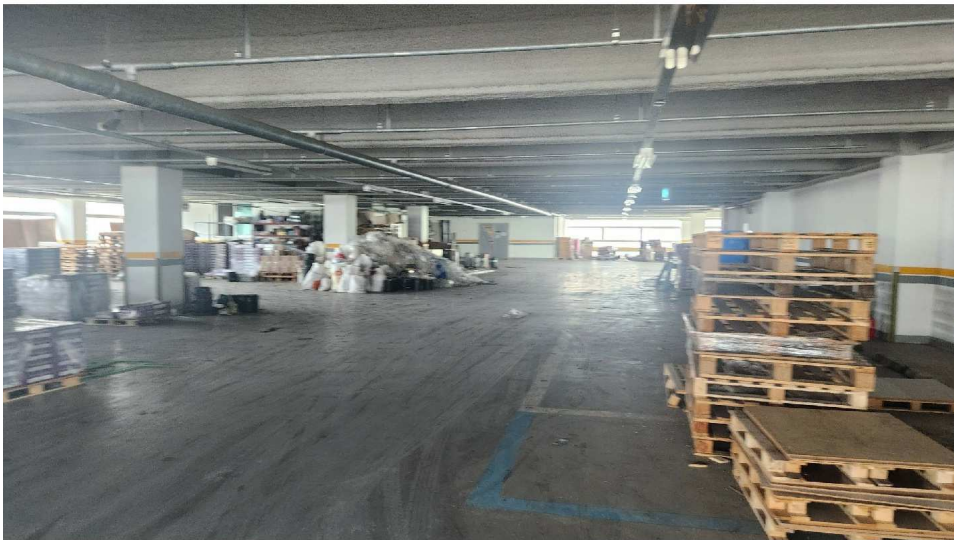


주차장 입구(4층)

사 진 용 지



주차장(4층)



주차장(5층)