

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42512-2-0101
건명	충청남도 아산시 탕정면 용두리 710 제5층 제501호 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	동서울신용협동조합, 경동신용협동조합



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.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.	
감정평가사 (정현우) (주)태평양감정평가법인 대표이사	정현우 김갑식 (인) (서명 또는 인)

감정평가액	일백이십일억원정 (₩12,100,000,000.-)				
의뢰인	동서울신용협동조합, 경동신용협동조합	감정평가목적	공매 (승인번호 : P251202-D101)		
제출처	동서울신용협동조합, 경동신용협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)해성인터내셔널 (수탁자 : 신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-	2025. 12. 02	2025. 12. 02	2025. 12. 02	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가 금액
	구분건물	4개	구분건물	4개	- 12,100,000,000
			이	하	여 백
	합계				₩12,100,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사				
	가 주 구 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 아산시 탕정면 용두리 “아산신도시도시물환경센터체육공원” 북측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「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.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익환원법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 2일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 12월 2일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 '건축물 평면도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.
- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다. (한국부동산연구원, 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 상 지방 상가건물 배분비율 - 토지 : 4, 건물 : 6)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소	재	지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 710			건 물 명	-		
주	용	도	제1종근린생활시설 외 2			사용승인일	2021.09.15		
구		조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층 수	지하 3층/지상 8층		
동		수	1동			세 대 수 (호 수)	-		
일련 번호	동·층·호	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)		
가	제5층 제501호	의원	-	634.2848	458.3371	1,092.6219	58.05	147.122	
나	제6층 제601호	의원	-	634.2848	458.3371	1,092.6219	58.05	147.122	
다	제7층 제701호	의원	-	634.2848	458.3371	1,092.6219	58.05	147.122	
라	제8층 제801호	의원	-	634.2848	458.3371	1,092.6219	58.05	147.122	

■ 공법상 제한사항

용두리 710: 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(아산탕정 택지개발사업지구), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-탕33)(접합), 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구(2012-07-05)<택지개발촉진법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실재가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	용두리 730	브라운스톤 갤럭시 제상401호	업무시설 (사무소) -	104.8366	2025.06.26 2023.09.27	473,860,000	4,519,986
ㄴ	용두리 730	브라운스톤 갤럭시 제상301호	업무시설 (사무소) -	104.8366	2025.06.26 2023.09.27	473,860,000	4,519,986
ㄷ	용두리 704	갤럭시M타워 제905호	제1종근린생활 시설(의원) -	50.7	2025.08.29 2023.02.20	230,483,000	4,546,015
ㄹ	용두리 704	갤럭시M타워 제412호	의료시설(병원) -	119.47	2025.06.23 2023.02.20	549,443,000	4,599,003
ㅁ	용두리 724	월드메르디앙엘리지B동 제103호	근린생활시설 1층 전면	76.7819	2025.01.22 2023.09.19	1,177,000,000	15,329,133
ㅂ	명암리 809	탕정 삼성트라펠리스 702동 제2층 제7호	근린생활시설 -	106.3734	2024.06.25 2009.01.12	637,000,000	5,988,339

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	용두리 715	제203호	제2종근린생활시설 (일반음식점) -	46.61	2024.05.30 2024.03.20	담보	287,000,000	6,157,476
b	용두리 715	제303호	위락시설(단란주점) -	107	2024.05.30 2024.03.20	담보	606,000,000	5,663,551
c	용두리 715	제404호	위락시설(단란주점) -	133.49	2024.05.30 2024.03.20	담보	698,000,000	5,228,856
d	용두리 710	제402호	위락시설(유흥주점) -	347.2601	2024.01.26 2021.09.15	경매	1,660,000,000	4,780,278
e	용두리 710	제302호	위락시설(유흥주점) -	364.6481	2024.01.30 2021.09.15	경매	1,770,000,000	4,853,994
f	용두리 710	제104호	제1종근린생활시설 (소매점) 1층전면	57.0089	2024.03.05 2021.09.15	경매	834,000,000	14,629,294

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
일반 상가지대	근린생활시설	기준층	-	4,000,000~5,000,000	본건 유사

4. 경매통계

용도별	충남 아산시 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
상가	24,767,791,280	14,318,224,598	57.8	188	43	22.9
근린상가	13,350,424,060	8,108,715,000	60.7	111	19	17.1

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가 ~ 라	ㄱ	용두리 730	브라운스톤 갤럭시 제상401호	업무시설 (사무소)	104.8366	2025.06.26	473,860,000	4,519,986
				-		2023.09.27		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

	결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.		1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
			집합상가지역 : 충남 (25.06.26~25.12.02)
가 ~ 라	충남	상업용	2025년 02분기 : -0.39 2025년 03분기 : -0.38 2025년 04분기 : -0.38 (2025년 03분기 자료)

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 라	ㄱ	2025.06.26 ~ 2025.12.02	$(1 - 0.0039 \times 5 \div 91) \times (1 - 0.0038) \times (1 - 0.0038 \times 63 \div 92) \approx 0.99339$	0.99339

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	1.10	1.00	0.97	1.00	1.067
		본건은 사례대비 단지외부요인(용도지역 및 인근 상업시설과의 접근성 등)에서 우세하며 호별요인(층 별효용 및 면적에 따른 효용 등)에서 열세합니다.				
나	ㄱ	1.10	1.00	0.97	1.00	1.067
		본건은 사례대비 단지외부요인(용도지역 및 인근 상업시설과의 접근성 등)에서 우세하며 호별요인(층별효용 및 면적에 따른 효용 등)에서 열세합니다.				
다	ㄱ	1.10	1.00	0.96	1.00	1.056
		본건은 사례대비 단지외부요인(용도지역 및 인근 상업시설과의 접근성 등)에서 우세하며 호별요인(층별효용 및 면적에 따른 효용 등)에서 열세합니다.				
라	ㄱ	1.10	1.00	0.96	1.00	1.056
		본건은 사례대비 단지외부요인(용도지역 및 인근 상업시설과의 접근성 등)에서 우세하며 호별요인(층별효용 및 면적에 따른 효용 등)에서 열세합니다.				

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제5층 제501호	4,519,986	1.000	0.99339	1.067	4,790,946
나	제6층 제601호	4,519,986	1.000	0.99339	1.067	4,790,946
다	제7층 제701호	4,519,986	1.000	0.99339	1.056	4,741,554
라	제8층 제801호	4,519,986	1.000	0.99339	1.056	4,741,554

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제5층 제501호	4,790,946	634.2848	3,040,000,000
나	제6층 제601호	4,790,946	634.2848	3,040,000,000
다	제7층 제701호	4,741,554	634.2848	3,010,000,000
라	제8층 제801호	4,741,554	634.2848	3,010,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 수익방식의 적용

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 본 감정평가에서는 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였습니다.

$$\text{수익가액} = \text{순수익} \div \text{환원율}$$

2.1. 순수익 산정

"순수익"이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다. 유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정합니다.

2.1.1. 적용 임대료 결정

구분	임대부분	호	공부면적 (㎡)	임대료(원)			비고
				보증금	월 임대료	월 관리비 등	
대상물건 임대료	가	501	1,092.6219	-	-	-	전체 임대미상
	나	601	1,092.6219	-	-	-	전체 임대미상
	다	701	1,092.6219	-	-	-	전체 임대미상
	라	801	1,092.6219	-	-	-	전체 임대미상
유사 부동산 임대료 수준	가	501	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	탐문조사
	나	601	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	탐문조사
	다	701	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	탐문조사
	라	801	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	임대부분	호	공부면적 (㎡)	임대료(원)			비고
				보증금	월 임대료	월 관리비 등	
적 용 결 정 임대료	가	501	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	인근 임대료 적용
	나	601	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	인근 임대료 적용
	다	701	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	인근 임대료 적용
	라	801	1,092.6219	140,000,000	14,000,000	-	인근 임대료 적용
	합계		4,370.4876	560,000,000	56,000,000	-	
결정 의견	인근지역 유사부동산의 임대료 수준, 임대차 계약내용, 임대료의 지행성 등을 고려하여 간접법으로 결정 하였습니다.						

2.1.2. 가능총수익 산정

“가능총수익”이란 100% 임대 시 창출가능한 잠재적 총수익을 말합니다. 가능총수익은 보증금(전세금)운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입 등 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입을 합산하여 구합니다. 보증금 운용수익 산정을 위한 보증금 운용이율은 투자 수익률, 금융시장의 금리, 보증금 전환율, 시장환경 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

일련 번호	① 보증금(원)	② 보증금 운용이율(%)	③=①x② 보증금 운용수익(원)	④ 연간 임대료(원)	⑤ 연간 관리비 등(원)	③+④+⑤ 가능 총수익(원)
가	140,000,000	2.5	3,500,000	168,000,000	-	171,500,000
나	140,000,000	2.5	3,500,000	168,000,000	-	171,500,000
다	140,000,000	2.5	3,500,000	168,000,000	-	171,500,000
라	140,000,000	2.5	3,500,000	168,000,000	-	171,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.3. 유효총수익 산정을 위한 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

유효총수익은 대상부동산이 완전히 임대되었을 때 얻을 수 있는 가능총수익에서 임차자 전출입 등으로 인한 공실 및 대손충당금을 공제하여 구합니다. 공실손실상당액은 공실로 인하여 발생하는 손실분을 계상하는 것이고, 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 일정액을 계상하는 것입니다.

- 인근지역 공실률

[단위: %]

지 역	유 형	2024.4 분기	2025.1 분기	2025.2 분기	2025.3 분기
충남 계	상업용 집합	13.5	13.4	14.1	14.6

[출처: 『상업용부동산 임대동향조사』, 한국부동산원]

- 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

일련번호	결 정 의 건	비율(%)
가		13.9
나	공실손실상당액과 대손충당금 비율은 인근지역 공실률 등 인근지역 유사 부동산의 시장 특성과대상물건의 특성 및 장래 부동산 시장예측 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정	13.9
다	하였습니다.	13.9
라		13.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4. 운영경비 비율 결정

“운영경비”란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말합니다. 운영경비는 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비를 더하여 산정합니다.

일련번호	결 정 의 건	비율(%)
가		5.0
나	인근 유사부동산의 운영경비 비율과 대상물건의 특성 및 물가상승률 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	5.0
다		5.0
라		5.0

2.1.5. 순수익 산정

[단위: 원]

일련 번호	① 가능총수익	②=①× 비율 공실손실상당액 및 대손충당금	③=①-② 유효총수익	④=③ x 비율 운영경비	③-④ 순수익
가	171,500,000	23,838,500	147,661,500	7,383,075	140,278,425
나	171,500,000	23,838,500	147,661,500	7,383,075	140,278,425
다	171,500,000	23,838,500	147,661,500	7,383,075	140,278,425
라	171,500,000	23,838,500	147,661,500	7,383,075	140,278,425

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 환원율 결정

“환원율”이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율을 말합니다. 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 하나, 인근 임대사례의 포착이 곤란하므로 아래와 같이 금융시장의 금리 등 시장 공표자료를 종합적으로 검토하여 결정하였습니다.

2.2.1. 금융시장의 금리

[단위: %]

구 분	무담보콜금리	CD(91물)	국고채(3년)	국고채(10년)	회사채(3년,AA-)
2024.4분기	3.21	3.40	2.79	2.95	3.38
2025.1분기	2.93	2.94	2.59	2.82	3.20
2025.2분기	2.68	2.66	2.39	2.73	2.96
2025.3분기	2.51	2.53	2.45	2.84	2.93

[출처: 한국은행경제통계시스템]

2.2.2. 상업용부동산 지역별 수익률

[단위: %]

지 역	유 형	구 분	2024.4 분기	2025.1 분기	2025.2 분기	2025.3 분기	연간환산
충남 계	상업용 집합	소득수익률	1.19	1.18	1.15	0.98	4.58

[출처: 『상업용부동산 임대동향조사』, 한국부동산원]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2.3. 환원율 결정

일련번호	결 정 의 건	환원율(%)
가~라	최근 주요 시장금리지표, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성 등을 종합 고려하여 본건 적용 환원율을 다음과 같이 결정하였습니다.	4.6

2.3. 수익환원법에 의한 시산가액 산정

[수익가격: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련번호	순수익(원)	환원율(%)	수익가액(원)
가	140,278,425	4.6	3,050,000,000
나	140,278,425	4.6	3,050,000,000
다	140,278,425	4.6	3,050,000,000
라	140,278,425	4.6	3,050,000,000

3. 시산가액 검토

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원에 의한 시산가액(원)
가	3,040,000,000	3,050,000,000
나	3,040,000,000	3,050,000,000
다	3,010,000,000	3,050,000,000
라	3,010,000,000	3,050,000,000
소 계	12,100,000,000	12,200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 수익환원법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	12,100,000,000
합 계	12,100,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	12,100,000,000
합 계	12,100,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	충청남도 아산시 탕정면 용두리	710	제1종근린 생활시설 및 제2종근린 생활시설 및 위락시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층				
	[도로명주소] 충청남도 아산시 용머리길 71 (탕정면 용두리)			지3층	818.6755			
				지2층	831.0396			
				지1층	835.9375			
				1층	208.917			
				2층	610.077			
				3층	610.077			
				4층	592.689			
				5층 ~ 8층 각	672.6303			
	〃	〃	대		1,023.3			
			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호		634.2848	634.2848	3,040,000,000	비준가액 (공용면적 포함 1,092.6219㎡)
			소유권 -----		147.122 1,023.3x---	147.122		
			대지권		1,023.3			
						토지·건물	배분내역	

(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	634.2848	토 지 :	1,216,000,000	비준가액 (공용면적 포함 1,092.6219㎡)
						건 물 :	1,824,000,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	634.2848	토 지 :	1,216,000,000	비준가액 (공용면적 포함 1,092.6219㎡)
						건 물 :	1,824,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	634.2848	토 지 :	1,204,000,000	비준가액 (공용면적
						건 물 :	1,806,000,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				소유권	147.122			포함
				-----	1,023.3	147.122		1,092.6219㎡)
				대지권	1,023.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	1,204,000,000	
						건 물 :	1,806,000,000	
	합 계						₩12,100,000,000.-	
				이 하 여 백				

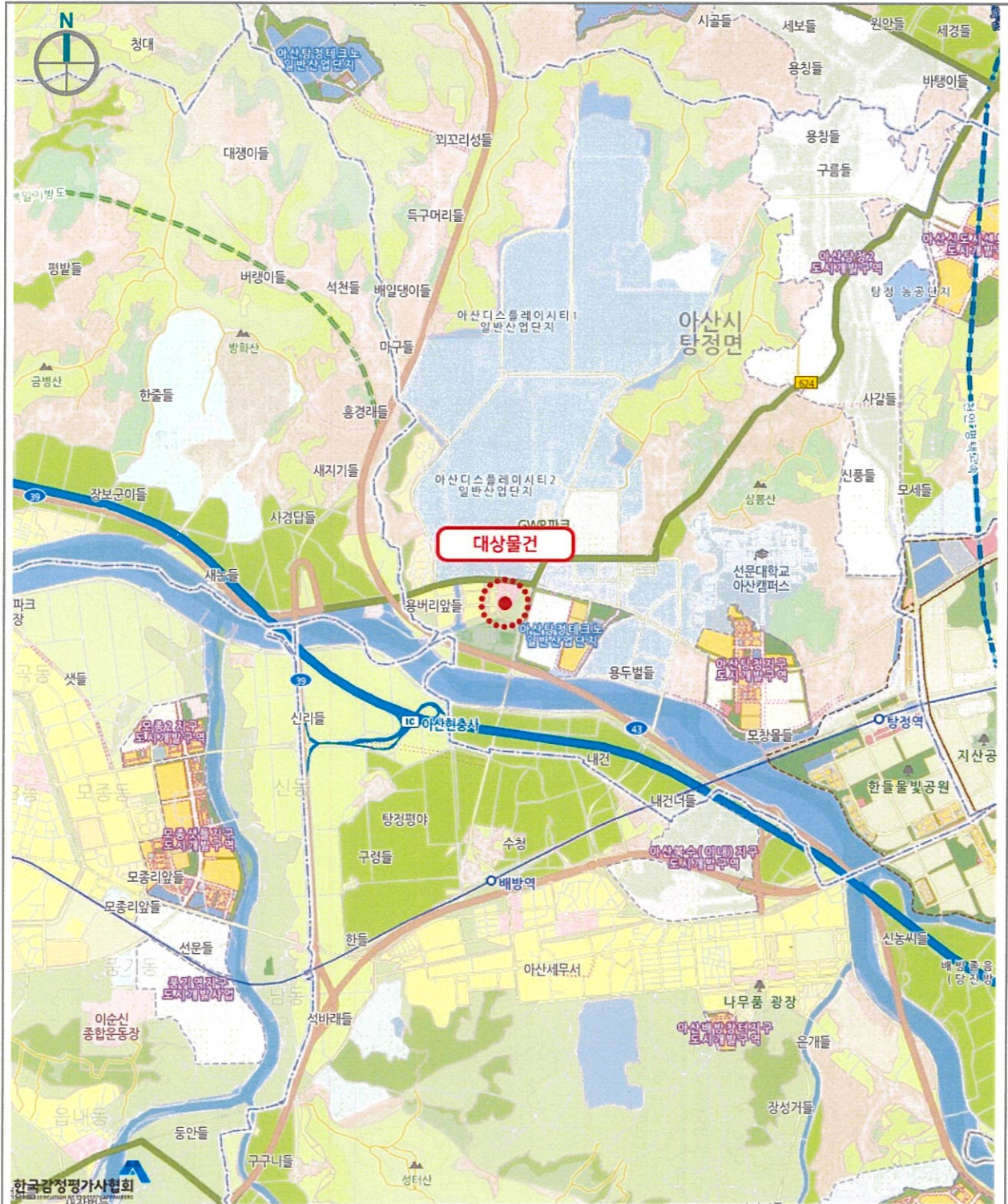
(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 충청남도 아산시 탕정면 용두리 소재 "아산신도시도시물환경센터체육공원" 북측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 일반 상가지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	용두리 710 : 본건 남측 및 동측으로 폭 약 15미터의 도로와 접합니다.
지세 및 형상	용두리 710 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 정방형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	용두리 710 : 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(아산탕정 택지개발사업지구), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-탕33)(접합), 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구(2012-07-05)<택지개발촉진법>
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 3 층 지상 8층 건물 내 제5층 제501호 외로서, 외벽 : 강화유리 마감 등, 내벽 : 콘크리트 마감 등, 창호 : 강화유리 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가)~(라) : 제1종근린생활시설으로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가~라) : 전기, 위생설비, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공부와와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

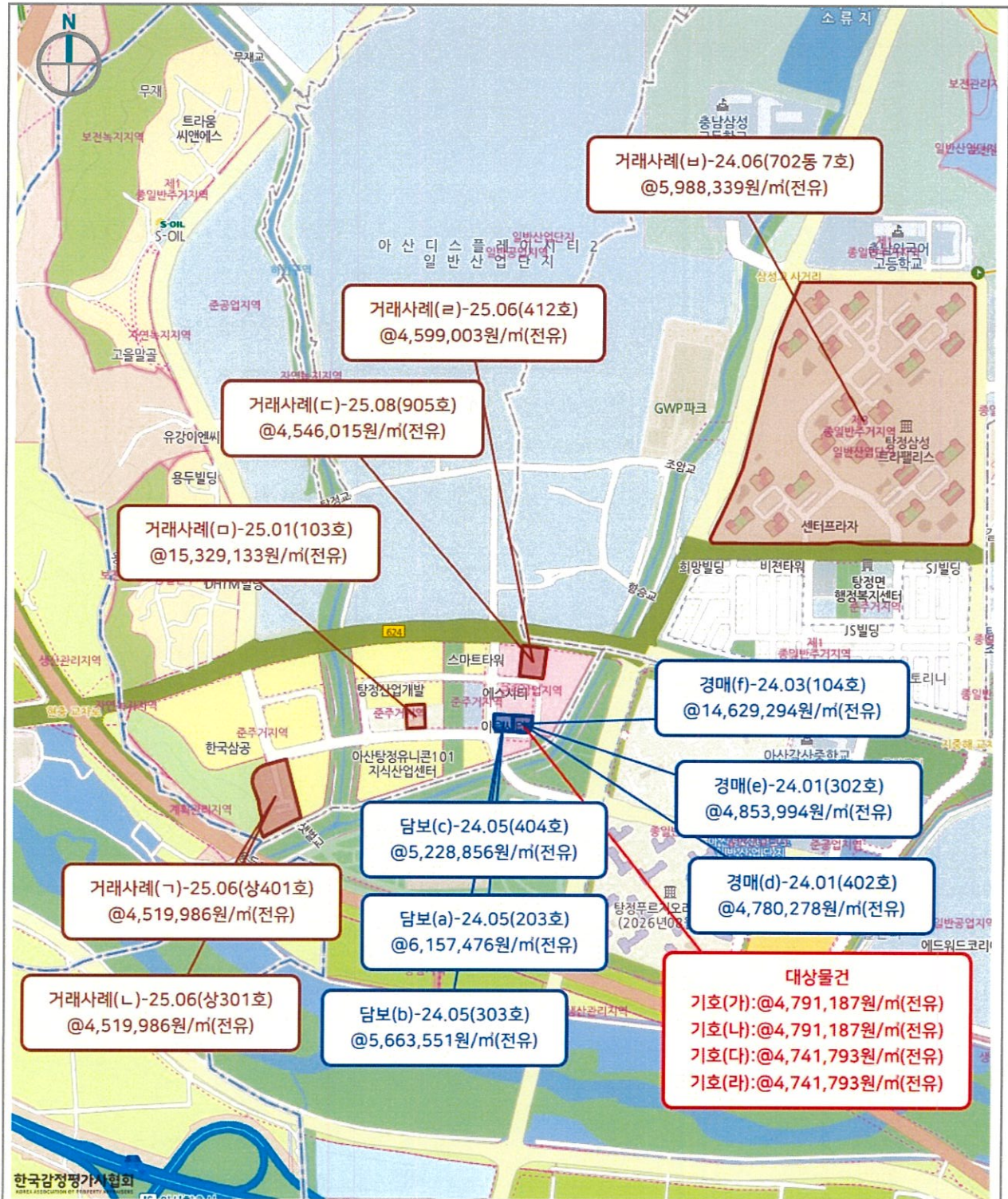
소재지

충청남도 아산시 탕정면 용두리 710 제5층 제501호 외



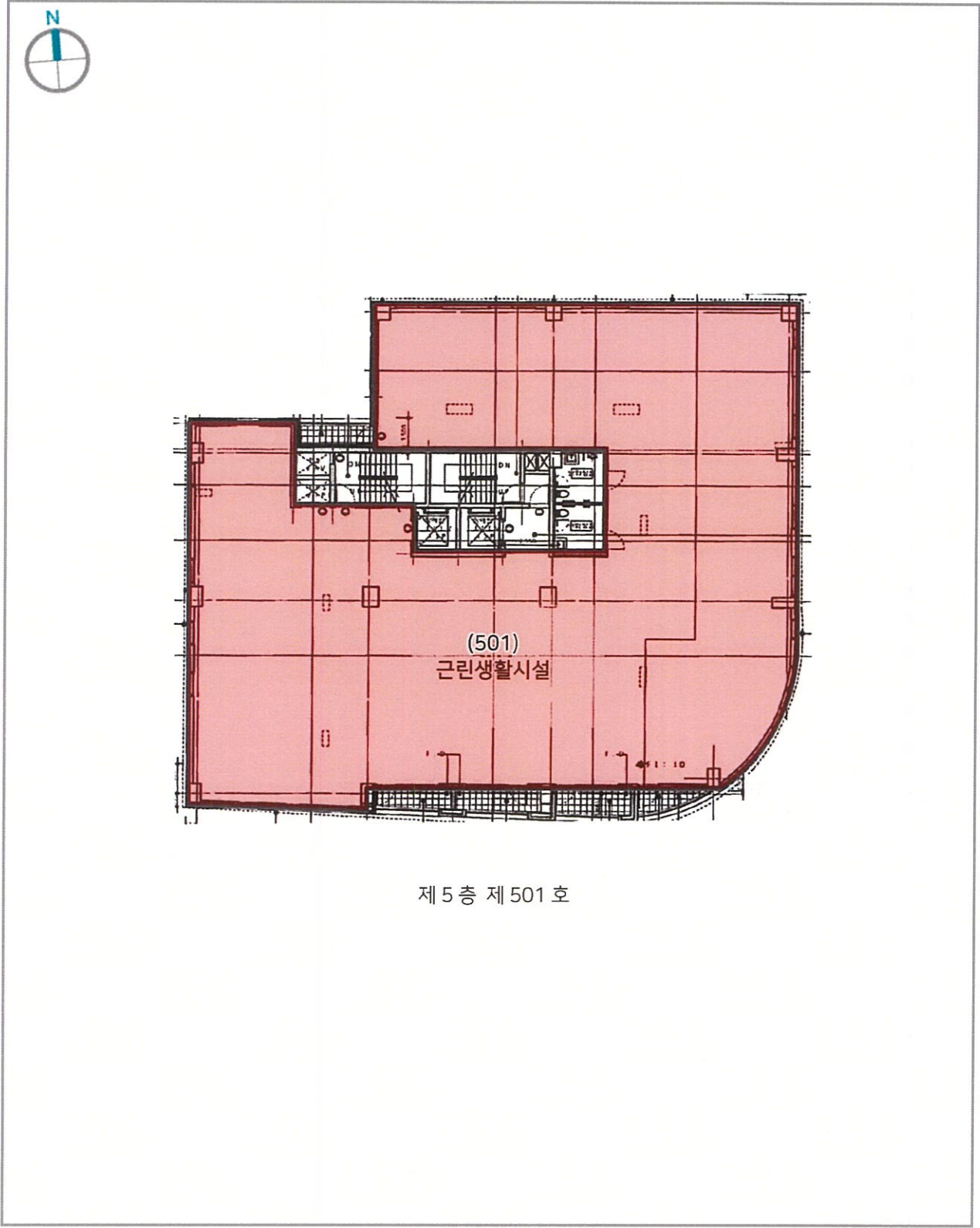
상 세 위 치 도

소재지	충청남도 아산시 탕정면 용두리 710 제5층 제501호 외
-----	----------------------------------



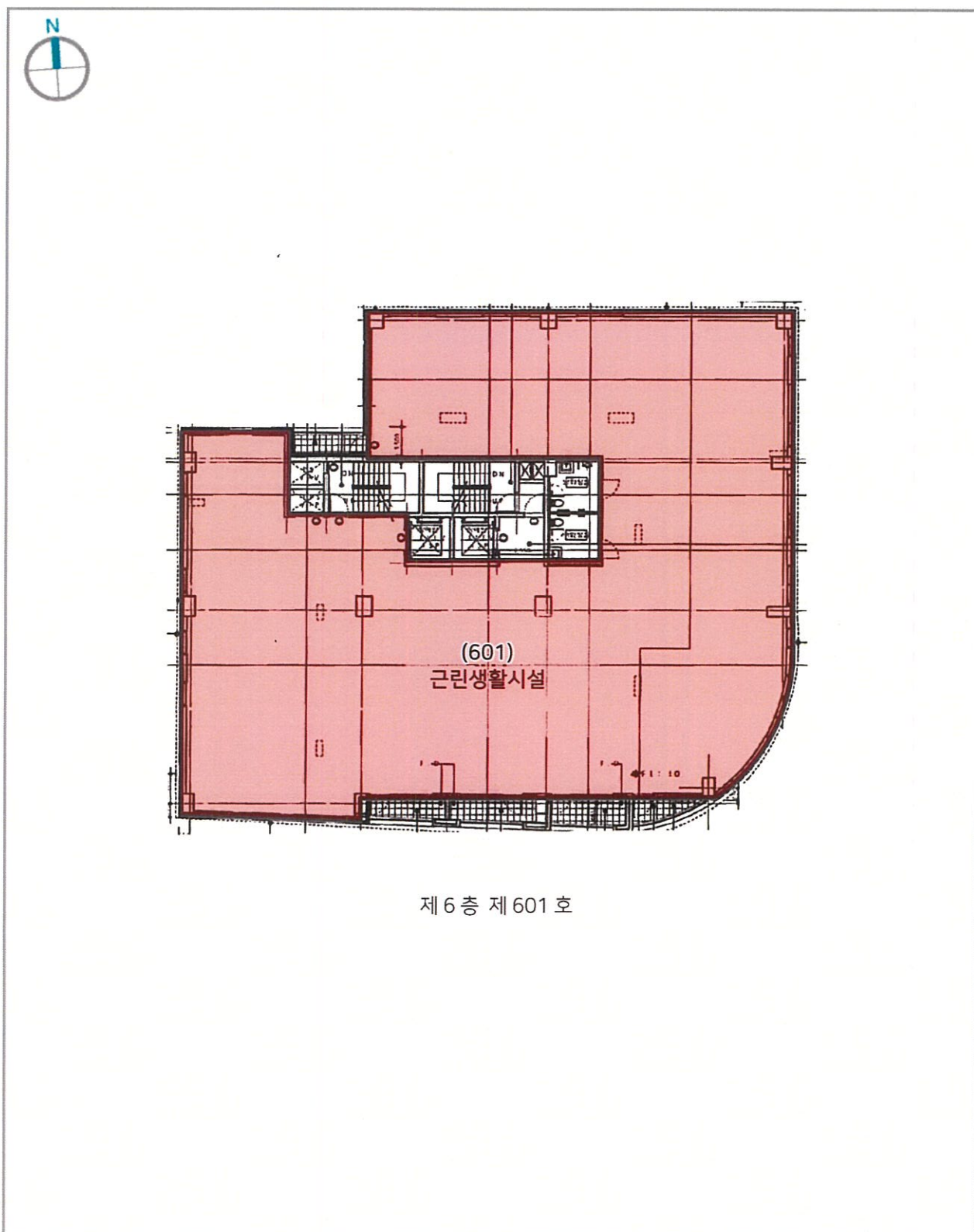
한국감정평가사협회
Korea Association of Property Appraisers

호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

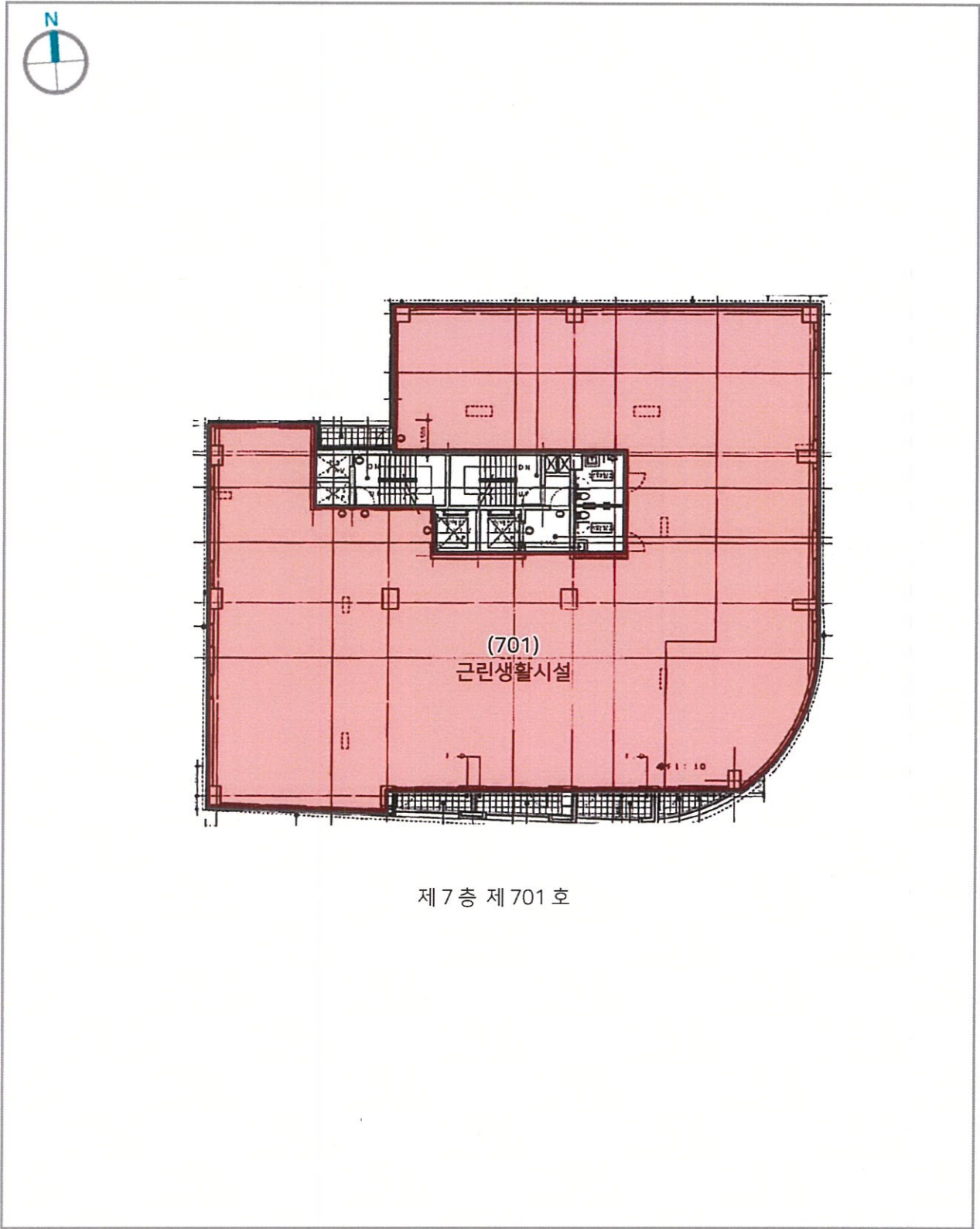


제 5 층 제 501 호

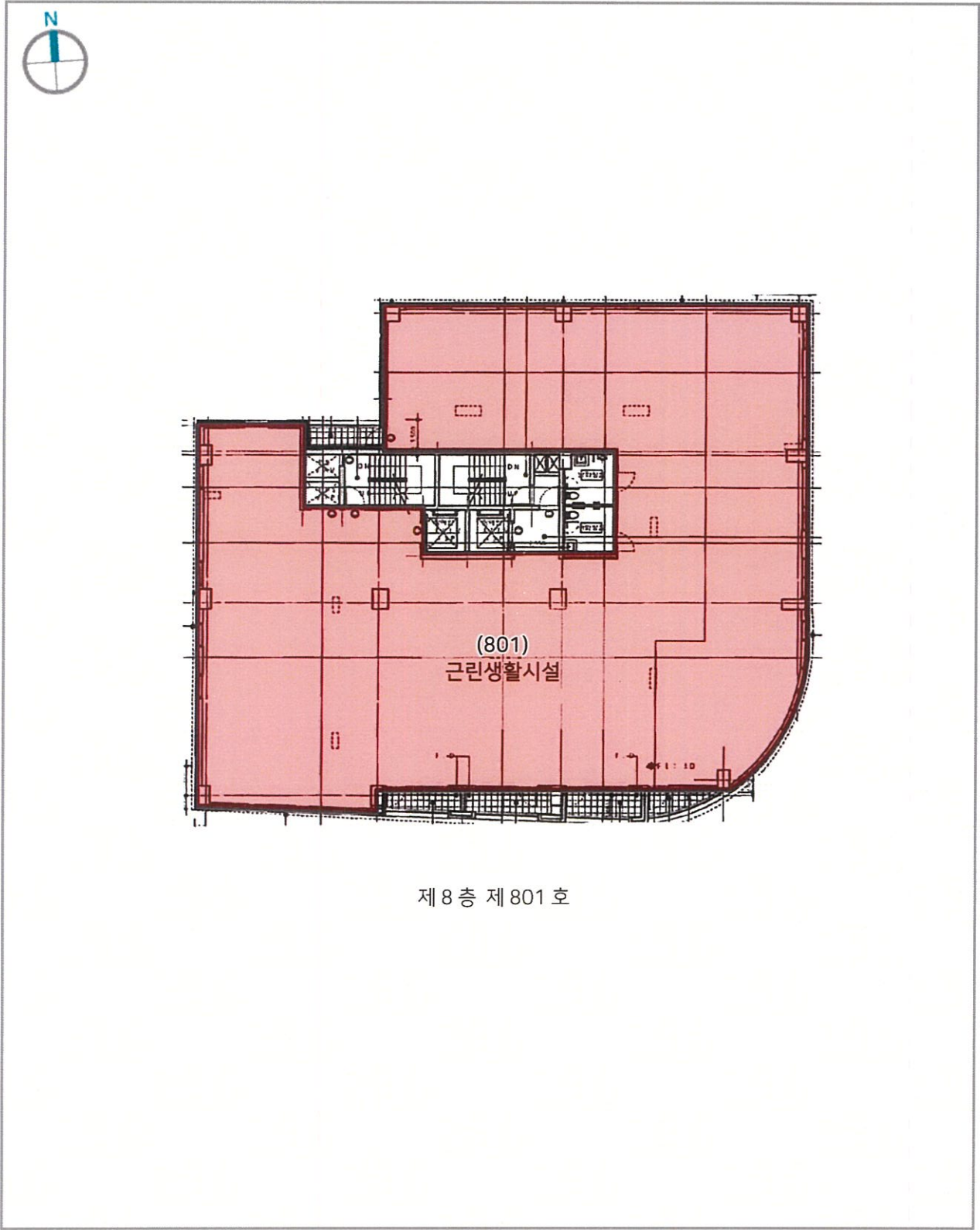
호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역				총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)		월임대료(원)				
(가) 501호 전체			임	대	미	상	-	-	
(나) 601호 전체			임	대	미	상	-	-	
(다) 701호 전체			임	대	미	상	-	-	
(라) 801호 전체			임	대	미	상	-	-	
- 이 하 여 백 -									

사 진 용 지



본건전경



주위전경

사 진 용 지



5층내부



6층내부

사 진 용 지



7층내부



8층 내부