

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
건명	주식회사 일경원 소유물건(2025타경10842)
감정서번호	DR107-0125

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.

대로감정평가사사무소

## (아파트)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤만중

감정평가액	일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매(부동산 강제)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 일경원 (2025타경10842)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.31	2025.01.24 ~ 2025.01.31	2025. 02. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	155,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩155,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 평가목적

- (1) 본건은 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 소재 ‘쌍용2동 행정복지센터’ 북측 인근에 위치하는 “일성3차( 능수 ) 아파트” 단지 내 ‘305동 17층 1703호 ( 전용면적 : 59.68㎡ )이며, 대전지방법원 천안지원의 경매를 목적으로 작성된 감정평가임.
- (2) 가격시점 : 감정평가에 관한 규칙( 국토교통부령 ) 제9조 제2항에 의거, 평가대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 01. 31 임.

### 2. 감정평가방법

- (1) 본평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법령』, 『부동산가격공시에 관한 법령』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 제반 법령과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.[ 기준가치 : 시장가치 ]
- (2) 본건가격은 인근지역내에 소재하는 동일·유사한 아파트의 거래시세 · 평가전례 등을 기준으로 하여, 부근의 상황· 입지조건· 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조· 규모· 사용자재· 부대설비, 층별 향별 위치별 효용성 등 제반가격형성요인을 종합참작하여, 건물과 토지지분( 소유권대지권 )을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 평가하였음.

### 3. 가격배분

토지·건물을 일체로 한 비준가격을, 공유지분비율에 의한 토지가격과 공용 및 전용면적에 의한 건물의 적산가격비율, 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 가격배분하되, 감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국감정평가협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율표」에서 정한 수치를 적용· 배분하였음.

## II. 가격 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 가격자료와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.( 거래사례비교법 )

<b>감정평가에 관한 규칙</b> <small>[시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1100호, 2022. 1. 21., 일부개정]</small>
<p>제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) --- <b>주된 평가방법</b>          감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라          토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 <b>거래사례비교법</b>을 적용하여야 한다.</p>
<b>구분소유권의 가치는 ‘전용면적’의 가치</b>
<p>※ 전용면적 -- 건물의 구분소유자가 사용수익권을 전유적(專有的)으로 행사하는 부분으로서, 구분소유권의 목적인 건물부분을 말함.</p> <p>※ 공용면적 — 구분소유자가 공동으로 지배, 용익하는 부분.          전유부분을 제외한 모든 부분.          공용면적은 구분소유자 전원의 공유(共有)에 속함.</p>
<b>건축법 시행령 [별표 1]</b> <small>[시행 2023. 4. 27.] [대통령령 제33435호, 2023. 4. 27., 타법개정]</small>
<b>용도별 건축물의 종류</b> (제3조의5 관련)
<p>☞ 단독주택 -- 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관(公館)</p> <p>☞ 공동주택 -- 아파트, 연립주택, ‘다세대주택’, 기숙사</p>
<p>☞ <b>아파트</b> [별표 1] 개념 정의          주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택</p>

2. 평가대상물건의 개요 ( 본건 집합건축물대장 내용 )

평가대상물건	천안시 서북구 쌍용동 652 지상 일성3차 (능수) 아파트 305동 17층 1703호				
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 17층				
용도/시공사	아파트 / 일성종합건설(주)				
세대수 / 주차대수	768세대( 총8개동 ) / 494대( 세대당 0.64대 )				
난방	개별난방 / 도시가스				
사용승인일	1994. 12. 09				
전용면적( m <sup>2</sup> )	주 공용면적( m <sup>2</sup> )				면적합계(m <sup>2</sup> )
59.68	철근 콘크리트 구조	지1층	지하실(대피소)	4.42	79 ( 약24평 )
		15층	계단, 복도	14.9	
		계		19.32	
대지권	대지권의 목적인 토지의 표시	소재지번		지목	면적(m <sup>2</sup> )
		1. 천안시 서북구 쌍용동 652		대	22,219.4
	대지권 종류	1. 소유권			
	대지권 비율	$22,219.4 \times \frac{35.53}{22,219.4}$			35.53m <sup>2</sup>

### 3. “평가기준 가격자료”의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 가격자료

기호	소재지번	건물명	전용면적 (㎡)	층	금액	기준시점
매매 사례 a	천안시 서북구 쌍용동 652	일성3차(능수) 303동	59.68	13층	160,000,000	2024. 08. 상순
매매 사례 b	천안시 서북구 쌍용동 652	일성3차(능수) 303동	59.68	08층	155,000,000	2024. 03. 하순
매매 사례 c	천안시 서북구 쌍용동 652	일성3차(능수) 302동	59.68	12층	150,000,000	2024. 05. 하순
인근매매사례 a 전용면적㎡당 거래가액		$160,000,000 \div 59.68$ $= 2,680,965\text{원}/\text{㎡} \approx$			2,681,000원/㎡	

#### (2) 비교사례의 선정

위 가격자료 중 본건평가 가격시점과 가장 가까운 가격자료인  
“매매사례a”를 기준으로 이하 평가하는 것이 타당시(妥當視)됨.

### 4. 사정보정( 事情補正 )

정상적인 ‘매매사례’로서, 사정보정할 필요 없다고 판단됨. ( 1.0 )

## 5. 시점수정

★ 충남 천안시. 서북구 “아파트 매매가격지수” ----- 한국부동산원 발표

--- 2025. 01월분 이후 지수 : 평가일현재 ‘미발표’

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	*	*	*	*	*	97.82	97.85	<b>97.89</b>	97.90	97.90	97.85	97.58

★ 충남 천안시. 서북구. “아파트 매매가격지수” ( 주간 아파트동향 )  
-- 한국부동산원 발표

구분	‘24. 12. 30	‘25. 01. 06	‘25. 01. 13	‘25. 01. 20
지수	97.78	97.73	97.66	<b>97.59</b>
전기대비 증감율	0.02	-0.05	-0.08	-0.07

### ★ 시점수정치 산출 과정

※ 인근매매사례a의 거래당시( 2024년 08월 \*\* ) 매매가격지수 : **97.89**

※ 본건 가격시점( 2025년 01월 31일 ) 현재 월별 매매가격지수 :

평가일현재 미발표 ---

대신(代身) ‘아파트 주간동향 지수’ 준용

**최근발표지수( ‘25. 01. 20 ) : 97.59**

※ 시점수정치 계산 :

$$\frac{97.59}{97.89} = 0.996935 \approx 0.99694$$

## 6. 가치형성요인 비교

조건	세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.0	1.0	사례와 본건은 서로 유사함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성, 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.0	1.0	사례와 본건은 서로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용( 동별 및 라인별 ), 향별 효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식( 베이 ), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.0	0.972	사례 : 16층건 내 12층 -- 층별효용비율 : 108  본건 : 17층건 내 17층 -- 층별효용비율 : 105  $\frac{105}{108} = 0.9722$  $\approx 0.972$
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.0	사례와 본건은 서로 유사함.
종합		1.0	0.972	$1.0 \times 1.0 \times 0.972$ $\times 1.0 =$

### 7. 감정평가단가의 결정

비교기준자료단가 (원/전용면적㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전용면적㎡)
2,681,000	1.0	0.99694	0.972	<b>2,598,000</b>
산식 : $2,681,000 \times 1.0 \times 0.99694 \times 0.972 = 2,597,957 \approx 2,598,000$				

### 8. 비준가격의 결정

본건	감정평가단가( 원/㎡ )	전용면적(㎡)	평가금액
305동 17층 1703호	2,598,000	59.68	<b>155,000,000</b>
산식 : $2,598,000 \times 59.68 = 155,048,640 \approx 155,000,000-$			

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

위Ⅱ에서 비교법을 적용하여 산출한 시산가격은, 인근 유사물건의 거래사례·평가전례·거래가능가격수준·최근의 가격동향 등을 종합고려할 때, 타당한 수준이라고 판단되므로, 위Ⅱ의 시산가격을 본건 평가액으로 결정함.  
<끝>

# 아파트감정평가명세표

기호3

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	[ 1동의 건물외	표시 ]						
	충청남도 천안시 서북구 쌍용동	652 일성 아파트 제305동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 17층				
	[도로명주소]			지층(대피소) 1층	451.20			
	충청남도 천안시 서북구 쌍용17길 25			2층 내지 4층 각 5층 내지 17층 각	457.20 453.00 445.44			
(1)	[ 전유부분의	건물의	표시 ]	( 내 ) 17층 1703호 철근콘크리트조	59.68	59.68	155,000,000	비준가격
1	[ 대지권의	목적인	토지의	표시 ]				
	{ 토지의	표시 }						
	충청남도 천안시 서북구 쌍용동	652	대	제2종 일반주거지역	22,219.4			토지건물가격 배분내역 :
	{ 대지권의	종류 }		1. 소유권				토지(30%) 46,500,000-
	{ 대지권의	비율 }		1.	35.53 ----- 22,219.40	35.53		건물(70%) 108,500,000
<b>합 계</b>							<b>₩155,000,000.-</b>	
			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

충청남도 천안시 서북구 쌍용동 소재 "쌍용2동 행정복지센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 "시가지 후면 공동주택지대"임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 아파트단지 내 주차장까지 제반차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시(視)됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 17층 건물 내 17층 1703호로서, 사용승인일 : 1994. 12. 09  
외벽 : 몰탈위 페인팅  
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임  
창호 : 새시창호

## (4) 이용상태

주택( 방3, 거실, 주방/식당, 욕실경화장실, 발코니 등 )으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급수배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스사용 개별난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

'부정형, 평지'인 토지를 '아파트 건부지'로 이용중임.

# 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) |

### (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지를 에워싸고, 포장된 도시계획도로( 종로 및 소로 )가 개설되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

< 용도지역 > '도시지역', '제2종 일반주거지역'.

< 용도지구 등 > '지구단위계획구역( 천안쌍용1지구 택지개발사업구역 )

< 도시계획시설 > '도로'( 소로1류 및 종로3류 에 접함 )

< 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'( 가축분뇨의관리및이용에관한법률 ),  
"상대보호구역"( 교육환경보호에관한법률 ).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

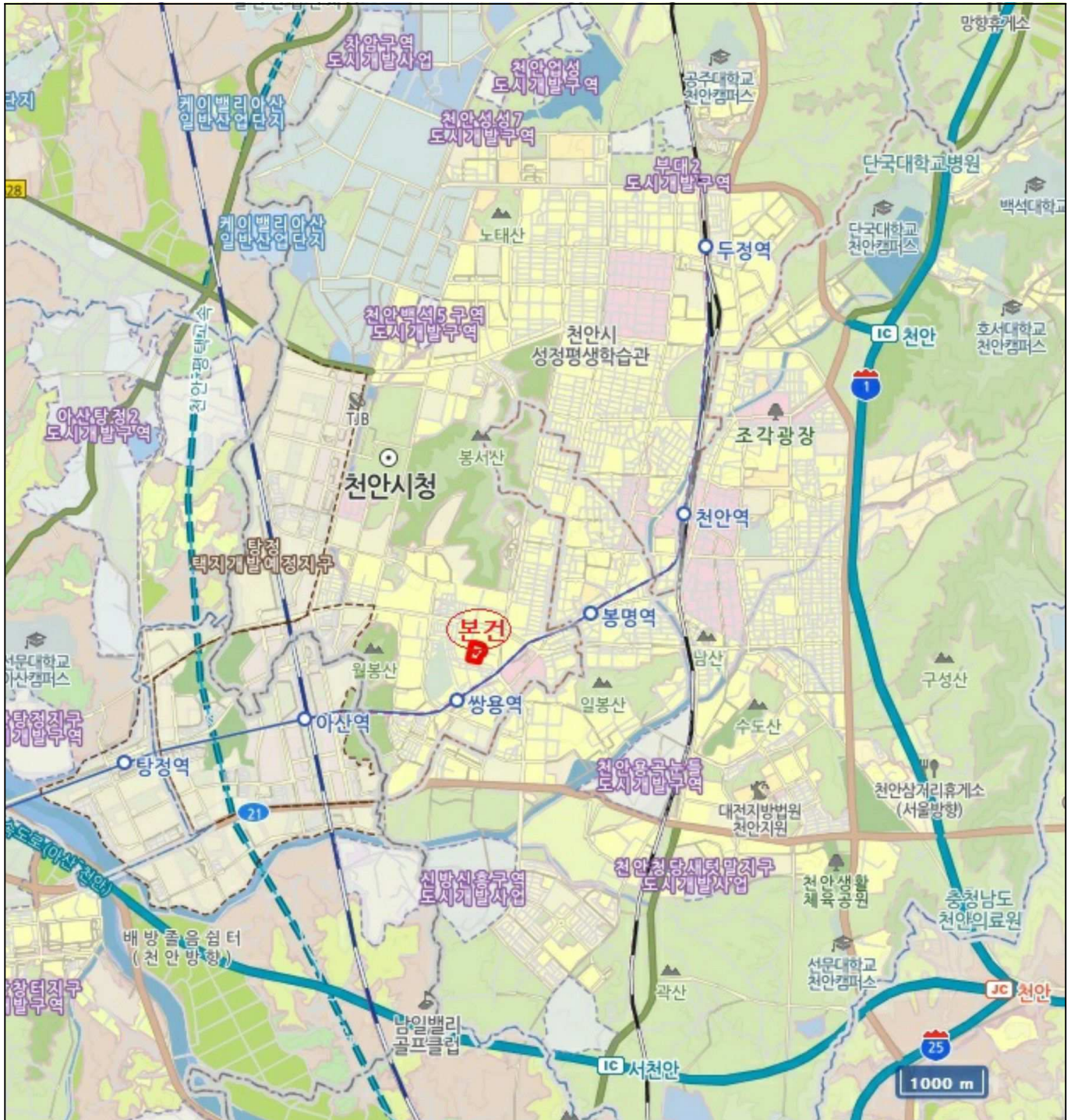
< 임대관계 > " 미 상 " 임.

# 광역위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 쌍용동 652 일성아파트 305동 17층 1703호



# 위 치 도



<b>소재지</b>	충청남도 천안시 동남구 쌍용동 652 일성아파트 305동 17층 1703호
------------	---



# 동별 배치도



**소재지** 충청남도 천안시 동남구 쌍용동 652 일성아파트 305동 17층 1703호



# 호별 배치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 쌍용동 652 일성아파트 305동 17층 1703호





( 305 ) ( )



( 305 ) ( )



( 305 ) ( )



305 3-4 1



305 3-4



( 305 1703 )



305 3-4



--



--



--