감 정 평 가 서

건 명	강혜영 소유물건(2025타경12288)
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정서번호	A-2508-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

이안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
신 정 호 (인)

감정평가액	일억이천삼백만원정(₩123,000,000.-)		
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매4계
소 유 자 (대상업체명)	강혜영 (2025타경12288)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.09.02	2025.08.29 ~ 2025.09.02 / 2025.09.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	123,000,000 백
	합 계					₩123,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 소재 '천안월봉 초등학교' 남측 인근 소재 청솔아파트 제206동 제5층 제505호로서, 『강혜영 소유물(2025타경12288)』에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

소재지	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1561		
건물명	청솔아파트		
용도지역	제2종일반주거지역	사용승인일	2000.01.15

기호	구 분	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	이용상황
1	제206동 제5층 제505호	48.4500	25.8700	아파트

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 02일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 08월 29일 ~ 2025년 09월 02일 이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

나. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라『구분건물 감정평가명세표』상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 「감정평가에 관한 규칙」제16조는 「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 한다고 규정하고 있으며,

(2) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

(3) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.

(4) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄・구분・부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 건물과 적정 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례

<충청남도 천안시 서북구> <자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서>

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	구분
a	쌍용동 1*** **아파트 2**동 1*층 1***호	48.45	2025.07.15	123,000,000	2,538,699	매매
b	쌍용동 1*** **아파트 2**동 1*층 1***호	48.45	2025.04.10	125,000,000	2,579,979	매매

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 유사 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **< 거래사례 a. >** 를 선정함.

(2) 사정보정

상기의 거래사례는 매도인・매수인간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

(가) 적용 기준

한국부동산원 전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택 매매 가격지수(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "한국부동산원 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

(나) 충청남도 천안시 서북구 아파트 매매가격지수 (2025.03 = 100)

<자료출처 : 한국부동산원, 단위 %>

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.7	100.6	100.1	99.8	99.7	100.1	100.5	100.9	101.3	101.5	101.9	101.9
2024년	102.0	101.6	101.3	101.0	101.1	100.9	101.0	101.0	101.0	101.0	101.0	100.7
2025년	100.5	100.4	100.0	99.8	99.6	99.5	99.4					

(다) 시점수정치

구 분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례(a)의 매매시점 가격지수(A)	2025.07.15	99.5	0.99899
본건의 기준시점 가격지수(B)	2025.09.02	99.4	

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 7월 가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

▷ **본건 기호(1) / 사례 기호(a)**

요 인	세 항 목	비 고	비교치
단 지 외부요인	대중교통의 편의성	평가대상 부동산과 사례 부동산은 단지외부요인 대체로 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단 지 내부요인	시공업체의 브랜드	평가대상 부동산과 사례 부동산은 단지내부요인 대체로 대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	평가대상 부동산과 사례 부동산은 호별요인 대체로 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	평가대상 부동산과 사례 부동산은 기타요인 대체로 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 대상부동산의 시산가액 산정

(가) 단가 결정

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	제206동 제5층 제505호	2,538,699	1.000	0.99899	1.000	2,536,134	2,536,000	-

(나) 시산가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제206동 제5층 제505호	48.45	2,536,000	122,869,200	**123,000,000**	
합 계					**₩ 123,000,000**	

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 사항

가. 인근 부동산 중개업소 탐문 조사

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 2,000,000 ~ 3,000,000원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

나. 인근 평가선례

<충청남도 천안시 서북구> [자료출처 : 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	구분
가	쌍용동 1*** **아파트 2**동 4층 4**호	48.45	2025.06.27	125,000,000	2,579,979	공매
나	쌍용동 1*** **아파트 2**동 1*층 1***호	48.45	2025.08.04	125,000,000	2,579,979	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	제206동 제5층 제505호	48.4500	**123,000,000**	-
합 계			**₩ 123,000,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	충청남도 천안시 서북구 쌍용동	1561 청솔 아파트 206동	공동주택	철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 15층				
(1)	동소	1561	대	제2종 일반주거지역 (내)	42,032.8			
1	"	"		철근콘크리트 벽식구조 제5층 제505호	48.45	48.45	123,000,000	비준가액, 공용면적 포함
	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 월봉7길 77			(1) 소유권 대지권	25.870 ------- 42,032.8	25.87		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,900,000 86,100,000	
	합 계						₩123,000,000.-	
			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 쌍용동 소재 '월봉초등학교' 남측 인근에 소재하는 "청솔아파트" 제206동 제5층 제505호로서, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 학교시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 시내버스 승강장 및 쌍용역이 소재하는 등 일반적인 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕 15층 중 제5층 제505호 로서,
- 외 벽: 시멘트 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내 벽: 벽지마감 및 일부 타일붙임 등,
- 창 호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 온수보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 전기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

부정형의 토지로서, 아파트 단지의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 주변으로 아스팔트 포장도로를 이용중이며, 제반 도로상태는 양호한 편임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서 상 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(쌍용4지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(나사렛대학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(엔젤유치원(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안월봉초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(나사렛대학교(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(엔젤유치원(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

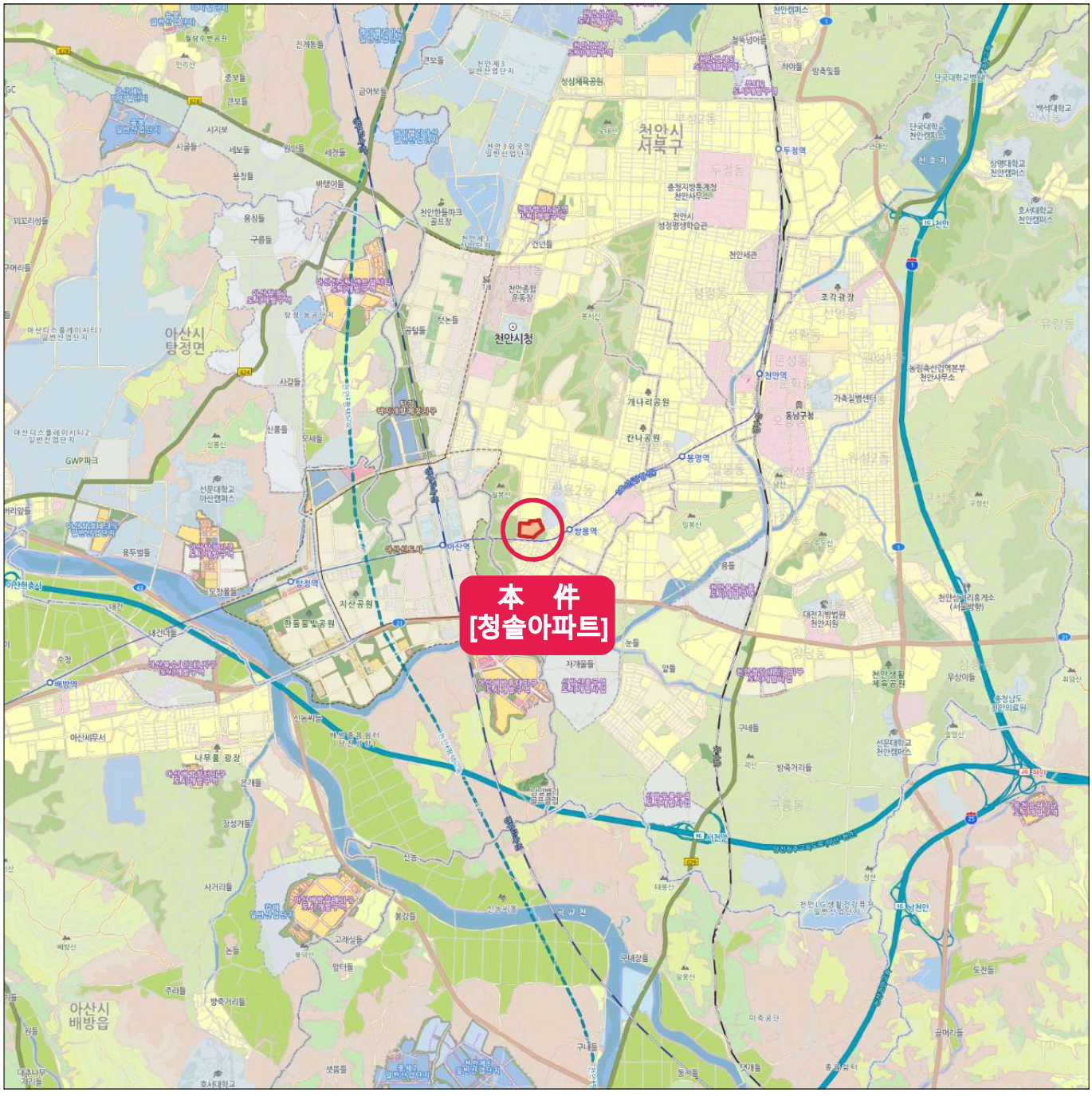
임대내역은 미상이며, 본건은 수차 방문하였으나 거주자 부재로 내부 상태는 건축물대장상 내부도면 및 동일건물내 유사규모의 아파트 조사, 관리사무소 탐문조사 등에 의거 표준적인 이용상황 등을 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1561 청솔아파트 제206동 제5층 제505호 [도로명주소: 서북구 월봉7길 77]



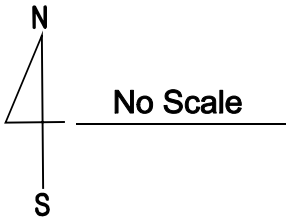
상 세 위 치 도

N

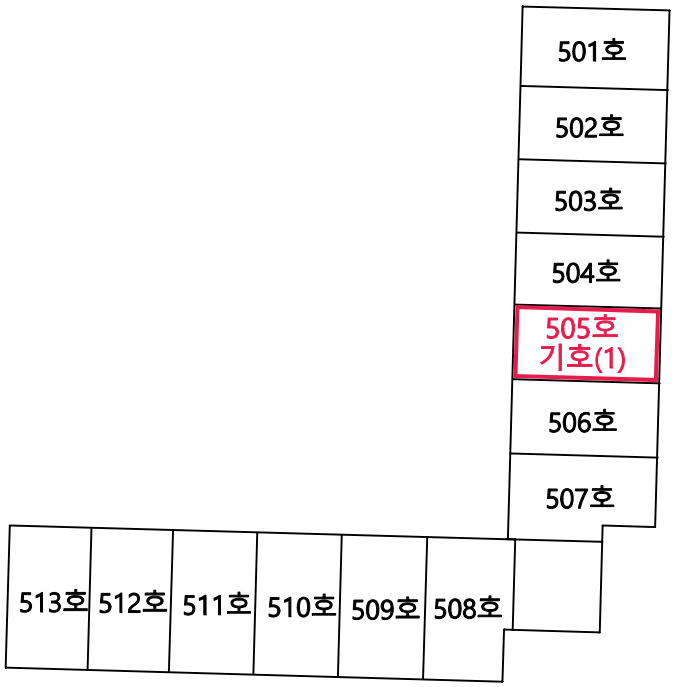
S

소 재 지	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1561 청솔아파트 제206동 제5층 제505호 [도로명주소: 서북구 월봉7길 77]

호 별 배 치 도



本 件 : " 청솔아파트 " 제206동 제5층 제505호



사 진 용 지

본건 외부전경1(제206동)

본건 외부전경2(제206동)

본건 외부전경3(제206동)

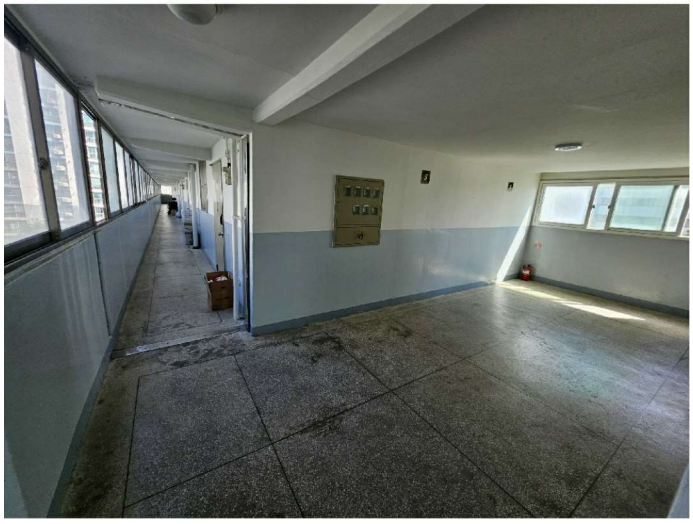
사 진 용 지

본건 1층 공동출입구 전경

본건 1층 로비전경1

본건 1층 로비전경2(승강기설비 전경)

사 진 용 지



본건 5층 로비 전경

본건 5층 복도실 전경

본건 세대입구 전경(제505호)