

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김성용 소유물건(2025타경12449)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관  
김태수

감정평가서번호: YH-2509-16

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.

유화감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박 아 리

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성용 (2025타경12449)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.30	2025.09.29 ~ 2025.09.30	2025.10.09	
감 정 평 가 내 용	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	아파트	1	-	202,000,000
		이	하	여	백	
<b>합 계</b>					₩202,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 안서동 소재 “호서대학교 천안캠퍼스” 북동측 인근에 위치하는 아파트로서 대전지방법원 천안지원 의뢰 “경매” 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

대상 전체 건물 내역						
소재지 및 명칭	충청남도 천안시 동남구 안서동 546 안서코아루		주구조	철근콘크리트구조		
층수	지상 15층		사용승인일	2018.10.22		
평가 대상 건물 내역						
기호	동	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	104	4	403	58.084	64.9462	35.2661

### 3. 기준시점 및 실시기간

#### (1) 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 공부와의 부합여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.09.29 ~ 2025.09.30.에 조사 및 현장 방문하여 실지조사 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.09.30을 기준시점으로 함.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 평가목적을 고려하여 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 5. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 본건은 이해관계인의 부재 등으로 상세한 건물내부구조 및 임대차내역을 확인할 수 없었으며, 내부이용상태 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 및 인근 세대 탐문조사 등을 참고하여 표준적 이용을 바탕으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 적용기준

본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였음.

### 2. 감정평가의 3방식

- 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 3. 감정평가의 관련 규정

- 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 감정평가에 관한 규칙 제7조에서는 개별물건기준 원칙 등을, 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 감정평가에 관한 규칙 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 본건 감정평가방법의 적용

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서 “제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다.” 고 규정하였고, 집합건물의 경우에는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서 거래사례비교법을 주된 방법으로 규정하고 있음.
- 본 평가에서 대상부동산은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례선정

#### (1) 인근지역 사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일	거래가격	전유면적단가	사례일자
(ㄱ)	안서동 546 안서코아루	10*동 130*호	58.084	2018.10.22	210,000,000	3,615,453	2025.09.02
(ㄴ)	안서동 546 안서코아루	10*동 40*호	59.92	2018.10.22	207,000,000	3,454,663	2025.04.26
(ㄷ)	안서동 546 안서코아루	10*동 30*호	58.084	2018.10.22	205,000,000	3,529,371	2024.07.06

#### (2) 비교사례선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 대상물건과 규모,용도등 가치형성요인이 유사한 비교가능성이 높은 사례(ㄱ)를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니하며, 그에 따른 사정보정치는 1.000 으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

※ 충남 천안시 동남구 / 아파트 매매가격지수

기 간	시점수정치	비 고
충청남도 천안시 동남구 (25.09.02~25.09.30)	1.00000	거래시점 : 2025.09.02, 2025년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.30, 2025년08월 지수를 적용 함 2025.09.02 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 98.9 2025.09.30 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 98.9 시점수정치 : $98.9/98.9 \approx 1.00000$

## 4. 지역요인

대상물건과 사례물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함 (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인(가치형성요인) 비교

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	보통	열세	0.96	층별효용등에서 열세함.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인×단지내부요인×호별요인×기타요인				0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고가격자료

선례	소재지 및 단지명	동 · 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가시점	평가금액(원)	평가 목적
				사용승인일	전유면적(m <sup>2</sup> ) 당 단가	
ㄱ	안서동 546 안서코아루	10*동 40*호	58.08	2025.07.30	202,000,000	경매
				2018.10.22	3,477,961	
ㄴ	안서동 546 안서코아루	10*동 50*호	58.08	2024.12.26	204,000,000	경매
				2018.10.22	3,512,397	
ㄷ	안서동 546 안서코아루	10*동 10*호	58.08	2024.07.11	199,000,000	경매
				2018.10.22	3,426,309	

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	3,615,453	1.000	1.00000	0.96	3,470,834	58.084	201,599,922	202,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 토지와 건물이 일체로 거래되는 구분건물의 특성상 원가법과 수익방식의 적용이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 가격형성요인, 장래동향 등을 종합 검토한 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

기호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	58.084	64.9462	35.2661	202,000,000	3,477,721	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
구분건물	58.084	202,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		202,000,000	

\* 세부내역은 "감정평가명세표"를 참조하시기 바랍니다.



# 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 동남구 안서동 소재 "호서대학교 천안캠퍼스" 북동측 인근에 위치하며 주위는 대학교,아파트단지,주택, 근린상가등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 아파트의 제4층 제403호로

외벽:시멘트몰탈위 페인트마감등

내벽:벽지 및 일부타일마감등

창호:샷시창호등

## (4) 이용상태

아파트 1개호로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 전기설비,냉난방설비,소방설비,위생설비, 급수 및 배수시설, 가스설비,승강기설비,주차장설비등이 설치되어 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) |          |

부정형토지로 아파트단지의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지를 둘러싸고 중로 및 소로에 접해있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역 , 제2종일반주거지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-189)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-127)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-58)(접합)  
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(호서대학교천안캠퍼스(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

-.

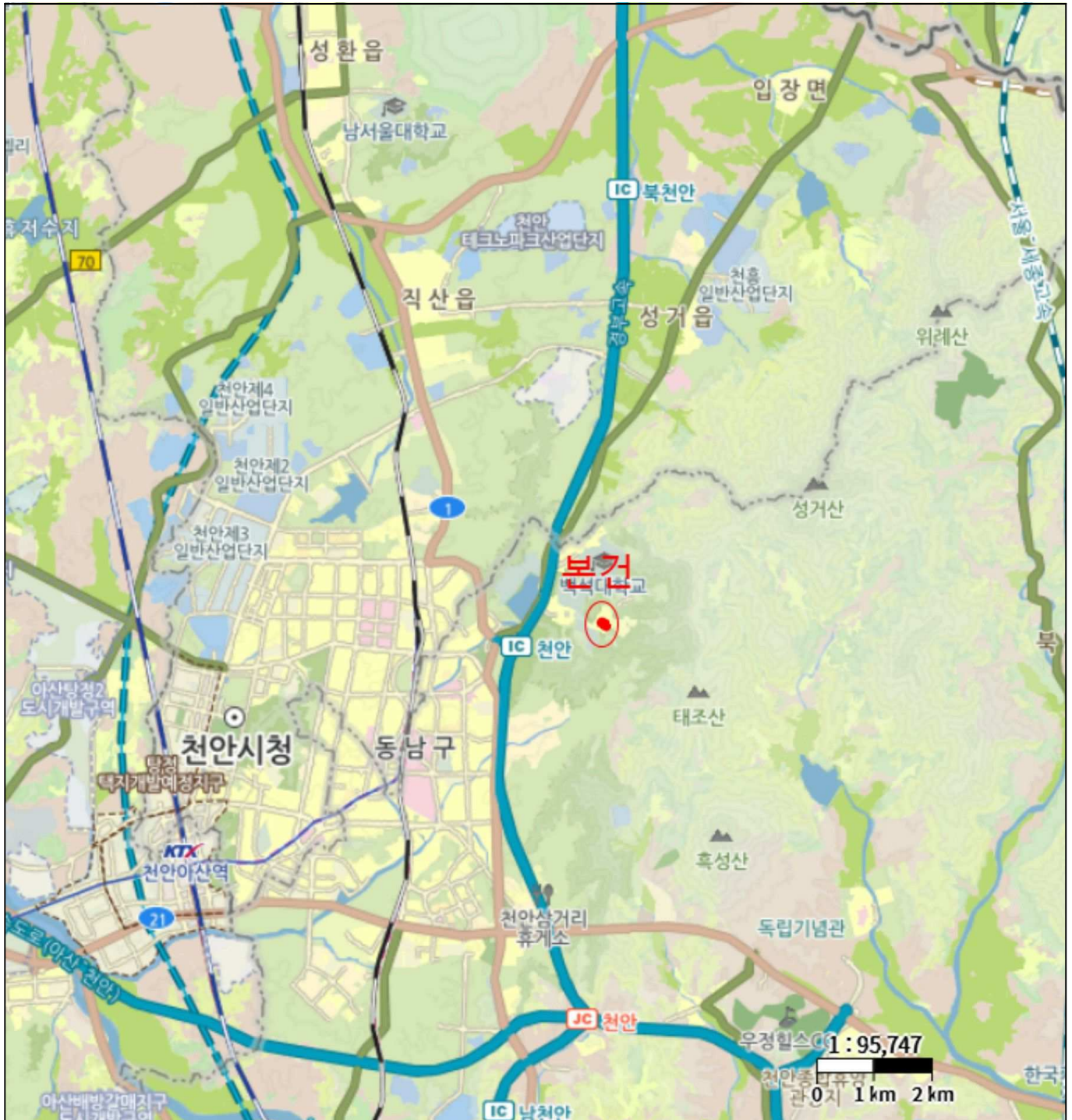
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대차 관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 안서동 546 안서코아루 104동 4층 403호
-----	---



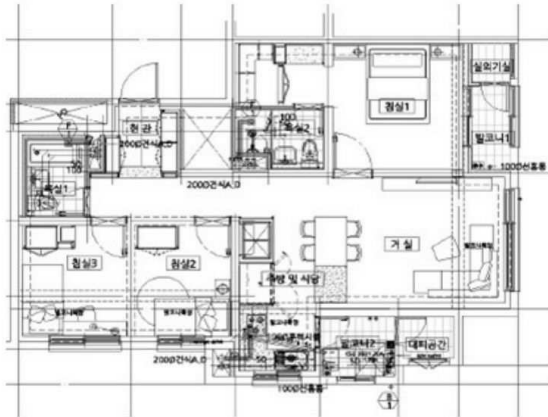
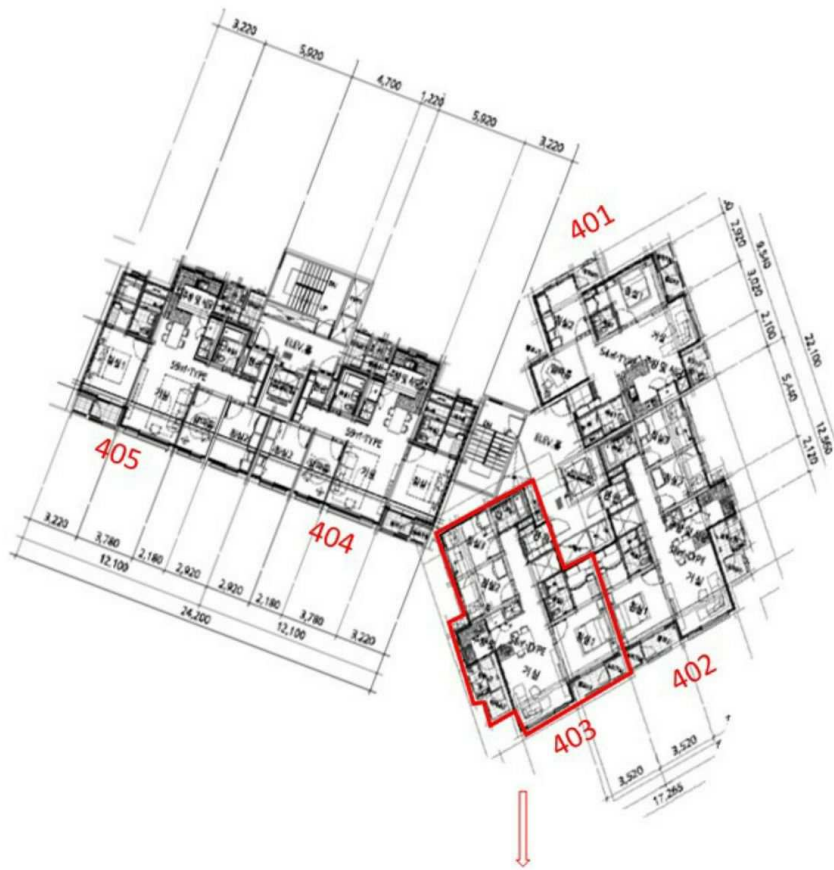
# 위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 안서동 546 안서코아루 104동 4층 403호
-----	---



# 층별배치도 및 내부구조도



<기호1>  
104동 403호



104



104





104 4



104 4 1



104 4 2 3

