

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 한소정
건명	이승현 소유물건 (2024타경106593)
감정서번호	PA2405-3-2103

프라임감정평가법인(주) 충남지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
신동준

프라임감정평가법인(주) 충남지사 지사장 신동준 (서명또는인)

감정평가액	일억육천육백만원정(₩166,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 한소정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이승현 (2024타경106593)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.27	2024.05.27 ~ 2024.05.27	2024.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	166,000,000
	합계					₩166,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 신방동에 위치하는 아파트로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

[기호(1) 신방동 22 현대아파트 201동 9층 905호 전유면적 84.63㎡]

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 사항

(1) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지건물의 별도 평가는 곤란한 상태이나 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 ‘구분건물감정평가명세표’에 표기하였는바, 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

(2) 현장조사일 당시 폐문부재 등으로 내부확인이 불가능하였는바 공부자료 및 탐문, 제반가격자료에 의거 평가하여 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

(3) 본건의 기준시점은 2024.05.27.이며, 2024.05.27.현장조사를 실시하였음.

(4) 본건의 면적 및 수량은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 구분건물의 가격결정

1. 거래사례 및 평가전례(참고) 등

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	비 고
A	천안시 동남구 신방동 22 현대아파트	201동 15층 ****호	84.63	170,000,000	2024.04.04. (실거래가)
B	천안시 동남구 신방동 22 현대아파트	201동 10층 ****호	84.63	160,000,000	2024.01.09 (실거래가)
C	천안시 동남구 신방동 22 현대아파트	201동 3층 ***호	84.63	179,000,000	2022.03.23. (시가참고)

※본건 단지 내의 거래사례로 대상물건과 비교적 물적 유사성이 높은 <사례A>를 선정함.

2. 가치형성요인의 비교

(1) 시점수정(전국주택가격동향조사)

아파트 지역 : 충청남도 천안시 동남구(24.04.04~24.05.27) 거래시점 : 2024.04.04, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.05.27, 2024년04월 지수를 적용 함 2024.04.04 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 100.9 2024.05.27 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 100.7 시점수정치 : $100.7/100.9 \approx 0.99802$
--

(2) 개별요인의 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목(주거용)	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	
개별요인의 비교	기호 (1)	본건 구분건물은 거래사례A 대비 층별 효용 등 다소 열세임. (0.980)

(3) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인비교 × 면적비교

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교		산정가액(원)	시산가액(원)
					본건	사례		
1	170,000,000	1.000	0.99802	0.980	84.63	84.63	166,270,132	166,000,000

※십만원 단위 반올림.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가액 결정

(1) 감정평가액

물건종류	기호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
구분 건물	1	84.63	38.675 (5194*38.675/5194)	166,000,000
			합 계	166,000,000

(2) 가격결정의견

인근 유사 구분건물의 거래사례를 기초로, 평가전례, 탐문 가격수준, 대상 구분건물의 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 대상 부동산의 가격을 결정하였음.

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 신방동 소재 "천안신용초등학교" 북측 인근에 위치하는 "현대아파트" 201동 9층 905호로 주위는 아파트 단지 및 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 주거지대로서, 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 시내 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건 중 제9층 제905호로서,
 (사용승인일 : 1992.11.02)
 외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
 창 호 : 샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실 겸 화장실2, 현관 등으로 탐문됨)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서, 현황 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 인접도로로 진출입이 가능하며 인접도로의 포장 및 계통의 상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타 특이사항 없음.

위 치 도



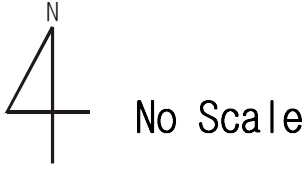
소재지

충청남도 천안시 동남구 신방동 22 현대아파트 201동 9층 905호



본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

호 별 배 치 도



911							
910							
909							
908	907	906	(1)905	904	903	902	901

[본 건 : 충청남도 천안시 동남구 신방동 22 현대아파트 201동 9층 905호>

사 진 용 지



본건전경



본건현관