

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태용 소유물건(2024타경112017)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
최양현

감정평가서번호: A1R1240902002

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)에이원감정평가법인 충남대전지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정채봉

(주)에이원감정평가법인 충남대전지사 지사장 백일홍 (서명또는인)

감정평가액	일억육천일백만원정(₩161,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태용 (2024타경112017)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.11	2024.09.10 ~ 2024.09.11	2024.09.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	161,000,000
	합계					₩161,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 백일홍					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 신방동 소재 “천안신용초등학교” 북서측 인근에 위치하는 “성지새말아파트” 제105동 제20층 제2003호로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 실지조사

1) 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 11일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 <2024년 09월 10일~2024년 09월 11일> 실지조사를 하여 대상물건에 대한 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 근거로 작성하였음.
- 2) 본건은 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 집합건축물대장상 확인도면 등을 참작하여 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	충청남도 천안시 동남구 신방동 873 성지새마을아파트			사용승인 일자	1997.03.31			
건물 주용도	아파트			구조	철근콘크리트 벽식조 스라브지붕			
전체층수	24층			용도지역	제2종일반주거지역			
구 분				전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡) ※	합계 (㎡)	대지권 (㎡)	공동주택 가격 (2024.01.01)
기호	해당 동·층·호수							
1	105동	20층	2003호	59.97	17.953	77.923	28.322	87,200,000

※ 상기 공용면적은 주공용 면적이며, 부공용 면적은 9.379㎡임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 기준시점 현재 대상 물건의 가액을 산정하였음.

2) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	신방동 000	성지새말아파트 000동 000호	59.97	2024.08.14	151,000,000	2,517,900
				1997.03.31		
b	신방동 000	성지새말아파트 000동 000호	59.97	2024.04.24	160,000,000	2,668,000
				1997.03.31		
c	신방동 000	성지새말아파트 000동 000호	59.97	2023.12.06	153,000,000	2,551,300
				1997.03.31		

(2) 적용 거래사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 **사례(b)**을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

4) 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

본건은 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 주거용(아파트) 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
충청남도 천안시 동남구 (2024.04.24 ~ 2024.09.11)	0.99703	2024년 03월 : 100.9 2024년 07월 : 100.6 $100.6/100.9 \approx 0.99703$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

(출처: 공동주택의 조사 및 산정지침, 감정평가사협회)

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
가치형성요인 비교치 (누계)		1.010	-

6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	2,668,000	1.00	0.99703	1.010	2,686,677	59.97	161,120,020	161,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 기타 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산 가격 수준검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준	
인근 유사 부동산의 가격수준은 전유면적당 2,600,000원/㎡ 내외수준임.	

2. 인근 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	동·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
A	신방동 000	성지새말아파트 000동 000호	59.97	경매	2024.08.14	154,000,000	2,568,000
					1997.03.31		
B	신방동 000	성지새말아파트 000동 000호	59.97	경매	2023.11.24	159,000,000	2,651,300
					1997.03.31		
C	신방동 000	성지새말아파트 000동 000호	59.97	경매	2021.12.01	144,000,000	2,401,200
					1997.03.31		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 본건 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	(1동의 충청남도 천안시 동남구 신방동	건물의 873 성지새말 아파트 105동	표시) 아파트	철근콘크리트 벽식조 스라브지붕 24층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 일봉로 17			1층~4층 각 5층~24층 각 지층	303.06 298.20 285.12			
	(대지권의 충청남도 천안시 동남구 신방동	목적인 873	토지의 대	표시) 제2종 일반주거지역	20,895.2			
	(전유부분의	건물의	표시)	철근콘크리트 벽식조 20층 2003호	59.97	59.97	161,000,000	비준가격 공용면적 포함
			1. 소유권	28.322				
			----- 대지권	----- 20,895.2		28.322		
	합 계						₩161,000,000.-	
			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 동남구 신방동 소재 "천안신용초등학교" 북서측 인근에 위치하는 "성지새마을아파트" 제105동 제20층 제2003호로 주위는 아파트단지 및 근린생활시설, 학교, 대형마트 등이 소재하는 주거지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 '쌍용역'이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 스라브지붕 24층 건 중 제20층 제2003호로서,
(사용승인일 : 1997.03.31)
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 욕실 겸 화장실1, 거실, 주방 및 식당 등)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기 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 사다리형의 평지로서, 현황 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 남측으로 왕복 4차선, 남서측으로 1차선의 아스팔트 포장도로를 통해 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 본건은 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 등은 집합건축물대장상 확인도면 등을 참작하여 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

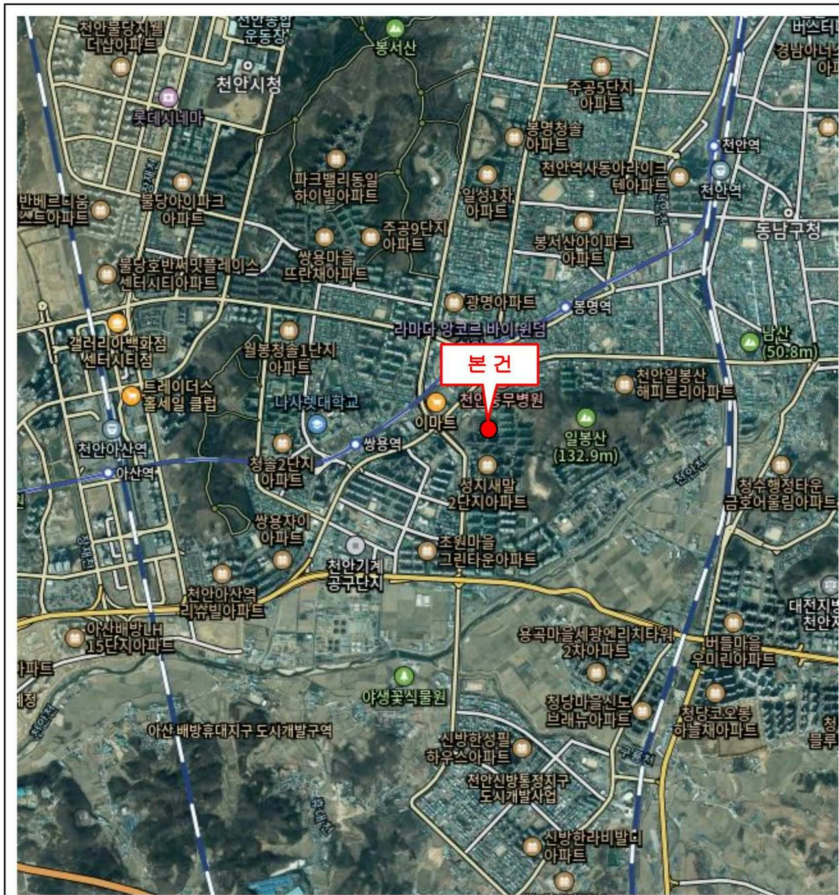
충청남도 천안시 동남구 신방동 873 성지새말아파트 105동 20층 2003호

광역위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 신방동 873
성지새말아파트 제105동 제20층 제2003호

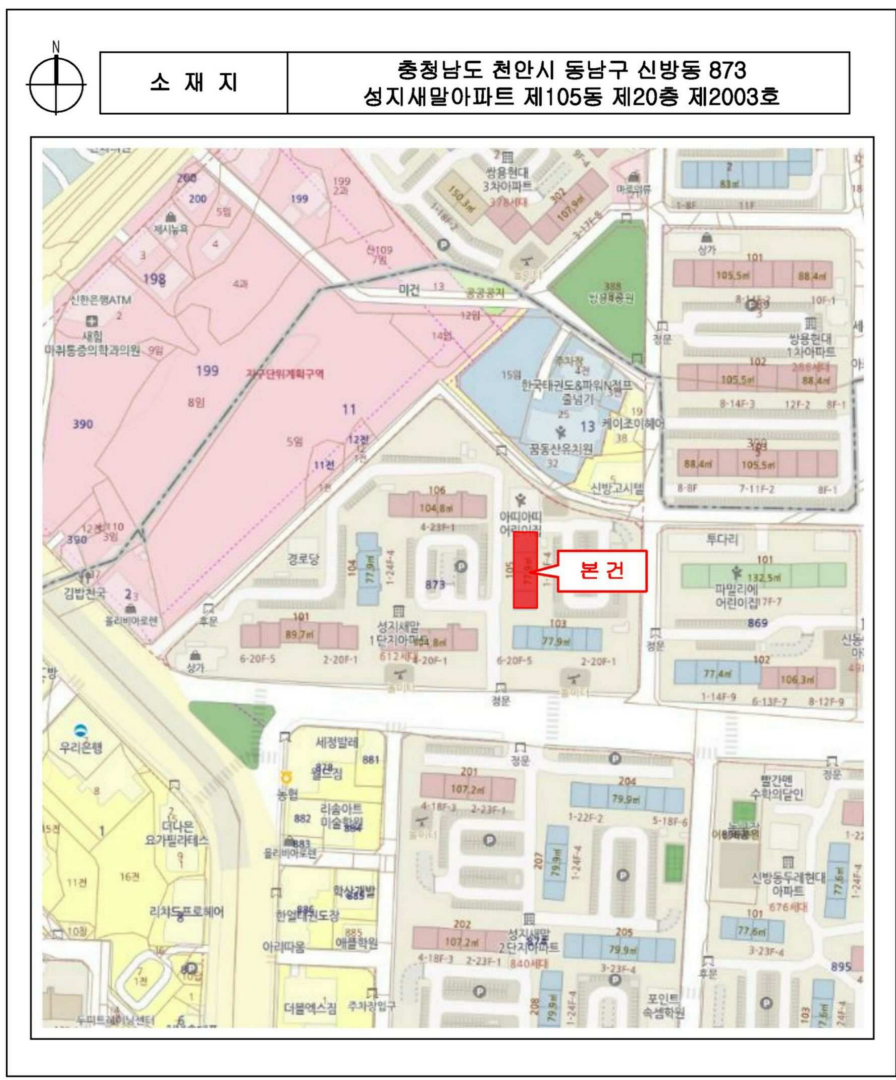


위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 신방동 873 성지새마을아파트 105동 20층 2003호
------------	--

상세위치도



건 물 개 황 도

지적 및 건물개황도



<충청남도 천안시 동남구 신방동 873 '성지새마을아파트' 제105동 제20층 제2003호>



105



2003