

감정평가서

Appraisal Report

건명	이기경 소유물건 (2025타경11625 부동산임의경매)
감정의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현
감정평가서번호	JK2504-011

이종경감정평가사사무소
JK Lee Appraisal Office



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은
행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에
대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
이종경

이종경



감정평가액	구억이백만원(₩902,000,000.-)						
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매			
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계			
소유자 (대상업체명)	이기경 (2025타경11625 부동산임의경매)		기준가치	시장가치			
			감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일		
			2025. 4. 30.	2025. 4. 29.~ 2025. 4. 30.	2025. 5. 6.		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)	
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	902,000,000	
	합계					₩902,000,000.-	
	(이하여백)						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별지참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요 및 평가방법

가. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 불당동 소재 '천안시청' 남측 인근에 위치하는 아파트(불당트윈팰리스 6층 604호)에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임..

나. 감정평가 기준 및 기준가치

(1) 본건에 대해서는, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련법규 및 일반적인 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였고, “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 같은 규칙 제6조 제1항에 따라 현황기준 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

(2) 본건에 대해서는 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 본건의 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 그 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

JK2504-011

Page : 2 / 7

다. 그 밖의 사항

(1) 본건의 위치는 집합건축물대장 현황 도면을 기준으로 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의거하였음.

(2) 본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항 본문에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 4. 30. 로 함.

(3) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 집합건물로 같은 법 제 20조의 규정에 의해 그 건물과 대지사용권이 일체성이 있어, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가 명세표¹에 기재하였음.

(4) 본건에 대한 현장조사 당시 내부조사의 거부로 구체적인 내부구조는 건축물대장 현황도면 및 탐문조사를 기초로 제시함.

¹ “공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 (2021.12. 한국부동산연구원)”을 참조하여 배분가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 부동산에 대한 개황

소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 741 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 불당4로 106		
단지명	불당트윈팰리스	층·호수	6층 604호
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	규모	지하4층 / 지상17층
용도	공동주택 및 근린생활시설	사용승인일	2014. 9. 25.
면적 (㎡)	전유면적	대지권면적	공용면적 ²
	218.35	32.1559	150.321

3. 감정평가액 산출근거

가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례비교법의 개요

“거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법(“감정평가에 관한 규칙” 제2조)임.

² 건축물대장상 공용부분으로 “주”에 해당하는 부분의 면적의 합계이며, 이 중 지하주차장(지4-지1) 87.468㎡이 포함되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

거래사례비교법 적용을 위한 거래사례로서, 인근지역 내에 소재하고 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래³의 것 중 <사례 가>를 선정함.

사례	소재지	건물명 동호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 (계약일)
가	불당동 741	불당트윈팰리스 3층 30*호	218.35	32.16	885,000	24. 11. 25.
나	불당동 741	불당트윈팰리스 17층 170*호	218.35	32.16	900,000	24. 4. 24.
다	불당동 741	불당트윈팰리스 8층 80*호	218.35	32.16	875,000	24. 2. 22.

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “천안시 서북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

³ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	시점		가격지수		시점 수정치	비 고
	본건	사례	본건	사례		
가	2025. 4. 30.	2024. 11. 25.	96.907	97.898	0.98988	96.907 / 97.898 = 0.98988

(5) 가치형성요인비교

(가) 개별요인 비교항목(주거용 집합건물)

조 건	항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 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, 단지 내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 개별요인 비교치 산정 및 결정

기호	사례	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	합계
1	가	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
• 평가대상은 사례에 비하여 층별효용 측면에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 비준가액

기 호	사 례	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	가	885,000,000	1.00	0.98988	1.030	218.35 / 218.35	902,325,114

나. 평가대상 집합건물의 감정평가액 결정

(1) 인근 부동산 가격수준

평가대상 아파트와 유사한 면적의 아파트 거래가능 시세는 900,000,000원 수준으로 조사됨.

(2) 인근 부동산 평가사례⁴

평가 목적	소재지	단지명 동 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/ 전유면적㎡)	기준시점
담보	서북구 불당동 74*	불당트윈팰리스 제15층 제15**호	218.35	875,000	4,007,328	24. 6. 28.
법원 경매	서북구 불당동 74*	불당트윈팰리스 6층 6**호	170.57	726,000	4,256,317	24. 3. 6.

⁴ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 감정평가액 결정

위와 같은 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 위 비준가액을 중심으로, 평가목적 및 인근 부동산의 가격수준을 참작하여 평가대상의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	단지명·동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)
1	천안시 서북구 불당동 741	불당트윈팰리스 6층 604호	218.35	32.1559	902,000,000

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
1	충청남도 천안시 서북구 불당동	741 불당트윈 팰리스	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 17층			902,000,000	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 불당4로 106
				지하4층	4,210.11			
				지하3층	4,865.45			
				지하2층	4,844.06			
				지하1층	4,004.67			
				1층	3,417.63			
				2층	2,437.57			
				3층	2,437.57			
				4층	2,437.57			
				5층	2,437.57			
				6층	2,437.57			
				7층	2,437.57			
				8층	2,437.57			
				9층	2,437.57			
				10층	2,437.57			
				11층	2,437.57			
				12층	2,437.57			
				13층	2,437.57			
				14층	2,437.57			
				15층	2,437.57			
16층	2,437.57							
17층	2,437.57							
	1. 충청남도 천안시 서북구 불당동	741	대	일반상업지역	5257.5			
				(내)				
				철근콘크리트조 6층 604호	218.35	218.35		
				대지권	32.1559			
				----- 1. 소유권	----- 5,257.5	32.1559		

구분건물 감정평가명세서

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
						토지·건물 토지: 270,600,000 건물: 631,400,000	배분내역	
	합 계						₩902,000,000.-	

- 이하여백 -

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 불당동 소재 '천안시청' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 공원 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 용이하며, 인근 도로(번영로 등)변에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 / 지상17층 건물 중 6층 604호(건축물대장상 사용승인일 2014. 9. 25.)로서,

외벽: 화강석 등 돌붙임 마감, 몰탈 위 페인팅마감 등.

내벽: 타일 및 벽지 마감 등.

창호: 시스템 창호, PVC 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방4, 주방, 거실, 주방, 욕실3 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 화재탐지설비, 주차장 설비, 소방설비 및 승강기설비 등이 구비되어 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

인접도로 대비 대체로 평탄한 사다리 유사형의 토지로, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 서측으로 종로에, 동측 및 남측으로 소로에 각 접하며, 도로 관리 상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(불당지구), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-1013, 보행자전용도로)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(2024-09-02)(종로1-32)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

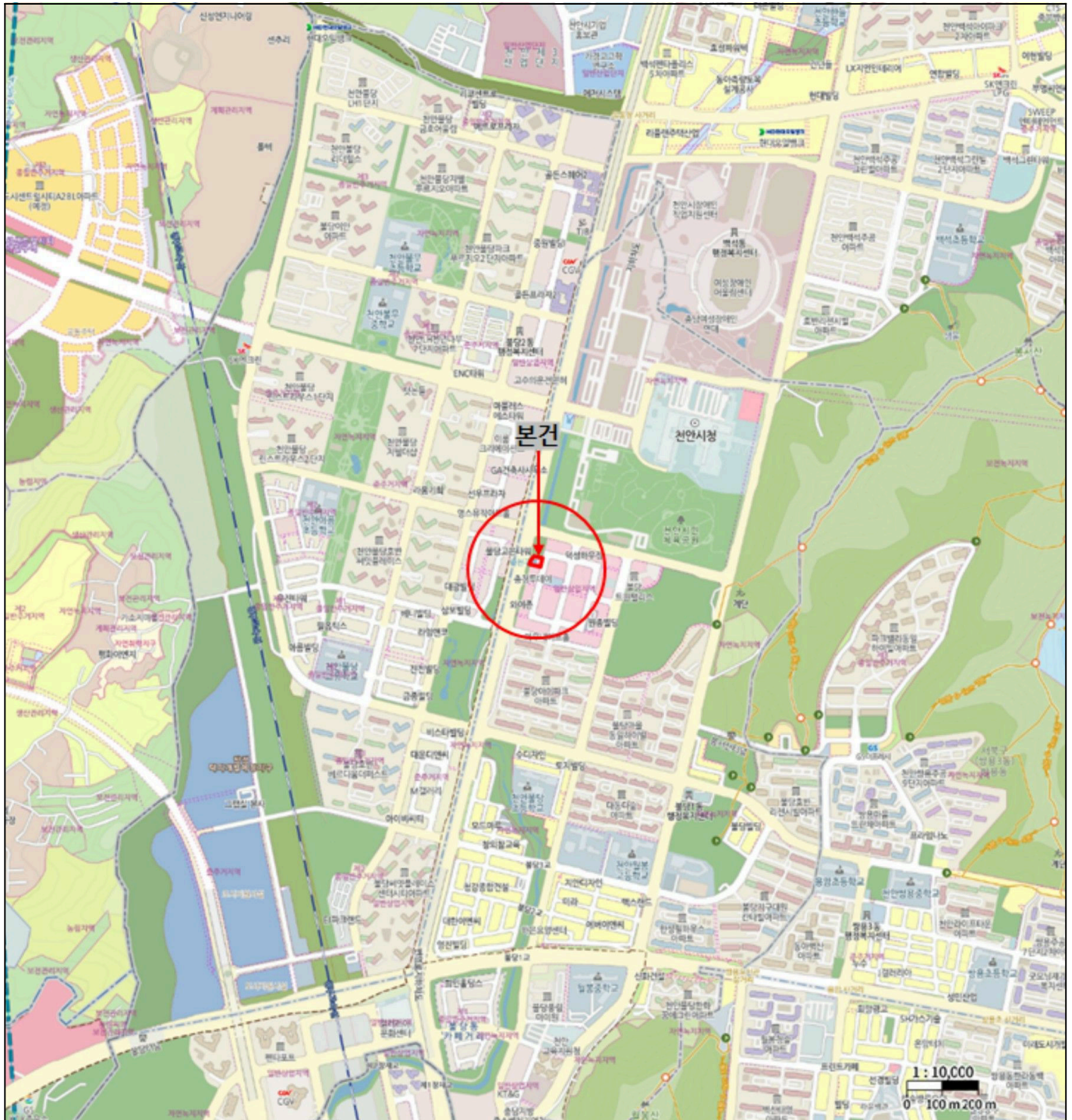
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 점유자 진술에 의하면, 현재 임차인이 점유 중임.
- 조사시점 현재 주거용으로 사용 중인 점을 확인하였으며, 방의 수 등 내부 구조는 탐문조사 및 건축물대장상 도면 등에 기초하여 제시함.

광역위치도



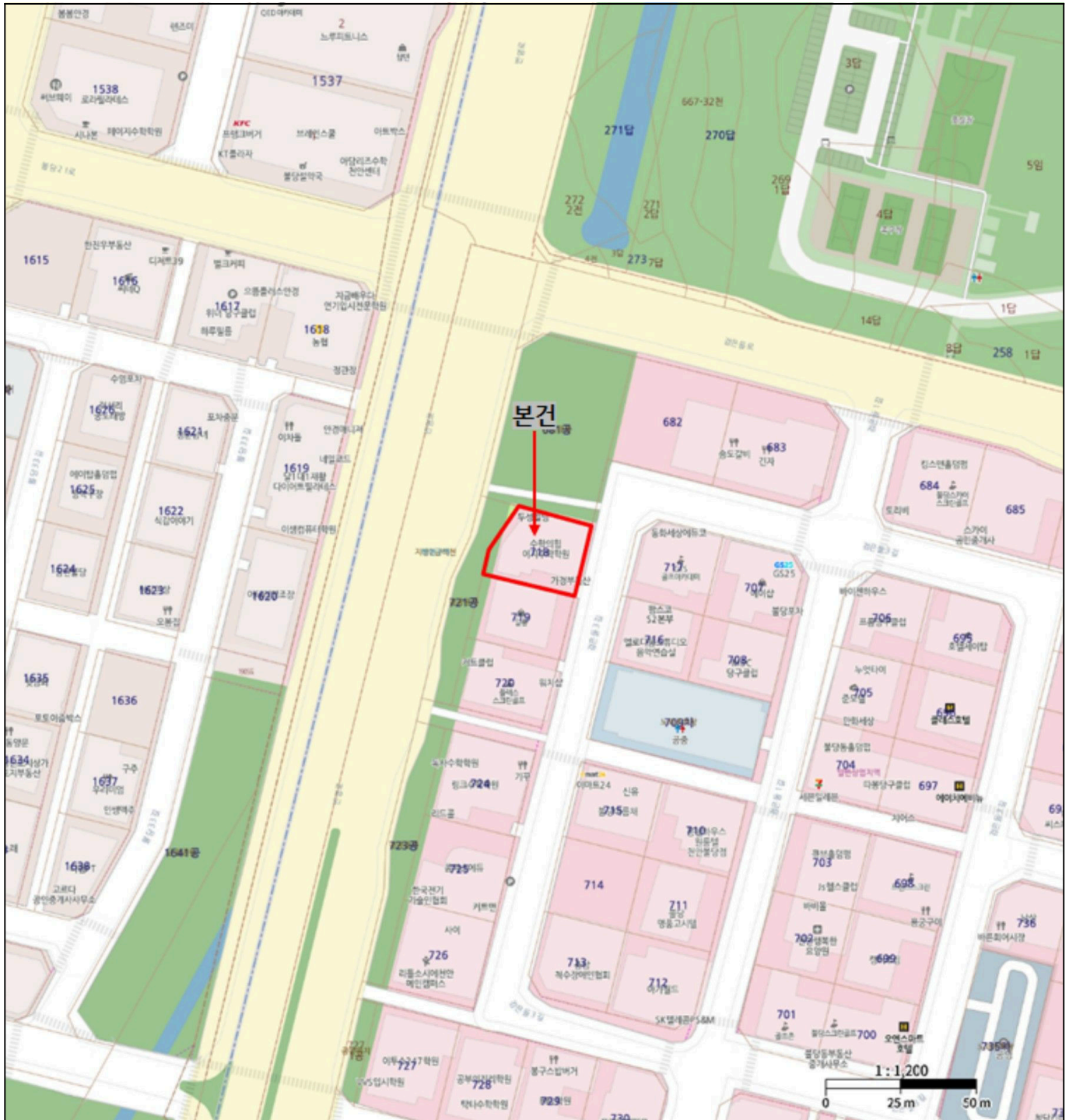
소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 741 불당트윈팰리스 6층 604호
------------	--------------------------------------



위치도

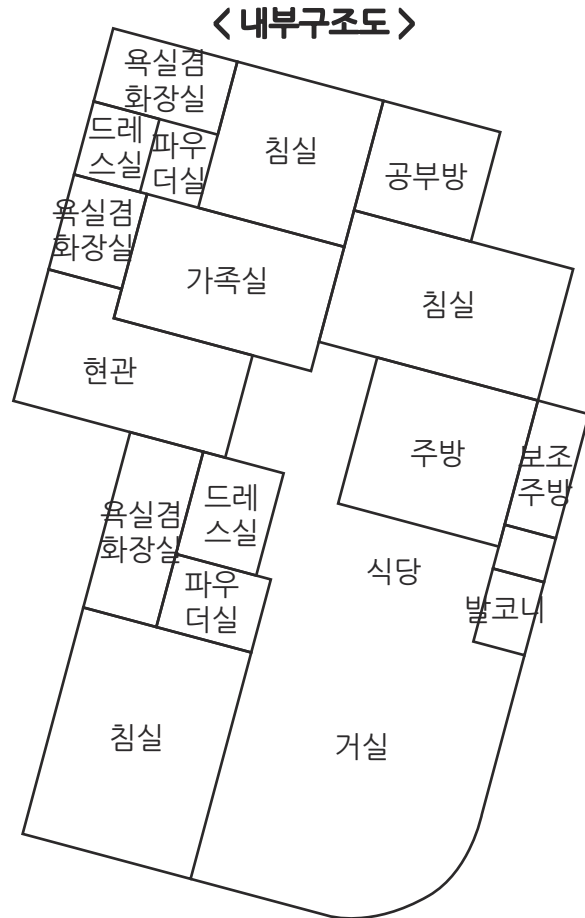
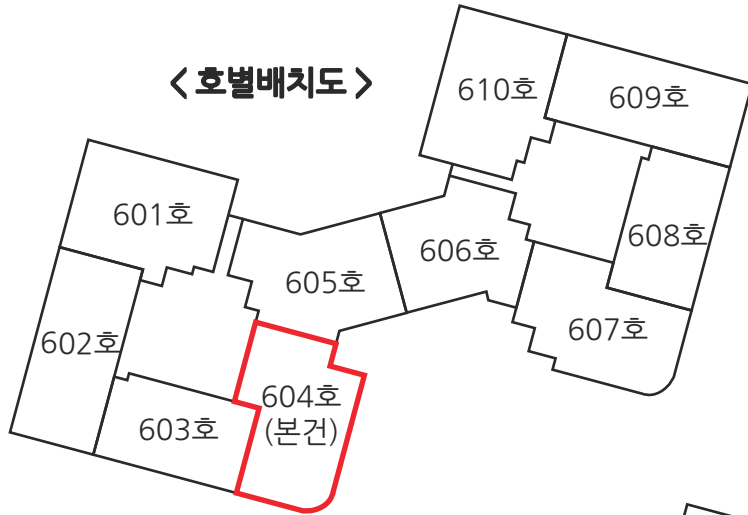


소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 741 불당트윈팰리스 6층 604호
------------	--------------------------------------



건물개황도

소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 741 불당트윈팰리스 6층 604호 ([도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 불당4로 106)
-----	---



※내부구조도는 건축물대장상의 도면 및
탐문조사 등에 의해 조사된 내용을 기준으로
제시함.

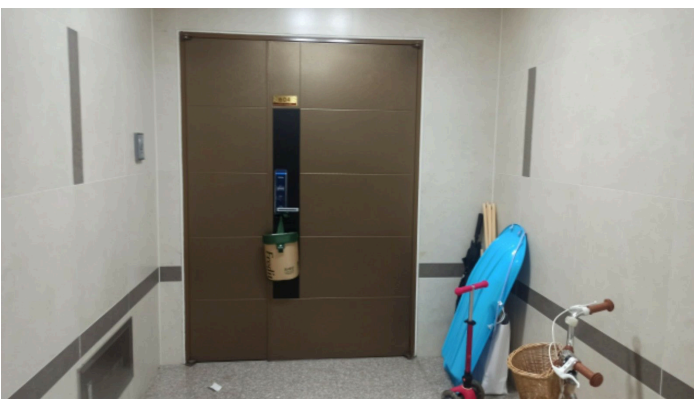
사 진 용 지



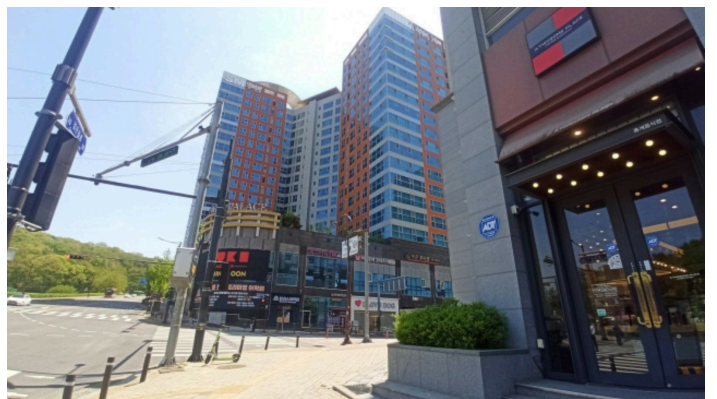
본건 건물 전경



건물 출입문



본건 현관문



본건 및 인근 전경