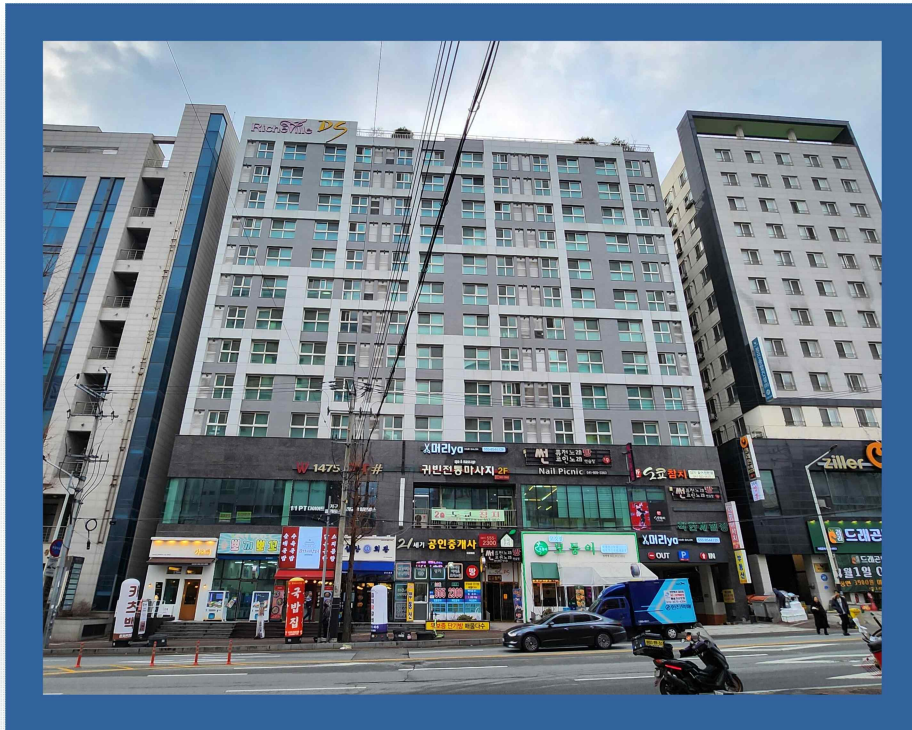


감정평가서

APPRAISAL REPORT



☎ 선한감정평가사사무소

천안시 서북구 두정역서5길11 101동 402호

☎ 010-4135-3105 FAX 0504-138-3105

감정평가서

건명	윤경석 소유물(2025타경11352) (충청남도 천안시 서북구 성정동 1475 리슈빌디에스 7층 703호)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정평가서번호	SH20250313

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가사사무소는 책임이 없습니다.

 **선한감정평가사사무소**

(구분건물) 감정평가표

본 감정평가서는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게 감정평가 하였음.

감정평가사
한 원 우

감정평가액	—금일억일천이백만원整(W 112,000,000.-)					
평가의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		평가목적	경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	윤경석 (2025타경11352)		기준가치	시장가치		
			평가조건	-		
목 록 표시근거	귀원 제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025.3.19.	2025.3.18. ~ 2025.3.19.	2025.3.19.	
감 정 평 가 내 용	공 부 (의 료)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m²)	종류	면적(m²)	단가	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	112,000,000
	-	이	하	여	백	-
	합 계					₩112,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

‘ 별 지 참 조 ’

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 천안시 서북구 성정동 소재 롯데마트 북측 인근에 소재하는 리슈빌디에스아파트(도시형생활주택-원룸형) 내 7층 703호(전유면적: 41.1155㎡)로 대전지방법원 천안지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- 1) 본건은 인근지역내 소재하는 유사 물건의 거래시세, 평가전례 등을 기준으로 부근의 상황, 입지조건, 교통, 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 사용자재, 부대설비, 층별·위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건 집합건물의 건물 및 토지의 배분가액은 토지와 건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도를 고려하되, 감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국 감정평가사협회에서 연구 발표한 '토지·건물 배분비율표'를 적용함.

4. 기준시점

본건 감정평가지 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사완료일자인 2025년 3월 19일임.

Ⅱ. 공동주택 감정평가금액 산출

1. 감정평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 가격자료와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

대상물건	천안시 서북구 성정동 1475,1476번지 리슈빌디에스아파트 7층 703호		
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
용도/시공사	공동주택(도시형생활주택-원룸형) / 동성건설(주)		
세대수/주차장	190세대 / 150대		
사용승인일	2016. 9. 6.		
전유부분	주 공용부분		면적 합계
41.1155㎡ (약 12.4평)	전기실, 발전기실, 펌프실, 지하주차장, 계단실, 승강기, 홀, 복도, 관리사무소 등	41.4845㎡	82.6㎡ (약 25평)
토지의 소유권 대지권	대지권의 목적인 토지의 표시	천안시 서북구 성정동 1475 대 940.3㎡ 천안시 서북구 성정동 1476 대 543.5㎡	
	대지권의 종류	소유권	
	대지권 비율	1483.8 분의 7.8902	

3. 비교 사례 선정

1) 인근 유사 물건 거래사례 (국토교통부 아파트실거래가공개시스템)

기호	소재지 지번	건물명	층별 호별	전유 면적(m ²)	거래금액(원) (단가(원/m ²))	계약 일자
가	성정동 1475외	리슈빌 디에스	3층 3**호	26.4458	44,000,000 (1,664,000)	2025. 2. 7.
나	성정동 1475외	리슈빌 디에스	5층 5**호	41.1155	98,000,000 (2,384,000)	2024. 8 21.
다	성정동 1475외	리슈빌 디에스	10층 10**호	41.1155	105,000,000 (2,554,000)	2023. 9.20.
라	성정동 1475외	리슈빌 디에스	6층 6**호	41.1155	105,000,000 (2,554,000)	2023. 2.26.
마	성정동 1475외	리슈빌 디에스	6층 6**호	26.4458	59,000,000 (2,231,000)	2024. 11.24.
바	성정동 1475외	리슈빌 디에스	8층 8**호	26.4458	59,000,000 (2,231,000)	2024. 9.25.

2) 비교사례의 선정

평가대상아파트와 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상아파트와 동일평형으로 가장 근접하여 소재하고, 거래시점이 최근인 기호(나)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 사례는 정상적인 거래로 사정보정 불요함.

5. 시점수정

한국부동산원에서 월별로 조사·발표하는 충청남도 천안시 서북구 아파트매매가격 지수를 적용함.

구분	2024년	2025년
1월	98.8	97.4
2월	98.4	-
3월	98.2	-
4월	97.9	-
5월	98.0	-
6월	97.8	-
7월	97.9	-
8월	97.9	-
9월	97.9	-
10월	97.9	-
11월	97.9	-
12월	97.6	-

* 2025년 2월 가격지수는 미고시 상태이므로 2025년 1월 지수를 연장 적용함.

* 2024년 8월 ~ 2025년 3월 : $97.4 / 97.9 = 0.99489$

6. 가치형성요인 비교

구 분		비교치	비 고
조건	세 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 교통시설 등의 배치 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 차량 이용의 편의성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	동일 단지, 동일 동에 소재하여 외부요인 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감 상태 경과 년수에 따른 노후도 단지 내 통로구조 (복도식/계단식) 주차의 편리성	1.00	동일 단지, 동일 동에 소재하여 외부요인 대등함.
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	1.15	7층인 대상 물건이 5층인 사례물건보다, 층별 효용 등 호별효용 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.150	대상물건이 우세함.

7. 적용단가 결정

비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
나	2,384,000	1.00	0.99489	1.150	2,727,590	2,728,000

* 적용단가는 백원 단위에서 반올림하였음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
2,728,000	41.1155	112,163,084	112,000,000

* 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

9. 인근 유사물건 평가전례

기호	소재지 지번	건물명 동별	층별 호별	전유 면적(㎡)	평가금액(원) (단가(원/㎡))	기준 시점
A	성정동 1433	프라지움 10차	4층 424호	41.79	123,000,000 (2,943,000)	2024. 7. 4.
B	성정동 1345	프라지움 7차	4층 429호	35.8102	96,000,000 (2,667,000)	2024. 11.18.
C	성정동 1475	리슈빌 디에스	10층 1005호	41.1155	146,000,000 (3,551,000)	2024. 11. 5.
D	성정동 1475	리슈빌 디에스	8층 802호	41.1155	152,000,000 (3,697,000)	2023. 4.13.

10. 인근 유사물건 가격수준

구분	주위환경	전유면적당 가격수준 (원/㎡)	기타
인근유사물건	주상지대	2,500,000 ~ 3,000,000	-

11. 감정평가금액 결정

본건 아파트의 입지적 여건, 구조, 이용상황, 공법상 제한, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 아래와 같이 감정평가금액을 결정함.

감정평가 대상물건	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 금액(원)
리슈빌디에스 7층 703호	41.1155	7.8902	112,000,000
결정의견	인근 유사물건의 거래사례, 평가전례, 가격수준 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상아파트의 감정평가금액으로 결정함.		

(구분건물)감정평가명세표

번호	소재지	지번	지목 용도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가 금액(원)	비 고	
					공부	사정			
(1동의 건물의 표시)									
	충청남도 천안시 서북구 성정동	1475 리슈빌 디에스	공동주택 (도시형생 활주택-원 룸형)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 12층					
	[도로명주소]			지4	984.3075				
	충청남도			지4	138.695				
	천안시			지3~1층 각	1213.2875				
	서북구			1층	964.1562				
	성정동			1층	102.3088				
	성정동 19			2층	1032.4952				
				2층	83.4487				
				2층	62.5851				
				3~12층 각	793.3947				
(전유부분의 건물의 표시)									
				(내)					
				7층 703호	41.1155	41.1155	112,000,000	비준가격	
				철근콘크리트 구조					
(대지권의 목적인 토지의 표시)									
(토지의 표시)									
1	충청남도 천안시 서북구 성정동	1475	대	일반상업 지역	940.3		토지·건물 배분내역 토지: 22,400,000 건물: 89,600,000		
2	"	1476	대	"	543.5				
		(대지권의 종류)		1.2. 소유권					
		(대지권의 비율)		1. 2.	$\frac{7.8902}{1,483.8}$	7.8902			
합 계							₩112,000,000		

(구분건물)감정평가요항표

page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 성정동 소재 '성정공원' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 시가지 주변 주상혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 중 7층 703호로서 사용승인일은 2016년 9월 6일이고, 외벽은 몰탈위 페인팅, 내벽은 벽지도배 및 타일, 창호는 알루미늄새시창임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택-원룸형)으로 침실, 거실, 주방, 욕실 등임.

(5) 설비내역

급배수 위생설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상부지는 장방형의 토지로서 인접도로와 대체로 평탄한 공동주택용지임.

(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) |

(7) 인접 도로상태 등

동측으로 노폭 약 25m 정도의 아스콘포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- ▣ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합)

- ▣ 다른 법령 등에 따른 지역·지구 등

가축사육제한구역(타법에 의한 전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

천안시 서북구 성정동 1475 리슈빌디에스 7층 703호



위 치 도



소재지

천안시 서북구 성정동 1475 리슈빌디에스 7층 703호

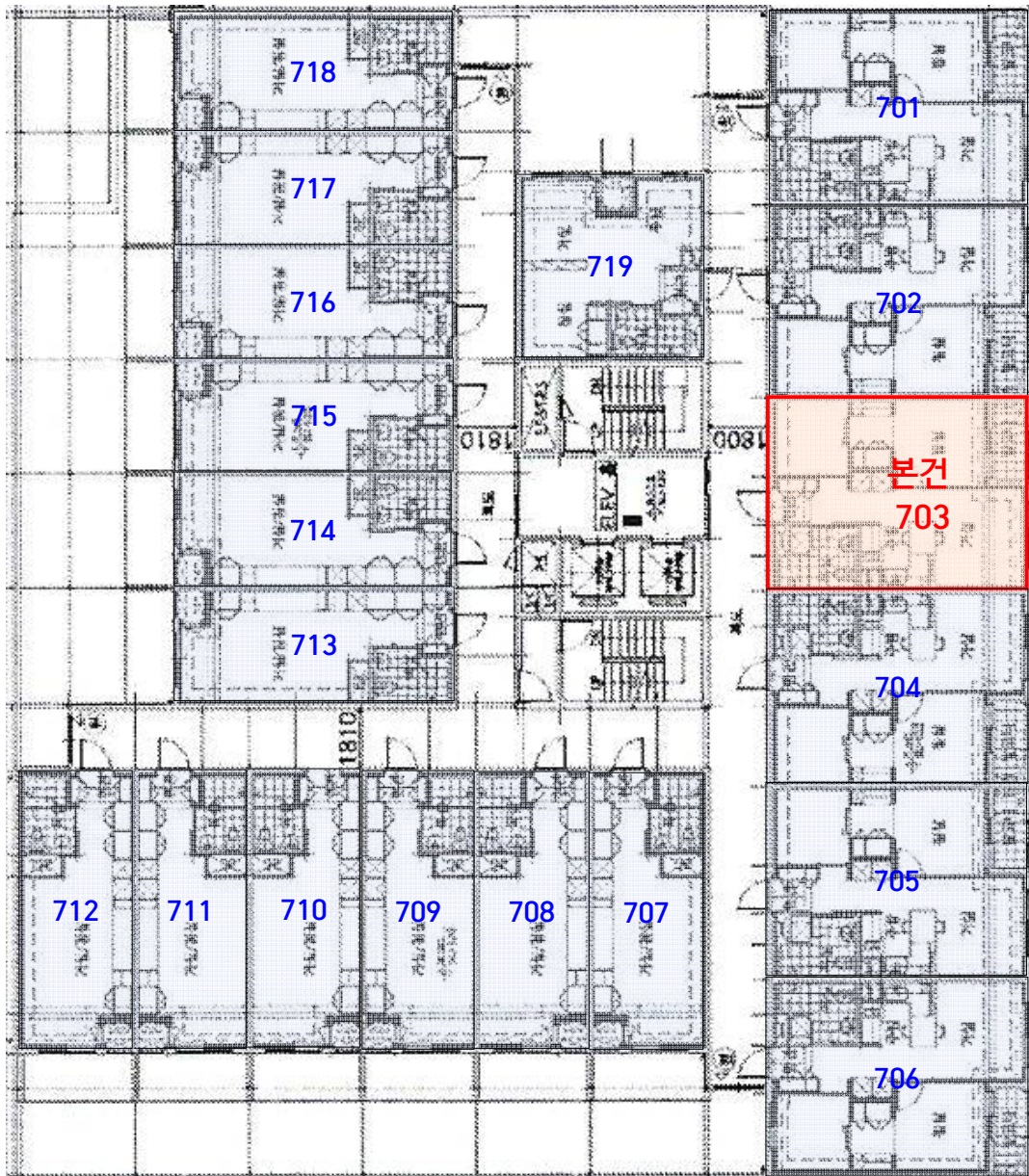


호별 배치도



소재지

천안시 서북구 성정동 1475 리슈빌디에스 7층 703호

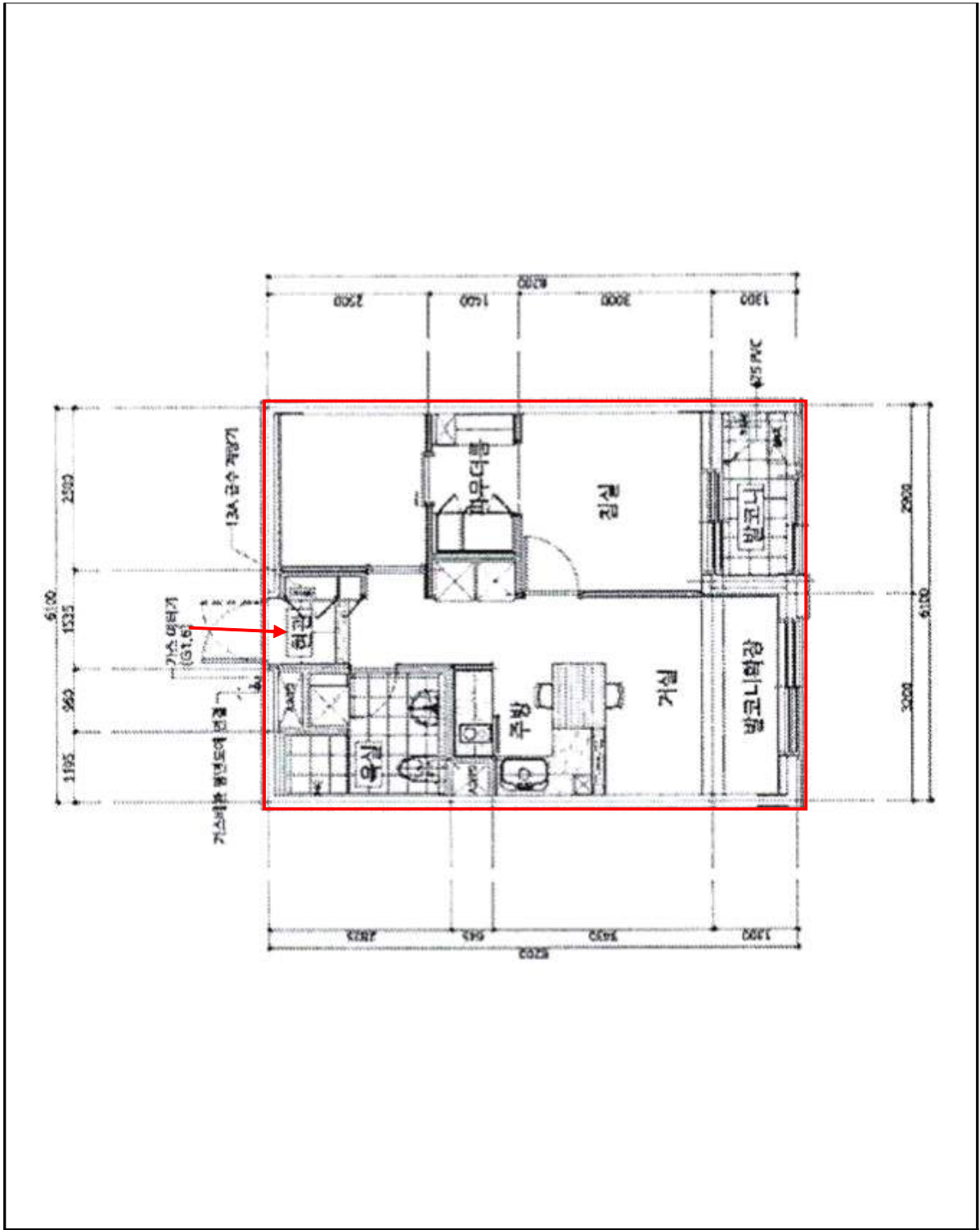


내부구조도

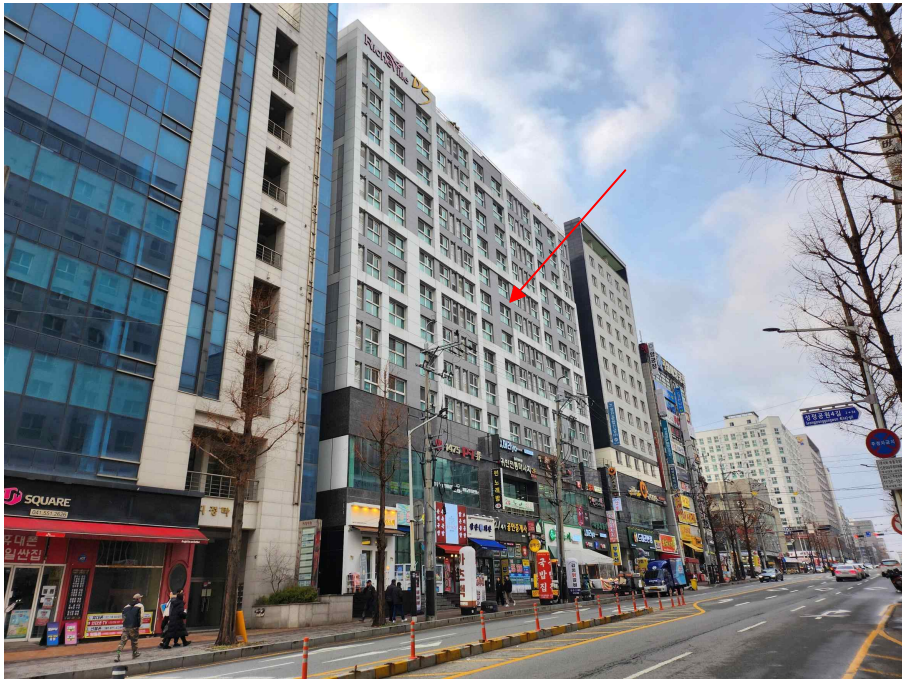


소재지

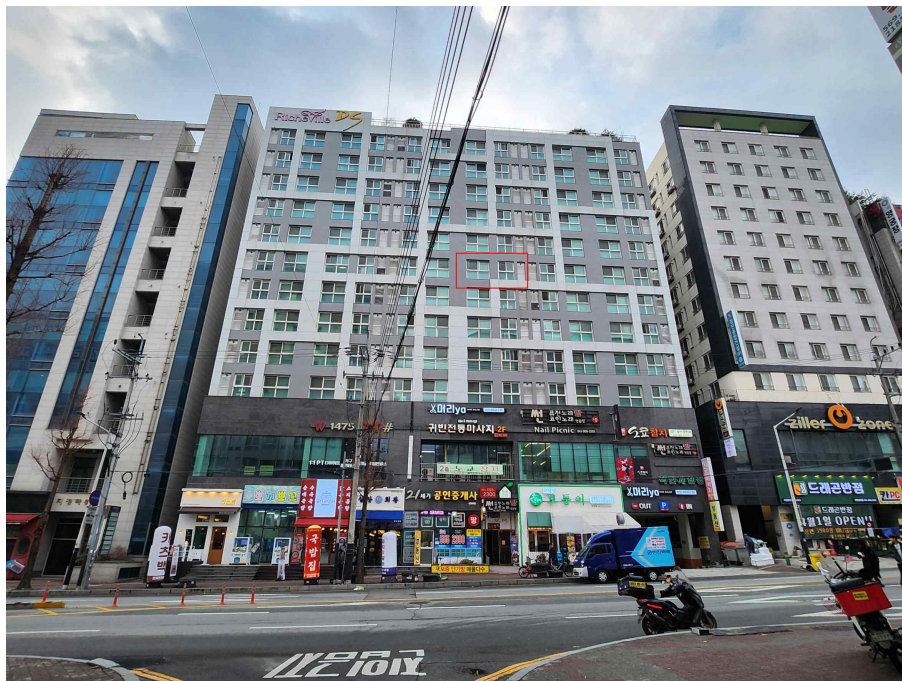
천안시 서북구 성정동 1475 리슈빌디에스 7층 703호



사 진 용 지



남동측에서 본 전경

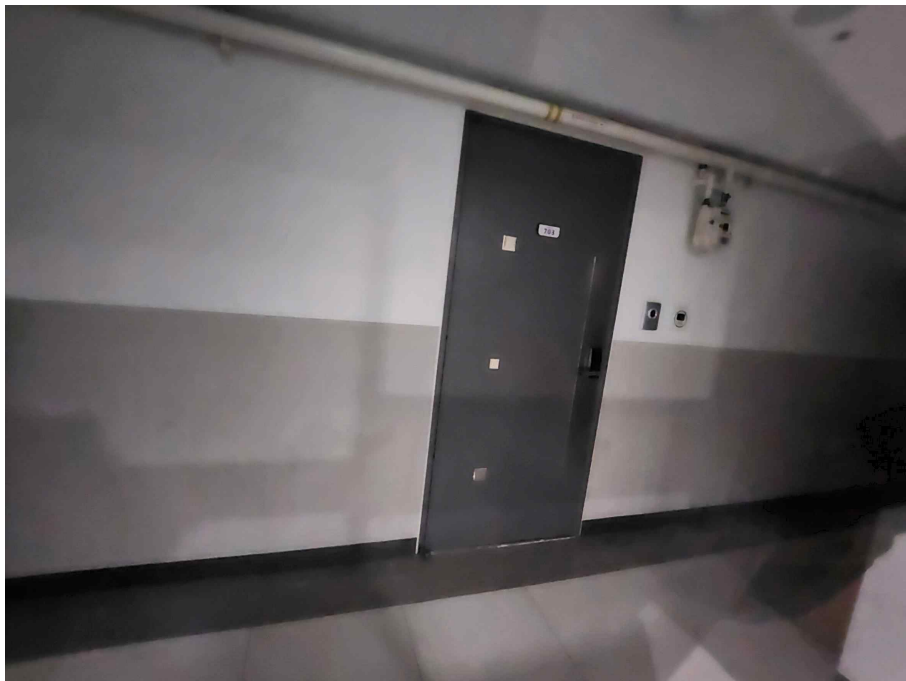


동측에서 본 전경

사 진 용 지

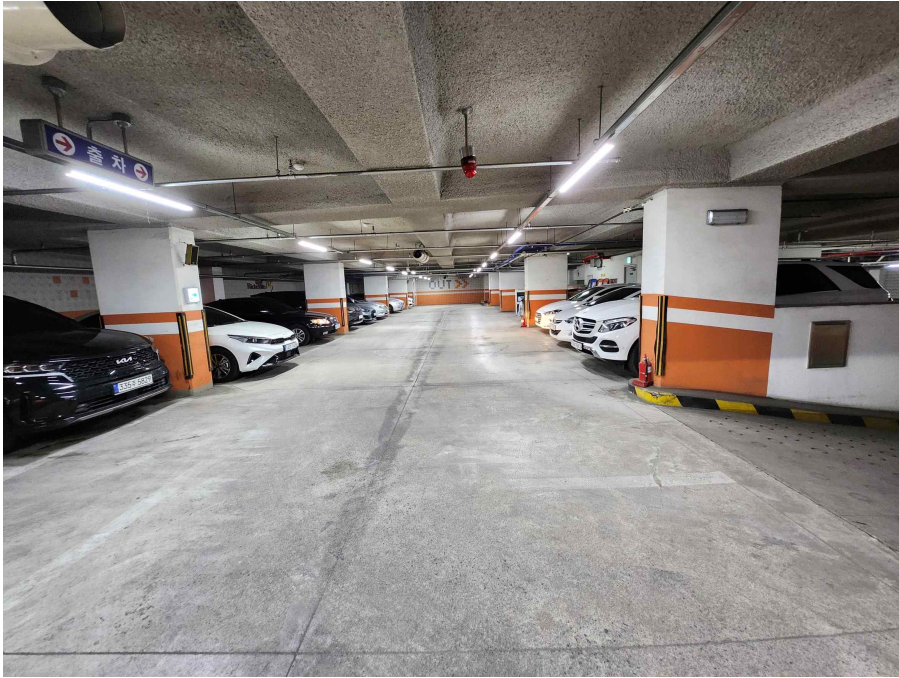


7층 공동현관 전경

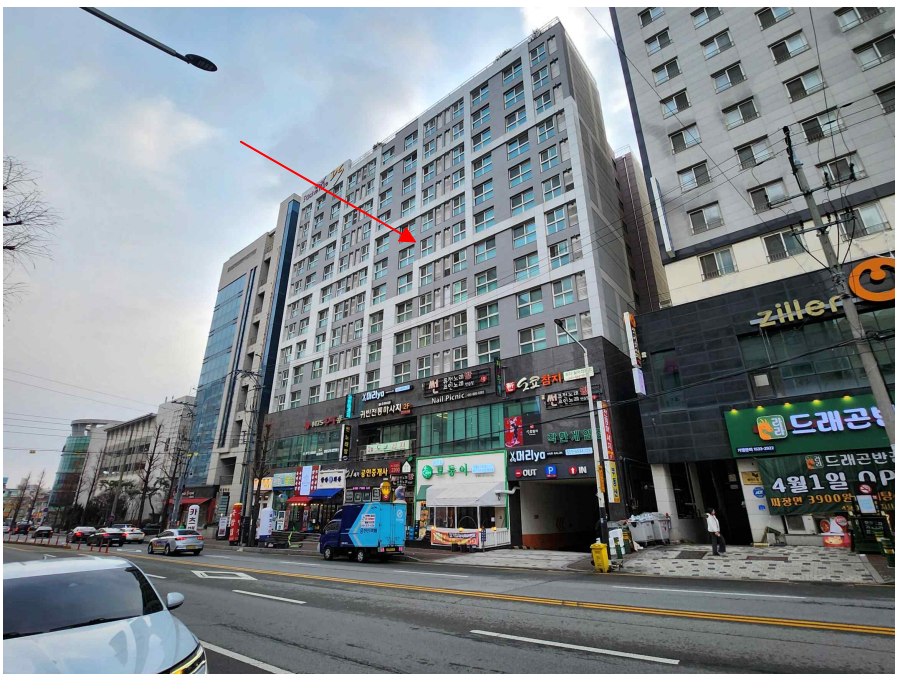


703호 복도, 현관

사 진 용 지



지하 주차장 전경



북동측에서 본 본건 현황