

# 감정평가서

건명 조승관 소유물건(2025타경11914)

의뢰인 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근

감정서번호 본-25-06-126



감정평가사사무소 본

TEL. 010-5135-1585

FAX. 050-5182-3585

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

정 재 규

감정평가액	팔천이백만원정 (₩82,000,000.-)			
의 퇴 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조승관 (2025타경11914)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.04 ~2025.07.08	2025.07.09

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	-	82,000,000
합 계					₩82,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 신방동 소재 '천안신촌초등학교' 동측 도로 월편에 인접하여 위치하는 '초원그린타운' 104동 15층 1512호로서 대전지방법원 천안지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 08일을 기준시점으로 함.

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못하였으며, 내부 이용상황 등은 건축물대장 상의 도면을 참조하여 현장에서 외부관찰과 인근 부동산중개업소 등의 탐문 등에 의거하였는바 참고하시기 바랍.
- 2) 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 건물과 토지를 일체로 거래되므로 건물과 토지의 별도 평가가 곤란하나 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

명세표"에 표기하였는 바 진행(입찰)시 참조하시기 바람.

- 3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례는 개인정보보호 관계로 지번 또는 동호수를 '\*\*\*'으로 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	충청남도 천안시 동남구 신방동 920 초원그린타운 104동 [도로명주소] : 충청남도 천안시 동남구 신촌4로 16				
이용상황	아파트	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트 벽식조 경사지붕 15층	사용승인일	1998.12.21.

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	15층 1512호	아파트	39.27	16.3132 (기타공용:12.6972㎡ 별도)	55.5832	17.9435

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지 (명칭)	동 호수	이용 상황	전유면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인)
				대지권(㎡)				
A	신방동 920 초원그린타운	116동 ***호	아파트	39.27	82,000,000	2,088,108	2025.06.14.	1998.12.21.
				17.9435				
B	신방동 920 초원그린타운	112동 ***호	아파트	39.27	80,500,000	2,049,911	2025.06.19.	1998.12.21.
				17.9435				
C	신방동 920 초원그린타운	114동 ***호	아파트	39.27	81,000,000	2,062,643	2025.06.18.	1998.12.21.
				17.9435				

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하고 규모, 향 등이 유사하며 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되는 사례 A를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

## 5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “천안시 동남구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우에는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### ■ 충청남도 천안시 동남구 아파트(25.06.14.~25.07.08.)

구 분	매매가격지수
거래사례의 거래시점(2025년05월) 가격지수	99.5
대상물건의 기준시점(2025년05월) 가격지수	99.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$\frac{99.5}{99.5} \doteq 1.00000$

※ 거래시점 : 2025.06.14. 2025년 05월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.07.08. 2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 05월 지수를 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

### ■ 대상 / 사례

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상과 사례는 동일 단지 내에 소재하여 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요 시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상과 사례는 동일단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지 내부요인 대등함.
	단지내 층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대상은 사례 대비 층별, 위치별, 향별 효용 등 개별적 요인에서 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 누계		1.000	

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	A	2,088,108	1.000	1.00000	1.000	2,088,108	39.27	82,000,001	82,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준

인근지역의 유사 부동산의 가격수준은 80,000,000원~90,000,000원 내외임.

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	평가가액(원)	전유면적당단가(원/m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점
								사용승인일
a	신방동 920	초원그린빌라	113동 ***호	39.27	84,000,000	2,139,037	경매	2025.06.09.
								1998.12.21.
b	신방동 920	초원그린빌라	111동 ***호	39.27	82,000,000	2,088,108	공매	2025.04.14.
								1998.12.21.

## IV 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사 부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 82,000,000원

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	충청남도 천안시 동남구 신방동 920	초원그린빌라	104동 1512호	39.27	17.9435	82,000,000	비준가액

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
					공 부	사 정					
	충청남도 천안시 동남구 신방동  [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 신촌4로 16	920 초원그린 타운 104동	아파트	철근콘크리트 벽식조 경사지붕 15층							
					1층	919.68					
					2층	919.68					
					3층	919.68					
					4층	919.68					
					5층	919.68					
					6층	919.68					
					7층	919.68					
					8층	919.68					
					9층	919.68					
					10층	919.68					
					11층	919.68					
					12층	919.68					
					13층	919.68					
					14층	739.20					
15층	739.20										
(1)	충청남도 천안시 동남구 신방동	920	대	제2종일반주거지역	79,890.9		82,000,000	비준가격			
1						(내)					
						15층 1512호			39.27	39.27	
						철근콘크리트 벽식조					
			소유권	17.9435							
			(1) -----	-----	17.9435						
			대지권	79,890.9							
						토지·건물					
						토 지 :	배분내역				
						건 물 :	24,600,000				
							57,400,000				
	합 계						₩82,000,000.-				
			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 '천안신촌초등학교' 동측 도로 월편에 인접하여 위치하며, 주위는 아파트 단지와 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있는 주거지대로서 제반 주거환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하며, 도보권 내에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 편의는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 경사지붕 15층 내 15층 1512호로서

(사용승인일: 1998.12.21)

외벽: 세멘몰탈위 페인팅 등 마감,

내벽: 벽지 및 타일 등 마감,

창호: 새시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스 보일러에 의한 개별 난방 설비, 화재탐지 및 소화전 설비, 승강기 설비, 지하 주차장 설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 사다리형의 토지로서 인접 도로와 대체로 등고 평탄하며, 아파트 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 35미터, 서측으로 노폭 약 25미터, 북측으로 노폭 약 20미터의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(더그림유치원)

<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(또바트유치원 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보

# 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) |          |
- 

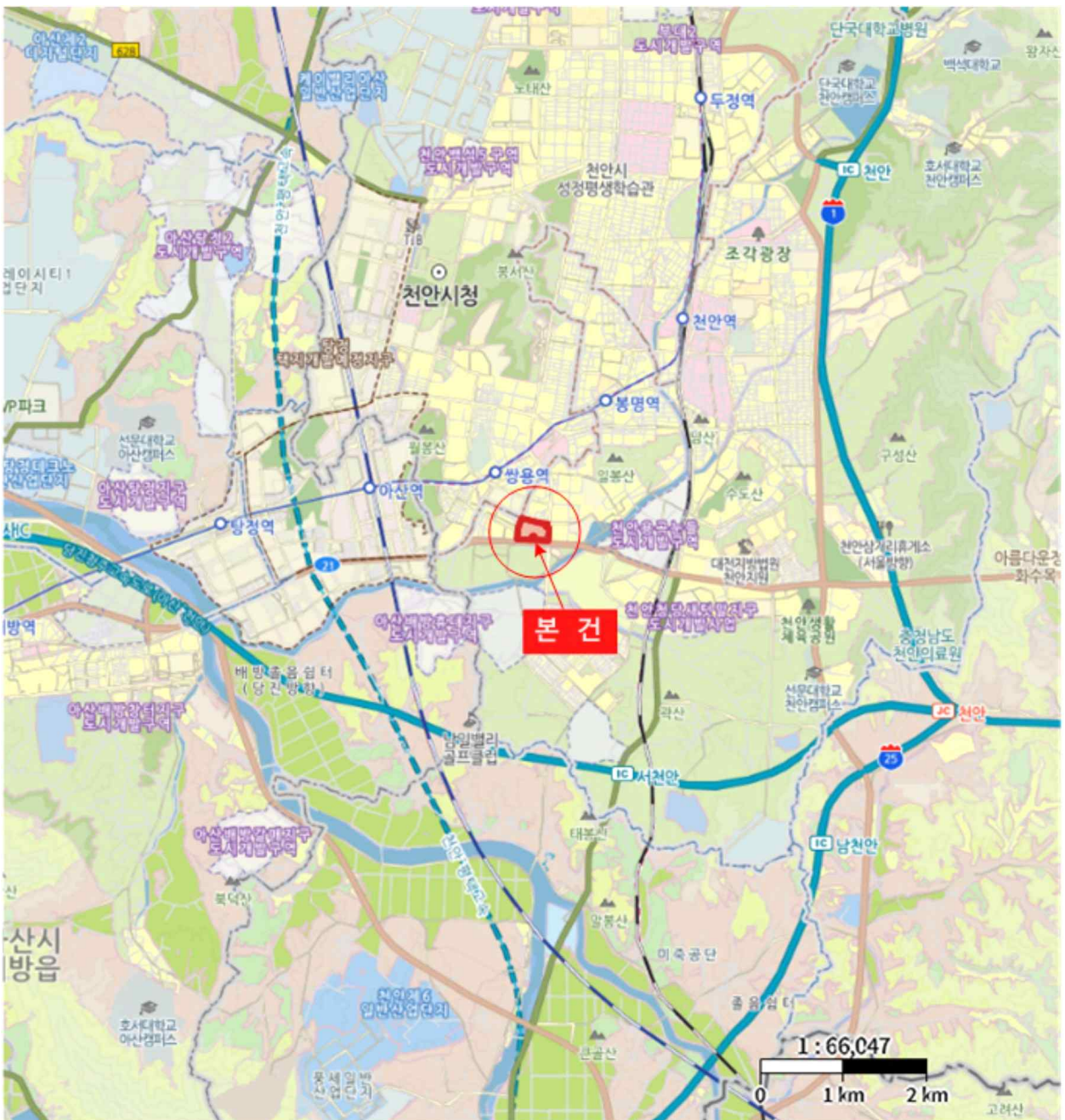
호구역(천안수곡초등학교(상대정화구역))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(천안신방중학교(상대정화 구역))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(천안신촌초등학교(상대정화구역))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(또바트유치원 절대보호구역)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(에스유치원(절대정 화구역))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(천안신촌초등학교(절대정화구역))〈교육환경 보호에 관한 법률〉임.

(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지 충청남도 천안시 동남구 신방동 920 초원그린타운 104동 15층 1512호

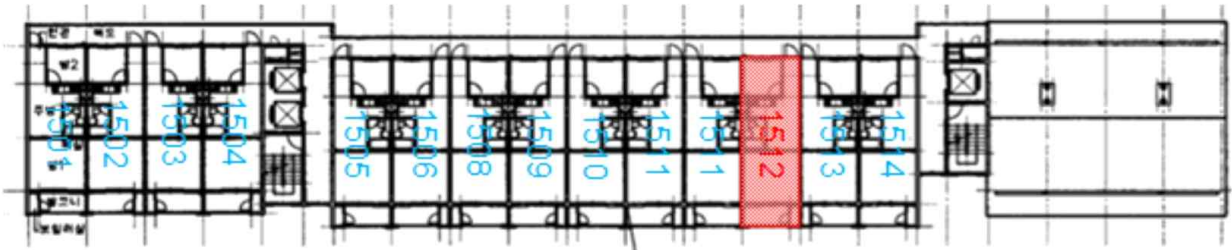
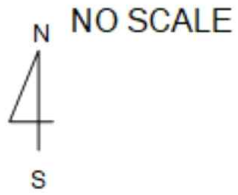


# 위 치 도

소재지 충청남도 천안시 동남구 신방동 920 초원그린타운 104동 15층 1512호



# 호 별 배 치 도



“본 건”  
초원그린타운  
104동 15층 1512호

# 사 진 용 지



본건 전경(남동측에서 촬영)

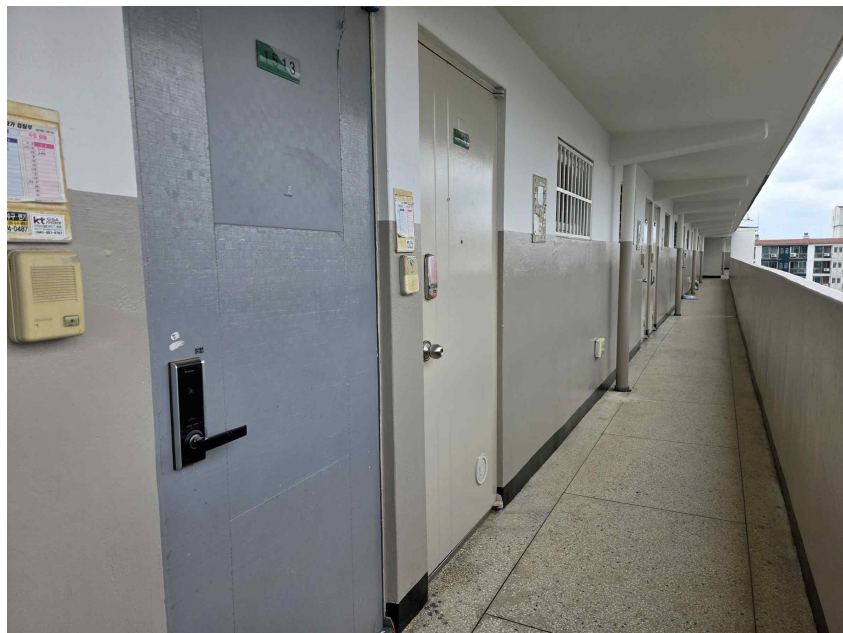


본건 전경(북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지

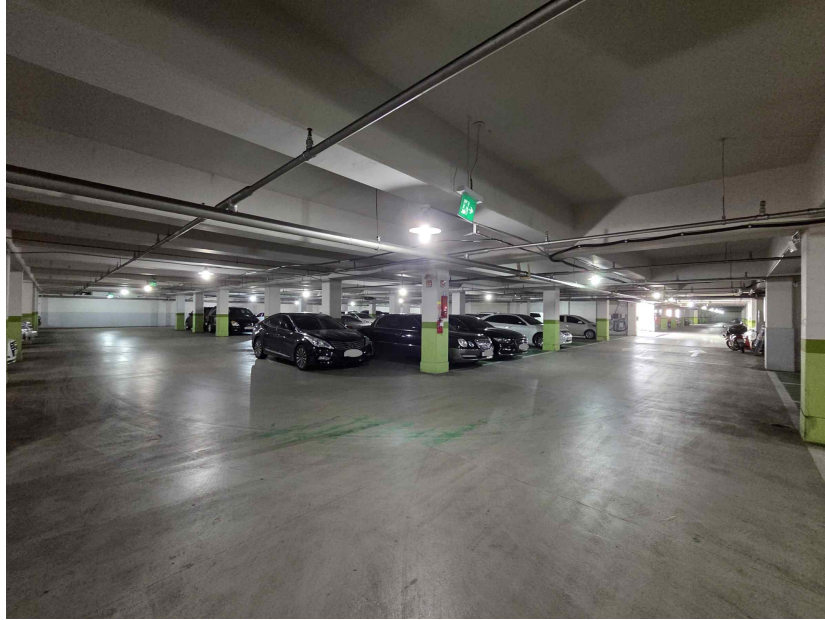


1층 공동출입구



본건 현관 및 15층 복도

# 사 진 용 지



지하주차장



단지 전경(동측에서 촬영)