

# 감정평가서

건명	김민정 소유물건 (2025타경12211)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근
감정서번호	시원 1073-0825

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

시원감정평가사사무소

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
문희수

(인)

감정평가액	삼억칠천만원정 (₩370,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김민정 (2025타경12211)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.06	2025.09.05 ~ 2025.09.06	2025. 09. 06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	370,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩370,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박종연			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 아산시 배방읍 공수리 소재 '모산중학교' 북측 인근에 위치하는 '대우푸르지오아파트' 107동 5층 503호(전유면적 : 125.5848㎡)로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

#### 1) 1동 건물 전체의 현황

소재지	충청남도 아산시 배방읍 공수리 1167 대우푸르지오아파트 107동 [도로명주소] 충청남도 아산시 배방읍 배방로105번길 31		
주용도	공동주택(아파트)	용도지역	제2종일반주거지역
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2007년 3월 29일	층수	지상 15층/지하 1층
대지면적	46,200㎡	연면적	12,988.2022㎡ (107동)
건축면적	1,003.9394㎡ (107동)	용적률 산정용 연면적	12,888.037㎡ (107동)

#### 2) 평가대상 구분건물의 현황

기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	5층/503호	125.5848	74.2607	67.633	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 평가하였음.

## 4. 감정평가조건

별도의 제시조건 없음.

## 5. 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, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 9월 6일임.

2) 본건의 실지조사기간은 2025년 9월 5일 ~ 2025년 9월 6일로서, 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 그 밖의 사항

1) 본건 소재지, 지번, 면적, 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인 현황 점유부분 및 집합건축물대장의 현황도면에 의거하였음.

2) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 ‘구분건물 감정평가명세표-비고’에 병기하였는바, 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.

3) 본건 아파트는 현장 방문 당시 내부확인이 불가능하였는바, 집합건축물대장상 현황도면, 인근 주민, 인근 부동산중개업소 등의 탐문에 의하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.

4) 본건과 거래사례 아파트는 내부확인이 불가능하여 단지 내 일반적인 아파트의 관리상태와 통상적인 이용상황을 기준으로 평가하였는바, 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

5) 본건 아파트는 2007년 3월 29일에 사용승인되어 약 18년이 경과한 대형 평수(48평형) 아파트로서, 관리상태, 내부수리(리모델링) 여부 및 정도에 따라 거래가능가격 수준의 차이가 크며, 본건 아파트의 내부수리 여부 및 정도 등에 대한 별도의 확인이 필요할 것으로 사료되는 바, 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 구분건물의 가격결정

### 1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용함.

### 2. 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

소재지	기호	동/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점
충청남도 아산시 배방읍 공수리 1167 대우푸르지오아파트	A	109/60○	125.5848	390,000,000	2024.06.21
	B	107/150○	125.5848	380,000,000	2024.06.22
	C	109/10○	125.5848	330,000,000	2024.07.18
	D	107/120○	125.5848	383,000,000	2024.09.01
	E	107/50○	125.5848	325,000,000	2024.10.26
	F	107/90○	125.5848	375,000,000	2024.11.03
	G	109/130○	125.5848	370,000,000	2025.03.01

### 3. 비교사례의 선정

등기사항전부증명서에 거래내역이 등재된 동일 단지 내 사례로서, 가격형성요인 및 물적 유사성이 높다고 사료되는 기호A, E~G를 선정함(시장상황, 가격총화 반영을 위해 복수 사례 선정).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 매매당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격수준으로 계약된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 관계 법령에 의거하여 거래내용이 등기사항전부증명서에 등재된 사례로서, 정상적인 거래로 판단되는바 별도의 사정보정은 하지 아니함[1.00].

## 5. 시점수정

전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택 매매 가격지수(한국부동산원) 중 본건의 물적 특성을 고려하여 ‘아파트 매매가격지수’를 적용함.

거래 및 기준시점	적용지수(아파트 : 충청남도 아산시)
사례 A 거래시점 : 2024.06.21	2024.06.21 매매 가격지수 (2024년 05월) : 100.8
사례 E 거래시점 : 2024.10.26	2024.10.26 매매 가격지수 (2024년 09월) : 100.6
사례 F 거래시점 : 2024.11.03	2024.11.03 매매 가격지수 (2024년 10월) : 100.5
사례 G 거래시점 : 2025.03.01	2025.03.01 매매 가격지수 (2025년 02월) : 100.1
평가의 기준시점 : 2025.09.06	2025.09.06 매매 가격지수 (2025년 07월) : 99.5
시점수정 기간 (거래시점 ~ 기준시점)	시점수정치(산정내역)
사례 A : 2024.06.21 ~ 2025.09.06	$99.5/100.8 \approx 0.98710$
사례 E : 2024.10.26 ~ 2025.09.06	$99.5/100.6 \approx 0.98907$
사례 F : 2024.11.03 ~ 2025.09.06	$99.5/100.5 \approx 0.99005$
사례 G : 2025.03.01 ~ 2025.09.06	$99.5/100.1 \approx 0.99401$

※거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정하되, 직전 달의 지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 가격지수를 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

### 1) 개별요인의 비교항목

구 분	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가치형성요인의 비교

기호	사례	개별요인비교				비교내용
		외부	내부	호별	비교치	
본건	A	1.00	1.00	0.97	0.97	단지 내·외부요인 대등하며, 층·위치별 효용 등 호별 요인에서 열세임.
	E	1.00	1.00	1.00	1.00	단지 내·외부요인 대등하며, 호별 요인에서 대등한 수준임.
	F	1.00	1.00	0.99	0.99	단지 내·외부요인 대등하며, 층별 효용 등 호별 요인에서 열세임.
	G	1.00	1.00	0.96	0.96	단지 내·외부요인 대등하며, 층·위치별 효용 등 호별 요인에서 열세임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례 기호	거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적 비교	시산가액 (원)
A	390,000,000	1.00	0.98710	0.97	125.5848/125.5848	373,419,930
E	325,000,000	1.00	0.98907	1.00	125.5848/125.5848	321,447,750
F	375,000,000	1.00	0.99005	0.99	125.5848/125.5848	367,556,062
G	370,000,000	1.00	0.99401	0.96	125.5848/125.5848	353,072,352

※거래가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인(개별요인) × 면적비교 = 시산가액(원)

### 8. 감정평가액 결정을 위한 가격자료 검토

#### 1) 평가사례

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
㉠	배방읍 공수리 1167 대우푸르지오아파트	107/ 50〇	125.5848	355,000,000	2024.06.04	법원 경매
㉡	배방읍 공수리 1167 대우푸르지오아파트	110/ 120〇	105.6239	338,000,000	2024.08.19	법원 경매

#### 2) 인근지역 유사부동산 가격수준

최근 실물경기 침체, 고금리 기조, 건축비 상승 등에 의한 아파트 매매시장 위축으로 급매 및 저가 거래가 주를 이루는 상태로서, 위치, 관리상태, 내부 수리(리모델링) 여부 등에 따라 차이는 있으나, 단지 내 동일 평형 기준층 아파트의 호당 호가는 35,000~38,000만원 내외 수준으로 탐문 조사됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 9. 감정평가액 결정

상기에서 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하되, 인근 유사 구분건물의 거래가능 가격, 최근 거래가격수준의 변화추이, 호가수준, 평가사례, 평가목적, 단지 내 동일 평형 세대 수, 최근 거래 건수 등을 종합 참작하여 본건 구분건물의 가격을 결정하였음.

기호	아파트명	동	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	대우푸르지오아파트	107	5/503	125.5848	370,000,000

# 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)	(1동의  충청남도 아산시 배방읍 공수리  [도로명주소] 충청남도 아산시 배방읍 배방로105번길 31	건물의  1167 대우 푸르지오 아파트 107동	표시)  공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  15층  1~4층 각층 5~15층 각층				
	(전유부분의	건물의	표시)	(내) 5층 503호 철근콘크리트조	863.7198			
	(대지권의  (토지의 표시)	목적인	토지의	표시)	125.5848	125.5848	370,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	1. 충청남도 아산시 배방읍 공수리  (대지권의종류)  (대지권의비율)	1167	대	제2종일반주거지역	46,220			
			1. 소유권 ----- 대지권	67.633 ----- 46,220		67.633		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 111,000,000 259,000,000
	<b>합 계</b>						<b>₩370,000,000.-</b>	
			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 아산시 배방읍 공수리 소재 ‘모산중학교’ 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 각급 학교 등으로 형성된 아파트지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 북측 근거리에 배방역이 소재하며, 간선도로 및 버스정류장과 의 거리 등을 고려한 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 중 5층 503호로서,  
 (2007년 3월 29일 사용승인)  
 외벽 : 몰탈 위 페인트 등 마감  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감  
 바닥 : 강화마루, 타일 등 마감  
 창호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

아파트(방4, 거실, 주방/식당, 욕실2, 파우더실, 발코니 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 지하주차장 설비 등 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

부정형의 토지로서, '아파트용건부지'로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

아파트단지 서측과 남측 대로, 동측 중로에 각각 접하며, 북측으로 소로 및 중로에 연결되어 있는 등 인접도로의 포장 및 가로의 상태는 양호한 편임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(아산배방공수대우아파트), 대로2류(폭 30m~35m)(2014-12-20)(대로2-1)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(2019-07-12)(대로2-2)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-1)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중(집)3-11)(접합), 가축사육제한구역(2021-07-22)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-10-25)(모산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(하나유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 경계중복에 따라 용도지역이 중복 발급될 수 있으니 관련실과에 확인바랍니다.

### (9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 별도의 특이사항 없음.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	충청남도 아산시 배방읍 공수리 1167 대우푸르지오아파트 107동 5층 503호
------------	--



# 위 치 도



소 재 지	충청남도 아산시 배방읍 공수리 1167 대우푸르지오아파트 107동 5층 503호
-------	--



# 건물개황도

No Scale

[본 건]  
대우푸르지오아파트  
107동 5층 503호



(호별 배치도)



(내부구조도)



( )



( )



( )



( )



( )



107 ( )



107 ( )



107 3 4 ( )



107 3 4 5

