

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최병재 외 3명 소유물건
(2025타경490)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 송석근

감정평가서번호: 대운 25-10601

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.

김대윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김양수

 (인)

감정평가액	오억일천구백만원정 (₩519,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최병재 외 3명 (2025타경490)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.05	2025.06.05 ~ 2025.06.05	2025.06.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	--	519,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩519,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 백석동 소재 "천안유통단지" 동측에 위치하는 백석리 슈빌아파트 단위세대에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

가. 본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 기준가치로 하여 평가하였습니다.

나. 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2025년 06월 05일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일 인 2025년 06월 05일입니다.

4. 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지가기준법

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

나. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용한 합리성 검토가 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 기타 가격자료를 참고하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부, 호별 위치확인은 현황점유부분 및 집합건축물대장상의 건축물현황도면에 따랐습니다.
- 나. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여, 인근 중개업소에 비치된 참고자료, 다른 층호의 이용상황, 관련 공부, 평가선례 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

II 대상물건 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 백석동 1007 (도로명 주소: 충청남도 천안시 서북구 한들3로 107(백석동))				
건물명칭 (주용도)	백석리슈빌아파트 (아파트)	총세대수 (총주차대수)		901세대 (1,352대)	
		용도지역 (용적률)		제2종일반주거지역 (249.4%)	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	전체층수		지상 21층	
		사용승인일		2010.04.28.	
물건내역	동/층/호수	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	공시가격 (2025.1.1.)
1	101동/ 20층/ 2001호	156.6227	(주)34.6599 (부)52.8431	79.4647	338,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(m ²)	거래금액(원)	거래단가(원/m ²)	거래시점	비고
1	백석동 1007	백석리슈빌 아파트 1**동	14층 14**호	156.6227	550,000,000	3,511,624	2025.02.04.	선택
2	백석동 1007	백석리슈빌 아파트 1**동	20층 20**호	156.6227	500,000,000	3,192,385	2025.01.27.	
3	백석동 1007	백석리슈빌 아파트 1**동	18층 18**호	156.6227	500,000,000	3,192,385	2024.01.17.	

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 국토부실거래가공개시스템, 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례는 본건 구분건물과 동일 또는 유사성이 있는 건물에 소재하는 거래사례로서 비교성이 높으며 비교적 최근의 사례로서 유사성이 높은 <거래사례1>를 선택하여 적용합니다.

2. 사정보정

상기 거래사례는 별도의 사정보정에 대한 필요성을 인정하기 어렵습니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 가격지수 : 한국부동산원 조사 아파트 매매가격지수

나. 기준시점 : 2025.06.05. (거래시점 : 2025.02.04.)

다. 시점수정치

지역	적용 가격변동률	계 산 식
천안시 서북구	0.99303	지역 : 충청남도 천안시 서북구(25.02.04~25.06.05) 거래시점 : 2025.02.04, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.05, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함 2025.02.04 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.5 2025.06.05 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.8 시점수정치 : $99.8/100.5 \approx 0.99303$

4. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율(대상/사례)	
요인	조건	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	동일
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	1.00	동일
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	층별요인이 열등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가						
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,511,624	1.000	0.99303	0.950	3,312,791	3,312,791

나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	3,312,791	156.6227	518,858,271	519,000,000	-

다. 참고 가격자료 등

1) 평가사례

기 호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	백석동 1007	백석리슈빌 아파트 1**동	8층 8**호	156.6227	551,000,000	3,518,009	2024. 07.12.	경매
2	백석동 1007	백석리슈빌 아파트 1**동	11층 11**호	156.6227	584,000,000	3,728,706	2023. 02.17.	경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 인근 유사부동산의 가격수준

대상과 유사한 부동산의 가격은 500,000,000~520,000,000 수준으로 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적정한 평가액이라고 판단되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정가액 (원)	비고
1	백석동 1007	백석리슈빌 아파트	101동/20층/ 2001호	156.6227	79.4647	519,000,000	

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 건물의	표시						
	충청남도 천안시 서북구 백석동	1007 백석리슈 빌아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 21층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 한들3로 107			1층	220.5726			
				2층	208.2806			
				3층~21층	각층381.0245			
전유부분의	건물의	표시		제20층 제2001호 철근콘크리트구조	156.6227	156.6227	519,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
대지권의 토지의표시:1.	목적인	토지의	표시					
충청남도 천안시 서북구 백석동	1007	대	제2종일반주거지역	50,395				
대지권의종류:1 대지권의비율:1	소유권			79.4647	79.4647			
				----- 50,395				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 155,700,000 363,300,000	
합 계							₩519,000,000.-	
			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

대상물건은 충청남도 천안시 서북구 백석동 소재 환서초등학교 북측 인근에 위치하며, 주위는 대단지 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성된 아파트지대로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

대상아파트 건물까지 제반차량 접근가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층건물내 20층 2001호로서,
(사용승인일: 2010.04.28.)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지 및 타일 등 마감
창호: 새시창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도면상 방4, 거실, 주방 겸 식당, 화장실2, 발코니 등)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있습니다.

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

인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 아파트부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 왕복4차선, 남측으로 왕복2차선도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(백석2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-1147, 보행자전용도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2016-10-04)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

특이사항 없습니다.

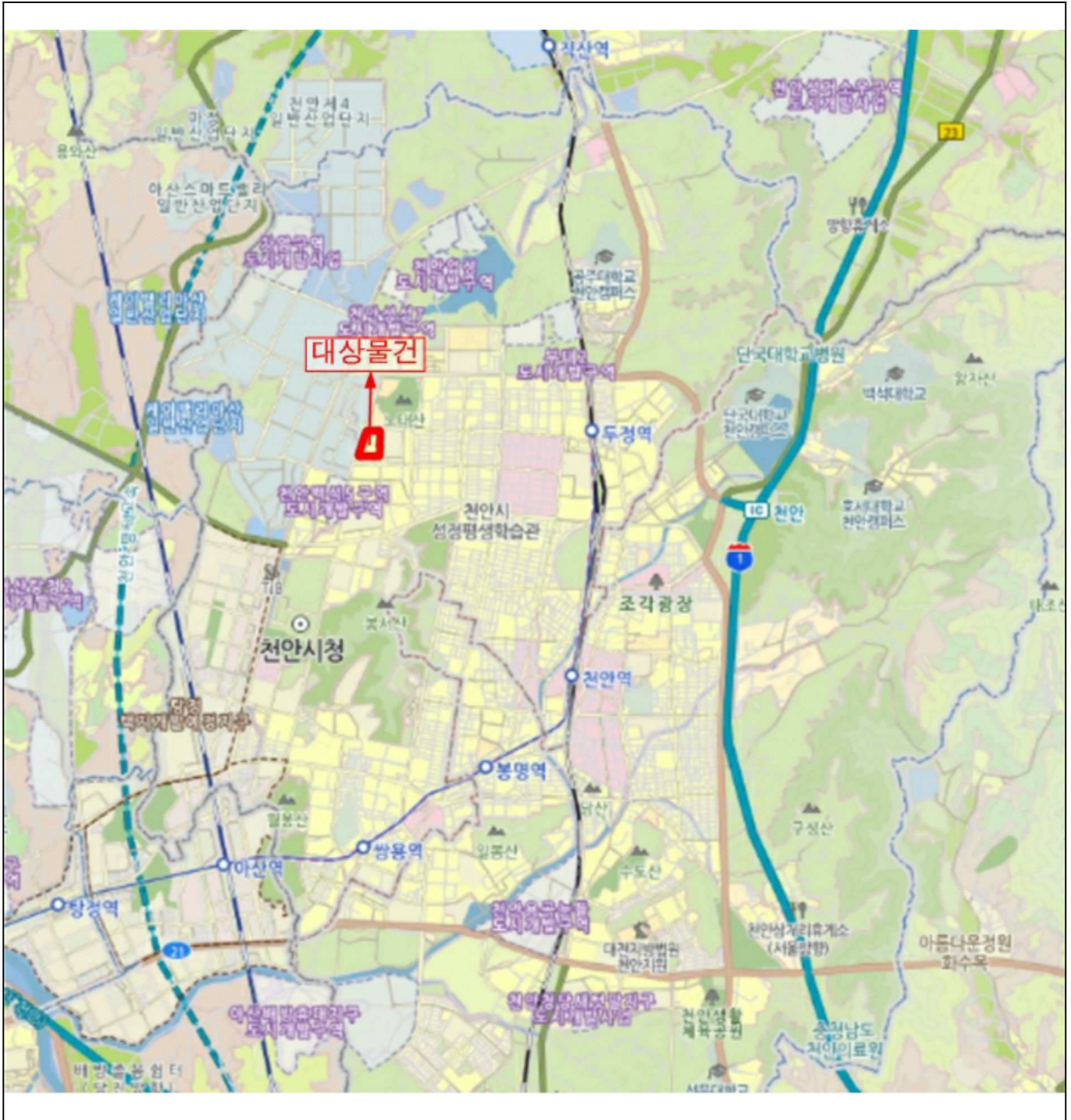
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상입니다.

광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 백석동 1007 백석리슈빌아파트 101동 20층 2001호
-----	---



위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 백석동 1007 백석리슈빌아파트 101동 20층 2001호
-----	---



호별배치 및 내부구조도



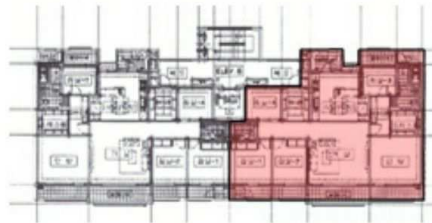
소재지

충청남도 천안시 서북구 백석동 1007 백석리슈빌아파트 101동 20층 2001호



Free Scale

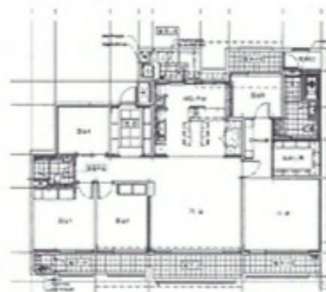
[백석리슈빌아파트 제101동 제20층]



2002호

<대상물건:
20층
제2001호>

[2001호 내부구조도]





[]



[]



[101]



[1]



[]



[]