

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김채민 소유물건(2025타경11414)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관  
송석근

감정평가서번호: 25032407

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.

정후감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
변 회 정

감정평가액	일억삼천삼백만원정 (₩133,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김채민 (2025타경11414)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.26	2025.03.24 ~ 2025.03.26	2025.03.26	
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	-	133,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩133,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 소재 '천안미라초등학교' 북측 인근에 위치하는 광명아파트 104동 1층 105호로서 경매(대전지방법원 천안지원) 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가 대상 부동산

소재지	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1233 (천안시 서북구 미라2길 19)				
건물명, 층, 호	광명아파트 104동 1층 105호				
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층				
규모	총 8개동 990세대				
용도	아파트	사용승인일	1993년 11월 24일		
구분	전유면적(㎡)	※공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
① 105호	59.93	24.65	-	22.763	

### 4. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 26일로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.03.24 ~ 2025.03.26. 기간동안 현장 방문 및 실지조사 하였음.

## 6. 기타

가. 구분건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제 20조의 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### ▶ 【아파트의 토지·건물 배분비율표】

구분		5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
기타 도시지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
	6~15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	16~20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7
	21~25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7
	26~30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7

### 【공동주택의 구분평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구】-한국부동산연구원

- . 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가격에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용함
- . 본 배분비율표는 공동주택의 각 동별 1층의 1개호를 기준으로 산정함
- . 토지건물의 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

나. 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.

다. 본건 구분건물은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부는 건축물 현황도면 및 인근 탐문조사 외부관찰 등에 의한 표준적 이용상황을 기준으로 평가하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법

### ▶ 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 공시지가기준법
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 대상물건별로 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 대상물건의 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, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액이 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 평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ▶ 대상 물건에 적용한 주된 방법의 결정

본건은 구분건물로서, 주된 방법(거래사례비교법)으로 산정한 시산가액을 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 주거용 부동산임을 고려할 때, 수익방식을 적용하는 것 역시 곤란하여 본건의 위치, 부근의 상황, 교통상황 등 입지조건과 건물의 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비, 층별·위치별 효용성, 일반수요성 등 제반 가격형성요인 및 동종 유사형 구분건물의 거래시세, 평가선례 등을 종합 참작하여 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.  
(거래사례비교법)

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 인근 부동산의 거래사례 : 이하 자료의 출처는 [등기사항전부증명서, 한국부동산원(KAIS)]

사례	소재지	건물명	동,호	전유면적(㎡)	거래가격	거래시점 (사용승인일)
(가)	쌍용동 1233	광명아파트	10*동 3**호	59.93	138,000,000	2024.12.30 (1993.11.24)
(나)	쌍용동 1233	광명아파트	10*동 13**호	59.93	140,000,000	2024.12.22 (1993.11.24)
(다)	쌍용동 1233	광명아파트	10*동 11**호	59.93	135,000,000	2024.12.04 (1993.11.24)
(라)	쌍용동 1233	광명아파트	10*동 5**호	59.93	140,000,000	2024.12.10 (1993.11.24)

### 나. 비교사례의 선정

상기 사례 (가~라)중 본건 아파트와 위치, 면적 등이 유사한 최근 거래사례 중 물적 사항에서 가장 유사하고 비교적 최근에 거래된 사례이며 기준시점 현재, 소유권이전이 완료된 기호(가)를 선정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적정하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며 본 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여짐.(1.000)

## 라. 시점수정

- 1) 한국부동산원이 발표하는 주요 지역별·유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 [충청남도 천안시 서북구 아파트 매매가격지수]를 활용하여 산정함.
- 2) 충청남도 천안시 서북구 아파트 매매가격지수를 이용한 시점수정

구분	기준시점 당시 매매가격 지수	거래당시 매매가격 지수	시점수정치
(1)	97.3(2025.02)	97.8(2024.11)	$97.3/97.8 \approx 0.99489$

아파트

지역 : 충청남도 천안시 서북구(24.12.30~25.03.26)

거래시점 : 2024.12.30, 2024년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.26, 2025년02월 지수를 적용 함

2024.12.30 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.8

2025.03.26 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 97.3

시점수정치 :  $97.3/97.8 \approx 0.99489$

## 마. 가치형성요인 비교

이하참조

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분			격차율	비고
요인	조건	항목	본건/사례(가)	
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	본건과 사례는 동일한 아파트(광명아파트) 단지에 소재하여 제반 외부요인은 대체로 유사함.
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등		
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무, 기타		
건물 요인	시공상태	건물의 구조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	본건과 사례는 동일한 아파트(광명아파트) 단지에 소재하여 제반 건물요인은 대체로 유사함.
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등		
	공용시설	주차시설, 현관시설 등		
	기타	건물의 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등		
개별 적 요인	층별·위치별·향 별 효용	방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등 층별효용	0.97	본건은 사례와 비교할 때, 층별위치 등을 종합적으로 고려할 때 개별적 요인에서 열세함.
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용		
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용		
	기타 등	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등		
	주차장 등에 대한 전용 사용권			
	전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기			
누 계			0.970	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 시산가액

구분	거래사례금액	사정보정	시정수정	가치형성 요인비교	시산가액(=)
(1)	138,000,000	1.000	0.99489	0.970	133,175,975

## IV. 참고가격 자료

### 1. 방매사례 및 호가수준

본건과 위치별·층별·면적 등이 동일 또는 유사한 사례 중 비교가능성이 있는 아파트의 호가수준(약 130,000,000 ~ 145,000,000 내외)을 참고로 하였음.

### 2. 충청남도 대전지방법원 천안지원 경매 용도별 매각 통계

물건용도	경매건수	매각건수	매각율	매각가율	자료출처
아파트	1,319	464	35.2%	80.5%	대한민국 법원경매정보

### 3. 인근 평가사례

사례	소재지	건물명	동,호	전유면적 (㎡)	평가금액	기준시점 (사용승인일)
(#1)	쌍용동 1233	광명아파트	10*동 3**호	59.93	141,000,000	2024.08.12 (1993.11.24)
(#2)	쌍용동 1233	광명아파트	10*동 1**호	59.93	142,000,000	2023.06.26 (1993.11.24)

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **V. 감정평가액 결정 및 의견**

**1. 감정평가 결정금액 : (1) 133,000,000 원**

**2. 결정의견 :**

상기 비준가격 및 대상 부동산의 층별·위치별 효용성과, 일반 수요성, 상기 유사형 주택의 거래시세, 방매사례 및 호가수준, 대상지역 아파트의 거래동향, 기타 가격형성에 관련된 제반 요인 등을 종합 참작하여 대상 물건의 가격을 결정함.

# (아파트)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 천안시 서북구 쌍용동	건물의  1233 광명 아파트 104동	표시)  아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 미라2길 19			1층 2~20층 지층	550.40 각층 540.26 535.96			
	전유부분의	건물의	표시					
		1층	105호	철근콘크리트조	59.93	59.93	133,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의	표시 :	1. 충청남도	천안시 서북구 쌍용동 1233 대	30,643.7			
	대지권	의 종류 :	1.	소유권				
	대지권	의 비율 :	1.		30,643.7분의	22.763		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,550,000 86,450,000	
<b>합 계</b>							<b>₩133,000,000.-</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 천안시 서북구 쌍용동 소재 '천안미라초등학교' 북측 인근에 위치하는 광명 아파트(총8개동 990세대) 104동 1층 105호로서, 주변은 아파트단지, 학교, 단독(다가구)주택, 아파트 주변 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 및 주정차가 용이하고 인근 도로변에 시내버스정류장 및 지하철역(봉명역, 쌍용역) 등이 소재하는 등 정류장까지의 거리와 공익시설 및 편익시설과의 접근성 등을 고려할 때, 전반적인 교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

- ▶ 철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 건물중 1층 105호  
(사용승인일 : 1993.11.24)

외벽 : 시멘트몰탈 위 페인트 등 마감  
 내벽 : 벽지마감 및 일부 타일 등 마감  
 창호 : 샷시창호

## (4) 이용상태

아파트[(방3, 거실, 주방 및 식당, 욕실, 발코니 등)]로 이용중임.

## (5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전, 승강기설비, 출입문 통제설비, 지하주차장, 기타설비 등 되어있음.

# (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 대체로 평탄한 토지로서, 기준시점 현재, 아파트(광명아파트)부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측 및 북측으로 포장된 광대로 및 세로 등에 접하고 인접지와의 연계도로 및 진입도로, 단지내의 주차시설 등은 무난한 편임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(젤라유치원(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안미라초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천안미라초등학교(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

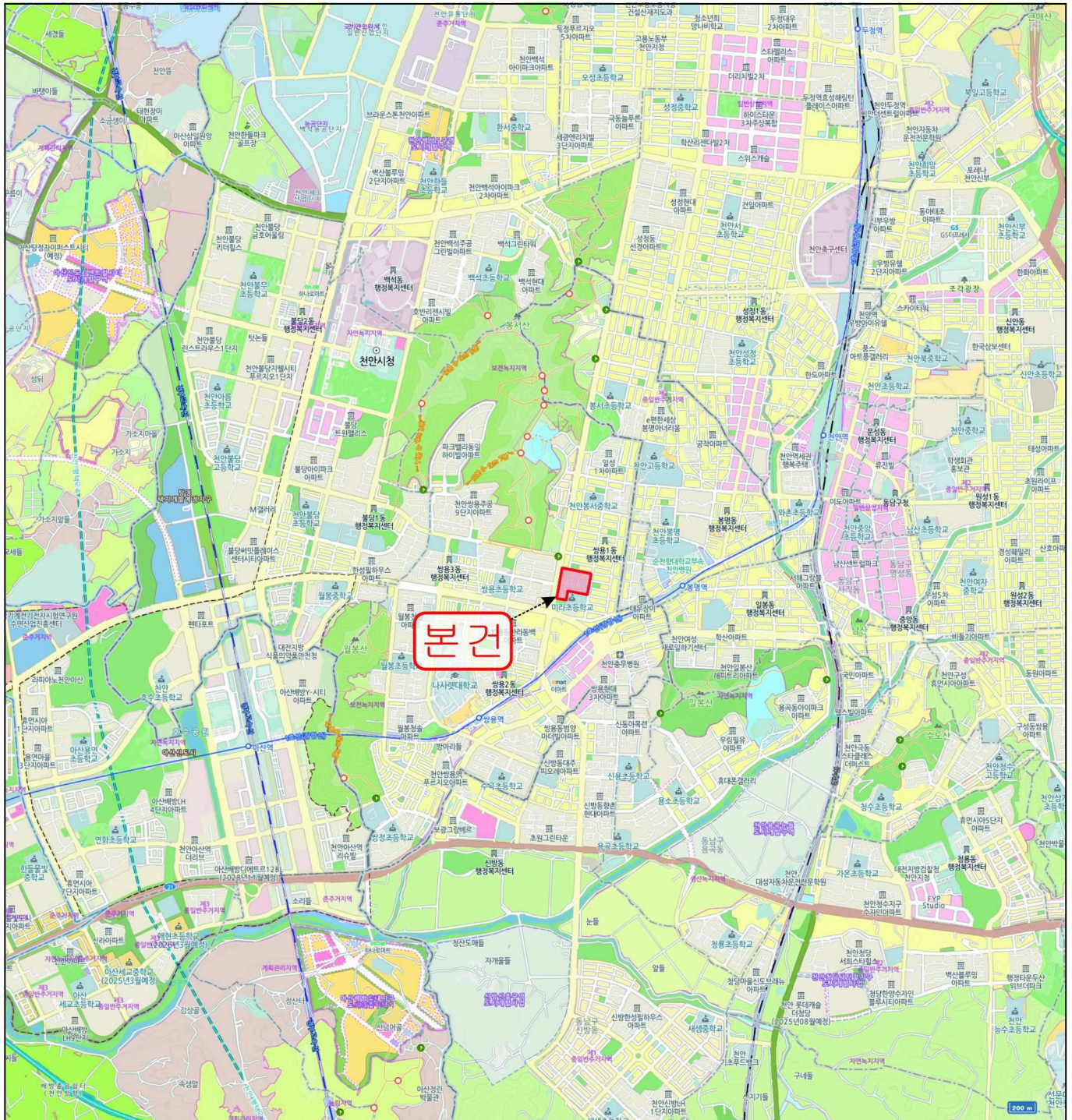
임대관계 미상이며 이해관계인 부재로 내부 이용상황 및 마감재 등은 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표준적인 이용상황 등을 참작하여 평가하였는 바, 참고 하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지

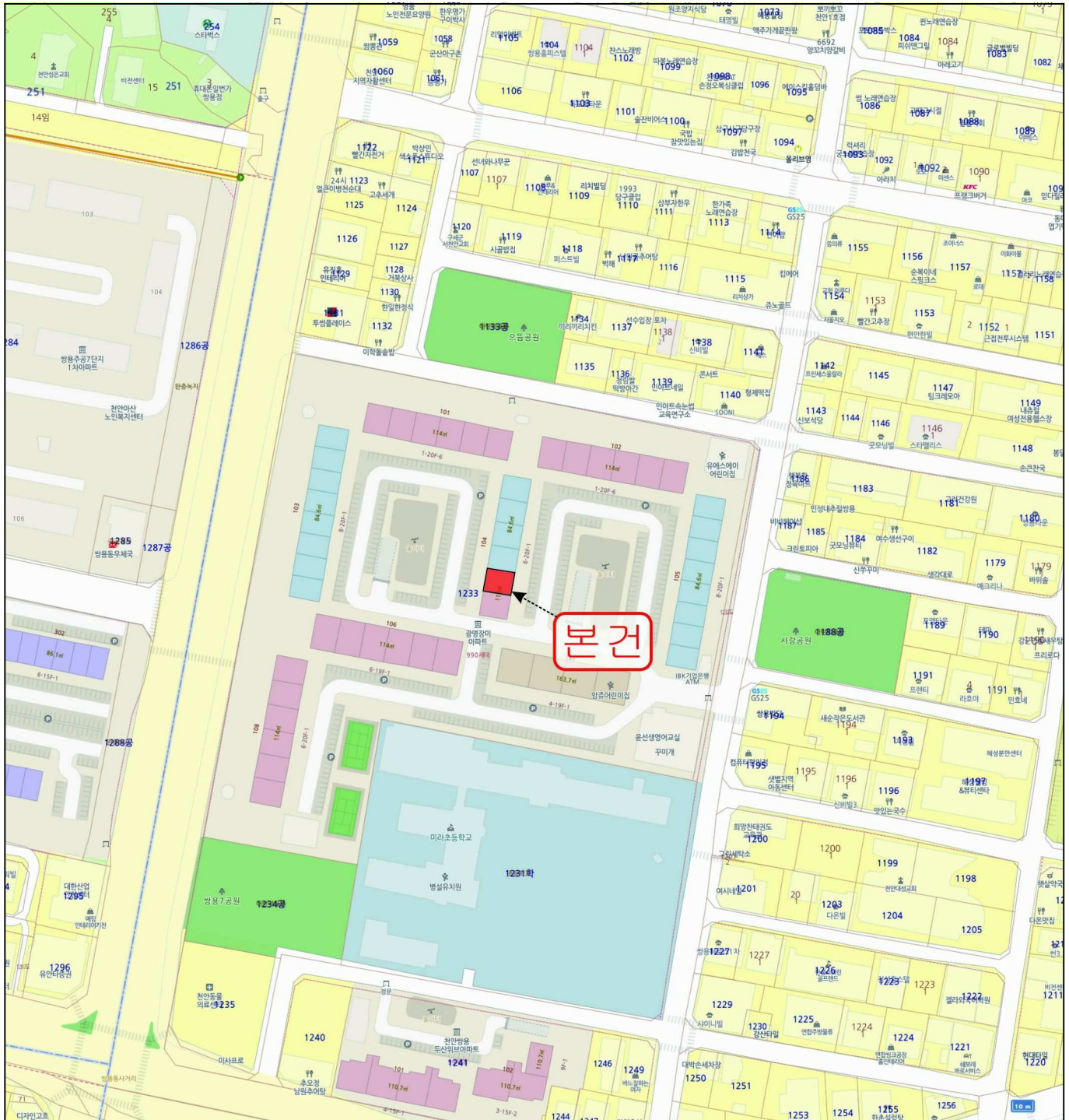
충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1233 광명아파트 104동 1층 105호



# 위치도



**소재지** 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1233 광명아파트 104동 1층 105호



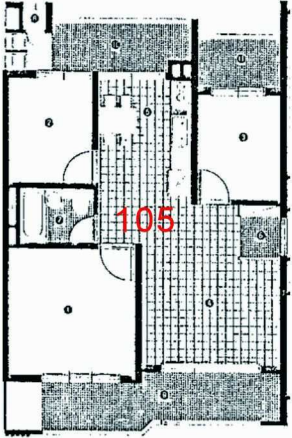
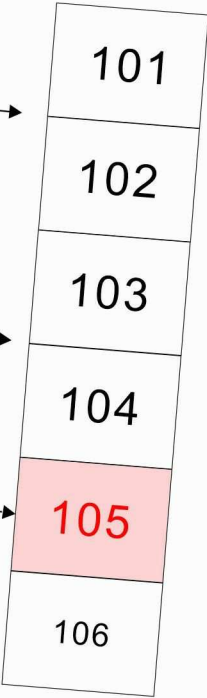
# 내부구조도



소재지 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 1233 광명아파트 104동 1층 105호

## 호별배치도

광명아파트  
104동 1층 105호



[본건 평면도]

# 사 진 용 지



[본건 단지 원경]



[본건전경]

# 사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경]

# 사 진 용 지



[본건전경(104동 1층 105호)]



[본건전경(104동 1층 105호)]

# 사 진 용 지



[주차장 입구]



[승강기]