

# 감정평가서

건명	정대환 소유물건 (2025타경11204)
의뢰인	대전지법 천안지원 최양현
감정서번호	AP01-250205-008

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.

에이플러스감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
채윤은

감정평가액	일억구천칠백만원정(₩197,000,000.-)					
의뢰인	대전지법 천안지원 최양현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지법 천안지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정대환 (2025타경11204)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.17 ~ 2025.02.18	2025.02.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-	197,000,000
	합계					₩197,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 사직동 소재 “천안중앙시장” 동측 인근에 위치하는 “(통칭) 형우이즈뷰2차아파트 2동” 내의 아파트 1개호로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 4. 기준시점 및 실지조사

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▷ 기준시점 : 2025. 02. 18.

▷ 실지조사 : 2025. 02. 17.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성이 있는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.
- 본건에 대한 현장조사 당시 폐문부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장의 현황도면, 인근 주민 등의 탐문 등을 참고하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 위치는 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 기준시점 현재 대상물건의 가격을 산정함. (거래사례비교법)

### 2. 평가대상의 개요

소재지	충청남도 천안시 동남구 영성동 48-9 [ 도로명주소: 충청남도 천안시 동남구 미나릿길 39 ]		
건물명	(통칭)형우이즈뷰2차아파트 2동	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
주용도	공동주택 및 업무시설	사용승인일	2020. 03. 30.
세대수	- 2층 ~ 8층: 공동주택(35세대) - 9층 ~ 10층: 업무시설(6개호)	최저/최고층	8층 / 10층
난방	개별난방, 도시가스	면적구성	61㎡, 70A㎡, 70B㎡

### 평 가 대 상

구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
기호(1)	6층 603호	51.32	10.14	61.46	18.11	18평형 (방2, 화2) 계단식

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

동일한 아파트단지 및 동일한 건물 내의 거래사례로서 면적, 구조, 향별효용 등 개별요인이 동일·유사하여 물적유사성이 크며 비교적 최근에 거래된 아래의 사례를 선정하였음.

(출처: 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
A	영성동 48-9	형우이즈뷰2차 아파트 (2동)	2층	51.32	18.11	200,000,000	2022.09.26

### 4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 특별한 사정 등이 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. <1.000>

### 5. 시점수정

아파트 매매가격지수(한국감정원R-one) - 충청남도 천안시 동남구

시점수정	$\frac{2025.02.18 \text{ 매매가격지수 (적용: 2025년 01월)}}{2022.09.26 \text{ 매매가격지수 (적용: 2022년 08월)}} = \frac{100.0}{106.4} \approx \mathbf{0.93985}$
※ 기준시점 현재 미고시된 매매가격지수는 최근 고시된 월의 지수를 적용하였음.	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

【 기호(1) / 거래사례(A) 】

구분	세부항목	비교
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	상호 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	상호 유사함.
호별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음등	본건은 사례대비 층별효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 유사함.
비교치	1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00 ≒ <u>1.050</u>	

### 7. 비준가격

구분	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가액 (원)	비준가액 (원)
기호(1)	200,000,000	1.000	0.93985	1.050	51.32 ----- 51.32	197,368,500	<b>197,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 가격수준

호가수준	-
------	---

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
영성동 48-9	형우이즈뷰2차 아파트 (2동)	8층	51.32	18.11	경매	200,000,000	2022.06.16
영성동 48-9	형우이즈뷰2차 아파트 (2동)	5층	51.32	18.11	담보	192,000,000	2022.08.23

### 3. 아파트 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	충청남도	천안시 동남구	영성동
1년간 평균	76.75%	82.33%	73.95%
6개월 평균	72.41%	80.66%	73.95%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지 지번	건물명 동/호수	전유면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
			대지권(㎡)		
(1)	천안시 동남구 영성동 48-9	형우이즈뷰2차아파트(2동) 6층 603호	51.32	<u>197,000,000</u>	18평형 (방2, 화2) 계단식
			18.11		

### 2. 결정의견

상기에서 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거한 거래사례 비교법에 의한 평가액은 인근의 유사한 구분건물의 호가 및 거래가격수준, 최근 부동산시장의 가격변화추이, 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 그 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

- 이 하 여 백 -

# 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 천안시 동남구 영성동	건물의  48-9	표시)  공동주택 및 업무 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  10층			197,000,000	통칭: 형우이즈뷰 아파트2차 2동  [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 미나릿길 39	
						지1층			38.05
						1층			25.22
						2층 ~ 8층 (각층)			336.69
						9층, 10층 (각층)			306.93
	(전유부분의	건물의	표시)		6층 603호 철근콘크리트구조	51.32	51.32		비준가액 공용부분포함
	(대지권의	목적인	토지의	표시)					
	토지의	표시:							
	1. 충청남도	48-9	대	일반상업지역	894				
	천안시 동남구								
영성동									
대지권의	종류:			1. 소유권					
대지권의	비율:			1.	18.11				
					-----	18.11			
					894				
							토지·건물		
							토 지 :	배분내역	
							건 물 :	39,400,000	
								157,600,000	
	합 계						₩197,000,000.-		

# 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

충청남도 천안시 동남구 사직동 소재 "천안중앙시장" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 단독주택, 숙박시설 등으로 이루어진 상업지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 아파트까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장과 간선도로 및 북서측 근거리 에 천안역이 소재하여 제반 교통상황은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 6층 603호로서 (사용승인: 2020.03.30)

- 외벽: 외장벽돌, 페인팅 등 마감.
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
- 창호: 새시창호임.

## (4) 이용상태

아파트 1세대 (방2, 거실, 주방, 욕실/화장실2, 다용도실, 현관, 발코니 등) 로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 개별난방, 도시가스, 옥내소화전 등 소방설비, 승강기설비 등이 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

장방형의 평지로서 아파트건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트 동측으로 폭 4~5미터의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 자연재해위험개선지구(일봉중앙지구)<자연재해대책법>.

## (9) 공부와의 차이

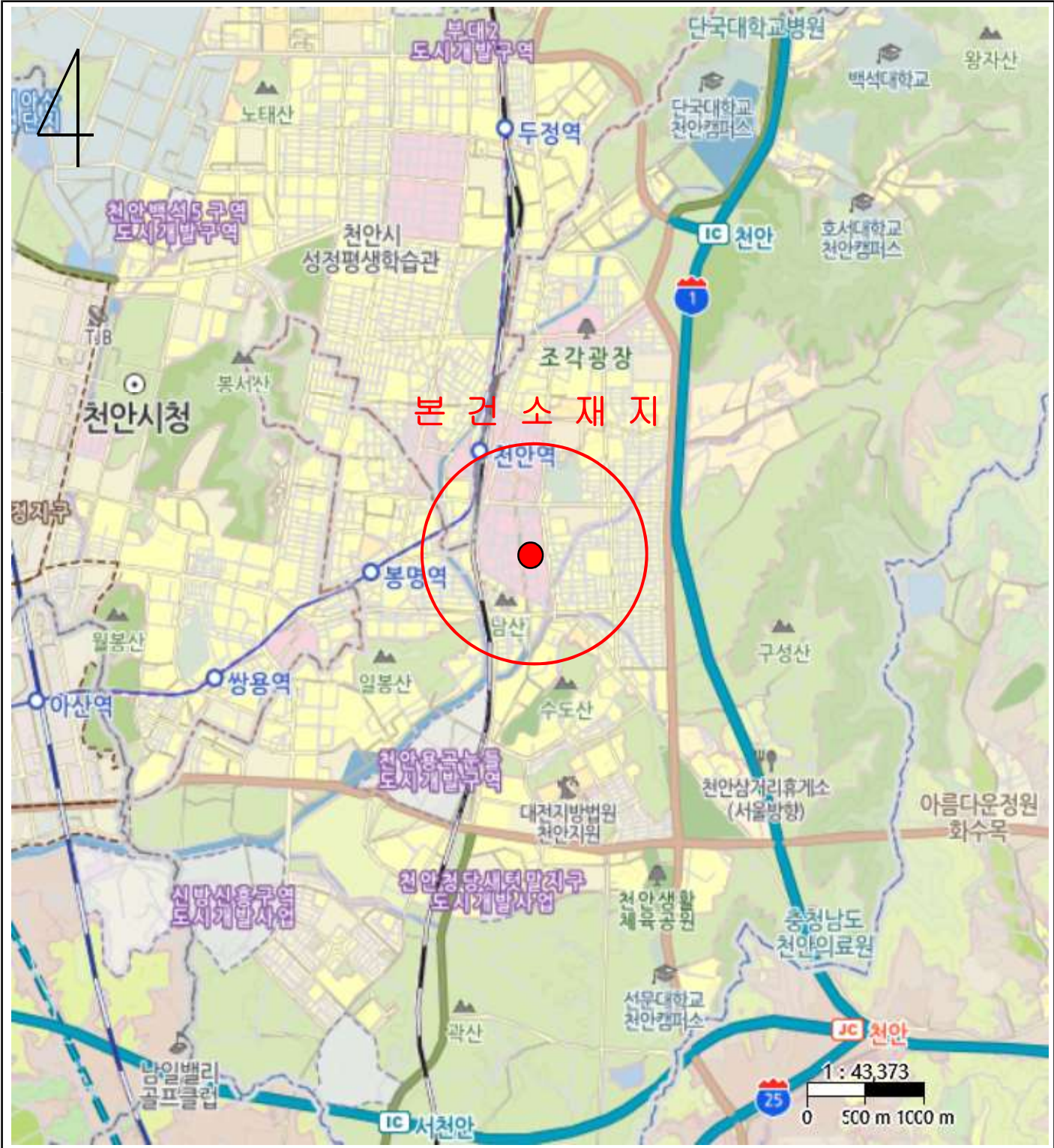
--

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 현장조사 당시 폐문부재로 인하여 내부이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 등에 의거하여 기재하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

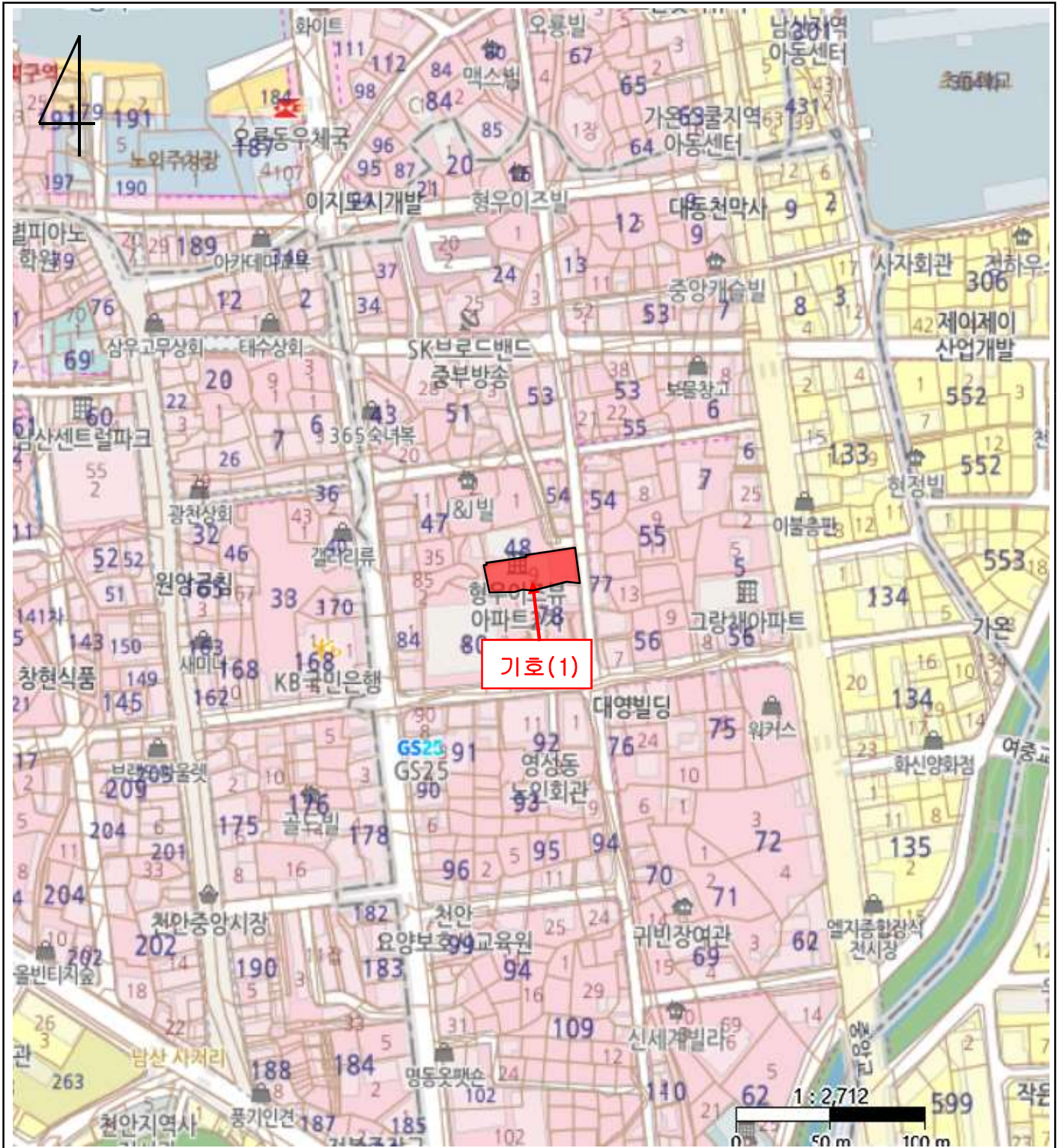
# 광역 위치도

소재지	충청남도 천안시 동남구 영성동 48-9 (형우이즈뷰2차아파트 2동) 6층 603호
-----	---

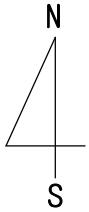


# 상 세 위 치 도

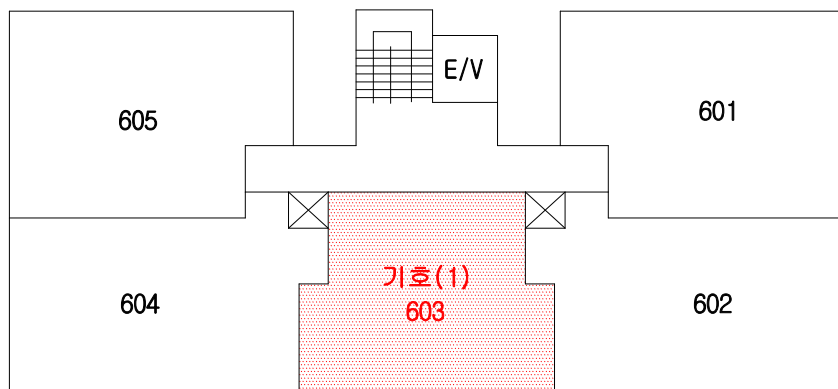
소 재 지	충청남도 천안시 동남구 영성동 48-9 (형우이즈뷰2차아파트 2동) 6층 603호
-------	---



# 호 별 배 치 도



No Scale

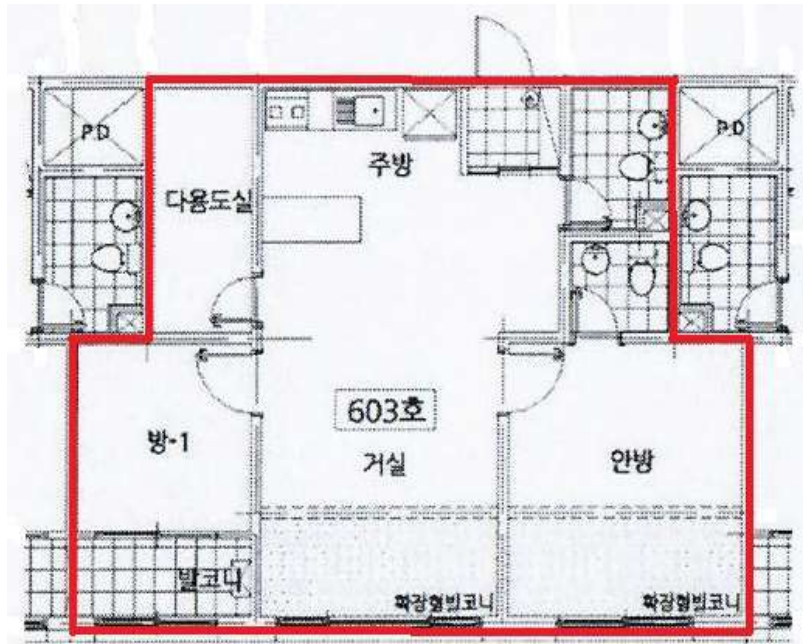


< 본건 : (통칭 형우이즈뷰아파트 2차 2동) 6층 603호 >

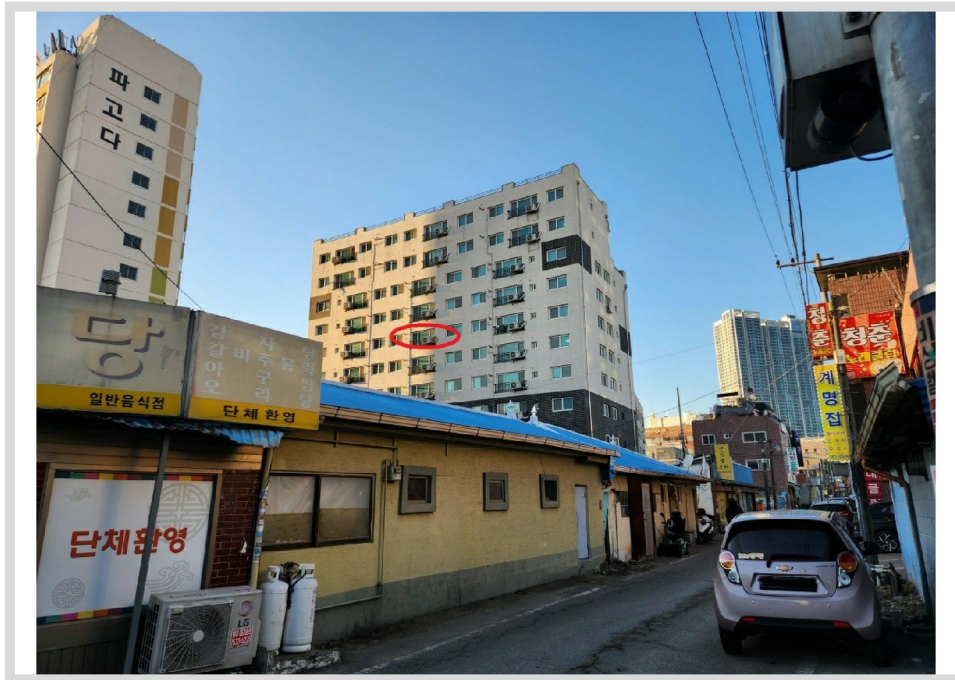
<b>범 례</b>		평가 대상 물건		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로		평가건물 1 층		평 가 제 외 건 물
		계 획 도 로 선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물

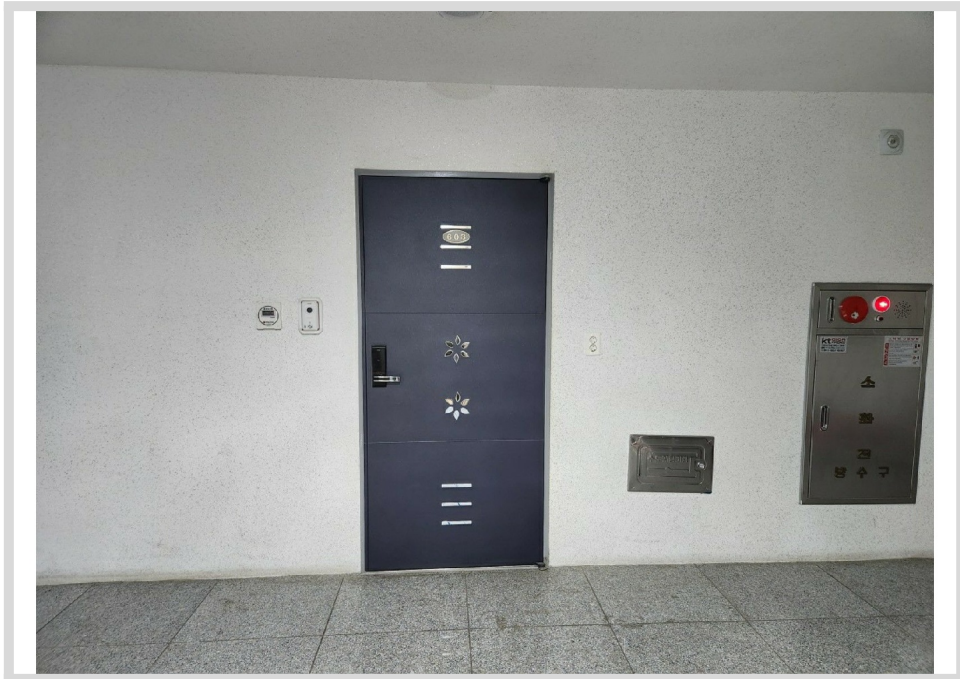
# 내 부 구조도

4



< (형우이즈뷰2차아파트 2동) 6층 603호 >





( )



( 1 )

