

감정평가서

건명	서상철 소유물건 (2025타경617)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
감정서번호	시원 1062-0725

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	일억이천일백만원정 (₩121,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가목적	법원경매(강제)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	서상철 (2025타경617)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.14	2025.08.11 ~ 2025.08.14	2025. 08. 16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	121,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩121,000,000
심사 확인	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 천안시 동남구 구성동 소재 ‘신성천안미소지움아파트’ 북측 인근에 위치하는 다세대주택 통칭 ‘가야빌2’ 2층 201호(전유면적 : 64.20㎡)로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상부동산의 현황

1) 1동 건물 전체의 현황

소재지	충청남도 천안시 동남구 구성동 456-2 통칭 ‘가야빌2’ [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 구성10길 14		
주 용 도	공동주택(다세대주택)	사용승인일자	2003년 1월 30일
용도지역	제2종일반주거지역	대지면적	241.7㎡
주 구 조	철근콘크리트조	연 면 적	576㎡
지 붕	슬래브지붕	용적률산정용 연면적	576㎡
층 수	지상5층	건축면적	143.94㎡

2) 평가대상 구분건물의 현황

기호	층/호수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	2층/201호	다세대주택	64.20	7.7999	30.2125

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. 감정평가 조건

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 2015년 8월 14일임.

2) 본건의 실지조사기간은 2015년 8월 11일 ~ 2015년 8월 14일로서, 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적 및 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인서는 현황 점유부분 및 집합건축물대장의 건축물현황도에 의거하였음.
- 2) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 ‘구분건물 감정평가명세표’에 표기하였는바, 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.
- 3) 본건 평가에 활용된 비교 거래사례(다세대주택)의 내부확인이 불가능하여 인근지역 또는 단지 내 일반적인 다세대주택의 관리상태와 통상적인 이용상황을 기준으로 평가하였는바, 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다.
- 4) 본건 다세대주택은 2022년 6월경 내부를 수리(리모델링)한 것으로 탐문되며, 내부 수리의 정도, 현상 및 관리상태에 대한 별도의 고려가 필요할 것으로 사료되는바, 경매 응찰 시 유의하시기 바랍니다(별첨 ‘사진용지’ 참조).
- 5) 최근 실물경기의 침체, 고금리 기조, 건축비 상승, 임대상황의 변동 등에 의한 매매시장의 위축으로 급매 및 저가 거래가 주를 이루고 있으며, 실거래가격의 특성상 본건의 감정평가액과 차이를 보일 수 있으니 경매 응찰시 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 거래사 례비교법을 적용함.

2. 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일자
A	원성동 568-19 (동지빌라 A 1동)	4층/ 40호	69.17	135,000,000	2025.03.04 2004.08.31
B	구성동 479-1 (소라주택 B동)	1층/ 10호	53.12	80,000,000	2024.03.08 1996.07.10
C	원성동 568-19 (동지빌라 A 1동)	1층/ 50호	69.17	120,000,000	2023.12.09 2004.08.31
D	구성동 434-11 (화성빌라 나동)	3층/ 30호	45.96	100,000,000	2023.01.05 1989.12.26
E	구성동 456-2 (가야빌 2동)	2층/ 20호	64.2	142,600,000	2022.08.22 2003.01.30

3. 비교 거래사례의 선정

등기사항전부증명서에 등재된 인근지역 소재 연립·다세대주택 사례 중 가격형성요인 및 물적 유사성이 높다고 사료되는 최근 사례인 기호 A를 비교 거래사례로 선정함.

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 판단되는 바 별도의 사정보정은 하지 아니함[1.00].

5. 시점수정

1) 적용 기준

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

2) 시점수정치 산정

적용사례	지역 : 충청남도(25.03.04~25.08.14)
A	연립다세대 거래시점 : 2025.03.04., 2025년 2월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025.08.14., 2025년 6월 지수를 적용함. 2025.03.04 매매 가격지수 (적용 : 2025년 2월) : 100.1 2025.08.14 매매 가격지수 (적용 : 2025년 6월) : 99.4 시점수정치 : $99.4/100.1 \approx 0.99301$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 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

비교	개별요인비교				비교내용
	외부	내부	호별	비교치	
(1)/A	0.99	1.00	0.98	0.970	사례 대비 본건은 가로 및 접면도로의 상태 등 단지 외부요인 열세, 층별 효용과 위치 및 향별 효용 등을 고려한 호별 요인에서 열세임.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례 기호	거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적비교	시산가액 (원)
A	135,000,000	1.00	0.99301	0.970	64.2/69.17	120,691,414

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 감정평가액 결정을 위한 가격자료 검토

1) 평가사례

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
㉠	구성동 456-6 (가야빌6)	3층/30호	64.2	103,000,000	2023.04.12	법원경매
㉡	구성동 444-9 (골든주택 B)	1층/10호	13.0971 (2/7 지분)	21,000,000	2024.07.26	공매

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역 연립·다세대주택의 경우 장기간의 가격 하락기에 급매 위주의 저가 거래가 주를 이루는 상태로서, 내부 수리(리모델링) 여부, 관리상태, 위치 및 개별적 효용, 거래 당사자의 개별적 상황 등에 따라 다소 차이는 있으나, 인근지역 내 유사 평형 연립·다세대주택의 전유면적당 호가는 1,500,000 ~ 1,950,000(원/㎡) 내외 수준으로 판단됨.

8. 감정평가액 결정

상기에서 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하되, 인근 유사 구분건물의 거래가능가격, 최근 거래가격수준의 변화추이, 거래사례의 거래시점, 호가수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 구분건물의 가격을 결정하였음.

기호	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	통칭 '가야빌2'	2/201	64.20	30.2125	121,000,000

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 천안시 동남구 구성동	건물의	표시)	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층			121,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 구성10길 14	456-2 (가야빌2)	공동주택 (다세대 주택)		1층(계단실)	12.48			
					2층(다세대주택)	140.88			
					3층(다세대주택)	140.88			
					4층(다세대주택)	140.88			
				5층(다세대주택)	140.88				
		(전유부분의 건물의	표시)	(내)					
				2층 201호	64.20	64.2			
				철근콘크리트조					
		(대지권의 (토지의 표시)	목적인	토지의	표시)				
	1. 충청남도 천안시 동남구 구성동	456-2	대	제2종일반주거지역	241.7				
	(대지권의종류) (대지권의비율)			1. 소유권	30.2125				
				-----	-----	30.2125			
				대지권	241.7				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	30,250,000		
						건 물 :	90,750,000		
	합 계						₩121,000,000.-		
				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 구성동 소재 ‘신성천안미소지움아파트’ 북측 인근에 위치하며, 부근은 단독 및 다가구주택, 다세대 및 연립주택, 아파트, 근린생활시설 등으로 형성된 주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 중 2층 201호로서,
(사용승인일자 : 2003년 1월 30일)
외벽 : 몰탈위 페인트 등 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
바닥 : 강화마루 및 일부 타일 등 마감
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 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

세장형 토지로서, '다세대주택부지'로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 8m 내외 포장도로에 접하는 등 인접도로의 포장 및 가로의 상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 별도의 특이사항 없음.

광역위치도



소재지

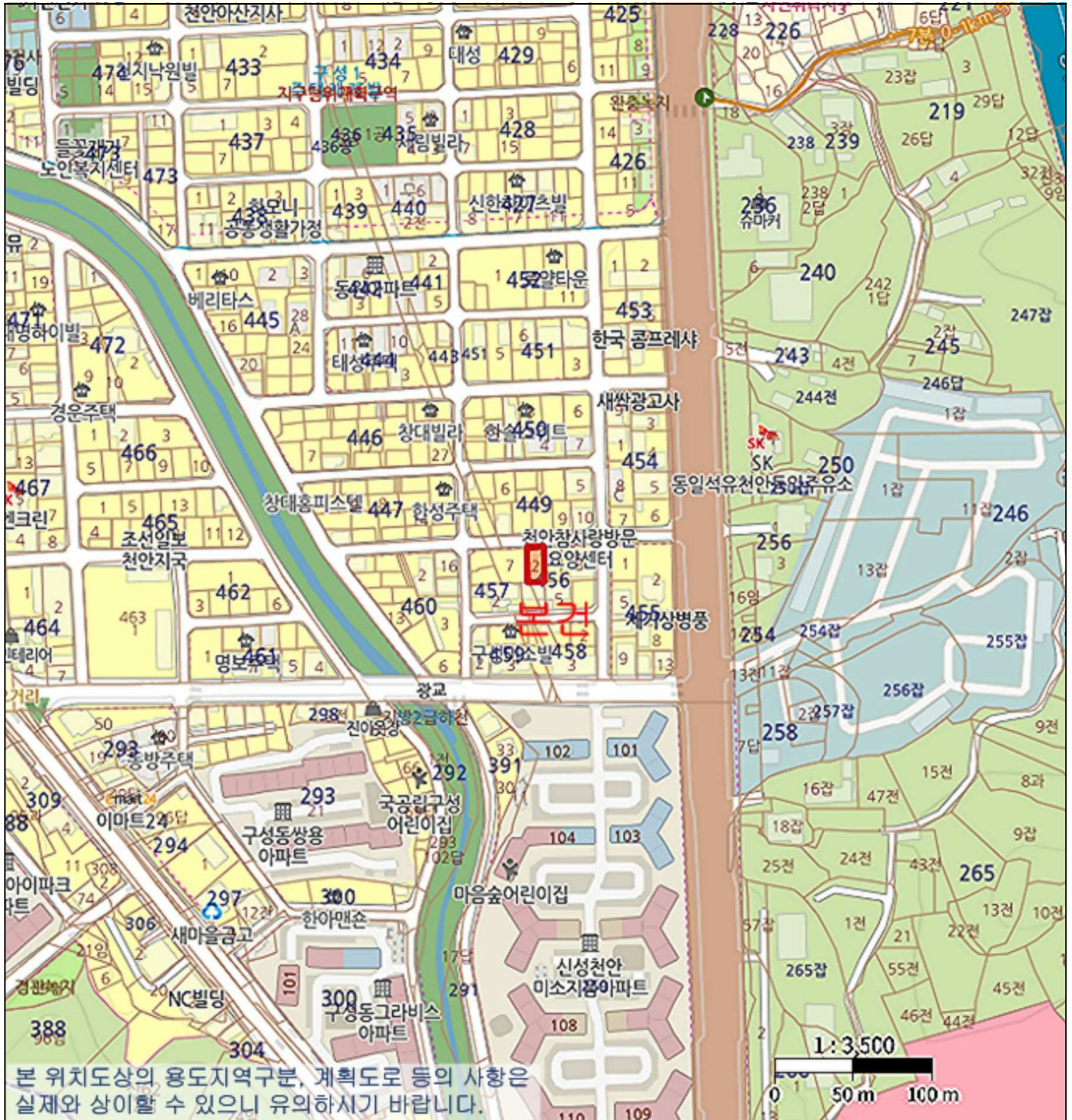
충청남도 천안시 동남구 구성동 456-2 (가야빌2) 2층 201호



위 치 도



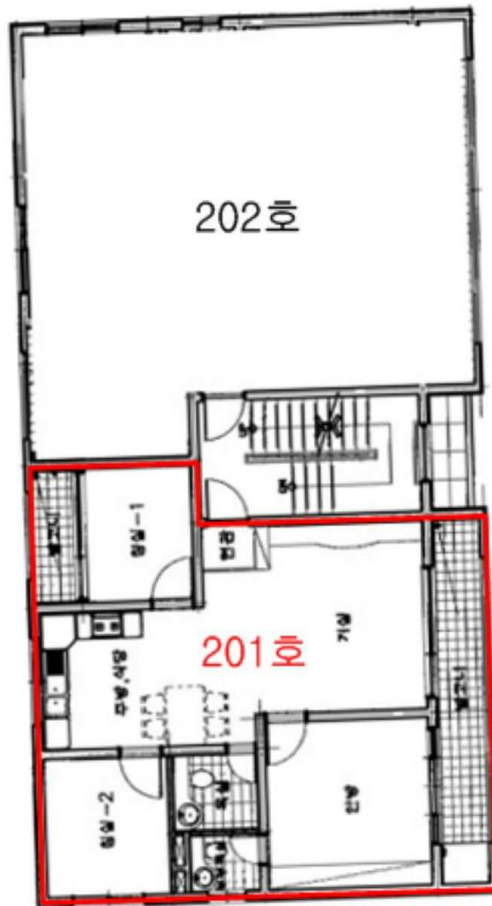
소재지 충청남도 천안시 동남구 구성동 456-2 (가야빌2) 2층 201호



건물개황도

No Scale

[본 건]
통칭 '가야빌2'
2층 201호



(호별배치도)



()



()



1 ()



1 ()



201



(, ,)



()



()



()



()