

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용
건명	류화수 소유물건(2025타경11792)
감정서번호	DR104-0625

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.

대로감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

윤만중

감정평가액	삼억칠백만원정 (₩307,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용		감정평가목적	법원경매(부동산 강제)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	류화수 (2025타경11792)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.16	2025.06.10 ~ 2025.06.16	2025. 06. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	307,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩307,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

- (1) 본건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 '두정(전철)역' 남동측 인근에 위치하는 “천안두정역 이안더센트럴 아파트 단지” 내 “108동 04층 401호 (전용면적 : 84.966㎡)”이며, 대전지방법원 천안지원의 경매를 목적으로 작성된 감정평가임.
- (2) **가격시점** : 감정평가에 관한 규칙(국토교통부령) 제9조 제2항에 의거, 평가대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 06. 16임.

2. 감정평가방법

- (1) 본평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법령』, 『부동산가격공시에 관한 법령』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관한 제반 법령과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.[기준가치 : 시장가치]
- (2) 본건가격은 인근지역내에 소재하는 동일·유사한 아파트의 거래시세 · 평가전례 등을 기준으로 하여, 부근의 상황· 입지조건· 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조· 규모· 사용자재· 부대설비, 층별 향별 위치별 효용성 등 제반가격형성요인을 종합참작하여, 건물과 토지지분(소유권대지권)을 일체로 한 “거래사례비교법”에 의한 비준가격으로 평가하였음.

3. 가격배분

토지·건물을 일체로 한 비준가격을, 공유지분비율에 의한 토지가격과 공용 및 전용면적에 의한 건물의 적산가격비율, 토지·건물이 전체가격에 미치는 영향의 정도 등을 고려하여 가격배분하되, 감정평가업계의 통일적 일관성을 위해 한국감정평가협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율표」에서 정한 수치를 적용· 배분하였음.

II. 가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 가격자료와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

감정평가에 관한 규칙 <small>[시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1100호, 2022. 1. 21., 일부개정]</small>
<p>제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) --- 주된 평가방법 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.</p>
구분소유권의 가치는 '전용면적'의 가치
<p>※ 전용면적 -- 건물의 구분소유자가 사용수익권을 전유적(專有的)으로 행사하는 부분으로서, 구분소유권의 목적인 건물부분을 말함.</p> <p>※ 공용면적 — 구분소유자가 공동으로 지배, 용익하는 부분. 전유부분을 제외한 모든 부분. 공용면적은 구분소유자 전원의 공유(共有)에 속함.</p>
건축법 시행령 [별표 1] <small>[시행 2023. 4. 27.] [대통령령 제33435호, 2023. 4. 27., 타법개정]</small>
용도별 건축물의 종류 (제3조의5 관련)
<p>☞ 단독주택 -- 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관(公館)</p> <p>☞ 공동주택 -- 아파트, 연립주택, '다세대주택', 기숙사</p>
<p>☞ 아파트 [별표 1] 개념 정의 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택</p>

2. 평가대상물건개요 (본건 집합건축물대장 내용)

평가대상물건	천안시 서북구 두정동 2045 지상 천안두정역 이안더센트럴 아파트 108동 04층 401호				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층				
용도/시공사	아파트 / 대우자동차판매(주)				
세대수/ 주차대수	935세대(총9개동) / 1,263대(세대당 1.35대)				
난방	개별난방 / 도시가스				
사용승인일	2011. 01. 28				
전용면적(m ²)	주 공용면적(m ²)				면적합계(m ²)
84.966 (약25.7평)	철근 콘크리트 구조	각층	계단실	19.389	115.324 (약34.9평형)
		각층	벽체	6.669	
		각층	복도	4.3	
		합 계		30.358	
대지권	대지권의 목적인 토지의 표시	소재지번		지목	면적(m ²)
		1. 천안시 서북구 두정동 2045		대	46,528.4
	대지권 종류	1. 소유권			
	대지권 비율	$46,528.4 \times \frac{45.076}{46,528.4} =$			45.076

3. “평가기준 가격자료”의 선정

(1) 인근 유사부동산의 가격자료

기호	소재지번	건물명	전용면적 (㎡)	거래 층	금액	기준시점
매매 사례 a	천안시 서북구 두정동 2045	천안두정역 이안더센트럴 아파트 109동	84.966	03층	305,000,000	2024. 12. **
매매 사례 b	천안시 서북구 두정동 2045	천안두정역 이안더센트럴 아파트 106동	84.966	15층	320,000,000	2024. 11. **
매매 사례 c	천안시 서북구 두정동 2045	천안두정역 이안더센트럴 아파트 109동	84.966	01층	270,000,000	2025. 06. **
매매사례a 전용면적㎡당 거래가액		$305,000,000 \div 84.966$ $= 3,589,671\text{원}/\text{m}^2$			3,590,000원/㎡	

(2) 비교사례의 선정

위 가격자료 중 본건과 전용면적이 같은 매매사례 중 보다 증별효용이 유사한 “매매사례a”를 기준으로 이하 평가하는 것이 타당시(妥當視)됨.

4. 사정보정(事情補正)

정상적인 ‘매매사례’로서, 사정보정할 필요 없다고 판단됨. (1.0)

5. 시점수정

★ 충남 천안시. 서북구. “아파트 매매가격지수” (월별)

--- 한국부동산원 발표

--- 2025. 06월분 이후 지수 : 평가일현재 ‘미발표’

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	*	*	*	*	101.14	100.95	100.98	101.02	101.02	101.02	100.97	100.70
2025	100.51	100.42	100.00	99.76	99.55	이	하	미	발	표	*	*

★ 충남 천안시. 서북구. “아파트 매매가격지수” (주간 아파트동향)

-- 한국부동산원 발표

구분	‘25. 05. 26	‘25. 06. 02	‘25. 06. 09	‘25. 06. 16
지수	99.59	99.57	99.54	99.52

★ 시점수정치 산출 과정

※ 인근매매사례a 의 거래당시(2024년 12월 **) 매매가격지수 : 100.70

※ 본건 가격시점(2025년 06월 16일) 현재 월별 매매가격지수 :

평가일현재 미발표 ---대신(代身) ‘아파트 주간동향 지수’ 준용

최근발표지수(‘25. 06. 16) : 99.52

※ 시점수정치 계산 : $\frac{99.52}{100.70} = 0.988282 \approx 0.98828$

6. 가치형성요인 비교

조건	세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 등	1.0	1.0	동일아파트단지내 --- 서로 동일함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성, 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.0	1.0	동일아파트단지내 --- 서로 동일함
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.0	1.020	사례 : 23층건 내 03층 -- 층별효용비율 : 102 본건 : 23층건 내 04층 -- 층별효용비율 : 104 $\frac{104}{102} = 1.0196$ ≈ 1.020
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.0	1.0	사례와 본건은 서로 유사함.
종합		1.0	1.020	$1.0 \times 1.0 \times 1.020$ $\times 1.0 =$

7. 감정평가단가의 결정

비교기준자료단가 (원/전용면적㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전용면적㎡)
3,590,000	1.0	0.98828	1.020	3,619,000
산식 : $3,590,000 \times 1.0 \times 0.98828 \times 1.020 = 3,618,884 \approx 3,619,000$				

8. 비준가격의 결정

본건	감정평가단가(원/㎡)	전용면적(㎡)	평가금액
108동 04층 401호	3,619,000	84.966	307,000,000
산식 : $3,619,000 \times 84.966 = 307,491,954 \approx 307,000,000-$			

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

위Ⅱ에서 비교법을 적용하여 산출한 시산가격은, 인근 유사물건의 거래사례·평가전례·거래가능가격수준·최근의 가격동향 등을 종합고려할 때, 타당한 수준이라고 판단되므로, 위Ⅱ의 시산가격을 본건 평가액으로 결정함.
<끝>

구분건물감정평가명세표

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 두정동	2045 천안 두정역 이안 더센트럴	아파트	철골콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층				
				1층	599,412			
	[도로명주소]	108동		2층 내지 20층 각	574.906			
	충청남도 천안시 서북구 천안대로 999-7			21층	474.627			
				22층 내지 23층 각	376.851			
	[전유부분의	건물의	표시]	(내) 4층 401호 철근콘크리트구조	84.966	84.966	307,000,000	비준가격
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	{ 토지의	표시 }						
	충청남도 천안시 서북구 두정동	2045	대	제2종 일반주거지역	46,528.4			토지건물가격 배분내역 :
{ 대지권의	종류 }		1. 소유권	45.076			토지(20%) 61,400,000-	
{ 대지권의	비율 }		1.	----- 46,528.4	45.076		건물(80%) 245,600,000	
합 계						₩307,000,000.-		
			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

충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 "두정 전철역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 수도권 출퇴근이 가능한 "전철역주변 공동주택지대"임.

(2) 교통상황

본건이 속한 아파트단지 내 지상 및 지하주차장 까지 제반차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 건물 내 04층 401호 로서,
사용승인일 : 2011. 01. 28

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 -- 저층부는 미장석재 패널붙임.
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임.
- 창호 : 새시창호.

(4) 이용상태

주택(집합건축물대장 도면상 구조 : 방3, 욕실2, 거실, 주방/식당, 서재 등).

(5) 설비내역

급수배수설비, 위생설비, 도시가스사용 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비, 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

< 대지권의 목적인 토지 > '사다리꼴'에 유사한 부정형(不定形)의 형태이며, '평지'인 지세의 토지를 '아파트부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지를 에워싸고, 포장된 도시계획도로들(중로2류, 중로3류, 소로2류)이 개설되어 있고, 본건아파트단지 내 도로망과 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

< 용도지역 > '도시지역', '제2종 일반주거지역'.

< 용도지구 등 > '제1종 지구단위계획구역'.

< 타법령상 제한 > '가축사육제한구역'(가축분뇨의관리및이용에관한법률),
'상대보호구역'(교육환경보호에관한법률),
'철도보호지구'(철도안전법).

(9) 공부와의 차이

없 음.

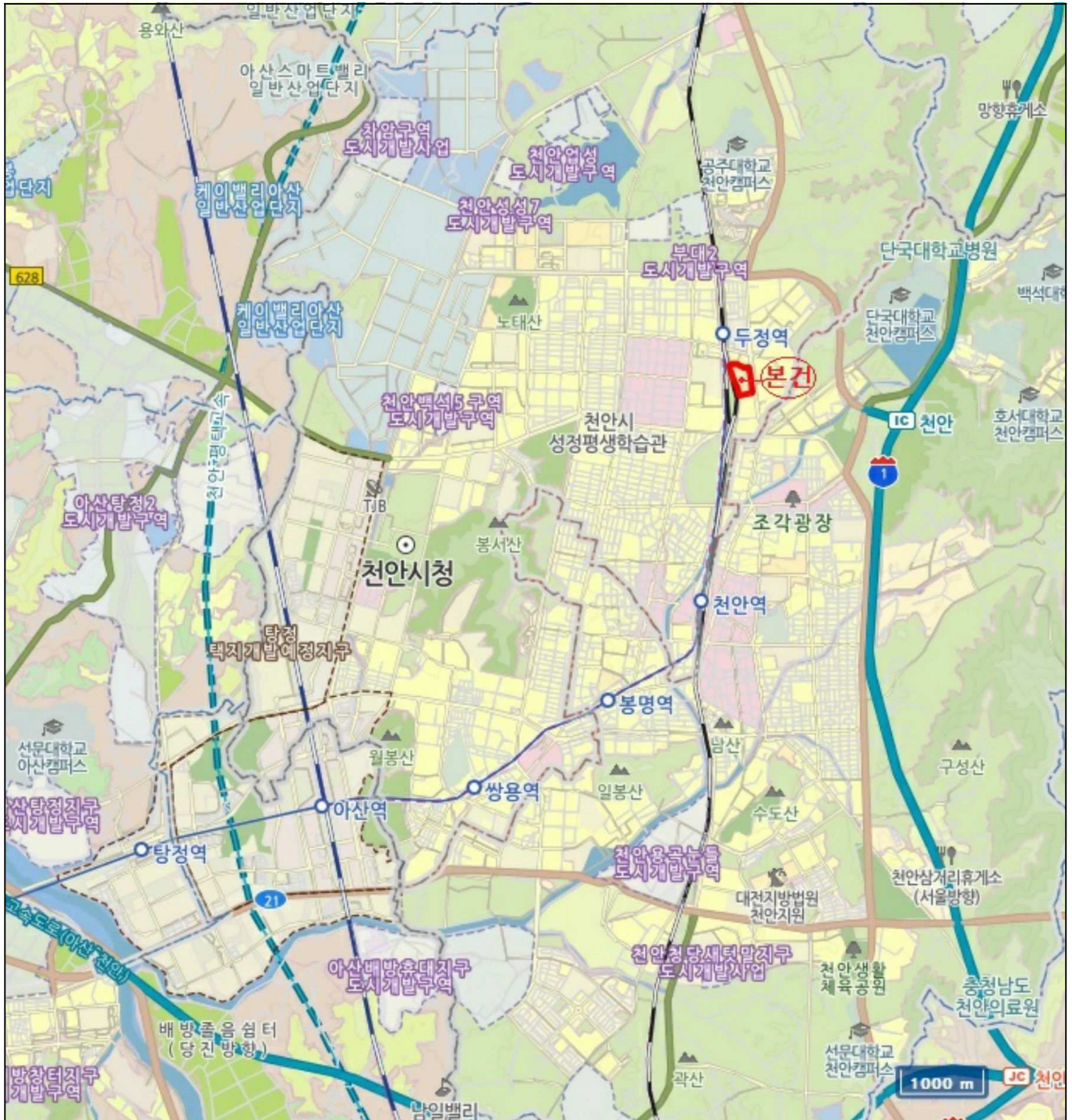
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

< 임대관계 > " 미 상 " 임.

광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 2045 천안두정역이안더센터럴 108동 4층 401호
-----	--



위치도



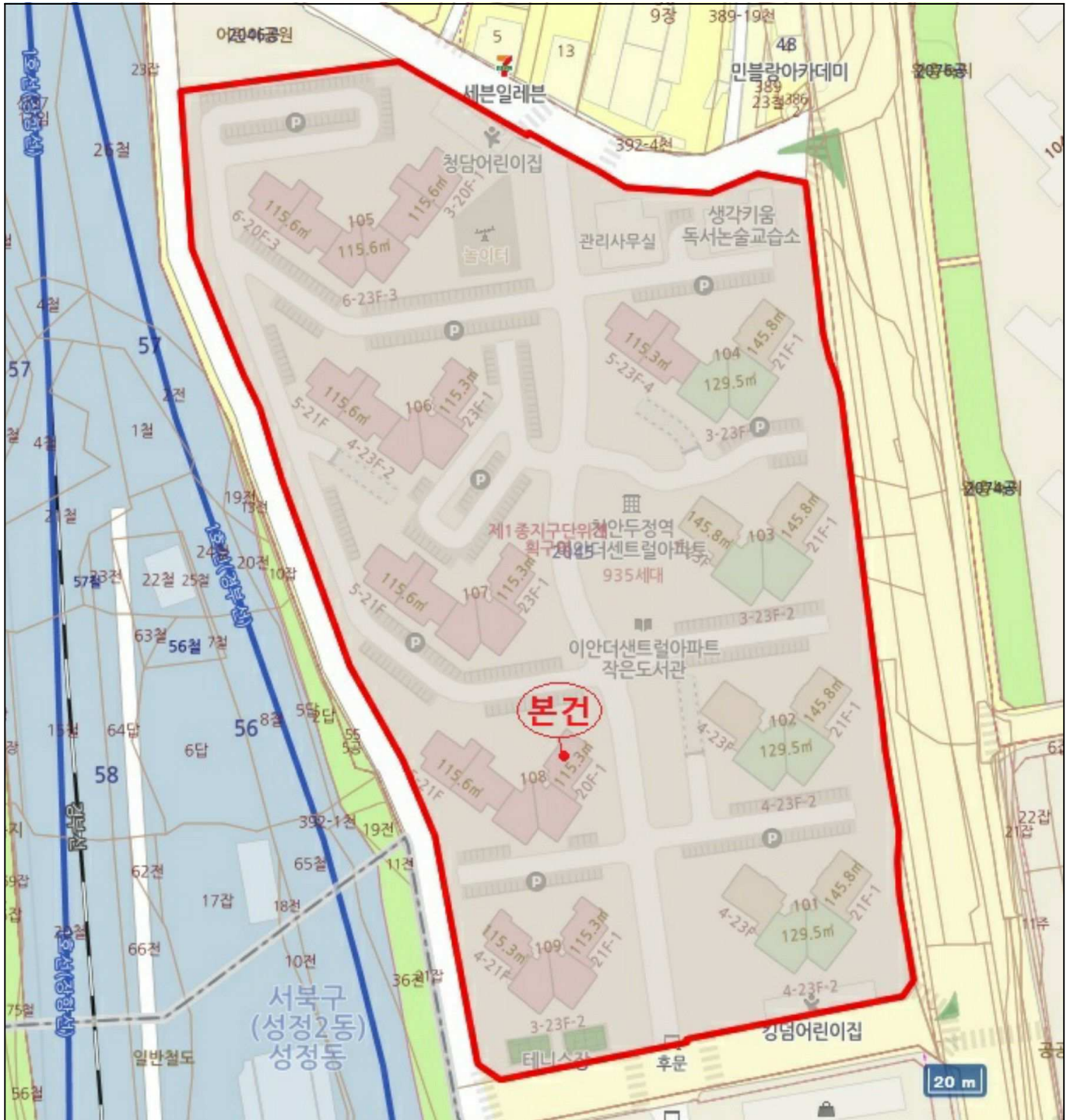
소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 2045 천안두정역이안더센터럴 108동 4층 401호
-----	--



동별 배치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 2045 천안두정역이안더센터럴 108동 4층 401호
-----	--



호별 배치도

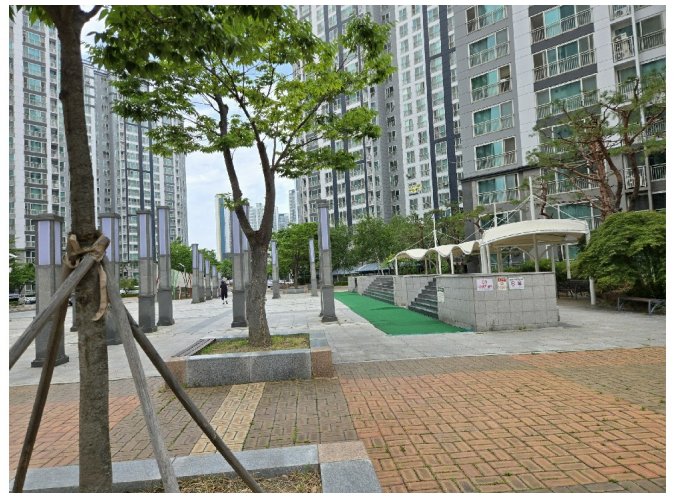


소재지 충청남도 천안시 서북구 두정동 2045 천안두정역이안더센터럴 108동 4층 401호





()





108



108



108



108 1-3 1



108 1-3 1



108 1-3 ' '



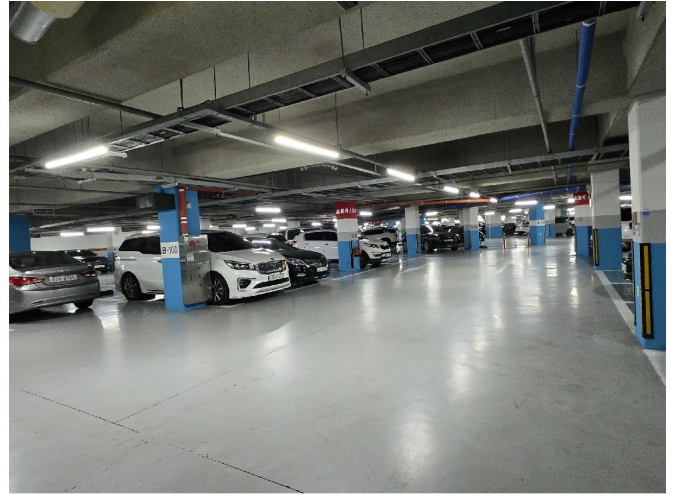
(108 401)



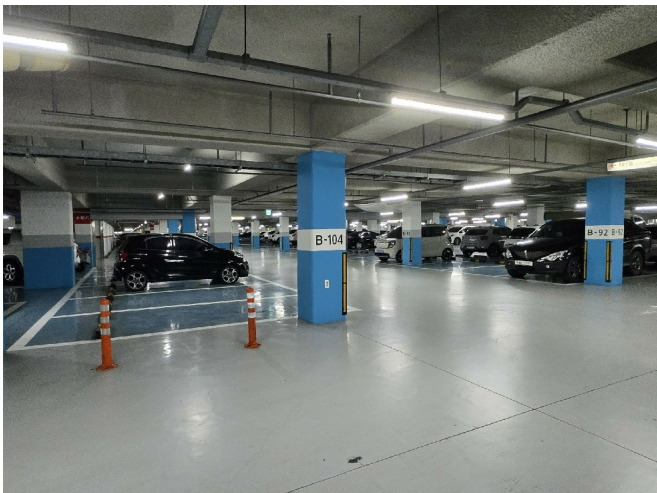
108 1-3 ' '



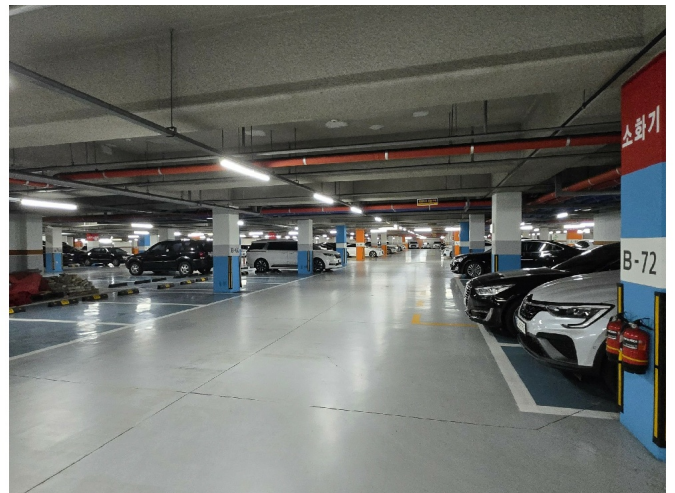
108 1-3



-1)



-2)



-3)

