

감정평가서

건명	이명진 소유물건 (2025타경12184)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
감정서번호	A-2508-05

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.

이안감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
신정호

(인)

감정평가액	오억이천일백만원정 (₩521,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	이명진 (2025타경12184)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.18	2025.08.11 ~ 2025.08.18	2025.08.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	521,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩521,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 청당동 소재 '청당초등학교' 서측 인근 소재 코르시아 제2층 제201호로서, 『이명진 소유물(2025타경12184)』에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

소재지	충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12			
건물명	코르시아			
용도지역	제2종일반주거지역	사용승인일	2007.12.11	
기호	구분	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	이용상황
1	제2층 제201호	216.0100	101.8600	근린생활시설

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 08월 18일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 08월 11일 ~ 2025년 08월 18일 이고, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 나. 본건 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 현황도면 및 현장조사시 호별 배치현황 등을 기준으로 확인하여 평가하였음.
- 다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 『구분건물 감정평가명세표』 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◆ 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

◆ 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」제16조는 「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 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있음.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 건물과 적정 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사부동산의 거래사례

<충청남도 천안시 동남구>

<자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서>

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	구분
a	청당동 3**-1* **** 1층 1**호	17.73	2022.05.30	86,700,000	4,890,016	매매
b	청당동 3**-1* **** 1층 1**호	21.8	2021.03.02	105,000,000	4,816,513	매매

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 유사 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 < 거래사례 a. > 를 선정함.

(2) 사정보정

상기의 거래사례는 매도인·매수인간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

(가) 적용 기준

한국부동산원에서 조사·발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 내 『상업용(집합상가) 부동산 자본수익률』(출처 : 한국부동산원 부동산통계정보시스템)을 이용하여 대상물건의 시점수정을 적용함.

(나) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)

<자료출처 : 한국부동산원, 단위 %>

구 분	변 동 률				
	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
충남 (집합상가)	2022년	-	0.41	0.30	-0.15
	2023년	-0.31	0.23	0.02	-0.32
	2024년	-0.12	0.0	-0.1	-0.19
	2025년	-0.3	-0.39		

적용기간	변동률(%)(시점수정치)	비 고
2022.05.30 ~ 2025.08.18	-1.39% (0.9861)	$(1+0.0041*32/91)*(1+0.003)*(1-0.0015)*(1-0.0031)*(1+0.0023)*(1+0.0002)*(1-0.0032)*(1-0.0012)*(1+0)*(1-0.001)*(1-0.0019)*(1-0.003)*(1-0.0039)*(1-0.0039*49/91) \approx 0.9861$

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025. 2분기변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

▷ 본건 기호(1) / 사례 기호(a)

요인	세항목	비고	비교치
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	평가대상 부동산과 사례 부동산은 단지외부요인 대체로 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	평가대상 부동산과 사례 부동산은 단지내부요인 대체로 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	평가대상 부동산은 사례 부동산 대비 층별효용 등에서 호별요인 열세함.	0.50
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	평가대상 부동산과 사례 부동산은 기타요인 대체로 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 대상부동산의 시산가액 산정

(가) 단가 결정

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	제2층 제201호	4,890,016	1.000	0.9861	0.500	2,411,022	2,411,000	-

(나) 시산가액 결정

기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	제2층 제201호	216.01	2,411,000	520,800,110	521,000,000	
합 계					₩ 521,000,000	

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 사항

가. 인근 부동산 중개업소 탐문 조사

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 2,000,000 ~ 2,500,000원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

나. 인근 평가선례

<충청남도 천안시 동남구>

[자료출처 : 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	구분
가	청당동 3**-1* **** 1층 1****호	24.9	2025.05.16	118,000,000	4,738,955	경매
나	청당동 3**-1* **** 1층 1**호	222.54	2025.04.01	897,000,000	4,030,736	경매
다	청당동 3**-1* **** 2층 2**호	216.01	2023.03.02	668,000,000	3,092,449	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 구분건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략 하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	제2층 제201호	216.0100	521,000,000	-
합 계			₩ 521,000,000	

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)	충청남도 천안시 동남구 청당동	396-12 코르지아	근린생활 시설, 교육연구 시설, 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕6층				
	동소	396-12	대	제2종 일반주거지역	4,933			
1	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	216.01	216.01	521,000,000	비준가액, 공용면적 포함
	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 풍세로 798			(1) 소유권 대지권	101.86			
					----- 4,933	101.86		
							토지·건물 토 지 : 156,300,000 건 물 : 364,700,000	
	합 계						₩521,000,000.-	
			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 청당동 소재 '청당초등학교' 서측 인근 소재 "코르시아" 제2층 제201호 로서, 주위는 아파트단지, 학교시설 및 각종 근린생활시설 등이 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 일반적인 교통 상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 중 제2층 제201호 로서,
 - 외벽: 외장석재 마감 등,
 - 내벽: 시멘트노출 등
 - 창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 "근린생활시설"(일반음식점) 용도이나, 조사일 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 지하주차장설비, 전기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

사다리형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 대로와 접하고, 남측으로 종로, 북측 및 동측으로 소로와 접하며, 제반 도로 상태는 양호한 편임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

「토지이용계획확인서」상 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-170)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-621)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안청룡초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, 중점경관관리구역 임.

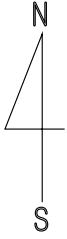
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

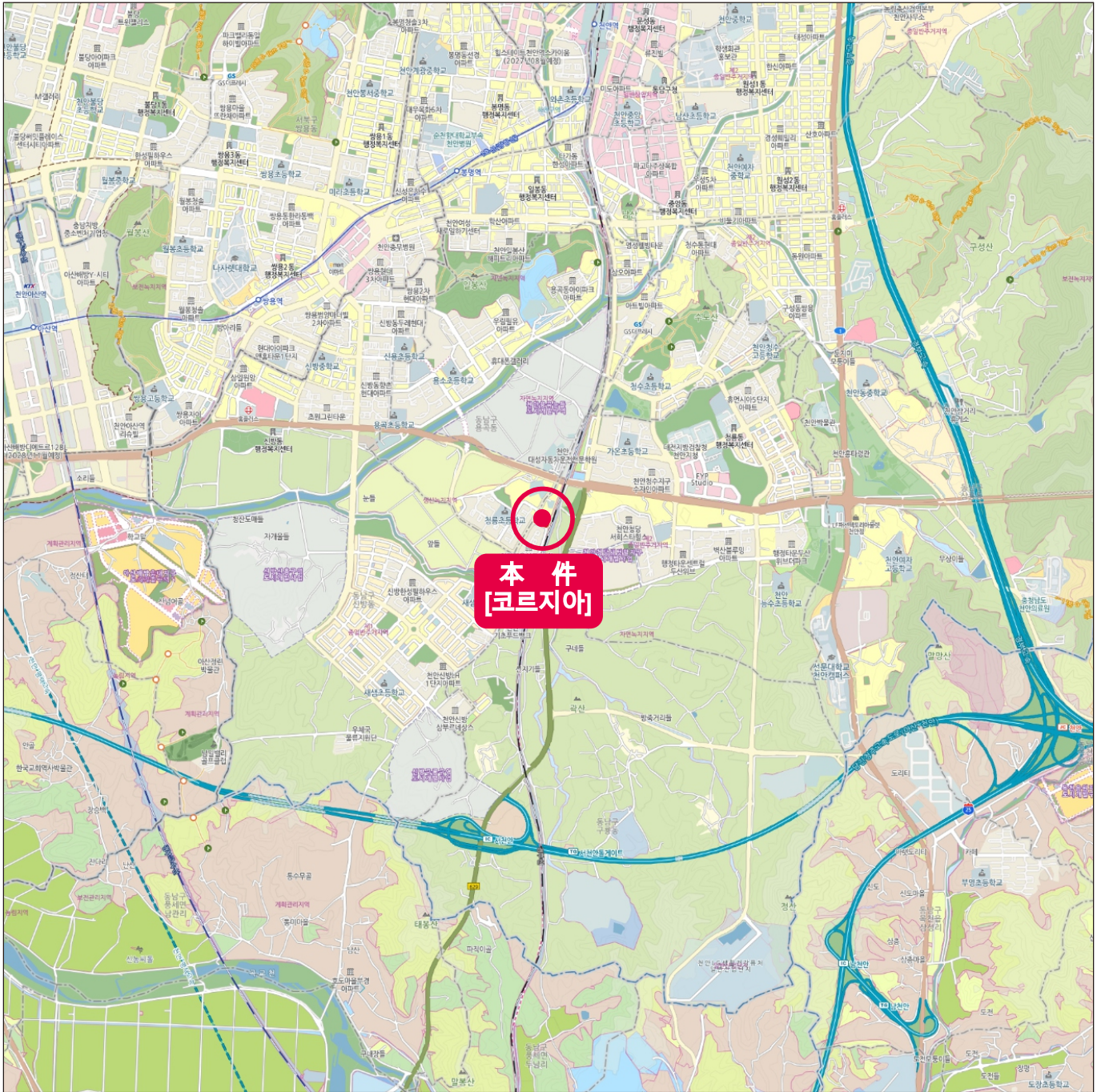
임대내역은 미상이며, 본건은 수차 방문하였으나 점유자 부재로 내부 상태는 건축물대장상 내부도면 및 동일건물내 유사규모의 구분건물 조사, 관리사무소 탐문조사 등에 의거 표준적인 이용상황 등을 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

광역위치도

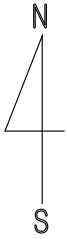


소재지

충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12 코르시아 제2층 제201호
[도로명주소: 동남구 풍세로 798]



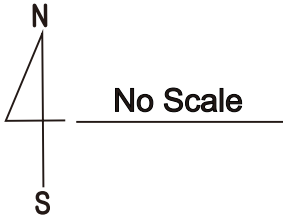
상 세 위 치 도



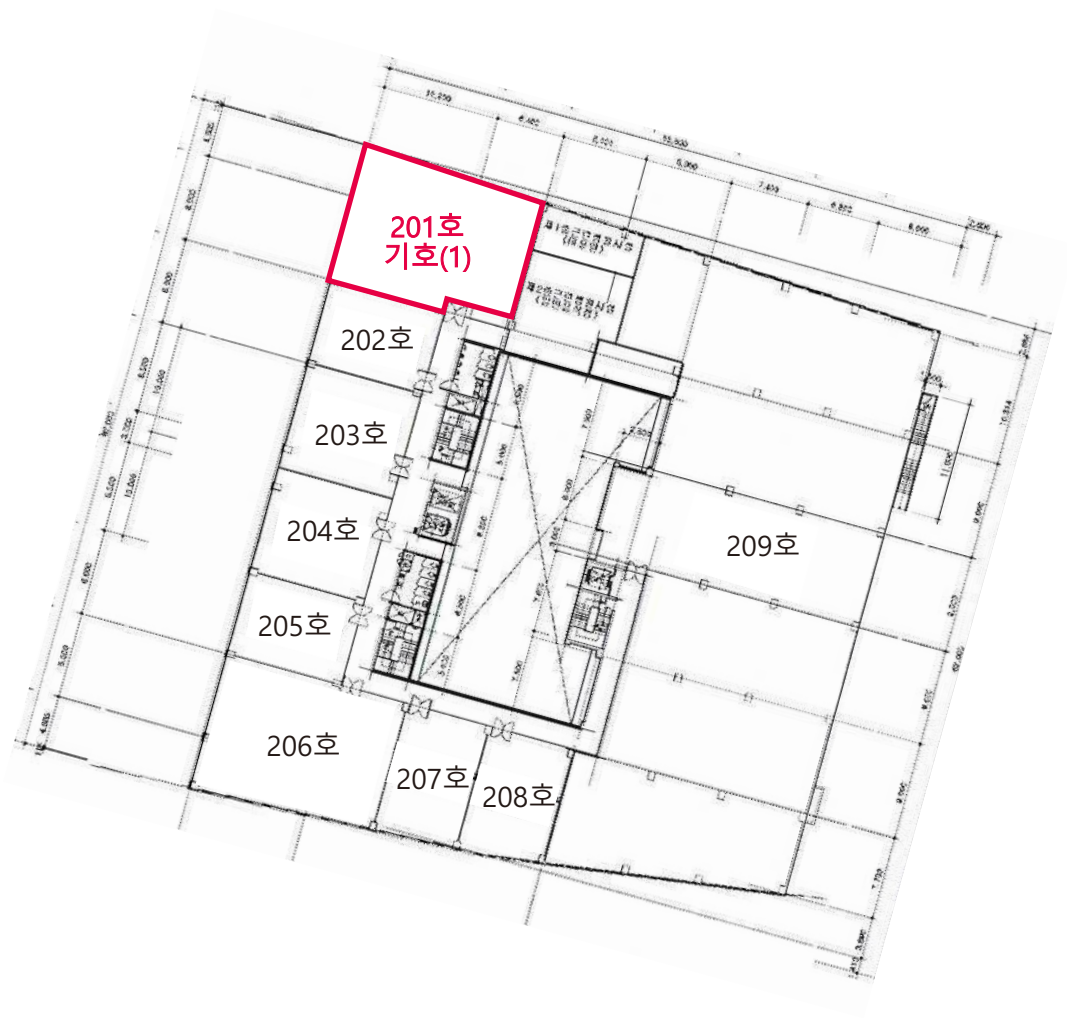
소재지 충청남도 천안시 동남구 청당동 396-12 코르지아 제2층 제201호
 [도로명주소: 동남구 풍세로 798]



호 별 배 치 도



本 件 : " 코르지아 " 제2층 제201호





1



2



1



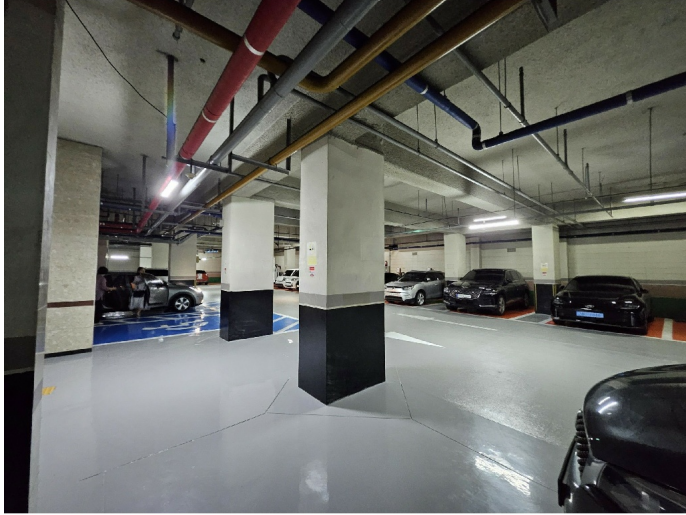
()



()



1



2

1

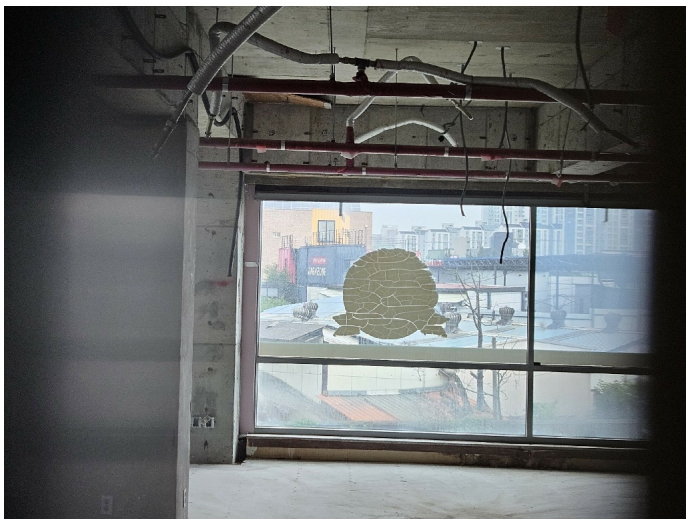


2

2



201



201



201