감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김대성 소유물건(2025타경11996)
의 뢰 인:	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
감정평가서번호:	sj25-07141

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.

세종감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

노 수 정

감정평가액	구천육백만원정(₩96,000,000.-)			
의 뢰 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김대성 (2025타경11996)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.16	2025.07.16 ~ 2025.07.16	2025.07.18

감정평가내용	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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	96,000,000 백
	합 계					₩96,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본 평가는 충청남도 천안시 동남구 원성동 소재 “원성파출소” 동측 인근에 위치하는 “산호아파트 제3층 제302호”에 대한 대전지방법원 천안지원 경매목적의 감정평가임.

2) 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제4조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3) 가격시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025.07.16. 로함.

2. 감정평가방법

1) 본건 구분건물의 가격은 주변상황 등의 제반 입지조건 · 층별 · 향별 · 위치별 효용성과 건물의 구조 · 용재 · 현상 및 부대설비 상황 등의 제반 가격형성요인 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가전례등을 종합 참작하여 정상적인 구분건물의 거래 관행에 따라 구분건물과 대지 사용권을 일괄하여 거래사례 비교법으로 평가 하였음.

2) 다른 감정평가 방법

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 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기 타

1) 이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나, 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작 · 전재 할 수 없으며 이로인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

2) 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치를 감정평가한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

3) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

4) 본건 공부의 표시는 귀 의뢰 목록에 의거하였음.

4. 대상부동산의 가격산정

1) 감정평가방법의 적용

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

2) 대상물건의 개요

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 원성동 529-11		
건물명, 층, 호수	태성산호아파트 제3층 제302호		
용 도	아파트	**사용승인일**	1990.11.06
면 적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	84.91	19.676	51.55

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소 재 지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
A	동남구 원성동 532-11	새롬스위트 (A)	1	73.33	38.76	80,000	'25.07.15
B	동남구 원성동 532-3	새롬스위트 (C)	1	54.18	34.39	78,000	'25.04.07
C	동남구 원성동 529-11	태성산호	4	84.91	51.55	98,000	'22.10.01
D	동남구 원성동 532-3	새롬스위트 (C)	2	78.84	50.04	130,000	'14.05.06

4) 인근 유사 부동산의 평가전례

소 재 지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
동남구 원성동 524-1	정원아파트	3/ ○○○	99.98	59.9	경매	139,000	'24.08.01
동남구 원성동 532-9	태성산호	2/ ○○○	49.60	30.20	경매	65,000	'23.03.28
동남구 원성동 529-11	태성산호	3/ ○○○	45.40	37.07	경매	53,000	'22.02.08
동남구 원성동 532-3	새롬스위트	3/ ○○○	78.84	50.04	경매	114,000	'23.04.14
동남구 원성동 529-15	태성산호	2/ ○○○	43.60	9.16	경매	65,000	'23.03.28
동남구 원성동 529-11	태성산호	3/ ○○○	84.91	51.55	담보	76,000	'13.05.22

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 비교사례의 선정

동일한 구분건물의 사례로 면적, 시간적 유사성 등 비교가능성이 있다고 사료되는 사례를 선정하였습니다. (위 거래사례 중 기호 C 사례)

6) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

7) 시점수정

가. 한국감정원이 발표하는 주요 지역별 · 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는
[충청남도 천안시 동남구 아파트 매매가격지수]를 활용하여 산정함.

나. 아파트 매매가격지수를 이용한 시점수정

기준시점 당시 매매가격 지수 (2025. 07. 16)	거래당시 매매가격 지수 (2022. 10. 01)	시점수정치
106.7	99.2	99.2 / 106.7 ≒ 0.92971

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지내에 소재하는 아파트로써, 제반 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하는 아파트로써, 제반 건물요인은 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적요인	층별·위치별 차이	1.00	1.05	층별 · 위치별 선호도 등에서 본건이 사례에비해 다소 우세함
	베란다의 유무 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계	**1.00**	**1.05**	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전용면적비교)	비준가격
98,000,000	1.000	0.92971	1.05	847.91/84.91	95,667,159

6. 참고가격 자료

1) 방매사례 및 호가수준(인근 부동산 탐문조사)

본건과 유사한 구분건물의 위치별 · 층별 · 면적 등 비교가능성이 있는 방매사례 및 호가수준은 약 ₩ 96,000,000~ ₩ 97,000,000 으로 조사 되었습니다.

7. 감정평가액 결정의견

1) 가격결정의견

본건 구분건물과 동일 단지 내 소재하는 유사형 공동주택의 거래사례 및 인근 부동산 중개업소 등 탐문조사 가격수준 등을 기초로 대상 오피스텔의 층별 · 향별 · 위치별 · 효용성과 대상지역 거래동향, 기타 가격형성에 관련된 제반 요인을 종합 참작하여 대상부동산의 가격을 다음과 같이 결정함.

2) 감정평가액 : **₩ 96,000,000 원**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	충청남도 천안시 동남구 원성동	529-11	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 고재6길 59
1	충청남도 천안시 동남구 원성동	529-11	대	2종일반주거지역	1,032.7			
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	84.91	84.91	96,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
				1. 소유권	51.55	51.55		
				대지권	1,032.7			
	합 계						**₩96,000,000.-**	
			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 원성동 소재 "원성파출소" 동측 인근에 위치하며
주위는 다세대주택, 단독주택 등이 소재하는 주택지대로서 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 3층 중 제3층 제302호호서,
(사용승인일 : 1996.11.06)

외벽 : 적벽돌쌓기 및 몰탈위 페인팅등 마감
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.
(방3, 거실, 주방, 욕실)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스사용의 난방설비 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

세장형의 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역) , 제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) ,
소로3류(폭 8m 미만)(접합)
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

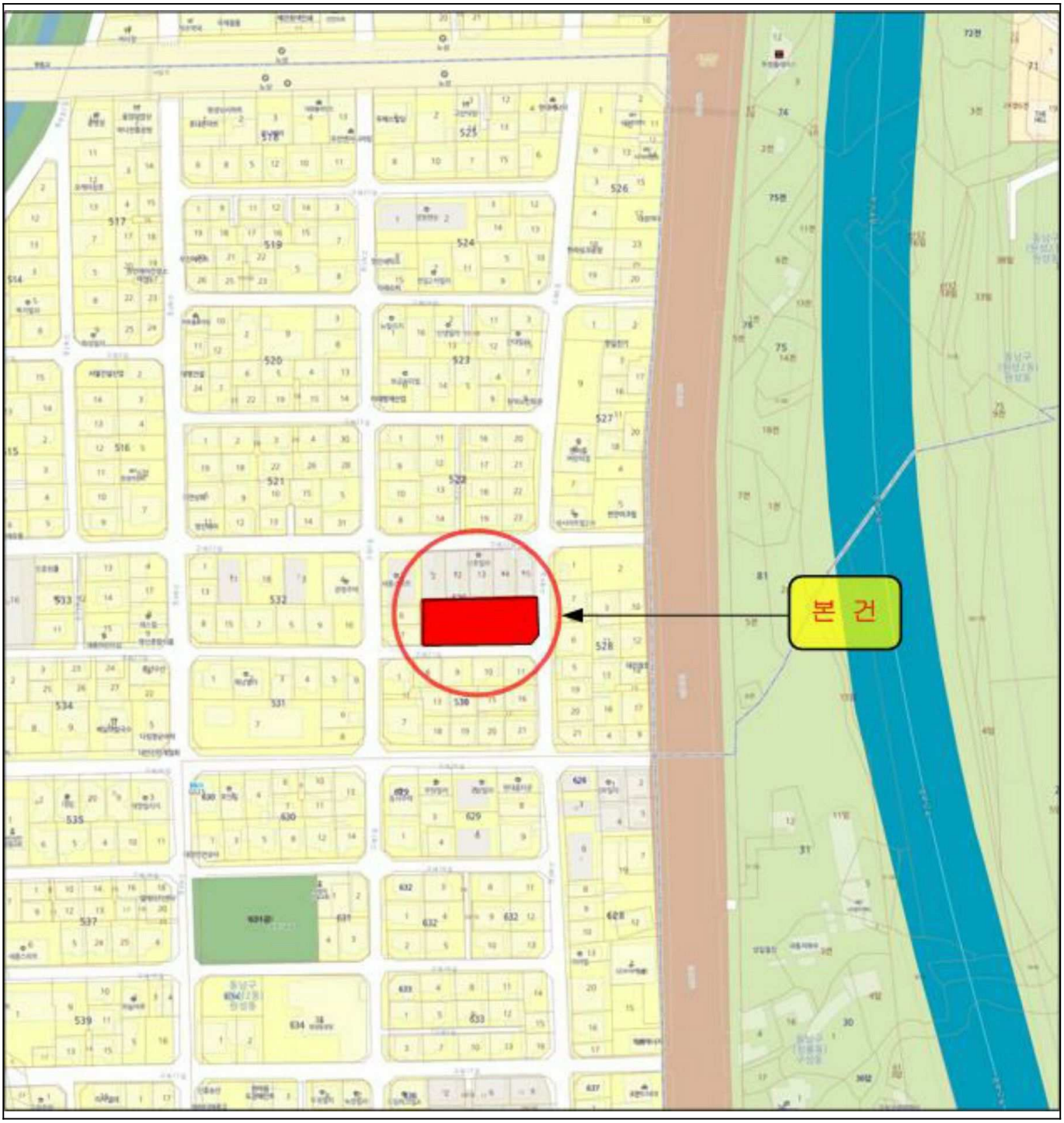
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

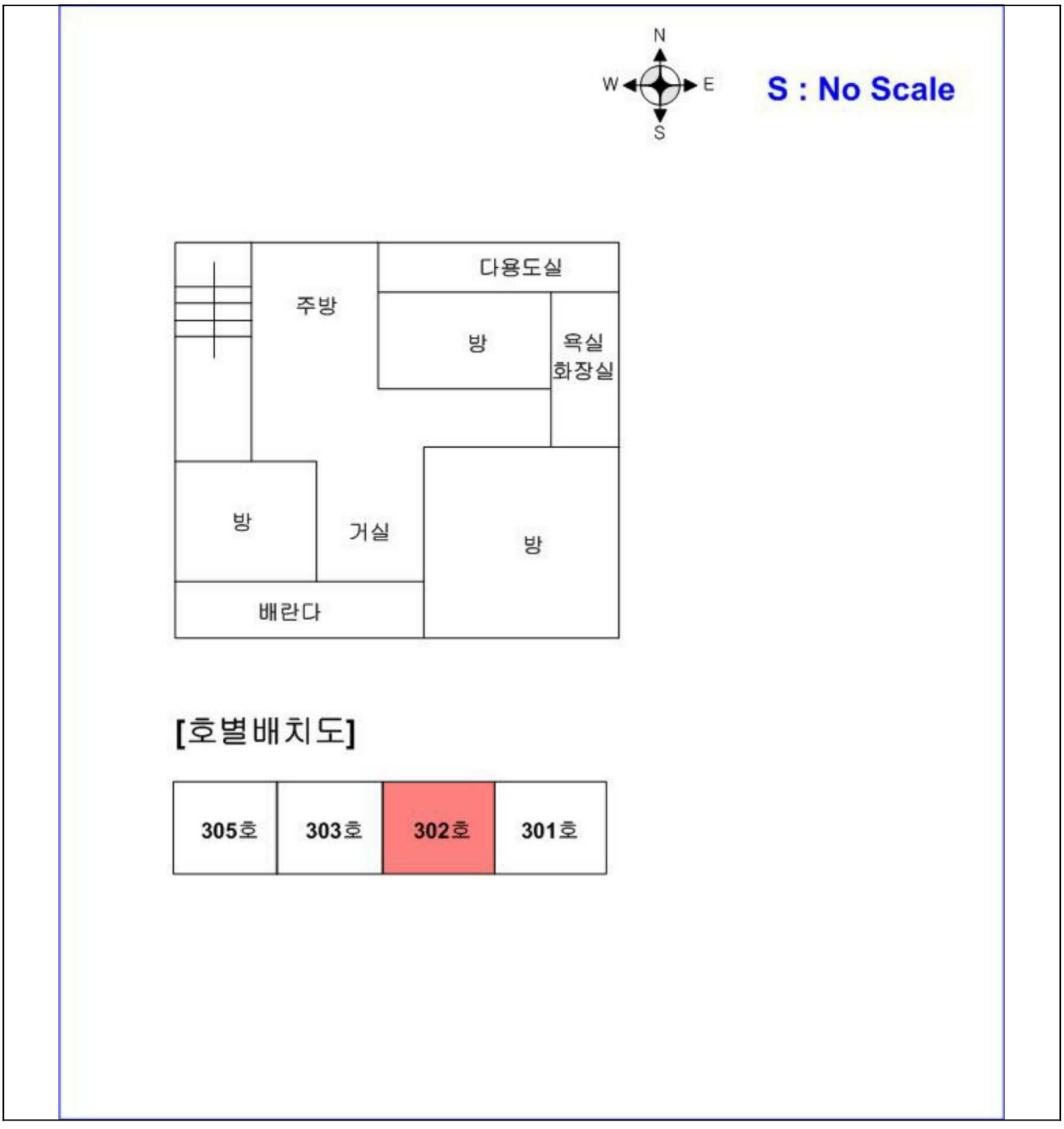
위 치 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 원성동 529-11 3층 302호



내 부 구 조 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 원성동 529-11 3층 302호



[호별배치도]

301