

감정평가서

건명	신윤란 소유물건 (2024타경5904)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이아름
감정서번호	YB460-197

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.

야문감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
(송 종 석)

감정평가액	일억칠천팔백만원정(₩178,000,000.-)		
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이아름	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계
소유자 (대상업체명)	신윤란 (2024타경5904)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024.11.29	2024.11.06 ~ 2024.11.29
		작성일	2024. 11. 29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	178,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩178,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역

가. 대상 구분건물 내역

기호	소재지	구분건물명	동, 층, 호	비고
1	충남 천안시 동남구 신부동 861외	우방아파트	107동 302호	-

나. 대상 구분건물이 속한 단지(동)의 정보

소재지	충남 천안시 동남구 신부동 861외	사용승인일	1995.11.24
구 조	철근콘크리트 벽식구조	개별공시지가	1,269,000원/㎡
지붕 / 층	슬래브지붕 / 9층	동수 / 세대수 (주거용)	6개동 / 436세대

다. 대상 구분건물의 정보

동/호수	107동 302호	현관구조	계단식
난방방식	개별(도시가스)	방수/ 욕실수	3개 / 2개
전유면적	84.97㎡	대지면적	47.990㎡
비 고	폐문·부재로 인하여 외관 목측 및 탐문조사 등에 의함		

2. 대상물건의 형상 등

별지 '구분건물 감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.29.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2024.11.06~2024.11.18일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 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 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

3. 그 밖의 사항

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 전유부분과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 ‘구분건물 감정평가명세표’에 표기하였는 바 경매진행 시 업무에 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 신부동 소재 '역말오거리' 남서측 인근 '우방아파트' 단지내 위치하는 부동산으로서, 부동산경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 종류

가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

다. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

4. 감정평가방법의 적용

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 집합건물의 주된 평가방법인 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조제2항에 따른 시산가액 비교는 생략하되, 인근 부동산 탐문조사 등을 시세수준, 동종 유사물건의 평가전례 등을 통하여 가격결정에 대한 합리성을 검토하였습니다.

IV. 감정평가액 산출

1. 평가방법

대상물건의 위치, 교통사정, 주위환경, 상가 및 공공시설과의 접근성 등의 지역적 요인과 건물의 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 관리상태와 위치별 효용도 등 개별적요인을 고려하고, 인근 동종·동유형 구분건물의 일반적인 시세 등을 종합 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 토지·건물의 가치를 배분하였습니다.

2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 거래된 거래사례 중 대상물건과 위치 등 지역적 요인과 구조, 규모 등 개별적 요인이 유사하여 대상물건과 비교성이 높은 인근지역 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	동-호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	천안시 동남구 신부동 861외	우방 아파트	106-1■	84.97	47.989	180,000	2024.04.15/ 1995.11.24
B			107-6■	84.97	47.990	180,000	2024.03.26/ 1995.11.24

사례 기호	B	사례가격(천원)	180,000
선정 사유	사례 'A, B' 모두 대상물건과 같은 단지에 소재하는 같거나 비슷한 규모의 사례로서, 대상물건과 같은 동에 위치하고 비교적 최근의 사례사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 'B'를 비교 거래사례로 선정하였습니다.		

3. 사정보정

사정보정(事情補正)이란 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 해당 거래사례의 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 가격지수 중 대상물건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘아파트 매매가격지수’를 활용하여 산정하였습니다.

구 분	2024년 2월	2024년 10월	비 고
가격지수	101.5	100.5	천안시 동남구
시점수정치 산출	$100.5 / 101.5 \approx 0.99015$		

(기준시점당시 지수가 고시되지 않아 최근의 것으로 적용하였습니다.)

5. 가격형성요인 비교

비교 거래사례와 대상물건이 지니는 가치형성요인을 세부내역으로 나누어 비교한 사항은 다음과 같습니다.

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통 편의성	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 동일한 단지내 위치하는 바, 제반 외부요인상 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심·상업시설 접근성			
	공공·편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
내부요인	시공업체, 건물구조	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 동일한 시기에 신축된 같은 단지내 위치하는 바, 제반 내부요인상 대등함.
	시공상태의 양부 등			
	규모, 구성비			
	주차장, 부속시설			
	노후도, 관리체계			
호별요인	층별·향별·위치별 효용	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 모두 중층 남향에 위치하는 바, 층별·향별·위치별 효용 등 제반 호별요인상 대등함.
	전유면적 비율			
	대지권 지분면적 비율			
	발코니			
	개별적인 조망·소음 등			
기타요인	그밖의 요인	1.00	1.00	제반 기타요인상 대등함.
누계		1.000		외부 x 내부 x 호별 x 기타

6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

산식 = 사례가격(천원) × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인 × 면적비교								
기호	사례 기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인	면적비교	산정가액 (천원)	결정가액 (천원)
1	B	180,000	1.00	0.99015	1.000	1.0000	178,227	178,000

7. 감정평가액 결정을 위한 참고자료

가. 유사물건의 가격수준

구 분	가격 수준	자료 출처
우방아파트 (84.97㎡, 기준층)	175,000~200,000천원	인근 공인중개사사무소
	170,000~190,000천원	KB부동산 아파트시세
	170,000~190,000천원	한국부동산원 아파트시세

나. 동종 유사물건의 평가사례

기호	소재지	평가 목적	건물명/ 동-호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점
							사용승인일
가	천안시 동남구 신부동 861외	법원 경매	우방아파트 / 106-1■	84.97	47.989	187,000	2023.11.20/ 1995.11.24
나			우방아파트 / 102-1■	84.97	47.989	177,000	2021.11.23/ 1995.11.24

VI. 감정평가액 결정 및 그에 관한 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따른 거래사례비교법에 의한 구분건물의 평가액은 인근 유사물건의 가격수준, 방매사례 등에 의하여 그 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다. (178,000,000원)

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 신부동 [도로명 주소] 충청남도 천안시 동남구 중앙로 265-26	건물의 861, 859, 862, 우방 아파트 107동	표시) 아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 9층 지층 1층 2~9층 각층				
	(전유부분	건물의	표시)	3층 302호 철근콘크리트조	84.97	84.97	178,000,000	비준가격 (집합건축물 대장 주면적 106.424㎡)
	(대지권의 1.충청남도 천안시 동남구 신부동	목적인 861	토지의 대	표시) 제2종일반 주거지역	16,390.4			
	2.같은 동	859	대	제2종일반 주거지역	474.4			
	3.같은 동	862	대	제2종일반 주거지역	1,674.5			
대지권의	종류,비율		1~3.소유권	47.990 × ----- 18,539.3		47.990		
합 계							토지 · 건물 토 지 : 89,000,000 건 물 : 89,000,000 ₩178,000,000.-	

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

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 신부동 소재 '역말오거리' 남서측 인근 '우방아파트' 단지내 위치하는 공동주택으로서, 부근은 상가, 단독주택, 공동주택, 농경지 등이 섞여 있는 정비된 주택지대입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 9층 아파트내 제3층 제302호로서,
외벽: 시멘트 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 벽지, 일부 타일 등 마감,
창호: 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트 1개호(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 현관, 발코니 등)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스공급설비, 보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

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

부정형 토지로서, 아파트 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

중로, 소로의 포장도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1: 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>이며,

기호 2: 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및
 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>이며,

기호 3: 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),
 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

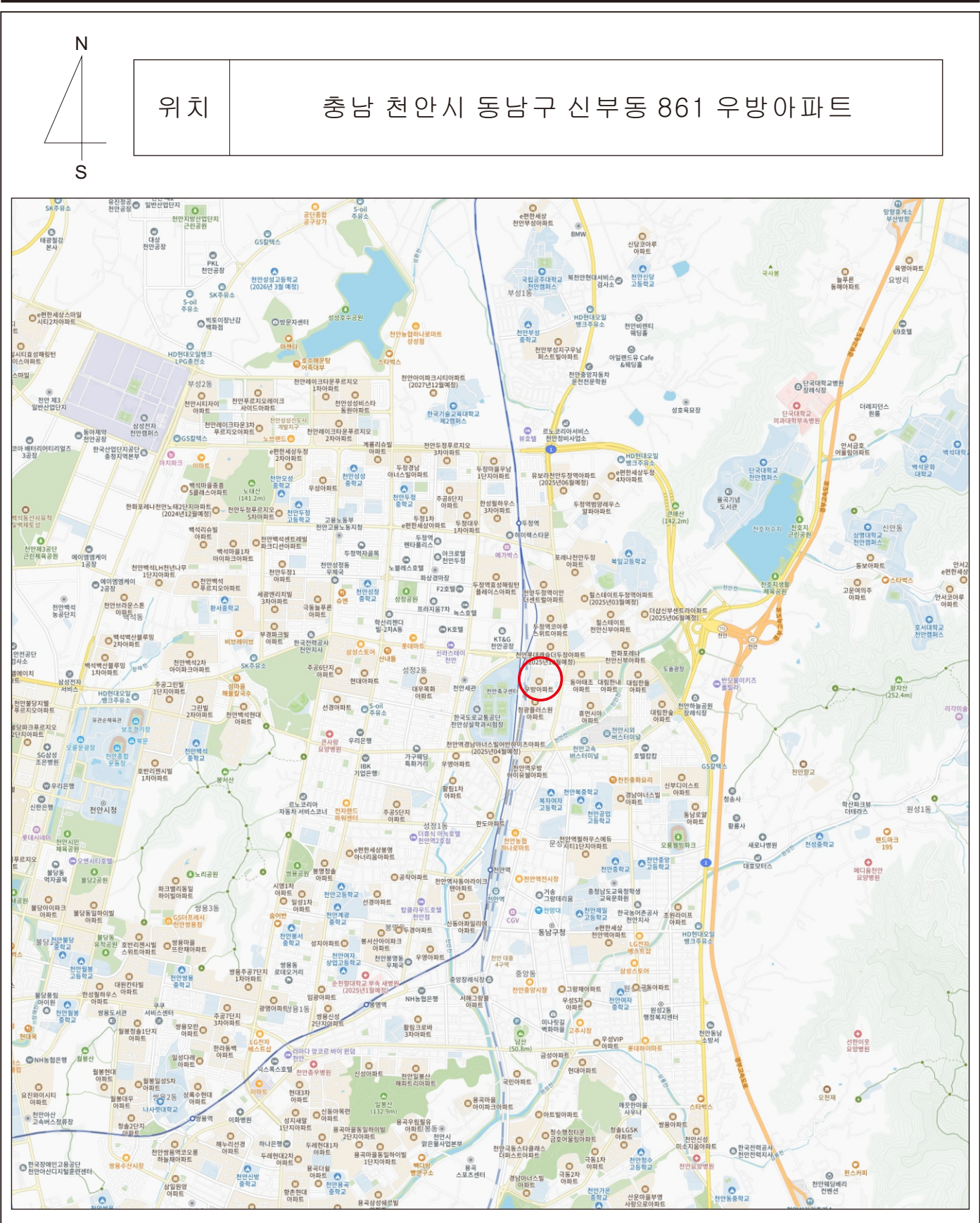
(9) 공부와의 차이

없습니다.

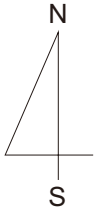
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.
 기타: 없습니다.

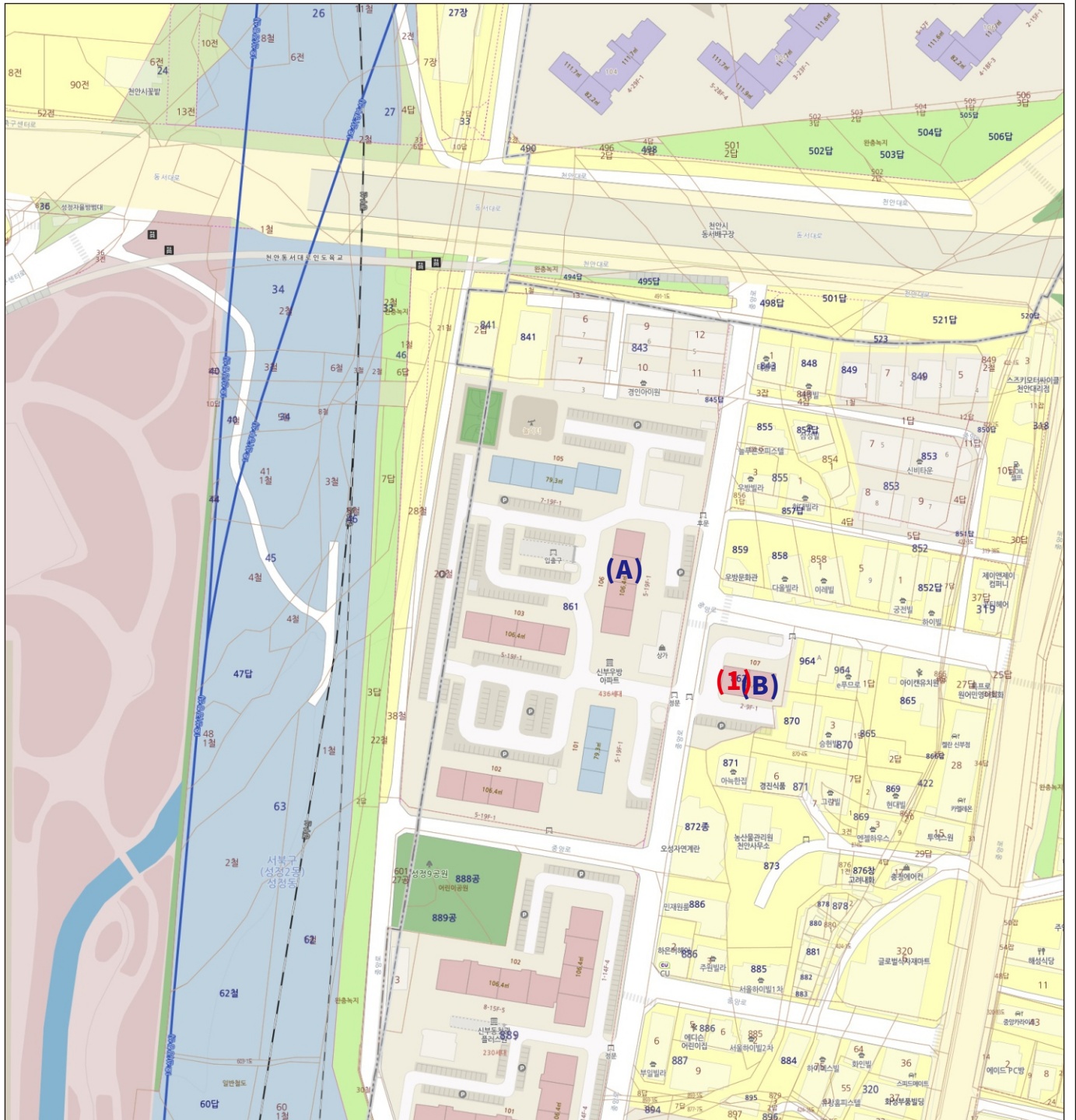
대상물건 광역위치도



대상물건 상세위치도



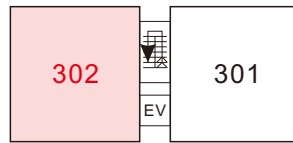
위치 충남 천안시 동남구 신부동 861 우방A. 107동 302호



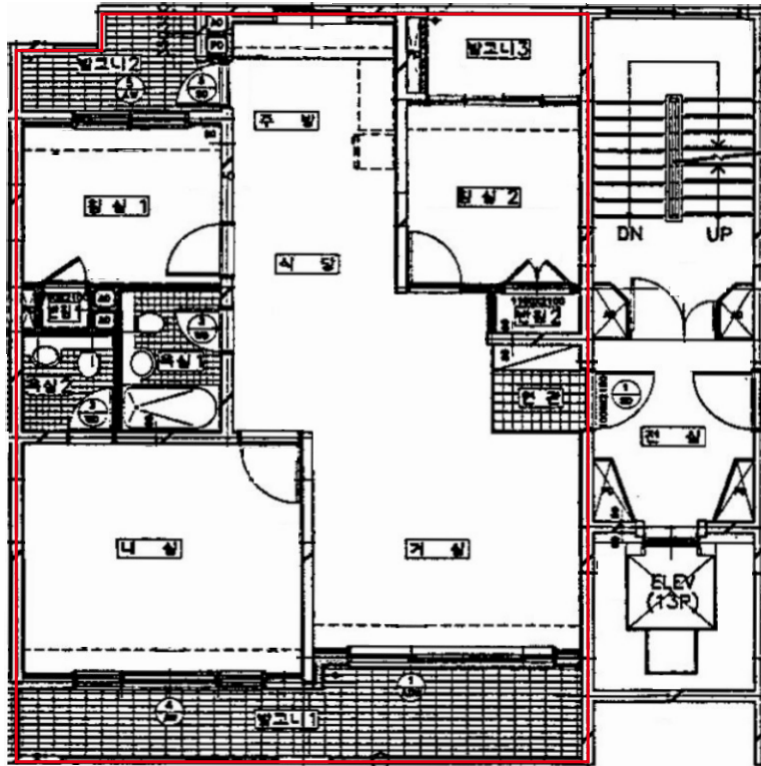
호별배치 및 건물이용상태

NO SCALE

(호별배치도 및 건물이용상태)



우방아파트 107동 302호

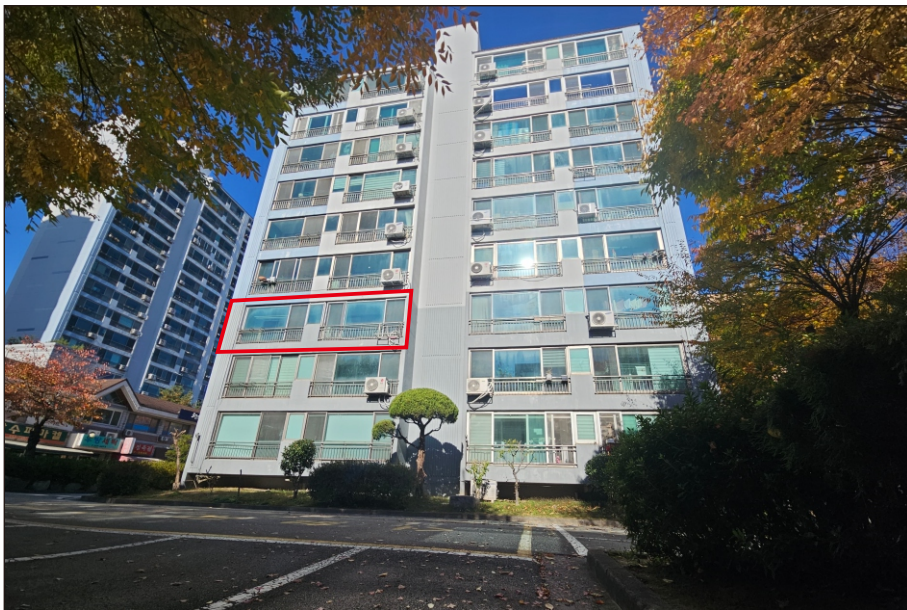


(건축물대장상 발코니 확장 전 상태임)

사 진 용 지



대상물건 주변 환경(북동측 촬영)



대상물건 전경(전면)

사 진 용 지



대상물건 전경(1층 출입구)



대상물건 전경(현관문)

사 진 용 지



대상물건 전경(지하주차장 입구)