

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건  
(2025타경10262)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원  
사법보좌관 송석근

감정평가서번호: 충남-2025-01-K003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

충남감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
정호순

(인)

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	최창업 (2025타경10262)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.16	2025.01.15 ~ 2025.01.16	2025.01.17	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	도시형 생활주택	1개호	도시형 생활주택	1개호	-	110,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩110,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조창호					

## I. 대상물건 개요

### 1. 대상물건 내역(충청남도 천안시 서북구)

#### 가. 대상 구분건물 내역

기호	소재지	구분건물명	용도	층	호수
(1)	불당동 687	불당오딧세이	(공동주택) 도시형 생활주택	10층	1011호

#### 나. 대상 구분건물이 속한 단지(동)의 정보

소재지	천안시 서북구 불당동 687	사용승인일	2019.10.17
구조	철근콘크리트구조	건폐율	76.58%
		용적률	807.7%
지붕/층수	(철근)콘크리트지붕/15층	개별공시지가	2,913,000원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 대상 구분건물의 정보

층·호수	10층·1011호	전용률(%)	38.15
전유면적(㎡)	25.3611	대지면적(㎡)	4.996
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 2025.01.16.로 하였습니다.

## 4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2025.01.15. ~ 2025.01.16.일입니다.

## 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

■ 대상물건 소재지, 지번, 면적, 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인은 현황 점유부분 및 집합건축물대장상의 현황도면에 의거하였습니다.

■ 대상물건의 집합건축물대장(전유부)상 공용부분(주) 면적의 합은 41.1119㎡입니다.

■ 대상물건은 현장조사시 이해관계인이 부재하여 내부의 이용상태 등은 집합건축물대장상의 건축물현황도, 인근주민 및 인근부동산중개업소 탐문, 평가관련자료 등을 참고하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰참여시 참조하시기 바랍니다.

■ 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 표기하였는바 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

■ 대상물건과 거래사례는 현장 방문 당시 내부확인이 불가능하여 단지 내 일반적인 관리상태와 통상적인 이용상황을 기준으로 평가하였는바, 경매 응찰시 유의하시기 바랍니다.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 서북구 불당동 소재 “천안시청” 남서측 인근에 위치하는 ‘불당오딧세이 10층 1011호’로서, 대전지방법원 천안지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

대상물건의 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. 공시지가기준법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 라. 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 제12조 제2항에 따른 시산가액 비교는 생략하되, 인근 부동산 탐문조사 등을 시세수준, 동종 유사물건의 평가 사례 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 평가하였습니다.

### 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.

※(자료출처: KAIS·KAPAHUB 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
A	불당동 687	불당 오딧세이	4층 40■호	25.3611	4.996	100,000,000	2024.09.12
							2019.10.17
B			14층 140■호	25.3913	5.002	106,000,000	2024.04.23
							2019.10.17

사례 기호	A	사례가격(원)	100,000,000
선정 사유	위치, 물적유사성 등 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 ‘A’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)

### 4. 시점수정

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

구 분	2024년08월	2024년11월	비 고
가격지수	97.9	97.8	-
시점수정치 산출	<b>97.8/97.9≒ 0.99898</b>		

※ 거래시점 : 2024.09.12. 2024년 08월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.01.16. 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2024년 11월 지수를 적용함.

## 5. 가격형성요인 비교

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

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례 (A)	대상 (1)	
외부요인	대중교통 편의성	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 같은단지 내에 위치하는 바, 제반 외부요인 상 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심·상업시설 접근성			
	공공·편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관)			
내부요인	시공업체, 건물구조	1.00	1.00	대상물건과 비교사례는 같은단지 내에 위치하는 바, 제반 내부요인 상 대등함.
	시공상태의 양부 등			
	규모, 구성비			
	주차장, 부속시설			
	노후도, 관리체계			
호별요인	층별·향별·위치별 효용	1.00	1.10	대상물건(1011호, 남향)은 비교사례(40■호, 북향)보다 층별·향별·위치별 효용 등 제반 호별요인상 우세함.
	전유면적 비율			
	대지권 지분면적 비율			
	발코니			
	개별적인 조망·소음 등			
기타요인	그밖의 요인	1.00	1.00	제반 기타요인상 대등함.
누계		<b>1.100</b>		외부 x 내부 x 호별 x 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

산식 = 사례가격(원) × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인 × 면적비교								
기호	사례 기호	사례가격	사정 보정	시점수정	가격형성 요인	면적 비교	산정가액 (㎡/단가)	결정가액
(1)	A	10,000,000	1.00	0.99898	1.100	1.000	109,887,800 (4,332,927)	<b>110,000,000</b>

※면적비교는 전유면적(㎡)을 기준으로 비교하였습니다. [25.3611㎡ ÷ 25.3611㎡ ≙ 1.000]

### 7. 감정평가액 결정을 위한 참고자료

#### 가. 유사물건의 가격수준

건물명	전유면적(㎡)당 가격수준(원)	자료 출처
불당오딧세이	3,900,000 ~ 4,500,000	인근 부동산업소, 입주자 탐문조사

※전유면적 및 용도별, TYPE별, 층별, 향별, 혹은 내부 인테리어 상태 등에 따라 차이가 있음.

#### 나. 동종 유사물건의 거래사례 및 평가사례

※(자료출처: KAIS·KAPAHUB 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	자료 명칭	건물명 동·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (㎡당 단가)	기준시점 (거래시점)
							사용승인일
C	불당동 687	매매	불당오딧세이 10층 101■호	25.3611	4.996	105,000,000 (@4,140,199)	2024.01.25
							2019.10.17
D	불당동 687	경매	불당오딧세이 14층 141■호	25.3611	4.996	121,000,000 (@4,771,086)	2023.05.25
							2019.10.17

## V. 감정평가액 결정 및 그에 관한 의견

### 1. 평가방법

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

### 2. 감정평가액 : 110,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(1)	천안시 서북구 불당동 687	불당오딧세이	10층 1011호	25.3611	4.996	110,000,000

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	충청남도 천안시 서북구 불당동	687 불당 오딧세이	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 불당4로 111			지6층	688.3254			
				지5층	844.285			
				지4층	792.9901			
				지3층	844.285			
				지2층	792.9901			
				지1층	853.0351			
				1층	683.0839			
				2층	761.5105			
				3층	578.4122			
				4층	578.4122			
				5층	578.4122			
				6층	578.4122			
				7층	578.4122			
				8층	578.4122			
				9층	578.4122			
				10층	578.4122			
				11층	578.4122			



# 구분건물감정평가요항표

- (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 서북구 불당동 소재 '천안시청' 남동측 인근에 위치하고 주위는 상업시설 및 근린생활시설, 공동주택, 숙박시설, 공원 등으로 형성되어 있는바 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

대상물건까지 제반 차량 진,출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제10층 제1011호 로서,  
(사용승인일:2019.10.17)

- 외벽: 석재붙임 및 페인팅 등 마감.
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
- 창호: 샷시창호입니다.

## (4) 이용상태

공동주택(도시형 생활주택-원룸형)으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기 설비, 지하주차장, 기계식 주차설비 등이 갖추어져 있습니다.

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

정방형의 토지로서, '주상용건부지'로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

대상물건 북측 및 동측으로 중로와 접하고 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(불당지구),  
소로3류(폭 8m 미만)(소로3-1012, 보행자전용도로)(접합),  
중로1류(폭 20m~25m)(2024-09-02)(중로1-32)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)  
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

기타: 특이사항 없습니다.

# 광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 687 불당오딧세이 10층 1011호
-----	---------------------------------------



# 위치도



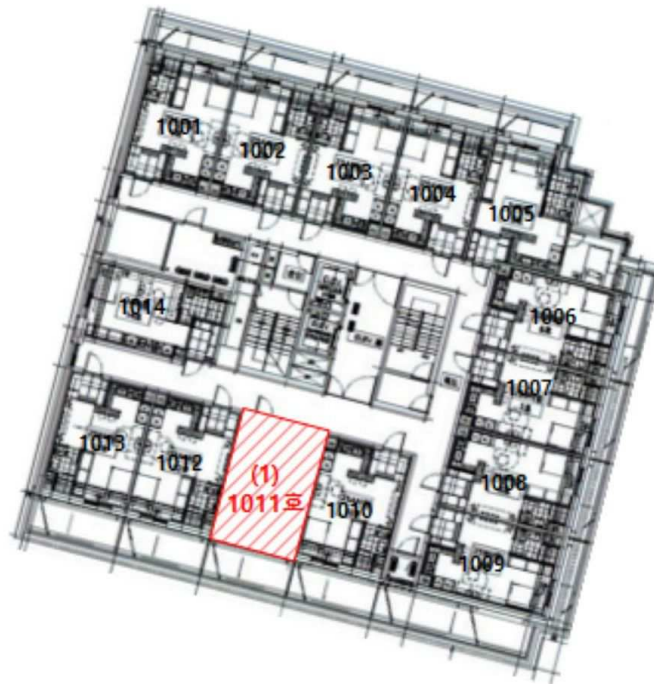
<b>소재지</b>	충청남도 천안시 서북구 불당동 687 불당오딧세이 10층 1011호 (1):대상물건, A:거래사례
------------	---



# 호별배치도



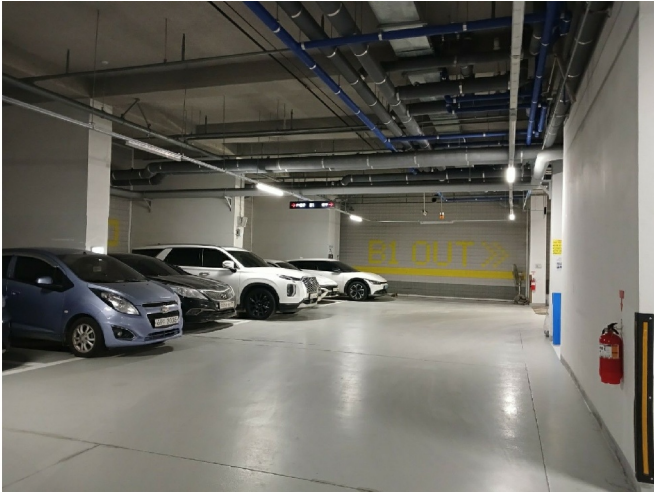
NONE SCALE



[ 불당오딧세이, 제10층 1011호 ]



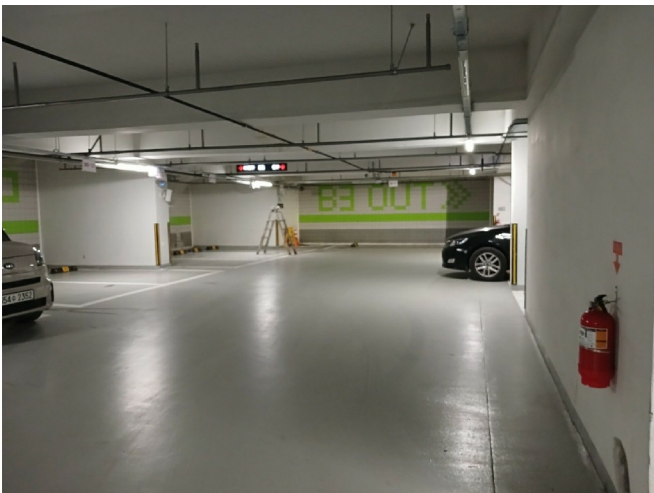




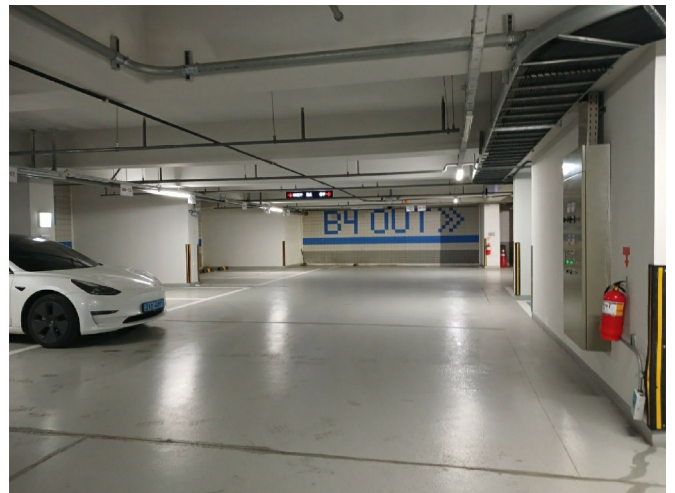
(B1)



(B2)



(B3)



(B4)



(B5)









