

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 송양미 소유물건(2025타경11203)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관  
송석근

감정평가서번호: 2502-07-11203

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.

두정감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이현경

(인)

감정평가액	일억육천이백만원정(₩162,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송양미 (2025타경11203)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.02.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	162,000,000
	합계					₩162,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 “천안신대초등학교” 남측 인근에 위치하는 아파트(주공아파트 106동 2층 204호)로서, 경매[대전지방법원 천안지원] 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.28.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.27일자로 실지 조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1) 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가 방법을 적용하고 있음.

- ① 구분소유의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 “원가법”
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2) 본건 집합건물(아파트)은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

### 5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 별지 “구분건물감정평가명세표” 상 토지·건물배분비율을 별도 표기하였으니, 경매진행 시 참고 요함.
- 2) 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부이용상황은 관련 공부 및 인근주민 탐문조사에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건 개요

물 건 소 재 지		충청남도 천안시 서북구 두정동 527, 527-2					
건물명·동·호수		주공아파트 제106동 제2층 제204호					
건 물 의 구 조		철근콘크리트 및 벽식조 평슬래브지붕			사 용 승인일	1996.11.1.	
구 분		전유면적 (㎡)	공 용 (주) 면적(㎡)	합계면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	
일련 번호	호 수					공부	현황
1	204	59.97	21.05	81.02	34.7863	아파트	아파트

### 3. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건 물 명 동 · 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
Ⓐ	두정동 527 외	주공아파트 제106동 8층/8**호	59.97	168,000,000	2,801,401	2023.09.04

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 동일한 지역내의 사례로서, 위치·구조·면적 등 제반요인에 있어서 유사성이 있는 거래된 사례(@)를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

### 5. 시점수정

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템]

일련 번호	비교 사례	산정기간	시점 수정치	비고
1	a	2023.09.04 ~ 2025.02.28	0.99591	아파트 지역 : 충청남도 천안시 서북구(23.09.04~25.02.28)  거래시점 : 2023.09.04, 2023년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.28, 2025년01월 지수를 적용 함  2023.09.04 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 97.8 2025.02.28 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.4 시점수정치 : $97.4/97.8 \approx 0.99591$

### 6. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 개별요인 비교(가치형성요인)

#### - 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

일련 번호	사례 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	계
1	Ⓐ	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
본건은 사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 다소 열세함.						

### 8. 참고가격 자료

#### 1) 본건 및 인근 가격수준

구분	가격수준
주공아파트 (본건 유사)	150,000,000원 ~ 165,000,000원/㎡ 내외 수준

#### 2) 인근 평가사례

소재지	건 물 명 동 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
두정동 527 외	주공아파트 제103동 5층/5**호	59.97	166,000,000	2,768,000	23.09.22	경매
두정동 527 외	주공아파트 제106동 19층/19**호	59.97	170,000,000	2,835,000	24.02.13	경매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 9. 대상물건 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,801,401	1.00	0.99591	1.00	0.97	2,706,245	2,700,000

### 10. 대상물건 시산가액

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	2,700,000	59.97	161,919,000	162,000,000	-

### III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 최근 거래가격수준의 변화추이, 호가수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	59.97	21.05	81.02	162,000,000	-

# 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	1동의 건물의 표시							
	충청남도 천안시 서북구 두정동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 두정중5길 33	527 527-2 주공 아파트 106동	(아파트)	철근콘크리트 및 벽식조 평슬래브지붕 20층				
				1층	421.65			
				2층~20층	각 481.62			
				지층 대피시설	447.67			
				지층 주차장	190.49			
	[전유부분의 건물의 표시]			2층 204호 철근콘크리트 및 벽식조	59.97	59.97	162,000,000	비준가격 공용부분 포함
	[대지권의 목적 토지의 표시]							
	토지의 표시: 1. 충청남도 천안시 서북구 두정동	527	대	제2종일반주거지역	12,352.1			
	2. 동 소	527-2	대	제2종일반주거지역	18,149.5			
대지권의 종류:			1.2. 소유권	34.7863				
대지권의 비율:			1.2.	----- 30,501.6	34.7863			
					<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>		
					토 지 :	72,900,000		
					건 물 :	89,100,000		

# 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		
	합 계			이 하	여	백	₩162,000,000.-	

# 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

본건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 "천안신대초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 단독주택, 교육시설, 근린생활시설 등으로 형성된 주거지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스승강장 등이 소재하는 등 제반 교통이용상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽식조 평슬래브지붕 20층 건물 내 제2층 제204호로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅마감  
창호: 샷시 창호임

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 1단의 장방형 토지로서, 아파트건부지로 이용 중임.

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파단지 주변으로 포장도로에 접하며, 단지내 도로를 통하여 접근이 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지1: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안신대초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천안신대초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

토지2: 도시지역, 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로1류(폭 10~12m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안신대초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천안신대초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 527 주공아파트 106동 2층 204호
-----	---



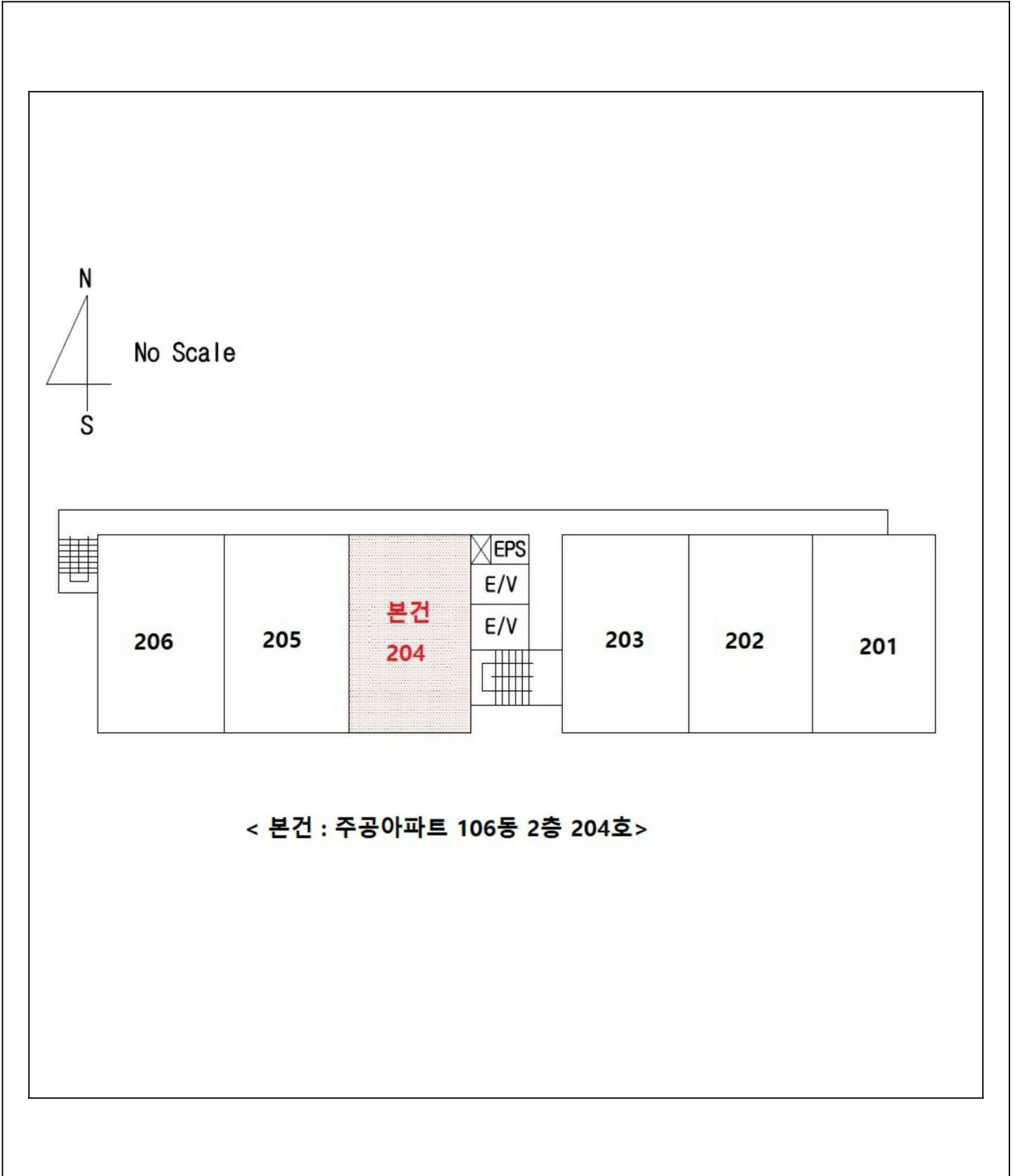
# 위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 527 주공아파트 106동 2층 204호
-----	---



# 건물개황도



< 본건 : 주공아파트 106동 2층 204호 >

# 내부 구조도



소재지

충청남도 천안시 서북구 두정동 527 주공아파트 106동 2층 204호

