

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------|
| 건명 | 박기완 소유물건 (2025타경11344) |
| 의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근 |
| 감정서번호 | YB560-034 |

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 | 사십칠억원정(₩4,700,000,000.-) | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근 | 감정평가목적 | 법원경매 |
| 채무자 | - | 제출처 | 대전지방법원 천안지원 경매7계 |
| 소유자 (대상업체명) | 박기완 (2025타경11344) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가조건 | - |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 |
| | | 2025.03.28 | 2025.03.17 ~ 2025.03.28 |
| | | 작성일 | 2025. 03. 31 |

| 감 정 평 가 내 용 | 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 |
| | 상가 | 1개호 | 상가 | 1개호 | - | 4,700,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합 계 | | | | | ₩4,700,000,000 | |

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 서북구 성정동 1433 | 프라지움10차아파트 | 120호 | - |

나. 대상 구분건물이 속한 단지(동)의 정보

| | | | |
|--------|------------------------|-----------------|--------------|
| 소재지 | 충남 천안시 서북구 성정동 1433 | 사용승인일 | 2018.08.24 |
| 구 조 | 철근콘크리트구조 | 개별공시지가 | 2,338,000원/㎡ |
| 지붕 / 층 | (철근)콘크리트지붕 / 15층 | 동수 / 호수 (상가) | 1개동 / 21개호 |

다. 대상 구분건물의 정보

| | | | |
|------|------------|------|----------|
| 동/호수 | 120호 | 건물용도 | 소매점 |
| 전유면적 | 419.574㎡ | 대지면적 | 84.2618㎡ |
| 이용상황 | 현재 공실 상태임. | | |

2. 대상물건의 형상 등

별지 '구분건물 감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.3.28.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2025.03.20~2025.03.28일입니다.

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 서북구 성정동 소재 '롯데마트' 동측 인근 '프라지움10차 아파트' 건물내 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 제조달원가에 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 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 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 | 성정동 1322 | (프라지움 3차) | 1■ | 44.1000 | 8.2886 | 400,000 | 2022.01.14/ 2014.05.02 |
| B | 성정동 1433 | 프라지움 10차 | 1■ | 136.4608 | 27.4050 | 1,620,750 | 2018.11.13/ 2018.08.24 |
| C | 성정동 1437 | 충남타워 | 1■외 | 98.0400 | 18.1574 | 1,350,000 | 2018.05.10/ 2006.09.14 |

| | | | |
|-------|--|----------|---------|
| 사례 기호 | A | 사례가격(천원) | 400,000 |
| 선정 사유 | 사례 'A'는 대상물건 인근에 소재하는 동일한 구조의 사례로서, 대상물건과 같은 층에 위치하고 비교적 최근의 사례사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 바, 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 ‘상업용 부동산 자본수익률(천안 두정)’을 활용하여 산정하였습니다.(기준시점당시 지수가 고시되지 않아 최근의 것으로 적용하였습니다.)

| | | | | |
|----------|--|-----------|-----------|-----------|
| 구 분 | 2022년 1분기 | 2022년 2분기 | 2022년 3분기 | 2022년 4분기 |
| 자본수익률(%) | 0.09 | 0.37 | 0.32 | -0.13 |
| 구 분 | 2023년 1분기 | 2023년 2분기 | 2023년 3분기 | 2023년 4분기 |
| 자본수익률(%) | -0.57 | 0.44 | 0.07 | -0.73 |
| 구 분 | 2024년 1분기 | 2024년 2분기 | 2024년 3분기 | 2024년 4분기 |
| 자본수익률(%) | -0.26 | -0.36 | -0.13 | -0.23 |
| 시점수정치 산출 | $(1+0.0009 \times 77/90) \times (1+0.0037) \times (1+0.0032) \times (1-0.0013) \\ \times (1-0.0057) \times (1+0.0044) \times (1+0.0007) \times (1-0.0073) \\ \times (1-0.0026) \times (1-0.0036) \times (1-0.0013) \times (1-0.0023) \\ \times (1-0.0023 \times 87/92) \approx \mathbf{0.98651}$ | | | |

5. 가격형성요인 비교

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

| 구분 | | 격차율 | | 비교 |
|------|--|-------|------|--|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업업무시설 접근성, 대중교통의 편의성 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등 | 1.00 | 1.17 | 대상물건은 비교사례보다 고객유동성 및 대중교통의 편의성(보다 양호) 등 외부요인상 우세함. |
| 내부요인 | 단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률, 관리상태 및 각종 설비 유무, 임대료 수준 및 임대비율, 구조 및 마감상태, 규모 및 최고층수 등 | 1.00 | 1.07 | 대상물건은 비교사례보다 관리상태 및 노후도(보다 양호) 등 내부요인상 우세함. |
| 호별요인 | 층별·향별·위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 등과의 거리, 전유부분의 면적 및 비율 대지권의 크기 등 | 1.00 | 1.00 | 대상물건과 비교사례는 층별·향별·위치별 효용 등 제방 호별요인상 대등함. |
| 기타요인 | 그밖의 요인 | 1.00 | 1.00 | 제반 기타요인상 대등함. |
| 누계 | | 1.252 | | 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 | A | 400,000 | 1.00 | 0.98651 | 1.252 | 9.5141 | 4,700,385 | 4,700,000 |

※ 면적비교는 전용면적을 기준으로 하였습니다.

7. 감정평가액 결정을 위한 참고자료

가. 유사물건의 가격수준

| 구 분 | 가격 수준 | 자료 출처 |
|-----------------------------|-------------------|------------|
| 프라지움10차아파트 (1층, 전유면적 기준) | 10,000~12,000천원/㎡ | 인근 공인중개사무소 |

나. 동종 유사물건의 평가사례

| 기호 | 소재지 | 평가 목적 | 건물명/ 동-호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액 (천원) | 기준시점 |
|----|-------------|----------|-----------------|-------------|------------|--------------|---------------------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 가 | 성정동 1433 | 법원 경매 | 프라지움10 차/ 1■ | 94.160 | 18.9099 | 1,101,000 | 2022.12.14/ 2018.08.24 |
| 나 | 성정동 1435 | | 프라지움11 차/ 1■ | 73.039 | 10.1800 | 913,000 | 2022.11.29/ 2019.07.02 |

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. (4,700,000,000원)

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 서북구 성정동 소재 '롯데마트' 동측 인근 '프라지움10차' 내에 위치하는 공동주택으로서, 부근은 상가, 공동주택 등이 섞여 있는 중심상업지대입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물내 1층 120호로서,
외벽: 석재 붙임, 복합판넬 등 마감,
내벽: 몰탈위 페인팅, 벽지 도배, 일부 타일붙임 등 마감,
창호: 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

상가 1개호(소매점: 공실)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 도시가스공급설비, 보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 부지로 이용중입니다.

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

남측으로 동서대로, 동측으로 중로, 북측으로 소로의 아스콘 포장도로에 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

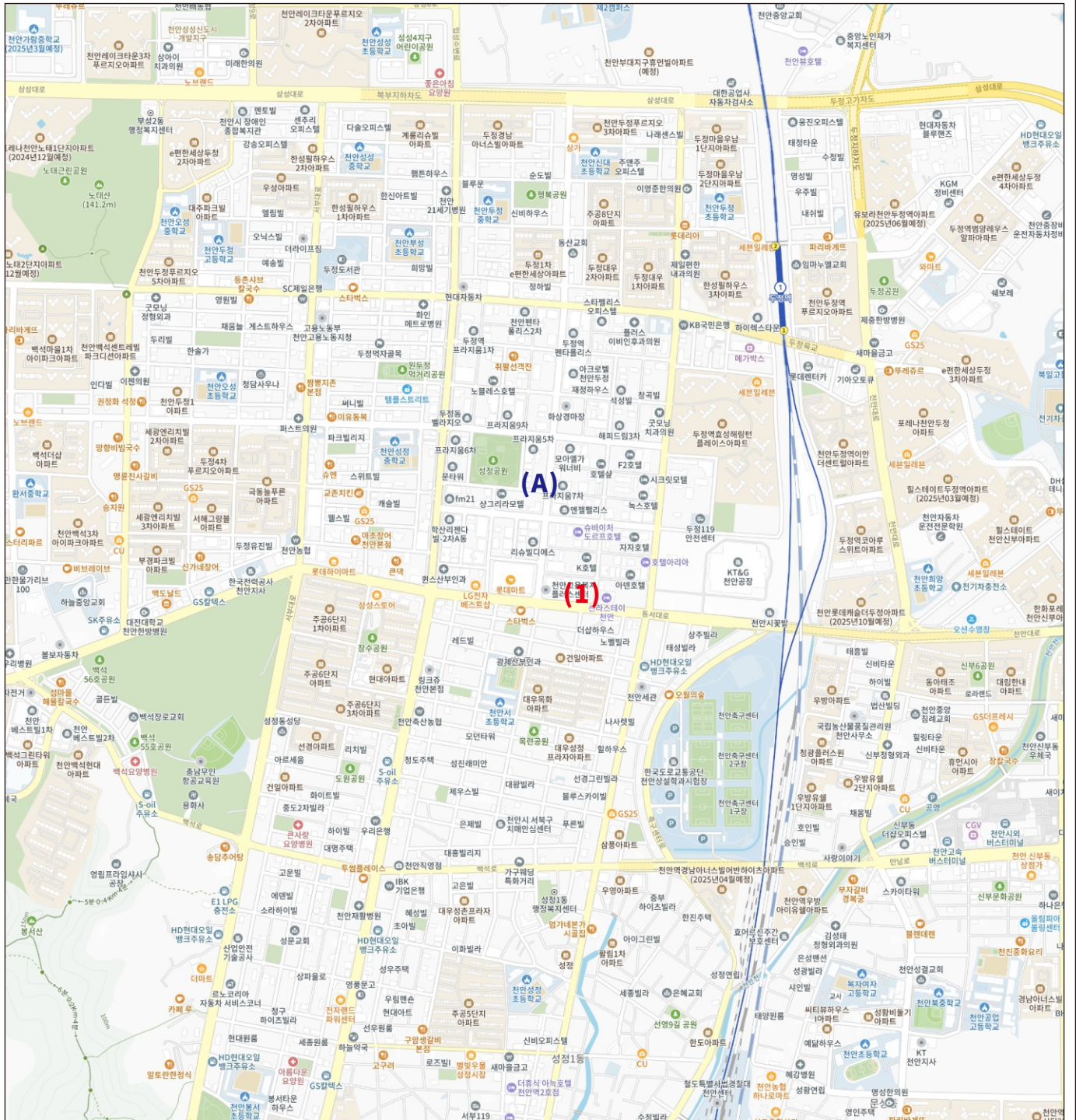
기타: 없습니다.

대상물건 광역위치도



위치

충남 천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차아파트



호별배치 및 건물이용상태

NO SCALE

(호별배치도 및 건물이용상태)



- 집합건축물대장상 도면임 -

사 진 용 지



대상물건 주변환경



대상물건 주변환경

사 진 용 지



대상물건 전경(주차장 출입구)



대상물건 전경(1층 출입구)

사 진 용 지



대상물건 전경(전면)



대상물건 전경(내부)

사 진 용 지



대상물건 전경(해당층 복도)



대상물건 전경(해당층 복도)