

감정평가서

Appraisal Report

건명	박기완 소유물건 (2025타경12320 부동산임의경매)
감정의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
감정평가서번호	JK2509-004

이종경감정평가사사무소
JK Lee Appraisal Office



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

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
이종경

이종경



감정평가액	사십이억팔천삼백만원(₩4,283,000,000.-)						
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가목적	법원경매			
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계			
소유자 (대상업체명)	박기완 (2025타경12320 부동산임의경매)		기준가치	시장가치			
			감정평가 조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일		
			2025. 9. 12.	2025. 9. 11.~ 2025. 9. 12.	2025. 9. 19.		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)	
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	4,283,000,000	
	합계					₩4,283,000,000.-	
	(이하여백)						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"별지참조"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요 및 평가방법

가. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 '천안서초등학교' 북서측 인근에 위치하는 근린생활시설(프라자옴10차아파트 114호 내지 119호 총 6개호)에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 기준가치

(1) 본건에 대해서는, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련법규 및 일반적인 감정평가이론에 의거하여 감정평가 하였고, “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 같은 규칙 제6조 제1항에 따라 현황기준 평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

(2) 본건에 대해서는 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가함. 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 위 규칙 제12조 제2항에서 정한 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토 과정은 생략하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

격자료를 통해 거래사례비교법으로 산정된 시산가액의 합리성을 검토하여 감정가액을 결정함.

다. 그 밖의 사항

(1) 본건의 위치는 집합건축물대장 현황 도면을 기준으로 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 의뢰목록 등에 의거하였음.

(2) 본건의 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항 본문에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 9. 12. 로 함.

(3) 본건은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”에 따른 집합건물로 같은 법 제 20조의 규정에 의해 그 건물과 대지사용권이 일체성이 있어, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가 명세표¹에 기재하였음.

¹ 한국부동산연구원의 “비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구”(한부연 2024-06) 참조하여 배분비율을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가대상 부동산에 대한 개황

소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1433 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원3길 14							
건물명 및 동	프라지움10차아파트							
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지하5층 / 지상15층			
용도	공동주택 및 업무시설 및 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설			사용승인일	2018. 8. 24.			
기호	층	호수	구조	용도	면적(m ²)			
					전유 면적	공유 면적	주차장	대지권 면적
1	1	114	철근 콘크리트 구조	일반음식점	69.13	50.9766	33.1766	13.8832
2	1	117		소매점	65.626	48.3928	31.495	13.1795
3	1	116		제2종근린생활 시설(인터넷 컴퓨터게 임시설제공 업소)	71.85	52.9825	34.4821	14.4294
4	1	115		소매점	71.85	52.9825	34.4821	14.4294
5	1	118		소매점	45.3	33.4043	21.7402	9.0975
6	1	119		소매점	45.3	33.4043	21.7402	9.0975

※ 위 제시 공유면적은 주차장 면적을 포함한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례비교법의 개요

“거래사례비교법”은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법(“감정평가에 관한 규칙” 제2조)임.

(2) 거래사례의 선정

거래사례비교법 적용을 위한 거래사례로서, 인근지역 내에 소재하고 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 아래²의 것 중 <사례 나>를 선정함.

사례	소재지	건물명 동호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 (계약일)	사용승인일
가	성정동 1290	성정비바루체 1층 1**호	59.7	8.27	1,038,305	24. 3. 25.	24. 3. 7.
나	성정동 1270	프라지움6차 1층 1**호	45.48	7.2	520,000	23. 6. 7.	16. 9. 5.
다	성정동 1322	프라지움 3차 1층 1**호	44.1	8.29	400,000	22. 1. 14.	14. 5. 2.

² 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명 동호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 (계약일)	사용승인일
라	성정동 1229	현대프라자 1층 1**호	63.9	31.97	450,000	21. 12. 11.	00. 1. 0.

(3) 사정보정

선정된 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 임대동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 능성이 있다고 판단되는 “두정 상권 집합건물의 자본수익율”을 활용하여 산정함(2025. 3분기 이후의 것이 발표되지 않아 직전 분기의 것을 연장적용함).

거래 사례	기간 (거래시점 ~ 기준시점)	상권	자본수익율 (시점수정치)	산출식
나	2023. 6. 7. ~ 2025. 9. 12.	두정	-2.968 (0.97032)	$(1+0.00440*24/91) * 1.0007 * 0.9927 * 0.9974 * 0.9964 * 0.9987 * 0.9977 * 0.995 * (1-0.00540*165/91)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인비교

(가) 개별요인 비교항목(상업용 집합건물)

조 건	항 목
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 산정 및 결정

기호	사례	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	합계
1	나	1.03	1.00	1.01	1.00	1.040
2	나	1.03	1.00	1.01	1.00	1.040
3	나	1.03	1.00	1.02	1.00	1.051
4	나	1.03	1.00	1.01	1.00	1.040
5	나	1.03	1.00	1.03	1.00	1.061
6	나	1.03	1.00	1.02	1.00	1.051
산정 사유	<ul style="list-style-type: none"> • 평가대상 모두 사례에 비하여 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 측면에서 우세함. • 평가대상 모두 사례에 비하여 항별 효용(상가 입구의 위치) 측면에서 우세함. • (기호 2, 5)는 사례에 비하여 주출입구와의 거리 측면에서 우세함. • (기호 1~4)는 사례에 비하여 면적 형상 측면에서 소폭 열세한 점을 반영함. 					

(6) 비준가액

기호	사례	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적 비교	비준가액 (원)
1	나	520,000,000	1.00	0.97032	1.040	69.13 / 45.48	797,623,180
2	나	520,000,000	1.00	0.97032	1.040	65.63 / 45.48	757,193,965
3	나	520,000,000	1.00	0.97032	1.051	71.85 / 45.48	837,774,928
4	나	520,000,000	1.00	0.97032	1.040	71.85 / 45.48	829,006,589
5	나	520,000,000	1.00	0.97032	1.061	45.30 / 45.48	533,226,171
6	나	520,000,000	1.00	0.97032	1.051	45.30 / 45.48	528,200,477

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 평가대상 집합건물의 감정평가액 결정

(1) 인근 부동산 가격수준

평가대상 건물과 유사 층수의 상업용 집합건물의 거래가능 시세는 1,100,000원 /m²(전유면적 기준) 내외 수준으로 조사됨.

(2) 인근 부동산 평가사례³

평가 목적	소재지	단지명 동 호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/ 전유면적㎡)	기준시점
담보	서북구 성정동 143*	충남타워 1층 105호	47.60	507,000	10,651,261	24. 9. 10.
법원 경매	서북구 성정동 143*	프라지움10차 아파트 1층 106호	63.56	617,000	9,707,363	25. 5. 18.
법원 경매	서북구 성정동 143*	프라지움10차 아파트 1층 120호	419.57	4,700,000	11,201,945	25. 3. 28.
담보	서북구 성정동 143*	학산리젠다빌3 차 1층 1101호	120.08	1,000,000	8,327,781	24. 9. 5.

³ 출처 : 감정평가협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 감정평가액 결정

위와 같은 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 평가대상의 비준가액을 기준으로, 평가목적 및 인근 부동산의 가격수준을 참작하여 평가대상의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	단지명·동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)
1	천안시 서북구 성정동 1433	프라지움10차아파트 1층 114호	69.13	13.883	798,000,000
2	천안시 서북구 성정동 1433	프라지움10차아파트 1층 117호	65.626	13.1795	757,000,000
3	천안시 서북구 성정동 1433	프라지움10차아파트 1층 116호	71.85	14.4294	838,000,000
4	천안시 서북구 성정동 1433	프라지움10차아파트 1층 115호	71.85	14.4294	829,000,000
5	천안시 서북구 성정동 1433	프라지움10차아파트 1층 118호	45.3	9.0975	533,000,000
6	천안시 서북구 성정동 1433	프라지움10차아파트 1층 119호	45.3	9.0975	528,000,000
합계					4,283,000,000

구분건물 감정평가명세서

JK2509-004

Page : 1 / 4

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	충청남도 천안시 서북구 성정동	1433 프라자움 10차 아파트	공동주택 및 업무시설 및 제1종근린 생활시설 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원3길 14
				지하5층	185.22			
				지하4층	2314.77			
				지하3층	2314.77			
				지하2층	2307.85			
				지하1층	2205.39			
				1층	2722.4104			
				2층	1354.7401			
				2층	208.7667			
				3층	1354.7401			
				3층	208.7666			
				4층	1354.7401			
				4층	208.7666			
				5층	1354.7401			
				5층	208.7666			
				6층	1354.7401			
				6층	208.7666			
				7층	1354.7401			
				7층	208.7666			
				8층	1354.7401			
8층	208.7666							
9층	1354.7401							
9층	208.7666							
10층	1354.7401							
10층	208.7666							
11층	1354.7401							
11층	208.7666							
12층	1354.7401							
12층	208.7666							
13층	1354.7401							
13층	208.7666							
14층	1401.118							
14층	156.3838							
15층	1540.4273							

구분건물 감정평가명세표

JK2509-004

Page : 2 / 4

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	1. 충청남도 천안시 서북구 성정동	1433	대	일반상업지역	3930.1		798,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 1층 114호	69.13	69.13		
				대지권	13.8832			
				----- 1. 소유권	----- 3,930.1	13.8832		
				(내) 토지·건물 배분내역			토지: 239,400,000 건물: 558,600,000	
2				철근콘크리트구조 1층 117호	65.626	65.626	757,000,000	
				대지권	13.1795			
				----- 1. 소유권	----- 3,930.1	13.1795		
				(내) 토지·건물 배분내역			토지: 227,100,000 건물: 529,900,000	

구분건물 감정평가명세표

JK2509-004

Page : 3 / 4

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
3				(내)					
				철근콘크리트구조					
				1층 116호	71.85	71.85	} 838,000,000		
				대지권	14.4294				
1. 소유권	3,930.1	14.4294							
							토지·건물 배분내역		
							토지: 586,600,000		
							건물: 251,400,000		
4				(내)					
				철근콘크리트구조					
				1층 115호	71.85	71.85	} 829,000,000		
				대지권	14.4294				
1. 소유권	3,930.1	14.4294							
							토지·건물 배분내역		
							토지: 248,700,000		
							건물: 580,300,000		
5				(내)					
				철근콘크리트구조					
				1층 118호	45.3	45.3	} 533,000,000		
				대지권	9.0975				
1. 소유권	3,930.1	9.0975							
							토지·건물 배분내역		
							토지: 159,900,000		
							건물: 373,100,000		

구분건물 감정평가명세표

JK2509-004

Page : 4 / 4

기호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
6				(내)				
				철근콘크리트구조 1층 119호	45.3	45.3	} 528,000,000	
				대지권	9.0975			
				----- 1. 소유권	----- 3,930.1	9.0975		
							토지·건물 배분내역 토지: 158,400,000 건물: 369,600,000	
합 계							₩4,283,000,000.-	

- 이하여백 -

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 성정동 소재 '천안서초등학교' 북동측 인근에 위치하고, 주변은 상업시설 및 근린생활시설, 공동주택, 숙박시설 등으로 형성되어 있는 상업지대이며, 접근성 및 주변환경 등으로 보아 제반 여건은 무난시됨.

(2) 교통상황

- 본건 공도와 접하여 차량진출입 용이함.
- 인근 도로변에 버스정류장이, 북동측 근거리에 두정역(수도권 전철역 1호선)이 각 소재하여, 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 / 지상15층 건물(건축물대장상 사용승인일 2018. 8. 24.) 중 1층 중 114~119호로서,

- 외벽: 강화유리, 복합판넬, 몰탈위 페인팅 등임.
- 천정: 본건 내부는 몰탈 마감, 그외 공용부분은 텍스타일 마감 등임.
- 내벽: 본건 내부는 몰탈위 페인팅 마감 등임.
- 바닥: 기호 3 외의 본건 내부는 몰탈 마감, 기호 3 바닥은 몰탈위 장판 깔기 마감, 공용부분은 석재 타일 마감 등임.

(4) 이용상태

- 본건 공부상 근린생활시설(기호 1~6 순서대로 일반음식점, 소매점, 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소), 소매점, 소매점, 소매점)임.
- 현황 본건 모두 공실임.

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) |

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 승강기, 소화전 및 화재탐지설비, 방송설비, 지하주차장 설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서 주상용 건물의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복6차선의 대로(폭 약 35m), 동측으로 왕복2차선 중로(폭 약 15m), 북측으로 소로(폭 약 10m) 도로에 각 접하면, 도로관리 상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부 2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

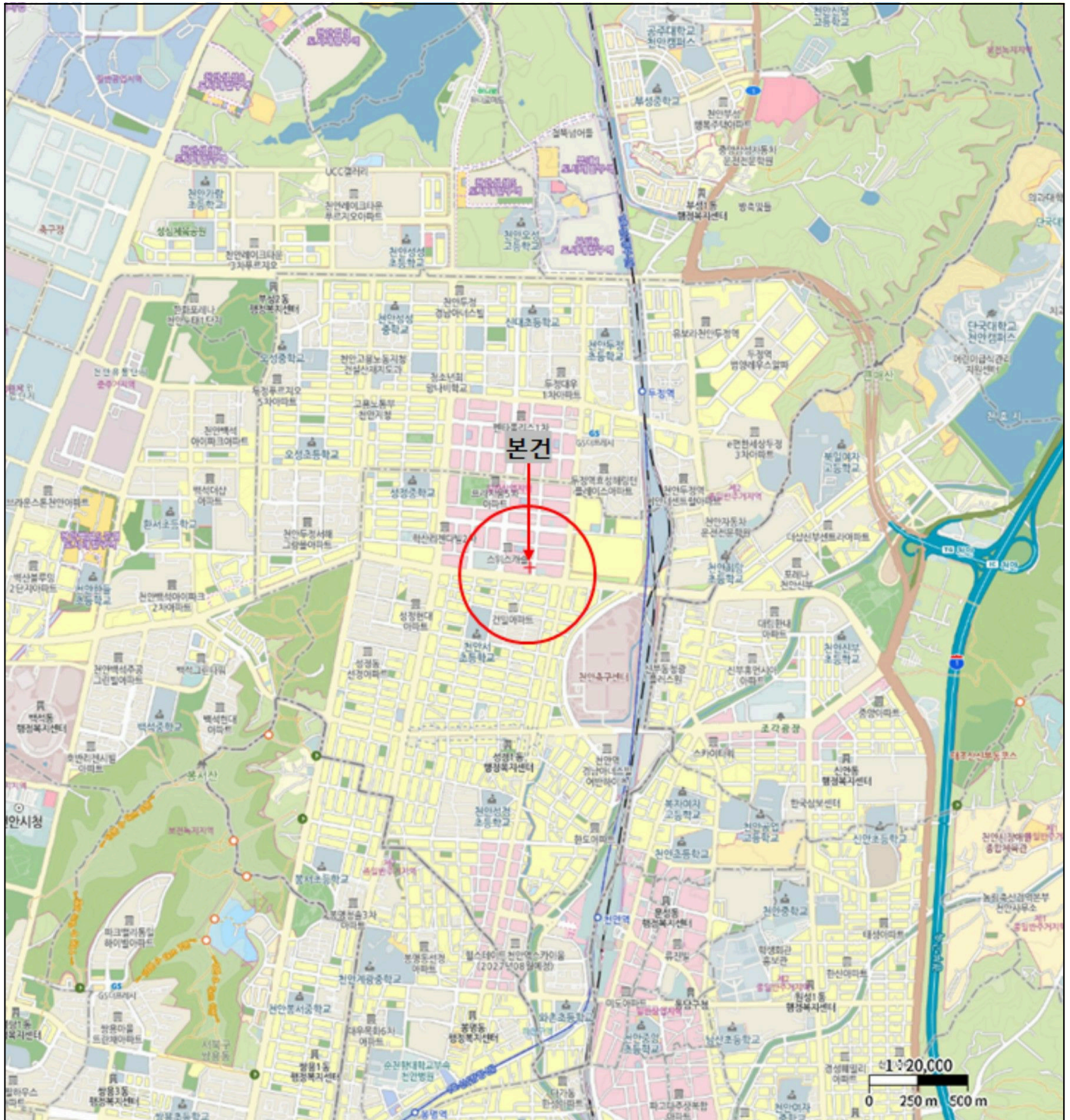
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



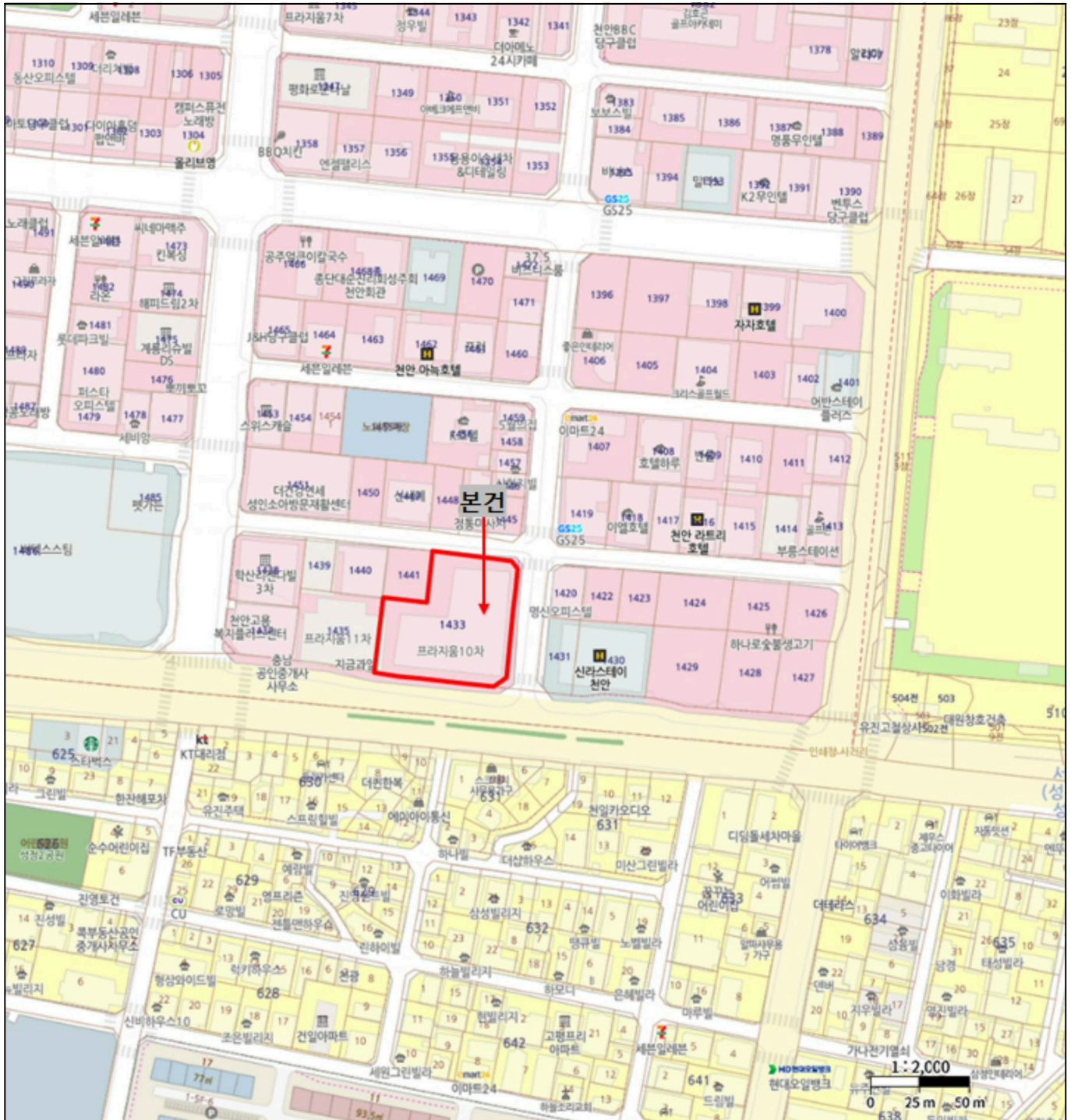
소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1433 프라자움10차아파트 1층 114~119호
-----	--



위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차아파트 1층 114-119호
-----	--

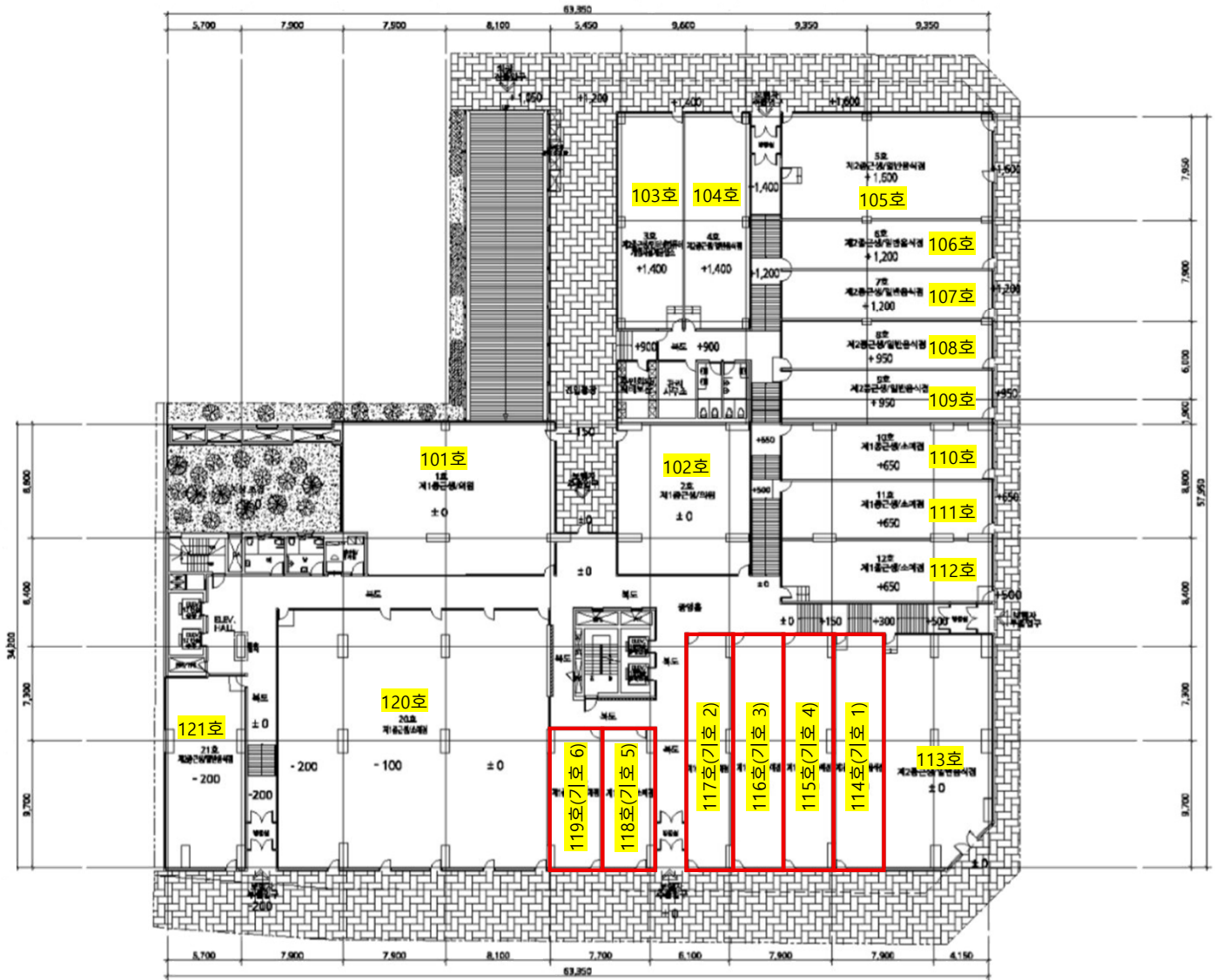


건물개황도

소재지

충청남도 천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차아파트 1층 114~119호
 ([도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원3길 14)

< 호별배치도 >



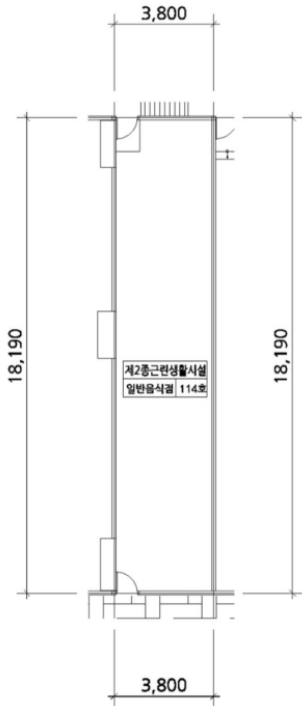
건물개황도

JK2509-004

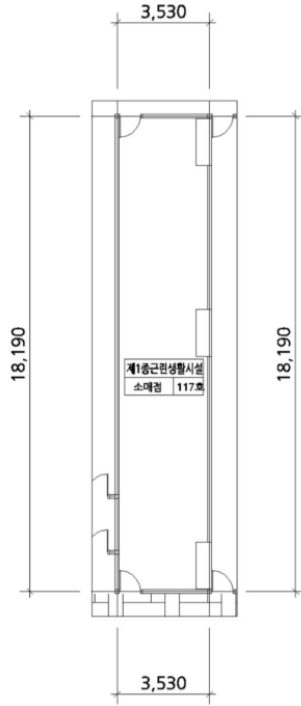
Page: 2/2

소재지

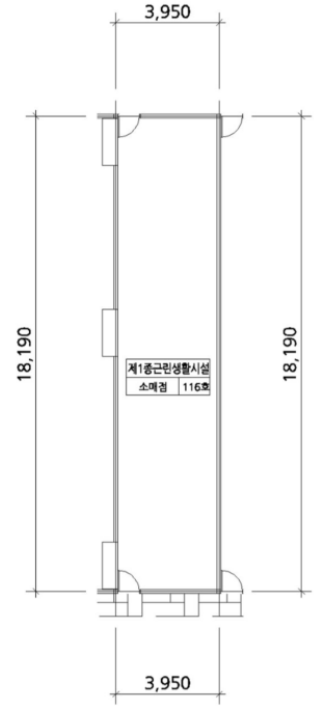
충청남도 천안시 서북구 성정동 1433 프라지움10차아파트 1층 114~119호
 ([도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원3길 14)



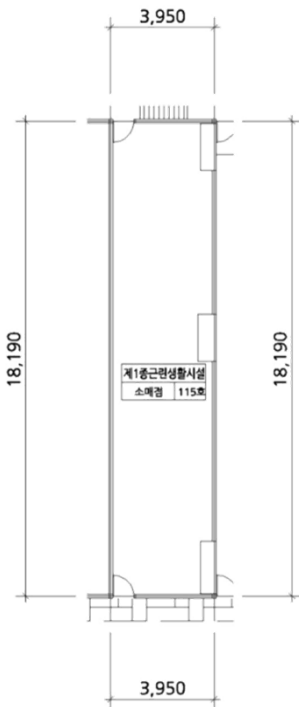
< 기호 1: 114호 >



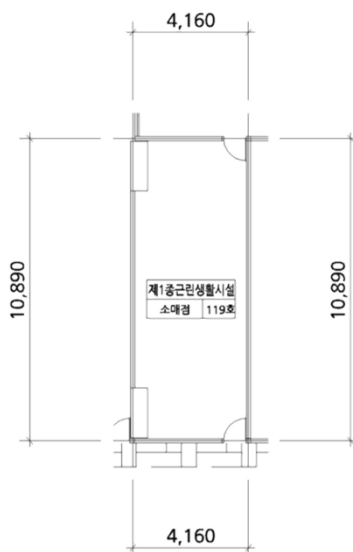
< 기호 2: 117호 >



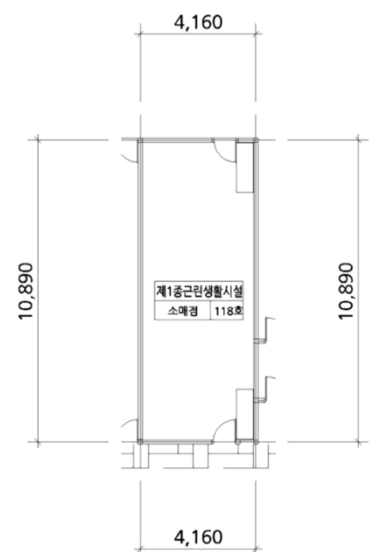
< 기호 3: 116호 >



< 기호 4: 115호 >



< 기호 5: 118호 >



< 기호 6: 119호 >

사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경



본건 및 인근전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

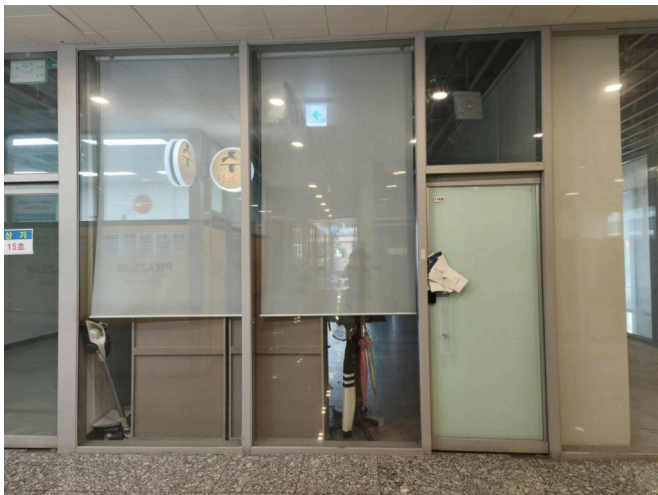
사 진 용 지



기호 1. 1층 114호



기호 2. 1층 117호



기호 3. 1층 116호



기호 4. 1층 115호

사 진 용 지



기호 5. 1층 118호



기호 6. 1층 119호