

# 감정평가서

건명	이지윤 외 1명 소유물건 (2025타경12401)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
감정서번호	시원 1080-0925

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.

시원감정평가사사무소

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
문희수

(인)

감정평가액	육억칠천만원정 (₩670,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	이지윤 외 1명 (2025타경12401)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.26	2025.09.25 ~ 2025.09.26	2025. 09. 27	
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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	670,000,000
	합 계					₩670,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 박종연					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 불당동 소재 ‘불당고등학교’ 남측 인근에 위치하는 ‘불당호반베르디움더퍼스트’ 114동 16층 1604호(전유면적 : 84.8093㎡)로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

#### 1) 1동 건물 전체의 현황

소재지	충청남도 천안시 서북구 불당동 1811 불당호반베르디움더퍼스트 114동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 불당19로 200		
주용도	공동주택(아파트)	용도지역	제3종일반주거지역
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2016년 10월 12일	층수	지상20층
대지면적	69,026.3㎡	연면적	9,023.7771㎡(114동)
건축면적	709.963㎡(114동)	용적을 산정용 연면적	9,023.7771㎡(114동)

#### 2) 평가대상 구분건물의 현황

기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	16층/1604호	84.8093	71.6322	68.6478	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

## 4. 감정평가조건

별도의 제시조건 없음.

## 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 기준시점 및 실지조사기간

1) 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 9월 26일임.

2) 본건의 실지조사기간은 2025년 9월 25일 ~ 2025년 9월 26일로서, 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적, 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인  
은 현황 점유부분 및 집합건축물대장의 현황도면에 의거하였음.
- 2) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 의거 구분건물과 대지사용권  
이 일체성을 가지며, 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지  
와 건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 ‘구분  
건물 감정평가명세표-비고’에 병기하였는바, 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.
- 3) 본건 아파트는 현장 방문 당시 일부 내부확인이 불가능하였는바, 집합건축물대장상 현황도  
면, 인근 주민, 인근 부동산중개업소 등의 탐문에 의하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였  
고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.
- 4) 본건 일부와 거래사례 아파트는 현장 방문 당시 내부확인이 불가능하여 단지 내 일반적인  
아파트의 관리상태와 통상적인 이용상황을 기준으로 평가하였는바, 경매 응찰 시 유의하시기  
바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 구분건물의 가격결정

### 1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사 례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례

(자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

소재지	기호	동/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	등기 등재
충청남도 천안시 서북구 불당동 1811	A	114/180○	84.8093	660,000,000	2025.01.11	등재
	B	114/30○	84.8093	625,000,000	2025.03.13	등재
	C	107/160○	84.8093	655,000,000	2025.05.03	등재
불당호반 베르디움 더퍼스트	D	106/40○	84.8093	640,000,000	2025.06.25	등재
	E	115/120○	84.8093	658,000,000	2025.07.19	미등재
	F	102/60○	84.8093	660,000,000	2025.07.26	등재

### 3. 비교사례의 선정

등기사항전부증명서에 거래내역이 등재된 동일 단지 내 사례로서, 가격형성요인 및 물적 유사성이 높다고 사료되는 기호 A, C, F를 선정함(시장상황, 가격총화 반영을 위해 복수 사례 선정).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 매매당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격수준으로 계약된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 관계 법령에 의거하여 거래내용이 등기사항전부증명서에 등재된 사례로서, 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 하지 아니함[1.00].

## 5. 시점수정

전국 주택가격 동향 조사 유형별 주택 매매 가격지수(한국부동산원) 중 본건의 물적 특성을 고려하여 ‘아파트 매매가격지수’를 적용함.

적용 사례	시점수정 기간 (거래시점 ~ 기준시점)	적용지수(아파트 : 충청남도 천안시 서북구)
A	2025.01.11 ~ 2025.09.26	2025.01.11 매매 가격지수 (적용 : 2024년 12월) : 100.7 2025.09.26 매매 가격지수 (적용 : 2025년 8월) : 99.0 시점수정치 : $99.0/100.7 \approx 0.98312$
C	2025.05.03 ~ 2025.09.26	2025.05.03 매매 가격지수 (적용 : 2025년 4월) : 99.8 2025.09.26 매매 가격지수 (적용 : 2025년 8월) : 99.0 시점수정치 : $99.0/99.8 \approx 0.99198$
F	2025.07.26 ~ 2025.09.26	2025.07.26 매매 가격지수 (적용 : 2025년 6월) : 99.5 2025.09.26 매매 가격지수 (적용 : 2025년 8월) : 99.0 시점수정치 : $99.0/99.5 \approx 0.99497$

※거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 가격지수를 비교하여 산정하되, 직전 달의 지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 가격지수를 비교함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

### 1) 개별요인의 비교항목

구 분	항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성, 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가치형성요인의 비교

기호	사례	개별요인비교				비교내용
		외부	내부	호별	비교치	
본건	A	1.00	1.00	1.00	1.00	동일한 아파트단지 내 사례로서, 단지 내·외 부요인 대등하며, 호별 요인, 기타요인 등 제 반 개별요인에서 대체로 대등한 수준임.
	C	1.00	1.00	1.00	1.00	동일한 아파트단지 내 사례로서, 단지 내·외 부요인 대등하며, 호별 요인, 기타요인 등 제 반 개별요인에서 대체로 대등한 수준임.
	F	1.00	1.00	1.02	1.02	동일한 아파트단지 내 사례로서, 단지 내·외 부요인 대등하며, 층별 효용에 따른 호별 요인에서 우세하여 전체적으로 본건이 우세임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례 기호	거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	개별 요인	면적 비교	시산가액 (원)
A	660,000,000	1.00	0.98312	1.00	84.8093/84.8093	648,859,200
C	655,000,000	1.00	0.99198	1.00	84.8093/84.8093	649,746,900
F	660,000,000	1.00	0.99497	1.02	84.8093/84.8093	669,813,804

※거래가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인(개별요인) × 면적비교 = 시산가액(원)

## 8. 감정평가액 결정을 위한 가격자료 검토

### 1) 평가사례

(자료출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가 목적
㉠	불당동 1811 불당호반 베르디움더퍼스트	114/ 100○	84.8093	684,000,000	2024.03.02	법원 경매
㉡	불당동 1811 불당호반 베르디움더퍼스트	103/ 130○	99.9759	746,000,000	2025.03.10	법원 경매

### 2) 인근지역 유사부동산 가격수준

최근 실물경기의 침체, 고금리 기조, 건축비 상승 등에 의한 아파트 매매시장의 위축으로 급매 및 저가 거래가 주를 이루고 있는 상태로서, 동 및 호별 위치에 따라 다소 차이는 있으나, 본건 아파트단지 내 동일 또는 유사 평형 아파트 기준층의 호당 호가(방매가)는 670,000,000 ~ 700,000,000(원) 내외 수준으로 탐문 조사됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 9. 감정평가액 결정

상기에서 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하되, 인근 유사 구분건물의 거래가능가격, 최근 거래가격수준의 변화추이, 호가수준, 평가사례, 평가목적 등을 종합 참작하여 본건 구분건물의 가격을 결정하였음.

기호	아파트명	동	층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	불당호반 베르디움더퍼스트	114	16/ 1604	84.8093	670,000,000

# 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  충청남도 천안시 서북구 불당동  [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 불당19로 200	건물의  1811 불당호반 베르디움 더퍼스트 114동	표시)  아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  20층				
				1층	494.749			
				2~18층 각층	474.619			
				19층	253.3029			
				20층	207.2022			
	(전유부분의	건물의	표시)	(내)				
				16층 1604호	84.8093	84.8093	670,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	(토지의 표시)							
	1. 충청남도 천안시 서북구 불당동	1811	대	제3종일반주거지역	69,026.3			
(대지권의종류)			1. 소유권	68.6478				
(대지권의비율)			-----	-----				
			대지권	69,026.3				
	<b>합 계</b>						<b>₩670,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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 불당동 소재 '불당고등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 아파트지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 간선도로, 남측 근거리에 'KTX-천안아산역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 중 16층 1604호로서,  
 외벽 : 몰탈위 페인트, 석재타인 등 마감  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감  
 바닥 : 강화마루, 타일 등 마감  
 창호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

아파트 1세대(방3, 거실, 주방, 욕실2, 드레스룸, 발코니 등)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스, 지하주차장설비, 지역 난방(열병합)에 의한 난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

대체로 사다리형 토지로서, '아파트용건부지'로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

아파트단지는 북측 및 동측 4~5차선, 남측으로 2차선 포장도로 등이 소재하는 등 인접 도로의 포장 및 계통의 상태는 양호한 편임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(아산탕정지구), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1-탕55, 보행자도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2017-05-11)(탕15)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(탕1)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안불당고등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 중점경관관리구역.

### (9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

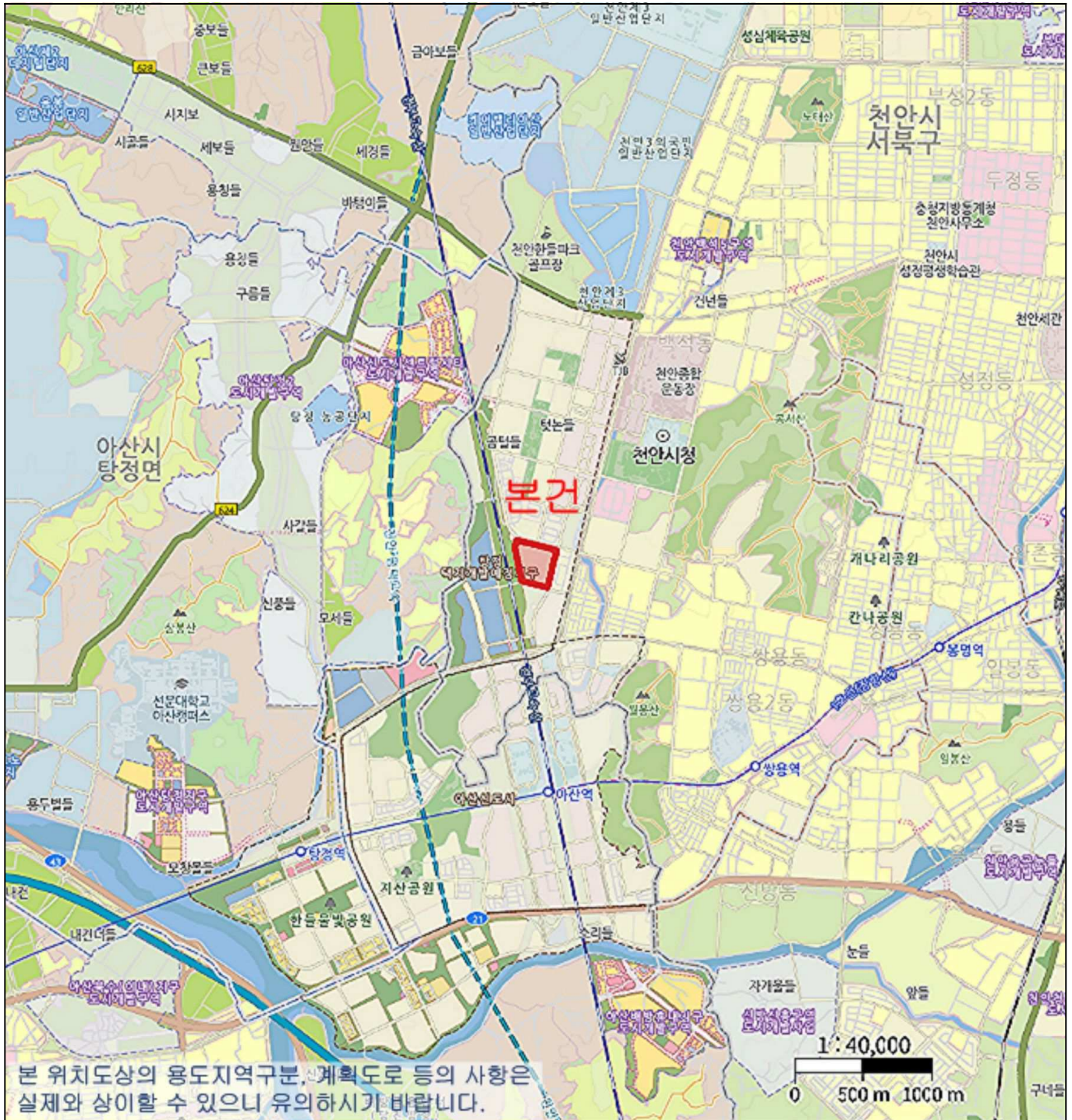
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 특이사항 없음.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	충청남도 천안시 서북구 불당동 1811 불당호반베르디움더퍼스트 114동 16층 1604호
------------	---------------------------------------------------

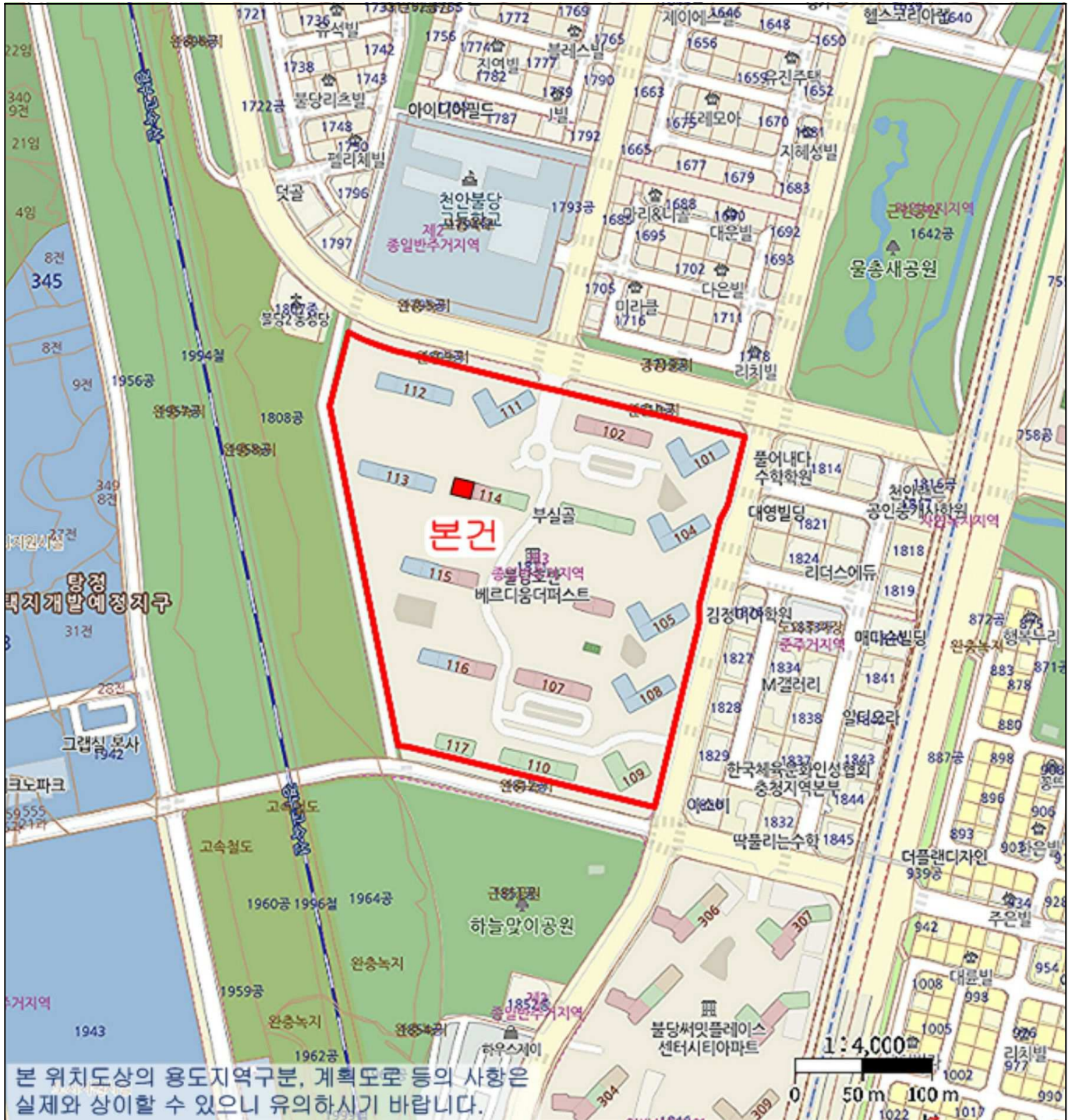


본 위치도상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

# 위 치 도



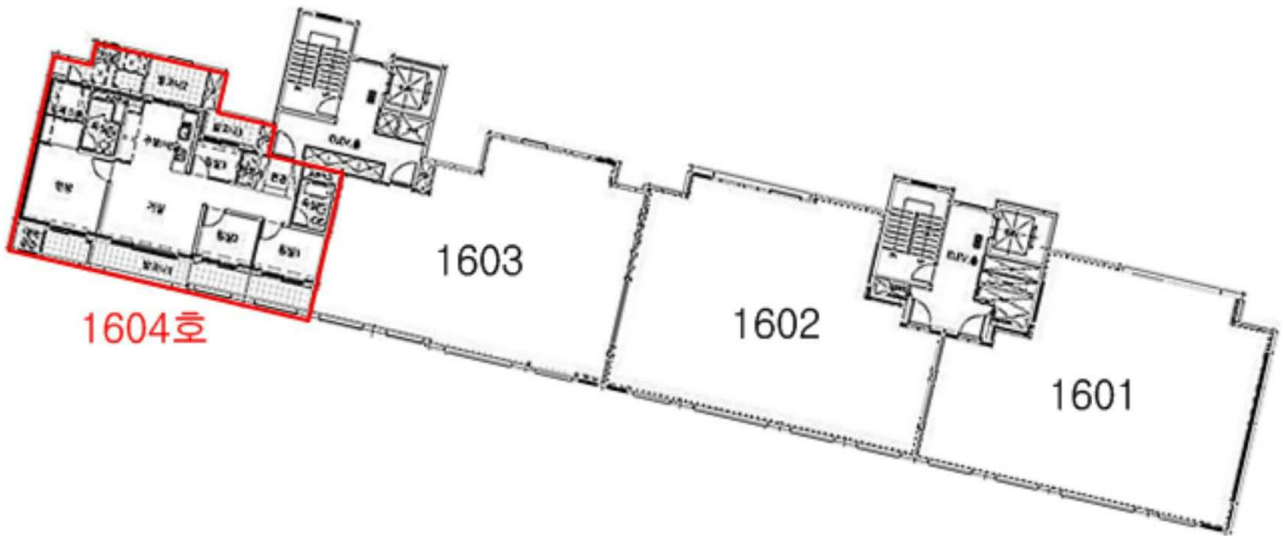
소 재 지	충청남도 천안시 서북구 불당동 1811 불당호반베르디움더퍼스트 114동 16층 1604호
-------	---------------------------------------------------



# 건 물 개 황 도

No Scale

[ 본 건 ]  
불당호반베르디움더퍼스터  
114동 16층 1604호



( 호 별 배 치 도 )



( )



( )



( )



( )



( )



114 ( )



114 ( )



114 3 4 1



114 16

