

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최진나(개명전: 최화자)  
소유물건(2025타경12791)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원 판사 송석근

감정평가서번호: GS251208-103

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.

거송감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김우현

감정평가액	사역사천팔백만원정 (₩448,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 판사 송석근		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최진나(개명전: 최화자) (2025타경12791)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.12.19	2025.12.17 ~ 2025.12.19	2025.12.20	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	4개호	아파트	4개호	-	448,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				<b>₩448,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건 기호(1~4)는 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 “천안서초등학교” 북동측 인근에 위치하는 프라지움11차아파트 제9층 제909호 외 3개호로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였으며, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 따라 대상물건의 평가가격을 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의해 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였는 바, 귀 법원의 업무 진행시 참조하시기 바람.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 19일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 12월 17일 ~ 2025년 12월 19일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1435				
건물명 및 층·호수	프라지움11차아파트 제9층 제909호 외 3개호				
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	대	일반상업지역	1,659.2	18,314.1886	-3/15
	주구조		주용도	사용승인일	
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트), 근린생활시설	2019-07-02	

일련번호	건물명/ 동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	공동주택 공시가격 (2025년)
		전유	공용	합계		
1	프라지움11차 아파트 제9층 제909호	37.5191	20.1327	57.6518	5.23	67,500,000
2	프라지움11차 아파트 제8층 제814호	37.5191	20.1327	57.6518	5.23	67,500,000
3	프라지움11차 아파트 제6층 제613호	37.5191	20.1327	57.6518	5.23	67,000,000
4	프라지움11차 아파트 제6층 제611호	37.5191	20.1327	57.6518	5.23	67,000,000

### 6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획 확인서 등에 의거 작성하였음.

■ 본건 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장상의 도면, 인근 주민 탐문, 평가관련 자료 등을 참고하여 표준적인 상태를 기준으로 평가하였으며, 내부의 이용상태 등은 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	성정동 1435	프라지움11차 아파트 13층13**호	37.5192	아파트	2024-05-01	114,500,000	등기사항 전부 증명서
					2019-07-02	3,052,000	
㉡	성정동 1435	프라지움11차 아파트 9층9**호	37.5192	아파트	2023-11-29	115,500,000	KAIS 등
					2019-07-02	3,078,000	
㉢	성정동 1435	프라지움11차 아파트 14층14**호	37.5192	아파트	2023-09-08	115,000,000	등기사항 전부 증명서
					2019-07-02	3,065,000	

##### 2) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	성정동 1435	프라지움11차 아파트 4층4**호	37.5192	아파트	법원경매	2024-08-27	113,000,000
						2019-07-02	3,012,000
②	성정동 1435	프라지움11차 아파트 3층3**호	37.5192	아파트	법원경매	2024-08-20	113,000,000
						2019-07-02	3,012,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	성정동 1435	프리지움11차 아파트 13층13**호	37.5192	아파트	2024-05-01	114,500,000	등기사항 전부 증명서
					2019-07-02	3,052,000	

### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호1~4 / 비교사례㉠

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘충청남도 천안시 서북구(아파트)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (24.05.01 ~ 25.12.19)

$$\frac{2025년\ 11월}{2024년\ 04월} = \frac{98.5}{101.0} \approx 0.97525$$

※ 거래시점 : 2024.05.01, 2024년 04월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 : 2025.12.19, 2025년 11월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인 비교

#### ■ 주거용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 1~4	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	1.00	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
<b>개 별 요 인 비 교 치</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1~4	3,052,000	1.00	0.97525	1.000	2,976,463	2,976,000

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	9/909	37.5191	2,976,000	111,656,842	112,000,000
2	8/814	37.5191	2,976,000	111,656,842	112,000,000
3	6/613	37.5191	2,976,000	111,656,842	112,000,000
4	6/611	37.5191	2,976,000	111,656,842	112,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련번호	층/호수	감정평가액(원)
1	9/909	112,000,000
2	8/814	112,000,000
3	6/613	112,000,000
4	6/611	112,000,000
합 계 액		448,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

# 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)	충청남도 천안시 서북구 성정동  [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 동서대로 165	1435 프라지움 11차 아파트	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  15층							
							지하3층 ~지하1층(각)	1,455.72			
							1층	835.1754			
							2층	1,018.6786			
							3층~15층(각)	930.2442			
		동소	1435	대	일반상업지역						
							(내)				
							철근콘크리트구조				
							9층 909호	37.5191	37.5191	112,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
							소유권	5.23			
		-----		5.23							
		(1).대지권	1,659.2								
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 22,400,000 건 물 : 89,600,000						
2				철근콘크리트구조							
							8층 814호	37.5191	37.5191	112,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
							소유권	5.23			
							-----		5.23		
							(1).대지권	1,659.2			
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 22,400,000 건 물 : 89,600,000						

# 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		
3				철근콘크리트구조 6층 613호	37.5191	37.5191	112,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	5.23	5.23		
-----					1,659.2			
(1).대지권								
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	22,400,000	
						건 물 :	89,600,000	
4				철근콘크리트구조 6층 611호	37.5191	37.5191	112,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				소유권	5.23	5.23		
-----					1,659.2			
(1).대지권								
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	22,400,000	
						건 물 :	89,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩448,000,000.-</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

본건 기호(1~4)는 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 "천안서초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 숙박시설, 판매시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제9층 제909호 외 3개호로서,  
(사용승인일자: 2019년 07월 02일)

외벽: 석재타일 및 몰탈위 페인트 등 마감,  
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,  
창호: 샷시 이중 창호 등임.

## (4) 이용상태

본건 공히 아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생시설 및 급배수설비, 승강기설비 및 출입구 보안개폐장치, 도시가스설비 및 난방설비 등을 갖추고 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 장방형 토지로서 '주상용' 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복 6차선 아스콘 포장도로와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-6)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

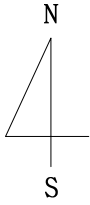
## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

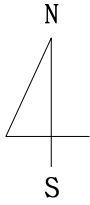
# 광역위치도



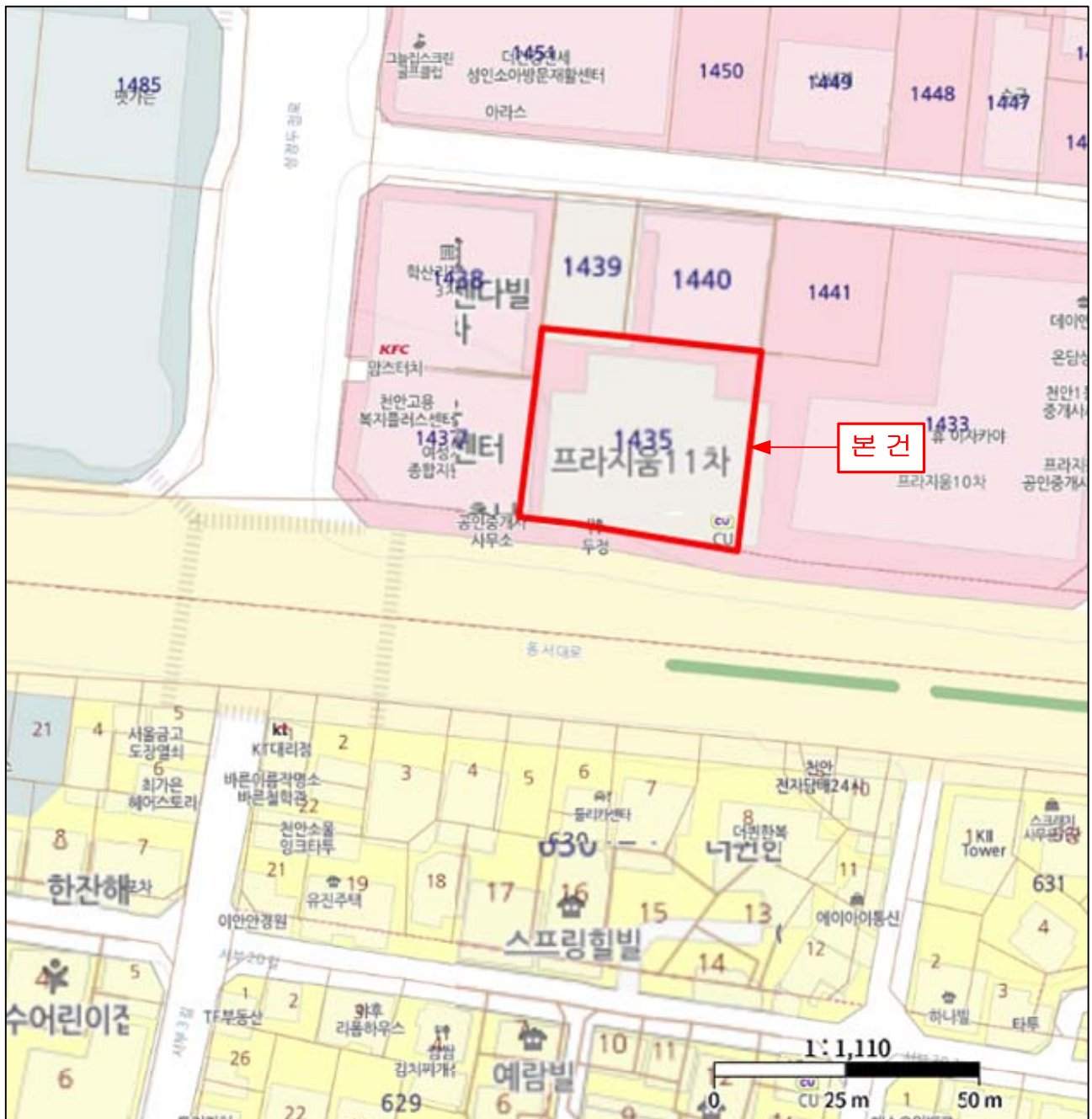
소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1435 프라지움11차아파트 제9층 제909호 외 3개호
-----	-----------------------------------------------------



# 상 세 위 치 도



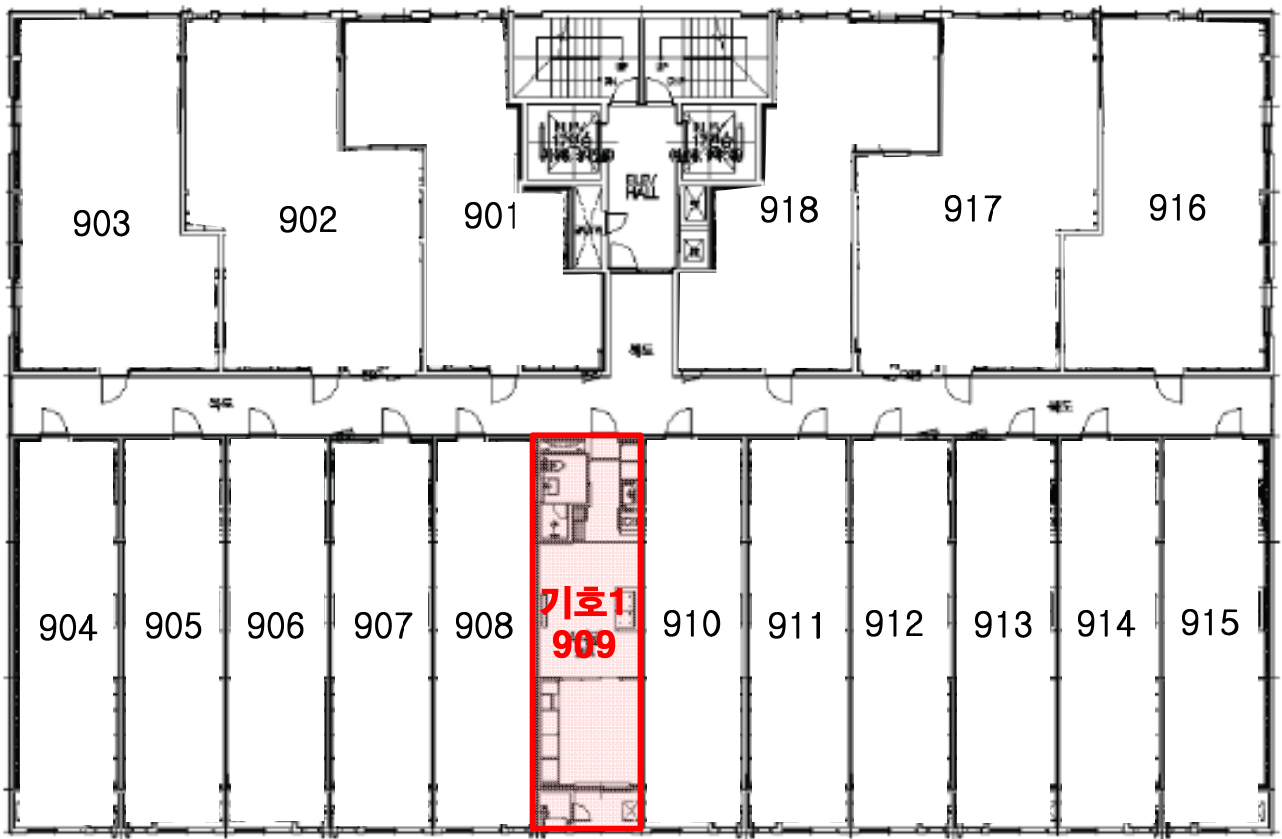
소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1435 프라지움11차아파트 제9층 제909호 외 3개호
-----	-----------------------------------------------------



# 건물개황도

Non scale

## 호별 배치도

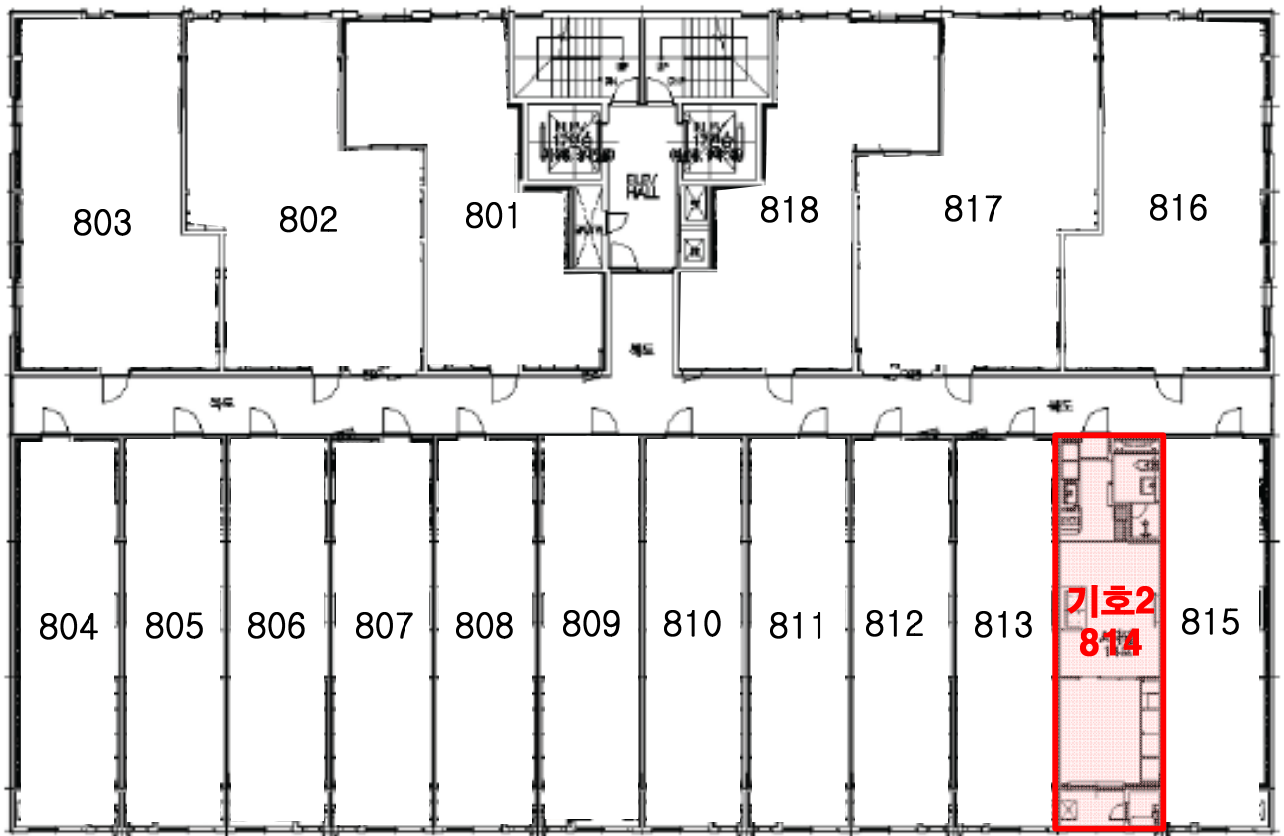


(충청남도 천안시 서북구 성정동 1435 프라지움11차아파트 제9층 제909호)

# 건물개황도

Non scale

## 호별 배치도

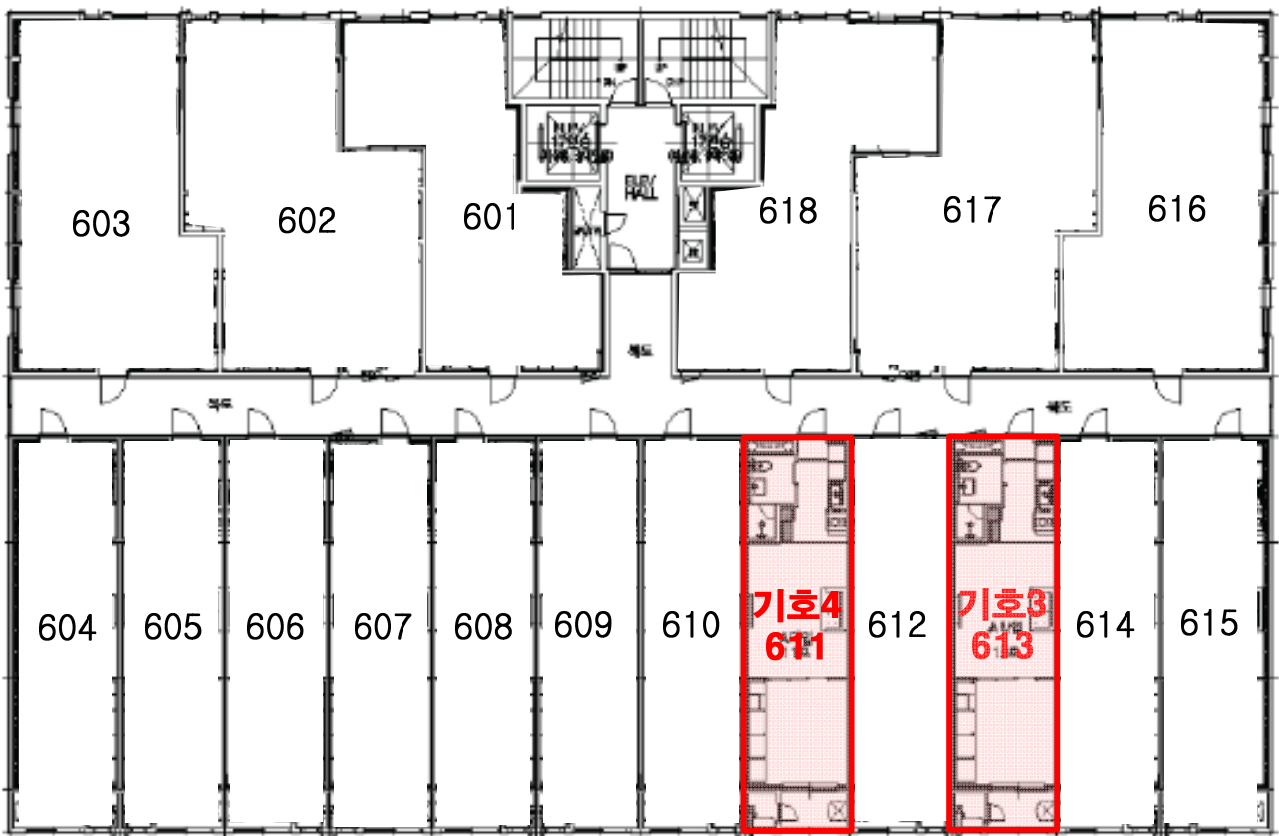


(충청남도 천안시 서북구 성정동 1435 프라지움11차아파트 제8층 제814호)

# 건물개황도

Non scale

## 호별 배치도



(충청남도 천안시 서북구 성정동 1435 프라지움11차아파트  
제6층 제613호, 6층 제611호)



1



1



1



(1)



(2)



(3)



(4)



