

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김규섭 소유물건  
(2025타경11529)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원  
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: 대운 25-10407

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.

김대윤감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김양수

金 良 洙 

(인)

감정평가액	팔천일백만원정 (₩81,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김규섭 (2025타경11529)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.18		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	81,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩81,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 프라지움7차 도시형생활주택 단위호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

가. 본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 기준가치로 하여 평가하였습니다.

나. 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 본건은 의뢰목록과 공부를 기준으로 하여 대상 물건의 현황을 실지조사 하였으며 실지조사는 2025년 04월 18일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일 인 2025년 04월 18일입니다.

### 4. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였습니다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 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 공시지가기준법

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 대상 물건의 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, 대상 물건의 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.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### ■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

## 나. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 시산가격을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용한 합리성 검토가 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 기타 가격자료를 참고하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부, 호별 위치확인은 현황점유부분 및 집합건축물대장상의 건축물현황도면에 따랐습니다.
- 나. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여, 인근 중개업소에 비치된 참고자료, 다른 층호의 이용상황, 관련 공부, 평가선례 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는데, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

## II 대상물건 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1345 (도로명 주소: 충청남도 천안시 서북구 성정공원6길 37(성정동))				
건물명칭 (주용도)	프라지움7차 (도시형생활주택)	총세대수 (주차대수)	299세대 (271대)		
		용도지역 (용적률)	일반상업지역 (792.09%)		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	전체층수	지상 12층/지하4층		
		사용승인일	2016.12.02.		
물건내역	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	공시가격 (2024.1.1.)
1	4층/405호	30.4979	(주)24.2993	4.7289	48,400,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례의 선택

#### 가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	성정동 1345	프라지움7차	8층 8**호	30.4979	81,500,000	2,672,315	2025.02.06.	선택
2	성정동 1345	프라지움7차	3층 3**호	31.6037	81,000,000	2,562,991	2025.05.10.	
3	성정동 1345	프라지움7차	9층 9**호	30.54979	78,000,000	2,553,209	2024.12.16.	

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 국토부실거래가공개시스템, 등기사항전부증명서 등

#### 나. 거래사례의 선택

상기 거래사례는 본건 구분건물과 동일 또는 유사성이 있는 건물에 소재하는 거래사례로서 비교성이 높으며 비교적 최근의 사례로서 유사성이 높은 <거래사례1>을 선택하여 적용합니다.

### 2. 사정보정

상기 거래사례는 별도의 사정보정에 대한 필요성을 인정하기 어렵습니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

가. 가격지수 : 한국부동산원 조사 아파트 매매가격지수

나. 기준시점 : 2025.04.18.

다. 시점수정치

지역	적용 가격변동치	계 산 식
천안시 서북구	0.99487	아파트 지역 : 충청남도 천안시 서북구(25.02.06~25.04.18)  거래시점 : 2025.02.06, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.18, 2025년03월 지수를 적용 함 2025.02.06 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.4 2025.04.18 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 96.9 시점수정치 : $96.9/97.4 \approx 0.99487$

### 4. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율	
요인	조건	대상/사례	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	동일
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	1.00	동일
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 대등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
누계		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시산가액의 결정

### 가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가						
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,672,315	1.000	0.99487	1.000	2,658,606	2,658,606

### 나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	2,658,606	30.4979	81,081,900	81,000,000	-

### 다. 참고 가격자료 등

#### 1) 평가사례

기 호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	성정동 1345	프라지움7차	4층 4**호	35.81	96,000,000	2,680,815	2024. 11.18.	경매
2	성정동 1345	프라지움7차	3층 3**호	34.3	96,000,000	2,798,834	2024. 06.17.	경매
3	성정동 1345	프라지움7차	4층 4**호	30.5	96,000,000	3,147,541	2023. 12.08.	경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

#### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 80,000,000~88,000,000 수준으로 조사되었습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV 감정평가액의 결정

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	건물명	층.호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정가액 (원)	비고
1	성정동 1345	프라지움7차	4층 405호	30.4979	4.7289	81,000,000	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단 가	금 액			
1.	1동의 건물의  충청남도 천안시 서북구 성정동  [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 성정공원6길 37  전유부분의  대지권의 토지의표시:1. 충청남도 천안시 서북구 성정동 대지권의종류:1 대지권의비율:1	표시	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 12층  지하4층지하3층  지하2층지하1층  1층  2층, 3층  4층  5층~12층					비준가격 (공용부분 포함평가)		
		1345									
		프라지 움 7차									
		각 1756.6682									
		각 1827.3363									
			건물의	표시	4층 405호 철근콘크리트 구조	30.4979	30.4979	--		81,000,000	
			목적인	토지의	표시						
			1345	대	일반상업지역	2,019.6					
			소유권			4.7289	4.7289				
						----- 2,019.6					
<b>합 계</b>											
				이	하	여					
							토지·건물 토 지 : 건 물 : 백	배분내역 24,300,000 56,700,000 ₩81,000,000.-			

# 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 성정동 소재 '롯데마트' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 도시형생활주택, 상업 및 업무용시설, 근린생활시설 등으로 형성된 주상복합지대로서, 제반주위환경은 보통시됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 시내버스정류장 및 간선도로가, 북동측 근거리에서 '두정역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 중 4층 405호로서,  
(사용승인일자 : 2016년 12월 2일)

- 외벽 : 석재타일, 몰탈위 페인트 등 마감
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
- 바닥 : 장판(마루)깔기, 타일 등 마감
- 창호 : 새시창호입니다.

## (4) 이용상태

원룸형 도시형생활주택입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 화재탐지 및 소화전설비, 스프링클러, 승강기설비, 지하주차장시설, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어 있습니다.

# 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

이웃토지와 높이가 같은 직사각형의 주상복합용건부지입니다.

## (7) 인접 도로상태등

서측 폭 약 25m 내외 포장도로(대로), 남측 폭 약 10m 내외 포장도로(소로)에 접하는 등 인접도로의 포장 및 계통의 상태는 보통입니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(북부2지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

## (9) 공부와의 차이

특이사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지	충청남도 천안시 서북구 성정동 1345 프라자움7차 4층 405호
-----	--------------------------------------





# 호별배치 및 내부구조도

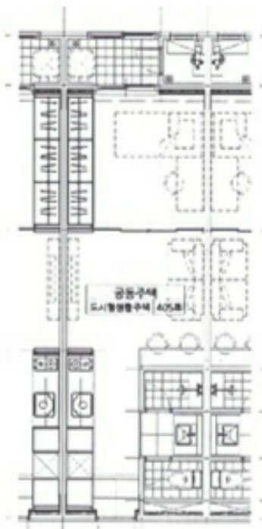


Free Scale

[ 프라지움7차 4층 ]



[ 내부구조도 ]





[ ]



[ ]



[ ]



[ ]