

감정평가서

건명 이선영 소유물건(2025타경12093)

의뢰인 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애

감정서번호 본-25-08-104



감정평가사사무소 본

TEL. 010-5135-1585

FAX. 050-5182-3585

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

정 재 규

감정평가액	일억이천육백만원정(₩126,000,000.-)			
의 퇴 인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 천안지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이선영 (2025타경12093)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.11	2025.08.07 ~2025.08.11	2025.08.12

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	1	아파트	1	-	126,000,000
합 계					₩126,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 '천안신대초등학교' 남동측 도로 윗편에 인접하여 위치하는 '주공아파트' 101동 4층 404호로서 대전지방법원 천안지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 11일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못하였으며, 내부 이용상황 등은 건축물대장 상의 도면을 참조하여 현장에서 외부관찰과 인근 부동산중개업소 등의 탐문 등에 의거하였는바 참고하시기 바랍.
- 2) 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 건물과 토지를 일체로 거래되므로 건물과 토지의 별도 평가가 곤란하나 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 구분하여 "구분건물 감정평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

명세표"에 표기하였는 바 진행(입찰)시 참조하시기 바람.

- 3) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례는 개인정보보호 관계로 지번 또는 동호수를 ‘***’으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상 물건의 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 527, 527-2 주공아파트 101동 [도로명주소] : 충청남도 천안시 서북구 봉정로 381				
이용상황	(공동주택)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트및벽식조 평슬래브지붕 20층	사용승인일	1996.11.01.

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	4층 404호	아파트	49.96	21.02 (기타공용:3.47㎡ 별도)	70.98	28.8229

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지 (명칭)	동 호수	이용 상황	전유면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인)
				대지권(㎡)				
A	두정동 527 외 주공아파트	101동 ***호	아파트	49.96	120,000,000	2,401,922	2025.07.01.	1996.11.01.
				28.8229				
B	두정동 527 외 주공아파트	101동 ***호	아파트	49.96	120,000,000	2,401,922	2025.05.11.	1996.11.01.
				28.8229				
C	두정동 527 외 주공아파트	101동 ***호	아파트	49.96	130,000,000	2,602,082	2024.12.24.	1996.11.01.
				28.8229				

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하고 규모, 향 등이 유사하며 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되는 사례 A를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “천안시 서북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우에는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

■ 충청남도 천안시 서북구 아파트(25.07.01.~25.08.11.)

구 분	매매가격지수
거래사례의 거래시점(2025년06월) 가격지수	99.5
대상물건의 기준시점(2025년06월) 가격지수	99.5
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$\frac{99.5}{99.5} = 1.00000$

※ 거래시점 : 2025.07.01. 2025년 06월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.08.11. 2025년 07월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 06월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 대상 / 사례

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상과 사례는 동일 단지 내에 소재하여 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요 시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상과 사례는 동일단지에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지 내부요인 대등함.
	단지내 층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.05	대상은 사례 대비 층별, 위치별, 향별 효용 등 개별적 요인에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 누계		1.050	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	A	2,401,922	1.000	1.00000	1.050	2,522,018	49.96	126,000,024	126,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 참고가격 자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준

인근지역의 유사 부동산의 가격수준은 110,000,000원~140,000,000원 내외임.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적(m ²)	평가가액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	평가목적	기준시점
								사용승인일
a	두정동 527 외	주공아파트	103동 ***호	59.97	139,000,000	2,317,826	경매	2025.07.02.
								1996.11.01.
b	두정동 527 외	주공아파트	106동 ***호	59.97	162,000,000	2,701,351	경매	2025.02.28.
								1996.11.01.

IV 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사 부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 126,000,000원

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	충청남도 천안시 서북구 두정동 527, 527-2	주공아파트	101동 404호	49.96	28.8229	126,000,000	비준가액

구분건물 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		
(1)	충청남도 천안시 서북구 두정동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 봉정로 381	527, 527-2 주공 아파트 101동		철근콘크리트 및벽식조 평슬래브지붕20층			126,000,000	비준가액
					1층	355.7		
					2층	405.66		
					3층	405.66		
					4층	405.66		
					5층	405.66		
					6층	405.66		
					7층	405.66		
					8층	405.66		
					9층	405.66		
					10층	405.66		
					11층	405.66		
					12층	405.66		
					13층	405.66		
					14층	405.66		
					15층	405.66		
					16층	405.66		
					17층	405.66		
					18층	405.66		
					19층	405.66		
					20층	405.66		
				지층대피시설	381.82			
				지층주차장	155.73			
(1)	충청남도 천안시 서북구 두정동	527	대	제2종일반주거지역	12,352.1			
(2)	동소	527-2	대	제2종일반주거지역	18,149.5			
1				(내) 4층 404호 철근콘크리트 및벽식조	49.96	49.96		
				소유권	28.8229			
				(1)(2) -----	-----	28.8229		

구분건물 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		
				대지권	30,501.6	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,400,000 75,600,000	
합 계							₩126,000,000.-	
			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 두정동 소재 '천안신대초등학교' 남동측 도로 월편에 인접하여 위치하며, 주위는 아파트 단지와 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주거지대로서 제반 주거환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 도보권 내에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 편의는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽식조 평슬래브지붕 20층 내 4층 404호로서,
외벽: 세멘몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,
창호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 개별난방 설비, 화재탐지 및 소화전 설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 장방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 25미터, 북, 남, 서측으로 노폭 약 10미터의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안신대초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한사랑유치원(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(천안신대초등학교(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한사랑유치원(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>.

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) | |
-

기호(2) : 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-7)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안두정초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천안신대초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한사랑유치원(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한사랑유치원(절대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

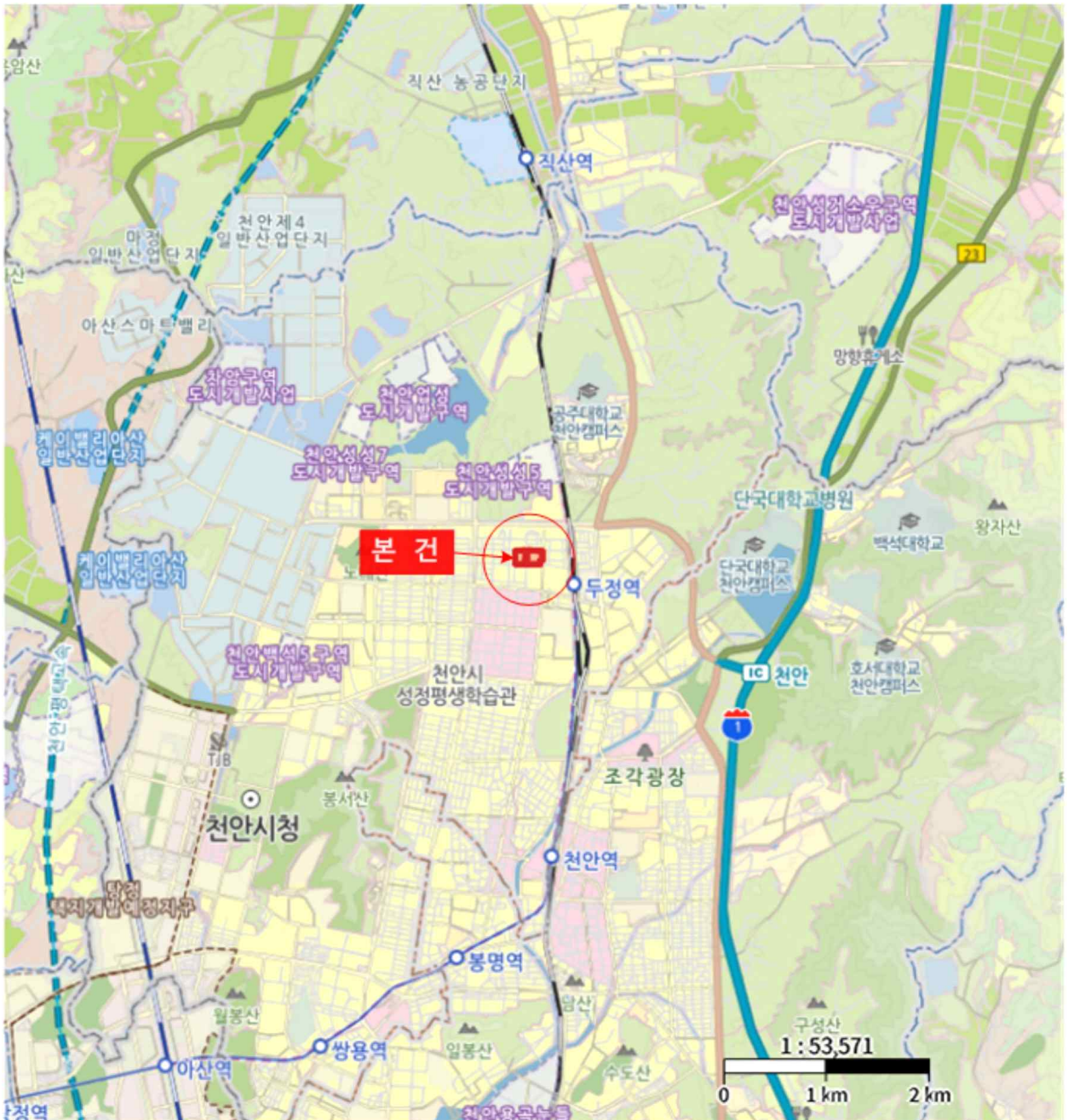
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지 충청남도 천안시 서북구 두정동 527 주공아파트 101동 4층 404호

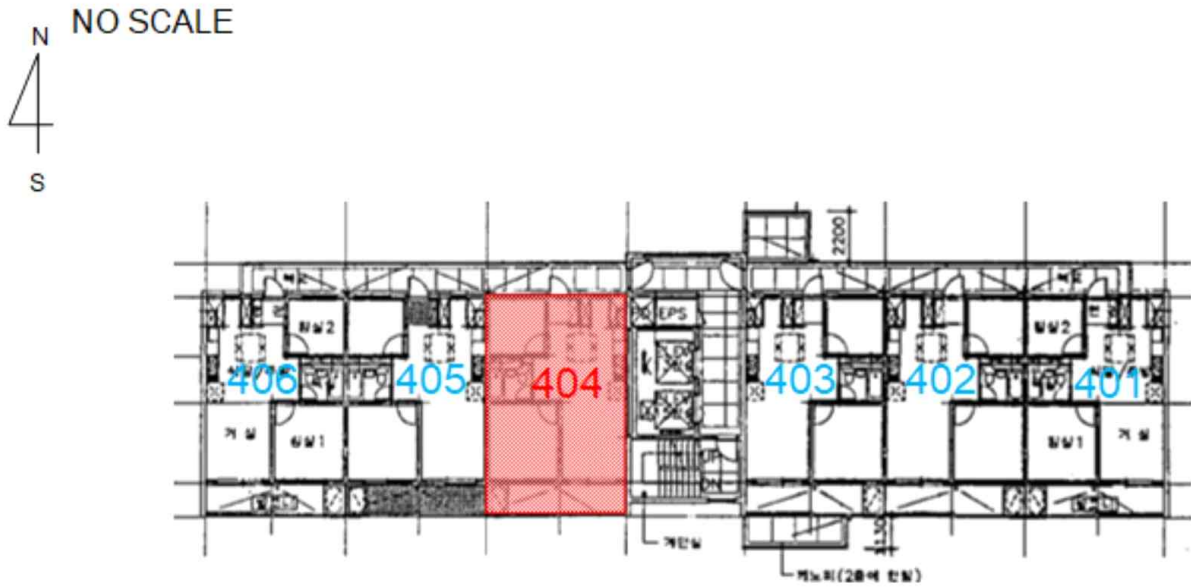


위 치 도

소재지 충청남도 천안시 서북구 두정동 527 주공아파트 101동 4층 404호



호 별 배 치 도



“본 건”
주공아파트
101동 4층 404호

사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



1층 공동출입구



본건 현관 및 4층 복도