

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
건명	고광현 소유물건 (2025타경12005)
감정서번호	ES02507-A-06

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.

ES감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최상용

(인)

감정평가액	일억오백만원정 (₩105,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고광현 (2025타경12005)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.29	2025.07.21 ~ 2025.07.29	2025.07.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	105,000,000
	합계					₩105,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성정동 소재 '성정공원' 북동측 인근에 위치하는 도시형생활주택 '(통칭)은하빌 4층 407호'에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준 및 방법

가. 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 일반이론에 의거하여 평가합니다.

나. 본건 구분건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의하여 시장가치를 기준하였으며, 동 규칙 제16조의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상부동산의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되므로, 본건과 유사한 인근지역 부동산의 가격수준, 거래 및 평가사례 등을 비교분석함으로써 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하고, 감정평가액을 결정합니다.

### 3. 기준시점 및 기타

가. 본건 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025.07.29일입니다.

(조사기간은 2025.07.21~07.29일로서 현장을 방문하고, 제반 물적사항 및 가치형성요인 등에 대하여 조사하였으며, 조사내용은 별지 '감정평가요항표 등' 참조)

나. 본건 감정평가는 귀 의뢰목록에 의거합니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 평가에서 귀 의뢰요청에 의거 토지 및 건물 일체로 한 평가가액 외에 토지 부분과 건물부분의 가액을 구분하여 별지 ‘구분건물감정평가명세표’에 부기하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다. (배분비율은 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’ 상의 비율을 기준하되, 인근 토지가격 수준, 건축비 수준, 공동주택 거래 패턴 등을 고려하여 적의 결정함.)

라. 본건 현장조사시 이해관계인이 부재하여 내부의 이용상태 등은 건축물대장상의 현황도 및 인근주민 탐문, 평가관련 자료 등을 참고하였습니다.

### II. 대상부동산의 개황

일련번호	1
소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 1385 (충청남도 천안시 서북구 두정상가3길 6)
명칭, 동호수	은하빌(통칭) 4층 407호
구조 / 용도	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 / 도시형생활주택(원룸형)
전유 / 공용면적(㎡)	38.52 / 11.9256(주)
대지권면적(㎡)	24.746
[ 단지 정보 ]	
세대수	29세대 (총 1개동)
사용승인일	2012.10.10
현관 / 난방구조	복도식 / 개별난방(도시가스)
용도지역	일반상업지역

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 대상구분건물의 평가

### 1. 감정평가방법

대상부동산과 지역적, 개별적으로 가치형성요인이 유사하다고 인정되는 인근지역에 소재하는 유사부동산의 거래사례를 기준하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 적용하여 대상부동산의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

### 2. 비교거래사례의 선정

대상부동산의 인근에 소재하는 구분건물단지 내의 거래사례로 제반 가치형성요인이 동일·유사하다고 인정되는 아래의 사례를 비교대상으로 선정합니다.

(등기사항전부증명서)

기호	소재지	층호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가액 (원)	거래시점 (사용승인일)	비고
A	천안시 서북구 두정동 13**	4층 4**호	49.9631	9.5547	134,000,000	2024.04.16 (2017.05.12)	도시형 생활주택

### 3. 사정보정

위의 선정된 비교사례는 인근의 부동산시장 및 거래시세 등으로 보아 정상 거래 범위 내의 사례로 판단되어 사정보정은 고려하지 아니합니다. (적용요인치: 1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

(1) 연립·다세대 매매가격지수 변동율 (한국부동산원/ 충남, 2025.03 = 100)

산정내역 (2024.04.16~2025.07.29)	지수변동율	비고
2024.04.16 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 101.2 2025.07.29 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.4 시점수정치 : $99.4/101.2 \approx 0.98221$	-1.779% (0.98221)	

(2) 시점수정치

본건과 물적상태 및 이용상황, 가격변동 추세의 유사성, 지리적 근접성 등에서 비교가능성이 높다고 판단되는 연립·다세대매매가격지수를 기준하여 시점시정치는 위와 같이 0.98221을 적용합니다.

## 5. 가치형성요인의 비교

(1) 비교항목

구 분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지매 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후정도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별적 요인	층별 효용, 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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 가치형성요인의 비교

대상	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	A	0.95	0.95	1.15	1.00	1.038

본건은 사례 대비 가로의 폭 등(외부), 건물 규모 및 노후도 등(내부)에서 열세하며, 향별 효용 및 대지권 크기 등(개별)에서 우세시됨.

## 6. 감정평가액의 산정

거래가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 x 면적비교 = 산출가액(원) ≙ 시산가액(원)

일련 번호	비교사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	134,000,000	1.00	0.98221	1.038	38.52 / 49.9631	105,327,895	105,000,000

## 7. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액 결정

(1) 참고사례 (출처: 감정평가사협회 정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층호수	전유면적 (㎡)	금액 (원)	기준시점	비고
a	천안시 서북구 두정동 13**	3층 3**호	59.6752	148,000,000	2024.11.08	경매평가
b	천안시 서북구 두정동 13**	2층 2**호	27	84,000,000	2023.04.03	경매평가
c	천안시 서북구 두정동 13**	3층 3**호	19.4	49,000,000	2023.06.12	담보평가
d	천안시 서북구 두정동 13**	5층 5**호	49.9631	145,000,000	2025.04.13	실거래
e	천안시 서북구 두정동 13**	2층 2**호	27.1284	75,000,000	2024.01.23	실거래

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 인근 유사부동산의 시세수준

거래사례 및 호가수준, 거래가능가액 등을 고려하면 본건 인근지역 유사부동산의 시세수준은 아래와 같이 조사됩니다.

동별, 층별 및 위치별, 리모델링 등에 따라 차이가 있지만, 본건 인근 유사부동산의 시세수준은 전유면적을 기준하여 2,500,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

## (3) 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

본건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 상기의 거래 및 평가사례를 본건과 제반 가치형성요인에서 비교검토하고, 인근 유사부동산의 거래가능가격 및 가격수준, 호가수준, 방매사례 등을 종합고려하면, 거래사례 비교법에 의한 시산가액은 합리성이 인정된다고 판단되어, 본건 구분소유건물의 감정평가액을 아래와 같이 결정·적용합니다.

일련 번호	소재지	층호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 천안시 서북구 두정동 1385	4층 407호	38.52	24.746	105,000,000

## IV. 감정평가액의 결정에 관한 종합의견

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등의 관련법령에 의거하여 대상물건에 대한 현장조사를 거쳐 제반 가치형성요인 등에 관한 자료를 수집, 분석하고, 규정에 의한 평가기준 및 방법을 적용하여 작성되었으며, 이에 따른 본건 부동산의 시산가액은 위에서 검토한 바와 같이 합리성이 인정된다고 판단되므로 위 산출과정을 적용하여 산정된 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

(다음 장 ‘감정평가명세표’ 참조)

# 구분건물감정평가명세표

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	건물의	표시)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층										
	충청남도 천안시 서북구 두정동								1385	공동주택 (연립주택 (도시형 생활주택 -원룸형)), 제2종근린 생활시설	1층	101.7		
	[도로명 주소]									제2종근린 생활시설 (사무소)				
	충청남도 천안시 서북구 두정상가3길 6									1층 연립주택 (도시형생활주택 (원룸형-계단실))	25.56			
										2층 연립주택 (도시형생활주택 (원룸형-10세대))	291.97			
		3층 연립주택 (도시형생활주택 (원룸형-10세대))	291.97											
		4층 연립주택 (도시형생활주택 (원룸형-9세대))	286.195											
(전유부분의	건물의	표시)	4층 407호	철근콘크리트구조										
(대지권의									목적인	토지의	표시)			
							38.52	38.52	105,000,000	비준가액 (공용부분 포함)				

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	(토지의 표시)  1. 충청남도 천안시 서북구 두정동  (대지권의 종류)  1. 소유권  (대지권의 비율)  1.	1385	대	일반상업지역	506	24.746	24.746	
					24.746	506		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 39,900,000 65,100,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩105,000,000.-</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 성정동 소재 '성정공원' 북동측 인근에 위치하고, 주변은 빌라, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 접근성 및 주변환경 등으로 보아 제반 여건은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건 지상에 주차장이 구비되어 있고, 인근의 시내간선도로상에 버스정류장이 소재하며, 노선버스의 운행여건을 고려하면 대중교통이용의 편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층으로 (사용승인일: 2012.10.10)

- 외벽 : 석재붙임 및 벽돌쌓기 등
- 내벽 : 벽지, 타일 등
- 창호 : 샷시창호.

## (4) 이용상태

본건은 '도시형생활주택(원룸형)(방, 거실/주방, 욕실 등)' 으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기, 도시가스공급설비, 난방설비 등을 갖추었음.

## (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 정방형의 평지로서 '주상용부지'로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 일방통행로를 이용하여 접근가능하며, 도로의 폭 및 계통, 연속성 등의 도로여건은 보통임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 지구단위계획구역(북부2지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역).

### (9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

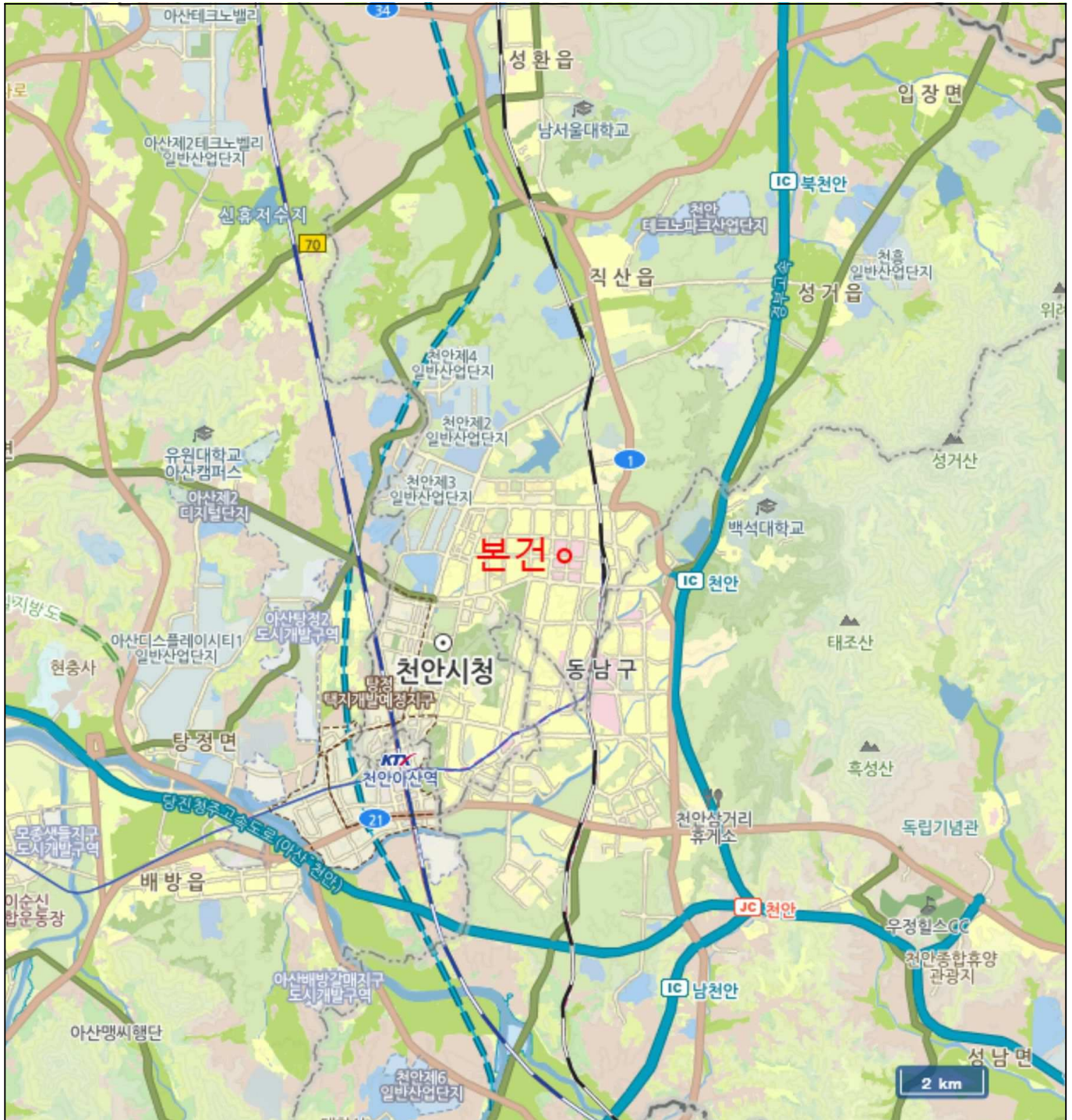
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



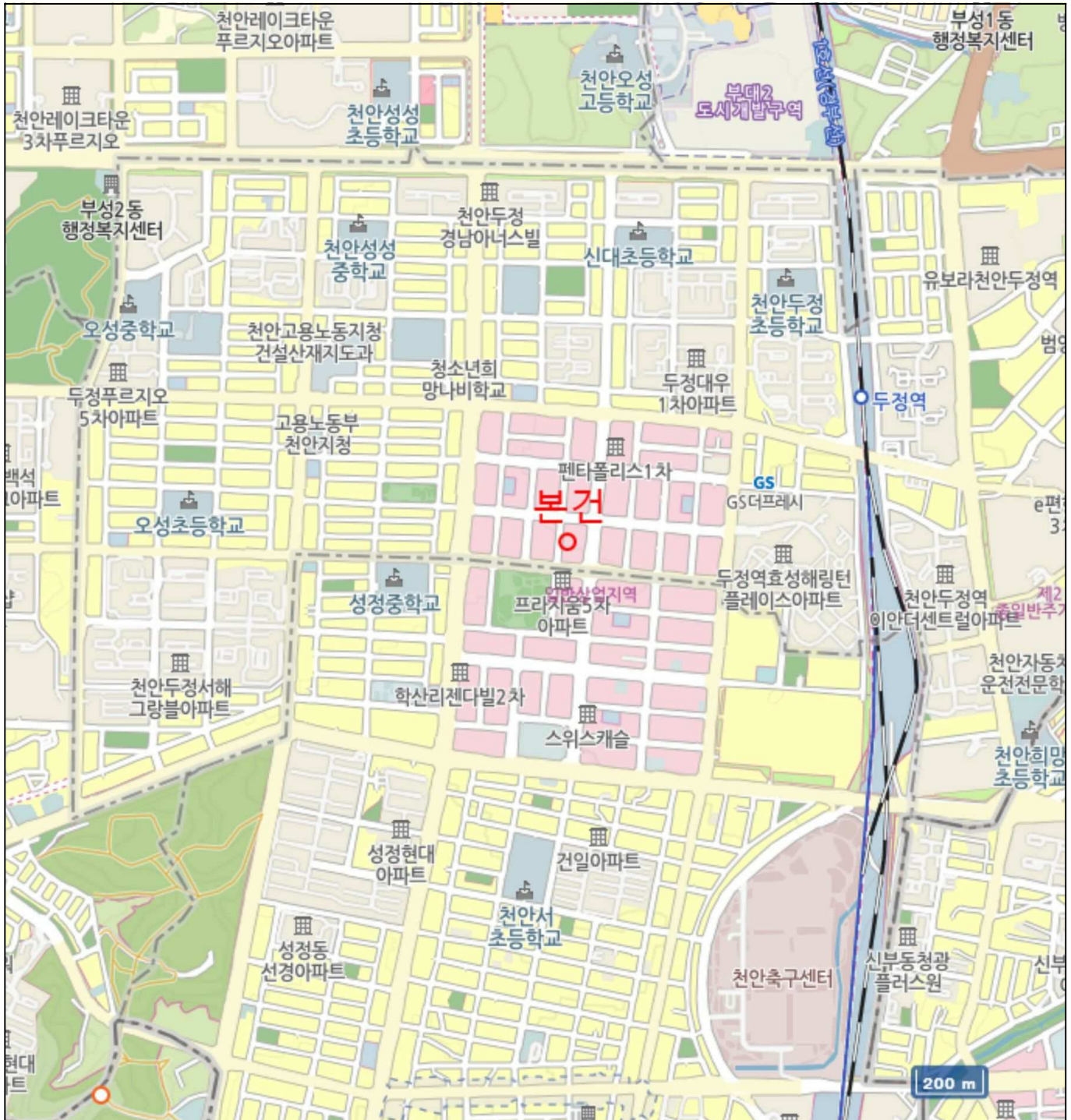
소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 1385 4층 407호
-----	-------------------------------



# 위치도

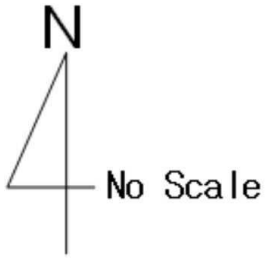


소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 1385 4층 407호
-----	-------------------------------





# 건물개황도



**407**  
**본건**

**[ 충청남도 천안시 서북구 두정동 1385 은하빌(통칭) ]**

**[ 4층 407호 ]**





1



1



4



4

