

# 감정평가서

건명	이노빌드 주식회사 소유물건 (2025타경12430)
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수
감정서번호	AP01-250922-080

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.

에이플러스감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
채윤은

감정평가액	일십칠억오천이백만원정(₩1,752,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이노빌드 주식회사 (2025타경 12430)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.06	2025.11.03 ~ 2025.11.06	2025.11.06		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호  이	구분건물	3개호  하  여	-  백	1,752,000,000
	합계					₩1,752,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I . 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 두정동 소재 “두정역” 남서측 인근의 “두정역효성해링턴플레이스 아파트단지” 내의 “구분상가 3개호”로서, 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

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.

### 4. 기준시점 및 실지조사

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▷ 기준시점 : 2025. 11. 06.

▷ 실지조사 : 2025. 11. 04.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 상권의 성숙도, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합적으로 참작하여 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성이 있는 바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청(평가목적)에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였음.
- (2) 기호(2,3)은 벽체에 의한 호 구분없이 일체로 이용중임.
- (3) 본건의 위치는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 현장에서 확인하였으며, 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 기준시점 현재 대상물건의 가격을 산정함. (거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

#### 1) 본건이 소재하는 아파트단지의 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 2078 [ 도로명주소: 충청남도 천안시 서북구 봉정로 324 ]		
건물명	두정역효성해링턴플레이스	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2020. 04. 29
세대수	2,586세대 (총16개동)	최저/최고층	25층 / 33층
난방	개별난방, 도시가스	면적구성	74A㎡, 74B㎡, 84A㎡, 84D㎡, 85B㎡, 85C㎡, 95A㎡, 96B㎡, 96C㎡, 110A㎡, 110B㎡, 110C㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 근린생활시설 에이(A)동 - 기호(1) 소재

규모	지하1층 / 지상2층	연면적	2,994.67㎡
층별용도	지하1층: 기계/전기실 1, 2층: 근린생활시설	주구조/지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
호수	30호	사용승인	2020. 04. 29
기타설비	위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전 등 소방설비, 도시가스, 승강기설비		

### 3) 근린생활시설 씨(C)동 - 기호(2,3) 소재

규모	지하1층 / 지상2층	연면적	1,174.64㎡
층별용도	지하1층: 기계/전기실 1, 2층: 근린생활시설	주구조/지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
호수	11호	사용승인	2020. 04. 29
기타설비	위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전 등 소방설비, 도시가스		

### 4) 평가대상

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
(1)	A동 2층 에이201호	143.99	32.52	176.51	177.89	전용률: 81.6% 용도: 근생
(2)	C동 1층 씨108호	52.08	17.91	69.99	64.34	전용률: 74.4% 용도: 근생
(3)	C동 1층 씨109호	52.08	17.91	69.99	64.34	현재 2개호 일체사용

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인
A	두정동 525-1	두정대우1차 상가2동	1층	17.28	18.776	170,000,000	2022.05.31
							1996.12.26
전유면적당 거래단가			<b>9,837,963원/㎡</b>				

#### 2) 거래사례의 선정

인근지역 내 유사사례의 거래사례 중 대상물건과 위치, 이용상황, 구조 등 물적유사성이 가장 높고 비교적 최근에 거래된 <사례 A> 를 선정하였음.

### 4. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 과정을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 특별한 사정 등이 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. < 사정보정치: 1.000 >

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

집합상가 자본수익률(한국감정원R-one) - 충청남도

기간	자본수익률(%)	기간	자본수익률(%)
2022년 1분기	0.33	2022년 2분기	0.41
2022년 3분기	0.30	2022년 4분기	-0.15
2023년 1분기	-0.31	2023년 2분기	0.23
2023년 3분기	0.02	2023년 4분기	-0.32
2024년 1분기	-0.12	2024년 2분기	0
2024년 3분기	-0.10	2024년 4분기	-0.19
2025년 1분기	-0.30	2025년 2분기	-0.39
2025년 3분기	-0.38	2025년 4분기	-

#### 시 점 수 정

A	2022.05.31 ~ 2025.11.06	$  \begin{aligned}  & (1+0.0041*31/91)*(1+0.003)*(1-0.0015)*(1-0.0031) \\  & *(1+0.0023)*(1+0.0002)*(1-0.0032)*(1-0.0012)*(1+0) \\  & *(1-0.001)*(1-0.0019)*(1-0.003)*(1-0.0039) \\  & *(1-0.0038)*(1-0.0038*37/92) \\  & \approx \underline{\underline{0.98287}}  \end{aligned}  $
---	-------------------------	---

(※ 가격시점 현재 미고시된 기간은 직전분기의 자본수익률을 연장 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구분	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 및 성숙도, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
내부요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 노후율, 단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 주출입구와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 개별요인비교치 [ 본건 / 거래사례 ]

구분	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(1) / 거래A	0.95	1.12	0.60	1.00	<u>0.638</u>
	본건(기호(1))은 사례A 대비하여 건물의 노후율 등 내부요인에서 우세하나 고객유동성과의 적합성 등 외부요인과 위치별·층별효용 등 호별효용에서 열세함.				
기호(2,3) / 거래A	0.90	1.12	0.85	1.00	<u>0.857</u>
	본건(기호(2,3))은 사례A 대비하여 건물의 노후율 등 내부요인에서 우세하나 고객유동성과의 적합성 등 외부요인과 위치별효용 등 호별효용에서 열세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가액

#### 1) 전유면적당 단가

구분	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	단가(원/㎡)
	기호	거래단가(원/㎡)				
기호(1)	A	9,837,963	1.000	0.98287	0.638	6,169,102
기호(2, 3)	A	9,837,963	1.000	0.98287	0.857	8,286,709

#### 2) 비준가액 결정

구분	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정(원)
기호(1)	143.99	6,169,102	888,288,997	<b>888,000,000</b>
기호(2, 3)	52.08	8,286,709	431,571,805	<b>432,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근의 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동 / 층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적
두정동 2078	두정역효성해링턴플레이스	에이동 / 1층	62.89	77.7	611,000,000	2025.04.14	경매
두정동 2078	두정역효성해링턴플레이스	씨동 / 2층	131.15	162.05	596,000,000	2025.09.26	경매
두정동 2078	두정역효성해링턴플레이스	비동 / 1층	41.97	51.85	421,000,000	2024.03.12	담보
두정동 2078	두정역효성해링턴플레이스	에이동 / 1층	62.8	적정 대지권	620,000,000	2023.02.14	담보

### 2. 낙찰가율 통계분석 (상가/전체)

[출처: 인포케어]

지역통계	충청남도	천안시 서북구	두정동
1년간 평균	47.25%	53.50%	37.55%
6개월 평균	47.38%	51.39%	42.35%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	A동 2층 에이201호	143.99	177.89	888,000,000	-
(2)	C동 1층 씨108호	52.08	64.34	432,000,000	일체사용
(3)	C동 1층 씨109호	52.08	64.34	432,000,000	
합 계		-	-	1,752,000,000	-

### 2. 결정의견

상기에서 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거한 거래사례비교법에 의한 평가액은 인근의 유사한 구분건물의 거래가격 및 분양가격수준, 최근 부동산시장의 가격변화추이, 평가전례 등에 의하여 그 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

- 이 하 여 백 -

# 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	건물의	표시)					
	충청남도 천안시 서북구 두정동	2078 두정역 효성 해링턴 플레이스	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층				
	[도로명주소]	충청남도 천안시 서북구 봉정로 324	근린생활 시설 에이동	지1층	91.75			
				1층	1,724.35			
				2층	1,178.57			
	(전유부분의	건물의	표시)					
				2층 에이201호 철근콘크리트구조	143.99	143.99	888,000,000	비준가액 공용부분포함
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	토지의 1. 충청남도 천안시 서북구 두정동	표시: 2078	대	제2종일반주거지역	94,754.8			
	대지권의	종류:		1. 소유권	177.89			
대지권의	비율:		1.	----- 94,754.8	177.89			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		266,400,000	
					건 물 :		621,600,000	

# 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		
(2)	(1동의  충청남도 천안시 서북구 두정동  [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 봉정로 324	건물의  2078 두정역 효성 해링턴 플레이스 근린생활 시설 씨동	표시)  근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층  지1층  1층  2층		48.57   544.37  581.7		
	(전유부분의	건물의	표시)	1층 씨108호 철근콘크리트구조	52.08	52.08	432,000,000	비준가액 공용부분포함
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	토지의 1. 충청남도 천안시 서북구 두정동	표시: 2078	대	제2종일반주거지역	94,754.8			
	대지권의	종류:		1. 소유권				
					64.34			
	대지권의	비율:		1.	----- 94,754.8			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 129,600,000 302,400,000	

# 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)	(1동의 충청남도 천안시 서북구 두정동 [도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 봉정로 324	건물의 2078 두정역 효성 해링턴 플레이스 근린생활 시설	표시) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층  지1층  1층  2층		48.57   544.37  581.7		
	(전유부분의	건물의	표시)	1층 씨109호 철근콘크리트구조	52.08	52.08	432,000,000	비준가액 공용부분포함
	(대지권의 토지의 1. 충청남도 천안시 서북구 두정동 대지권의 대지권의	목적인 표시: 2078 종류: 비율:	토지의 대	표시) 제2종일반주거지역	94,754.8			
			1. 소유권		64.34			
			1.		----- 94,754.8	64.34		
							토지·건물 토 지 : 129,600,000 건 물 : 302,400,000	배분내역
	<b>합 계</b>						<b>₩1,752,000,000.-</b>	

# 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 "두정역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설, 단독 및 공동주택 등으로 이루어진 역사주변의 도심 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 아파트단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장과 간선도로, 두정역(1호선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

기호(1): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 근린생활시설에이동 지하1층, 지상2층 건내 2층 에이201호로서 (사용승인: 2020.04.29)

- 외벽: 외장석재 등 마감.
- 내벽: 페인팅 등 마감.
- 창호: 새시창호임.

기호(2,3): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 근린생활시설씨동 지하1층, 지상2층 건내 1층 씨108호, 1층 씨109호로서 (사용승인: 2020.04.29)

- 외벽: 외장석재 등 마감.
- 내벽: 인테리어마감.
- 창호: 페어글라스창호.

## (4) 이용상태

기호(1): 근린생활시설 (상호: 두정탑크리닝) 로 이용중임.

기호(2,3): 호별 구분없이 일체로 근린생활시설 (상호: 한덕쏘시지요) 로 이용중임.

# 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) |          |

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스, 승강기설비, 옥내소화전, 지하주차장 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

아파트단지의 서측으로 5~6차선, 북측으로 3차선, 동측으로 2차선, 남서측으로 2~3차선의 포장도로가 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2017-09-01), 대로3류(폭 25m~30m)(대로3-7)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2017-01-23)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-01-23)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2017-01-23)(접합), 가축사육제한구역(타법에의 한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도 안전법>.

## (9) 공부와의 차이

--

# 구분건물 감정평가요항표

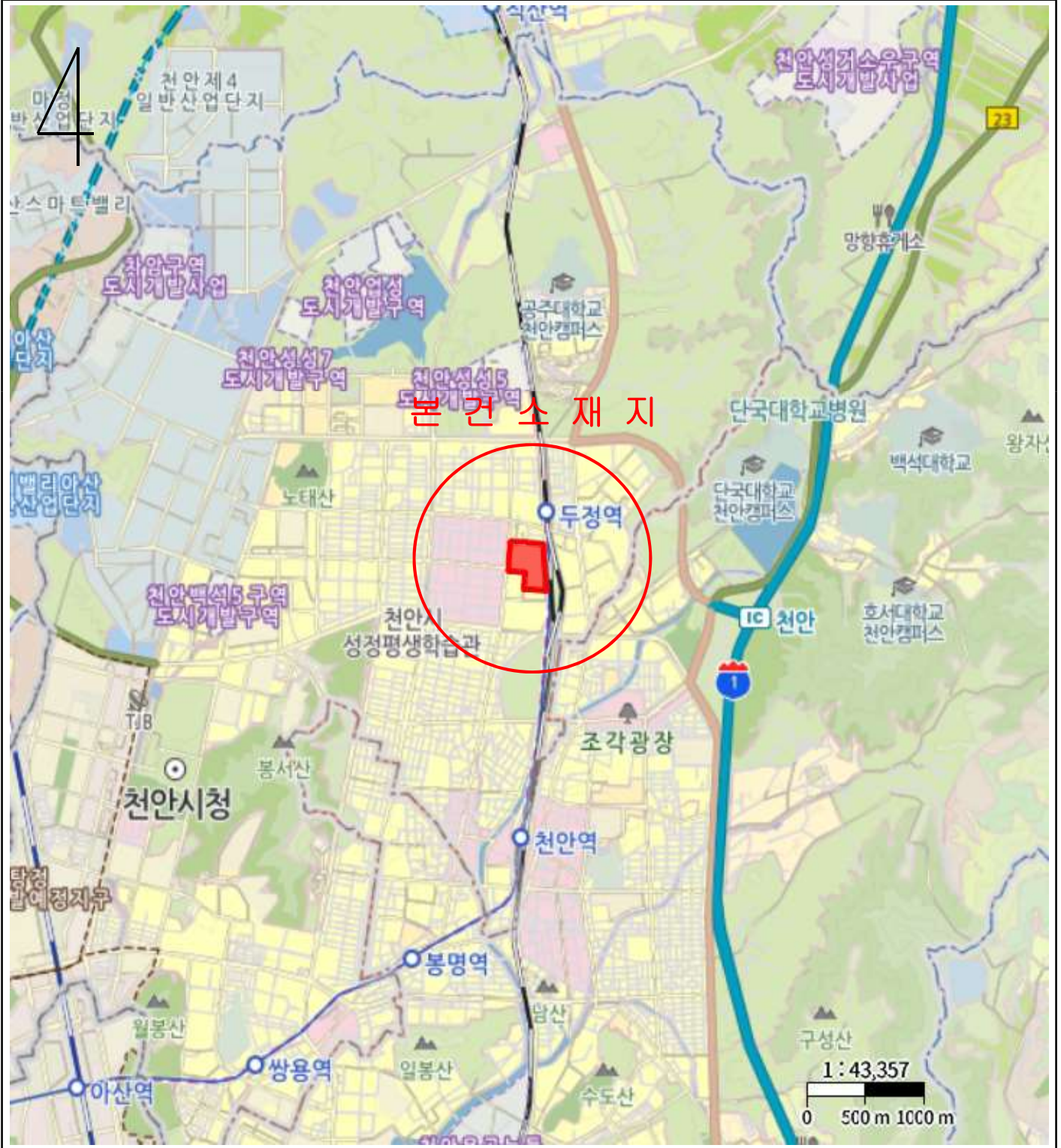
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

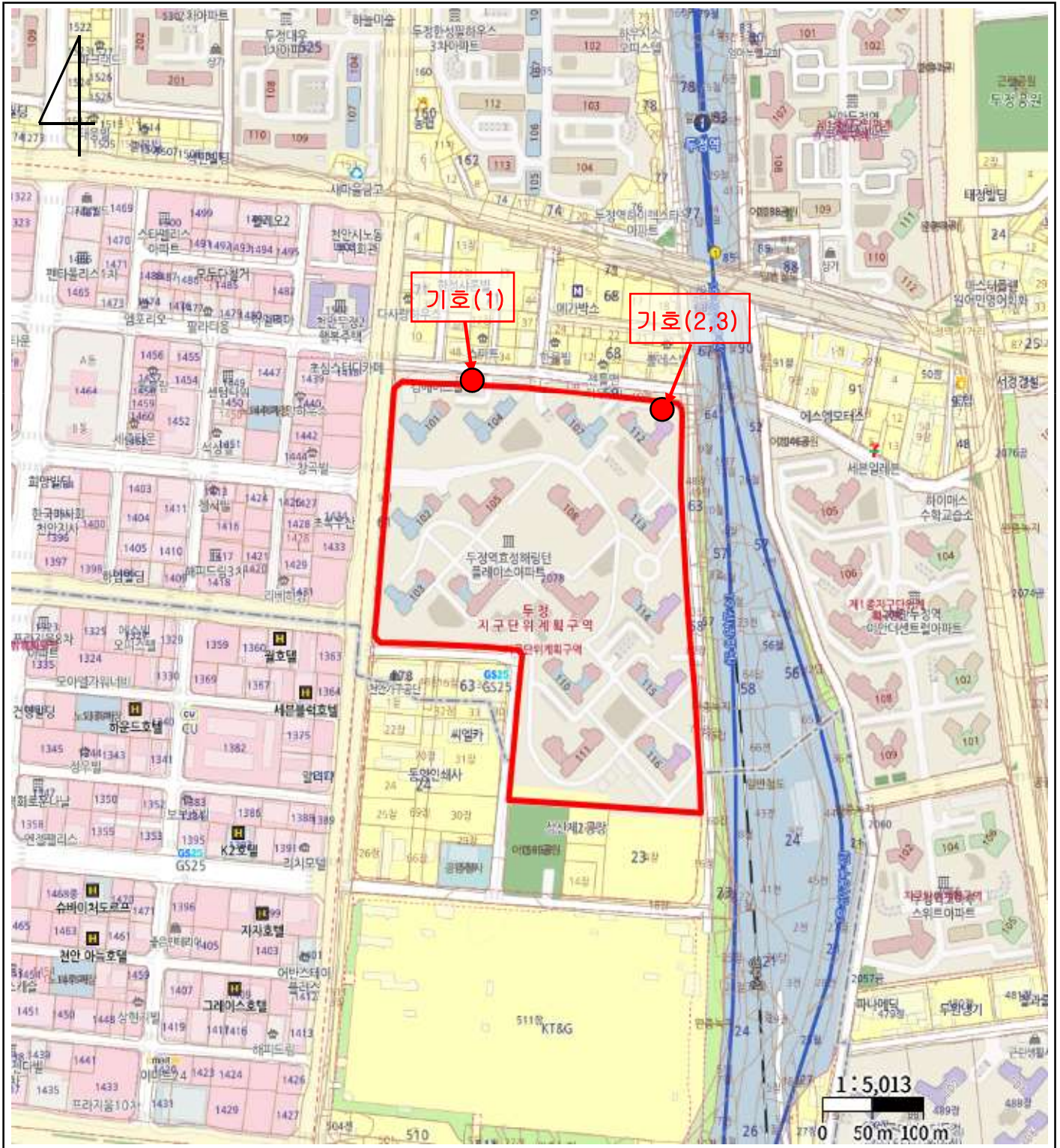
# 광역 위치도

소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 2078 두정역효성해링턴플레이스 근린생활시설에이동 2층 에이201호외 2개호
-----	--



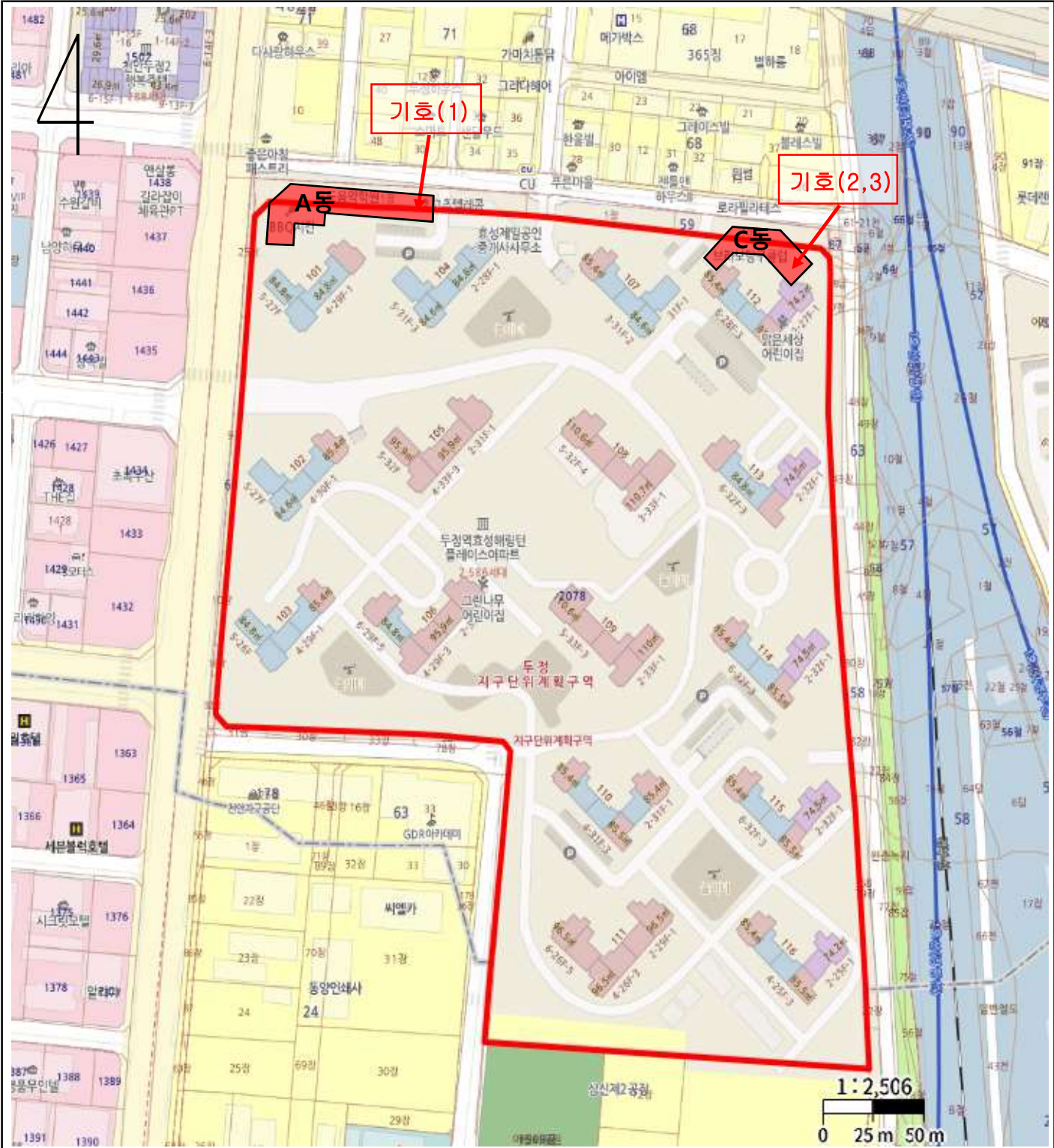
# 상 세 위 치 도

소재지	충청남도 천안시 서북구 두정동 2078 두정역효성해링턴플레이스 근린생활시설에이동 2층 에이201호와 2개호
-----	--

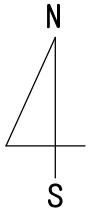


# 상 세 위 치 도

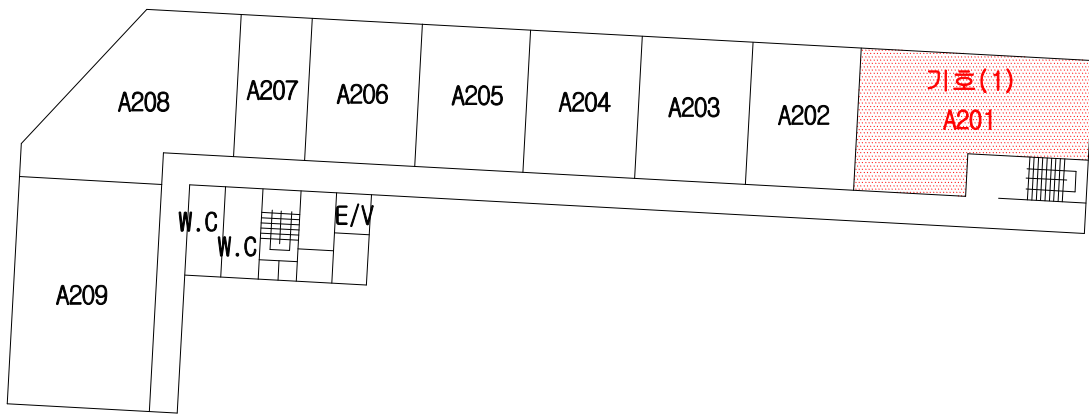
소 재 지	충청남도 천안시 서북구 두정동 2078 두정역효성해링턴플레이스 근린생활시설에이동 2층 에이201호와 2개호
-------	--








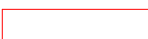
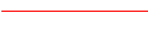


# 호 별 배 치 도



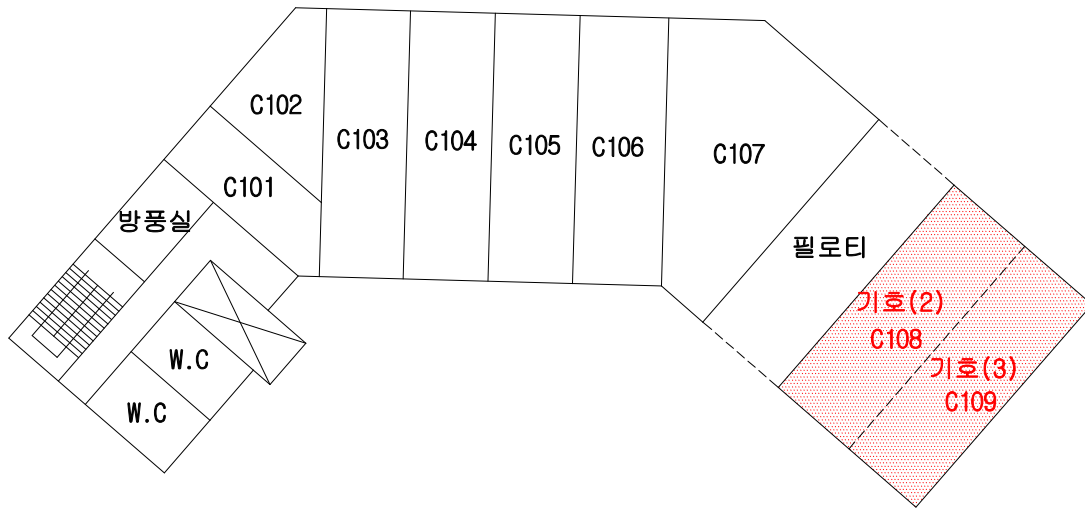
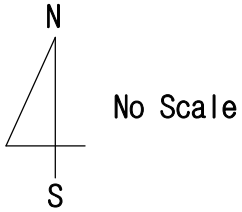
No Scale








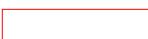
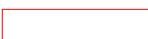
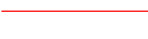



< 기호(1) : 두정역효성해링턴플레이스 근린생활시설 에이동 2층 에이201호 >

<b>범 례</b>	 평가 대상 물건	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로	 평가건물 1층	 평가 제외 건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

# 호 별 배 치 도

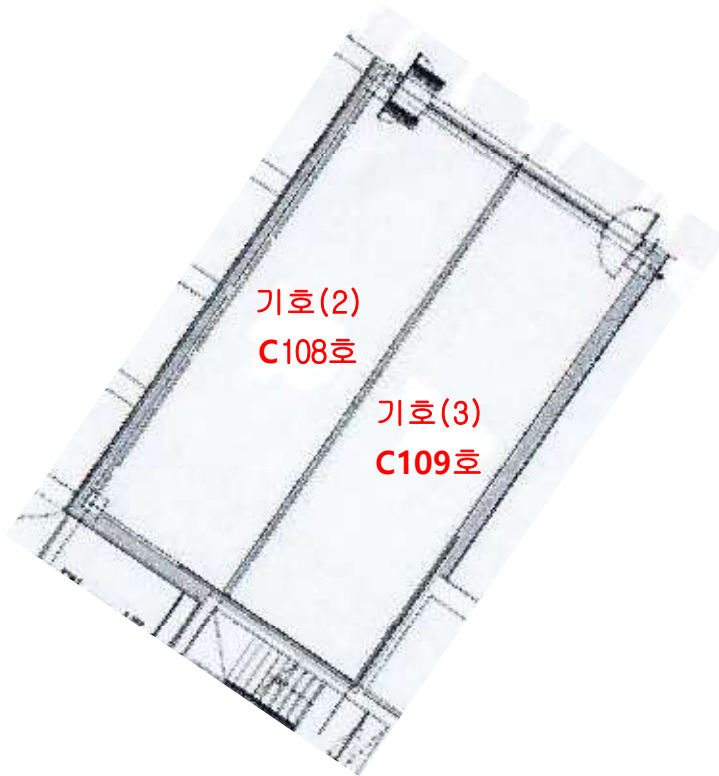
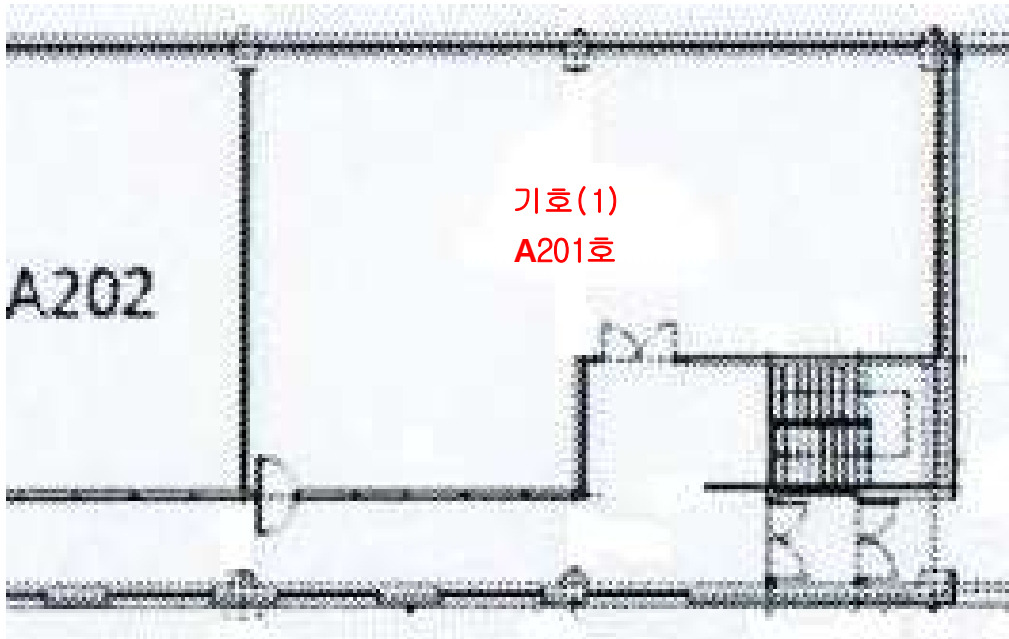


< 기호(2,3) : 두정역효성해링턴플레이스 근린생활시설 씨동 1층 씨108호, 씨109호 >

범 례		평가 대상 물건		용도지역구분선		평가건물 3층이상		
		도		로		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계		획	도		평가건물 2층	

# 내 부 구조 도

4

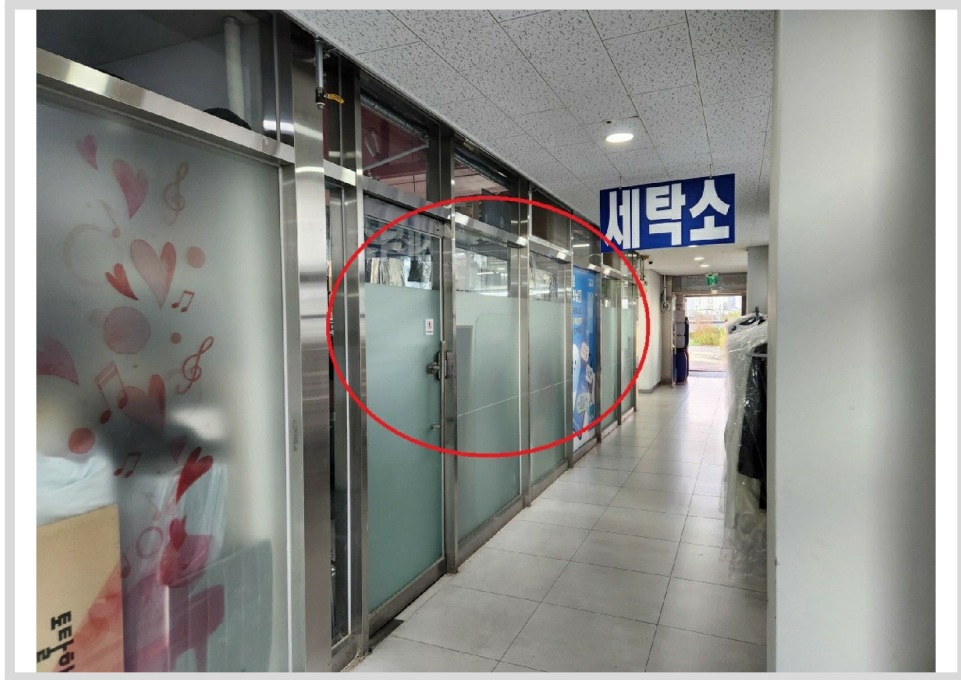




(1)-



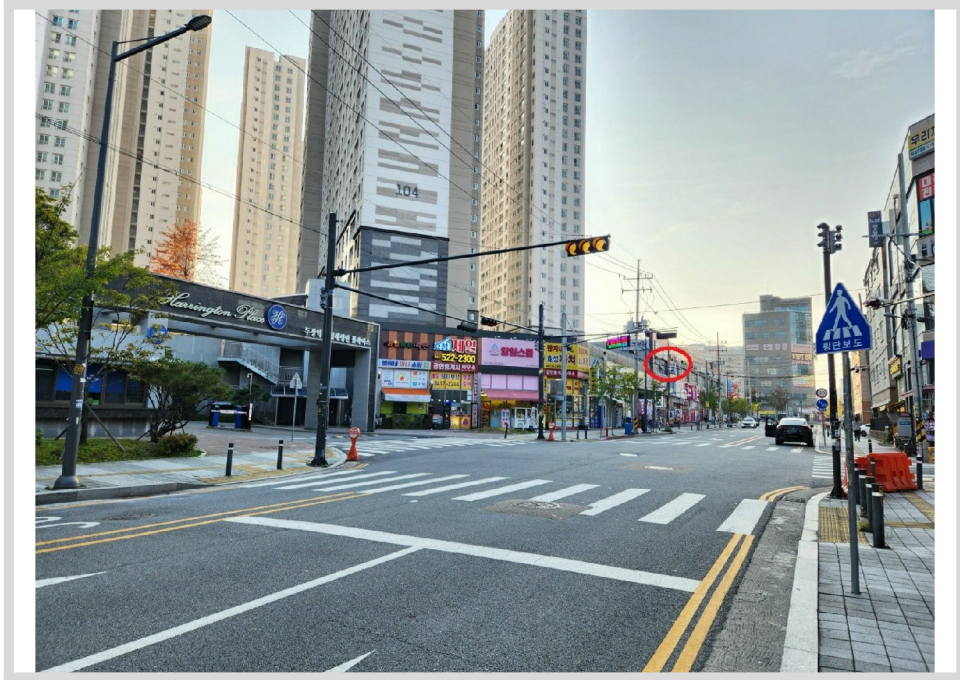
(1)



(1)



(1)



(1)

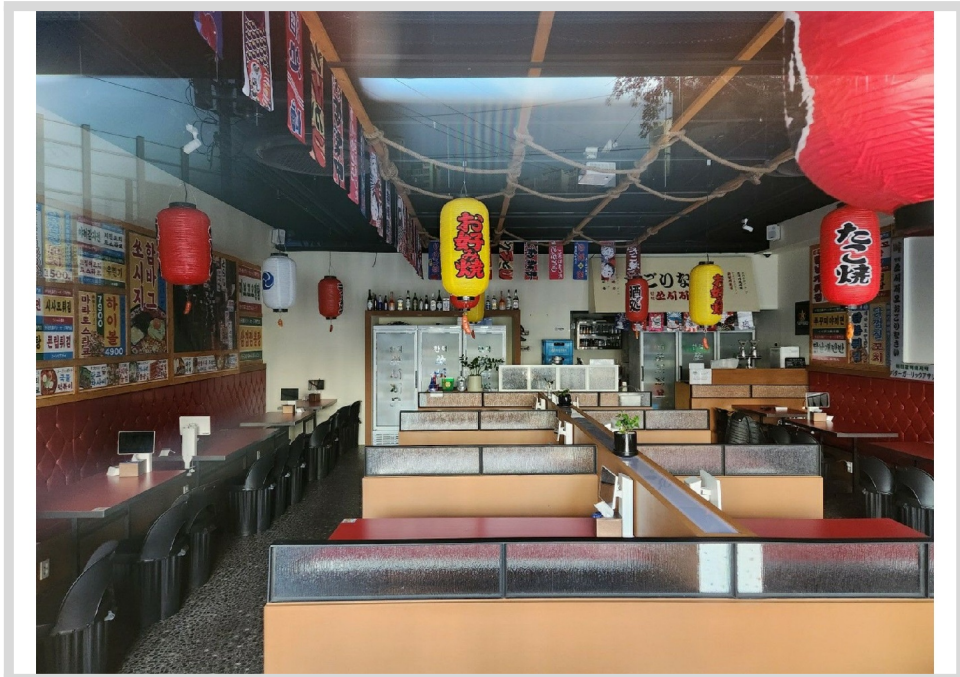


(1)

-



(2,3)-



(2,3)



(2 3)

-



(2 3)

-