KAPA

# 감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

| | |
|---|---|
| 감정서번호 | 대윤 25-40905 |
| 평가금액 | 51,000,000 원 |
| 평가기관 / 평가자 | 김대윤감정평가사사무소 / 김양수 |
| 서명해쉬 페이지수 | 총 17 페이지 |

《서명자 정보》

| 구분 | 소속 / 성명 | 서명해쉬(일부) | 서명시간 |
|---|---|---|---|
| 담당평가사 | 김대윤감정평가사사무소 / 김양수 | eyJhbGciOiJFUzI1NiIs | 2025-10-01 12:21:00.0 |

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장

본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | | |
|---|---|---|
| 건 | 명: | 오세영 소유물건 |
| 의 뢰 | 인: | 한국자산관리공사<br>대전충남지역본부장 |
| 감정평가서번호: | | 대윤 25-40905 |

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.

**감 정 평 가 사**
김 양 수 (인)

| 감정평가액 | 오천일백만원정(₩51,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 한국자산관리공사 대전충남지역본부장 | 감정평가 목 적 | 공매(국세,지방세) | |
| 제 출 처 | 한국자산관리공사 대전충남지역본부 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자 (대상업체명) | 오세영 | 감정평가 조 건 | - | |
| 목록표시 근 거 | 등기사항전부증명서, 귀 의뢰목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.09.30 | 2025.09.29 ~ 2025.09.30 | 2025.09.30 |

| 감정평가내용 | 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 | 1개호<br>이 | 아파트 | 1개호<br>하 | --<br>백 | 51,000,000<br>여 |
| | **합 계** | | | | | ₩51,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성거읍 "성거읍행정복지센터" 북서측에 위치하는 아파트 단위호에 대한 공매(국세, 지방세)목적의 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 09월 30일에 실시하였습니다.

나. 본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 30일입니다.

### 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.<br>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식<br>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 |

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, 공매진행 시 참고하시기 바랍니다.

## II 대상물건 개요

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **소 재 지** | 충청남도 천안시 서북구 성거읍 저리 252<br>(도로명 주소: 충청남도 천안시 서북구 성거읍 오송1길 7) | | | | |
| **건물명칭<br>(주용도)** | 저리보금자리아파트<br>(공동주택) | | **총세대수<br>(주차대수)** | 245세대<br>(81대) | |
| | | | **용도지역<br>(용적률)** | 자연녹지지역<br>(131.94%) | |
| **구 조** | 알씨조<br>평슬래브지붕 | | **전체층수** | 지상 5층/지하1층 | |
| | | | **사용승인일** | 2000.02.15. | |
| **물건내역** | **동/층/호수** | **전유면적(㎡)** | **공용면적(㎡)** | **대지권면적(㎡)** | **공시가격<br>(2025.1.1.)** |
| **1** | 101동/5층/516호 | 39.84 | (주)9.3678 | 38.3258 | 28,000,000 |

## 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 | 성거읍 저리 252 | 저리보금자리 아파트 1**동 | 4층 4**호 | 39.84 | 42,000,000 | 1,054,217 | 2025. 06.17. | |
| 2 | 성거읍 저리 252 | 저리보금자리 아파트 1**동 | 3층 3**호 | 33.48 | 45,000,000 | 1,344,086 | 2024. 12.13. | 선택 |

※ 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 **<거래사례2>**을 선택하여 적용합니다.

### 2. 사정보정

상기 거래사례는 별도의 사정보정에 대한 필요성을 인정하기 어렵습니다.

| 사정보정률 | 1.000 |
|---|---|

### 3. 시점수정

가. 가격지수 : 한국부동산원 조사 아파트 매매가격지수

나. 기준시점 : 2025.09.30.

다. 시점수정치

| 지역 | 적용<br>가격변동치 | 계 산 식 |
|---|---|---|
| 천안시<br>서북구 | 0.98020 | 아파트, 지역 :충청남도 천안시 서북구(24.12.13~25.09.30)<br><br>거래시점 : 2024.12.13, 2024년11월 지수를 적용 함<br>기준시점 : 2025.09.30, 2025년08월 지수를 적용 함<br>2024.12.13 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 101.0<br>2025.09.30 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.0<br>시점수정치 : 99.0/101.0≒0.98020 |

### 4. 가치형성요인비교

| 가치형성요인 | | 격차율 | |
|---|---|---|---|
| 요인 | 조건 | 대상/사례 | 비고 |
| 단지<br>외부<br>요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지,<br>상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성,<br>공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등 | 1.00 | 동일 |
| 단지<br>내부<br>요인 | 시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수,<br>건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도,<br>단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등 | 1.00 | 동일 |
| 개별적<br>요인 | 층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및<br>대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이),<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.97 | 층별요인은<br>열등 |
| 기타<br>요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등 |
| 누계 | | 0.970 | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시산가액의 결정

### 가. 단가의 결정

| 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련번호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
| 1 | 1,344,086 | 1.000 | 0.98020 | 0.970 | 1,277,949 | 1,277,949 |

### 나. 총액의 결정

| 일련번호 | 결정단가 (원/㎡) | 전유면적 (㎡) | 시산가액 (원) | 결정가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1,277,949 | 39.84 | 50,913,488 | 51,000,000 | - |

### 다. 참고 가격자료 등

#### 1) 평가사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원) | 평가단가 (원/㎡) | 기준시점 | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 성거읍 저리 252 | 저리보금자리 아파트 1**동 | 5층 5**호 | 33.48 | 49,000,000 | 1,463,560 | 2024. 12.18. | 경매 |
| 2 | 성거읍 저리 252 | 저리보금자리 아파트 1**동 | 2층 2**호 | 33.48 | 48,000,000 | 1,433,692 | 2024. 12.18. | 경매 |

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

#### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 48,000,000~52,000,000 수준으로 조사되었습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ 감정평가액의 결정

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

| 일련번호 | 소재지 | 건물명 | 층.호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 결정가액 (원) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 성거읍 저리 252 | 저리보금자리 아파트 101동 | 5층 516호 | 39.84 | 38.3258 | 51,000,000 | |

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 충청남도<br>천안시 서북구<br>성거읍 저리<br><br>[도로명주소]<br>충청남도<br>천안시 서북구<br>성거읍<br>오송1길 7 | 252<br>저리<br>보금자리<br>아파트 | 공동주택<br>및 체력<br>단련실 | 알씨조 평슬래브<br>지붕 5층<br><br>1층~5층<br>(공동주택)<br><br>지층<br>(체력단련실) | <br><br><br>각층1,148.28<br><br>657.48 | <br><br><br><br><br> | | |
| 1. | 충청남도<br>천안시 서북구<br>성거읍 저리 | 252 | 대 | 자연녹지지역<br><br>(내)<br><br>제5층 제516호<br>철근콘크리트조<br><br>1.소유권대지권 | 8,968<br><br><br><br>39.84<br><br>38.3258<br>---------<br>8,968 | <br><br><br><br>39.84<br><br>38.3258 | 51,000,000 | 비준가격<br>(공용부분<br>포함평가) |
| | **합 계** | | | | | | **₩51,000,000.-** | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | |

# 구분건물 감정평가요항표

| | | |
|---|---|---|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

**1. 위치 및 주위환경**

충청남도 천안시 서북구 성거읍 저리 소재 '양지말마을' 서측 인근에 위치하는 저리보금자리아파트 단위호로서, 주위는 단독주택, 농경지, 아파트 등으로 형성된 읍소재지 주변 주택지대입니다.

**2. 교 통 상 황**

대상 아파트 건물까지 제반차량의 접근이 가능하며, 대중교통사정은 보통시됩니다.

**3. 건물의 구조 및 이용상태**

알씨조 평슬래브지붕 5층 건물 내 5층 516호로서, 사용승인일은 2000. 02. 15이고

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽 : 벽지도배 및 타일붙임

창호 : 섀시창호 등입니다.

이용상태: 아파트(건축물현황도면상 방2, 거실겸주방, 화장실1 등)입니다.

**4. 위생,냉난방시설등**

급수배수설비, 위생설비, 도시가스사용 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장설비 등 되어 있습니다.

**5. 토지의 형상 및 이용상태**

부정형의 평탄지반조성된 아파트부지입니다.

# 구분건물 감정평가요항표

| | | |
|---|---|---|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

**6. 도로상태 및 주차장시설등**

대상 아파트단지의 동측으로 왕복2차선의 포장도로에 접하여 외부도로와 연결되며, 주차면수는 81면(245세대)입니다.

**7. 도시계획 및 기타 공법관계**

도시지역(천안도시지역) , 자연녹지지역 , 지방2급하천(2023-08-01)(하천172)(저촉), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역<하천법>

**8. 공부와의 차이**

특이사항 없습니다.

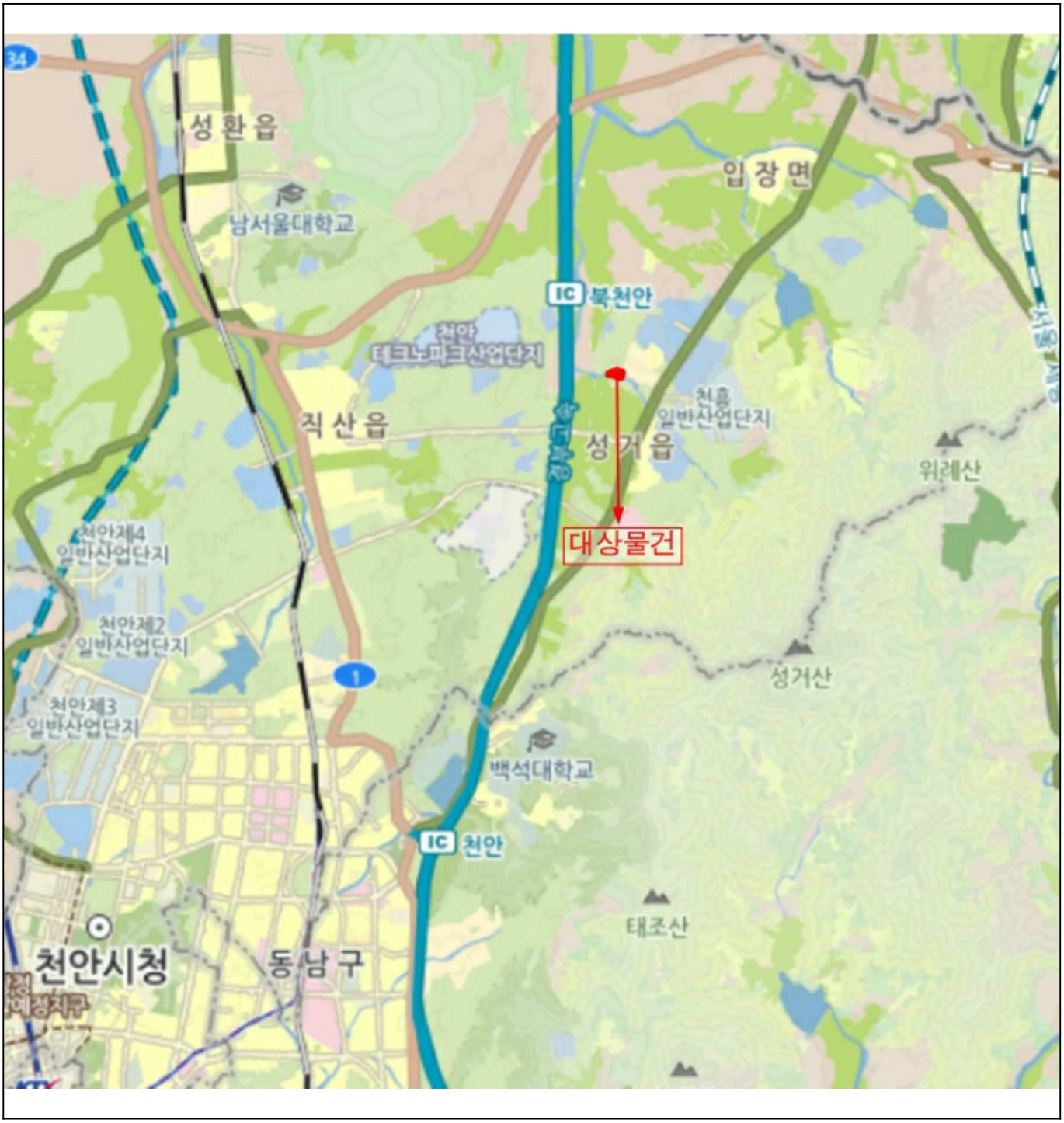
**9. 임대관계 및 기타**

임대관계는 미상입니다.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 충청남도 천안시 서북구 성거읍 저리 252, 저리보금자리아파트단지(내) |
|---|---|



# 위 치 도



| 소 재 지 | 충청남도 천안시 서북구 성거읍 저리 252, 저리보금자리아파트단지 101동 5층 516호 |
|---|---|

# 호별배치 및 내부구조도



| 소 재 지 | |
|---|---|

N

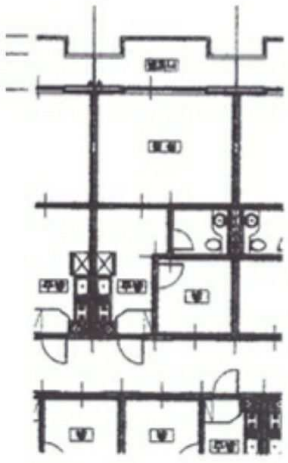
Free Scale [ 저리보금자리아파트 제101동 제5층 ]

대상물건:
5층 516호

524호 ~ 502호

523호 ~ 501호

[ 516호 내부구조도 ]



*공용부분
포함평가

[ ]

[ 101 ]

[1 ]

[ ]