



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	IN2601-2-0311
평가금액	66,000,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사사무소 인 / 장혜아
서명해쉬 페이지수	총 23 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사사무소 인 / 장혜아	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-02-09 12:30:00.0

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.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 충청남도 전주시 농남구 원성동
529-12 1층 102호 소재 물건
(2025-15836-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 대전충남지역본부장

감정평가서번호: IN2601-2-0311

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.

감정평가사사무소 인

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사				(인)		
장 혜 아						
감정평가액	육천육백만원정 (₩66,000,000.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 대전충남지역본부장		감정평가 목 적	공매		
제 출 처	한국자산관리공사 대전충남지역본부		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이시욱 (2025-15836-A01)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2026.02.09	2026.01.29 ~ 2026.02.09	2026.02.09	
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	-	66,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩66,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 원성동 "천안 원성동성당" 북측 인근에 소재하는 부동산(구분건물, 다세대주택 1층 102호)에 대한 한국자산관리공사 대전충남지역본부의 구매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

가. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 감정평가는 「국세징수법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026.02.09**을 기준시점으로 정함.

다. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사는 2026.01.29~2026.02.09에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

3. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록에 의하였으며, 위치확인용 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.

나. 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물대장, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하여 평균적인 상태를 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 구분건물의 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

가. 1동의 건물의 개요

소재지	충청남도 천안시 동남구 원성동 529-12		
건물명	외부표기상 " D동 "		
주용도	다세대주택		
구조	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕		
규모	지하1층/지상3층	사용승인일	1990.11.09
연면적(m ²)	329.6	대지면적(m ²)	222.6

나. 평가대상물건 개요

기호	층/호	용도	전유면적 (m ²)	공용(주거) 면적(m ²)	분양면적 (m ²)	대지권 (m ²)
1	1층 102호	다세대주택	45.4	5.59	50.99	37.1

※ 주거 공용면적 : 계단

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	거래가액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점
가	원성동 529-1*	태성산호 빌라 *동	3층 30*호	47.38	32.83	70,000,000	1,477,417	2025.10.21
나	원성동 529-1*	태성산호 빌라 *동	2층 20*호	45.4	37.13	70,000,000	1,541,850	2023.05.24
다	원성동 529-12	-	1층 102호 (본건)	45.4	37.1	66,000,000	1,453,744	2022.05.23

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

2) 비교사례의 선정

인근지역내 거래사례로 제반 가격형성요인(신축시기, 규모, 구조, 주용도(다세대주택), 전유면적의 크기 등)이 유사하여 비교가능성이 높고 최근에 거래된 <거래사례 가>를 선정함.

다. 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	가	1.000	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 적용기준

한국부동산원이 조사·발표하는 주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 [연립다세대 매매가격지수(충청남도)]를 활용하여 시점수정치를 산정함.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	102.5	102.3	102.0	101.8	101.7	101.6	101.5	101.6	101.4	101.5	101.4	101.4
2024년	101.2	101.2	101.2	101.1	101.1	101.0	100.9	100.7	100.6	100.7	100.4	100.3
2025년	100.2	100.1	100.0	99.9	99.5	99.4	99.2	99.2	99.1	98.9	98.9	98.8

(2025.03 = 100.0)

2) 시점수정치

■ 사례 가

구분	시점수정치	산출근거	
충청남도	0.99697	#가 거래시점	2025.10.21
		기준시점	2026.02.09
		사례거래 당시 매매가격지수	99.1 2025.09
		기준시점 당시 매매가격지수	98.8 2025.12
		산식	$98.8/99.1 \approx 0.99697$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

조 건	비교항목	세부항목	격차율	비고
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례는 교통시설 및 교육시설과의 거리, 접근성 등에서 대등함.
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 교육시설의 배치 여부		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음 유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	본건과 사례는 건물의 규모 (층수, 세대수), 신축시기, 노후도, 각종 설비 상태 등에서 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존 내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민 공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별 요인	층별 효용		0.98	본건은 사례 대비 층별 효용(1층) 및 프라이버시 침해권 등에서 다소 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무,		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업·도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	전반적으로 대등함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정						산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산출단가 (원/m²)		
		일련 번호	단가 (원/m²)						
1	45.4	#가	1,477,417	1.000	0.99697	0.980	1,443,481	65,534,037	66,000,000
합계		-							66,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 참고가격

가. 유사부동산의 가격수준

기준시점 인근지역내 신축시기, 면적, 건물의 규모 등 가격형성요인이 유사한 다세대주택의 가격수준은 1,400,000원/㎡~ 1,500,000원/㎡(전유면적 기준)임.

나. 인근 평가사례

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
①	원성동 529-1*	태성산호 빌라 *동	*층 *01호	43.6	30.20	65,000,000	1,490,826	2023.03.28	법원 경매
②	원성동 532-*	새롬스위 트 *	*층 *02호	78.84	50.04	114,000,000	1,445,967	2023.04.14	담보

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각가율(%)	비고
천안시 동남구	연립주택, 다세대	2026-02-01	48	58.1	최근1년
충청남도 전체	연립주택, 다세대	2026-02-01	221	46.8	최근1년

[출처: 대한민국법원 법원경매정보 매각통계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

기호	층/호	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	1층 102호	45.4	37.1	66,000,000
합계		66,000,000		

2. 결정의견

대상부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격자료(평가사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상지역의 경매통계분석)를 검토하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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) 1	충청남도 천안시 동남구 원성동	529-12	다세대 주택	철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층				
	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 고재22길 32-1			1층	101.98			
				2층	101.98			
				3층	101.98			
				지층	23.66			
				철근콘크리트조				
	동 소	529-12	대	제2종 일반주거지역	222.6			
				(내)				
				시멘트벽돌조 제1층 제102호	45.4	45.4	66,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				1. 소유권대지권	1 222.6x- 6	37.1		
	합 계						₩66,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 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

본건은 충청남도 천안시 동남구 원성동 "천안 원성동성당" 북측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택 등이 혼재하는 정비된 주택지대로 제반 입지여건은 보통인 편임.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 용이하며, 간선도로변으로 시내버스승강장이 소재하고 동측으로 국도가 통과하는 등 교통이용편의도는 보통인 편임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 및 시멘트벽돌조 지하1층/지상3층 중 1층 102호로,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 1990.11.09)

외벽 : 치장벽돌쌓기 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일마감 등

창호 : 알루미늄샷시창호 등

4. 위생,냉난방시설등

급배수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비 등을 갖추었음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로대비 등고평탄한 세장형의 토지로, 주거용 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	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 주차장시설 등

북측으로 노폭 9M내외의 소로변에 접하며, 별도의 지하주차장 등은 없음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

[토지이용계획확인서]상, 도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

9. 임대관계 및 기타

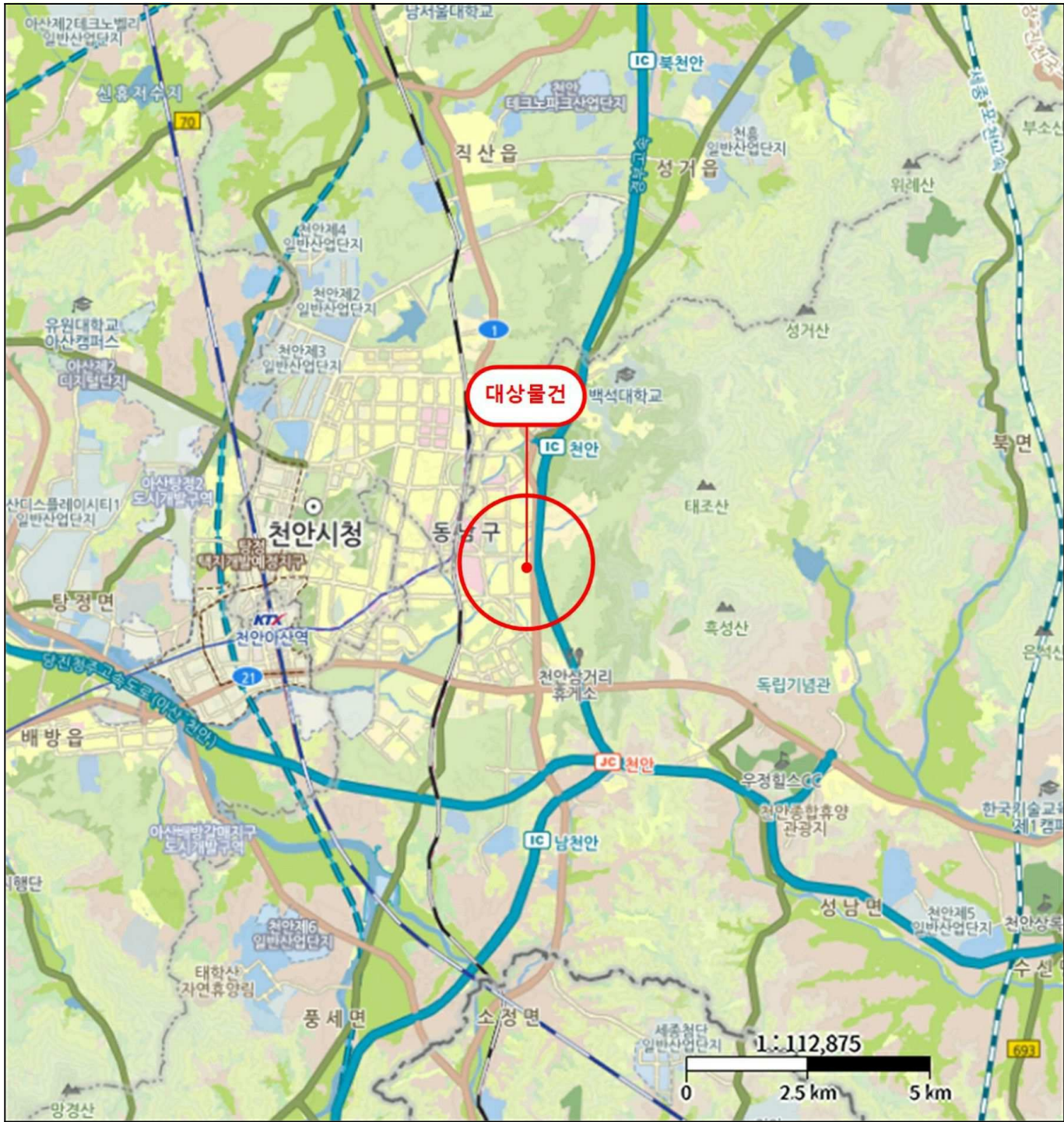
임대미상임.

광역위치도



소재지

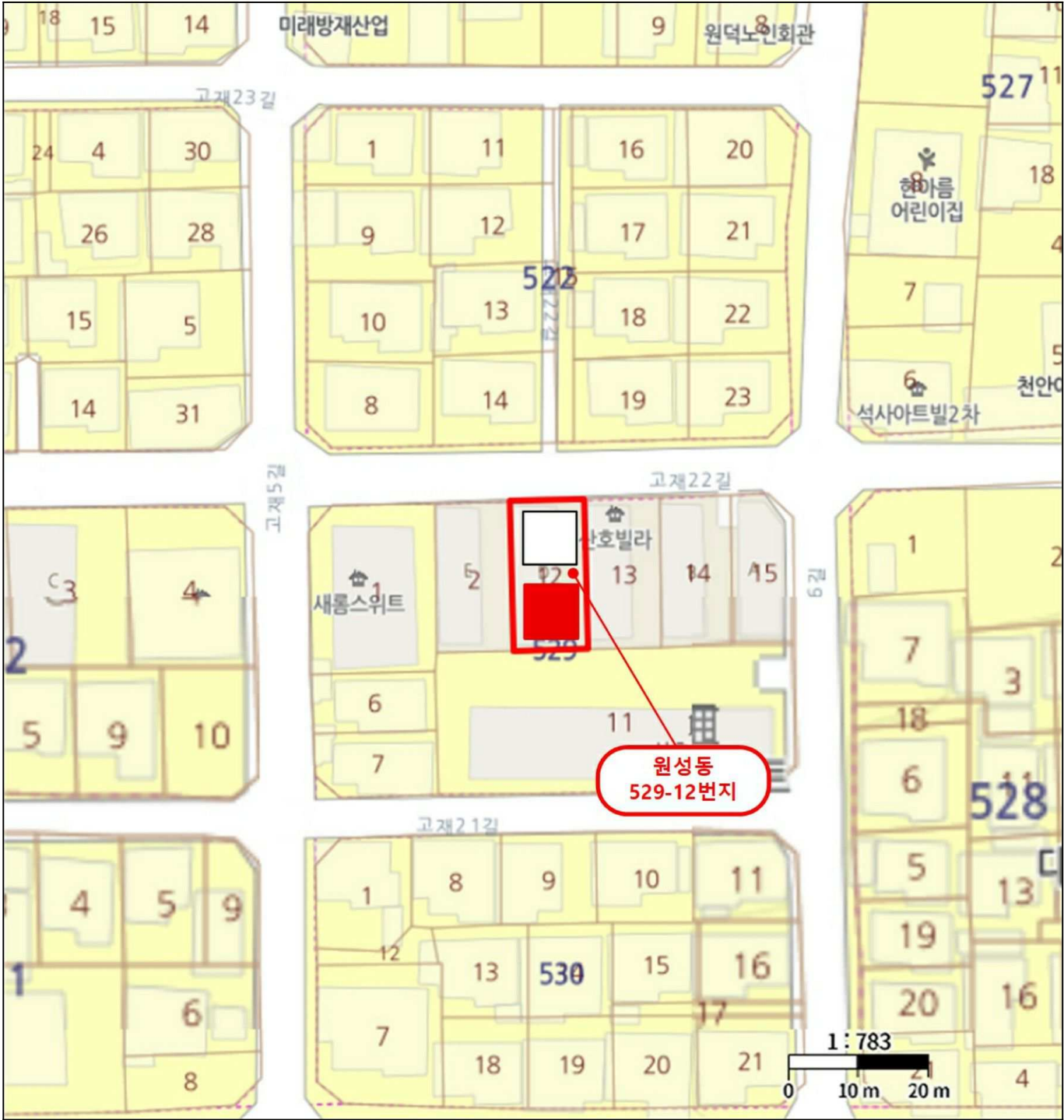
충청남도 천안시 동남구 원성동 529-12 1층 102호



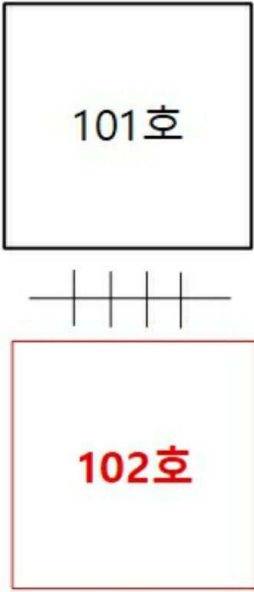
상 세 위 치 도



소 재 지 충청남도 천안시 동남구 원성동 529-12 1층 102호



호 별 배 치 도



충청남도 천안시 동남구 원성동 529-12 제1층 제102호



()



()

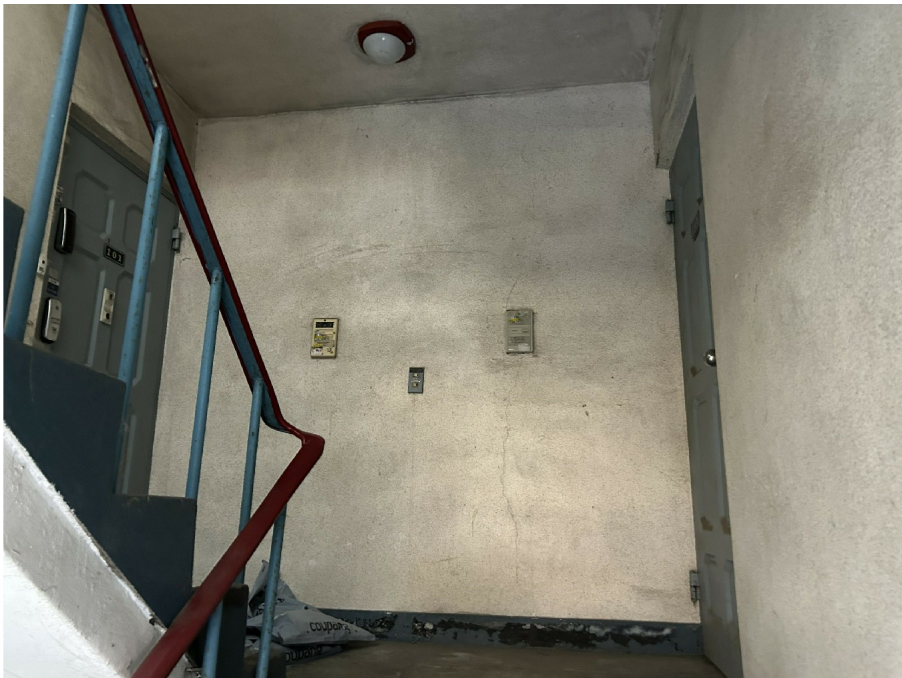


1



1





(1)