

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유은정 소유물건(2025타경12222)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원  
사법보좌관 송석근

감정평가서번호: sj25-08203

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.

세종감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
노수정

감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유은정 (2025타경12222)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.21	2025.08.21 ~ 2025.08.21	2025.08.22		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	228,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩228,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1) 감정평가목적

본 평가는 충청남도 천안시 서북구 백석동 소재 “천안종합운동장” 북동측 인근에 위치하는 “주공그린빌 제104동 제2층 제205호”에 대한 대전지방법원 천안지원 경매목적의 감정평가임.

### 2) 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제4조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

### 3) 가격시점

본건의 가격시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025.08.21. 로함.

## 2. 감정평가방법

1) 본건 구분건물의 가격은 주변상황 등의 제반 입지조건·층별·향별·위치별 효용성과 건물의 구조·용재·현상 및 부대설비 상황 등의 제반 가격형성요인 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가전례등을 종합 참작하여 정상적인 구분건물의 거래 관행에 따라 구분건물과 대지 사용권을 일괄하여 거래사례 비교법으로 평가 하였음.

### 2) 다른 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

### 3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성 및 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

### 4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 기 타

- 1) 이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나, 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작·전재 할 수 없으며 이로인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.
- 2) 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 경매목적의 시장가치를 감정평가한 것으로 감정평가목적, 감정평가조건 등이 달라짐에 따라 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.
- 3) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가 명세표에 기재하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.
- 4) 본건 공부의 표시는 귀 의뢰 목록에 의거하였음.

## 4. 대상부동산의 가격산정

### 1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

### 2) 대상물건의 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 백석동 915		
건물명, 층, 호수	주공그린빌 제104동 제2층 제205호		
용도	아파트	사용승인일	2002.12.03
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.80	30.5409	67.9

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
A	서북구 백석동 915	주공그린빌 104동	4	84.80	67.9	220,000	'24.07.20
B	서북구 백석동 915	주공그린빌 104동	14	84.80	67.9	235,000	'25.07.19
C	서북구 백석동 915	주공그린빌 101동	7	84.99	68.04	230,000	'25.05.12
D	서북구 백석동 915	주공그린빌 104동	2	84.80	67.9	223,000	'25.04.25

### 4) 인근 유사 부동산의 평가전례

소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (천원)	가격시점
서북구 백석동 915	주공그린빌 104동	3 / 〇〇〇	84.8	67.9	경매	235,000	'21.02.24
서북구 백석동 915	주공그린빌 105동	9 / 〇〇〇	75.99	60.84	경매	210,000	'25.03.06
서북구 백석동 915	주공그린빌 103동	4 / 〇〇〇	84.80	67.90	매입	214,000	'23.03.23
서북구 백석동 915	주공그린빌 107동	12 / 〇〇〇	84.99	68.04	경매	254,000	'25.08.20

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5) 비교사례의 선정

동일한 구분건물의 사례로 면적, 시간적 유사성 등 비교가능성이 있다고 사료되는 사례를 선정하였습니다. (위 거래사례 중 기호 A 사례)

## 6) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

## 7) 시점수정

가. 한국감정원이 발표하는 주요 지역별 · 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 [충청남도 천안시 서북구 아파트 매매가격지수]를 활용하여 산정함.

나. 아파트 매매가격지수를 이용한 시점수정

기준시점 당시 매매가격 지수 (2025. 08. 21)	거래당시 매매가격 지수 (2024. 07. 20)	시점수정치
99.4	100.9	$99.4 / 100.9 \approx 0.98513$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지내에 소재하는 아파트로써, 제반 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 소재하는 아파트로써, 제반 건물요인은 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태 등			
개별적요인	층별·위치별 차이	1.00	1.05	층별 · 위치별 선호도 등에서 본건이 사례에비해 다소 우세함.
	베란다의 유무 등			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	누 계	1.00	1.05	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전용면적비교)	비준가격
220,000,000	1.000	0.98513	1.05	84.8 / 84.8	227,565,030

## 6. 참고가격 자료

### 1) 방매사례 및 호가수준(인근 부동산 탐문조사)

본건과 유사한 구분건물의 위치별 · 층별 · 면적 등 비교가능성이 있는 방매사례 및 호가수준은 약 ₩ 228,000,000~ ₩ 229,000,000 으로 조사 되었습니다.

## 7. 감정평가액 결정의견

### 1) 가격결정의견

본건 구분건물과 동일 단지 내 소재하는 유사형 공동주택의 거래사례 및 인근 부동산 중개업소 등 탐문조사 가격수준 등을 기초로 대상 오피스텔의 층별 · 향별 · 위치별 · 효용성과 대상지역 거래동향, 기타 가격형성에 관련된 제반 요인을 종합 참작하여 대상부동산의 가격을 다음과 같이 결정함.

2) 감정평가액 : ₩ 228,000,000 원

## 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	충청남도 천안시 서북구 백석동	915 주공 그린빌 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식조 경사지붕슬래브 15층	34,371.7		228,000,000	[도로명주소] 충청남도 천안시 서북구 백석3로69								
									(내)	철근콘크리트벽식조 제2층 제205호	84.80	84.8	비준가격 (공용부분 포함)			
														1. 소유권	67.9	67.9
														대지권	34,371.7	
토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 68,400,000 159,600,000														
<b>합 계</b>						<b>₩228,000,000.-</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 백석동 소재 "천안종합운동장" 북동측 인근에 위치하는 주공그린빌 제104동 제2층 제205호로서, 주위는 아파트, 단독주택 및 그린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 경사지붕슬래브 15층 내 제2층 제205호  
(사용승인일 : 2002. 12.03)  
외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 등 마감  
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
바닥 : 장판지 및 타일 등 마감  
창호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.  
(방3, 욕실2, 거실, 주방, 발코니 등)

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 주변으로 제반도로와의 접근이 가능하고, 도로상태 및 주차여건은 보통시됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역) , 제2종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역 ,  
 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-1010, 보행자전용도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합)  
 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)  
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안백석초등학교(상대정화구역))  
 <교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

# 위치도



**소재지** 충청남도 천안시 서북구 백석동 915 주공그린빌 104동 2층 205호

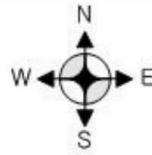


# 내부구조도



소재지

충청남도 천안시 서북구 백석동 915 주공그린빌 104동 2층 205호



S : No Scale

