

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유채원 소유물건  
(2025타경12384)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원  
사법보좌관 송석근

감정평가서번호: 충남-2025-09-K078

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

충남감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
정호순

(인)

감정평가액	팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 송석근		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	유채원 (2025타경12384)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.18	2025.09.17 ~ 2025.09.18	2025.09.18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	연립주택	1세대 이	연립주택	1세대 하 여	- 백	85,000,000
	합계					₩85,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조창호					

## I. 대상물건 개요

### 1. 대상물건 내역

#### 가. 대상 구분건물 내역(충청남도 천안시 동남구)

기호	소재지	구분건물명	동·호수
(1)	원성동 533- 1	원성맨손	나동·103호

#### 나. 대상 구분건물이 속한 단지(동)의 정보

소재지	원성동 533- 1	사용승인일	1984.07.06
구 조	철근 콘크리트조	건축면적	253.8㎡
		용적률산정용 연면적	761.4㎡
지붕/층수	슬래브 지붕/3층	25년개별공시지가	694,200원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 대상 구분건물의 정보

층·호수	1층·103호	전용률(%)	82.66
전유면적(㎡)	57.73	대지면적(㎡)	46.95
비 고	폐문부재로 인하여 외관 목측 및 탐문조사 등에 의함		

## 2. 대상물건의 형상 등

별지 '구분건물감정평가요항표' 참조

## 3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.18.일로 하였습니다.

## 4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2025.09.17 ~ 2025.09.18.일입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 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 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

### 2. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 그 밖의 사항

■ 대상물건 소재지, 지번, 면적, 수량 등 목록표시는 귀 제시목록에 의하였으며, 호별 위치확인은 현황 점유부분 및 집합건축물대장상의 현황도면에 의거하였습니다.

■ 대상물건 연립주택의 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 면적의 합(주)는 12.11㎡입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6

■ 대상물건은 현장조사시 이해관계인이 부재하여 내부의 이용상태 등은 집합건축물대장상의 건축물현황도, 인근주민 및 인근부동산중개업소 탐문, 평가관련자료 등을 참고하여 이용상태 및 내부구조를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰참여시 참조하시기 바랍니다.

■ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 전유부분과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 구분하여 별지 '구분건물감정평가명세표'에 표기하였는바 경매진행시 업무에 참조하시기 바랍니다.

■ 대상물건과 연립주택은 현장 방문 당시 내부확인이 불가능하여 일반적인 연립주택의 관리상태와 통상적인 이용상황을 기준으로 평가하였는바, 경매 응찰시 유의하시기 바랍니다.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 평가목적

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 원성동 소재 “ 원성파출소” 동남측 인근에 위치하는 ‘원성맨션 나동 1층 103호’ 로서, 대전지방법원 천안지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준

대상물건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

### 3. 감정평가방법의 종류

#### 가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

#### 나. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 다. 공시지가기준법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

## 4. 감정평가방법의 적용

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 집합건물의 주된 평가방법인 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동 규칙 제12조 제2항에 따른 시산가액 비교는 생략하되, 인근 부동산 탐문조사 등을 시세수준, 동종 유사물건의 평가사례 등을 통하여 가격결정에 대한 합리성을 검토하였습니다.

## IV. 감정평가액 산출

### 1. 평가방법

대상물건의 위치, 교통사정, 주위환경, 상가 및 공공시설과의 접근성 등의 지역적 요인과 건물의 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 관리상태와 위치별 효용도 등 개별적요인을 고려하고, 인근 동종·동유형 구분건물의 일반적인 시세 등을 종합 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 ‘거래사례비교법’을 적용하여 평가하였습니다.

### 2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 거래된 거래사례 중 대상물건과 위치 등 지역적 요인과 구조, 규모 등 개별적 요인이 유사하여 대상물건과 비교성이 높은 인근지역 거래사례는 다음과 같습니다.

※(자료출처: KAIS·KAPAHUB 및 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	동 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
A	원성동 533- 1	원성맨션	나동 20■호	57.73	46.95	89,000,000	2024.03.04
							1984.07.06
B	원성동 533- 16	원성맨션	가동 30■호	57.73	56.9917	80,000,000	2024.05.10
							1984.07.06

사례 기호	<b>A</b>	사례가격(원)	<b>89,000,000</b>
선정 사유	위치, 물적유사성 등 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 ‘A’를 비교 거래사례로 선정하였습니다.		

### 3. 사정보정

사정보정(事情補正)이란 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적정한 가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 해당 거래사례의 경우 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. **(1.00)**

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 가격지수 중 대상물건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘충청남도 연립다세대 매매가격지수’를 활용하여 산정하였습니다.

구 분	2024년02월	2025년08월	비 고
가격지수	101.2	99.2	-
시점수정치 산출	<b>99.2/101.2 ≒ 0.98024</b>		

※ 거래시점 : 2024.03.04. 2024년 02월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 : 2025.09.18. 2025년 08월 지수를 적용 함.

## 5. 가격형성요인 비교

비교 거래사례와 대상물건이 지니는 가치형성요인을 세부내역으로 나누어 비교한 사항은 다음과 같습니다.

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례 (A)	대상 (1)	
외부요인	대중교통 편의성	1.00	1.00	대상물건은 비교사례는 같은단지 내에 위치하는 바, 제반 외부요인 상 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심·상업시설 접근성			
	공공·편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관)			
내부요인	시공업체, 건물구조	1.00	1.00	대상물건은 비교사례는 같은단지 내에 위치하는 바, 제반 내부요인 상 대등함.
	시공상태의 양부 등			
	규모, 구성비			
	주차장, 부속시설			
	노후도, 관리체계			
호별요인	층별·향별·위치별 효용	1.00	0.98	대상물건(103호)은 비교사례 (20■호)보다 층별 효용 등 제반 호별요인상 열세함.
	전유면적 비율			
	대지권 지분면적 비율			
	발코니			
	개별적인 조망·소음 등			
기타요인	그밖의 요인	1.00	1.00	제반 기타요인상 대등함.
누계		<b>0.980</b>		외부 x 내부 x 호별 x 기타

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

산식 = 사례가격(원) × 사정보정 × 시점수정 × 가격형성요인 × 면적비교								
기호	사례 기호	사례가격	사정 보정	시점수정	가격 형성 요인	면적 비교	산정가액	결정가액
(1)	A	89,000,000	1.00	0.98024	0.980	1.000	85,496,533	<b>85,000,000</b>

※면적비교는 전유면적을 기준으로 비교하였습니다. [57.73 ÷ 57.73 = 1.000]

## 7. 감정평가액 결정을 위한 참고자료

### 가. 유사물건의 가격수준

구 분	㎡(전유면적)당 가격수준(원)	자료 출처
연립주택	1,200,000 ~ 1,500,000	인근 부동산업소, 입주자 탐문조사

※전유면적 및 용도별, TYPE별, 층별, 향별, 혹은 내부 인테리어 상태 등에 따라 차이가 있음.

### 나. 동종 유사물건의 평가사례

※(자료출처: KAIS·KAPAHUB 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	자료 명칭	건물명 층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	기준시점
							사용승인일
C	원성동 515- 17	경매	천금주택 2층·20■호	43.76	41.47	55,000,000 (@1,256,856)	2024.03.28
							1991.02.08
D	원성동 529- 15	경매	태성산호빌라A동 2층·20■호	43.6	30.2	65,000,000 (@1,490,826)	2023.03.28
							1990.12.05

## V. 감정평가액 결정 및 그에 관한 의견

### 1. 평가방법

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따른 거래사례비교법에 의한 구분건물의 평가액은 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등에 의하여 그 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 : 85,000,000원

기 호	소재지	건물명	동 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(1)	천안시 동남구 원성동 533-1	원성맨션	나동 103호	57.73	46.95	85,000,000

# 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)	충청남도 천안시 동남구 원성동	533-1  나동	연립주택	철근 콘크리트조 슬래브 지붕 3층					
	[도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 고재21길 11			1층	253.8				
				2층	253.8				
				3층	253.8				
	[ 대지권의 충청남도 천안시 동남구 원성동	목적인 533-1	대지의 대	표시 ] 제2종 일반주거지역	563.4				
	[ 전유부분의	건물의	표시 ]	(내) 철근 콘크리트조 1층 103호	57.73	57.73	85,000,000	비준가액 (공용부분 포함가격)	
				1. 소유권대지권	1 563.4x-- 12	46.95			
		<b>합 계</b>						<b>₩85,000,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 구분건물감정평가요항표

- (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

대상물건은 충청남도 천안시 동남구 원성동 소재 "원성파출소" 동남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 연립주택 등으로 형성되어 있는바, 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

대상물건까지 제반 차량 진.출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근 콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물 내 제1층 제103호로서,  
(사용승인일: 1984.07.06)

- 외벽 : 전면 일부 화강석 붙임 및 몰탈위 페인트 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 및 샷시?목재이중창입니다.

## (4) 이용상태

'연립주택'으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.

# 구분건물감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

사다리형의 평지로서, "연립주택건부지"로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

북측, 서측으로 소로 및 남측으로 세로에 접하고 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 제2종일반주거지역,  
소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합)  
가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.  
기타:없습니다.

# 광역위치도



소재지	충청남도 천안시 동남구 원성동 533-1 나동 1층 103호
-----	-----------------------------------



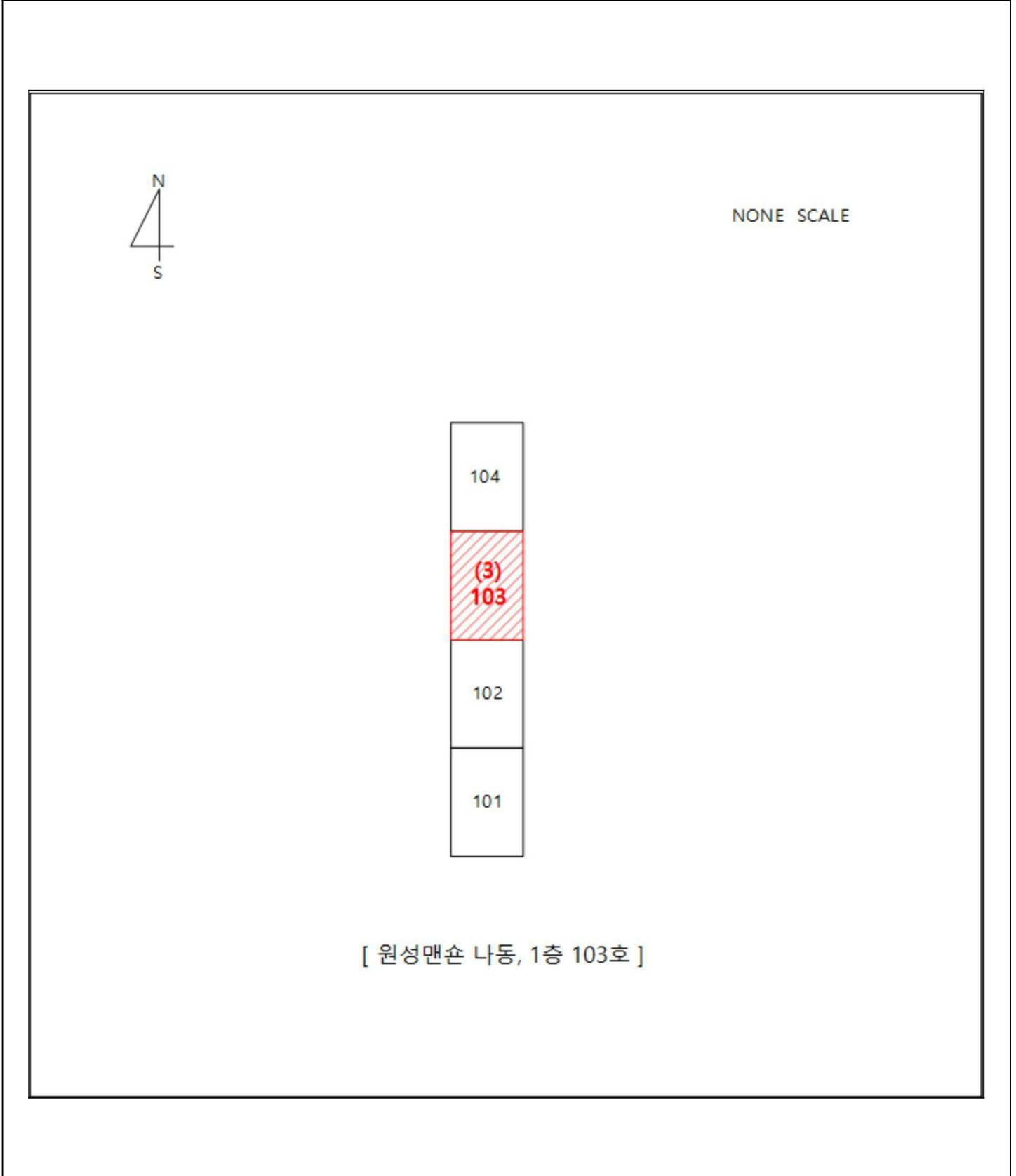
# 위치도



<b>소재지</b>	충청남도 천안시 동남구 원성동 533-1 나동 1층 103호 (1):대상물건      A:거래사례
------------	---



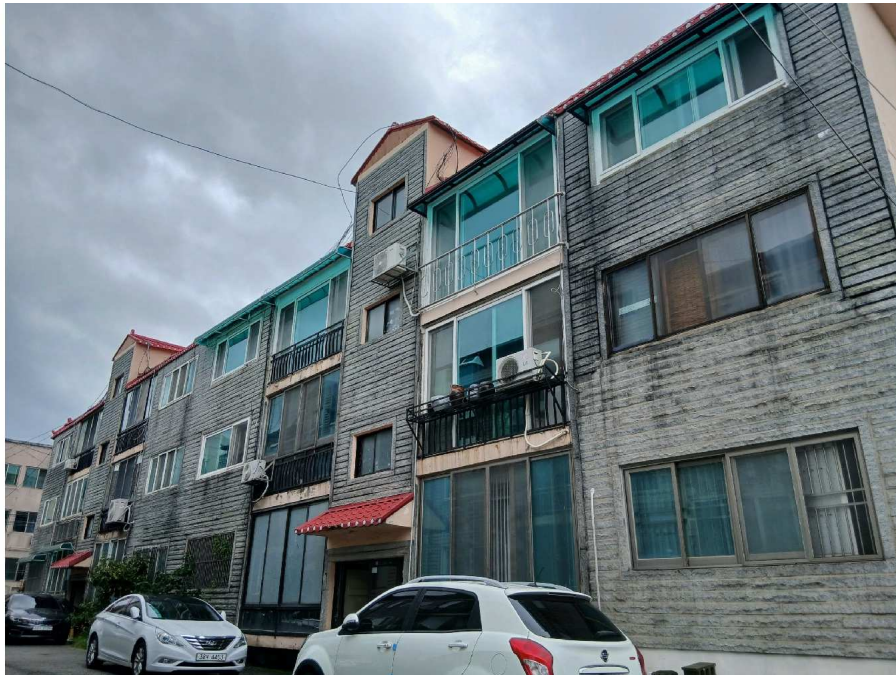
# 호별배치도



# 사진용지



대상물건 전경



대상물건 전경

# 사 진 용 지



북측 도로



서측 도로

# 사 진 용 지



남측 도로



대상물건 진입로

# 사 진 용 지

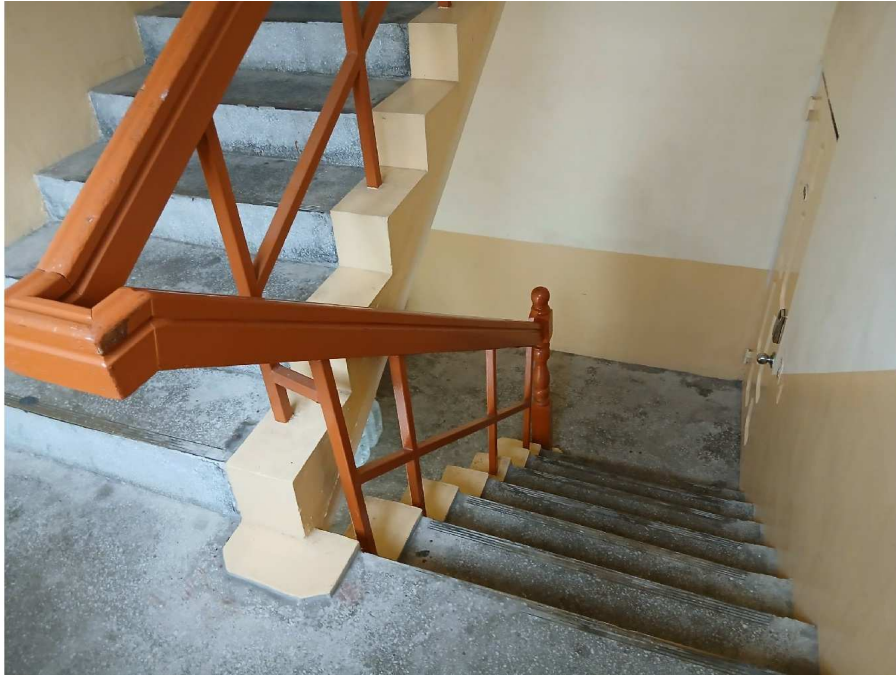


옥외주차장

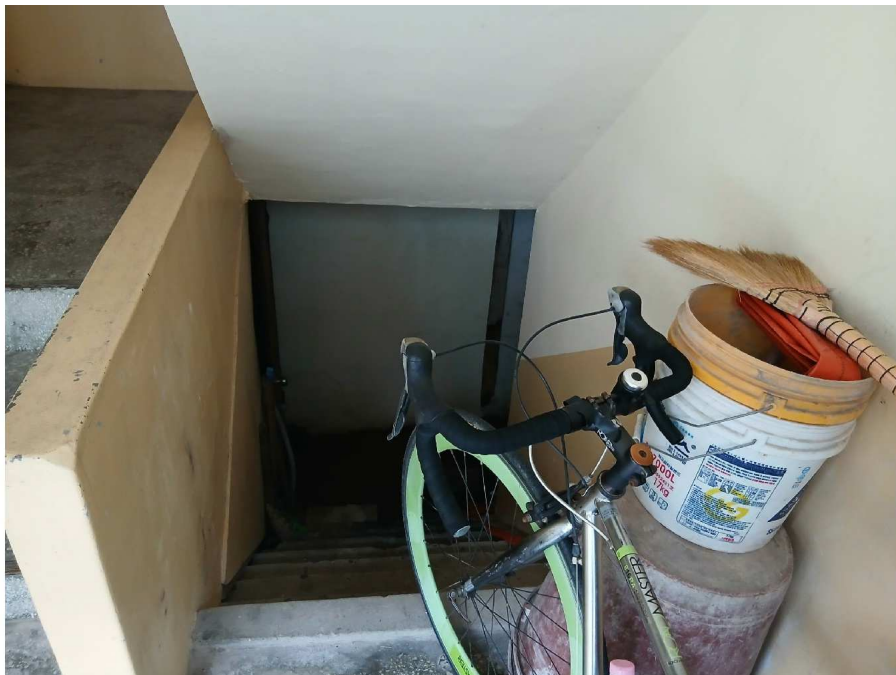


공동출입구

# 사 진 용 지



계단실



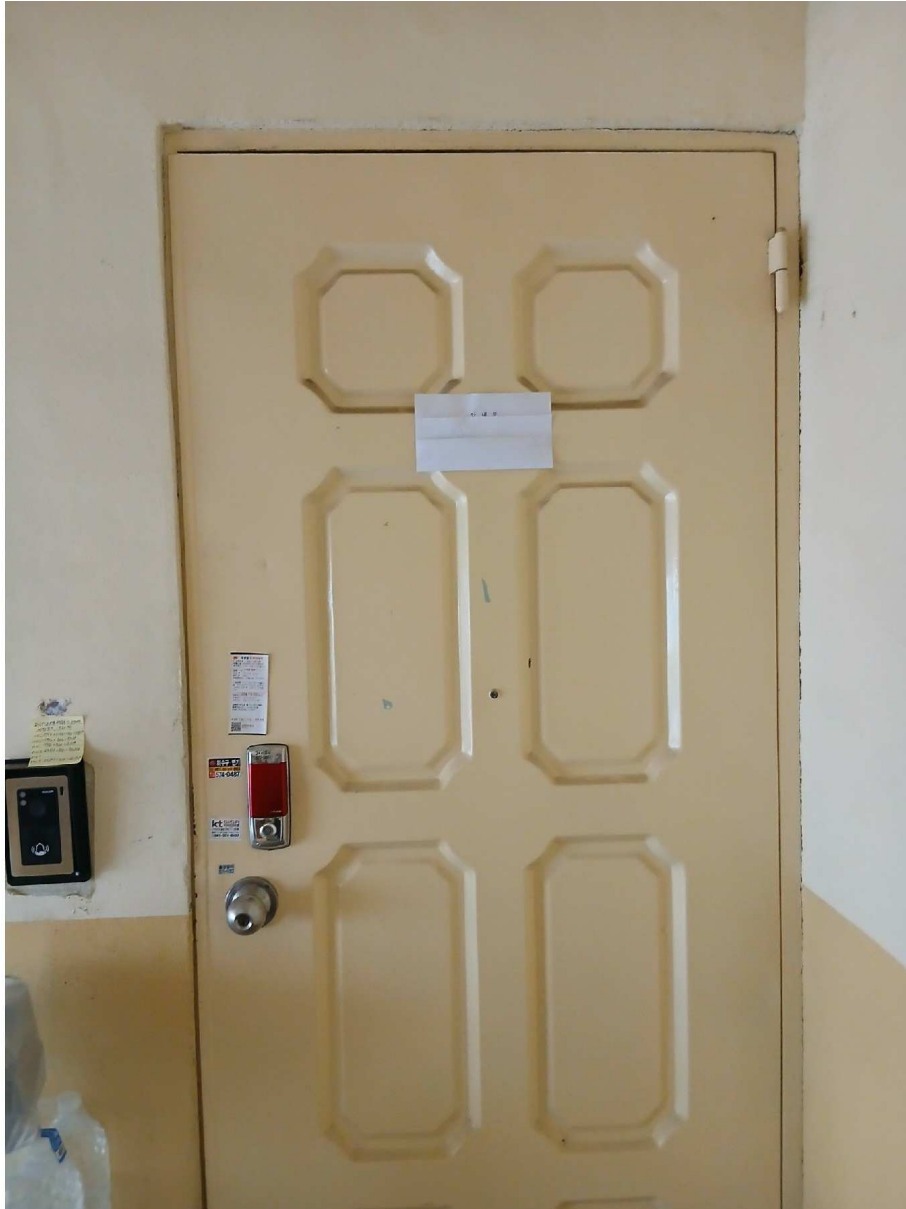
지하실 창고

# 사 진 용 지



대상물건

# 사 진 용 지



세대현관문