

APPRAISAL REPORT

# 감정평가서

건명 : 망 한백섭의 상속인 박정란 외 1명  
소유물건(2025타경30401)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관  
김영주

평가서번호 : 250415-403031-0002

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.



Kang Hak Sun Appraisal Office

강학선감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
강 학 선

감정평가액	일억육천팔백만원정 (₩168,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	망 한백섭의 상속인 박정란 외 1명 (2025타경30401)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.16	2025.04.16	2025.04.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	168,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩168,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 음성군 대소면 소석리 소재 “대소중학교” 북동측 원거리에 위치하는 “이안음성대소아파트 제104동 제6층 제601호”로서, 청주지방법원 충주지원의 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

본건 감정평가는 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 감정평가 조건

본건 감정평가를 위한 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항에 따른 별도의 "감정평가 조건"은 없음.

### 3. 감정평가 기준 및 방식

#### (1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

#### (2) 감정평가 방식

##### 1) 공시지가기준법 및 원가법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## 3) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## 4. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 평가는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구조상 독립적으로 구분된 독립건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나, 대상부동산의 특성상 비용성·수익성에 근거한 원가방식 및 수익방식은 그 적용이 적합하지 아니하여 다른 방법에 의한 합리성 검토는 배제하였음.

## 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 <2025-04-16>임.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

### (1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 16일임.

### (2) 실지조사 내용

귀 제시목록 및 공부에 의거 소재지, 지번 등을 확인하고 구조 및 이용상태 등을 조사하였으며, 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건에 대한 호별위치는 현장조사 및 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

## II. 대상 부동산의 시산가액 산정

### 1. 평가대상 구분건물의 개요

소재지	충청북도 음성군 대소면 소석리 626 [도로명주소] 충청북도 음성군 대소면 대금로 686-1			
건물명	이안음성대소아파트			
용도	공동주택(아파트)	구조	철근콘크리트구조 스라브지붕	
사용 승인일	2019.01.17	규모	지하 - 층 / 지상 20층	
기호	동·층·호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡, 주)	공급면적(㎡)
1	제104동 제6층 제601호	59.9984	24.4818	84.4802

※ 본건 구분건물과 관련된 기타사항은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원) ]

거래 사례	소재지	동 층·호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 거래단가 (전유면적 기준, 원/㎡)	거래시점	사용승인 년도	비고
a	소석리 626	103/6/ 604	59.9997	170,000,000	2024.06.11	2019년	-
				@2,830,000원/㎡			
b	소석리 626	101/3/ 302	59.9984	165,000,000	2024.08.02	2019년	-
				@2,750,000원/㎡			

#### 2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중에서 대상물건의 인근지역에 소재하는 거래사례로 물적유사성이 높고, 시점수정 가능성이 있는 [거래사례 a]를 거래사례로 선정함.

### (2) 사정보정

상기의 [거래사례 a]는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는바, 별도의 사정보정요인은 없음.(1.000)

### (3) 시점수정

#### 1) 적용기준

본건 구분건물의 감정평가를 위한 시점수정은 본건 구분건물의 물적 특성을 반영할 수 있다고 판단되는 한국부동산원에서 발표하는 “충청북도 음성군 아파트 매매가격지수”를 적용하여 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정치

구 분		아파트 매매가격지수 (충청북도 음성군)	시점수정치
기호	1	99.8(2025.03)	0.98714
거래사례	a	101.1(2024.05)	

※ 기준시점 현재 아파트 매매가격지수가 발표되지 않아 최종발표월을 적용하여 산정함.

## (4) 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교통시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		사례 대비 본건은 개별적요인에서 대등함.				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	a	2,830,000	1.000	0.98714	1.000	2,793,606	2,800,000

## (6) 거래사례비교법에 의한 대상부동산 평가액

기호	동 층·호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	제104동 제6층 제601호	2,800,000	59.9984	167,995,520	168,000,000	-

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

용 도	가격수준(전유면적 기준, 원/㎡)	비 고
주거용	2,300,000 ~ 2,900,000 내외	이안음성대소아파트 기준층

### 2. 인근 유사부동산의 평가선례

[ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회) ]

평가 선례	평가 목적	소재지	동 층·호	전유 면적 (㎡)	평가금액 및 단가 (전유면적 기준, 원/㎡)	평가지점	사용승인 년도	비 고
ㄱ	법원 경매	소석리 626	104/4/ 403	59.9984	169,000,000 @2,820,000원/㎡	2025.03.06	2019년	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	감정평가액	비고
1	168,000,000	-

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별·향별 효용과 인근지역의 유사 구분건물의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

# 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	충청북도 음성군 대소면 소석리  [도로명주소] 충청북도 음성군 대소면 대금로 686-1	626 이안음성 대소 아파트 제 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 스라브지붕 20층				
				1층	504.8663			
				2층~19층 각	456.7154			
		대금로 686-1		20층	318.6004			
1	동소	626	대	계획관리지역	36,040.2			
1.				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	59.9984	59.9984	168,000,000	비준가액 공용면적 포함 매각지분 갑구 6번 공유자 박정란 2분의 1 전부 및 갑구 11번 공유자 박정란 10분 의 3 전부 갑구 11번 공유자 한지선 10분 의 2 전부
			1 소유권대지권	47.4536	47.4536			
				-----				
				36,040.2				
<b>합 계</b>							<b>₩168,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

토지 · 건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
33,600,000  
134,400,000

# 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 충청북도 음성군 대소면 소석리 소재 "대소중학교" 북동측 원거리에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 대체적으로 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 간선도로와 연계되어 일반차량을 이용한 접근성은 보통이며 대중교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 20층 건물 내 제104동 제6층 제601호로서  
 외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 등임.  
 내 벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등임.  
 창 호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

전기설비, 난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

# 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

인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로가 외곽 공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구(2015-03-06)(개발진흥지구), 성장관리계획구역(2024-03-15)(복합형), 주거용지(2022-09-02), 지구단위계획구역(2022-09-02)(주거형지구단위계획구역), 종로2류(폭 15m~20m)(2016-02-05)(중(집)2-6)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>임.

### (9) 공부와의 차이

--.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

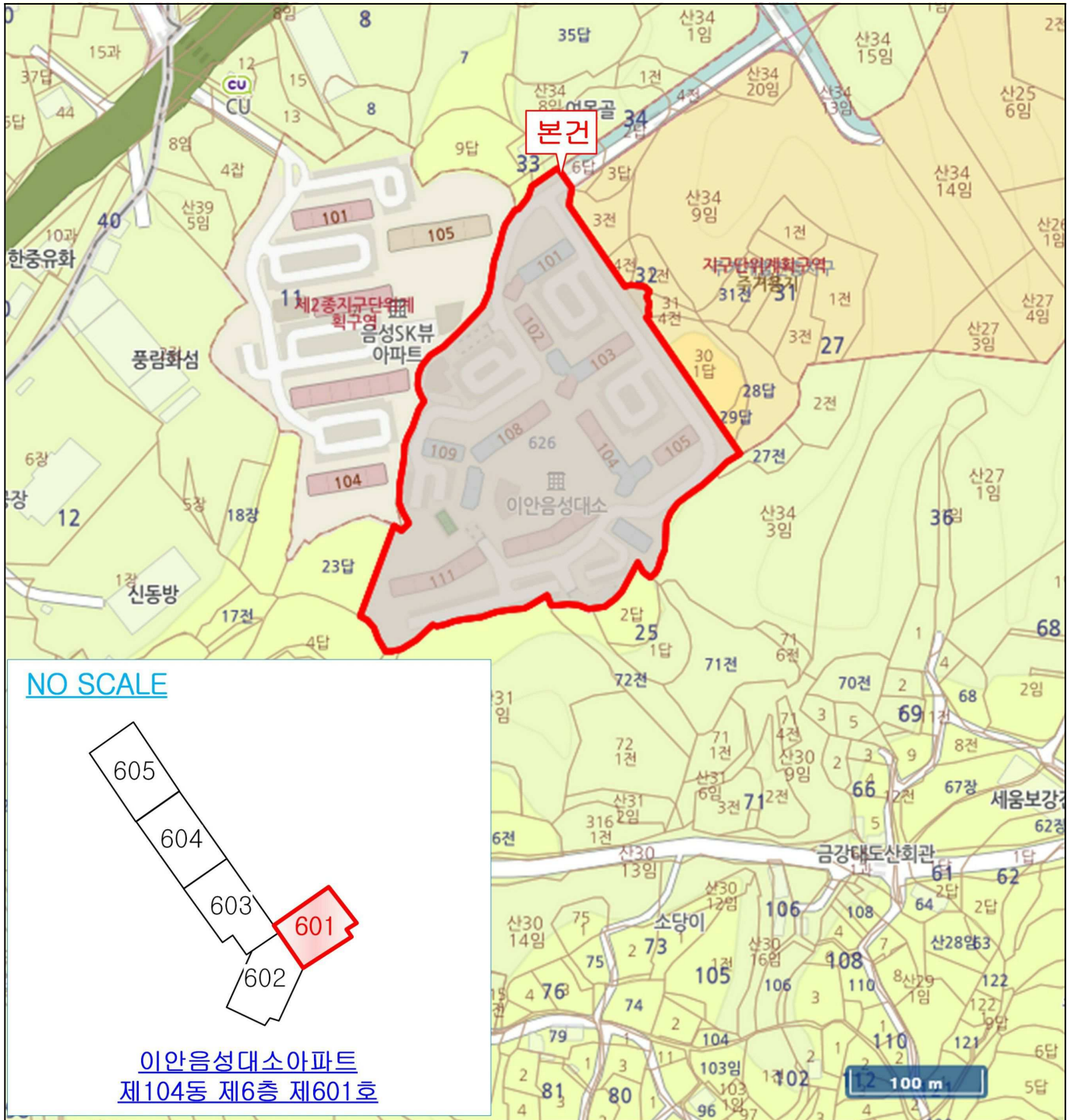
- 임대관계 미상임.



# 상세위치도



소재지 충청북도 음성군 대소면 소석리 626 이안음성대소아파트 제104동 제6층 제601호





1