

감정평가서

Appraisal Report

건명: 최윤정(개명전: 최명래) 소유물건(2025타경1569)

의뢰인: 청주지방법원 경매5계 사법보좌관 안소연

감정서번호: m15-257040301


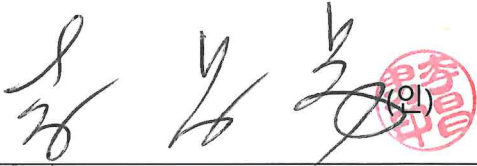

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 충북지사

TEL. 043-902-1369 FAX. 043-902-1361



(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 충북지사  감 정 평 가 사
 지사장 진하선 이창남  

감정평가액	삼억일천삼백만원정 (₩313,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최윤정(개명전: 최명래) (2025타경1569)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 10	2025. 04. 10	2025. 04. 14		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	313,000,000
	이	하	여	백		
	합 계					₩313,000,000.-

심사확인 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자  
 감 정 평 가 사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 산남동 소재 '셋별초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물(청주현진에 버빌아파트 제101동 제8층 제802호)에 대한 청주지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 대체로 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기, 현황 점유 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청북도 청주시 서원구 산남동 1103 청주현진에버빌아파트 제101동		
도로명주소	충청북도 청주시 서원구 탑골로 6		
	주용도	아파트 477세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2006.12.15	
	건물규모	층수	지하 1층 / 지상 15층
		연면적	69,695.732 m ²
	비고	-	

2. 본건 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	101동/ 8/802호	아파트	84.993	32.976	117.969	58.4167	72.05

※ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분의 "주"에 해당하는 면적임.(이하 동일)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「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 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	산남동 1103	106/ 12/12**	아파트	84.993	313,000,000 (@3,682,656)	2025.01.05 (2006.12.15)	-
#2	산남동 1103	104/ 8/8**	아파트	84.984	290,000,000 (@3,412,407)	2024.12.21 (2006.12.15)	-
#3	산남동 1103	106/ 7/7**	아파트	84.993	300,000,000 (@3,529,702)	2024.11.30 (2006.12.15)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 >

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례를 기준시점의 가격수준으로 시점수정을 하여야 함.

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 주거용 구분건물(아파트) 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.05/ 2025.04.10	
충북 서원구 아파트	0.101% (1.00101)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	99.3
			기준시점 당시 지수	2025.02	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 99.3) / 99.3$ $= 1.00101$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	101/8 /802	84.993	#1	3,682,656	1.000	1.00101	1.000	3,686,375	313,316,070	313,000,000

※시산가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고, 그 이하에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	비고
구분건물	일반 주택지대	3,000,000-3,850,000	본건 유사

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(3)	산남동 1103 101/8/802	아파트	84.993	117.969	323,000,000 (@3,800,312)	2023.03.24	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적 "주" 부분의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	산남동 1103 105/11/11**	아파트	84.99	312,000,000 (@3,671,020)	2024.12.04 (2006.12.15)	법원경매
(2)	산남동1103 108/4/4**	아파트	84.984	331,000,000 (@3,894,850)	2023.05.02 (2006.12.15)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적 "주" 부분의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	충북 청주시 서원구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	14,122,200,000	11,609,883,369	82.2	239	87	36.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제101동 제8층 제802호			

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		청주현진에버빌아파트 제101동 제8층 제802호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	충청북도 청주시 서원구 산남동	1103 청주현진 에버빌 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 탑골로 6			1층	407.873			
				2층 ~ 15층 각	460.154			
				지하층	109.043			
	동소	1103	대	제2종 일반주거지역	28,466.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	84.993	84.993	313,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 117.969㎡
				1 소유권대지권	58.4167 28,466.8 x---	58.4167		
								토지·건물 토 지 : 62,600,000 건 물 : 250,400,000
	합 계						₩313,000,000.-	
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 서원구 산남동 소재 "셋별초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 제101동 제8층 제802호로서,
외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차장 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 포장도로를 통해 인근 공도와 연결되며, 북서측으로 왕복 4차선 포장도로, 북동측으로 왕복 2차선 포장도로, 남서측 및 남동측으로 보행자전용도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지, 건폐율 30%이하, 용적률 200%이하, 높이 지상15층이하), 지구단위계획구역(산남3지구), 보행자전용도로(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(셋별초등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(수곡중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

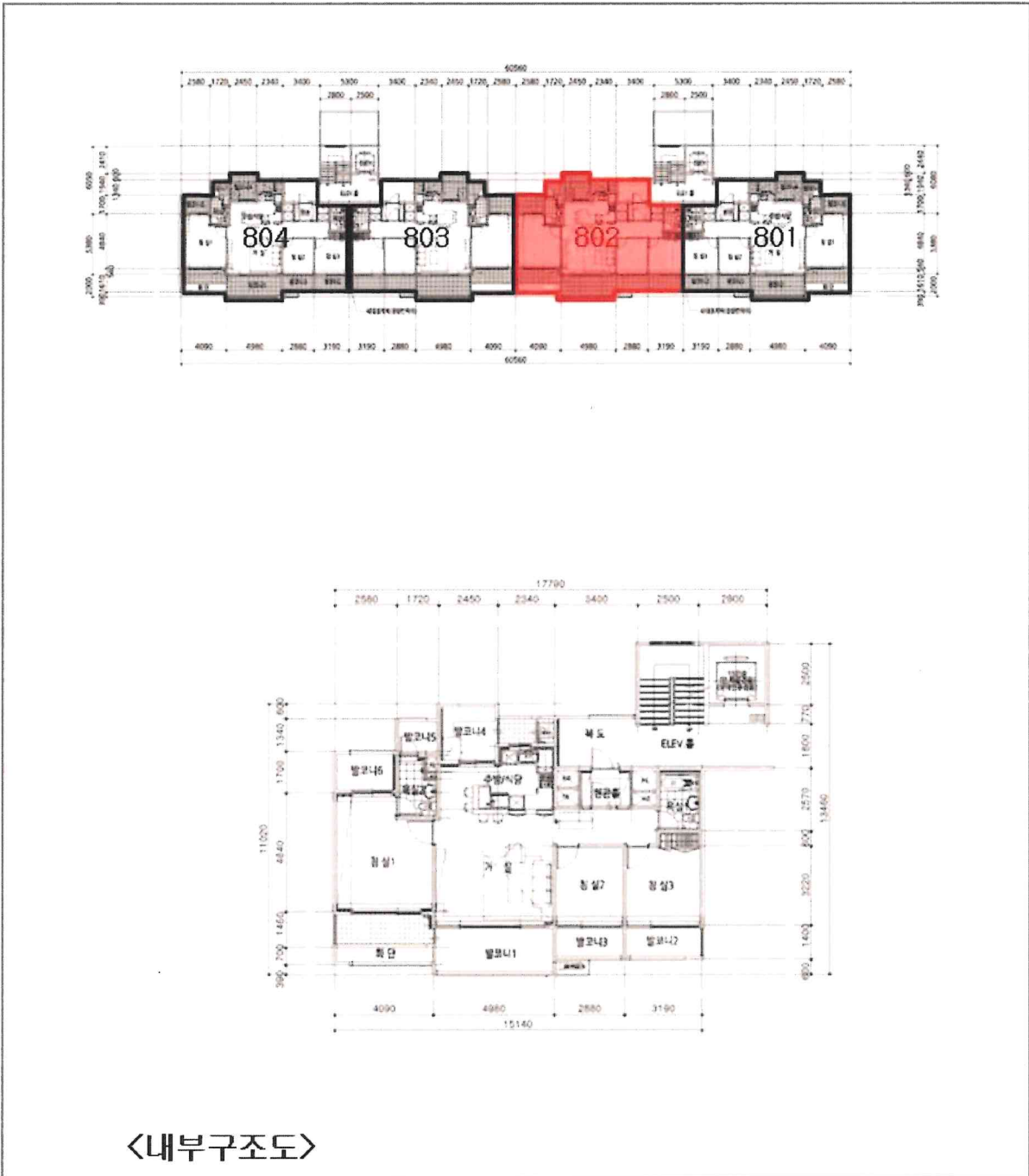
광역위치도

소재지 충청북도 청주시 서원구 산남동 1103 청주현대진에버빌아파트 제101동 제8층 제802호



내부구조도

소재지	충청북도 청주시 서원구 산남동 1103 청주현진에버빌아파트 제101동 제8층 제802호
-----	---



사 진 용 지

소재지	충청북도 청주시 서원구 산남동 1103 청주현진에버빌아파트 제101동 제8층 제802호
-----	--



본건 전경



본건 주변 전경

사 진 용 지

소재지	충청북도 청주시 서원구 산남동 1103 청주현진에버빌아파트 제101동 제8층 제802호
-----	---



공동현관 입구



현관 입구