

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
건명	정수용 소유물건(2025타경51009)
감정서번호	가람 1925-03-31050

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인 중부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:043)716-0048 FAX:043)286-0048

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김 성 시

김 성 시 (인)

(주)가람감정평가법인 중부지사 지사장 김 성 시

(인)

감정평가액	칠천이백사십만원정(₩72,400,000.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매5계	
소유자 (대상업체명)	정수용 (2025타경51009)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.14	2025.03.31 ~ 2025.05.14	2025.05.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	72,400,000
		이	하	여	백	
합계						₩72,400,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김 동 주	김 동 주 (인)
----------	---	-----------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 남이면 척북리 소재 "척북삼거리" 남측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	충청북도 청주시 서원구 남이면 척북리 74-7		
건물명 및 층·호수	삼포아파트 제106동 제1층 제117호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	-	-	지상10층
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트벽식구조 평슬래브지붕	아파트	-

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	1층/117호	아파트	55.865	-	55.865	44.983
합계			55.865	-	55.865	44.983

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 14일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 3월 31일~2025년 5월 14일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

본건은 2003년 10월 24일 부 강제경매등기촉탁으로 인하여 소유권 보전등기되었으나 건축법상 사용승인을 받지 않은 건물로 기준시점 현재 건축물대장이 없는 상태이며, 임시사용승인을 받아 사용 중인 것으로 지자체 관계부서에 유선 확인하였으니 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

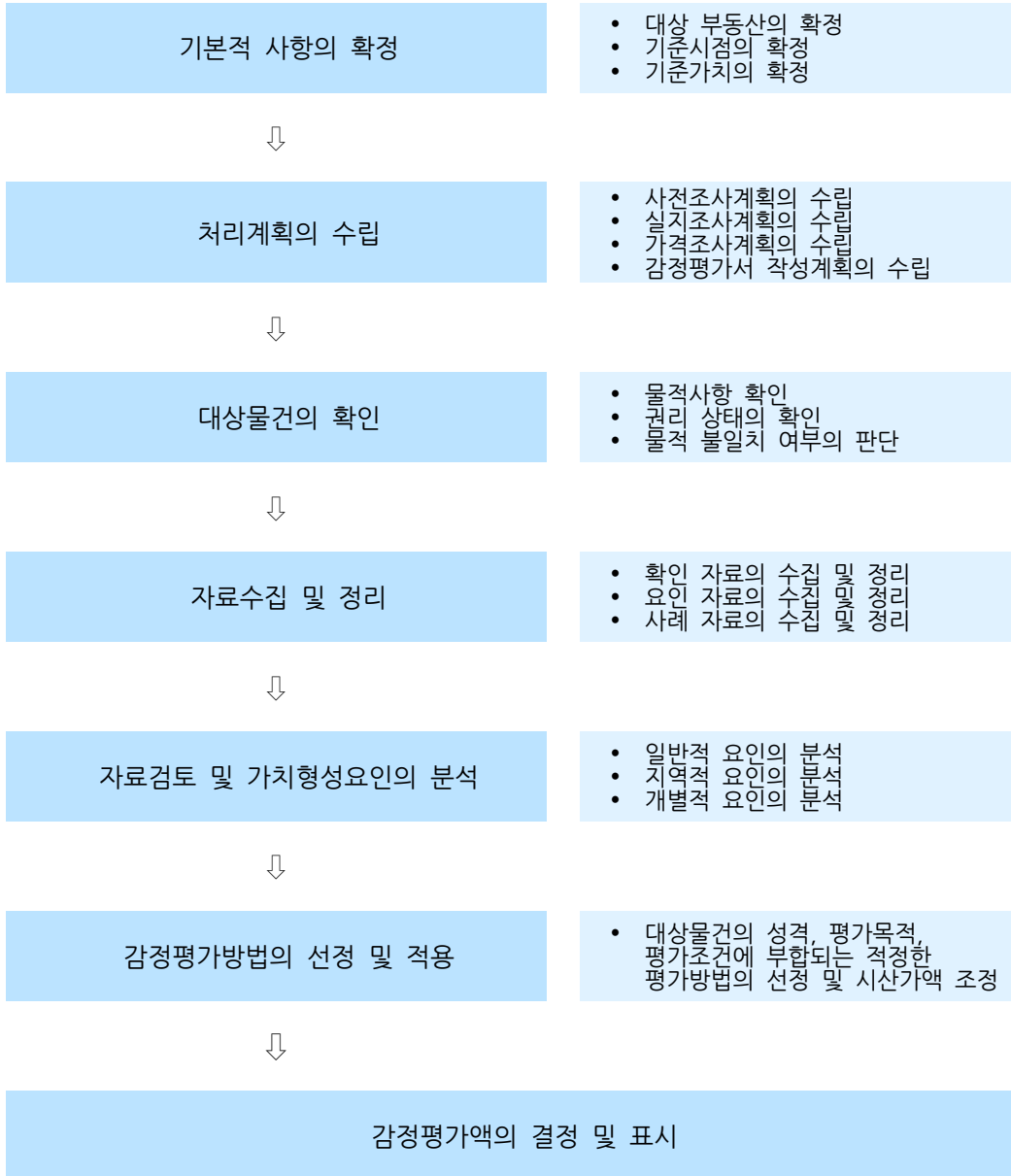
2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 단지	아파트	기준층	1,250,000원/㎡ ~ 1,350,000원/㎡ 내외	층별, 향별 효용에 따라 차이가 있을 수 있음.

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	척북리 74-7 삼포그린힐아파트 103동 / 지상 / 701	아파트	59.86	80,000,000	1,340,000	2024.04.26	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	척북리 74-7 삼포그린힐아파트 102동 / 2층 / 209호	아파트	59.86	74,000,000	1,240,000	2025.03.13. 법원경매	-
#ㄴ	척북리 74-7 삼포그린힐아파트 103동 / 4층 / 406호	아파트	59.86	73,000,000	1,220,000	2025.03.07. 법원경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	척북리 74-7 삼포그린힐아파트 103동 / 7층 / 701호	아파트	59.86	48.2	80,000,000	1,340,000	2024.04.26 -

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 1 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[아파트]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 충청북도 청주시(아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.2	2024년03월
기준시점 당시 매매가격지수	99.9	2025년04월
시점수정치	0.99701	99.9/100.2

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.	0.97
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#1	1,340,000	1.000	0.99701	0.970	1,295,914	55.865	72,396,236	72,400,000
합 계							55.865	72,396,236	72,400,000

구분건물 개별요인 분석표-2

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	삼포그린힐아파트 1층/117호	55.865	72,400,000	비준가액
결정된 감정평가액			72,400,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 청주시 서원구 남이면 척북리	74-7, 74-9, 74-10, 74-13 삼포그린힐 아파트 106동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 10층				
				1층	1,251.566			
				2층	1,229.246			
				3층	1,229.246			
				4층	1,229.246			
				5층	1,229.246			
				6층	1,229.246			
				7층	1,229.246			
				8층	1,229.246			
				9층	1,229.246			
				10층	1,229.246			
(1)	동소	74-7	임야	계획관리지역	24,362			현황 "대"
(2)	동소	74-9	임야	계획관리지역	694			현황 "대"
(3)	동소	74-10	임야	계획관리지역	1,252			현황 "대"
(4)	동소	74-13	임야	계획관리지역	9,151			현황 "대"

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고		
					공 부	사 정				
1				(내) 철근콘크리트 벽식구조 1층 117호	55.865	55.865	72,400,000			
				1.소유권 ----- 대지권	30.892 ----- 24,362	30.892				
				2.소유권 ----- 대지권	0.879 ----- 694	0.879				
				3.소유권 ----- 대지권	1.586 ----- 1,252	1.586				
				4.소유권 ----- 대지권	11.626 ----- 9,151	11.626				
						토지 · 건물 토지 : 건물 :			배분내역 21,720,000 50,680,000	
				합 계					₩72,400,000	
						이 하 여 백				

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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 청주시 서원구 남이면 척북리 소재 "척북삼거리" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택, 전, 답 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 보통임.

3. 건물의 구조

구조 : 철근콘크리트벽식구조 평슬래브지붕,
규모 : 지상10층,
외벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창호 : PVC 샷시 창호 마감 등.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

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

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접 토지 대비 등고·평탄한 부정형 토지로서, 아파트용 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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) | |

7. 인접 도로상태 등

본건 아파트단지 북서측으로 노폭 약 8~10미터 내외의 포장도로에 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 보통임.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

■ 철북리 74-9, 74-10, 74-7, 74-13 공히

계획관리지역, 주거개발진흥지구, 성장관리계획구역, 지구단위계획구역(삼포아파트), 가축사육제한구역(가축사육일부제한 구역(신고 및 허가대상의 모든축종 제한)조례 별표2)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

9. 공부와의 차이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 등 참조.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

광역위치도



소재지

충청북도 청주시 서원구 남이면 척북리 74-7외
삼포그린힐아파트 제106동 제1층 제117호



상세위치도

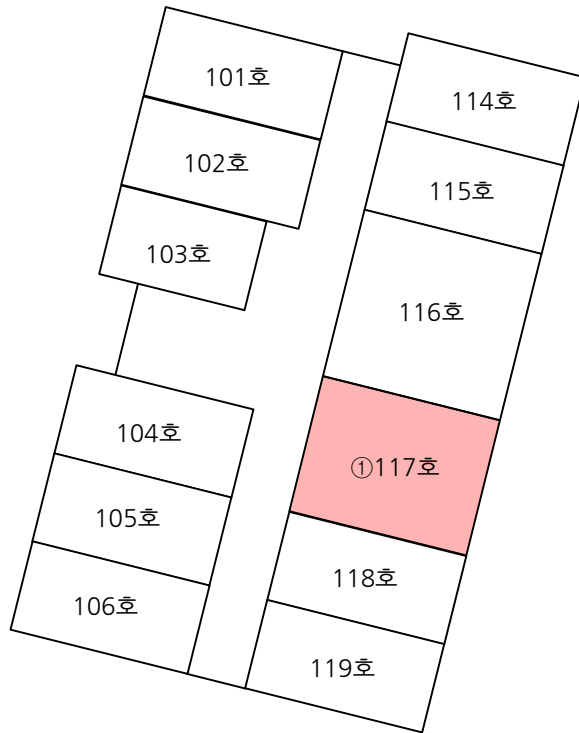


소재지

충청북도 청주시 서원구 남이면 척북리 74-7외
삼포그린힐아파트 제106동 제1층 제117호

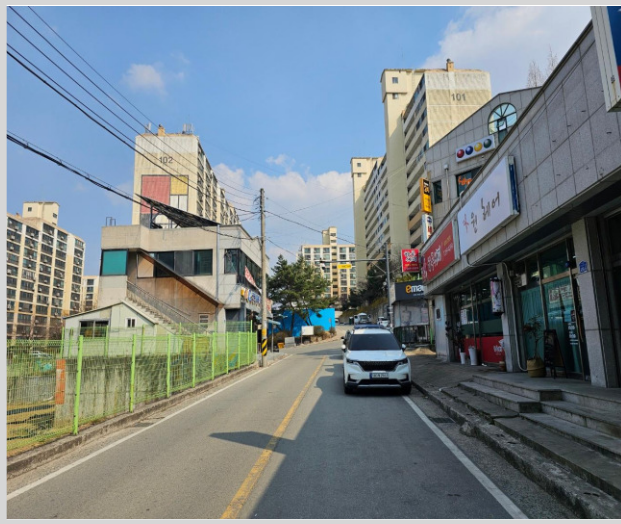


호 별 배 치 도



본건
기호 1) 삼포그린힐아파트 제106동 제1층 제117호

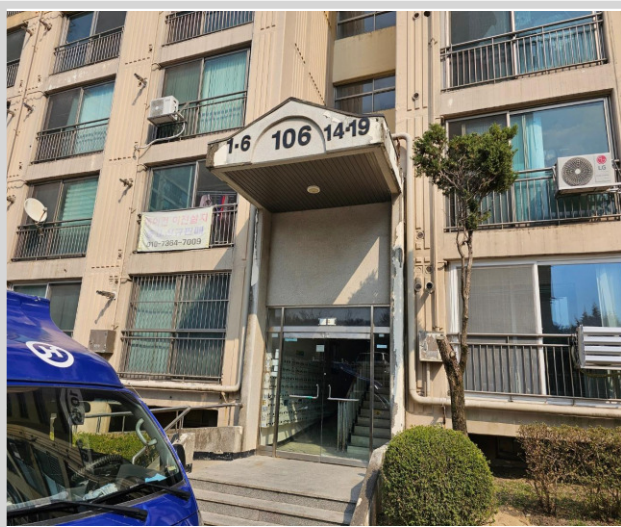
사 진 용 지



본건 주위 전경



본건 건물 전경



주출입구 전경



전유부 출입구 및 건물번호표지
전경

(주)가람감정평가법인

우)28800 충청북도 청주시 서원구 1순환로 1109505호(분평동)
E-Mail: kaaram19@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 043)716-0048
FAX: 043)286-0048

문서번호 1925-03-31050
시행일자 2025.03.31
수신 청주지방법원 사법보좌관 안소연
참조
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.31 일자 귀 제 『2025타경51009』호로 의뢰하신 『정수용 소유물건(2025타경51009)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 1925-03-31050

2025.05.22

청주시방법원 사법보좌관 안소연 귀하

칠십이만일천육백원정(₩721,600.-)

2025.03.31일자 귀 제『2025타경51009』호로 우리 법인에 의뢰하신『정수용 소유물건(2025타경51009)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩290,000	기본수수료 = 290,000
실비	여비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,000
	기타실비	4,000
	자료수집비	-
	소계	124,000
특별용역비	242,000	
공급가액	656,000	1,000원 미만 절사
부가세	65,600	
합계	721,600	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩721,600	

■ 송금처

신한은행 청주중앙(140-009-713619) 예금주: (주)가람감정평가법인 중부지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1925-03-31050로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

TEL: 043-716-0048 FAX: 043-286-0048

법인 사업자등록번호: 301-85-40445