

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	이인수 소유물건 (2024타경972)
의뢰인:	청주지방법원 사법보좌관 권윤옥
감정평가서번호:	CR240227-2-17

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.

창룡감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 경 주

(인)

감정평가액	이억이천이백만원정 (₩222,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 권윤옥		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이인수 (2024타경972)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.12	2024.03.11 ~ 2024.03.12	2024.03.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	222,000,000
	합계					₩222,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

감정평가 대상물건은 충북 청주시 서원구 산남동에 소재하는 ‘청주지방검찰청’ 서측 인근에 위치하는 아파트 1세대 (‘유승한내들아파트’ 제102동 제15층 제1503호)입니다.

소재지	충청북도 청주시 서원구 산남동 669 [도로명주소 : 청주시 서원구 두꺼비로 109]				
명칭	유승한내들아파트		사용승인일		2007.07.13.
기호	동 / 층 / 호	건물면적(m ²)		대지권 면적(m ²)	용도
		전유	주거공용		
1	제102동 제15층 제1503호	59.8886	25.7484	41.2166	아파트

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 평가는 청주지방법원의 경매(강제) 목적 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

대상물건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무 기준』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 3월 12일을 기준시점으로 하였고, 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사 시행 기간은 2024년 3월 11일 ~ 2024년 3월 12일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 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 “시장가치”를 기준으로 결정하였고, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

나. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의하면, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[2] 적용 평가방법 및 시산가액 조정

대상물건은 아파트로서, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건 및 건물의 구조·용제·시공상태·설비상태, 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하되, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 구조, 면적, 용도 등 제반 물적사항은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 기준으로 하였으니 경매진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.
- ② 현장조사시 대상물건에는 임차인 거주 중인 것으로 조사되었으나, 임대차 관련 상세사항은 별도 재확인이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 개요

본 평가는 감정평가에 관한 규칙 제16조에 따라 대상물건과 가치 형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지 지번	명칭 동 / 층 / 호수	면적(m ²)		거래가격(원) (전유면적당 단가)	거래시점
			전유	대지권		사용승인일
1	산남동 669	유승한내들아파트 제102동 제15층 제15xx호	59.8886	41.2166	220,000,000	2023.11.27.
						2007.07.13.
2	산남동 669	유승한내들아파트 제102동 제11층 제11xx호	59.8886	41.2166	210,000,000	2023.11.27.
						2007.07.13.
3	산남동 669	유승한내들아파트 제102동 제10층 제10xx호	59.8886	41.2166	211,000,000	2023.08.29.
						2007.07.13.
4	산남동 669	유승한내들아파트 제103동 제7층 제7xx호	59.8886	41.2166	216,000,000	2024.01.04.
						2007.07.13.
5	산남동 669	유승한내들아파트 제107동 제7층 제7xx호	59.8886	41.2166	215,000,000	2023.10.26.
						2007.07.13.

출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례 선정

위의 사례 중 대상물건과 동일한 동에 소재하여 단지외부요인 및 단지내부요인이 동일하고, 대상물건과 층별효용, 향별 효용 및 전유면적의 크기 등이 유사하여 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 사례인<거래사례 1>을 선정하였습니다.

3. 사정보정치의 산정

사정보정치란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에서 거래 관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 실거래 신고된 것으로, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때, 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점 수준으로 정상화하는 작업으로 대상 물건은 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “충청북도 청주시 서원구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

시점수정치	비 고
1.00707	아파트 지역 :충청북도 청주시 서원구(23.11.27~24.03.12) 거래시점 : 2023.11.27, 2023년10월 지수를 적용. 기준시점 : 2024.03.12, 2024년02월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2024년01월 지수를 적용. 2023.11.27 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 99.0 2024.03.12 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/99.0=1.00707$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례 1	기호 1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	기호1은 거래사례1과 동일한 동에 소재하므로 단지외부요인 대등합니다.
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	1.00	기호1은 거래사례1과 동일한 동에 소재하므로 단지내부요인 대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	기호1은 거래사례1 대비 층별 효용, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등 호별요인 대체로 대등합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등합니다.
누 계		1.000	1.000	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유)	산정가액(원)	결정금액(원)
1	220,000,000	1.00	1.00707	1.000	59.8886 /59.8886	221,555,400	222,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

대상물건이 위치한 아파트단지 내 대상물건과 유사한 면적의 아파트 가격수준은 전유면적당 약 3,500,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 내외로 동, 층, 향 및 건물 내부의 유지수선 상태 등에 따라 차등이 있는 것으로 조사되었습니다.

2. 평가사례

구분	소재지 지번	명칭 동 / 층 / 호수	면적(㎡)		평가가액(원) (전유면적당 가액)	평가목적
			전유	대지권		기준시점
A	산남동 1103	청주현진에버빌아파트 제105동 제11층 제11xx호	84.99	58.4146	306,000,000 (3,600,423원/㎡)	법원경매 2023.08.29.
B	산남동 679	청주산남푸르지오 제102동 제3층 제3xx호	75.490	54.465	306,000,000 (4,053,517원/㎡)	법원경매 2023.01.06.
C	산남동 669	유승한내들아파트 제107동 제12층 제12xx호	59.8886	41.2166	240,000,000 (4,007,440원/㎡)	법원경매 2021.10.01.

출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

대상물건이 위치한 아파트단지 내 부동산의 최근 거래사례 가격수준과 인근 유사부동산의 감정평가 선례 가격 및 매물의 호가 수준 등을 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정된다고 사료되어 대상물건의 감정평가액은 비준가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지 지번	명칭 동 / 층 / 호수	전유 면적(m ²)	대지권 면적(m ²)	감정평가액(원) (전유면적당 단가)
1	산남동 669	유승한내들아파트 제102동 제15층 제1503호	59.8886	41.2166	222,000,000 (3,706,882원/m ²)
합 계 액(원)					222,000,000

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 청주시 서원구 산남동 [도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 두꺼비로 109	669 유승 한내들 아파트 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
							349.8004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
							341.4004	
	전유부분의 건물의 표시		제15층 제1503호 철근콘크리트구조	59.8886	59.8886	222,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	

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		
	대지권의목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 충청북도 청주시 서원구 산남동 대지권의종류 : 1. 소유권 대지권의비율 : 1.	669	대		19,362	41.2166	41.2166	
					19,362x-----			
					19,362			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 66,600,000 155,400,000	
	합 계						₩222,000,000.-	
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

- 대상건물은 충북 청주시 서원구 산남동에 소재하는 '청주지방검찰청' 서측 인근에 위치하고, 부근은 아파트단지, 관공서, 근린생활시설 및 각급 학교 등이 소재하며, 제반 주위 환경 보통입니다.

(2) 교통상황

- 대상건물이 위치하고 있는 아파트단지까지 차량을 통한 진출입 원활하고, 인근에 노선버스 정류장이 위치하고 있는 등 제반 교통상황 보통입니다.

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제15층 제1503호 단위세대로 2007.07.13.일자로 사용승인 되었고,

외벽 : 모르타르 위 페인팅 마감 등,
 내벽 : 벽지도배 및 타일마감 등,
 창호 : 새시창호 입니다.

(4) 이용상태

- 아파트(거실 및 침실2 부분 발코니 확장)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

- 위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지 등 소방설비, 단지내 승강기설비 및 옥내소화전 설비 등 구비되어 있는 것으로 조사되었습니다.

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 토지로 현황 공동주택용지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

- 대상토지 동측으로 왕복 4차선 내외 도로에 접하고, 단지내 도로와 연계됩니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 제2종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지, 건폐율 30%, 용적률 210%이하, 높이 지상15층 이하), 지구단위계획구역(산남3지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(산남중학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(산남초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 기준시점 현재 임차인 거주 중인 것으로 조사되었으나, 임대차 관련 상세사항은 별도 재확인 필요합니다.

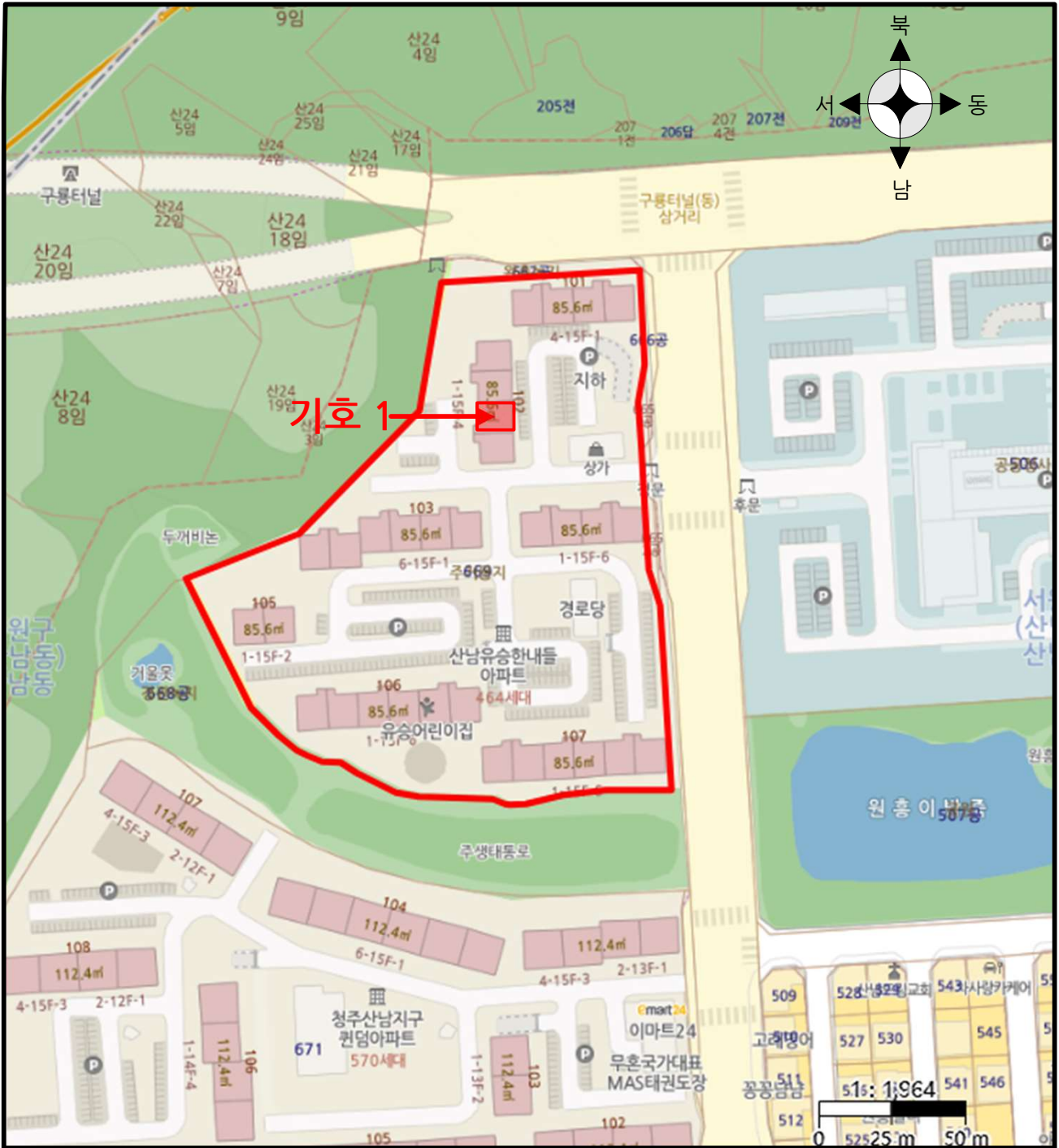
광역위치도

소재지	충북 청주시 서원구 산남동 669 유승한내들아파트 제102동 제15층 제1503호
-----	--



상 세 위 치 도

소재지	충북 청주시 서원구 산남동 669 유승한내들아파트 제102동 제15층 제1503호
-----	--



호 별 배 치 도

축척없음

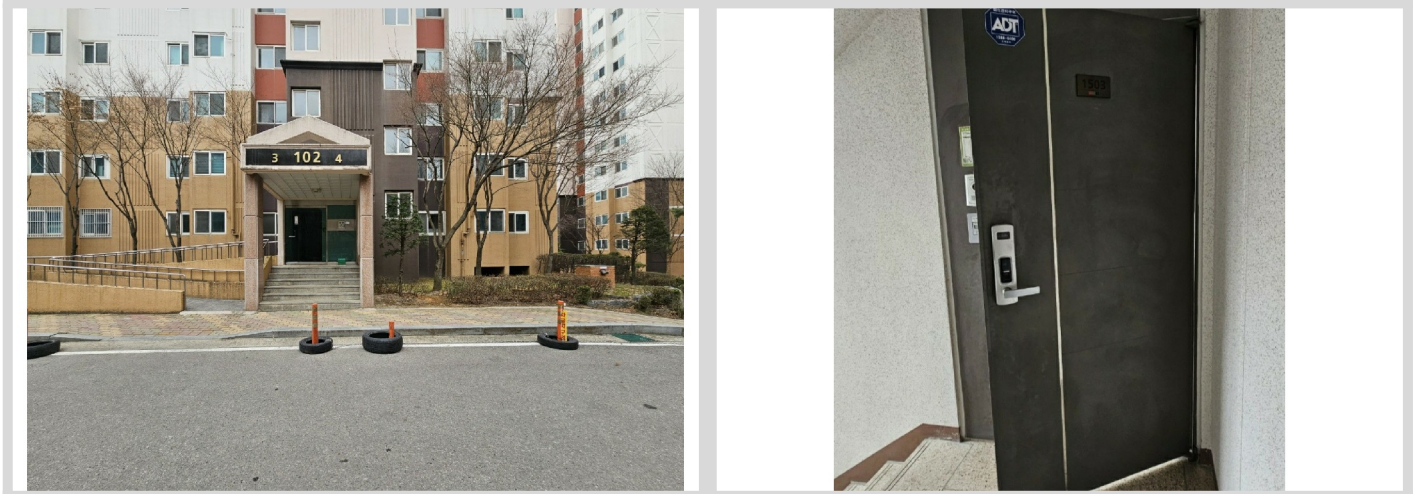
1501호

1502호

기호1
1503호

1504호





1