

2025타경2947

경매3계

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	오시영 소유물건 ( 2025타경2947 )
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
평가서 번호	대화 04-2508-2-0050

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층  
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

# (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고  
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 한석희 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	삼천오백이십만원정 (₩35,200,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매3계)			
소유자 (대상업체명)	오시영 (2025타경2947)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025. 08. 25	2025. 08. 25	2025.08.26		
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3 1세대x- 9	구분건물	3 1세대x- 9	-	35,200,000
	합 계					₩35,200,000.-
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">이명기</span> (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

- 본건은 충청북도 청주시 상당구 금천동 소재 "금천초등학교" 남동측 인근에 위치하는 금천뉴타운아파트 제104동 제11층 제1104호로서 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 25일로 함.

### 4. 실지조사의 실시기간 및 내용

- 대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 08월 25일임.

### 5. 감정평가방법

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가 시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」또는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.(대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

### 6. 그 밖의 사항

- 본건은 오시영 외 3인의 공유지분 구분건물로서, 해당부분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 구분건물 면적 전체를 기준으로 감정평가 하되, 귀 의뢰지분(오시영) 비율에 근거하여 면적사정 하였으니, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- 본건 등기사항전부증명서-집합건물- 상 대지권의 목적인 토지 중 '충청북도 청주시 금천동 77-16번지' 의 지목은 '전'이나, 토지대장 및 등기사항전부증명서-토지- 상 지목은 '대'이니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 등기사항전부증명서-집합건물- 상 대지권의 목적인 토지 중 '충청북도 청주시 상당구 금천동 77-7번지'의 면적은 22,327㎡이나, 1994.01.21.일자로 청주시 상당구 금천동 77-19(이전 영운동 36-3), 77-21(이전 용정동 343-5), 77-22(이전 용정동 343-32), 115-80, 115-81과 합병되어 기준시점 현재 토지대장 및 등기사항전부증명서-토지-에 등재된 면적은 32,522㎡이니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 구분 건물 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 상당구 금천동 77-7外		
건물명 등	금천뉴타운아파트 제104동 제11층 제1104호		
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	
	59.96×3/9 (지분 19.99)	28.15×3/9 (지분 9.38)	
용도	아파트	사용승인일	1993.05.20.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(충청북도 청주시 상당구 용암동)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권	단가 (원/m <sup>2</sup> )	매매금액(원)	거래시점
ㄱ	○○○ ○○○	○○○아파트 제○○○동	7/704	59.96	28.15	1,770,000	106,000,000	2024.10.25
ㄴ	○○○ ○○○	○○○아파트 제○○○동	6/601	59.96	28.15	1,670,000	100,000,000	2025.05.19
ㄷ	○○○ ○○○	○○○아파트 제○○○동	14/1402	59.96	28.15	1,880,000	113,000,000	2024.09.03

#### (2) 인근 유사부동산의 평가사례

(충청북도 청주시 상당구 용암동)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권	단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가금액(원)	평가목적	평가시점
ㄹ	○○○ ○○○	○○○아파트 제○○○동	8/808	59.96	28.15	1,770,000	106,000,000	경매	2025.03.14
ㅁ	○○○ ○○○	○○○아파트 제○○○동	2/204	59.96	28.15	1,780,000	107,000,000	경매	2024.09.05

#### (3) 비교사례의 선정

- 인근지역의 거래사례로서, 대상물건과 그 사회적·경제적·행정적 위치가 유사하여 비교가능성 있는 거래사례(ㄱ)을 선정하였음.

### 4. 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 본건의 시점수정을 위하여 한국감정원에서 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청북도 청주시 상당구 아파트 매매 가격지수를 활용하여 시점수정 하였음.

### ① 충청북도 청주시 상당구 아파트 매매가격지수 (기준월 2025.03 = 100.0)

(자료출처 : 한국감정원)

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	99.9	99.8	100.0	99.9	100.0	100.1	100.5	-	-	-	-	-
2024	100.0	100.1	100.2	100.2	100.1	100.0	100.1	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0

### ② 시점수정치

아파트

지역 : 충청북도 청주시 상당구(24.10.25~25.08.25)

거래시점 : 2024.10.25, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.25, 2025년07월 지수를 적용 함

2024.10.25 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.9

2025.08.25 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.5

시점수정치 :  $100.5/99.9 \approx 1.00601$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

#### ■ 기호(1-가) / 거래사례(ㄱ) 비교

구분	세부항목	가치형성요인 비교내용	격차율 (대상/사례)
단지 외부요인	도심지와의 거리, 인근 도로교통 상태, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장등), 공공 및 편익시설(학교, 공원, 병원, 관공서등) 및 단지 내 및 인근상가에서의 접근성, 공급 및 처리시설(상하수조, 도시가스등)의 상태, 공해발생 및 위험·혐오시설의 유무 등	대등함.	1.00
단지 건물요인	단지 및 동별 구조 및 시공 상태, 건물의 노후도, 각종 설비(난방방식, 승강기 등)의 유무, 주차시설의 규모, 공용부대시설의 수준, 건물의 층수 및 세대수, 관리체계 등	대등함.	1.00
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 라인별), 일조·채광의 정도, 조망, 소음의 영향, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인의 침입가능성, 재해 시 안전(화재, 추락 등), 내부 구조(방, 거실, 주방, 욕실 등의 배치·크기 등), 면적 등	대등함.	1.00
그 밖의 요인	그 밖의 아파트 가치에 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>격차율</b>		-	<b>1.000</b>

### 7. 면적 비교

대상물건과 거래사례의 면적은 전유면적을 기준으로 비교함.

구분	면적(㎡)	면적 비교치 (대상/사례)
대상물건(1-가)	59.96×3/9 (지분 19.99)	<b>0.33</b>
거래사례(ㄱ)	59.96	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례금액 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	시산가액 (원)
1-가	106,000,000	1.00	1.00601	1.000	0.33	35,190,230

### Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건은 인근 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 감정평가하여 가액을 결정하되, 인근지역의 시장가치 및 가액동향 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

기호	감정평가액(원)
1-가	35,200,000



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
3	동소	115-80	전		86			
4	동소	115-81	전		39			
5	충청북도 청주시 영운동	36-3	대		5,411			
6	충청북도 청주시 용정동	343-5	대		4,606			
7	동소	343-32	대		53			
1-가				(내) 철근콘크리트 벽식조 제11층 제1104호	3		35,200,000	매각지분 오시영 지분 전부
				1,2,3,4,5,6,7 소유권대지권	9	19.99		
					3		배분내역 토지 10,560,000 건물 24,640,000	
					9	9.38		
<b>합 계</b>							<b>₩35,200,000.-</b>	
				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

본건은 충청북도 청주시 상당구 금천동 소재 “금천초등학교” 남동측 근거리에 위치하며, 주위로는 아파트단지, 단독주택, 상가 등이 혼재되어 있는 바 주위 환경은 양호함.

## (2) 교통상황

본건 소재지까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 지상15층 건물 내 제104동 제1104호로서,  
외벽 : 페인팅 마감 등,  
창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

현황 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 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

부정형 평지로 아파트부지임.

### (7) 인접 도로상태 등

남동측 및 남서측으로 노폭 약 6M 내외, 북동측 및 북서측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로가 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

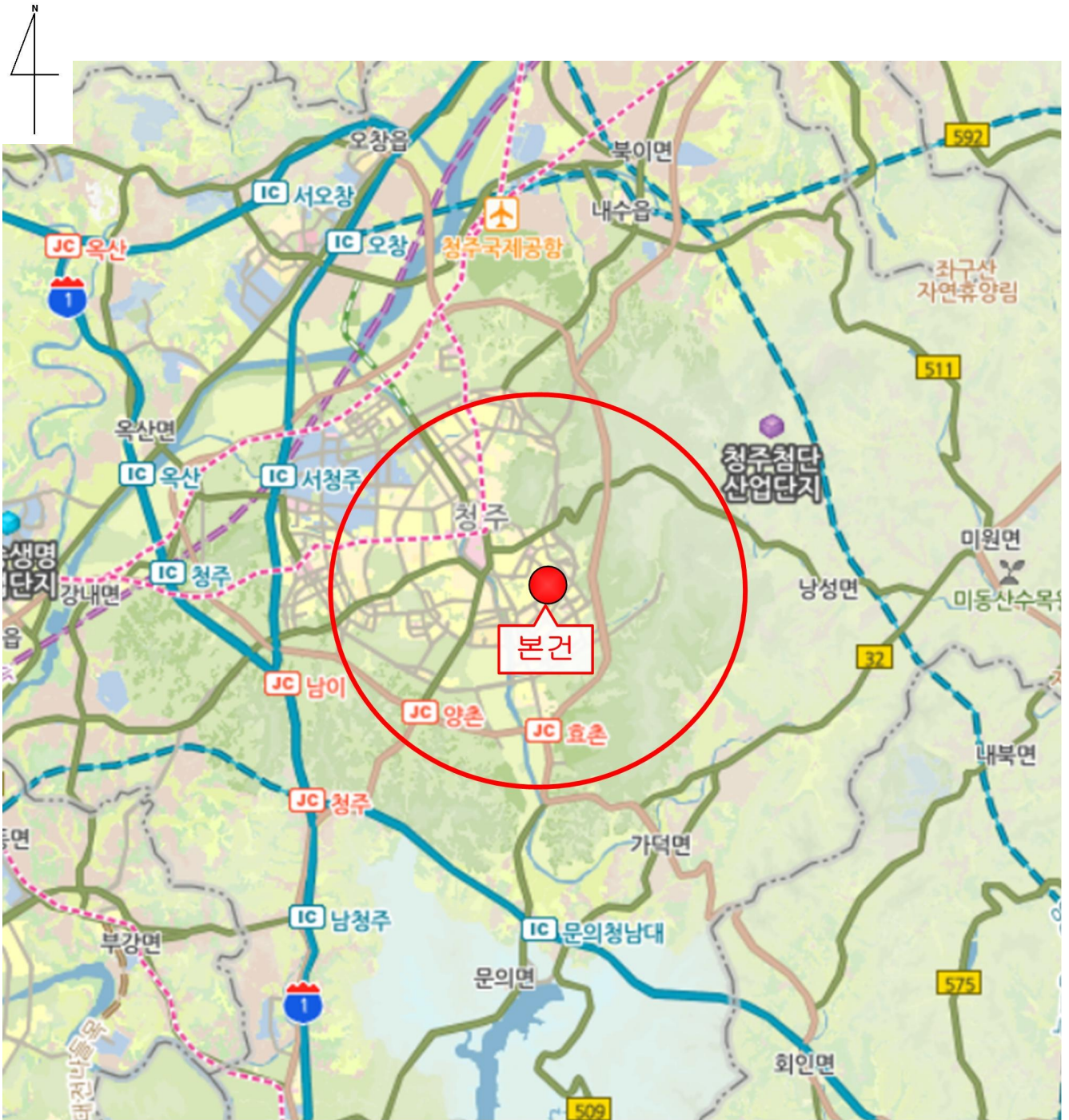
- 본건 등기사항전부증명서-집합건물- 상 대지권의 목적인 토지 중 ‘충청북도 청주시 금천동 77-16번지’ 의 지목은 ‘전’ 이나, 토지대장 및 등기사항전부증명서-토지- 상 지목은 ‘대’ 이니, 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건 등기사항전부증명서-집합건물- 상 대지권의 목적인 토지 중 ‘충청북도 청주시 상당구 금천동 77-7번지’ 의 면적은 22,327㎡이나, 1994.01.21.일자로 청주시 상당구 금천동 77-19(이전 영운동 36-3), 77-21(이전 용정동 343-5), 77-22(이전 용정동 343-32), 115-80, 115-81과 합병되어 기준시점 현재 토지대장 및 등기사항전부증명서-토지-에 등재된 면적은 32,522㎡이니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 위치도

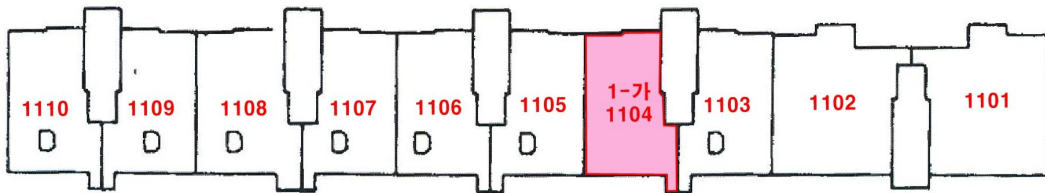
소재지

충청북도 청주시 상당구 금천동 77-7 금천뉴타운아파트 104동 11층 1104호



# 건물개황도

NO SCALE



**【충청북도 청주시 상당구 금천동 77-7외 금천뉴타운아파트 제104동 제11층 제1104호】**

# 현 황 사 진



【 외부 전경 】

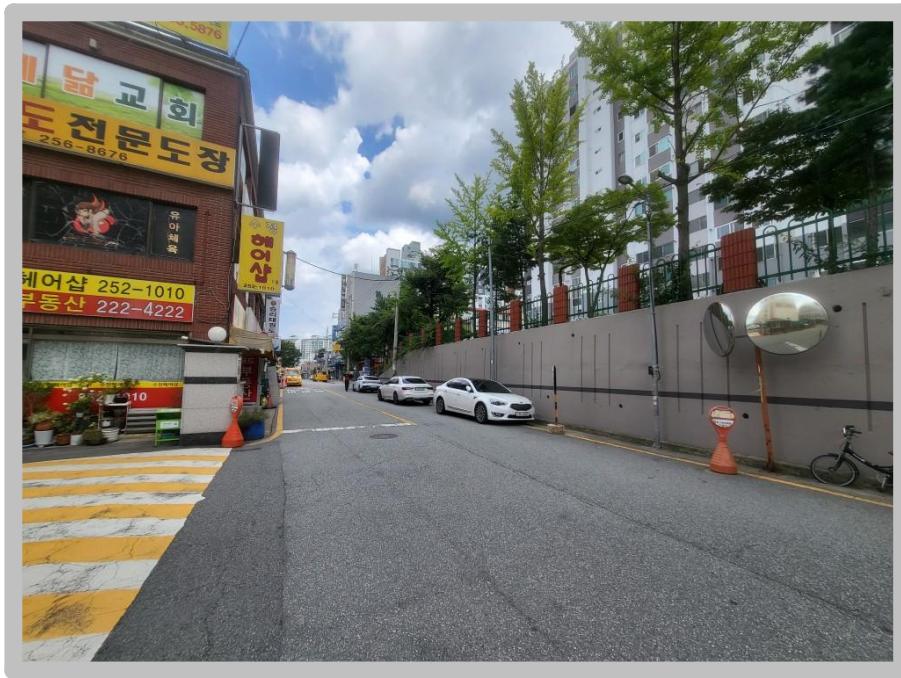


【 본건 주출입구 】

# 현 황 사 진



【 본건 전경 】



【 주위 전경 】