

2025타경51901

경매 3계

# 감정평가서

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
건명	김황래 외 1명 소유물건(2025타경51901)
감정서번호	경기20251030-001

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

경기감정평가사사무소

TEL. 043-218-7995 FAX. 043-218-7996

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오윤영

감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김황래 외 1명 (2025타경51901)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.03	2025.10.31 ~ 2025.11.03	2025. 11. 04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2 개호	구분건물	2 개호	-	158,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩158,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 진천군 진천읍 신정리 소재 “진천상업 고등학교” 북측 인근에 위치하는 “장산맨션” 2층 204호 (전유면적 68.94㎡) 및 충청북도 청주시 청원구 울량동 소재 “울량초등학교” 북측 인근에 위치하는 “두진백로그린타운아파트” 101동 13층 1325호 (전유면적 32.76㎡)로서 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가함.

### 3. 감정평가방법

- (1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 3일임.

### 5. 그 밖의 사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### II-1. 기호 1 산정

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 대상물건의 개요

소재지	충청북도 진천군 진천읍 신정리 651-1				
건물명, 층, 호수	장산맨션				
용도	아파트		사용승인일	1991. 8. 10.	
평가대상 물건개요	기호	층 호수	면적		소유권 대지권(m <sup>2</sup> )
			전유(m <sup>2</sup> )	공용(m <sup>2</sup> )	
	1	2층 204호	68.94	22.6683	27.51

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

#### 3. 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	층 / 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
						사용승인일
#1	신정리 651-1 장산맨션	5층 50*호	68.94	95,000,000	감정평가 정보체계	24.07.**
						91.08.10
#2	신정리 651-1 장산맨션	10층 100*호	68.94	93,000,000	감정평가 정보체계	25.08.**
						91.08.10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

상기 <사례 #1~#2 >는 본건 인근에 소재하는 거래사례로서 물적유사성이 높은 바, 동일 단지내 사례로 물적 유사성이 있는 최근 거래사례인 <사례 #2>를 대상과의 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청북도 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례의 매매 당시 가격지수 : 100.2

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.5 (2025. 11월 지수 미발표로 2025. 9월 지수 적용)

▶ 시점수정치 :  $100.5 / 100.2 \approx 1.00299$

### 6. 가치형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

사 례	대 상	비 교 항 목				격 차 율
		단지외부요인	단지내부요인	호별 요인	기타요인	
# 2	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 거래사례와 비교시 개별요인이 유사함.						

### 7. 비준가격

구 분	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	평가가격
1	93,000,000	1.00	1.00299	1.000	68.94 /68.94	93,278,070	93,000,000

## II-2. 기호 2 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정 하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 청원구 울량동 861, 861-1				
건물명, 층, 호수	두진백로그린타운아파트 101동				
용 도	아파트	사용승인일	1996.06.01.		
평가대상 물건개요	기호	층 호수	면적		소유권 대지권(m <sup>2</sup> )
			전유(m <sup>2</sup> )	공용(m <sup>2</sup> )	
	2	13층 1325호	32.76	16.985	13.582

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
						사용승인일
#1	울량동 861 두진백로그린타운 아파트 101동	2층 22*호	32.76	65,000,000	감정평가 정보체계	25.03.**
						96.06.01
#2	울량동 861 두진백로그린타운 아파트 101동	15층 152*호	32.76	65,000,000	감정평가 정보체계	25.06.**
						96.06.01

#### (2) 비교사례의 선정

상기 <사례 #1~#2 >는 본건 인근에 소재하는 거래사례로서 물적유사성이 높은 바, 동일 단지내 사례로 물적 유사성이 있는 최근 거래사례인 <사례 #2>를 대상과의 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청북도 청주시 청원구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.
- 시점 수정치 산출
  - ▶ 사례의 매매 당시 가격지수 : 99.9
  - ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.0 (2025. 11월 지수 미발표로 2025. 9월 지수 적용)
  - ▶ 시점수정치 : 100.0 / 99.9 ≒ 1.00100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### (2) 개별요인 비교치 결정

사 례	대 상	비 교 항 목				격 차 율
		단지외부요인	단지내부요인	호별 요인	기타요인	
# 2	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 거래사례와 비교시 개별요인이 유사함.						

### 7. 비준가격

구 분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	평가가격
1	65,000,000	1.00	1.00100	1.000	32.76 /32.76	65,065,000	65,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
					사용승인일
신정리 651-1 장산맨션	11층 110*호	68.94	취득	86,000,000	23.10.**
					91.08.10
율랑동 861 두진백로그린타운 아파트 101동	3층 32*호	32.76	시가참고	57,000,000	24.05.**
					96.06.01

### Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	2층 204호	68.94	22.6683	27.51	93,000,000
2	13층 1325호	32.76	16.985	13.582	65,000,000

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	충청북도 진천군 진천읍 신정리 651-1 장산맨션 2층 204호					
건 물 명	김황래 외 1명 소유물건(2025타경51901)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	【 1동의 건물 및 토지 】	아파트				[도로명주소]  충청북도 진천군 진천읍 중앙동로 8
	충청북도 진천군 진천읍 신정리 651-1 장산맨션					
	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 12층					
	1층		832.05			
	2층		834.3			
	3층		834.3			
	4층		834.3			
	5층		834.3			
	6층		834.3			
	7층		834.3			
	8층		834.3			
	9층		834.3			
	10층		834.3			
	11층		834.3			
12층	834.3					
지하	771.75					
1	충청북도 진천군 진천읍 신정리 651-1	대		432		
2	동 소 652	대		880		
3	동 소 657	대		521		

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	충청북도 진천군 진천읍 신정리 651-1 장산맨션 2층 204호					
건 물 명	김황래 외 1명 소유물건(2025타경51901)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
4	동 소 658	대	1,521			
5	동 소 658-3	대	183			
1	<p style="text-align: center;">【 전유부분 】</p> <p style="text-align: center;">2층 204호 철근콘크리트 벽식구조</p> <p style="text-align: center;">1.2.3.4.5. 소유권대지권</p>		68.94	68.94	93,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
			27.51	27.51		
			3,537	27.51		
			3,537			
				토지·건물		
				토 지 :	18,600,000	
				건 물 :	74,400,000	
					<b>배분내역</b>	
	<b>합 계</b>				₩93,000,000.-	
		이	하	여	백	

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 율량동 861 두진백로그린타운아파트 101동 13층 1325호
건 물 명	김황래 외 1명 소유물건(2025타경51901)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
2	<p><b>【 1동의 건물 및 토지 】</b></p> <p>충청북도 청주시 청원구 율량동 861 두진백로그린타운아파트 101동</p> <p>철근콘크리트 벽식구조 15층</p> <p>지하층(지하대피소) 1층(아파트) 2층(아파트) 3층(아파트) 4층(아파트) 5층(아파트) 6층(아파트) 7층(아파트) 8층(아파트) 9층(아파트) 10층(아파트) 11층(아파트) 12층(아파트) 13층(아파트) 14층(아파트) 15층(아파트)</p> <p>부속건물</p> <p>철근콘크리트조 주민공동시설, 관리실, 공동화장실</p>	아파트				<p>[도로명주소]</p> <p>충청북도 청주시 청원구 율봉로 201번길 34</p>
			1,555.38			
			1,555.38			
			1,518.66			
			1,518.66			
			1,518.66			
			1,518.66			
			1,518.66			
			1,518.66			
			1,417.68			
			1,417.68			
			1,378.62			
			1,277.64			
			1,215.72			
			1,135.08			
			1,135.08			
			995.04			

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 율량동 861 두진백로그린타운아파트 101동 13층 1325호					
건 물 명	김황래 외 1명 소유물건(2025타경51901)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	지하		113.4			
	1층		113.4			
	조적조 단층 노인정		72.35			
	조적조 단층 경비실(1)		9			
	조적조 단층 경비실(2)		9			
	조적조 단층 경비실(3)		9			
	조적조 단층 경비실(4)		9			
	철근콘크리트조 펌프실, 전기실, 발전기실, 계단실					
	지하		58.5			
	지하		186.45			
	1층		9			
	철근콘크리트조 지하주차장 에이		5,872.757			
	철근콘크리트조 지하주차장 비이		2,959.783			
	1. 충청북도 청주시 청원구 율량동 861	대	10,575			
	2. 충청북도 청주시 청원구 율량동 861-1	대	6,170.2			

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 율량동 861 두진백로그린타운아파트 101동 13층 1325호					
건 물 명	김황래 외 1명 소유물건(2025타경51901)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
2	【 전유부분 】  13층 1325호 철근콘크리트 벽식구조  1.2.소유권대지권		32.76	32.76	65,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
			13.582			
			16,745.2x--	13.58		
			16,745.2			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b>  13,000,000 52,000,000	
	합 계				₩65,000,000.-	
		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

본건 기호 1은 충청북도 진천군 진천읍 신정리 소재 "진천상업 고등학교" 북측 인근에 위치하며, 기호 2는 충청북도 청주시 청원구 율량동 소재 "율량초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

공히 본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

기호 1 :  
철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 12층 건내 2층 204호로서  
외벽 : 시멘트 몰탈 마감  
창호 : 샷시 창호 마감.

기호 2 :  
철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 15층 건내 13층 1325호로서  
외벽 : 시멘트 몰탈 마감  
창호 : 샷시 창호 마감.

## (4) 이용상태

공히 복도식 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

# 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) |          |

공히 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호 1 : 5필1단의 부정형 평지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

기호 2 : 2필1단의 정방형 평지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

공히 단지내 도로를 통해 외부공도에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1(신정리 651-1):

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역.

기호 2(울량동 861):

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10M-12M)(접함), 소로3류(폭8M 미만)(접함),

가축사육제한구역, 상대보호구역, 비행안전제5구역.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

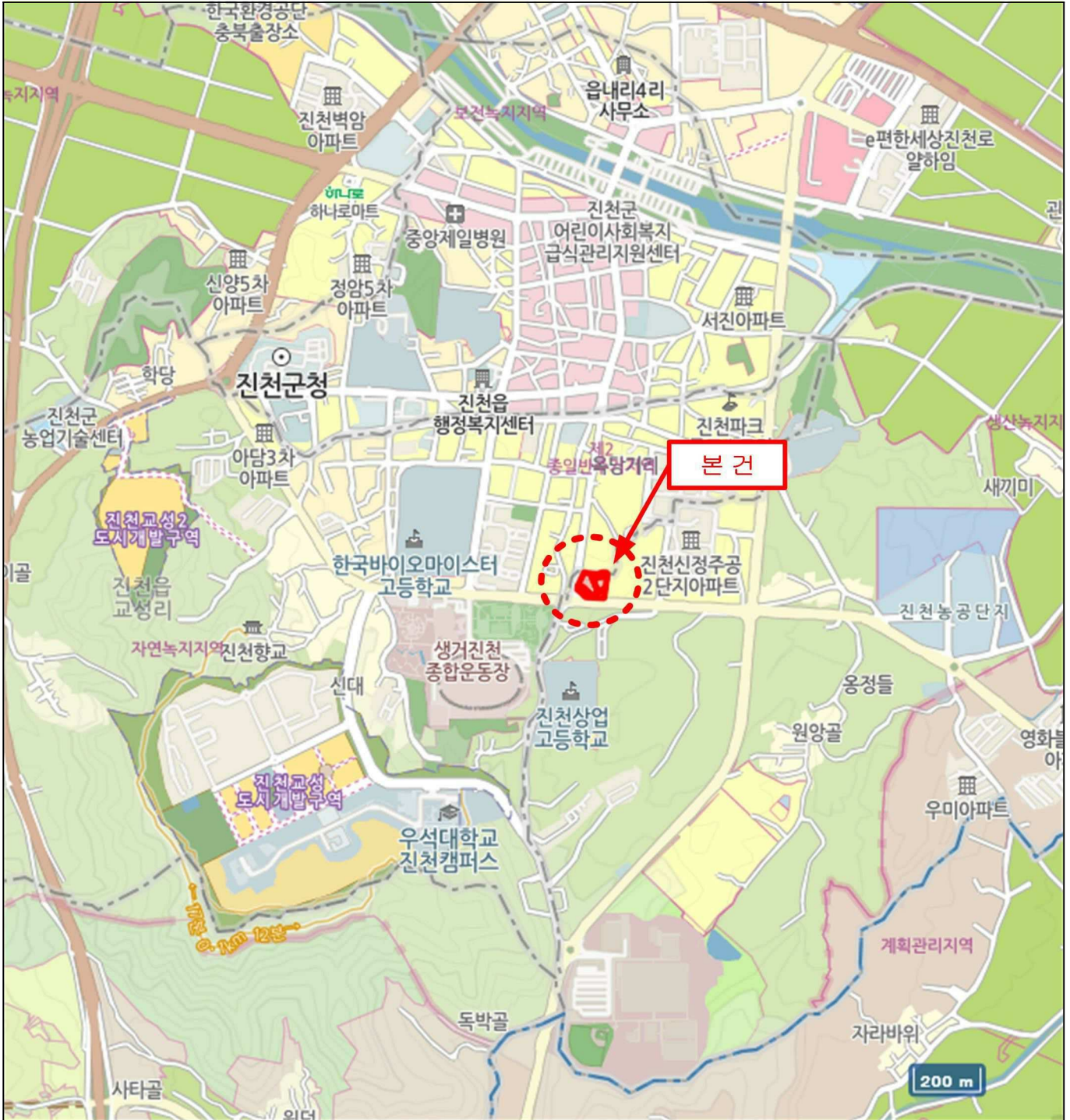
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



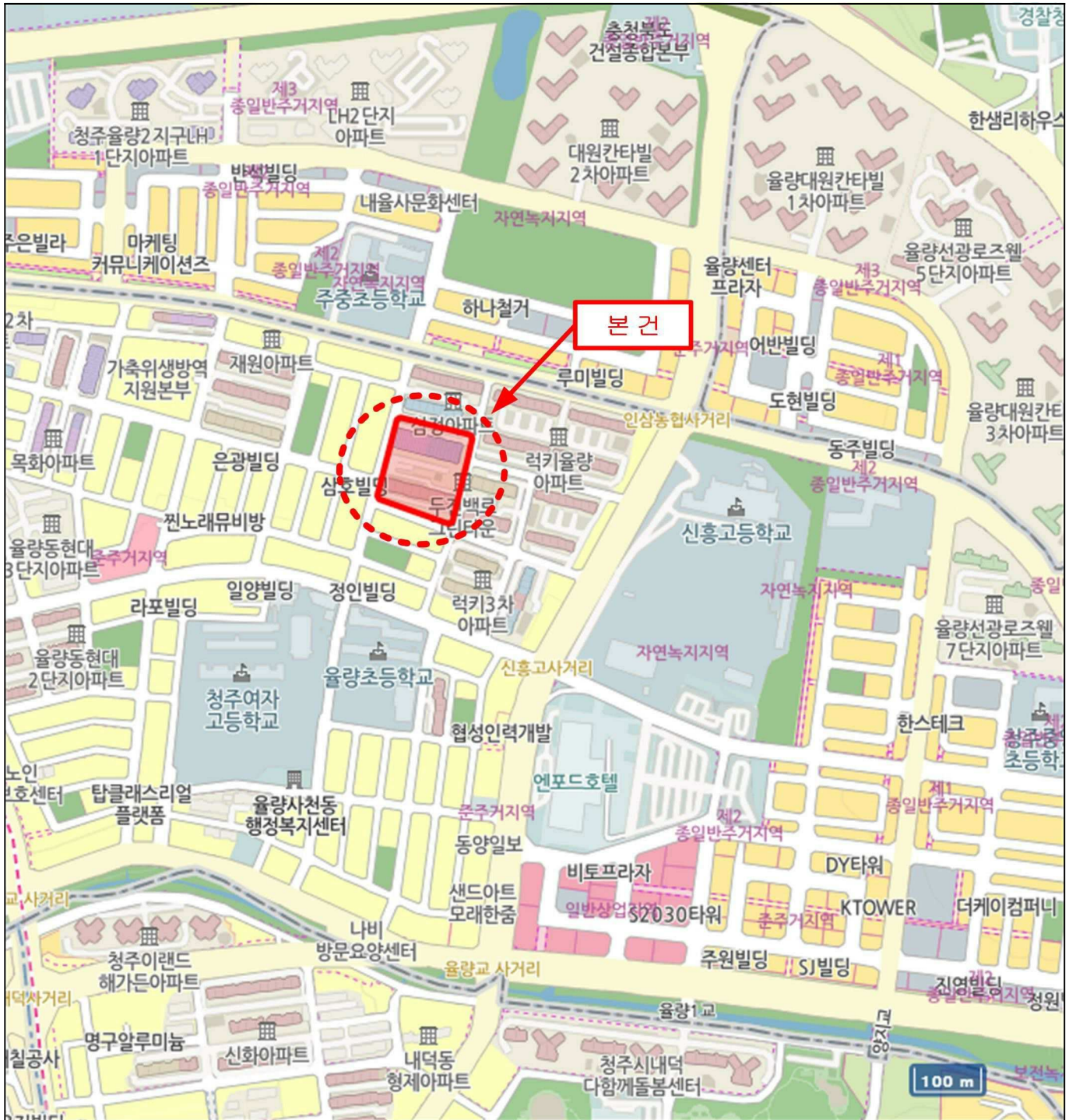
소재지	충청북도 진천군 진천읍 신정리 651-1 장산맨션 2층 204호
-----	-------------------------------------



# 광역 위치도



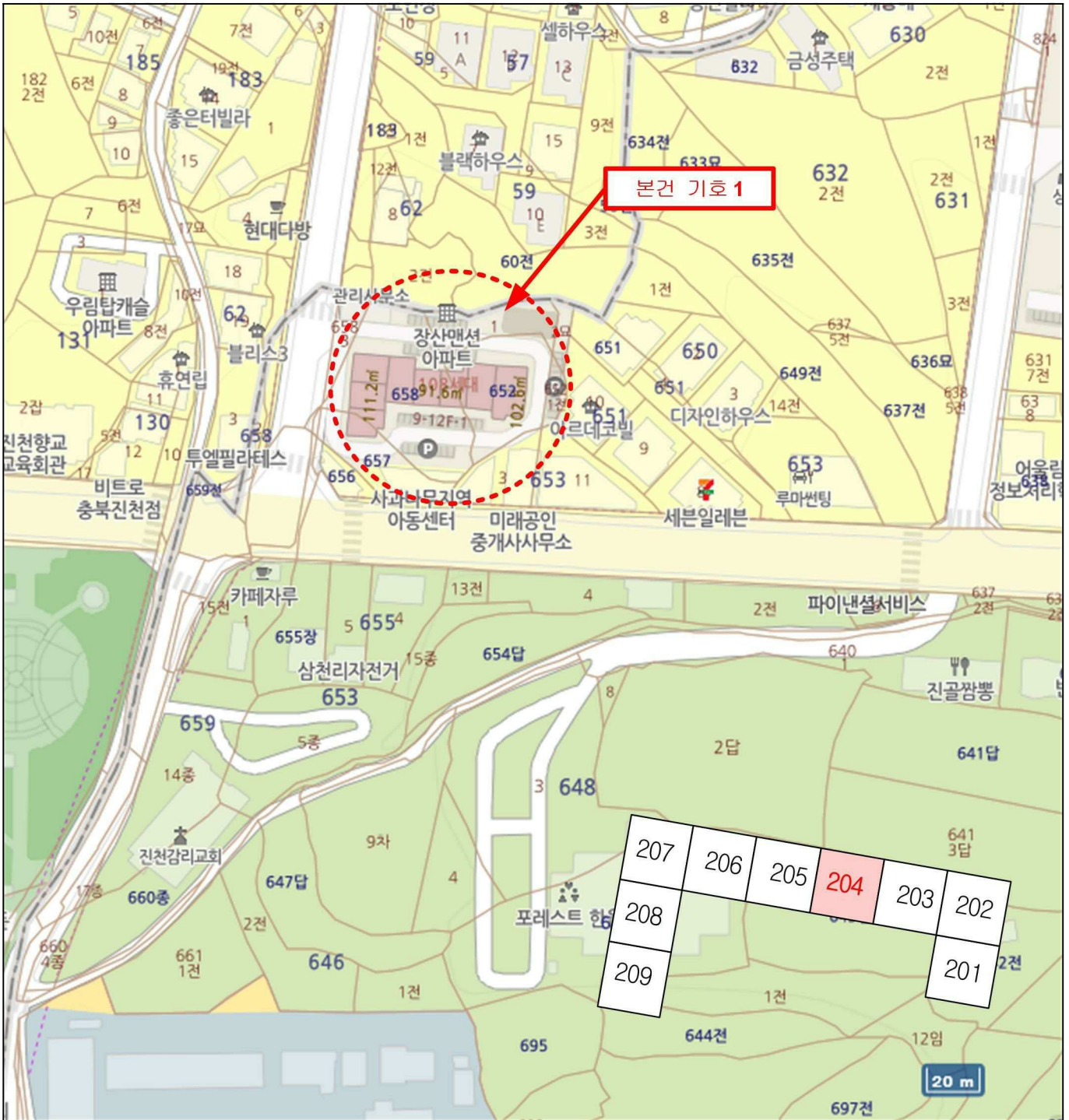
소재지	충청북도 청주시 청원구 울량동 861 두진백로그린타운아파트 101동 13층 1325호
-----	---



# 위치도



소재지 충청북도 진천군 진천읍 신정리 651-1 장산맨션 2층 204호



# 위치도



소재지	충청북도 청주시 청원구 울량동 861 두진백로그린타운아파트 101동 13층 1325호
-----	---

