

# 감정평가서

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 송민하
건명	강애리 소유물건(2021타경50600)
감정서번호	청주21-012701



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.

청주감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
남장우

남 장 우



감정평가액	일억삼천오백만원정 (₩135,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 송민하		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	강애리 (2021타경50600)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.02.01	2021.01.29 ~ 2021.02.01	2021.02.01	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	135,000,000
	합계					₩135,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 분평동 소재 '원평중학교' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주 지방법원의 (강제)경매를 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 기준

### 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 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2021년 02월 01일임.

### 3. 감정평가의 조건

-.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용


본건 평가의 실지조사는 2021.01.29.~2021.02.01.에 시행하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 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	1동의 건물의 표시							
	충청북도 청주시 서원구 분평동	1261 청주분평 주공4단지 405동	아파트	철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 20층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 1순환로 1137번길 80			지하층 1층 2층 ~ 20층	455.822 335.366 432.828			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트 벽식조 9층 906호	59.99	59.99	135,000,000	
대지권의 목적인 토지의 표시								
토지의 표시	1. 충청북도 청주시 서원구 분평동	1261	대		44,439.7			
대지권의 종류:				1. 소유권				
대지권의 비율:				1.	38 ----- 44,439.7	38		
합 계							₩135,000,000.-	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,000,000 108,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지 건물명,층,호	충청북도 청주시 서원구 분평동 1261 '청주분평주공4단지' 제405동 제9층 제906호				
도로명주소	충청북도 청주시 서원구 1순환로1137번길 80				
	이용상황	아파트			
	사용승인	1999.06.26			
	건물구조	철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕			
	건물규모	지상20층 / 지하1층			
	대상물건 면적(m <sup>2</sup> )	전유	59.99	전용률	73%
		공용	21.8761		
분양		81.8661			
대지권	38				

## 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, 평가전례 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.

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

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액 (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
				전유	분양			
#1	분평동 1261	14/1409	아파트	59.99	81.8759	135,000,000 (@2,250,375)	2021.01	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 단지 내의 거래사례로서 가치형성요인 및 물적유사성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국감정원이 조사·발표하는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

#### (나) 시점수정치

시군구	시점수정치	거래시점 / 기준시점	비 고
충청북도 청주시 서원구	1.00000	2021.01.25 / 2021.02.01	2021.01.25 매매 가격지수 (적용:2020년12월) : 91.2 2021.02.01 매매 가격지수 (적용:2020년12월) : 91.2 시점수정치 : $91.2/91.2=1.00000$

※ 거래시점 : 2021.01.25, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2020년12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2021.02.01, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2021년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2020년12월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	동일 단지로 본건과 사례가 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 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 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유면적 (㎡)	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
1	59.99	2,250,375	1.00	1.00000	1.000	2,250,375	134,999,996	135,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 총10개동 1,314세대 규모의 아파트단지로서 본건은 집합건축물대장상 24.7평형으로 실거래 가능가격은 전유면적 당 2,100,000원 ~ 2,400,000원 수준임.
------	---

### 2. 본건전례

본건에 대한 평가전례는 조회되지 아니함.

### 3. 인근전례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		평가액 (원/분양m <sup>2</sup> )	평가 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	분평동 1261	아파트	59.99	81.8759	134,000,000	2020.12	경매
	제18층 제1806호				(@1,636,623원)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 4. 경매동향

지역	기간	용도	낙찰건수	평균 낙찰가율
청주시 서원구	최근 1년	아파트	45 건	85.21 %

(출처: 부동산태인)

# 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	감정평가액(원)		
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1 제9층 제906호	59.99	38	135,000,000

결정의견 본건의 평가목적 등을 참작하고 평가전례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 기타 참고사항

---

---

---

# 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 서원구 분평동 소재 "원평중학교" 북측 인근에 위치하며, 본건 인근은 아파트단지, 주상복합건물, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 1순환로, 원평로, 무심서로 등 간선도로 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 20층 건물 중 제9층 제906호로서  
 외벽: 페인트 마감 등.  
 내벽: 벽지 및 타일 마감 등.  
 창호: 플라스틱 프레임의 창임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스설비 등이 되어 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

본건 토지는 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로가 동측, 서측 및 남측으로 왕복2차선 포장도로와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지, 건폐율25%이하, 용적률230%이하, 높이 최저10층이상 최고20층이하), 지구단위계획구역(분평택지개발지구), 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 종로2류(폭 15M~20M)(접합), 종로3류(폭 12M~15M)(접합),  
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(분평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(원평중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(원평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(청주하이텍고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 절대보호구역(원평중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 절대보호구역(원평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 절대보호구역(청주하이텍고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

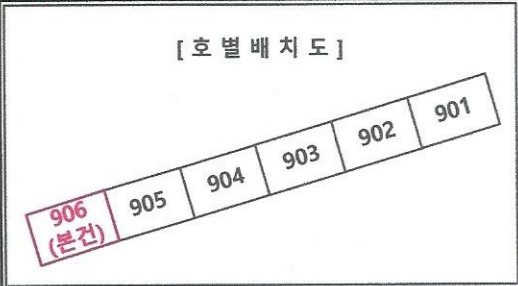
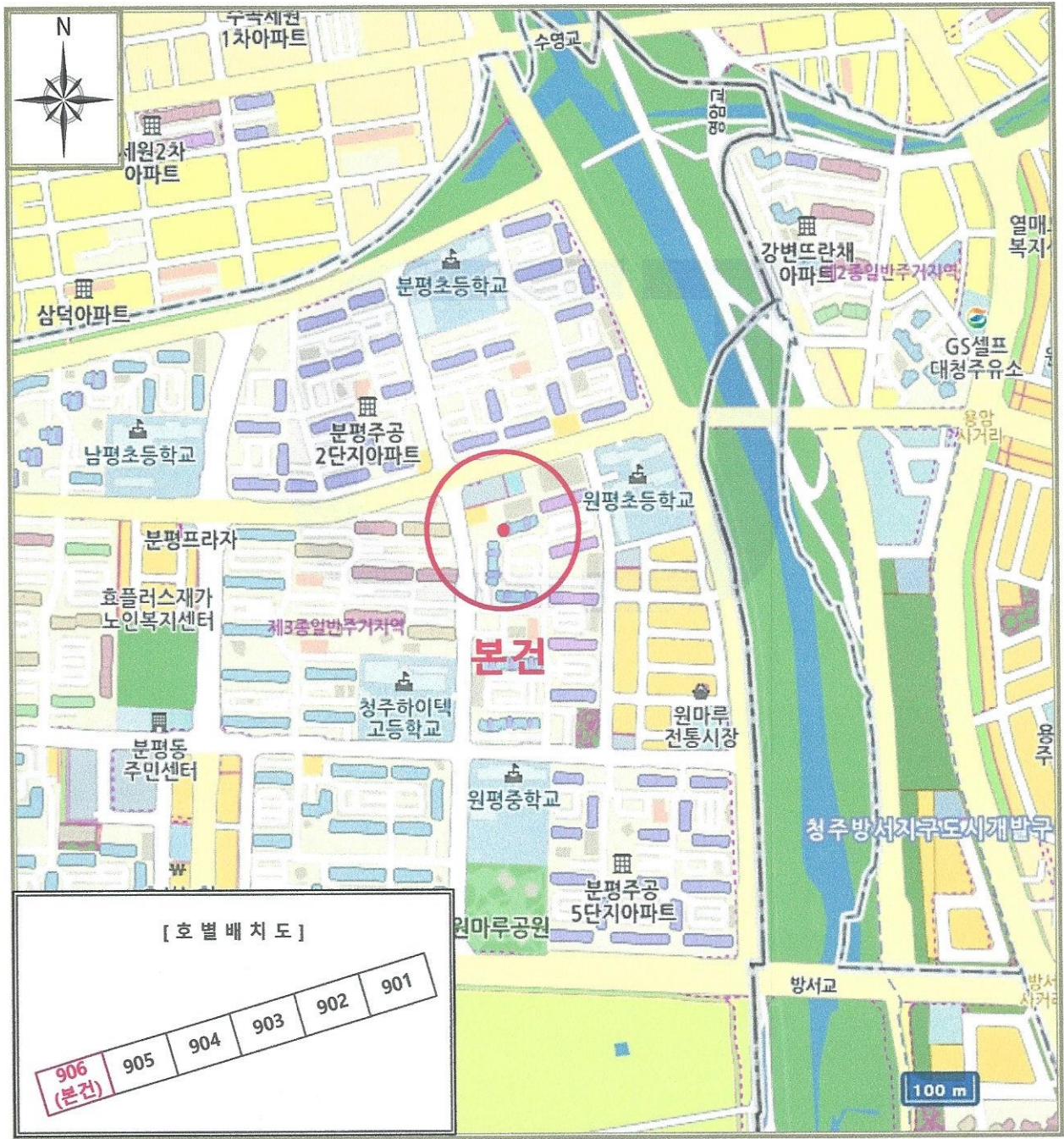
-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도

소재지    청주시 서원구 분평동 1261 청주분평주공4단지 405동 906호



# 사 진 용 지

소재지

청주시 서원구 분평동 1261 청주분평주공4단지 405동 906호



본건동 전경

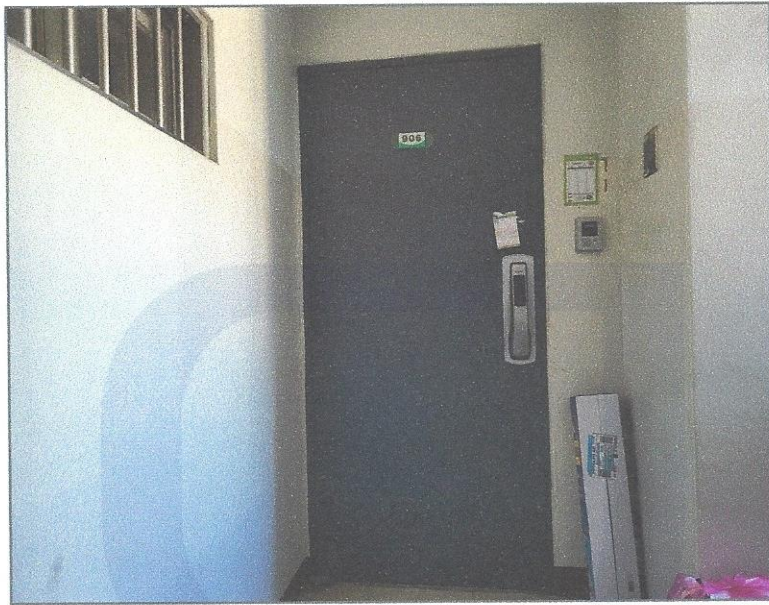


1층 출입구 전경

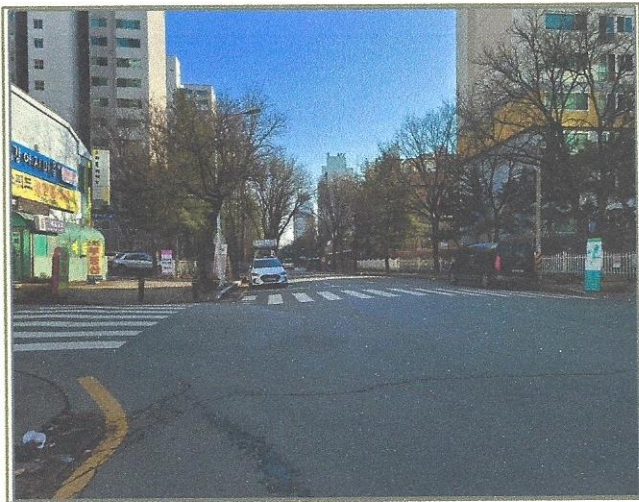
# 사 진 용 지

소재지

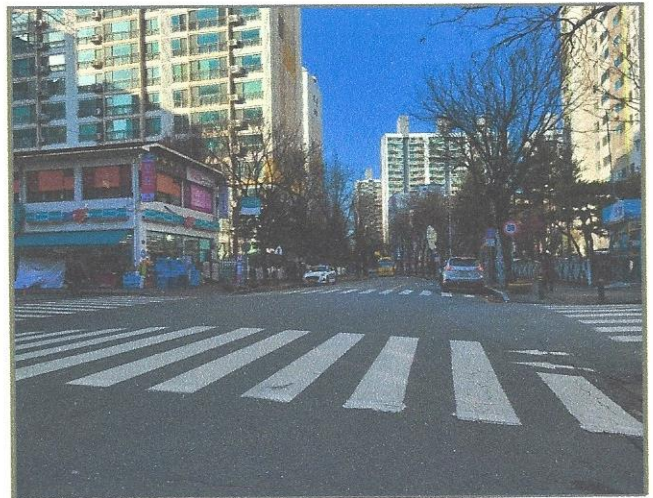
청주시 서원구 분평동 1261 청주분평주공4단지 405동 906호



현관 전경



주위환경



주위환경



문서확인번호 1612-1702-3708-3294

### 집합건축물대장(전유부, 갑)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) <개정 2017. 1. 20.>  
 고유번호 4311210600-3-12610000 정부24절수번호 20210201-95983072 명칭 분평주공4단지아파트 405동 906  
 대지위치 충청북도 청주시 서원구 분평동 지번 1261 도로명주소 충청북도 청주시 서원구 1순환로1137번길 80 (분평동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	강애리			
주	9층	철근콘크리트벽식조	아파트	59.99	830902-2*****	강애리	충청북도 청주시 서원구 1순환로1137번길 80, 414동 601호 (분평동, 분평주공아파트)	1/1	2017. 10. 17 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현수유지만 표시한 것입니다.				
주	1-20층	철근콘크리트벽식조	복도, 홀, 계단실등	16.7595					
부	1층	경량철골조/경사	경비실, 재활용품보관소	0.1408					
부	지층	철근콘크리트 리멘조/평스라브	지하주차장	12.4348					
주	지층	철근콘크리트벽식조	대피소	5.1166					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

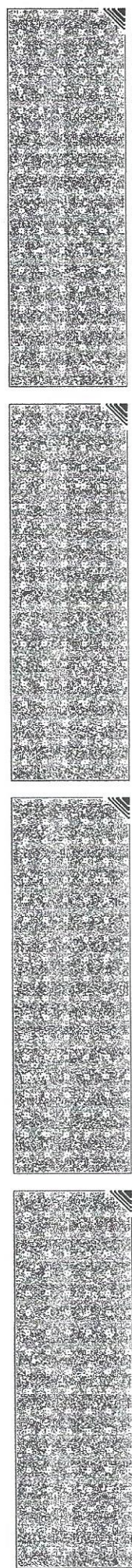
발급일: 2021년 02월 01일

### 충청북도 청주시 서원구청장



담당자: 건축과  
전 화: 043 - 201 - 6145

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.  
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 1612-1702-3708-3294

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 4311210600-3-12610000      정부24접수번호 20210201-95983072      면적 1261      호명칭 분평주공4단지아파트 405동

대지위치 충청북도 청주시 서원구 분평동      지번 1261      도로명주소 충청북도 청주시 서원구 1순환로1137번길 80 (분평동)

공용부분

공동주택(아파트) 가격(단위: 원)

구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
부	지층	철근콘크리트 라멘조/경사	전기실(기계실) 등	0.5626	2020.01.01	80,200,000
부	지층, 1층, 2층	철근콘크리트 라멘조/경사	관리소, 노인정, 보육시설 등	0.7054	2019.01.01	83,000,000
		- 이하여백 -			2018.01.01	100,000,000
					2017.01.01	107,000,000
					2016.01.01	118,000,000
					2015.01.01	108,000,000
					2014.01.01	101,000,000
					2013.01.01	101,000,000
					2012.01.01	104,000,000
					2011.01.01	80,000,000
					2010.01.01	70,000,000

\* 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1999.06.26	신규작성(신축) 1999년 6월 26일 사용승인			
2011.04.14	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (전유공용면적(층번호 : '0' -> '9')) 적권변경			
2014.07.01	법률 제 11624호 충청북도 청주시 설치 및 지원 특례에 관한 법률에 의거 관할 행정구역 변경			

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

