

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
건명	장유민 소유물(2025타경50979)
감정평가서번호	DM252-032801

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.



감정평가법인  
**대일감정원 중부지사**

28571 충청북도 청주시 흥덕구 1순환로 598 2층(봉명동, 기업은행)  
TEL : 043-277-1188 | FAX : 043-277-1190 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 임종필 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 중부지사 이사장 이홍규 (인)

감정평가액	일억팔천일백만원정 (\181,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장유민 (2025타경50979)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.10	2025.03.28 ~ 2025.04.10	2025.04.10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	181,000,000
	합계					\181,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 고규봉 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## 1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 용암동 소재 "원봉초등학교" 서측 인근에 위치하는 청주신영강변뜨란채아파트 제104동 제3층 제303호에 대한 경매목적의 감정평가임.

## 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

## 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 3.2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.10.임.

### 3.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.28.~2025.04.10.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건은 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 5. 감정평가조건

해당사항 없음.

## 6. 그 밖의 사항

- 1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 제반물적사항의 확인은 귀 제시목록, 집합건축물대장상 도면 및 점유사용부분으로 위치확인하였음.
- 2. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 제반물적사항의 확인은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서와 현장 탐문조사에 의거하여 감정평가하였음.
- 3. 본건 감정평가를 위해 기재한 거래사례 등은 개인정보보호를 위해 소재지 일부를 비식별 표기(○ ○○) 하였음.

# (아파트)감정평가 명세표

소 재 지	충청북도 청주시 상당구 용암동 2915 청주신영강변뜨란채아파트 104동 3층 303호
건 물 명	장유민 소유물(2025타경50979)

일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 충청북도 청주시 상당구 용암동 2915 청주신영강변뜨란채아파트 104동 [도로명주소] 충청북도 청주시 상당구 무심동로 86  철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사지붕 지상15층	아파트				
	1층		321.23			
	2층 ~ 4층		316.79		각층면적	
	5층 ~ 13층		310.55		각층면적	
	14층 ~ 15층		155.67		각층면적	
	전유부분의 건물의 표시 3층 303호 철근콘크리트구조		59.94	59.94	181,000,000	비준가액
	대지권이 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 충청북도 청주시 상당구 용암동 2915 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	대	29,461			
			29,461분의 46.9686	46.9686		
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	54,300,000	
			건 물 :	126,700,000		
	합 계				₩181,000,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 1. 대상물건 개요

소재지	충청북도 청주시 상당구 용암동 2915					건물명	청주신영강변뜨란채아파트	
구조	철근콘크리트구조					규모	지상15층	
용도	공동주택					사용승인일	2005.08.29	
설비명	위생	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	3	303	59.94	18.2967	78.2367	46.9686	

※대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 2.1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2.2. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래(매매) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래(매매) 시점
가	용암동 2195	청주신영강변뜨란채아파트 103동 6층 ○○○호	59.94	190,500,000	3,178,000	2024.10.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나	용암동 2195	청주신영강변뜨란채아파트 105동 12층 ○○○호	59.88	194,000,000	3,239,000	2024.05.31
---	-------------	-------------------------------	-------	-------------	-----------	------------

## 2) 비교사례의 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인 및 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호 (가)를 비교 거래사례로 선정하였음.

## 2.3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

## 2.4. 시점수정

### 1) 아파트매매가격지수

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장 등을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 청주시 상당구 아파트매매가격지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

일련번호	사례 기호	사례 거래 (매매)당시	기준시점 당시	상승률 (%)	비고
1	가	2024.10 : 99.6	2025.04 : 99.6	0.000% (1.00000)	99.6/99.6

※거래시점 : 2024.10.07, 2024년09월 지수를 적용 함

※기준시점 : 2025.04.10, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

## 2.5. 지역요인

비교 거래사례는 본건과 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2.6. 개별요인 비교(가치형성요인 비교)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조건	세 항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	계
1	가 청주신영강변뜨란채아 파트 103동 6층 ○○○호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
본건은 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2.7. 기타 참고자료

### 1) 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구 분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
청주신영강변뜨란채아파트	2~6층	2,900,000 ~ 3,100,000	

### 2) 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 ]

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	용암동 2915	청주신영강변뜨란채아파트 101동 1층 ○○○호	62.1	157,000,000	2,528,000	매입	2020.09.28.
2	분평동 1249	현대,대우아파트 801동 19층 ○○○호	84.95	315,000,000	3,708,000	경매	2024.06.19.

### 3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[ 출처 : www.ggi.co.kr ]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트	청주시 상당구	최근1년	55.29	21	

## 2.8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	비교사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 산출단가(원/㎡)	전유면적당 결정단가(원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	가	3,178,000	1.00	1.00000	1.00	0.950	3,019,100	3,019,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 3. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	3층/303호	59.94	3,019,000	181,000,000
합 계				181,000,000

# 구분건물 감정평가요항표

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 상당구 용암동 소재 "원봉초등학교" 서측 인근에 위치하는 청주신영뜨란채아파트 제104동 제3층 제303호로서 주위로는 용암서히스타힐스아파트 및 중소규모의 점포 및 음식점 등의 근린생활시설이 혼재하는 주거지대임.

## 2. 교통상황

본건 서측으로 접한 무심동로를 통해 단재로 등의 간선도로와 연계가 용이하고 인근에 시내버스 정류장이 소재함.

## 3. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 지상15층 중 제3층 제303호로서,  
외벽 : 모르타르위 페인팅  
내벽 : 벽지 및 타일 등  
바닥 : 장판지마감 및 타일마감 등  
창호 : 하이새시창호

## 4. 이용상태

일련번호(가) 제3층 제303호 : 아파트(방3, 거실, 주방, 욕실겸 화장실 등)로 이용중임.

## 5. 설비내역

위생 및 급배수, 도시가스 보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 평탄한 부정형의 토지로 아파트부지로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태 등

# 구분건물 감정평가요항표

---

본건 아파트단지 서측 주출입구가 왕복 4차선의 아스팔트 포장도로와 접하여 차량의 진출입이 자유로움.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 특화경관지구(무심천지구), 소로 1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## 9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

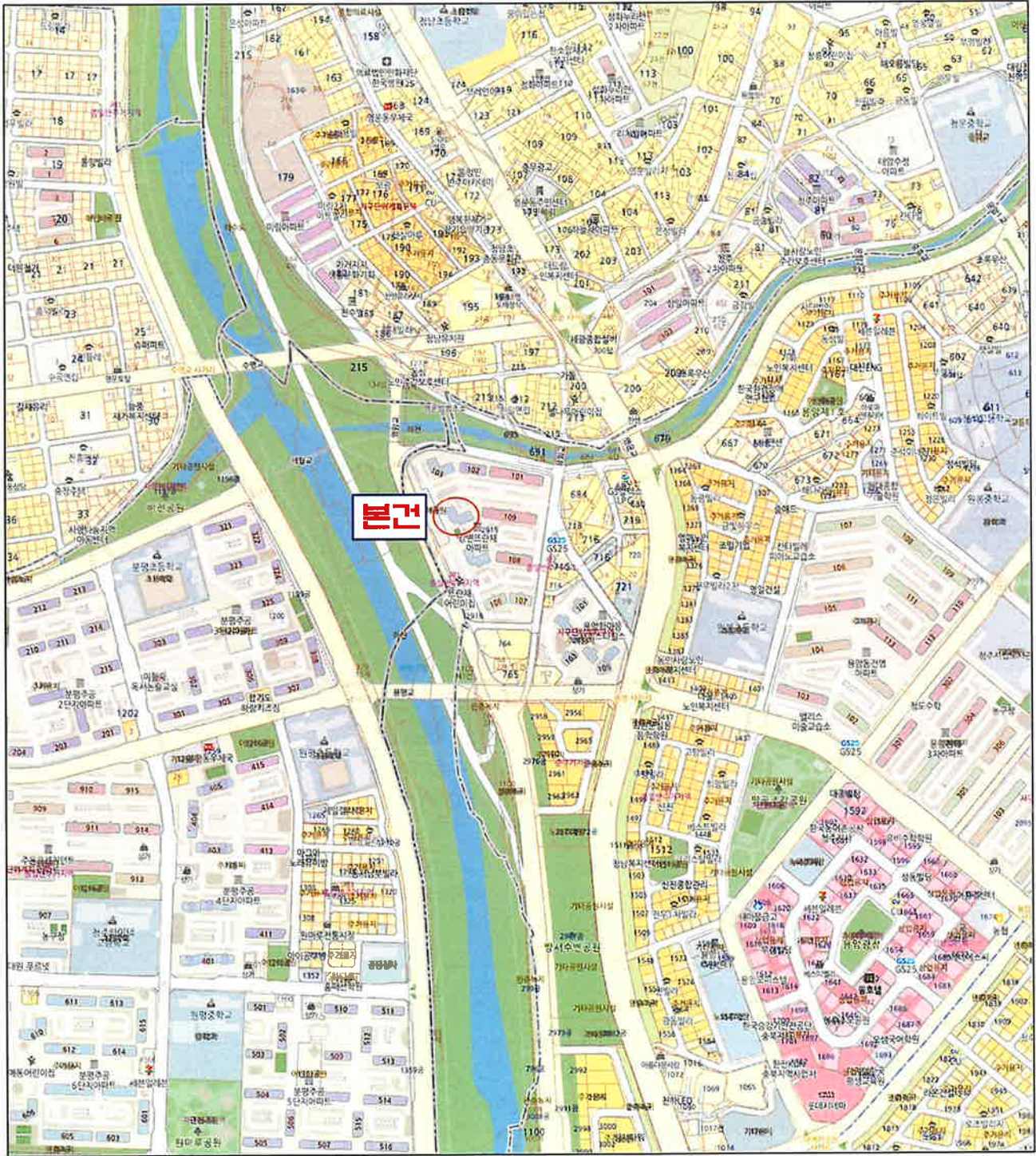
임차인이 거주중인 것으로 탐문되나 자세한 임대관계는 재확인하시기 바람.

# 위 치 도

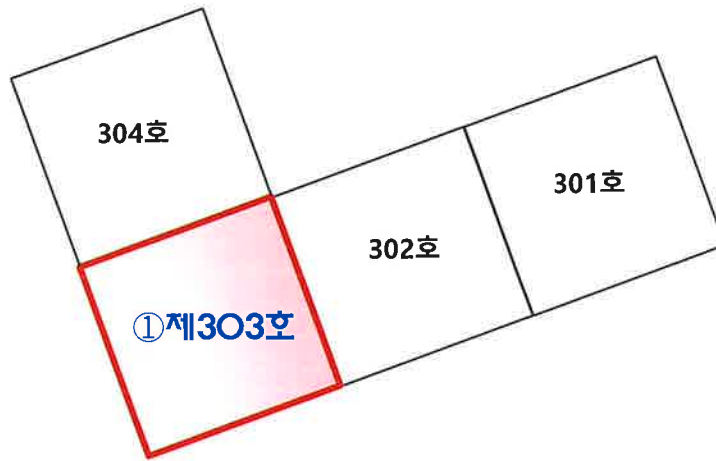


소재지

충청북도 청주시 상당구 용암동 2915번지  
청주신영강변뜨란채아파트 제104동 제3층 제303호



# 호 별 배 치 도



〈청주신영강변뜨란채아파트 제104동 제3층 제303호〉

# 사 진 용 지



본건 동 전경\_1



본건 전경