

감정평가서

건명	주식회사 시온토건 소유물건 (2025타경51322), (2025타경51349(병합))
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
감정서번호	B2507-10-006

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.

(주)정일감정평가법인 충북지사



(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO.,LTD.

경매심사위원 심사서						
신청자	성명	김태훈				
	소속	정일감정평가법인 충북지사				
	경매감정평가명령번호	2025타경51322, 2025타경51349 (병합)				
격차율	※ “격차율(%) = (담보평가액÷경매평가액)×100”					
대상 물건 현황	소재지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 213 청주시온숲속의아침뷰 제101동 제103호 외 44개 호				
	담보감정평가액	감정평가기관	감정서번호	담보감정평가액		담보실행액 및 채권최고액
		전례	시점수정 후 평가액			
경매감정평가 예정액	11,522,000,000					
심사위원 조정의견	경매감정평가 예정액 적정한 것으로 판단됨.					
<p>우리 협회 법원감정인추천위원회에서는 위와 같이 의견을 제시하오니 감정평가의 공정성 및 공신력제고를 위한 업계의 자정노력에 적극 동참하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: center;">2025년 7월 17 일</p> <p style="text-align: center;">위 원 고 윤 정 (인)</p>						
요청일자	2025. 7. 16.	심사번호	25-311			



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태훈

김태훈



(주)정일감정평가법인 충북지사 지사장 김락희



(서명또는인)

감정평가액	일백일십오억이천이백만원정(₩11,522,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 시온토건 (2025타경51322), (2025타경51349(병합))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.04	2025.07.04 ~ 2025.07.04	2025.07.15	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	45개호	아파트	45개호	-	11,522,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩11,522,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김락희		김락희		 (인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 소재 "내수중학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)로서, 청주지방법원의 경매(강제) 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 7월 4일임.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물의 감정평가방법

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 합리성 검토는 생략함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 7월 4일에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인함.

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 용도지역 등은 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 따라 사정평가 하였음.
- ② 본건의 위치확인은 건축물현황도, 현장조사사항 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표. 대상부동산의 개황

구분 건물	기호	소재지	(단지명) 동/층/호	구조 (사용승인일)	면적(m ²)			소유권 대지권
					전유	공용	합계	
	1	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 101/1/103	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	2	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 101/9/901	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	3	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 101/15/1503	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	4	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 101/17/1704	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	5	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 102/3/301	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	6	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 102/5/503	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	7	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 102/11/1103	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	8	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 102/13/1302	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	9	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 102/14/1401	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	10	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 102/17/1703	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	11	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 103/2/202	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 건물	12	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 103/6/602	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	13	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 103/7/703	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	14	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 103/15/1504	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	15	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 103/17/1703	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	16	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 104/1/103	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.3922	101.3331	21878.7/4 4.3051
	17	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 104/2/201	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	18	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 104/3/301	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	19	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 104/6/602	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	20	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 104/8/802	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	21	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 104/13/1303	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.3922	101.3331	21878.7/4 4.3051
	22	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 104/17/1704	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.3922	101.3331	21878.7/4 4.3051
	23	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 105/1/103	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.4250	101.3659	21878.7/4 4.3051
	24	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 105/4/404	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.3922	101.3331	21878.7/4 4.3051

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 건물	25	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 105/5/503	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.4250	101.3659	21878.7/4 4.3051
	26	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 105/9/903	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.4250	101.3659	21878.7/4 4.3051
	27	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 105/15/1502	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.3922	101.3331	21878.7/4 4.3051
	28	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 105/17/1701	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	76.9409	24.4250	101.3659	21878.7/4 4.3051
	29	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 106/1/103	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	30	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 106/5/502	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	31	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 106/9/902	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	32	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 106/13/1301	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	33	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 107/2/201	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	34	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 107/4/404	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	35	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 107/7/704	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	36	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 107/8/801	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	37	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 107/10/1001	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 건물	38	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 107/15/1503	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	39	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 107/17/1702	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	67.9802	21.7939	89.7741	21878.7/3 9.1452
	40	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 108/5/502	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	41	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 108/7/702	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	42	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 108/9/902	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	43	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 108/16/1603	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714
	44	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 102/9/901	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8792	26.3229	111.2021	21878.7/4 8.8762
	45	마산리 213	(청주시온숲속의 아침뷰) 108/3/301	철근콘크리트구조 (2024.06.18)	84.8708	26.2875	111.1583	21878.7/4 8.8714

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

가. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	단지명	동/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비고
#ㄱ	내수읍 내수리 39-5	내수현석원앙 아파트	1/ 701	84.99	155,000,000	2024-08-08	선정
#ㄴ	내수읍 내수리 200-3	삼일아파트	105/ 809	59.68	81,000,000	2025-01-25	-
#ㄷ	내수읍 내수리 39-5	내수현석원앙 아파트	1/ 505	64.79	128,000,000	2023-10-10	-
#ㄹ	내수읍 마산리 213	청주시온숲속 의아침뷰	104/ 1202	84.87	266,000,000	2025-06-07	-

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등

2) 거래사례 선정

본건과 인근지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 #ㄱ을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 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).

라. 시점수정

일련 번호	기간	지역/유형	매매 가격지수	시점수정치	비고
# ㄱ	2024.08.08 ~ 2025.07.04	충청북도 청주시 청원구/ 아파트	2024년 07월 : 100.6	0.99304	99.9/100.6=0.99304
	2025년 05월 : 99.9				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

1) 기호 1 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.96	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 향별효용에 서 우세하나, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.711	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 기호 2 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 비교 사례 대비 동별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기호 3 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.05	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.872	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 기호 4 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.05	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.872	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 기호 5 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.99	본건은 비교 사례 대비 동별효용에서 우세하 나, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.765	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 기호 6 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.03	본건은 비교 사례 대비 층별효용에서 열세하 나 동별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.836	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 기호 7 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.05	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.872	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 기호 8 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.03	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.836	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9) 기호 9 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.03	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.836	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10) 기호 10 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.05	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.872	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

11) 기호 11 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.96	본건은 비교 사례 대비 동별효용에서 우세하 나, 층별효용, 향별효 용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.711	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

12) 기호 12 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	본건은 비교 사례 대비 향별효용에서 열세하 나 동별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

13) 기호 13 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.03	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.836	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

14) 기호 14 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.04	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.854	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

15) 기호 15 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.04	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.854	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

16) 기호 16 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.93	본건은 비교 사례 대비 향별효용에서 우세하 나, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.658	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

17) 기호 17 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.95	본건은 비교 사례 대비 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.693	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

18) 기호 18 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.97	본건은 비교 사례 대비 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.729	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

19) 기호 19 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

20) 기호 20 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

21) 기호 21 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 비교 사례 대비 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

22) 기호 22 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 비교 사례 대비 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

23) 기호 23 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.91	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.622	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

24) 기호 24 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.98	본건은 비교 사례 대비 향별효용에서 우세하 나, 동별효용, 층별효 용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.747	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

25) 기호 25 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.98	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.747	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

26) 기호 26 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.99	본건은 비교 사례 대비 동별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.765	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

27) 기호 27 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	동별효용에서 열세하 나 층별효용에서 우세 하여 대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

28) 기호 28 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	동별효용에서 열세하 나 층별효용에서 우세 하여 대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

29) 기호 29 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.93	본건은 비교 사례 대비 향별효용에서 우세하 나, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.658	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

30) 기호 30 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	층별효용에서 열세하 나, 향별효용에서 우세 하여 대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

31) 기호 31 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	본건은 비교 사례 대비 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

32) 기호 32 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	본건은 비교 사례 대비 층별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

33) 기호 33 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.95	본건은 비교 사례 대비 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.693	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

34) 기호 34 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.99	본건은 비교 사례 대비 향별효용에서 우세하 나, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.765	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

35) 기호 35 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	본건은 비교 사례 대비 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

36) 기호 36 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

37) 기호 37 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.783	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

38) 기호 38 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 비교 사례 대비 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

39) 기호 39 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	본건은 비교 사례 대비 층별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

40) 기호 40 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.01	본건은 비교 사례 대비 층별효용에서 열세하 나 동별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

41) 기호 41 / 사례 #ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

42) 기호 42 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

43) 기호 43 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.03	본건은 비교 사례 대비 동별효용, 층별효용, 향별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.836	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

44) 기호 44 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.02	본건은 비교 사례 대비 동별효용 등에서 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.818	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

45) 기호 45 / 사례 # ㄱ

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.15	본건은 비교 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.55	본건은 비교 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 우세함
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	0.98	본건은 비교 사례 대비 동별효용에서 우세하 나, 층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		1.747	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적비교(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 비교(m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	155,000,000	1.00	0.99304	1.711	84.8708/	262,994,758	263,000,000
					84.9884		
2	155,000,000	1.00	0.99304	1.818	84.8792/	279,469,195	279,000,000
					84.9884		
3	155,000,000	1.00	0.99304	1.872	84.8708/	287,741,781	288,000,000
					84.9884		
4	155,000,000	1.00	0.99304	1.872	84.8792/	287,770,260	288,000,000
					84.9884		
5	155,000,000	1.00	0.99304	1.765	84.8792/	271,321,853	271,000,000
					84.9884		
6	155,000,000	1.00	0.99304	1.836	67.9802/	226,044,478	226,000,000
					84.9884		
7	155,000,000	1.00	0.99304	1.872	67.9802/	230,476,723	230,000,000
					84.9884		
8	155,000,000	1.00	0.99304	1.836	84.8708/	282,208,285	282,000,000
					84.9884		
9	155,000,000	1.00	0.99304	1.836	84.8792/	282,236,217	282,000,000
					84.9884		
10	155,000,000	1.00	0.99304	1.872	67.9802/	230,476,723	230,000,000
					84.9884		
11	155,000,000	1.00	0.99304	1.711	84.8792/	263,020,788	263,000,000
					84.9884		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 전유면적비교(㎡)

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
12	155,000,000	1.00	0.99304	1.800	84.8792/	276,702,173	277,000,000
					84.9884		
13	155,000,000	1.00	0.99304	1.836	84.8708/	282,208,285	282,000,000
					84.9884		
14	155,000,000	1.00	0.99304	1.854	84.8792/	285,003,238	285,000,000
					84.9884		
15	155,000,000	1.00	0.99304	1.854	84.8708/	284,975,033	285,000,000
					84.9884		
16	155,000,000	1.00	0.99304	1.658	76.9409/	231,036,489	231,000,000
					84.9884		
17	155,000,000	1.00	0.99304	1.693	84.8708/	260,228,010	260,000,000
					84.9884		
18	155,000,000	1.00	0.99304	1.729	84.8708/	265,761,506	266,000,000
					84.9884		
19	155,000,000	1.00	0.99304	1.783	84.8708/	274,061,750	274,000,000
					84.9884		
20	155,000,000	1.00	0.99304	1.783	84.8708/	274,061,750	274,000,000
					84.9884		
21	155,000,000	1.00	0.99304	1.818	76.9409/	253,331,928	253,000,000
					84.9884		
22	155,000,000	1.00	0.99304	1.818	76.9409/	253,331,928	253,000,000
					84.9884		
23	155,000,000	1.00	0.99304	1.622	76.9409/	226,020,015	226,000,000
					84.9884		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 전유면적비교(㎡)

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 비교(㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
24	155,000,000	1.00	0.99304	1.747	76.9409/	243,438,327	243,000,000
					84.9884		
25	155,000,000	1.00	0.99304	1.747	76.9409/	243,438,327	243,000,000
					84.9884		
26	155,000,000	1.00	0.99304	1.765	76.9409/	245,946,564	246,000,000
					84.9884		
27	155,000,000	1.00	0.99304	1.783	76.9409/	248,454,801	248,000,000
					84.9884		
28	155,000,000	1.00	0.99304	1.783	76.9409/	248,454,801	248,000,000
					84.9884		
29	155,000,000	1.00	0.99304	1.658	84.8792/	254,873,446	255,000,000
					84.9884		
30	155,000,000	1.00	0.99304	1.783	84.8708/	274,061,750	274,000,000
					84.9884		
31	155,000,000	1.00	0.99304	1.800	84.8708/	276,674,790	277,000,000
					84.9884		
32	155,000,000	1.00	0.99304	1.800	67.9802/	221,612,233	222,000,000
					84.9884		
33	155,000,000	1.00	0.99304	1.693	67.9802/	208,438,617	208,000,000
					84.9884		
34	155,000,000	1.00	0.99304	1.765	67.9802/	217,303,107	217,000,000
					84.9884		
35	155,000,000	1.00	0.99304	1.800	67.9802/	221,612,233	222,000,000
					84.9884		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 전유면적비교(m²)

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 비교(m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
36	155,000,000	1.00	0.99304	1.783	67.9802/	219,519,229	220,000,000
					84.9884		
37	155,000,000	1.00	0.99304	1.783	67.9802/	219,519,229	220,000,000
					84.9884		
38	155,000,000	1.00	0.99304	1.818	67.9802/	223,828,356	224,000,000
					84.9884		
39	155,000,000	1.00	0.99304	1.800	67.9802/	221,612,233	222,000,000
					84.9884		
40	155,000,000	1.00	0.99304	1.800	84.8708/	276,674,790	277,000,000
					84.9884		
41	155,000,000	1.00	0.99304	1.818	84.8708/	279,441,537	279,000,000
					84.9884		
42	155,000,000	1.00	0.99304	1.818	84.8708/	279,441,537	279,000,000
					84.9884		
43	155,000,000	1.00	0.99304	1.836	84.8708/	282,208,285	282,000,000
					84.9884		
44	155,000,000	1.00	0.99304	1.818	84.8792/	279,469,195	279,000,000
					84.9884		
45	155,000,000	1.00	0.99304	1.747	84.8708/	268,528,254	269,000,000
					84.9884		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 참고가격 자료(인근 유사부동산 평가전례)

기호	소재지	단지명	동/호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
#a	내수리 200- 3	삼일아파트	109/ 305	59.68	74,000,000	2025.02.26	법원경매
#b	마산리 117	청주시온숲속의 아침뷰	105/ 1002	76.94	253,000,000	2024.05.09	시가참고
#c	마산리 117	청주시온숲속의 아침뷰	103/ 1002	84.88	280,000,000	2024.05.09	시가참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
구분 건물	1	84.8708	263,000,000	263,000,000	-
	2	84.8792	279,000,000	279,000,000	-
	3	84.8708	288,000,000	288,000,000	-
	4	84.8792	288,000,000	288,000,000	-
	5	84.8792	271,000,000	271,000,000	-
	6	67.9802	226,000,000	226,000,000	-
	7	67.9802	230,000,000	230,000,000	-
	8	84.8708	282,000,000	282,000,000	-
	9	84.8792	282,000,000	282,000,000	-
	10	67.9802	230,000,000	230,000,000	-
	11	84.8792	263,000,000	263,000,000	-
	12	84.8792	277,000,000	277,000,000	-
	13	84.8708	282,000,000	282,000,000	-
	14	84.8792	285,000,000	285,000,000	-
	15	84.8708	285,000,000	285,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고	
구분 건물	16	76.9409	231,000,000	231,000,000	-
	17	84.8708	260,000,000	260,000,000	-
	18	84.8708	266,000,000	266,000,000	-
	19	84.8708	274,000,000	274,000,000	-
	20	84.8708	274,000,000	274,000,000	-
	21	76.9409	253,000,000	253,000,000	-
	22	76.9409	253,000,000	253,000,000	-
	23	76.9409	226,000,000	226,000,000	-
	24	76.9409	243,000,000	243,000,000	-
	25	76.9409	243,000,000	243,000,000	-
	26	76.9409	246,000,000	246,000,000	-
	27	76.9409	248,000,000	248,000,000	-
	28	76.9409	248,000,000	248,000,000	-
	29	84.8792	255,000,000	255,000,000	-
	30	84.8708	274,000,000	274,000,000	-
	31	84.8708	277,000,000	277,000,000	-
	32	67.9802	222,000,000	222,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
구분 건물	33	67.9802	208,000,000	208,000,000	-
	34	67.9802	217,000,000	217,000,000	-
	35	67.9802	222,000,000	222,000,000	-
	36	67.9802	220,000,000	220,000,000	-
	37	67.9802	220,000,000	220,000,000	-
	38	67.9802	224,000,000	224,000,000	-
	39	67.9802	222,000,000	222,000,000	-
	40	84.8708	277,000,000	277,000,000	-
	41	84.8708	279,000,000	279,000,000	-
	42	84.8708	279,000,000	279,000,000	-
	43	84.8708	282,000,000	282,000,000	-
	44	84.8792	279,000,000	279,000,000	-
	45	84.8708	269,000,000	269,000,000	-
합계			11,522,000,000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례, 지가수준, 인근 유사물건의 가격수준, 낙찰가율, 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 구분건물 비준가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

임련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1. 통 소	213	대	제1종일반주거지역	21,878.7		263,000,000	비준가액 공용면적포함
				제2종일반주거지역				
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	84.8708	84.8708		
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
					토지·건물 토 지 : 78,900,000 건 물 : 184,100,000		배분내역	
2				제9층 제901호	84.8792	84.8792	279,000,000	비준가액 공용면적포함
				(내) 철근콘크리트구조				
				제9층 제901호	84.8762	84.8762		
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8762		
					토지·건물 토 지 : 83,700,000 건 물 : 195,300,000		배분내역	
3				제15층 제1503호	84.8708	84.8708	288,000,000	비준가액 공용면적포함
				(내) 철근콘크리트구조				
				제15층 제1503호	48.8714	48.8714		
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
					토지·건물 토 지 : 86,400,000 건 물 : 201,600,000		배분내역	

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		
4				(내) 철근콘크리트구조 제17층 1704호	84.8792	84.8792	288,000,000	비준가액 공용면적포함
				48.8762				
			1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8762			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,400,000 201,600,000	

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		
	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리	213 청주시온 숲속의 아침뷰 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 청암로 16			1층	247.5668			
				2층	400.7465			
				3층	400.7465			
				4층	400.7465			
				5층	400.7465			
				6층	400.7465			
				7층	400.7465			
				8층	400.7465			
				9층	400.7465			
				10층	400.7465			
				11층	400.7465			
				12층	400.7465			
				13층	400.7465			
				14층	400.7465			
				15층	400.7465			
				16층	400.7465			
				17층	400.7465			

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		
5	1. 동 소	213	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	21,878.7		271,000,000	비준가액 공용면적포함
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.8792	84.8792		
				1.소유권대지권	48.8762 21,878.7x----- 21,878.7	48.8762		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		81,300,000	
					건 물 :		189,700,000	
6				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	67.9802	67.9802	226,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	39.1452 21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
					토 지 :		67,800,000	
					건 물 :		158,200,000	
44				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	84.8792	84.8792	279,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	48.8762 21,878.7x----- 21,878.7	48.8762		
					토 지 :		83,700,000	
					건 물 :		195,300,000	

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		
7				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	67.9802	67.9802	230,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	39.1452 21,878.7x 21,878.7	39.1452		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		69,000,000	
					건 물 :		161,000,000	
8				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호	84.8708	84.8708	282,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	48.8714 21,878.7x 21,878.7	48.8714		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		84,600,000	
					건 물 :		197,400,000	
9				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호	84.8792	84.8792	282,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	48.8762 21,878.7x 21,878.7	48.8762		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		84,600,000	
					건 물 :		197,400,000	

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		
10				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	67.9802	67.9802	230,000,000	비준가액 공용면적포함
					39.1452			
					1. 소유권대지권 21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,000,000 161,000,000	



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		
	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리	213 청주시온 숲속의 아침뷰 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 청암로 16			1층	267.3075			
				2층	438.5479			
				3층	438.5479			
				4층	438.5479			
				5층	438.5479			
				6층	438.5479			
				7층	438.5479			
				8층	438.5479			
				9층	438.5479			
				10층	438.5479			
				11층	438.5479			
				12층	438.5479			
				13층	438.5479			
				14층	438.5479			
				15층	438.5479			
				16층	438.5479			
				17층	438.5479			

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		
11	1. 동 소	213	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	21,878.7		263,000,000	비준가액 공용면적포함
					84.8792	84.8792		
					48.8762			
					21,878.7x-----	48.8762		
					21,878.7			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		78,900,000	
					건 물 :		184,100,000	
12				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	84.8792	84.8792	277,000,000	비준가액 공용면적포함
					48.8762			
					21,878.7x-----	48.8762		
					21,878.7			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		83,100,000	
					건 물 :		193,900,000	
13				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	84.8708	84.8708	282,000,000	비준가액 공용면적포함
					48.8714			
					21,878.7x-----	48.8714		
					21,878.7			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		84,600,000	
					건 물 :		197,400,000	

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		
14				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1504호	84.8792	84.8792	285,000,000	비준가액 공용면적포함
				48.8762				
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8762		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,500,000	
						건 물 :	199,500,000	
15				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1703호	84.8708	84.8708	285,000,000	비준가액 공용면적포함
				48.8714				
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	85,500,000	
						건 물 :	199,500,000	

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		
	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리	213 청주시온 숲속의 아침뷰 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 청암로 16			1층	258.8582			
				2층	420.7615			
				3층	420.7615			
				4층	420.7615			
				5층	420.7615			
				6층	420.7615			
				7층	420.7615			
				8층	420.7615			
				9층	420.7615			
				10층	420.7615			
				11층	420.7615			
				12층	420.7615			
				13층	420.7615			
				14층	420.7615			
				15층	420.7615			
				16층	420.7615			
				17층	420.7615			

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		
16	1. 동 소	213	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	21,878.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	76.9409	76.9409	231,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
		토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,300,000 161,700,000					
17				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.8708	84.8708	260,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	48.8714 21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 78,000,000 182,000,000	
18				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.8708	84.8708	266,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	48.8714 21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 79,800,000 186,200,000	

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		
19				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	84.8708	84.8708	274,000,000	비준가액 공용면적포함
					48.8714			
				1. 소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
20				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	84.8708	84.8708	274,000,000	비준가액 공용면적포함
					48.8714			
				1. 소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
21				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	76.9409	76.9409	253,000,000	비준가액 공용면적포함
					44.3051			
				1. 소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		

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		
22				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1704호	76.9409	76.9409	253,000,000	비준가액 공용면적포함
			1. 소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,900,000 177,100,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리	213 청주시은 숲속의 아침뷰 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 청암로 16			1층	253.1243			
				2층	406.0099			
				3층	406.0099			
				4층	406.0099			
				5층	406.0099			
				6층	406.0099			
				7층	406.0099			
				8층	406.0099			
				9층	406.0099			
				10층	406.0099			
				11층	406.0099			
				12층	406.0099			
				13층	406.0099			
				14층	406.0099			
				15층	406.0099			
				16층	406.0099			
				17층	406.0099			

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		
23	1. 동 소	213	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	21,878.7		226,000,000	비준가액 공용면적포함
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	76.9409	76.9409		
				1.소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
24			대	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	76.9409	76.9409	243,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 67,800,000 158,200,000		
25			대	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	76.9409	76.9409	243,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 72,900,000 170,100,000		

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		
26				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	76.9409	76.9409	246,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		73,800,000	
					건 물 :		172,200,000	
27				(내) 철근콘크리트구조 제15층 1502호	76.9409	76.9409	248,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		74,400,000	
					건 물 :		173,600,000	
28				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1701호	76.9409	76.9409	248,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	44.3051 21,878.7x----- 21,878.7	44.3051		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		74,400,000	
					건 물 :		173,600,000	

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		
	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 [도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 청암로 16	213 청주시은 숲속의 아침뷰 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층	49.0422	233.9274 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 302.4216 117.6385		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
29	1. 동 소	213	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	21,878.7		255,000,000	비준가액 공용면적포함
					84.8792	84.8792		
					48.8762			
					21,878.7x----- 21,878.7	48.8762		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		76,500,000	
					건 물 :		178,500,000	
30				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	84.8708		274,000,000	비준가액 공용면적포함
					48.8714			
					21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
					토 지 :		82,200,000	
					건 물 :		191,800,000	
31				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	84.8708		277,000,000	비준가액 공용면적포함
					48.8714			
					21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
					토 지 :		83,100,000	
					건 물 :		193,900,000	

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		
32				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호	67.9802	67.9802	222,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	39.1452 21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 66,600,000 155,400,000	

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		
33	1. 동 소	213	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	21,878.7		208,000,000	비준가액 공용면적포함
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	67.9802	67.9802		
				1.소유권대지권	39.1452 21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
34			대	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	67.9802	67.9802	217,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	39.1452 21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,400,000 145,600,000		
35			대	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	67.9802	67.9802	222,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	39.1452 21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 66,600,000 155,400,000		

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		
36				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	67.9802	67.9802	220,000,000	비준가액 공용면적포함
					39.1452			
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 66,000,000 154,000,000	
37				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	67.9802	67.9802	220,000,000	비준가액 공용면적포함
					39.1452			
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 66,000,000 154,000,000	
38				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	67.9802	67.9802	224,000,000	비준가액 공용면적포함
					39.1452			
				1.소유권대지권	21,878.7x----- 21,878.7	39.1452		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		
							배분내역 67,200,000 156,800,000	

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		
39				(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1702호	67.9802	67.9802	222,000,000	비준가액 공용면적포함
					39.1452			
					1.소유권대지권 21,878.7	39.1452		
					21,878.7			
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	66,600,000		
					건 물 :	155,400,000		

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		
	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리	213 청주시온 숲속의 아침뷰 제108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 청암로 16			지1층	31.6816			
				1층	146.2681			
				2층	139.2056			
				3층	324.5752			
				4층	324.5752			
				5층	324.5752			
				6층	324.5752			
				7층	324.5752			
				8층	324.5752			
				9층	324.5752			
				10층	324.5752			
				11층	324.5752			
				12층	324.5752			
				13층	324.5752			
				14층	324.5752			
				15층	324.5752			
				16층	324.5752			

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		
40	1. 동 소	213	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	21,878.7		277,000,000	비준가액 공용면적포함
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	84.8708	84.8708		
				1.소유권대지권	48.8714 21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지·건물 토 지 : 83,100,000 건 물 : 193,900,000		
41				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	84.8708	84.8708	279,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	48.8714 21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지·건물 토 지 : 83,700,000 건 물 : 195,300,000		
42				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	84.8708	84.8708	279,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	48.8714 21,878.7x----- 21,878.7	48.8714		
						토지·건물 토 지 : 83,700,000 건 물 : 195,300,000		

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			
43				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1603호	84.8708	84.8708	282,000,000	비준가액 공용면적포함	
					48.8714				
					1.소유권대지권 21,878.7x-----	48.8714			
					21,878.7	토지·건물 토 지 : 84,600,000 건 물 : 197,400,000			
45				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	84.8708	84.8708	269,000,000	비준가액 공용면적포함	
					48.8714				
					1.소유권대지권 21,878.7x-----	48.8714			
					21,878.7	토지·건물 토 지 : 80,700,000 건 물 : 188,300,000			
합 계				이 하		여	백	₩11,522,000,000.-	

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 청원구 내수읍 마산리 소재 '내수중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등으로 형성된 읍 소재지 내 주거지대임.

(2) 교통상황

제반 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 사정은 대체로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층~17층 건물로서,
외벽 : 시멘트몰탈위 수성페인트 마감,
내벽 : 벽지도배 등 마감,
창호 : 하이샷시 페어그래스 마감 등임.

(4) 이용상태

본건 1~45) 공히 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급수 및 급탕 가능한 위생설비, 도시가스 이용한 난방설비, 승강설비, 옥내소화전설비 등 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

사다리형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 중로, 북동측으로 소로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역(2010-08-20), 제2종일반주거지역(2016-09-30),
 주거용지(건폐율 60%이하, 용적률 180%이하, 높이 4층이하, 건축한계선 중로이상 도로변1m),
 주거용지(공동주택용지, 건폐율 60%이하, 용적률 230%이하, 높이 최고17층이하, 건축선6m),
 지구단위계획구역(내수1지구), 소로2류(폭 8m~10m)(2020-03-06)(접함), 소로2류(폭
 8m~10m)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(저축)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역
 제3종구역(청주비행장(K-59))<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

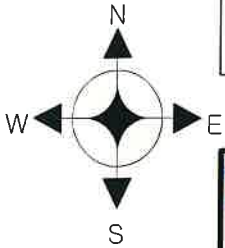
임대 관계는 미상임.



광역 위치도

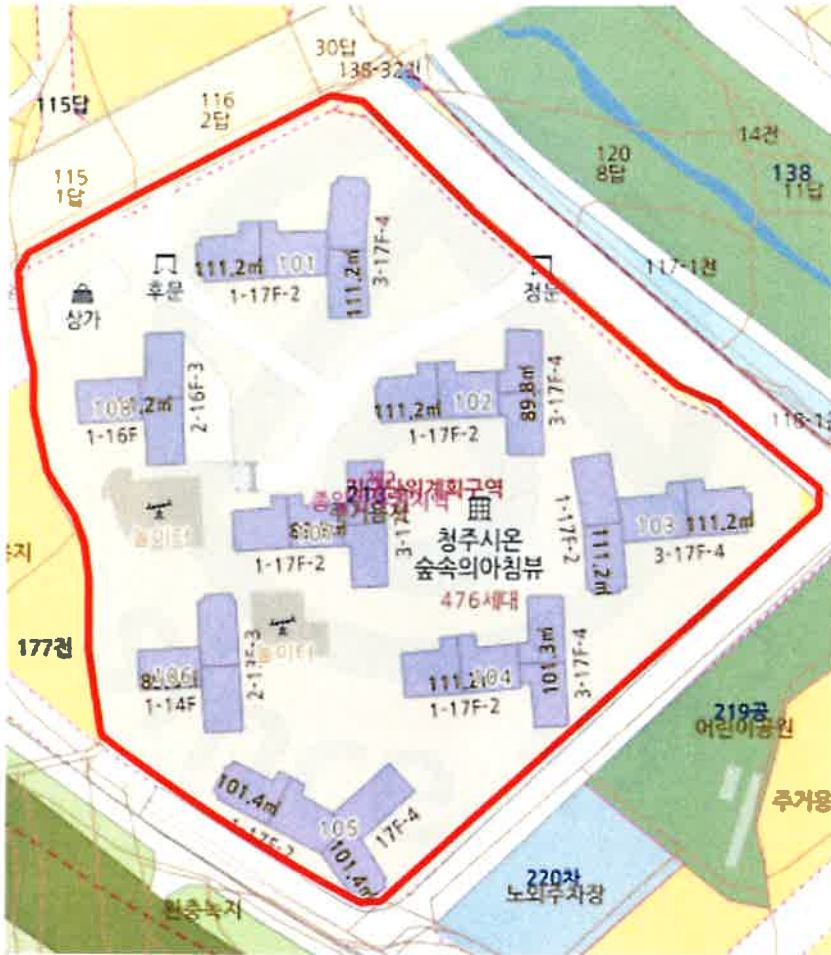
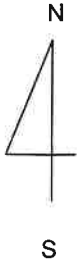
소재지

충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 213
 청주시온숲속의아침뷰 제101동 제1층 제103호 외 44개호



건물개황도

S: Non Scale



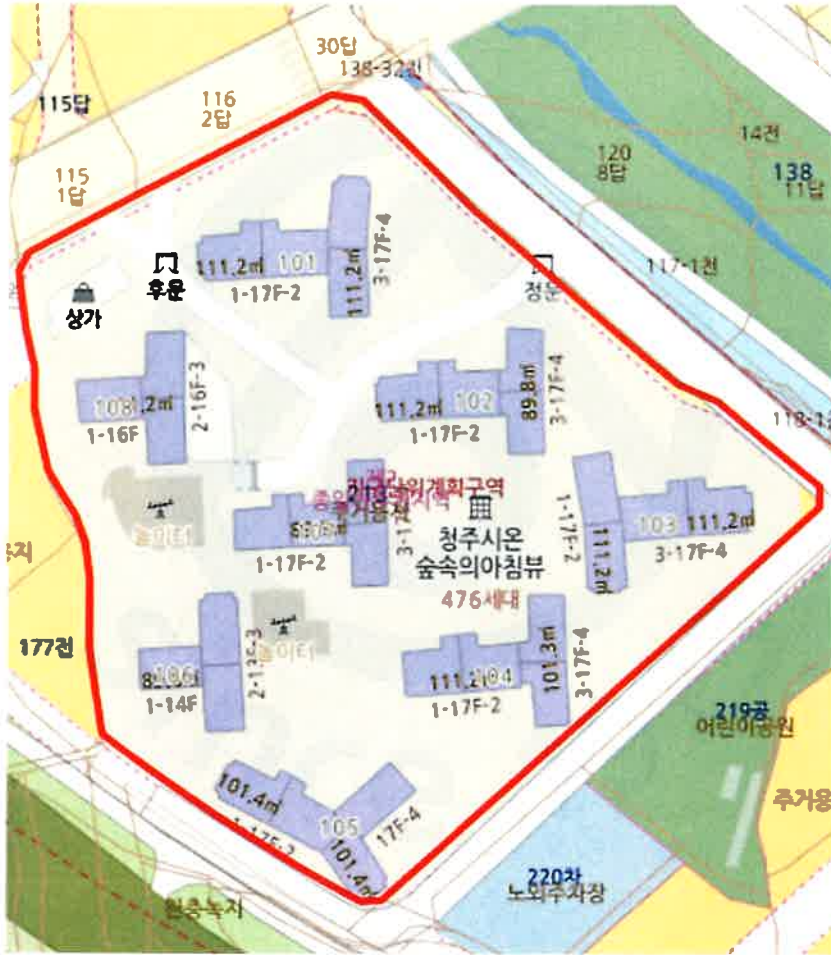
<호별배치도>

본건: 청주시온숲속의아침뷰 102동

- (5) 301호
- (6) 503호
- (7) 1103호
- (8) 1302호
- (9) 1401호
- (10) 1703호
- (44) 901호

건물개황도

S: Non Scale



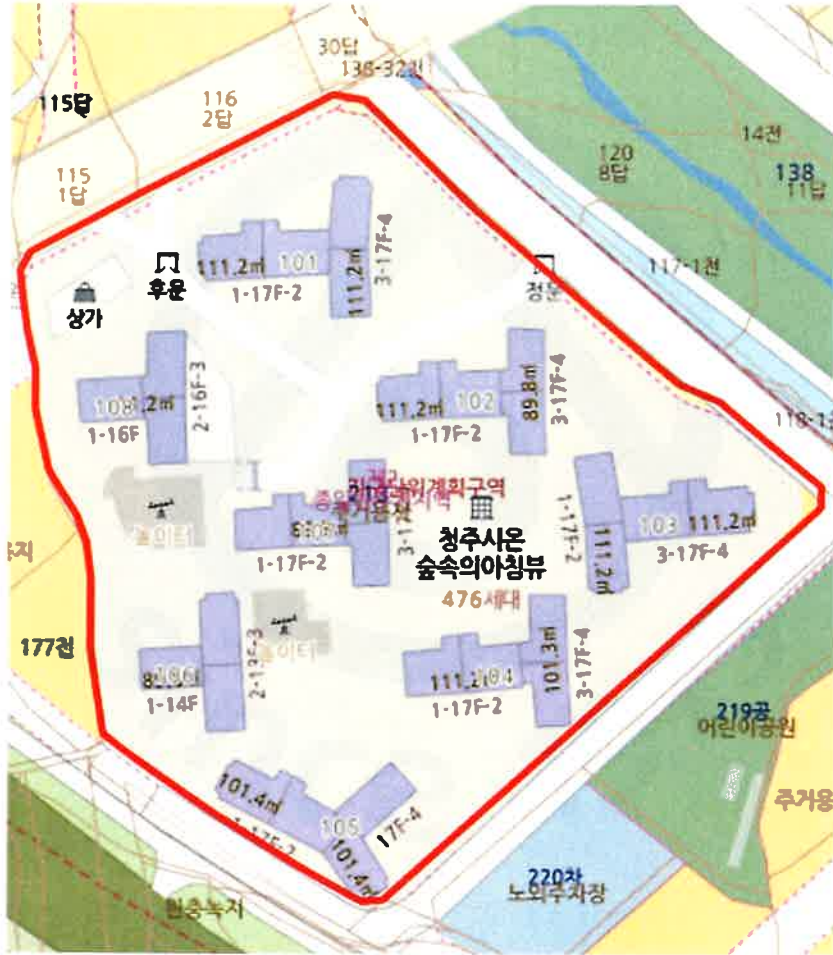
<호별배치도>

본건: 청주시온숲속의아침부 103동

- (11) 202호
- (12) 602호
- (13) 703호
- (14) 1504호
- (15) 1703호

건물개황도

S: Non Scale



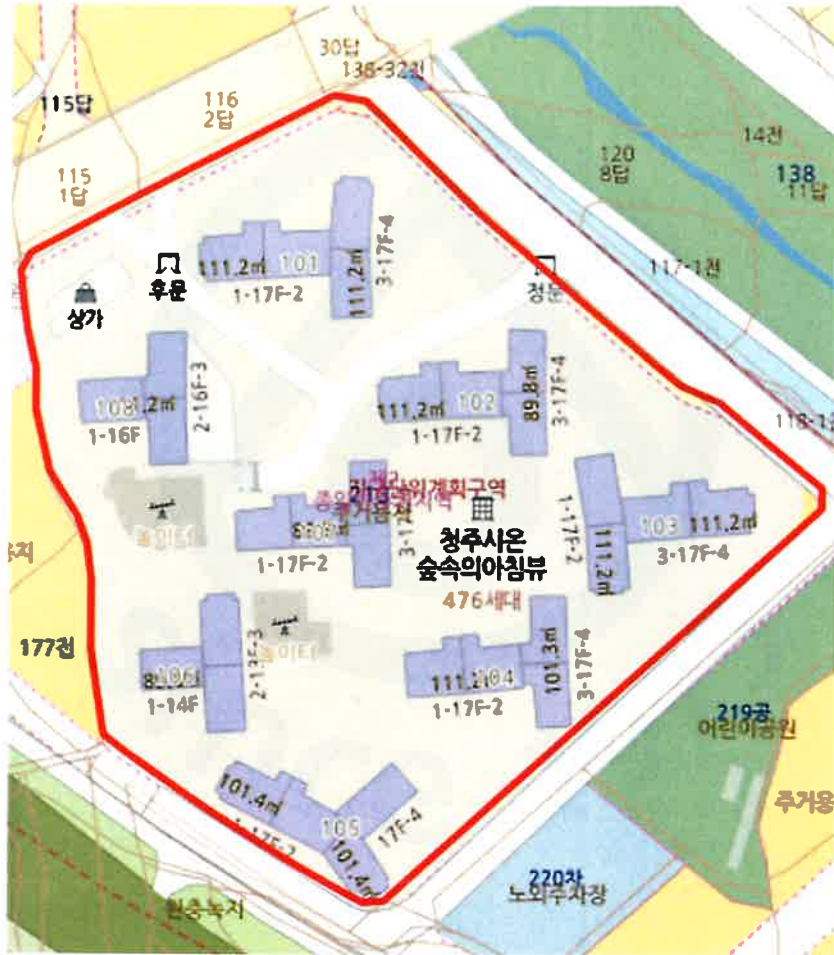
<호별배치도>

본건: 청주시온숲속의아침뷰 104동

- (16) 103호
- (17) 201호
- (18) 301호
- (19) 602호
- (20) 802호
- (21) 1303호
- (22) 1704호

건물개황도

S: Non Scale



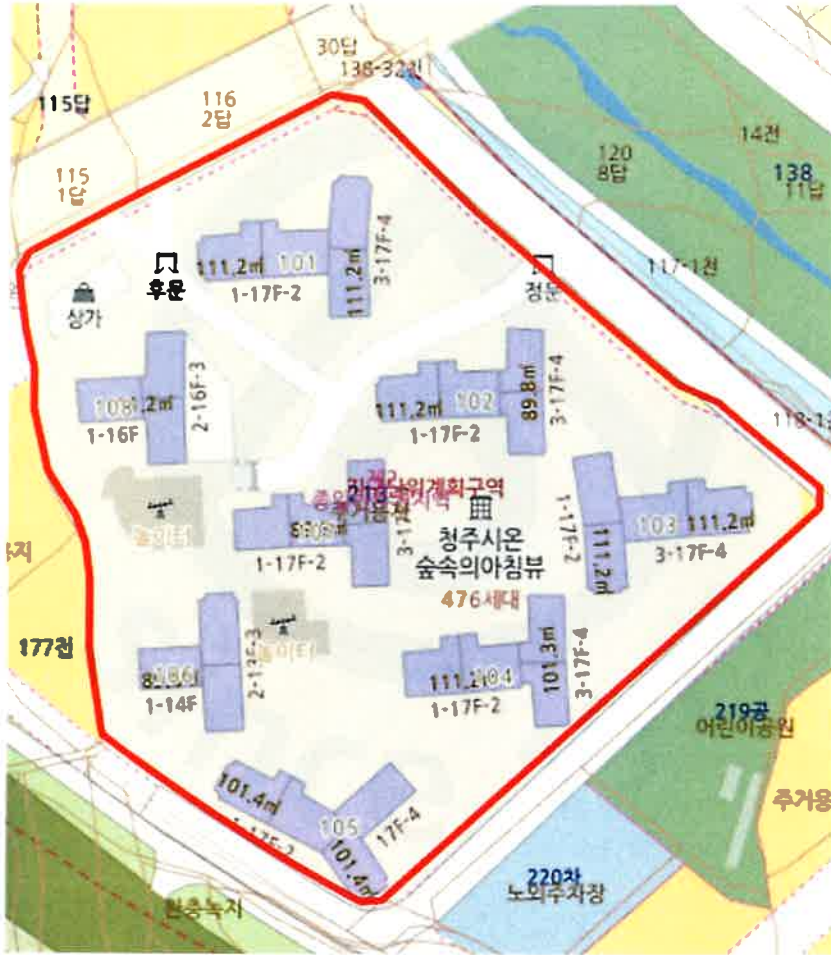
<호별배치도>

본건: 청주시온숲속의아침뷰 105동

- (23) 103호
- (24) 404호
- (25) 503호
- (26) 903호
- (27) 1502호
- (28) 1701호

건물개황도

S: Non Scale



<호별배치도>

본건: 청주시온숲속의아침부 106동

(29) 103호

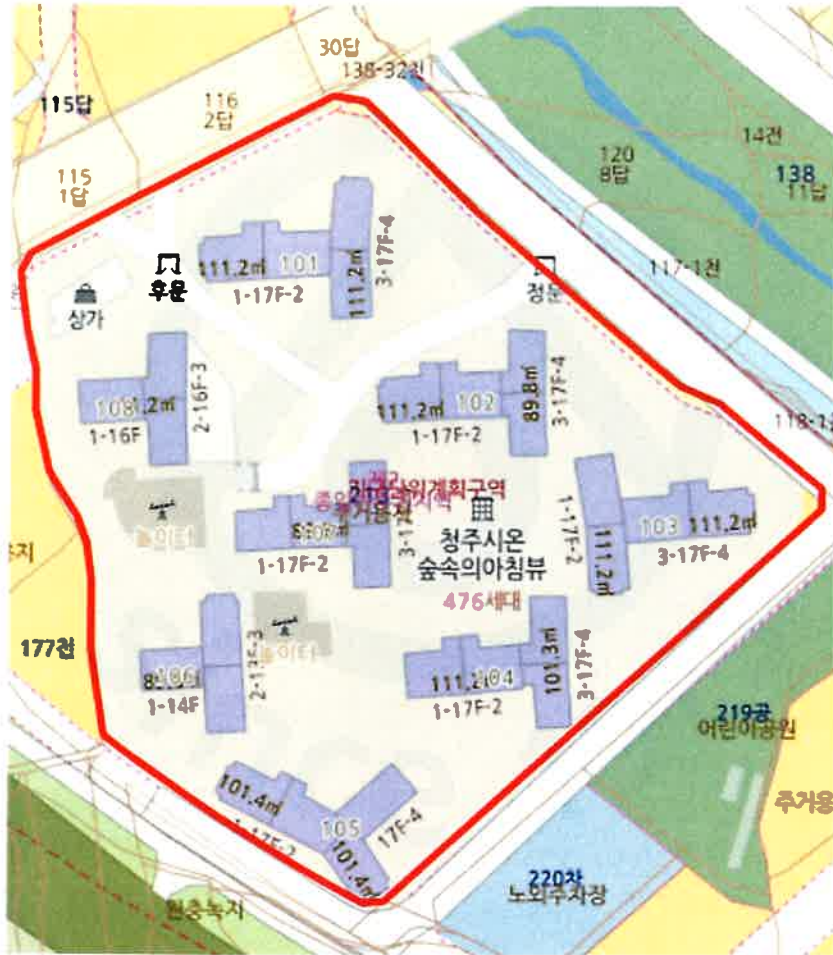
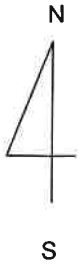
(30) 502호

(31) 902호

(32) 1301호

건물개황도

S: Non Scale



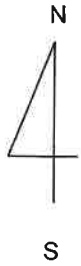
<호별배치도>

본건: 청주시온숲속의아침뷰 107동

- (33) 201호
- (34) 404호
- (35) 704호
- (36) 801호
- (37) 1001호
- (38) 1503호
- (39) 1702호

건물개황도

S: Non Scale



<호별배치도>

본건: 청주시온숲속의아침뷰 108동

- (40) 502호
- (41) 702호
- (42) 902호
- (43) 1603호
- (45) 301호

사 진 용 지



본건 101동 전경



본건 기호 1



본건 기호 2



본건 기호 3



본건 기호 4



본건 102동 전경

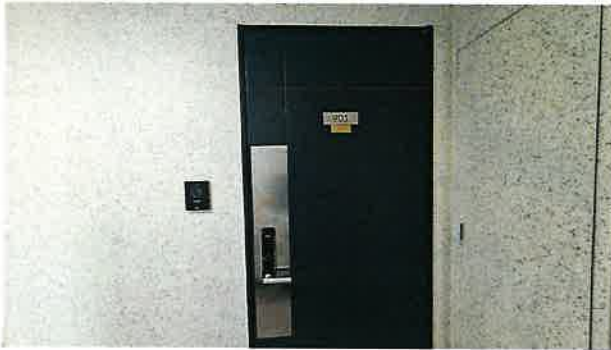
사 진 용 지



본건 기호 5



본건 기호 6



본건 기호 44



본건 기호 7



본건 기호 8



본건 기호 9

사진용지



본건 기호 10



본건 103동 전경



본건 기호 11



본건 기호 12



본건 기호 13



본건 기호 14

사진용지



본건 기호 15



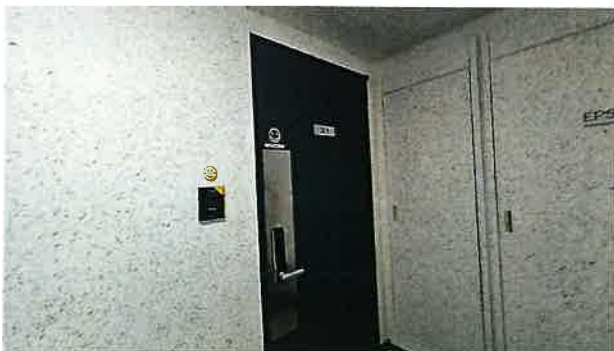
본건 104동 전경



본건 기호 16



본건 기호 17



본건 기호 18



본건 기호 19

사진용지



본건 기호 20



본건 기호 21



본건 기호 22



본건 105동 전경



본건 기호 23



본건 기호 24

사진용지



본건 기호 25



본건 기호 26



본건 기호 27



본건 기호 28



본건 106동 전경



본건 기호 29

사진용지



본건 기호 30



본건 기호 31



본건 기호 32



본건 107동 전경



본건 기호 33



본건 기호 34

사진용지



본건 기호 35



본건 기호 36



본건 기호 37



본건 기호 38



본건 기호 39



본건 108동 전경

사진용지



본건 기호 40



본건 기호 41



본건 기호 42



본건 기호 43



본건 기호 45



주위환경