

감정평가서

건명	김구현 소유물건(2025타경51341)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
감정서번호	B2506-10-010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태훈

김태훈



(주)정일감정평가법인 충북지사 지사장 김락희



(서명또는인)

감정평가액	일억칠천사백만원정 (₩174,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김구현 (2025타경51341)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.13	2025.06.13 ~ 2025.06.13	2025.06.18	
감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	174,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩174,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김경래		김경래		 (인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 소재 "흥덕고등학교" 동측 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 6월 13일임.

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 건물 부분과 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 6월 13일에 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

II. 대상부동산의 개황

구분 건물	기호	소재지	(단지명) 동/층/호	구조 (사용승인일)	면적(m ²)			
					전유	공용	합계	소유권 대지권
	1	북대동 2461	(세원느티마을아파트) 102/15/1502	철근콘크리트 벽식구조 (1999.09.21)	59.98	16.2817	76.2617	34.529/187 80.1

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	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비고
#ㄱ	북대동 2461	세원느티마을 아파트	102/803	59.98	177,500,000	2025-02-08	선정
#ㄴ	북대동 2461	세원느티마을 아파트	102/1106	59.98	173,000,000	2024-12-20	-
#ㄷ	북대동 2461	세원느티마을 아파트	103/405	59.98	175,000,000	2025-05-27	-
#ㄹ	북대동 2461	세원느티마을 아파트	106/605	59.99	172,500,000	2025-04-17	-

※ 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	2025.02.08 ~ 2025.06.13	충청북도 청주시 흥덕구/ 아파트	2025년 01월 : 99.8	1.00301	100.1/99.8≒ 1.00301
	2025년 04월 : 100.1				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 대등함
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 대등함
	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 층별 효용 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		0.980	-

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	177,500,000	1.00	1.00301	0.980	59.98/	174,473,590	174,000,000
					59.98		

2. 참고가격 자료(인근 유사부동산 평가전례)

기호	소재지	단지명	동/호	전유 면적 (m ²)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
#a	북대동	세원느티마을 아파트	106/ 805	59.99	187,000,000	2025.02.10	법원경매
#b	북대동	세원느티마을 아파트	102/ 801	59.89	185,000,000	2024.05.16	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

기호	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고	
구분 건물	1	59.98	174,000,000	-

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

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 흥덕구 북대동 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 67	2461 세원 느티마을 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평스라브 지붕 15층 지하층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층				
						575.68		
						605.26		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		
						568.72		

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	1. 충청북도 청주시 흥덕구 북대동	2461	대	제2종일반주거지역	18,780.1		174,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제15층 제1502호	59.98	59.98		
				1. 소유권대지권	34.529	34.529		
				18,780.1x----- 18,780.1				
합 계			이	하	여	백	₩174,000,000.-	

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
52,200,000
121,800,000



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 흥덕구 복대동 소재 ‘흥덕고등학교’ 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 아파트 등이 혼재하는 기존아파트지대로 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 대중교통시설 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 벽식구조 15층건 제102동 내 제15층 제1502호이며,

- 외벽: 몰탈 위 페인팅마감 등.
- 내벽: 벽지, 타일 및 인테리어 마감 등.
- 창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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

대체로 등고평탄한 가장형의 토지로 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복 4차로, 동측으로 왕복 2차로의 포장된 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(2023-02-03), 주거용지(공동주택용지, 건폐율 60%이하, 용적률 220%이하, 높이 15층이하), 지구단위계획구역(하복대지구), 특수도로(자전거전용도로)(접합) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(솔밭중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자연유치원, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(증안초등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 사방지<사방사업법>

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

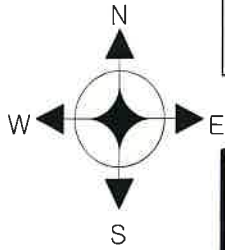
-.



광역위치도

소재지

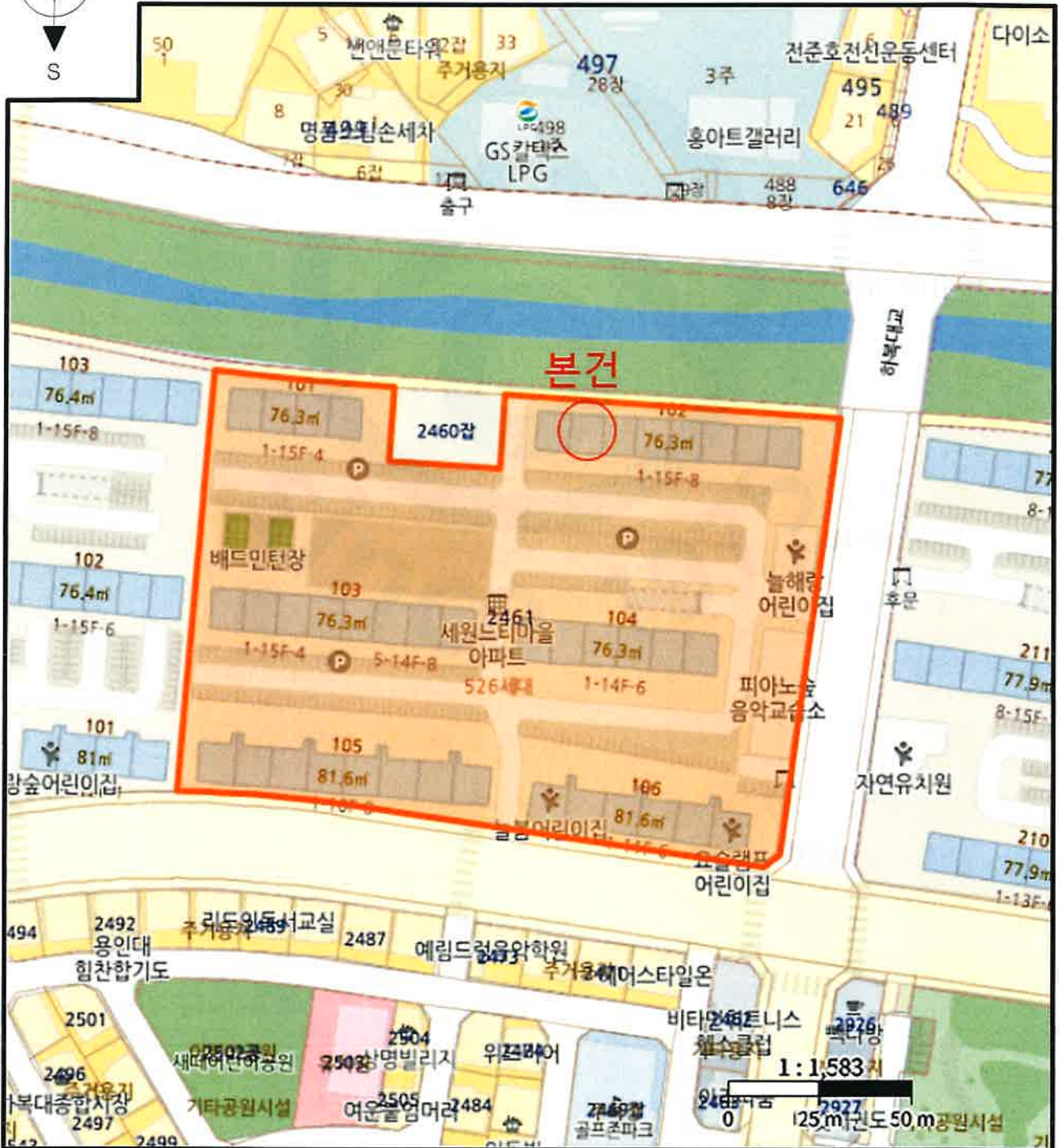
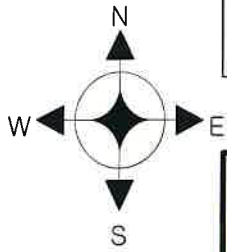
충청북도 청주시 흥덕구 복대동 2461
세원느티마을아파트 제102동 제15층 제1502호



위 치 도

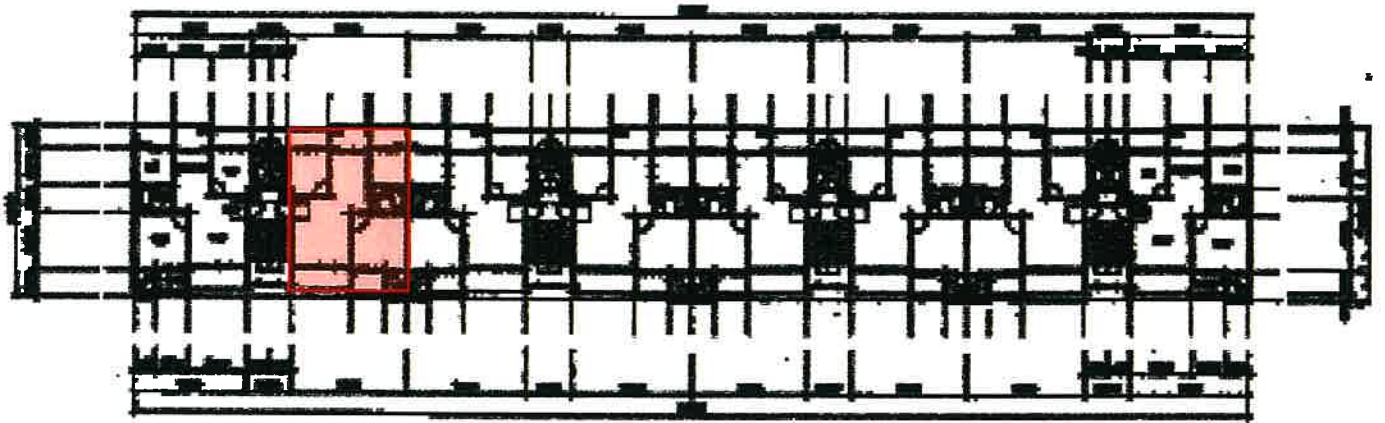
소재지

충청북도 청주시 흥덕구 복대동 2461
세원느티마을아파트 제102동 제15층 제1502호



내부구조도

S: Non Scale



사진용지



본건 전경



본건 단지내 전경



본건 공동현관



본건 현관