

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 청주지방법원(4계)
사법보좌관 이수경

건명: 조인순
(2025타경 51933)

평가서번호: 중 앙 062025-1111-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
충북 청주시 상당구 증고개로 197 용암메디컬센터
2층 (용암동)
중부지사 : T) 043-225-3800 F) 225-3807
e-mail : jungang6@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 정영래 (인)

(주)중앙감정평가법인 중부지사장 송주호

감정평가액	일억이천일백만원정 (₩121,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원(4계) 사법보좌관 이수경		감정평가목적	경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조인순 (2025타경 51933)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.26	2025.11.26	2025.11.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	121,000,000
			이	하여	백	
	합계					₩121,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 신지훈 (인)
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 수곡동 소재 '수곡1동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트) 제202동 제2층 제203호로서, 청주지방법원(4계)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 26일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 11월 26일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

본건의 위치확인은 현장조사에 의거하였으며, 본건은 귀 제시목록 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「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.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	수곡동 348 외 수곡동주공아파트 제000동 제0층 제000호	59.28	67.6178	95,000,000	1,603,000	2025.05.09
							1991.11.28
#2	매매	수곡동 239 대림아파트 제000동 제0층 제000호	68.31	51.91	104,700,000	1,533,000	2023.04.06
							1987.07.23

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	수곡동 239 대림아파트 제000동 제0층 제000호	36.54	59,500,000	1,628,000	2025.05.14
						1987.07.23

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	비고
인근 유사 아파트	전유면적 기준 단가: 1,550,000 ~ 1,700,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	충북 청주시 서원구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	13,646,101,000	10,628,993,905	77.9	377	93	24.7
아파트	11,391,500,000	9,183,679,757	80.6	229	75	32.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(충북 서원구)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.10)	100.0
사례의 매매시점 매매가격지수(2025.04)	99.9
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$100.0 / 99.9 \approx 1.00100$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.03	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	1,603,000	1.00	1.00100	1.030	1,652,741	73.08	120,782,312	121,000,000
합계		-	-	-	-	-	120,782,312	121,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제202동 제2층 제203호	73.08	121,000,000	1,656,000
합 계			121,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 표시	239 대림아파트 202동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층					
	충청북도 청주시 서원구 수곡동 [도로명주소]								
	충청북도 청주시 서원구 매봉로 76번길 18				1층	788.40			
					2층	788.40			
					3층	788.40			
					4층	788.40			
					5층	788.40			
					지하	784.80			
					관리사무소	50.75			
					대지권의 목적인 토지의 표시				
가	1.충청북도 청주시 서원구 수곡동	239	대	제2종일반주거지역		6,747			
	전유부분의 건물의 표시								
					(내)				
					철근콘크리트조 2층203호	73.08	73.08	121,000,000	비준가격
			1 소유권대지권	5,559	6,747*-----	55.59			
				674,700					
	합 계						₩121,000,000		

구분건물평가요항표

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 수곡동 소재 '수곡1동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층/지상5층 건물로서,

외벽: 몰탈 위 페인팅 등 마감.

내벽: 벽지 도배, 일부 타일 붙임 등 마감.

창호: 샷시창호 등 마감임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

단지 내 도로가 북동측으로 폭 8m 내외의 도로와 연계됨.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(한솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

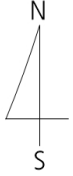
9. 공부와의 차이

없음.

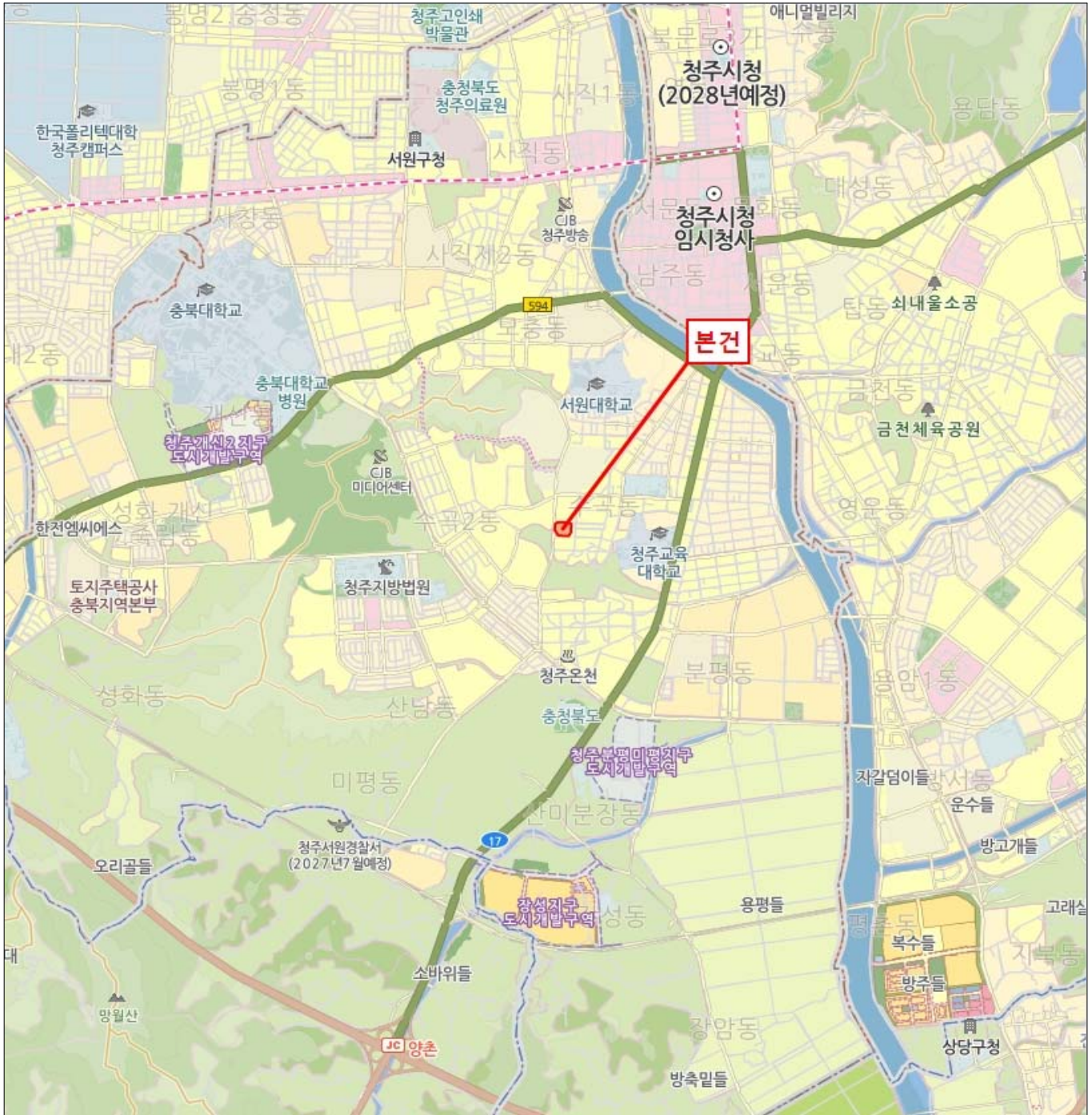
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도



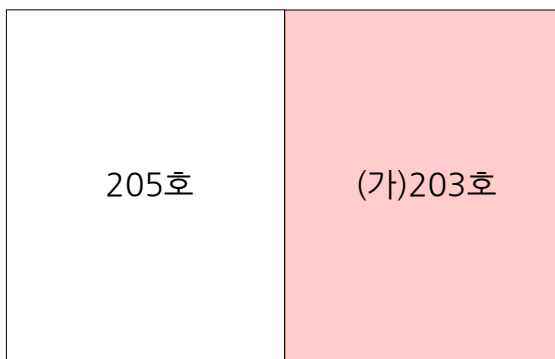
소재지	충청북도 청주시 서원구 수곡동 239 [매봉로76번길 18] 대림아파트 제202동 제2층 제203호
-----	--



건물개황도

No Scale

대림아파트 제202동 제2층 제203호



(호별배치도)

사진용지



본건 단지 전경

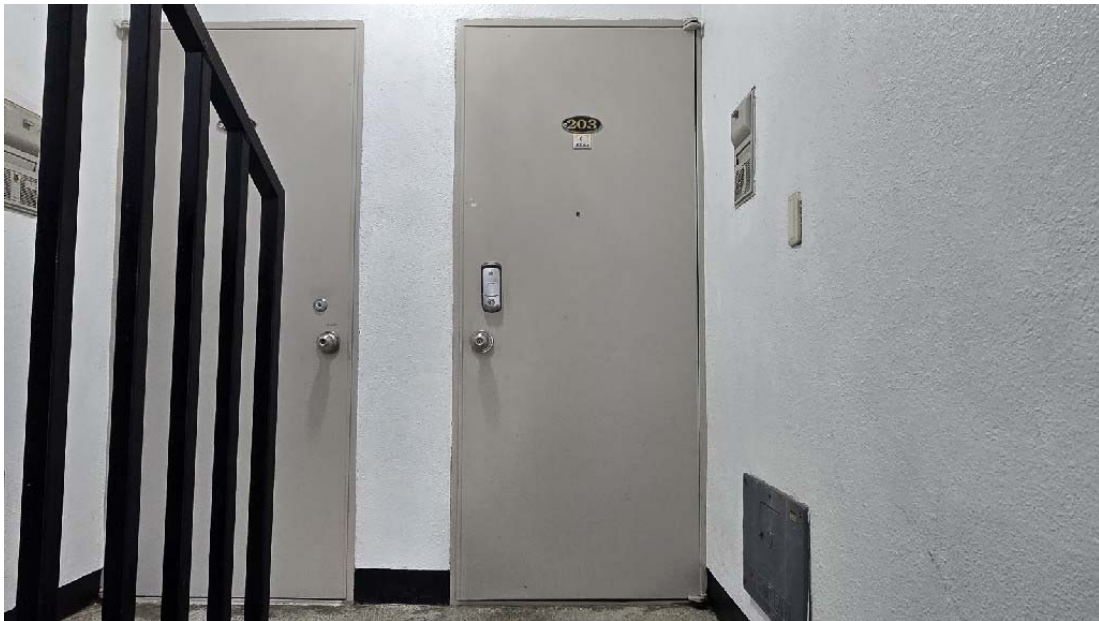


본건 소재 건물 전경

사진용지



본건 공동현관 사진



본건 현관 사진