

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김현수 소유물건(2025타경30571)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김금숙

감정평가서번호: 청주25-060401



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.

청주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 **남 장 우** (인)
남 장 우

감정평가액	일억일천육백만원정(₩116,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	김현수 (2025타경30571)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.10	2025.06.09 ~ 2025.06.10	2025.06.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	116,000,000
	합 계					₩116,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 음성군 삼성면 덕정리 소재 '삼성중학교' 남쪽 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (강제)경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 06월 10일임.

3. 감정평가의 조건

없음.


4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.06.09.에 실시하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 평가대상 물건이 소재하는 건물의 개요

소재지 건물명,동,층,호	충청북도 음성군 삼성면 덕정리 444-2 '삼성에스시티' 제102동 제4층 제404호			
도로명주소	충청북도 음성군 삼성면 덕호로 11			
	주 용 도	공동주택(다세대주택)		
	주 구 조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2016.07.19		
	건물규모	층 수	지상4층	
		연면적	635.55㎡	
비 고	-			

2. 각 호별 개요

일련 번호	동/층/호	용도	면적(㎡)			대지권 (㎡)	전용률 (%)	비고
			전유	공용	분양			
1	102/4/404	다세대주택	66.02	13.2811	79.3011	55.8288	83.3	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

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.

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

2. 감정평가시 고려사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	덕정리 444-2	102/2/203	다세대주택	59.19	71.0971	105,000,000 (@1,773,948)	2023.09.02 (2016.07.19.)	-

(출처: 등기사항증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성이 동일 또는 유사하다고 판단되는 충청북도 "연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(나) 시점수정치

시군구	시점수정치	거래시점 / 기준시점	비 고
충청북도	0.99404	2023.09.02 / 2025.06.10	2023.09.02 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 100.6 2025.06.10 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.0 시점수정치 : $100.0/100.6=0.99404$

※ 거래시점 : 2023.09.02., 2023년08월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.06.10., 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 본건 #1 / 비교거래사례 #1

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 비교 거래사례와 본건이 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	동일 건물로 비교 거래사례와 본건이 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	비교 거래사례와 본건은 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적 (m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
		일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	66.02	1	1,773,948	1.00	0.99404	1.000	1,763,375	116,418,018	116,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 총2개동 15세대 규모의 다세대주택으로서 본건은 집합건축물대장상 23평형으로 실거래 가능가격은 전유면적 당 1,500,000원 ~ 1,800,000원 수준임.
------	--

2. 본건 감정평가사례

최근 5년 이내 본건 감정평가사례는 조회되지 않음.

3. 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액 (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
1	덕정리 594-10	아파트	84.98	112.732	90,000,000	2020.08	경매
	102동/3층/309호				(@1,066,520원)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
음성군	최근 1년	다세대주택	39 건	47.92 %

(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 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	충청북도 음성군 삼성면 덕정리 444-2 삼성에스시티 제102동 제4층 제404호	66.02	55.8288	116,000,000

결정의견 감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고 가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 그 밖의 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 음성군 삼성면 덕정리 소재 ‘삼성중학교’ 남쪽 인근에 위치하며, 본건 인근은 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설, 점포주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 지방도(329호선), 간선도로(덕정로, 덕호로) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 4층 건물 내 제4층 제404호로서
외벽: 치장벽돌 마감 등.
내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, LPG 가스설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본 단지 동쪽으로 왕복2차선 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2025-05-30)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하수처리구역<하수도법>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

-.

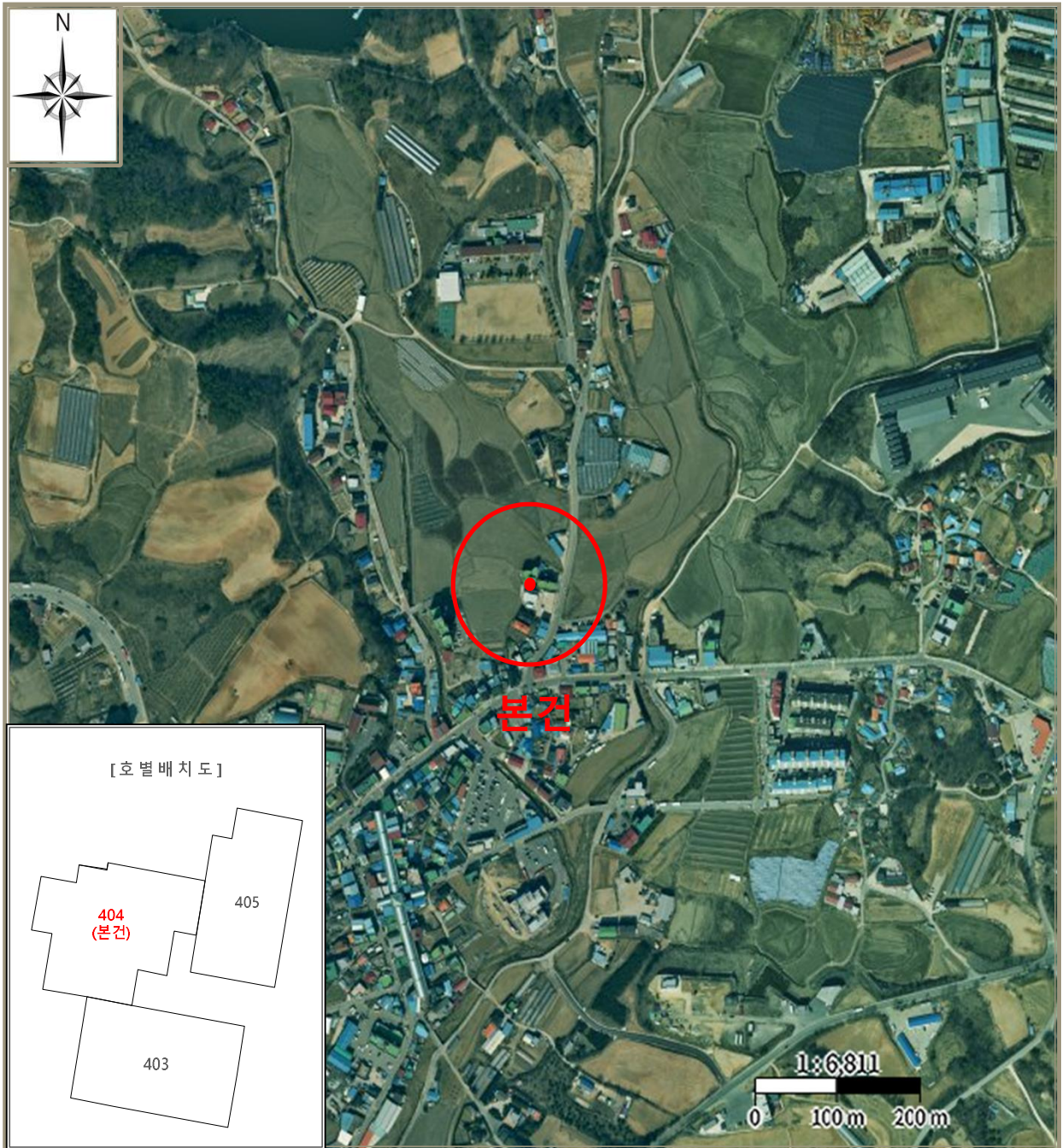
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

소재지

충북 음성군 삼성면 덕정리 444-2 삼성에스시티 102동 404호



사 진 용 지

소재지

충북 음성군 삼성면 덕정리 444-2 삼성에스시티 102동 404호



본건동 전경



공동현관 전경

사 진 용 지

소재지

충북 음성군 삼성면 덕정리 444-2 삼성에스시티 102동 404호



본건 현관 전경

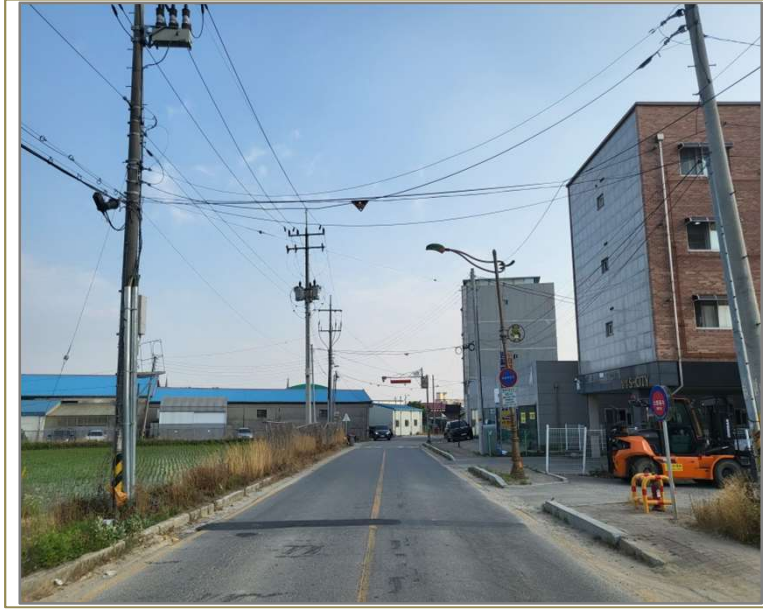


본 단지 전경

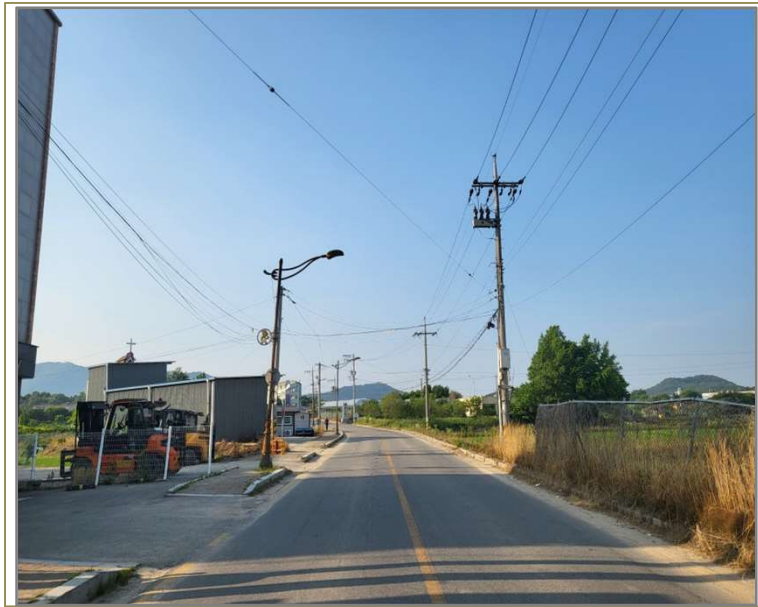
사 진 용 지

소재지

충북 음성군 삼성면 덕정리 444-2 삼성에스시티 102동 404호



주위환경



주위환경