

2025타경30576

청주지방법원 총주지원
경매4계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 엄을용 소유물건(2025타경30576)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: jj202506-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

직지감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 선 중

감정평가액	팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	엄을용 (2025타경30576)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.09	2025.06.06 ~ 2025.06.09	2025.06.13	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	85,000,000
	합계					₩85,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-09)

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 음성군 감곡면 사곡리 소재 "사곡1리 마을회관" 남서측 인근에 위치하는 다세대주택 "동지촌새싹마을" 제102동 제4층 제402호로서, 청주지방법원 충주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

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

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-09)

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 및 현관문 표식으로 확인하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

나. 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발행한 연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표 및 인근 시세등을 참작하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 06월 09일로 함.

나. 실지조사(2025년 06월 09일)을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	건물명	용도	구조	층수 (지하/지상)	사용승인일
충청북도 음성군 감곡면 사곡리 271-1외	등지촌 새싹마을	공동주택	철근콘크리트구조	-/5	2015-05-26

기호	동 층 호	대지권 (m ²)	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	분양면적 (m ²)	용도
1	제102동 제4층 제402호	75	66.08	5.74	71.82	다세대주택

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	음성군 감곡면리 사곡리 000	000/000/000	65.66	80,000,000	1,218,397	2022-05-24 2015-05-26
거2	음성군 감곡면리 사곡리 000	000/000/000	60.98	85,000,000	1,393,899	2022-02-17 2016-12-12

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	음성군 감곡면리 사곡리 000	000/000/000	65.66	80,000,000	1,218,397	2022-05-24 2015-05-26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

4. 시점수정

가. 시점수정치(충청북도 연립·다세대 매매가격지수)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	시점수정치	산출내역	시점설명
1	거1	0.97559	2022.05.24 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 102.4 2025.06.09 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.9 시점수정치 : $99.9/102.4=0.97559$	연립다세대 지역 : 충청북도(22.05.24~25.06.09) 거래시점 : 2022.05.24, 2022년04월 지수를 적용 함. 기준시점 : 2025.06.09, 2025년05월 지수를 적용 함.

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 다세대주택의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립·다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

- 가치형성요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	1.08	1.00	1.080	본건이 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.

6. 기타 참고자료(평가선례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	음성군 삼곡리 000	000/000/000	60.98	70,000,000	1,147,917	2025-01-21 2016-12-12	법원 경매
선2	음성군 삼곡리 000	000/000/000	66.08	90,000,000	1,361,985	2024-07-15 2015-05-26	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	1,218,397	1.000	0.97559	1.080	1,283,748

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기 호	동 층 호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	감정평가액 (원)
1	제102동 제4층 제402호	66.08	1,283,748	84,830,068	85,000,000

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		
1.	1동의 건물의 표시							
	충청북도 음성군 감곡면 사곡리	271-1, 271-9 동지촌 새싹마을 102동	공동주택	철근콘크리트구조 스라브지붕				
				1층	143.64			
				2층	143.64			
	[도로명주소]			3층	143.64			
	충청북도 음성군 감곡면 사곡길79번길 64-3			4층	143.64			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 4층402호	66.08	66.08	85,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시:							
	1. 충청북도 음성군 감곡면 사곡리	271-1	대	계획관리지역	97			
2. 동 소	271-9	대	계획관리지역	503	503			
대지권의종류:			1,2. 소유권					
대지권의비율:			1,2.	75 ----- 600	75			
합 계						토지·건물 토 지 : 17,000,000 건 물 : 68,000,000 ₩85,000,000.-		

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 음성군 감곡면 사곡리 소재 "사곡1리 마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 근거리 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하는 등 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 내 제4층 제402호로서,
외 벽 : 드라이비트 마감 및 벽돌붙임 마감 등임.
내 벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 마감 등임.
창 호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 완경사지내 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

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

본건 북측으로 폭 약 5m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

사곡리 271-1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형)
가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

사곡리 271-9 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형)
가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

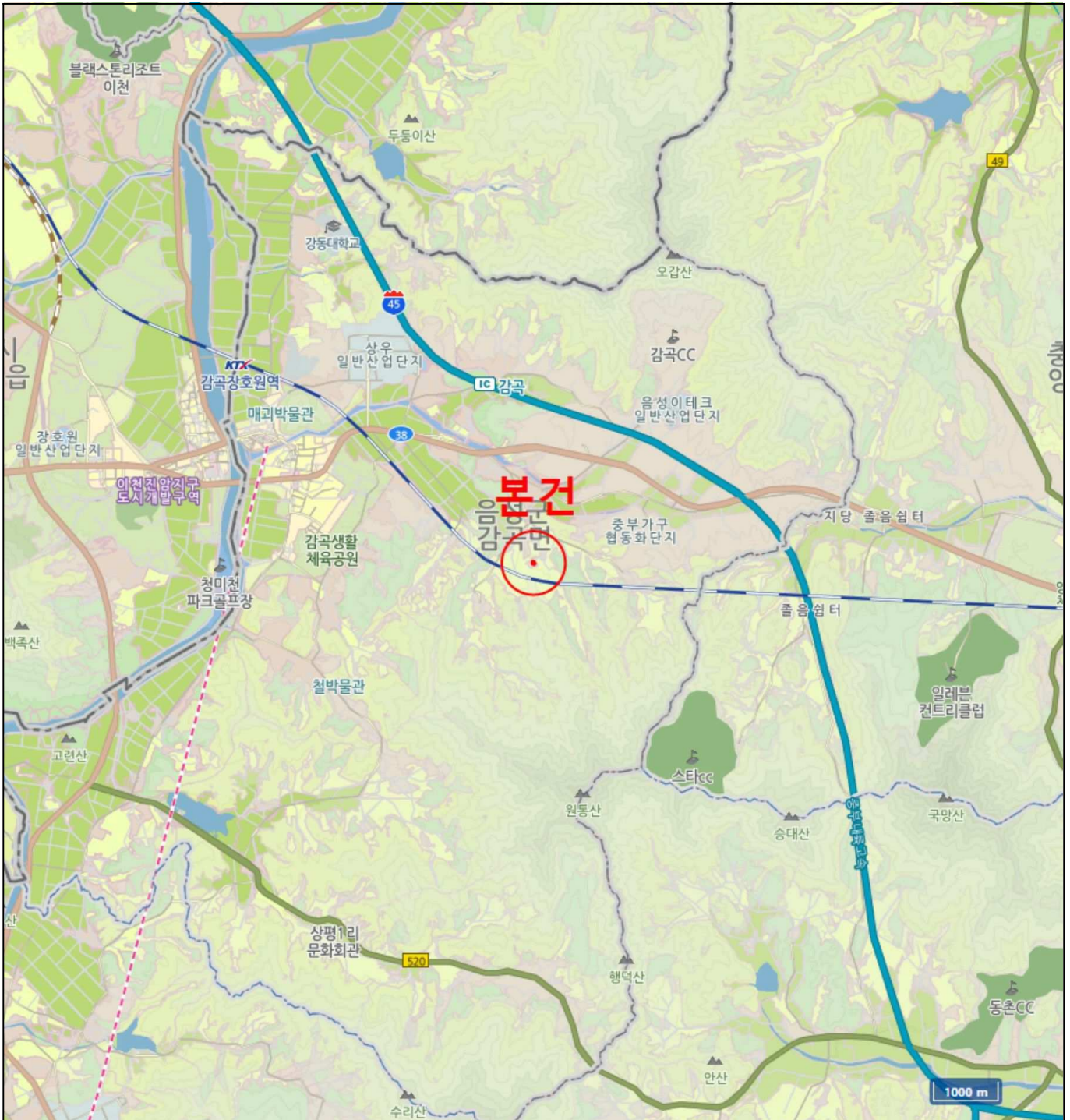
가. 본건은 현장조사시 내부 출입치 못하였으며, 각종공부, 도면, 외부관찰 등을 종합하여 조사하되, 내부는 일반적인 구조 및 시설로 판단하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	충청북도 음성군 감곡면 사곡리 271-1외 동지촌새싹마을 102동 4층 402호
-----	--







1

