

감정평가서

건명	홍현준 소유물건(2025타경 1272)
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙
감정서번호	S1Z25-0627-001

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)써브감정평가법인 청주지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이정진

이정진

(인)

(주)써브감정평가법인 청주시사 지사장 이정진

(서명또는인)

감정평가액 **일억일천구백만원정 (₩119,000,000.-)**

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	홍현준 (2025타경1272)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.07.22	2025.07.03 ~ 2025.07.22	2025.07.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-		119,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩119,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이강운

이강운

(인)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 금왕읍 오선리 소재 "오선초등학교" 북동측 인근에 위치한 구분건물(우림햇살빌라 제에이동 제3층 제302호)로서, "청주지방법원 충주지원"의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건 개요

물건 소재지	충청북도 음성군 금왕읍 오선리 33-21 [도로명주소 : 충청북도 음성군 금왕읍 대금로 1257-10]				
건물명·동·호수	우림햇살빌라 제에이동 제3층 제302호				
건물의 구조	철근콘크리트조 스라브지붕		건물의 사용승인일	2013.11.18	
설비개요	난방 설비	위생·급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	기타 설비
	○	○	-	○	-
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	용 도	
기호	동·층·호수			공부	현황
1-가	제에이동 제3층 제302호	59	70.8	다세대주택	다세대주택

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.07.22일자를 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025.07.03. 일~2025.07.22일자 실지조사를 실시하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건에 대한 호별위치확인은 탐문조사, 집합건축물대장 및 현장실사를 근거로 표시하였으니, 경매 진행 시 재확인하시기 바람.

다. 본건은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 등의 규정에 의해 건물의 구분소유권과 토지의 소유권대지권이 일체성을 갖는 물건으로 건물(구분소유권)과 토지(소유권대지권)의 개별적인 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 토지가액과 건물가액을 구분하여 감정평가명세표상에 병기 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하였음.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 단가 : 원/㎡, 거래금액 : 원)

기 호	소 재 지	전유 면적 (㎡)	전유 면적당 단가	거래금액	거래시점	비고
1	오선리 33-21 우림햇살빌라 제에이동 제3층 제301호	70.8	1,694,915	120,000,000	2023.04.10	-
2	오선리 33-21 우림햇살빌라 제비동 제4층 제402호	70.8	1,412,429	100,000,000	2023.02.28	-

나. 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 본건 구분건물과 건물용도, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례 **기호(1)**을 선정하였음.

2. 사정보정

거래사례 **기호(1)**은 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

3. 시점수정

가. 연립/다세대 매매가격지수 (충북, 단위 %)

연립다세대

지역 : 충청북도(23.04.10~25.07.22)

거래시점 : 2023.04.10, 2023년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.22, 2025년06월 지수를 적용 함

2023.04.10 매매 가격지수 (적용:2023년03월) : 100.7

2025.07.22 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.9

시점수정치 : $99.9/100.7 \approx 0.99206$

나. 시점수정

시점수정	0.99206
------	---------

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

<본건 기호(1-가) / 거래사례(1)>

구 분	항목	격 차 율	비 고
외부요인	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	사례는 본건과 동일한 건물내에 소재함.
	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등		
	인근환경, 조망·풍치·경관, 자연환경 등		
	행정상의 규제정도 등		
	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타		
건물요인	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	사례는 본건과 동일한 건물내에 소재함.
	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등		
	주차시설, 현관시설 등		
	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등		
기타요인	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 총별 효용	1.00	대체로 대등시 됨.
	조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용		
	일조, 채광의 정도 등 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용전원 및 최상층의 추가공간 유무 등		
	주차장 등에 대한 전용 사용권		
	전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기		
누 계		1.000	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 대상부동산의 시산가액

가. 대상 부동산 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-가	1,694,915	1.00	0.99206	1.000	1,681,457	1,680,000

나. 대상 부동산의 시산가액

기호	층·호별	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액
1-가	제3층 제302호	70.8	1,680,000	118,944,000

V. 그 밖의 사항

1. 인근 유사 구분건물의 가격수준

층수	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비 고
		가격수준	
3층	다세대주택	1,500,000 ~ 1,800,000	면적, 위치 등에 따라 차이 있음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2. 인근 지역의 감정평가선례

(단가 : 원/㎡, 감정평가액 : 원)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가	감정평가액	기준시점	평가목적	비고
3	오선리 33-21 우림햇살빌라 제에이동 제2층 제202호	70.8	1,680,791	119,000,000	2025.06.25	법원경매	-
4	오선리 33-21 우림햇살빌라 제에이동 제5층 제502호	70.8	2,019,774	143,000,000	2023.03.10	법원경매	-

3. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 충청북도 음성군 금왕읍 오선리 소재 "오선초등학교" 북동측 인근에 위치한 구분건물(우림햇살빌라 제에이동 제3층 제302호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성 및 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층·호별	해당 전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1-가	제3층 제302호	70.8	1,680,000	119,000,000	-

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	충청북도 음성군 금왕읍 오선리 [도로명주소] 충청북도 음성군 금왕읍 대금로 1257-10	33-21 우림햇살 빌라 제에이동	공동주택	철근콘크리트조 스라브지붕 5층				
	1층 2~5층 (각)			18.21 159.81				
1-가	동 소	33-21	대	계획관리지역 (내) 철근콘크리트조 제3층 제302호 소유권 ----- 대지권	472 70.8 59 472x--- 472	 70.8 59	119,000,000	비준가액
토지·건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 35,700,000 83,300,000	
합 계							₩119,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 금왕읍 오선리 소재 "오선초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트(극동미래주아파트), 다세대주택, 다가구주택, 자동차정비소, 공업용부동산 등이 혼재하여 제반 주위환경 대체로 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지상5층 건중 제3층 제302호로서,
외 벽: 연와벽돌 치장쌓기, 화강석 붙임 등 마감
내 벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
창 호: 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 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

본건 다세대주택이 소재하는 토지의 인근지세는 대체로 등고 평탄하며, 토지 형상은 사다리형으로서 1개동 다세대주택 건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 6m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 주거개발진흥지구(산업개발진흥지구->주거개발진흥지구12년4월변경), 제2종지구단위계획구역 가축사육제한구역(2025-05-30)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

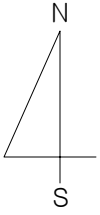
(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

위 치 도



충청북도 음성군 금왕읍 오선리 33-21
우림햇살빌라 에이동 제3층 제302호



호 별 배 치 도

