

2025타경51742

경매 7계

# 감정평가서

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
건명	주식회사 그루터기산업개발 소유물건(2025타경51742)
감정서번호	경기20250912-001

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.

경기감정평가사사무소

TEL. 043-218-7995 FAX. 043-218-7996

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

오윤영

감정평가액	칠천삼백만원정 (₩73,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 그루터기산업개발 (2025타경51742)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.16	2025.09.15 ~ 2025.09.16	2025. 09. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 개호	구분건물	1 개호	-	73,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩73,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 우암동 소재 “우암초등학교” 남서측 인근에 위치하는 우암 세원입대아파트 101동 10층 1010호(전유면적 41.02㎡)로서 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가함.

### 3. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 9월 16일임.

### 5. 그 밖의 사항

-

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 청원구 우암동 328-12				
건물명, 층, 호수	우암세원임대아파트 101동				
용도	아파트	사용승인일	1999. 11. 05.		
평가대상 물건개요	기호	층 호수	면적		소유권 대지권(m <sup>2</sup> )
			전유(m <sup>2</sup> )	공용(m <sup>2</sup> )	
	1	10층 1010호	41.02	21.497	12.9508

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	층 / 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
						사용승인일
#1	우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동	12층 121*호	41.02	70,000,000	감정평가 정보체계	24.08.09
						99.11.05
#2	우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동	10층 100*호	41.02	73,000,000	감정평가 정보체계	25.04.28
						99.11.05

#### (2) 비교사례의 선정

상기 <사례 #1~#2>는 본건 인근에 소재하는 거래사례로서 물적유사성이 높은 바, 동일 단지내 사례로 최근에 거래된 <사례 #2>을 대상과의 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

### 5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청북도 청주시 청원구 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

▶ 사례의 매매 당시 가격지수 : 100.0

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.9 (2025. 9월 지수 미발표로 2025. 8월 지수 적용)

▶ 시점수정치 :  $99.9 / 100.0 \approx 0.99900$

### 6. 가치형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
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

#### (2) 개별요인 비교치 결정

사 례	대 상	비 교 항 목				격 차 율
		단지외부요인	단지내부요인	호별 요인	기타요인	
# 2	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 거래사례와 비교시 개별요인 비교요인이 유사함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	평가가격
1	73,000,000	1.00	0.99900	1.000	41.02 / 41.02	72,927,000	73,000,000

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가목적	감정평가액	기준시점
					사용승인일
우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동	1층 10*호	41.02	경매	68,000,000	24.08.13
					99.11.05

### Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1 10층 1010호	41.02	21.497	12.9508	73,000,000

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 평가명세표

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동 10층 1010호						
건 물 명	주식회사 그루터기산업개발 소유물건(2025타경51742)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	<b>【 1동의 건물 및 토지 】</b> 충청북도 청주시 청원구 우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동 철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕 13층 지하층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층	아파트				[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 사북로 149번길 7 (우암동)	
				2,270.760			
				919.497			
				966.954			
				955.284			
				955.284			
				955.284			
				955.284			
				955.284			
				955.284			
				955.284			
				955.284			
				955.284			
				785.871			
			1.	충청북도 청주시 우암동 328-12	대		3,002.9

# 평가명세표

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동 10층 1010호					
건 물 명	주식회사 그루터기산업개발 소유물건(2025타경51742)					
기 호	구 분	지 용 및 도 목	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	【 전유부분 】					
	10층 1010호 철근콘크리트벽식구조		41.02	41.02	73,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	1. 소유권대지권		12.9508			
			3,002.9x---	12.95		
			3,002.9			
	<b>합 계</b>				<b>배분내역</b>	
				토지·건물	<b>14,600,000</b>	
				토 지 :	<b>58,400,000</b>	
				건 물 :		
					<b>₩73,000,000.-</b>	
		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 청주시 청원구 우암동 소재 "우암초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 주택, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 평스라브지붕 13층 건내 10층 1010호로서

외벽 : 시멘트 몰탈 마감  
창호 : 샷시 창호 마감.

## (4) 이용상태

복도식 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서 아파트 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

단지내 도로를 통해 외부공도에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8M-10M)(접함), 소로3류(폭8M 미만)(접함),  
가축사육제한구역, 상대보호구역.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역 위치도



**소재지** 충청북도 청주시 청원구 우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동 10층 1010호



# 위치도



**소재지** 충청북도 청주시 청원구 우암동 328-12 우암세원임대아파트 101동 10층 1010호





1

