

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안명수 소유물건(2024타경56197)

의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 안소연

감정평가서번호: chc2043-06001

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.

충청감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
허재승

(인)

감정평가액	칠천팔백만원정 (₩78,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안명수 (2024타경56197)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.10	2024.06.07 ~ 2024.06.12	2024.06.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	78,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩78,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건개요

대상물건은 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 소재 “강서삼거리” 남동측 인근에 소재하는 “레지던스 마리” 공동주택.업무시설 건물 내에 위치한 도시형생활주택으로서, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 업무시설, 아파트 등이 혼재된 지대임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 경매목적에 위한 감정평가로서 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

II. 대상물건의 감정평가

1. 대상물건 개요

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 강서동 505 (서현중로 53-2)			
건물명 등	레지던스 마리 8층 802호			
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	22.74	8.55	31.29	9.6612
용도	아파트	사용승인	2011.12.10	

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 경매감정을 위하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

3. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

대상물건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례비교법 적용

가. 거래사례의 선정

대상물건과 동일한 단지 내에 소재하는 거래사례로, 물적 유사성이 높다고 인정되는 인근지역 거래사례를 선정함.

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	비고
a	강서동 460 이랜드타운힐스 싱글스위트 청주	8층 8**호	19.96	70,000,000 3,507,014원/㎡	2024.04.**감정평가 정보체계 2019.09.27. 사용승인
b	강서동 460 이랜드타운힐스 싱글스위트 청주	8층 8**호	19.96	69,500,000 3,481,963원/㎡	2024.04.**감정평가 정보체계 2019.09.27. 사용승인

나. 사정보정

인근의 동일·유사 평형 아파트의 정상적인 시세수준 및 평가선례 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

가) 충청북도 청주시 흥덕구 집합건물(아파트) 매매지수(한국부동산원 발표)

구분	2023.05	2023.06	2023.07	2023.08	2023.09	2023.10	2023.11	2023.12	2024.01	2024.02	2024.03	2024.04
지수	97.2	97.3	97.4	97.5	97.8	98.3	98.6	98.9	98.7	98.5	98.3	98.3

나) 시점수정치

$$\frac{2024\text{년 } 04\text{월}}{2024\text{년 } 04\text{월}} = \left(\frac{98.3}{98.3} - 1 \right) \times 100 \approx 0.000\%(\text{보합})$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

가) 비교항목

구 분	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지및상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수및최고층수, 건물의 구조및마감상태, 경과연수에따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별및라인별), 전유부분의 면적및대지사용권의크기, 내부평면방식(베이), 간선도로및철도등에의한 소음 등.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나) 가치형성요인의 비교

대상물건은 거래사례 대비 대지권 등에서 우세하나, 사용승인 연수에서 열세 등 전반적으로 열세함.

마. 시산가액 결정

대상물건	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액	시산가액 (※)
8층 802호	70,000,000	1.000	1.00000	0.98	22.74	78,154,509	78,000,000 (원) (3,430,079원/㎡)
					/		
	69,500,000	1.000	1.00000	0.98	22.74	77,596,263	
					/		
					19.96		

※ 십만원단위 이하에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 참고가격 자료

가. 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
1	강서동 500 미소랑2차아파트	102층 10**호	19.35	68,000,000원 (3,514,212원/㎡)	2022.01.** 경매평가 2015.12.02. 사용승인

나. 인근지역 가격수준

기호	소재지	이용상황	가격수준(원/㎡) 전유면적 기준	비고
가	강서동 일원	도시형 생활주택	3,300,000(원/㎡) 내외	전유면적: 20㎡ 기준

3) 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어 지므로, 본 평가 역시 토지, 건물 일체의 가격으로 평가함.
- (2) 대상물건의 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 대상물건 시산가액이 평가전례, 탐문조사에 의한 인근지역의 가격수준 등에 비추어 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정 함.

대상물건	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
강서동 505 레지던스 마리 8층 802호	78,000,000	78,000,000	

구분건물 감정평가명세표

안명수 소유물건92024타경56197)

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 청주시 흥덕구 강서동 레지던스 마리	505	공동주택 (도시형 생활주택, 업무시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층			78,000,000	비준가겨 공용면적: 8.55㎡			
	2층			125.34	125.34						
	3층			148.08	148.08						
	[도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 서현중로 53-2	505	대	4층 ~ 8층	136.44	136.44			각층		
	전유부분의 건물의 표시			8층 802호	철근콘크리트조	22.74			22.74		
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 충청북도 청주시 흥덕구 강서동					406					
	대지권의 종류				1. 소유권						
	대지권의 비율			9.6612 1.x----- 406		9.6612					
	합 계									₩78,000,000.-	
				이	하	여			백		

구분건물 감정평가요항표

안명수 소유물건(2024타경56197)

Page : 1

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

대상물건은 충청북도 청주시 흥덕구 강서동 소재 "강서삼거리" 남동측 인근에 소재하는 "레지던스 마리"의 공동주택.업무시설 건물 내에 소재하는 도시형생활주택으로서 주위는 근린생활시설, 공동주택, 업무시설, 아파트 등이 혼재되는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 등이 다니는 간선도로가 경유하여 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 공동주택(도시형생활주택, 업무시설)중 제8층 802호로서
외 벽 : 시멘트타일 및 돌붙임 마감 등.
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.
창 호 : 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 엘리베이터 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

대체로 장방형 평지로서 공동주택(업무시설, 도시형생활주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동, 남서측 으로 소로각지에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 주거용지(준주거용지, 건폐율 70%이하, 용적률 500%이하), 지구단위계획구역(강서지구), 소로2류(폭 8m~10m)(접함) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

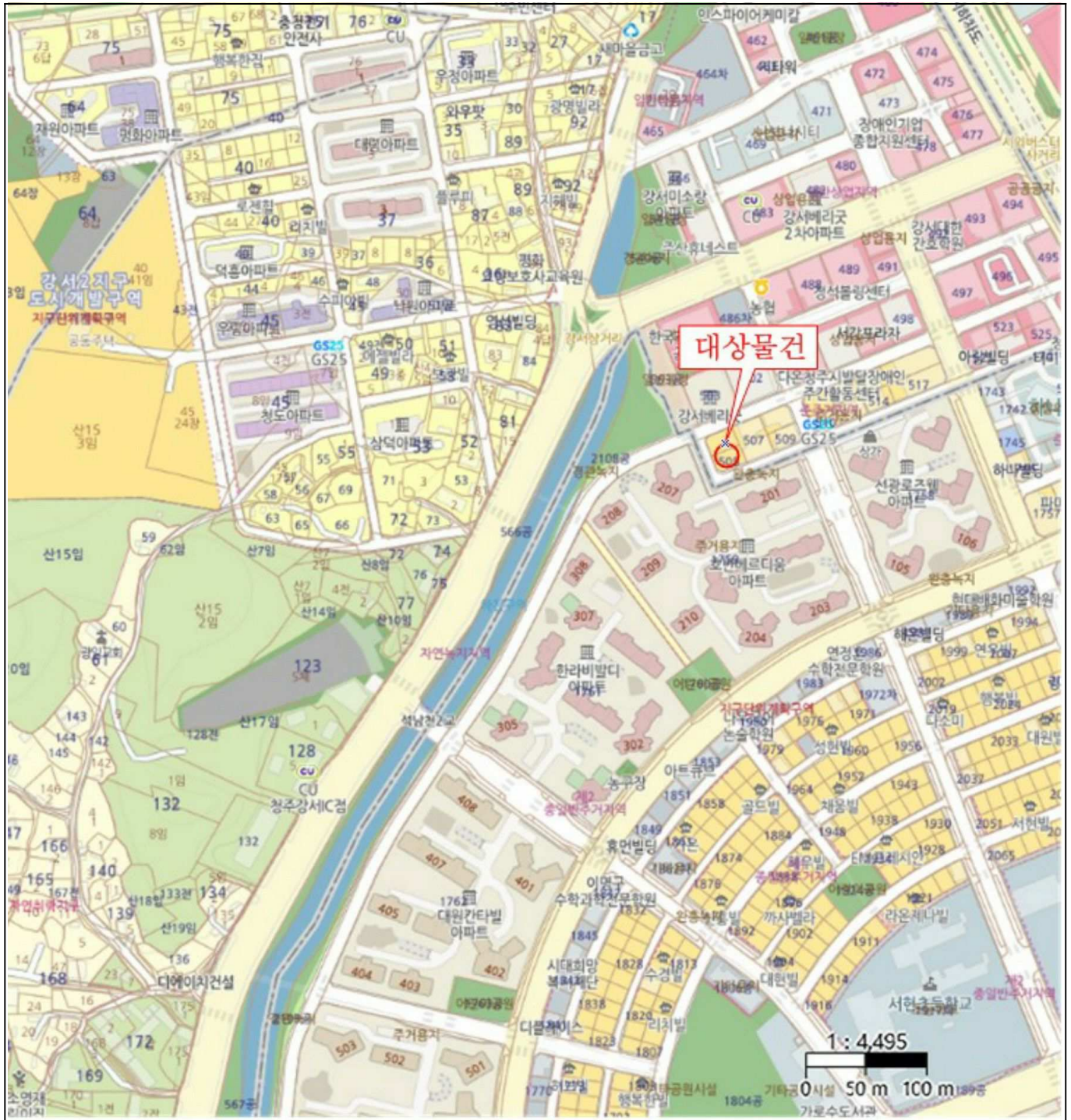
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	충청북도 청주시 흥덕구 강서동 505 레지던스 마리 8층 802호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지

충청북도 청주시 흥덕구 강서동 505 레지던스 마리 8층 802호

