

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	이재은 소유물 (2025타경4339)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
감정평가서 번호	대한 제250902-22-0006호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

### (주)대한감정평가법인

#### 충북지사

충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층  
TEL : (043)285-2580 FAX : (043)292-7110



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 소재 '미원중학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분 건물)에 대한 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 560-14 (충청북도 청주시 상당구 미원면 단재로 2483-6)
건물명 및 층·호수	통경아파트 제2층 제209호
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕
사용승인일자	1992.12.14
주 용 도	공동주택(아파트)

기호	해당 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
1-가	통경아파트 2/209	59.9	38.25	공동주택(APT)

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 05일입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 09월 05일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

나. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 호별위치는 재확인하시기 바랍니다.

다. 대상 토지의 공부상 지목은 “전”이나 현황 “대”인 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식                  2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법                  3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.                  ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.                  ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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.
-----------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	미원면 미원리 560-14	통경아파트 3/302	59.90	2025.01.20	70,000,000	약 1,170,000	아파트
				1992.12.14			
b	미원면 미원리 560-14	통경아파트 3/307	59.90	2023.11.27	60,000,000	약 1,000,000	아파트
				1992.12.14			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	미원면 미원리 560-14	통경아파트 6/606	59.9	매각	2024.06.19	63,500,000 (평균금액)	약 1,060,000 (평균단가)	아파트
					1992.12.14			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 평형 아파트	전유면적당 단가: 1,100,000원/㎡ 내외 수준

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	미원면 미원리 560-14	통경아파트 3/302	59.90	2025.01.20	70,000,000	약 1,170,000	1-가
				1992.12.14			

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

### 2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
1-가	a	매매가격지수 (충북 청주시 상당구 (아파트))	2024년12월	2025년07월
			100.0	100.5

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1-가	a	충북 청주시 상당구 (아파트) 2025.01.20~2025.09.05	1.00500	$100.5/100.0 \approx 1.00500$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 1-가 ( 사례기호: a )

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.95	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.950

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1-가	1,170,000	1.00	1.00500	0.950	1,117,058	59.9	66,911,774	66,900,000

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1-가	충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 560-14	통경아파트 2/209	59.9	38.25	66,900,000	1,116,861
합 계					66,900,000	

# 구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-09-05>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 ( m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1          1-가	충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리  [도로명 주소]  충청북도 청주시 상당구 미원면 단재로 2483-6  동 소	560-14  통경아파트       560-14	아파트	철근 콘크리트조 슬래브지붕  7층  1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 지하층				
						762.98		
						686.30		
						686.30		
						686.30		
						686.30		
						626.40		
						592.38		
						431.08		
						2,613		
			제2종 일반주거지역				현, 대	
			(내) 철근콘크리트조 제2층 제209호	59.90	59.90	66,900,000		
			1. 소유권/대지권	38.25	38.25			
				2,613x-----				
				2,613				
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	40,140,000		
					건 물 :	26,760,000		
<b>합 계</b>							<b>₩66,900,000.-</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 상당구 미원면 미원리 소재 '미원중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 단독주택 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통시됩니다.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 교통상황은 보통시 됩니다.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상7층 중 제2층 제209호로서,  
- 외 벽: 시멘물탈위 페인팅 등 마감입니다.  
- 내 벽: 벽지 및 타일 등 마감입니다.  
- 창 호: 샷시창 등 마감입니다.

### (4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용 중입니다.

### (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 아파트 건부지 등으로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태 등

서측으로 왕복 2차선 포장도로를 통하여 진·출입합니다.

## 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) |          |

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육 제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(미원중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(미원초등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(충북에너지고등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립제한지역(연락처 : 청주시상수도사업본부 정수과 043-201-4563)<수도법>입니다.

### (9) 공부와의 차이

대상 토지의 공부상 지목은 "전"이나, 현황 "대"입니다.

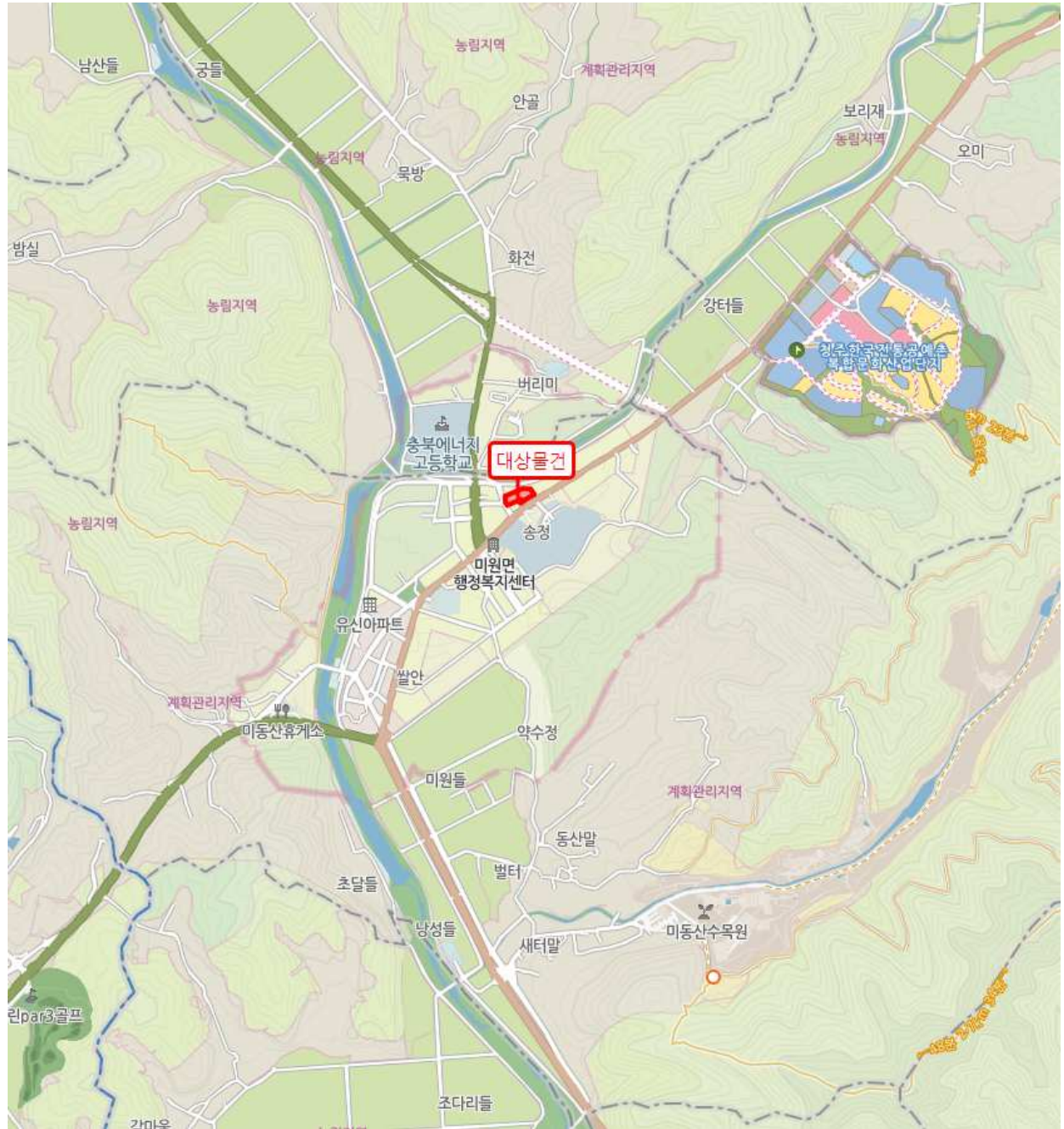
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

# 광역 위치도

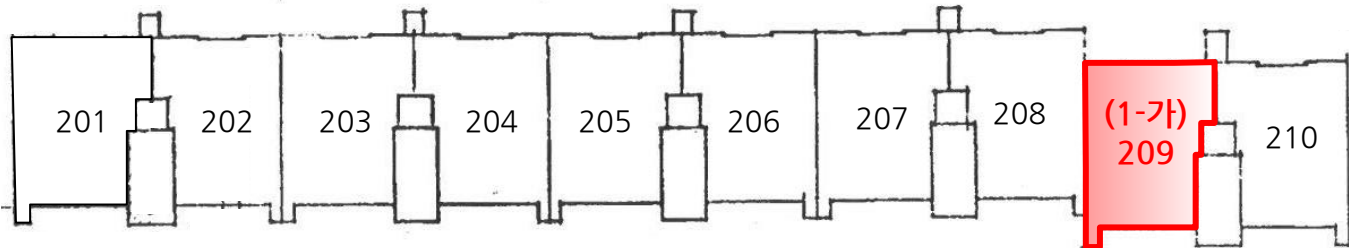
소재지

충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 560-14 통경아파트 제2층 제209호



# 호별배치도

None Scale



< 통경아파트 제2층 제209호 >

# 사 진 용 지



본건 동 전경 1



본건 동 전경 2



본건 호 전경



본건 주위 전경

## (주)대한감정평가법인

수 신 청주지방법원 사법보좌관  
안소연  
참 조 경매1계  
제 목 감정평가 회보

선결			지시	
접수	일자		결재 · 공람	
	시간			
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,  
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.09.01자 귀 제 『2025타경4339』 호로 의뢰하신 『이재은 소유물  
(2025타경4339)』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.  
2. 청구서 1 부. 끝.

## (주)대한감정평가법인 충북지사장

담당부서 : 담당 : 박영준 감정평가사 담당자 : 장기석  
감정서번호 : 250902-22-0006 시행일자 : 2025.09.05  
(우)28625 충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층  
전화 : (043)285-2580 전송 : (043)292-7110 <http://www.kosal.co.kr>

# 수수료청구서

감정평가서번호 : 250902-22-0006

청주지방법원 사법보좌관 안소연 귀하

## 사십오만이천일백원정 (₩452,100.-)

2025.09.01자 귀 제 『2025타경4339』 호로 의뢰하신 『이재은 소유물 (2025타경4339)』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	● 평가수수료 ● (기본수수료)290,000 ≒290,000
여비	106,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,100	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	121,100.-	
합계	411,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	41,100.-	
총계	452,100.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩452,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 301-85-38615

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신한은행 분평동지점 : 140-009-296823 ( (주)대한감정평가법인 )

(주)대한감정평가법인 충북지사장

# 대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경4339  
소재지 : 충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 560-14 통경아파트 2층 209호  
물건명 : 이재은 소유물 (2025타경4339)

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	충청북도 청주시 상당구 미원면 미원리 560-14	> >	66,900,000