

# 감정평가서

## Appraisal Report

오종원 소유물건

(2025타경52021)

NG2025-1119-0001

2025-11-25

청주지방법원 사법보좌관: 박상규



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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:043-224-0909

전송:043-250-1255



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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


감정평가사 류재홍  (인)

(주) 나라 감정평가법인 충북지역본부 본부장 류재홍  (서명 또는 인)

감정평가액	육천삼백만원정 (\63,000,000.-)		
-------	-------------------------	--	--

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관: 박상규	감정평가 목적	경매 ( 강제 )	
제출처	청주지방법원 경매 3계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	오종원 (2025타경52021)	감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 11. 21	2025. 11. 19~ 2025. 11. 21	2025. 11. 25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분 건물		1세대	구분 건물	1세대	-	63,000,000
		이		여	백	
합계						\63,000,000.-

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  
심사자 감정평가사  (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 문의면 미천리 소재 “문의초등학교” 동측 인근에 위치하는 대명빌라 제3층 제301호(전유면적 : 56.6㎡)로서, 청주지방법원의 경매(강제)를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가 조건

감정평가 조건 없음.

### 4. 감정평가 방법의 적용

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 21일자임.

## 6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 11월 19일이고, 가격조사 완료일은 2025년 11월 21일자로, 귀 제시목록을 기준으로하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건의 위치확인은 현황 점유사용중인 부분을 기준으로 하였으며, 본건 내부는 현장조사시 (2025년 11월 21일) 육안으로 확인하였는 바, 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	충청북도 청주시 상당구 문의면 미천리 228-14				
건물명 층, 호수	대명빌라 제3층 제301호				
기호	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률
1 제3층 제301호	56.6	5.88	62.48	47.718	90.59%
용도	다세대주택		사용승인일자	1992.01.25	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[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.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(단가/㎡)	신축년도
#㉠	미천리 228-121	창신빌라	1/102	48.3	32.9	53,000	2024.03.07
						(@1,097)	1990년
#㉡	미천리 228-102	공영빌라	3/301	68.49	57.98	69,000	2025.10.28
						(@1,007)	1994년

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #㉠】을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[충청북도 연립다세대 매매가격지수]

【2025.03 = 100】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	101.0	101.0	100.8	100.8	100.7	100.7	100.7	100.7	100.5	100.4	100.3	100.2
2025년	100.2	100.1	100.0	100.0	99.9	99.9	99.7	99.6	99.5	99.5	-	-

[시점 수정치 산출]

구분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점 수정치
매매가격 지수	99.5 ( 2025.10 )	101.0 ( 2024.02 )	99.5 / 101.0 = 0.98515

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래사례시점 지수

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

[ 기호 1 : 비교사례 #㉠ ]

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지외부요인 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 단지내부요인 대체로 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.03	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 보정요인 없음.
누 계		1.030		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1	53,000,000	1.00	0.98515	1.030	56.6	63,020,923	63,000,000
	(@1,097,000)				48.3		(@1,113,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 가. 인근 유사부동산의 감정평가사례

(단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	미천리 228-121	창신빌라	2/201	45.66	31.1	법원 경매	49,000	2024.09.27
							(@1,073)	1990년
#2	미천리 114-137	대호빌라	3/301	75.18	64	담보	69,300	2023.05.03
							(@922)	1991년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 나. 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로상태	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	세로(가)	다세대주택	@1,000,000~1,150,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

#### 인근지역의 가격수준에 관한 의견

본건 단지내 다세대주택의 경우 층, 위치, 향별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재하며, 동일 평면의 가격수준은 대체로 유사한 수준에서 포함세를 보임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제3층 제301호	56.6	63,000,000	@1,113,000	-
합 계			₩63,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
	충청북도 청주시 상당구 문의면 미천리 228-14 [도로명 주소] 충청북도 청주시 상당구 문의면 문의시내 1길 24-3	다세대주택	1동의 건물의 표시  시멘벽돌조 슬래브지붕 3층  1층 2층 3층				
					194.32		
					194.32		
					194.32		
			전유부분의 건물의 표시  3층 301호 시멘벽돌조	56.6	56.6	63,000,000	(공용면적 : 5.88㎡)
1	충청북도 청주시 상당구 문의면 미천리 228-14	대	대지권의 목적인 토지의 표시		432		

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
			대지권의종류 : 1. 소유권  대지권의비율 : 1.	47,718  ----- 432,000	47.718		
	<b>합 계</b>		이 하	여	백	배분내역 토지 : 37,800,000 건물 : 25,200,000	
						<b>\63,000,000. -</b>	



## 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

미상임.

# 위치도 및 호별배치도



## 호별배치도

本件 301	302	303
-----------	-----	-----

**本件**  
 충청북도 청주시 상당구 문의면 미천리 228-14  
 대명빌라 제3층 제301호  
 (전유면적 : 56.6㎡)

### 각종사례 표시도

- 본 건
- 표준지공시지가
- 감정평가사례
- 거래사례
- 경매감정평가사례

# 사 진 용 지



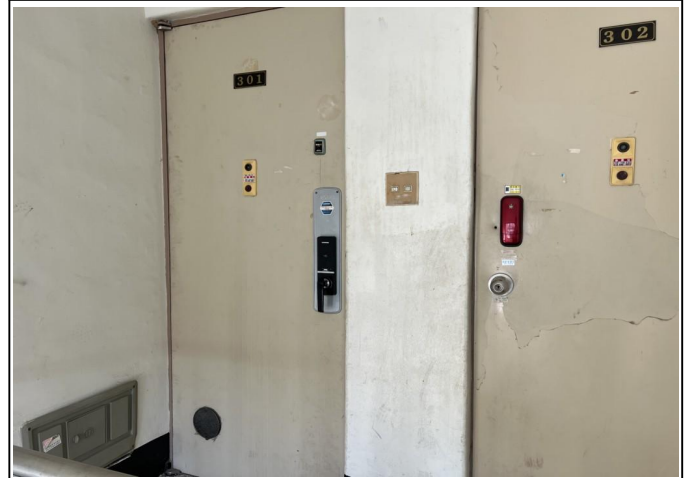
본건 전경



본건 전경



공동 현관



본건 현관



인접도로 및 주위환경

