

감정평가서

건명	황지영 소유물건 (2025타경4735)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
감정서번호	B2509-10-016

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)정일감정평가법인 충북지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태훈

김태훈



(주)정일감정평가법인 충북지사 이사장 김락희



(서명또는인)

감정평가액	일억구천삼백만원정 (₩193,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	황지영 (2025타경4735)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.22	2025.09.22 ~ 2025.09.22	2025.09.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	193,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩193,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김락희		김락희		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 탑연리 소재 "월곡초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물(집합상가)로서, 청주지방법원의 경매(임의) 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 9월 22일임.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 구분건물의 감정평가방법

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 합리성 검토는 생략함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 9월 22일에 실지조사를 하여 대상 물건을 확인함.

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타사항

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 용도지역 등은 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 등에 따라 사정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상부동산의 개황

구분 건물	기호	소재지	(단지명) 동/층/호	구조 (사용승인일)	면적(m ²)			
					전유	공용	합계	소유권 대지권
	1	탐연리 150-21	(푸르미르) 1/1/103	철근콘크리트구조 (2012.06.11)	54.87	30.149	85.019	18.34/778

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

가. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	단지명	동/호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비고
#ㄱ	강내면 월곡리 438	흥덕칸타빌더뉴	근린생활 시설/ 103	27.00	140,000,000	2025-08-02	선정
#ㄴ	강내면 탑연리 150-21	푸르미르	1/ 102	114.57	335,000,000	2021-01-16	-

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등

2) 거래사례 선정

본건과 인근지역에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래사정이 정상적이라고 인정되는 #ㄱ을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

라. 시점수정

일련 번호	기간	지역/유형	계산식	시점수정치
# 7	2025.08.02 ~ 2025.09.22	충청북도/ 집합상가	2025년 02분기 : -0.24 (2025년 02분기 자료) $(1-0.0024*52/91) \approx 0.99863$	0.99863

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

1) 기호 1 / 사례 #7

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	0.80	본건은 비교 사례 대비 고객의 유동성과의 적 합성 등에서 열세함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	0.85	본건은 비교 사례 대비 건물의 관리상태 등에서 열세함
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함
격 차 율		0.680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적비교(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 비교(m ²)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	140,000,000	1.00	0.99863	0.680	54.87/	193,202,505	193,000,000
					27		

2. 참고가격 자료(인근 유사부동산 평가전례)

기호	소재지	단지명	동/호	전유 면적 (m ²)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적
#a	탐연리 150-21	푸르미르	1/ 101	88.19	262,000,000	2024.12.10	법원경매
#b	탐연리 150-21	푸르미르	1/ 103	55.00	231,000,000	2015.01.13	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

기호		면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분 건물	1	54.87	193,000,000	-

2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례, 지가수준, 인근 유사물건의 가격수준, 낙찰가율, 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 구분건물을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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		
	충청북도 청주시 흥덕구 강내면 탑연리	150-21 푸르미르 주1동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
				지1층 주차장	581.1558			
				1층 일반음식점	380.1813			
				1층 소매점	241.1056			
				2층 학원	199.9374			
				2층 일반음식점	159.5839			
				2층 의원	132.6774			
				2층 사무소	129.1882			
				3층 (원룸형)	445.4697			
				4층 (원룸형)	445.4697			
				5층 (원룸형)	445.4697			
				6층 (원룸형)	445.4697			

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	1. 충청북도 청주시 흥덕구 강내면 탑연리	150-21	대	일반상업지역	778		193,000,000	비준가액 공용면적 포함
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	54.87	54.87		
				1. 소유권대지권	18.34 778x----- 778	18.34		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 57,900,000 135,100,000		
합 계				이 하	여 백	₩193,000,000.-		

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 흥덕구 강내면 탑연리 소재 "월곡초등학교" 서측 인근에 소재하고, 주위는 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 미성숙 상가지대이며, 제반 주위환경은 대체로 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 간선도로가 통과하는 등 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 제6층 건물내 제1층 제103호로,

외벽 : 화강석, 치장벽돌, 드라이비트 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등
창호 : 시스템창호 등임.

(4) 이용상태

본건 공부상 용도는 일반음식점임.

(5) 설비내역

본건 건물 내 위생 및 급배수설비, 소화설비 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

사다리형 평지로 주상복합 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물 동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장된 도로, 건물 남측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장된 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(월곡초등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)(비행안전제3구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법>

(9) 공부와의 차이

-.

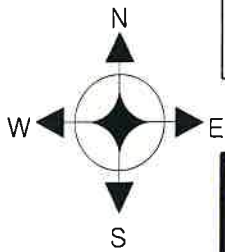
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 구분건물 공히 공부상 지1층으로, 아파트 단지를 기준으로 지1층이나, 외부도로 기준으로 1층임.

광역 위치도

소재지

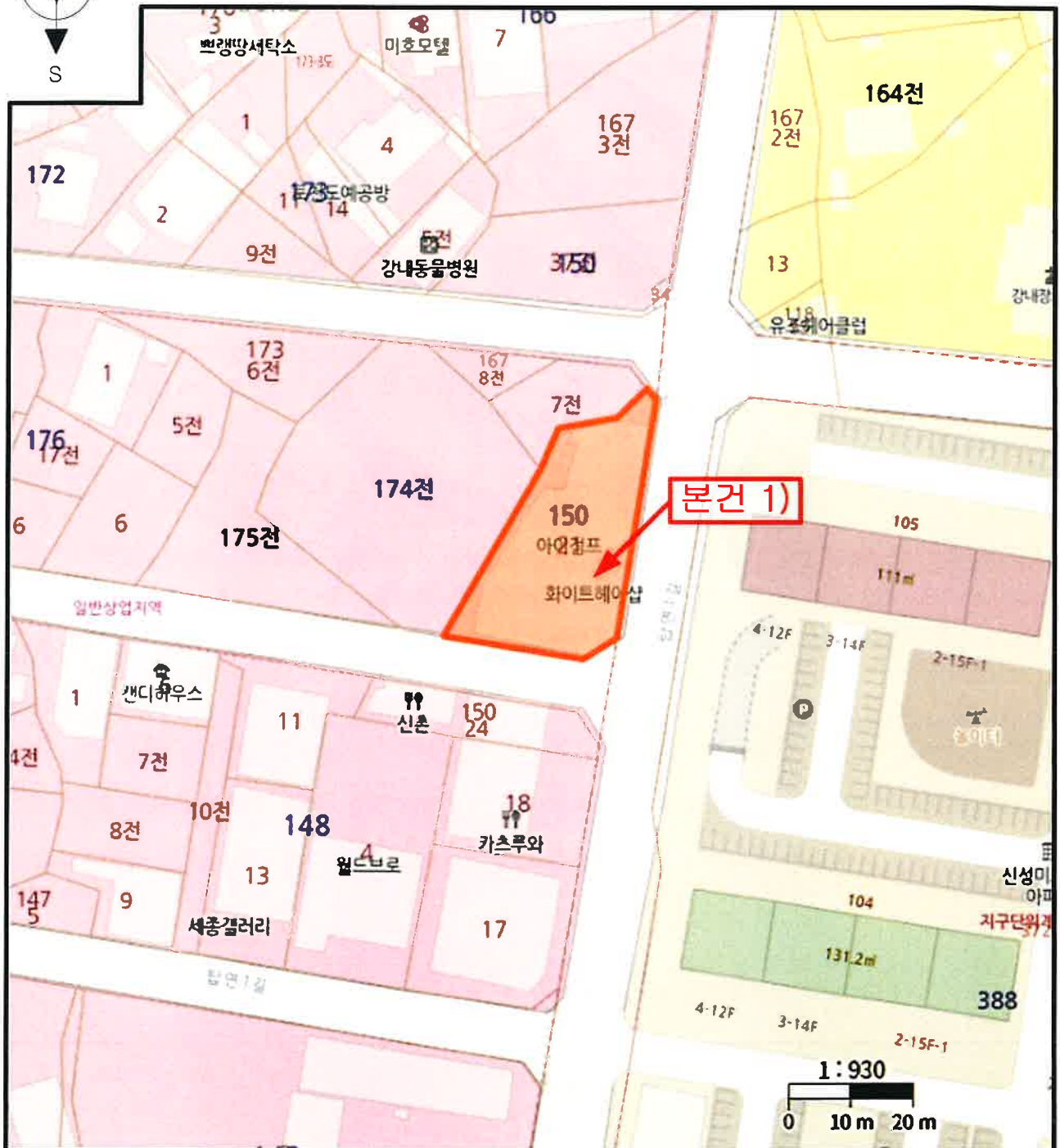
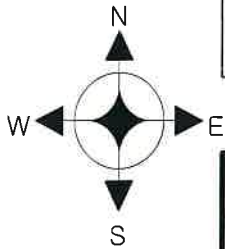
충청북도 청주시 흥덕구 강내면 탑연리 150-21
푸르미르 제1동 제1층 제103호



위 치 도

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 강내면 탑연리 150-21
푸르미르 제1동 제1층 제103호



내부구조도

S: Non Scale



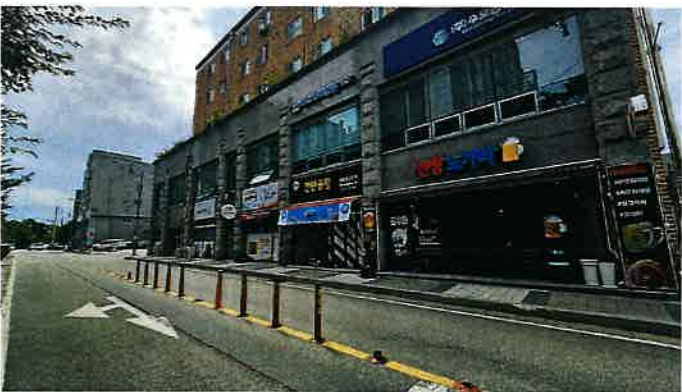
사진용지



본건 건물 전경



본건 전경



본건 주위환경