2025타경51345

경매2계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	최은애 소유물건 (2025타경51345)
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
평 가 서 번 호	대화 04-2506-2-0034

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사 · 개작(改作) · 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA
대화감정평가법인

(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

04-2506-2-0034

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 한석희 (인)

(주)대화감정평가법인

충청지사 지사장 이 명 기 (인)

감정평가액	이억팔백육십삼만구천사백팔십원정 (₩208,639,480.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 경매2계)	
소유자 (대상업체명)	최은애 (2025타경51345)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025. 06. 19	2025. 06. 19	2025.06.19

평가내용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	156.4	토지	156.4	1,040,000	162,656,000
	건물	49.56	건물	49.56	833,000	41,283,480
	(제시외 건물)	(22)	(제시외 건물)	22	식	4,700,000
	합 계					₩208,639,480.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 이명기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 소재 "청주고등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 19일로 함.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 06월 19일임.

5. 감정평가방법

(1) 토지

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제1항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치 . 형상 . 이용상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 "공시지가기준법"으로 감정평가하되, "거래사례비교법"에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물

본건 건물은『감정평가에 관한 규칙』제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조, 용재, 면적, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지와 인접지 간의 경계가 불분명하여 정확한 지적관련 사항은 지적측량 등 별도의 조치를 요하는 바 경매진행시 유의하시기 바람.

- 본건에 토지 지상에 제시외건물 ㉠이 소재하는 바, 현황을 기준으로 하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지가액산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	봉명동 1265	대	156.4	단독주택	2종일주	세로(불)	정방형 평 지	476,700

3. 공시지가기준법

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	봉명동 233-4	300	대	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 평 지	597,400

(2) 선정이유

2025년 01월 01일 공시된 인근 및 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역. 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **비교표준지(A)**를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

지가변동률은『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사.발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시 . 군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

용도지역	지가변동률(%)	비 고
2종일주	0.398	충청북도 청주시 흥덕구 (25.01.01~25.06.19) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.286 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.067 (1 + 0.00286) * (1 + 0.00067 * 50/30) ≒ 1.00398

※ 2025년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건이 비교표준지이므로 지역요인은 동일함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 주거지대

o 가로조건[가로의 폭, 구조 등의 상태 등]

o 접근조건[교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성]

o 환경조건[일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 등]

o 획지조건[면적, 접면너비, 깊이, 형상 등]

o 행정적조건[행정상의 조장 및 규제정도, 용도지역, 기타 규제정도 등]

o 기타조건[장래의 동향, 기타]

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 연속성 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 감정평가사례 및 거래사례

구분	소재지	지목	용도 지역	감정평가 목적 등	사업명 등	기준시점등	단가 (원/㎡)	비고
평가 사례 (ㄱ)	○○○ ○○○	**대**	**2종일주**	**경매**	**-**	**2024.08.05**	**1,180,000**	**선정**
평가 사례 (ㄴ)	○○○ ○○○	대	2종일주	경매	-	2024.07.30	965,000	-
평가 사례 (ㄷ)	○○○ ○○○	대	2종일주	시가 참고	-	2024.04.25	1,420,000	-
거래 사례 (ㄹ)	○○○ ○○○	대	2종일주	실거래	-	2023.02.28	1,060,000	-

(2) 그 밖의 요인 검토

격차율 (산식) = 감정평가사례 기준 표준지 가액 : (사례×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인) / 기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가×시점수정

평가사례(사례) 기준			사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가액	격차율	비고
표준지공시지가 기준									
ㄱ	○○○ ○○○	1,180,000	-	1.00925	1.00	0.951	1,132,560	1.888	사례(사례)기준 표준지가액
A	봉명동 233-4	597,400	-	1.00398	-	-	599,778		기준시점 표준지가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **시점수정**

지가변동률은『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조 및 같은법 시행령 제17조 의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
(A)	평가사례 (ㄱ)	2종일주	0.925	충청북도 청주시 흥덕구 (24.08.05~25.06.19) (주거) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.151 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.130 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.095 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.103 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.064 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.286 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.067 (1 + 0.00151 * 27/31) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00067 * 50/30) ≒ 1.00925

※ 2025년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

■ **지역요인**

비교표준지와 평가전례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. **(1.00)**

■ **개별요인**

비교표준지	평가(거래) 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
기호	기호							
A	ㄱ	0.97	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.951
		비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 간선도로와의 접근성 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 평가전례, 거래가능가액 수준 등을 비교·검토한 바 시장가치 결정을 위하여 그 밖의 요인으로 비교표준지A 대비 **<1.88배>** 보정을 요하는 것으로 판단됨.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	597,400	1.00398	1.00	0.920	1.88	1,037,375	1,040,000

4. 거래사례비교법

"거래사례비교법"을 적용하여 위에서 산출한 "공시지가기준법"에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

대상토지	거래사례(ㄹ)				사정보정	시점수정	지역요인비교	개별요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	소재지 지번	용도지역	거래시점	사례가격 (원/㎡)						
1	○○○ ○○○	2종일주	2023.02.28	1,060,000	1.00	1.01992	1.00	1.000	1,081,115	1,080,000

■ 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선정한 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **시점수정**

지가변동률은『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

구 분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
거래사례 (ㄹ)	2종일주	1.992	충청북도 청주시 흥덕구 (23.02.28~25.06.19) (주거) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.016 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.024 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.066 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.015 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.112 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : -0.060 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.022 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.204 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.237 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.141 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.180 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.075 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.286 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.067 (1 - 0.00016 * 1/28) * (1 - 0.00024) * (1 - 0.00066) * (1 - 0.00015) * (1 - 0.00112) * (1 - 0.00060) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01075) * (1 + 0.00286) * (1 + 0.00067 * 50/30) ≒ 1.01992

※ 2025년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

■ **지역요인 비교**

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **개별요인 비교**

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	환경 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	ㄹ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 사례와 제반 개별요인 대등함.						

5. 시산가액 조정

위 두 가지 감정평가 방법에 의한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 시장증거력 있는 거래사례비교법을 적용하여 산출한 토지의 시산가액에 의해 지지되고 있으므로 합리적인 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 의거, 본건 건물은 원가법으로 감정평가함. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제5호)

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일자
2	벽돌구조 (철근)콘크리트지붕	49.56	단독주택	2004.11.17.

3. 재조달원가 결정

재조달원가란 현존하는 물건 또는 동일한 효용의 물건을 기준시점 현재 신축·조성하여 원시적으로 취득함을 가정하는 경우 소요되는 원가총액을 말함. 본 감정평가에서는 한국부동산연구원 발행「건축물 재조달원가 자료집」 및 인근 유사물건의 재조달원가를 참고로 하여 결정함.

4. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액해야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호)

5. 건물단가의 결정

산정단가(원/㎡) ≒ 재조달원가(원/㎡) × 잔존년수 / 내용년수						
기호		재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1층	1,500,000	25	45	833,333	833,000

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	충청북도 청주시흥덕구 봉명동	1265	대	제2종일반 주거지역	156.4	156.4	1,040,000	162,656,000	
2	동소 [도로명주소] 충청북도 청주시흥덕구 1순환로 634번길 53-6	1265 위 지상	단독주택	벽돌구조 (철근) 콘크리트지붕 1층	49.56	49.56	833,000	41,283,480	1,500,000 x 25/45
	소 계							₩203,939,480	
㉠	[제시외건물] 동소	1265 위 지상	(창고)	(판넬조 판넬지붕) 단층	(22)	22	식	4,700,000	
	합 계							₩208,639,480.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 소재 “청주고등학교” 북측 인근에 위치하며 주위에는 단독주택, 근린생활시설, 상가 등이 혼재되어 있는 등 제반 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

정방형 평지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 3미터 내외의 보도블록 포장도로를 통하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 주거용지(단독주택지(A4), 건폐율 60%이하, 용적률 250%이하), 지구단위계획구역(복대가경사창지구), 가축사육제한구역 (가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (청주고등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참고 바람.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건물로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
바닥 : 장판 및 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 참고 바람.

(5) 공부와의 차이

-

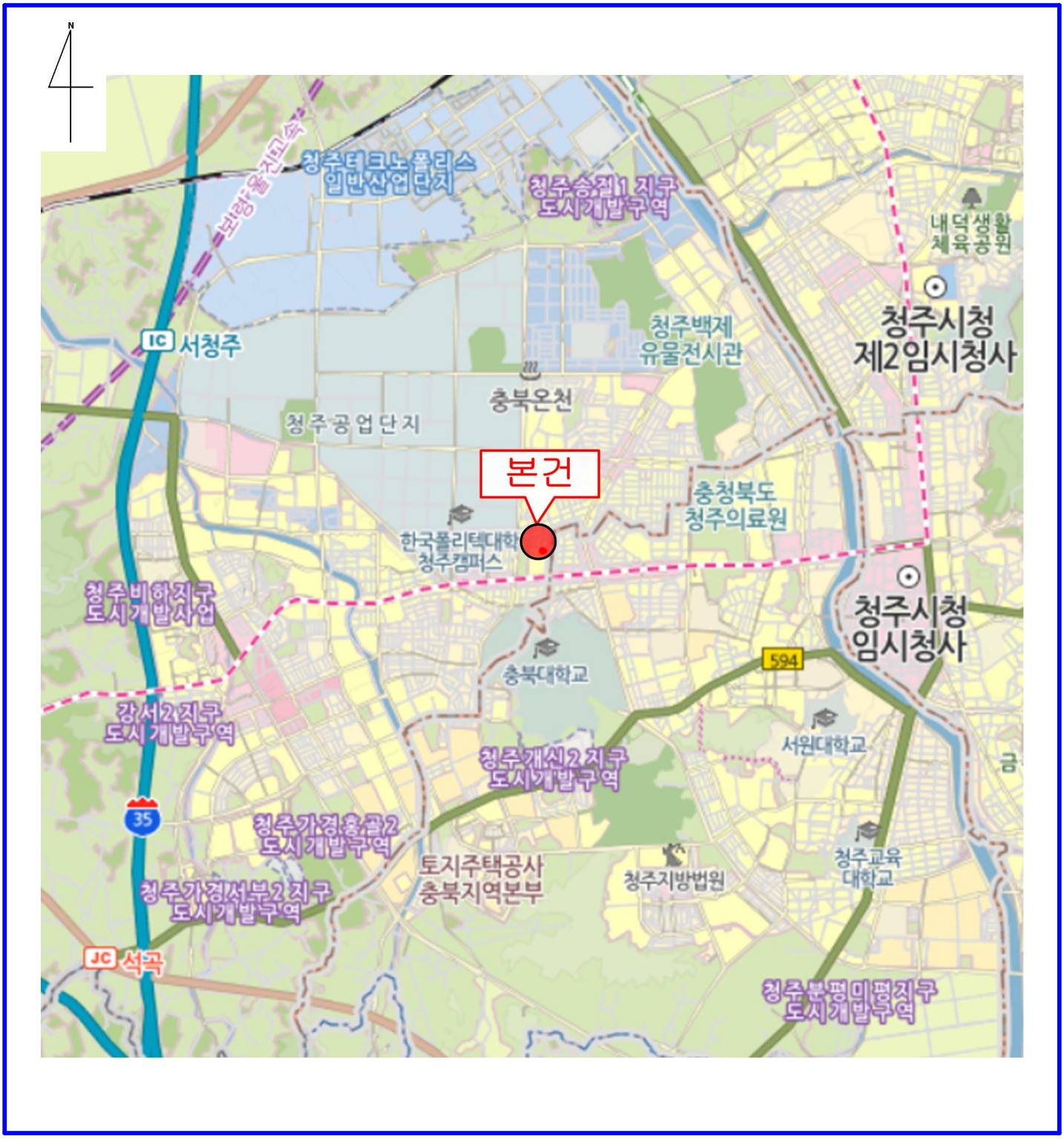
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

04-2506-2-0034

위 치 도

소 재 지	충청북도 청주시 흥덕구 봉명동 1265



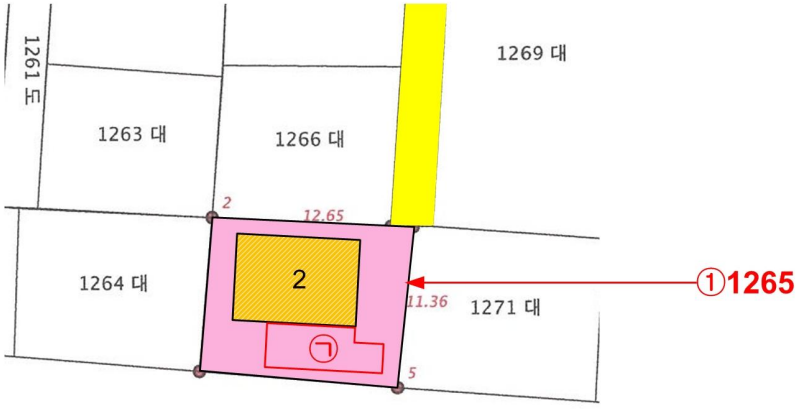
04-2506-2-0034

지 적 도

N

S

S = 1/500

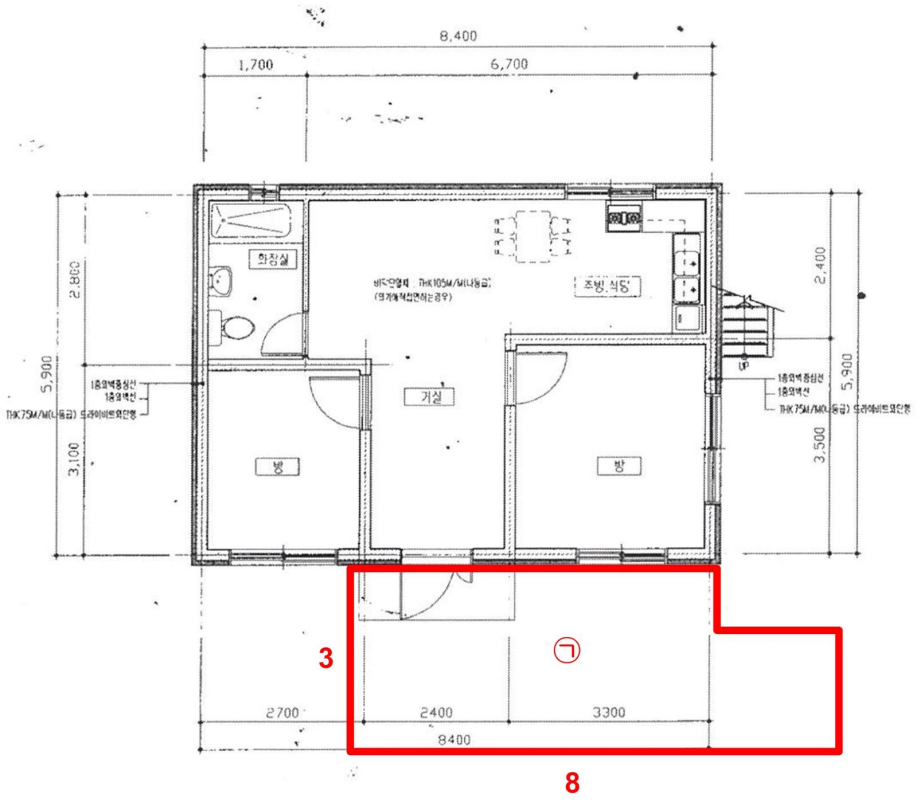


범 례							
	평가 대상 토지 :		평 가 건 물 1층 :		지 하 층 :		(지)
	도 로 선 :		평 가 건 물 2층 :		제시외건물(평 가) :		
	도시계획도로선 :		평가건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :		

04-2506-2-0034

건 물 개 황 도

NO SCALE



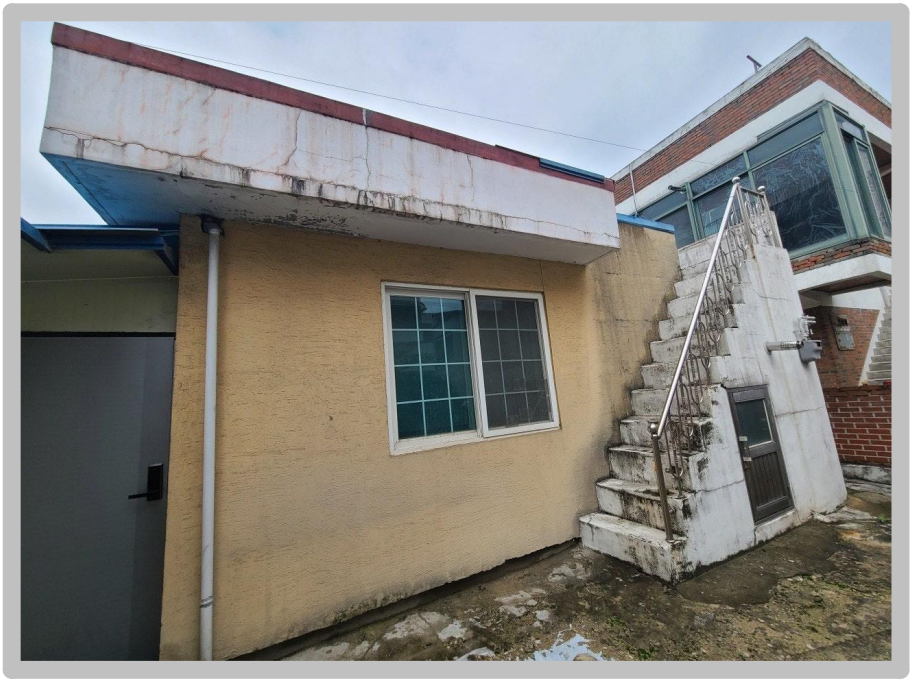
기호 (2) : 49.56㎡

[제시외건물】
㉠ : 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 22㎡

04-2506-2-0034

현 황 사 진

【 본건 기호 (1) 】



【 본건 기호 (2) 】

현 황 사 진

【 제시외건물㉠ 】

【 주위 전경 】