

2025타경4315

청주지방법원 경매4계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 함태옥 소유물건(2025타경4315)

의뢰인: 청주지방법원
사법보좌관 이수경

감정평가서번호: jj202509-205

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

직지감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 선 중

감정평가액	사억육천삼백만원정 (₩463,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	함태욱 (2025타경4315)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.22	2025.09.12 ~ 2025.10.22	2025.10.31		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2호	구분건물	2호	-	463,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩463,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-10-22)

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 소재 "청주세무서" 동측 인근에 위치하는 티원타워지식산업센터 제11층 제1110호 외 1호로서, 청주지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-10-22)

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 및 현관문표식으로 확인하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

나. 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발행한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 및 인근 시세를 참작하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 10월 22일로 함.

나. 실지조사(2025년 10월 22일)을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	건물명	용도	구조	층수 (지하/지상)	사용승인일
충청북도 청주시 흥덕구 복대동 100-5외	티원타워 지식산업센터	공장 (지식산업센터)	철근콘크리트구조	-1/15	2019-12-30

위생	급배수	소화	화재탐지	승강기	도시가스	비고
○	○	○	○	○	-	-

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	용도
1	제11층 제1110호	26.711	81.9	67.8661	149.7661	공장 (지식산업센터)
2	제11층 제1111호	26.711	81.9	67.8661	149.7661	공장 (지식산업센터)

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	청주시 충북대동 000	000/000/000	81.9	227,052,000	2,772,307	2025-04-04 2019-12-30
거2	청주시 충북대동 000	000/000/000	81.9	232,035,000	2,833,150	2025-07-10 2019-12-30

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	청주시 충북대동 000	000/000/000	81.9	227,052,000	2,772,307	2025-04-04 2019-12-30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
2	거1	1.00	비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

4. 시점수정

가. 자본수익률(충청북도 오피스)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	자본수익률	산출내역	시점설명
1,2	거1	0.99544	지역 : 충북 오피스 (25.04.04~25.10.22) 2025년 02분기 : -0.42 2025년 03분기 : -0.04 2025년 04분기 : -0.04 (2025년 03분기 자료) $(1-0.0042*88/91)*(1-0.0004)*(1-0.0004*22/92) \approx 0.99544$	※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2025년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격 지수로서 지식산업센터의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영 하는 것으로 판단되는 자본수익률(오피스)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

- 가치형성요인 비교항목 (공업용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	본건 구분건물이 호별요인(발코니 면적 등)에서 우세함.
2	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대체로 유사함.

6. 기타 참고자료(평가선례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	감정평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	청주시 흥덕구 북대동 000	000/000/000	81.9	220,000,000	2,686,202	2025-07-09 2019-12-30	담보
선2	청주시 흥덕구 북대동 000	000/000/000	81.9	211,000,000	2,576,313	2025-04-22 2019-12-30	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	2,772,307	1.000	0.99544	1.050	2,897,649
2	거1	2,772,307	1.000	0.99544	1.000	2,759,665

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	감정평가액 (원)
1	제11층 제1110호	81.9	2,897,649	237,317,453	237,000,000
2	제11층 제1111호	81.9	2,759,665	226,016,564	226,000,000
합 계					463,000,000

끝.

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.	1동의 건물의 표시							
	충청북도 청주시 흥덕구 북대동	100-5, 624-8	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				토지분할로 인해 현황 북대동 100-5,624-8, 624-17, 100-25번지 및 송정동 66-30,66-38 번지상 소재.
	충청북도 청주시 흥덕구 송정동	66-30		지1층	5,865.7275			
				1층	3,606.535			
				2층	3,294.685			
				3층	3,370.825			
				4층	2,001.925			
				5층	2,065.105			
				6층	2,065.105			
				7층	2,065.105			
				8층	2,065.105			
				9층	2,065.105			
				10층	2,065.105			
				11층	2,065.105			
				12층	2,064.715			
			13층	2,062.675				
			14층	2,020.255				
			15층	2,020.255				
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 11층 1110호	81.9	81.9	237,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 청주시 흥덕구 북대동	100-5	공장용지	일반공업지역	4,639			
	2. 동 소	624-8	공장용지	일반공업지역	52			
	3. 충청북도	66-30	공장용지	일반공업지역	2,607			

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		
	청주시 흥덕구 송정동							
	4. 충청북도 청주시 흥덕구 북대동	624-17	공장용지	일반공업지역		1		
	5. 충청북도 청주시 흥덕구 송정동	66-38	공장용지	일반공업지역		1		
	6. 충청북도 청주시 흥덕구 북대동	100-25	공장용지	일반공업지역		16		
	대지권의종류:			1,2,3,4,5,6.소유권				
	대지권의비율:			1,2,3,4,5,6.	26.711 ----- 7,316	26.711		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,550,000 201,450,000	
2.	1동의 건물의 표시							
	충청북도 청주시 흥덕구 북대동	100-5, 624-8	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				토지분할로 인해 현황 북대동 100-5,624-8, 624-17, 100-25번지 및 송정동 66-30,66-38 번지상 소재.
	충청북도 청주시 흥덕구 송정동	66-30 티원타워 지식산업		지1층 1층 2층 3층 4층	5,865.7275 3,606.535 3,294.685 3,370.825 2,001.925			

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		
	[도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 봉명로 31	센터		5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층	2,065.105 2,065.105 2,065.105 2,065.105 2,065.105 2,065.105 2,065.105 2,064.715 2,062.675 2,020.255 2,020.255			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 11층 1111호	81.9	81.9	226,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 청주시 흥덕구 북대동	100-5	공장용지	일반공업지역	4,639			
	2. 동 소	624-8	공장용지	일반공업지역	52			
	3. 충청북도 청주시 흥덕구 송정동	66-30	공장용지	일반공업지역	2,607			
	4. 충청북도 청주시 흥덕구 북대동	624-17	공장용지	일반공업지역	1			
	5. 충청북도 청주시 흥덕구	66-38	공장용지	일반공업지역	1			

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		
	송정동							
	6. 충청북도 청주시 흥덕구 복대동	100-25	공장용지	일반공업지역	16			
	대지권의종류:			1,2,3,4,5,6.소유권				
	대지권의비율:			1,2,3,4,5,6.	26.711 ----- 7,316	26.711		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 33,900,000 192,100,000	
	합 계						₩463,000,000.-	
			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 흥덕구 복대동 소재 "청주세무서" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공장이 밀집한 공업지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재하여 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 건물 내 제11층 제1110호 외 1호로서,
 외 벽 : 복합 판넬 마감 등.
 내 벽 : 판넬 마감 및 시멘 몰탈 위 페인팅 마감 등임.
 창 호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

일련번호 1,2 : 지식산업센터로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화설비, 화재탐지설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

등고평탄한 세장형 토지로서, 지식산업센터 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 동측으로 왕복 2차선 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 북대동 100-5 : 도시지역, 일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역(산업시설구역)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.
2. 북대동 624-8 : 도시지역, 일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역(산업시설구역)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.
3. 송정동 66-30 : 도시지역, 일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 산업시설구역(산업시설구역)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.
4. 북대동 624-17 : 도시지역, 일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.
5. 송정동 66-38 : 도시지역, 일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.

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. 복대동 100-25 : 도시지역, 일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에
 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

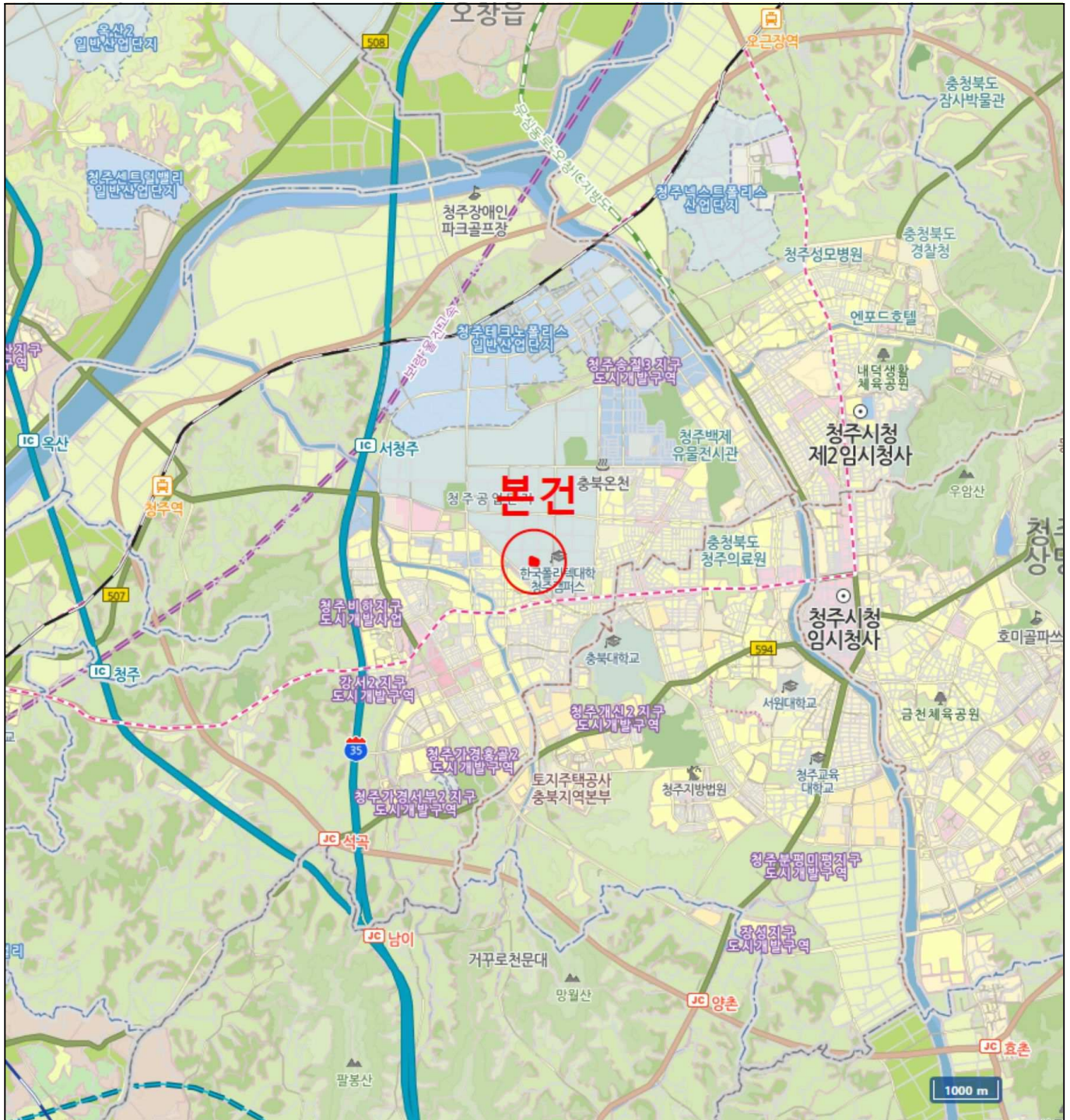
가. 본건 구분건물 현장조사시 탐문조사 및 목측으로 발견되지 않은 결함이 있을 수 있으니,
 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

나. 임대관계는 미상임.

광역위치도

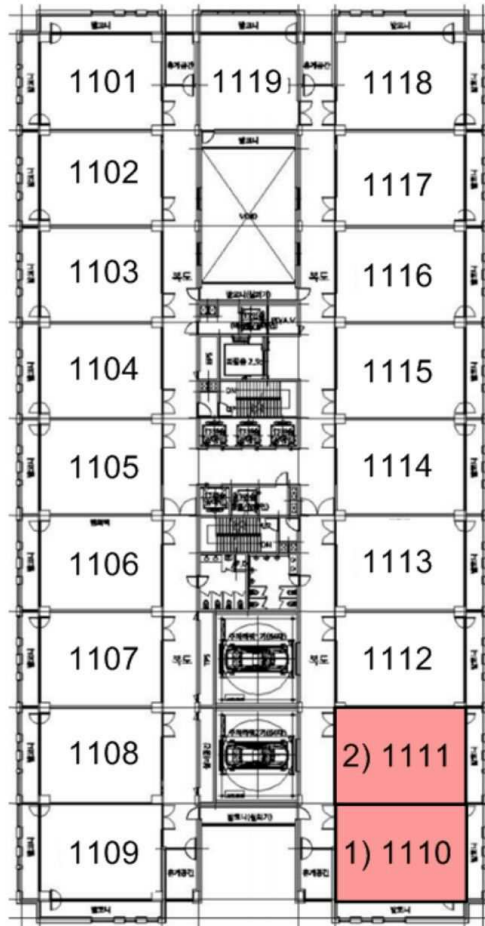


소재지	충청북도 청주시 흥덕구 복대동 100-5외 티원타워지식산업센터 11층 1110호 외 1호
------------	---



호 별 배치도

☺ N 축척없음.



[일련번호 1 : 제11층 제1110호]
[일련번호 2 : 제11층 제1111호]









2