

2025타경67

경매 2계

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아
건명	이재홍 소유물건(2025타경67)
감정서번호	경기20250409-001

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.

경기감정평가사사무소

TEL. 043-218-7995 FAX. 043-218-7996

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오윤영

감정평가액	일십삼억칠천이백만원정(₩1,372,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 영동지원 사법보좌관 박경아		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 영동지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이재홍 (2025타경67)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.15	2025.04.14 ~ 2025.04.15	2025. 04. 15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 개호	구분건물	1 개호	-	1,372,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,372,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 소재 “죽향초등학교” 남측 인근에 위치하는 “한울2차아파트 1층 101호 (전유면적 495.56㎡)”로서 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가함.

3. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참조하시기 바람.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 4월 15일임.

5. 그 밖의 사항

본건 기호 1의 위치와 면적은 일반건축물대장상 건축물 현황도면 등에 의거하여 평가하였으며, 현장방문시 이해관계인의 부재로 일반적인 이용상황, 표준설비 및 현장탐문조사 등을 기준하여 평가하였는바, 경매시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건의 개요

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9, 94-10, 111				
건물명, 층, 호수	한울2차아파트 1층 101호				
용도	소매점		사용승인일	2014.12.24	
평가대상 물건개요	기호	층 호수	면적		소유권 대지권(m ²)
			전유(m ²)	공용(m ²)	
	1	1층 101호	495.56	-	322.38

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	층 / 호수	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
						사용승인일
#1	문정리 375 옥천문정주공 2단지아파트 상가	1층 10*호	31.84	165,000,000	감정평가 정보체계	21.10.**
						98.05.15
#2	문정리 430-1 하늘빛아파트 상가	1층 *호	23.56	100,000,000	감정평가 정보체계	23.07.**
						07.07.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상기 <사례 #2 >은 인근지역 유사구분건물 내에 상가의 거래사례로서 본건과 물적 유사성이 높고 최근 거래된 사례인바 <사례 #2>을 대상과의 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 상업용부동산 자본수익율 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청북도 소규모상가 자본수익률을 활용하여 산정함.

시군구	자본수익률	거래시점 /기준시점	비 고
충청북도	0.99866	2023.07.19 / 2025.04.15	2023년 03분기 : -0.38 2023년 04분기 : 0.19 2024년 01분기 : 0.32 2024년 02분기 : 0.07 2024년 03분기 : 0 2024년 04분기 : -0.19 2025년 01분기 이후 : -0.19 (2024년 04분기 자료) $(1-0.0038*74/92)*(1+0.0019)*(1+0.0032)*(1+0.0007)$ $* (1+0)*(1-0.0019)*(1-0.0019*105/92) \approx 0.99866$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시된 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 연장 적용함.

6. 가치형성요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
건물요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 개별요인 비교치 결정

사 례	대 상	비 교 항 목				격 차 율
		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	
# 2	1	0.55	1.25	0.95	1.00	0.653
		대상물건은 거래사례와 비교시 고객의 유동성, 상가의 성숙도 등 외부요인이 열세하며, 건물의 관리상태, 노후도 등 건물요인이 우세하며, 면적 등 개별요인 열세함.				

7. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	평가가격
1	100,000,000	1.00	0.99866	0.653	495.56 /23.56	1,371,939,376	1,372,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
					사용승인일
문정리 375 옥천문정주공 2단지아파트 상가	1층 10*호	31.84	담보	112,000,000	21.03.02
					98.05.15
죽향리 239	1층 10*호	246.12	담보	684,000,000	21.07.21
					18.10.17
금구리 11-2	1층 10*호	103.5	담보	284,000,000	24.01.12
					95.12.08

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
1	1층 101호	495.56	-	322.38	1,372,000,000

구분건물 평가명세표

소 재 지	충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9 한울2차아파트 1층 101호						
건 물 명	이재홍 소유물건(2025타경67)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	【 1동의 건물 및 토지 】					[도로명주소] 충청북도 옥천군 옥천읍 향수1길 32	
	충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9, 94-10, 111 한울2차아파트						
	철근콘크리트구조 평스라브지붕		공동주택				
	8층						
	1층			531.48			
	2층			264.84			
	3층			264.84			
	4층			264.84			
	5층			264.84			
	6층			264.84			
7층			264.84				
8층			119				
1	충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9		대	155			
2	동 소	94-10	대	72			
3	동 소	111	대	1,230			

구분건물 평가명세표

소 재 지	충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9 한울2차아파트 1층 101호					
건 물 명	이재홍 소유물건(2025타경67)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	【 전유부분 】					
	1층 101호 철근콘크리트구조		495.56	495.56	1,372,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	1.2.3.소유권대지권		322.38			
			1,457x-----	322.38		
			1,457			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	205,800,000	
				건 물 :	1,166,200,000	
	합 계				₩1,372,000,000.-	
		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 옥천군 옥천읍 문정리 소재 "죽향초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공동주택, 학교 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건내 1층 101호로서

외벽 : 돌 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감
창호 : 샷시 창호.

(4) 이용상태

소매점(현황 공실)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기, 주차설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필1단의 부정형 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임.

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

본건의 동측으로 노폭 8~10m 의 아스팔트 포장도로, 남측으로 노폭 3~4m 의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

문정리 111 :

도시지역 , 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역 (모든가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (죽향초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(죽향초등학교)<교육 환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(옥천죽향리사지삼층석탑(7구역)) <문화재보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 침수위험지구(교통지구) <자연재해대책법>, 수질보전특별대책지역(2권역)<환경정책기본법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

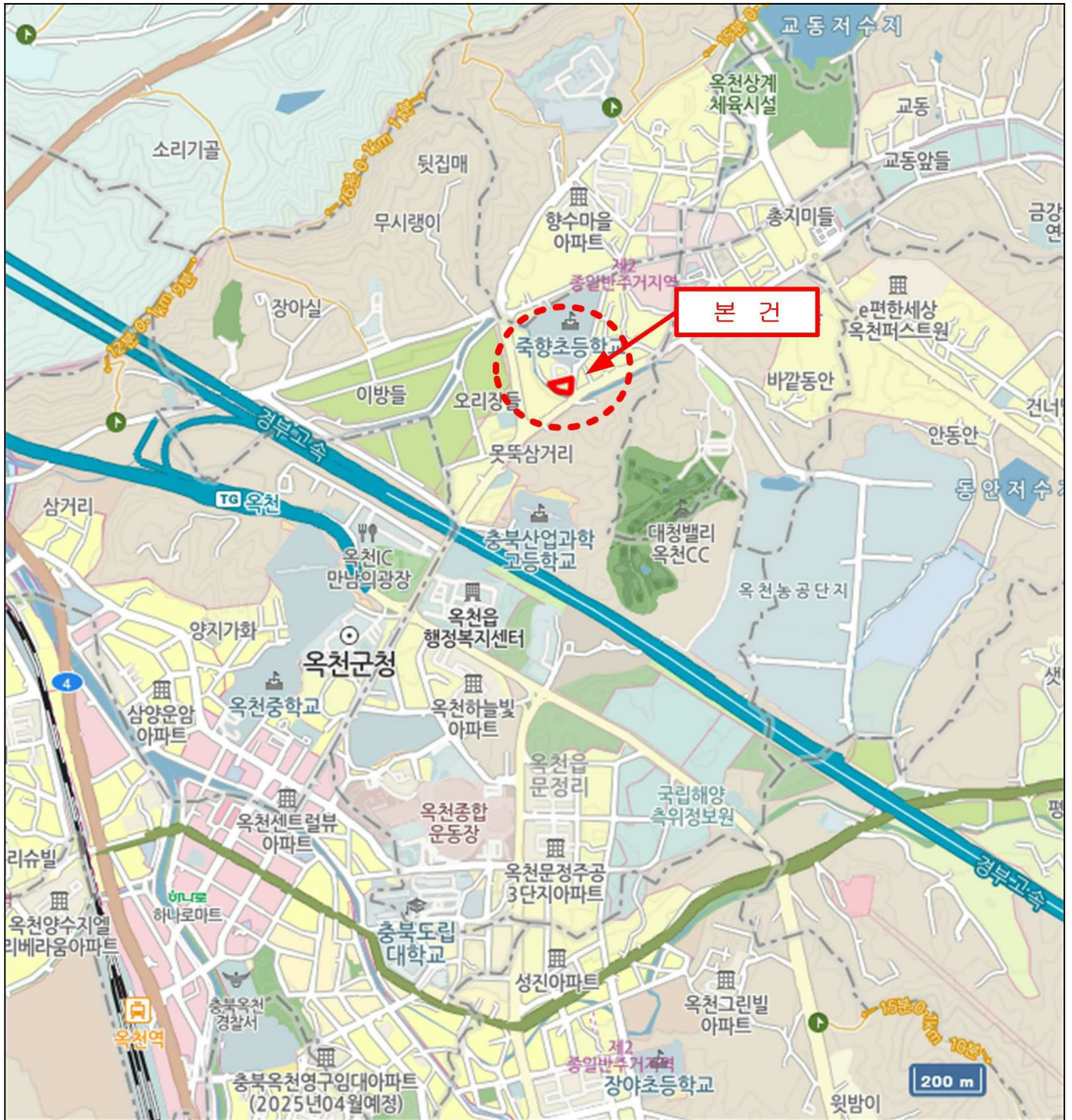
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9 한울2차아파트 1층 101호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9 한울2차아파트 1층 101호
-----	---------------------------------------

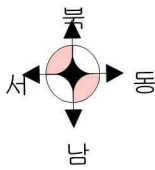


내부구조도

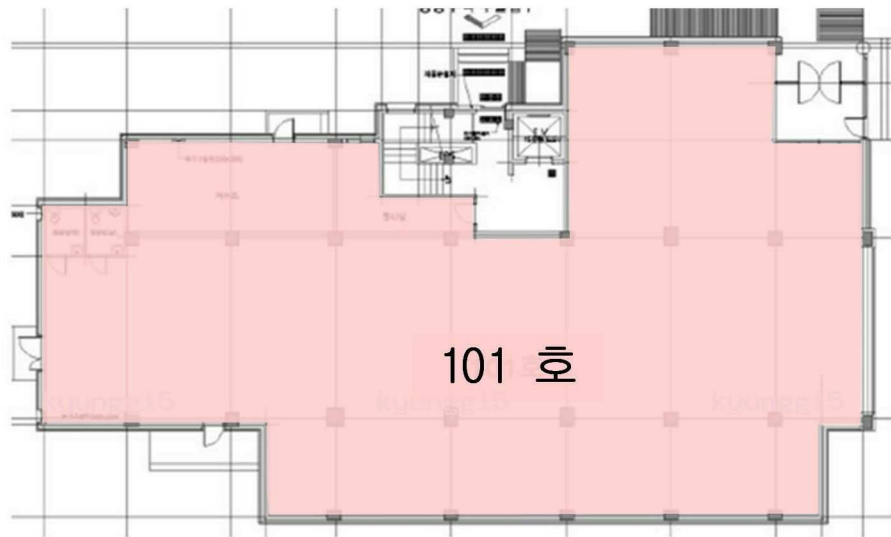


소재지

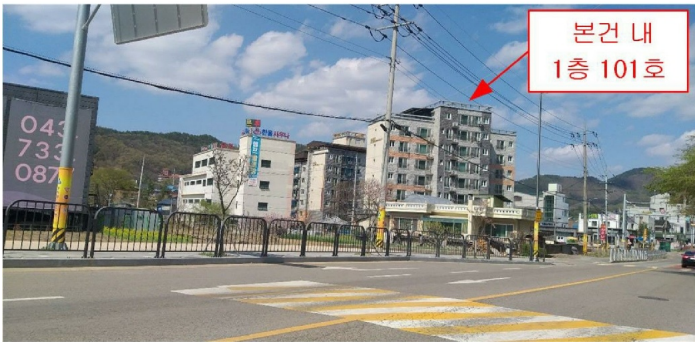
충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9 한울2차아파트 1층 101호



S: 축척없음



< 기호 1 : 충청북도 옥천군 옥천읍 문정리 94-9,
94-10, 111 한울2차아파트 1층 101호 >





101



101



101



101