

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
건명	이정환(변경전 성명:이충복) 소유물건 (2025타경 51408)
번호	제일 L250627-01호

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





충청북도 청주시 흥덕구 비하로 27, 411호 (비하동)
지사 TEL : (043)264-8600 FAX : (043)264-8118

(구분건물)감정평가표



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

감정평가사 정승기



 (인)
 (주)제일감정평가법인 총복지사장 최준헌 (서명 또는 인)

감정평가액	오천이백만원(₩52,000,000.-)		
평가의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	경매
		제출처	청주지방법원
소유자 (대상업체명)	이정환(변경전 성명:이충복) (2025타경 51408)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 07. 09	2025. 07. 09
			작성일자
			2025. 07. 09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	52,000,000	
		이하	여백			
합계					₩52,000,000.-	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청북도 청주시 서원구 사직동 소재 '한별초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 2개호로서, 청주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가함.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	충청북도 청주시 서원구 사직동 245-18 (도로명주소 : 충청북도 청주시 서원구 대원로19번길 38 (사직동))			
건물 명칭	-			
건물 개황	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)
	493	2,532.17	67.73	487.3
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	업무시설	지하1/지상10	2009.07.17

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

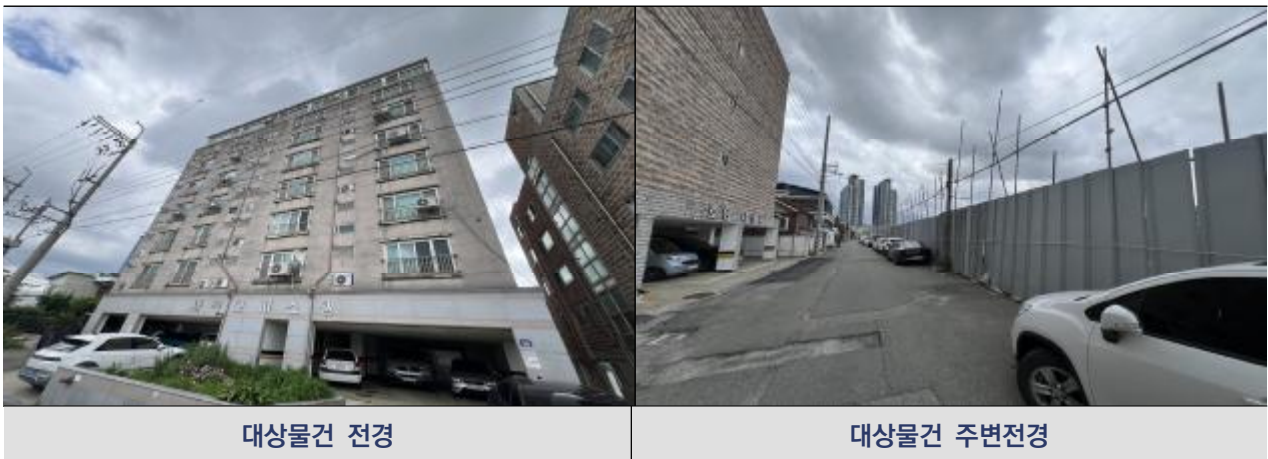
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
①	-	3	305	오피스텔	27.95	12.33	40.28	69.39	784
②	-	7	703	오피스텔	31.39	13.847	45.237	69.39	881

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

2) 대상물건 현황



3) 공법상 제한사항

도시지역, 준주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 09일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 07월 09일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 점용부분 등으로 확인함.
- ③ 기준시점 현재 대상물건 일련번호 ②의 일부 벽면에 곰팡이가 있는 것으로 조사된 바, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건 일련번호 ①, ②는 집합건축물대장(전유부) 상 위반건축물(부설주차장 기능상실 주차장법 제19조, 29조, 32조, 위반(건축과-8973호, 2014.11.10.))로 등재되어 있는 바, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	사직동 245-18	-/6/604	오피스텔	31.39	881	28,000,000	892,003	2024.08.21
								2009.07.17
#2	사직동 245-18	-/6/603	오피스텔	31.39	881	27,000,000	860,146	2023.07.19
								2009.07.17
#3	사직동 245-18	-/3/304	오피스텔	31.39	881	29,500,000	939,789	2023.02.08
								2009.07.17

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 감정평가정보체계 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	사직동 245-18	-/6/604	오피스텔	31.39	881	28,000,000	892,003	2024.08.21
								2009.07.17

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	100.2	100.0	0.99800	충북 서원구
	2024.08	2025.07		
아파트 매매가격지수 (KB 유형별 매매가격지수)	93.75	93.16	0.99300	충북 서원구
	2024.08	2025.05		
결정의견	대상 부동산은 주거용 오피스텔로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 아파트 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.99800	아파트 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호 ① / 비교사례 기호 #1]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열등함.	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호 ② / 비교사례 기호 #1]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인
1	#1	1.000	1.000	0.980	0.980
2	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
1	892,003	1.000	0.99800	0.980	872,414
2	892,003	1.000	0.99800	1.000	890,218

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	사직동 12-12	-/7/701	오피스텔	59.4	법원 경매	116,000,000	1,952,862	2025.06.18
								2011.12.19
(2)	사직동 6-168	주1/4/402	업무시설 (오피스텔)	73.39	담보	270,000,000	3,678,975	2022.09.29
								2021.02.03

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 800,000 ~ 900,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
------	--------------------------------------

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
①	-	3	305	27.95	872,414	24,383,971	24,000,000
②	-	7	703	31.39	890,218	27,943,943	28,000,000
합 계				59.34	-	-	52,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
①	-	3	305	27.95	24,000,000	-
②	-	7	703	31.39	28,000,000	-
합 계				-	52,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-07-09]

일련 번호	소재지	지번	지 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
					공 부	사 정							
1	충청북도 청주시 서원구 사직동 [도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 대원로19번길 38	245-18	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (슬라브)지붕 지하1층 지상10층									
					지1	129.78							
					1층	119.27							
					2층	280.82							
					3층	280.82							
					4층	280.82							
					5층	280.82							
					6층	280.82							
					7층	280.82							
					8층	235.28							
					9층	200.09							
					10층	162.83							
					①	"	245-18	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	493 27.95	27.95	24,000,000	비준가격 공용면적 12.33㎡
								소유권	784	784			
			1. 대지권	49,300	49,300								
②				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	31.39	31.39	28,000,000	비준가격 공용면적 13.847㎡					
			소유권	881	881								
			1. 대지권	49,300	49,300								
합 계							₩52,000,000 .-						

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청북도 청주시 서원구 사직동 소재 '한별초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대체적으로 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 일반차량을 이용한 접근성 및 대중교통 이용여건은 대체로 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(슬라브)지붕 지하1층, 지상10층건 중 제3층 제305호, 제7층 제703호로서,
외 벽 : 화강석 붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등,
창 호 : 샷시창임.

4. 이용상태

오피스텔로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형의 평지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

서측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로가 소재함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률).

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

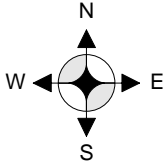
9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 기준시점 현재 대상물건 일련번호 ②의 일부 벽면에 곰팡이가 있는 것으로 조사된 바, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- 대상물건 일련번호 ①, ②는 집합건축물대장(전유부) 상 위반건축물(부설주차장 기능상실 주차장법 제19조, 29조, 32조, 위반(건축과-8973호, 2014.11.10.))로 등재되어 있는 바, 경매진행(입찰)시 참고하시기 바람.

위 치 도

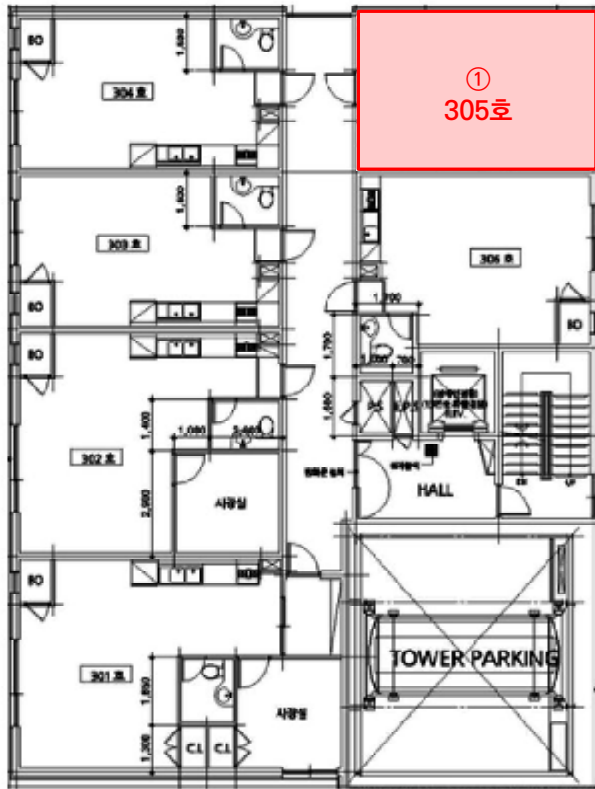


소재지 충청북도 청주시 서원구 사직동 245-18 제3층 제305호 외

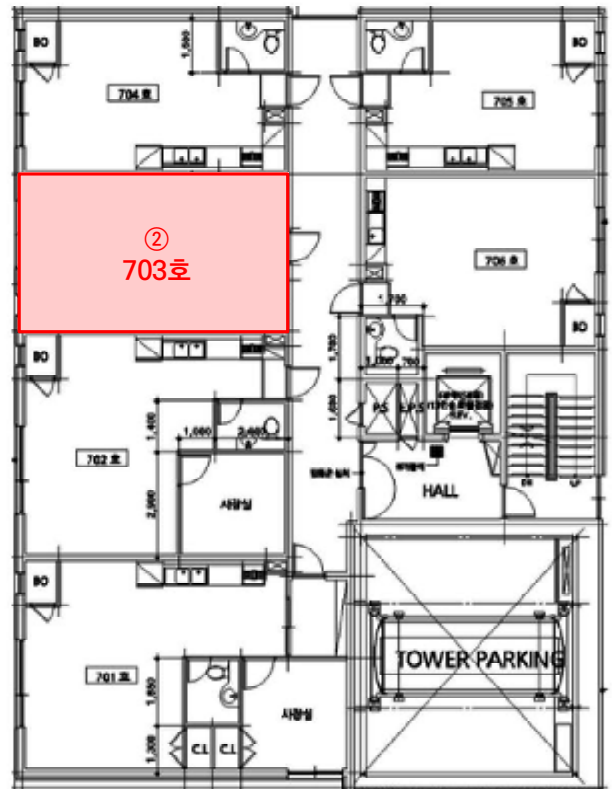


호 별 배치도

S : None.



충북 청주시 서원구 사직동 245-18 제3층 제305호



충북 청주시 서원구 사직동 245-18 제7층 제703호

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 출입구 】

사 진 용 지



【 일련번호 ① 현관 】

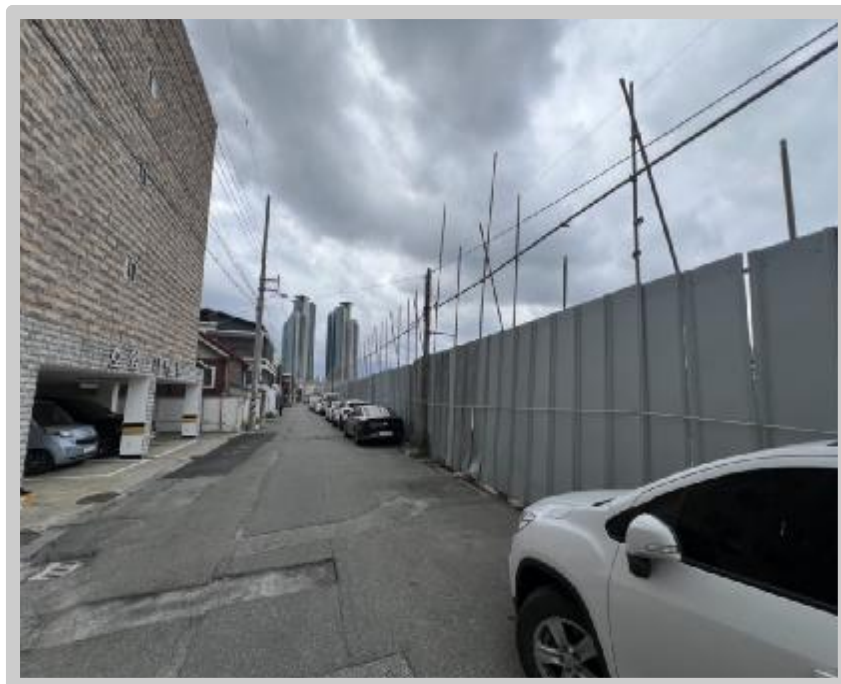


【 일련번호 ② 현관 】

사 진 용 지



【 일련번호 ② 벽면 】



【 주위환경 】