

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	구자윤 소유물 (2025타경51561)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
감정평가서 번호	대한 제250806-22-0008호

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

(주)대한감정평가법인

충북지사

충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
TEL : (043)285-2580 FAX : (043)292-7110

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 소재 '각리초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 646-6 (충청북도 청주시 청원구 오창중앙로 83)
건물명 및 동·층·호수	이안오창아파트 제711동 제7층 제701호
건물의 구조	철근콘크리트구조 아스팔트성글지붕
사용승인일자	2006.02.14
주 용 도	공동주택(아파트), 근린생활시설

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
1-가	이안오창아파트 711/7/701	59.4414	41.3016	아파트

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 13일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 08월 13일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 대상물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

- 나. 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 호별위치는 재확인하시기 바랍니다.

- 다. 대상물건의 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 “지상15층”으로 기재되어 있으나, 일반건축물대장 및 현황 “지상14층”인바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	오창읍 각리 646-6	이안오창아파트 711/12/1206	59.4414	2025.04.09	174,000,000	약 2,930,000	아파트
				2006.02.14			
b	오창읍 각리 646-6	이안오창아파트 712/1/104	59.4414	2025.05.01	167,000,000	약 2,810,000	아파트
				2006.02.14			
c	오창읍 각리 647-1	쌍용스윗닷홈 오창예가 901/4/401	59.945	2025.01.06	178,000,000	약 2,970,000	아파트
				2006.05.24			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	오창읍 각리 646-6	이안오창아파트 701/9/902	84.8307	경매	2025.07.09	247,000,000	약 2,910,000	아파트
					2006.02.14			
㉡	오창읍 각리 646-6	이안오창아파트 709/11/1104	84.8307	경매	2024.09.09	246,000,000	약 2,900,000	아파트
					2006.02.14			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 평형 아파트	전유면적당 단가: 2,900,000 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	오창읍 각리 646-6	이안오창아파트 711/12/1206	59.4414	2025.04.09	174,000,000	약 2,930,000	1-가
				2006.02.14			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
1-가	a	매매가격지수 (충북 청주시 청원구 (아파트))	2025년03월	2025년07월
			100.0	99.9

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1-가	a	충북 청주시 청원구 (아파트) 2025.04.09~2025.08.13	0.99900	$99.9 / 100.0 \approx 0.99900$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 1-가 (사례 기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.99	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.990

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1-가	2,930,000	1.00	0.99900	0.990	2,897,799	59.4414	172,249,229	172,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1-가	충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 646-6	이안오창아파트 711/7/701	59.4414	41.3016	172,000,000	2,893,606
합 계					172,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2025-08-13>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 [도로명 주소] 충청북도 청주시 청원구 오창읍 오창중앙로 83	646-6 이안오창 아파트 제711동	아파트	철근				현, 지상14층
				콘크리트구조				
				아스팔트싱글				
				지붕				
				15층				
				1층	407.4125			
				2층	471.4212			
				3층	471.4212			
				4층	471.4212			
				5층	471.4212			
				6층	461.8512			
				7층	461.8512			
				8층	461.8512			
				9층	461.8512			
				10층	461.8512			
11층	461.8512							
12층	461.8512							
13층	461.8512							
14층	461.8512							
1-가	동 소	646-6	대	자연녹지지역, 제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	49,143.8	59.4414	59.4414	172,000,000
			1. 소유권/대지권	41.3016				
				49,143.8x-----	41.3016			
					49,143.8			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2025-08-13>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,400,000 137,600,000	
합 계							₩172,000,000.-	
				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 청원구 오창읍 각리 소재 '각리초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 아파트단지 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스승강장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 지상14층 건물 내 제7층 제701호로서,
- 외 벽 : 시멘트타일위페인팅 등 마감입니다.
- 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감입니다.
- 창 호 : 샷시창호 등 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 지하주차장 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

북동측으로 노폭 약 25~30미터, 북서측으로 노폭 약 15~20미터 도로를 통해 단지내 도로로 진·출입합니다.

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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지,건폐율30% 이하,용적률196%이하,높이 최고18층), 지구단위계획구역(오창과학산업단지(연락처 :도시개발과 043-201-2454)), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-10-28)(각리중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(각리초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196)) <교육환경 보호에 관한 법률>, 지방산업단지(오창과학산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

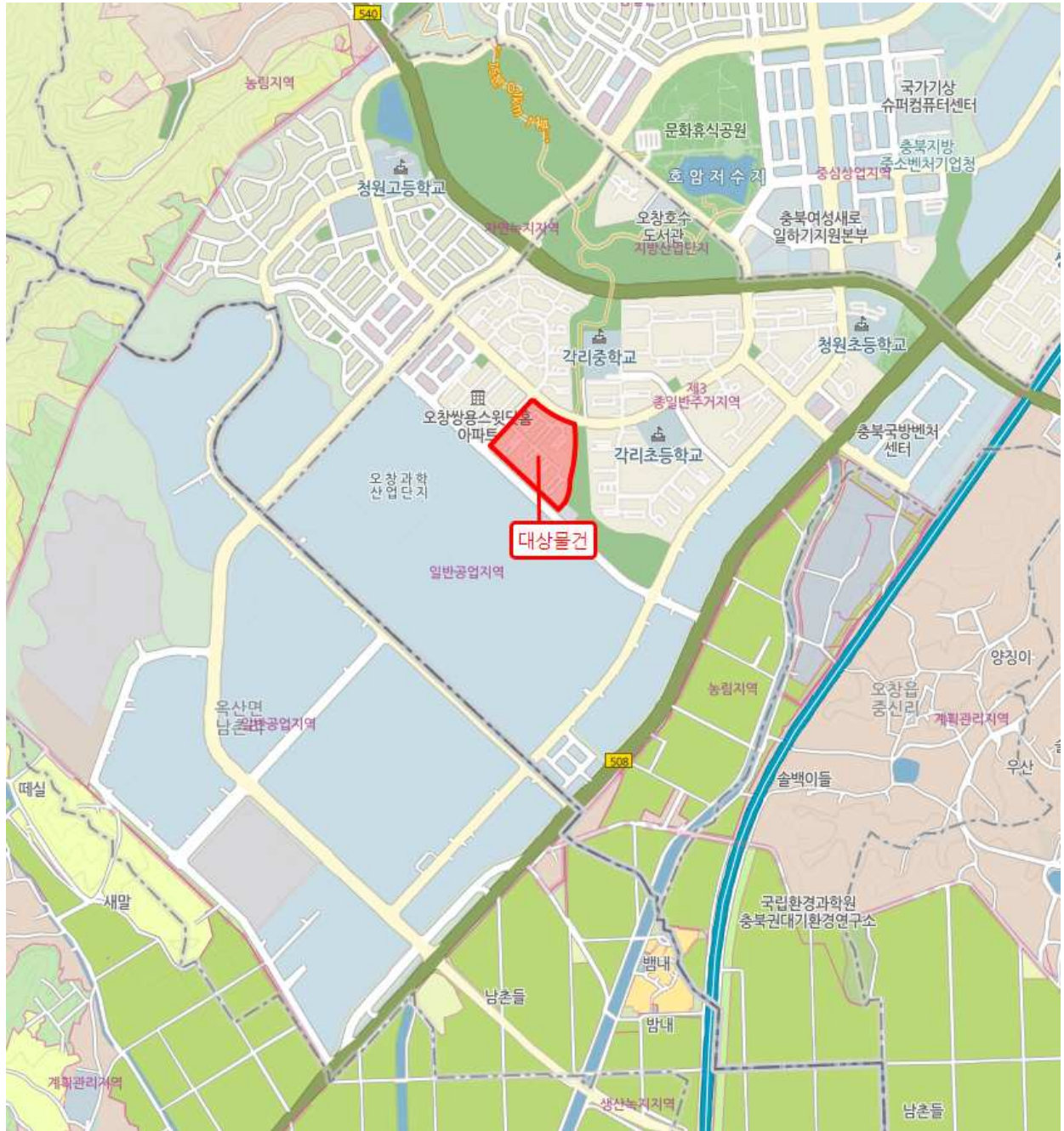
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

광역 위치도

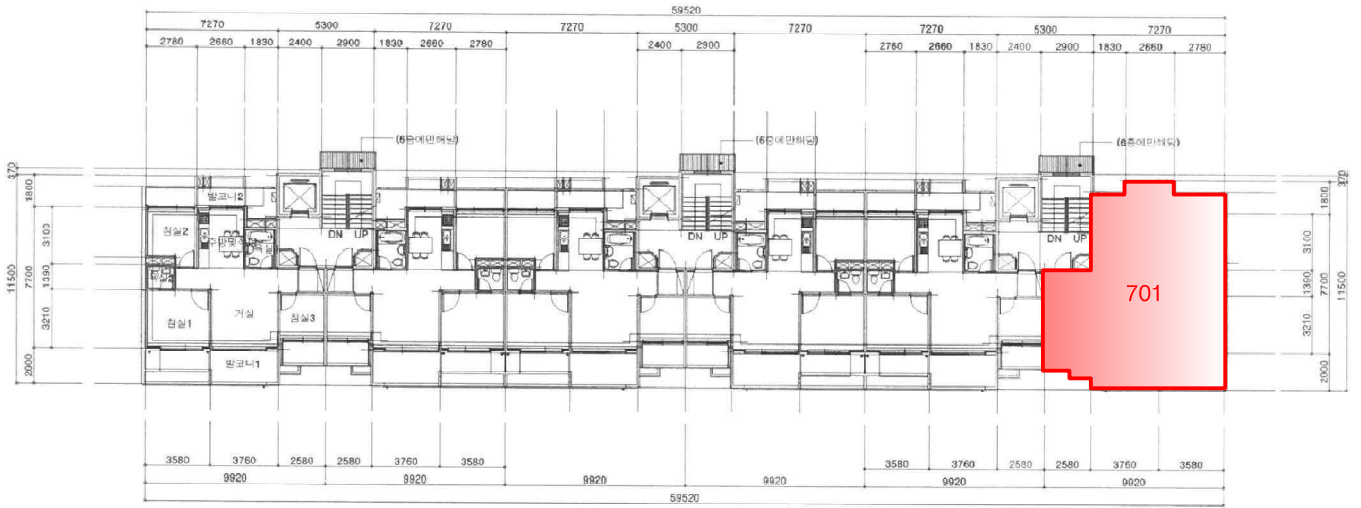
소재지

충청북도 청주시 청원구 오창읍 각리 646-6
이안오창아파트 제711동 제7층 제701호



호별배치도

None Scale



< 이안오창아파트 제711동 제7층 제701호 >

사 진 용 지



본건 동 전경



본건 출입구 전경



본건 호 전경



본건 주위 전경

(주)대한감정평가법인

수 신 청주지방법원 사법보좌관
이수경
참 조 경매2계
제 목 감정평가 회보

선결			지시	
접수	일자		결재 · 공람	
	시간			
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.08.06자 귀 제 『2025타경51561』 호로 의뢰하신 『구자운 소유물』 에
대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 충북지사장

담당부서 : 담당 : 박영준 감정평가사 담당자 : 김용진
감정서번호 : 250806-22-0008 시행일자 : 2025.08.13
(우)28625 충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
전화 : (043)285-2580 전송 : (043)292-7110 <http://www.kosal.co.kr>

수수료청구서

감정평가서번호 : 250806-22-0008

청주지방법원 사법보좌관 이수경 귀하

사십오만이천일백원정 (₩452,100.-)

2025.08.06자 귀 제 『2025타경51561』 호로 의뢰하신 『구자윤 소유물』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	● 평가수수료 ● (기본수수료)290,000 ≒290,000
여비	106,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	121,000.-	
합계	411,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	41,100.-	
총계	452,100.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩452,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 301-85-38615

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신한은행 분평동지점 : 140-009-296823 ((주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 충북지사장