

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이태동 소유물건(2025타경51906)

의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 박상규

감정평가서번호: chc20253-10003

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

충청감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
허재승

감정평가액	일억삼천이백만원정 (₩132,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이태동 (2025타경51906)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.28	2025.10.24 ~ 2025.10.30	2025.10.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	132,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩132,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건개요

대상물건은 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 소재 “현대백화점” 남동측 인근에 소재하는 “대농지구롯데캐슬시티” 내에 위치한 오피스텔로서, 주위환경은 아파트, 근린생활시설 및 오피스텔, 공장, 공원 등이 혼재된 지대임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 경매목적에 위한 감정평가로서 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

II. 대상물건의 감정평가

1. 대상물건 개요

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 복대동 288-62 위 지상 (진재로141)			
건물명 등	대농지구 롯데캐슬시티 주건축물제1동 4층 424호			
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	33.45	16.82	50.27	8.11
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인	2017.08.25	
비고	공용면적에 지하 주차장 면적 20.4㎡는 포함하지 아니하였음.			

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 경매감정을 위하여 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

3. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

대상물건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가액 산출과정

(1) 거래사례비교법 적용

가. 거래사례의 선정

대상물건과 동일한 단지 내에 소재하는 거래사례로, 물적 유사성이 높다고 인정되는 인근지역 거래사례를 선정함.

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	비고
a	북대동288-62 대농지구 롯데캐슬시티	9층 9**호	33.45	128,000,000 @3,826,606원/㎡	2025.04.** 감정평가정보체계
b	북대동288-62 대농지구 롯데캐슬시티	12층 12**호	33.45	135,000,000 @4,035,874원/㎡	2023.11.** 감정평가정보체계

나. 사정보정

인근의 동일·유사 평형 집합건물(구분소유권)의 정상적인 시세수준 및 평가선례 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

가) 충청북도 청주시 흥덕구 집합건물(아파트) 매매지수(한국감정평가사협회 발표)

구분	2023. 11	2023. 12	-	2025. 01	2025. 02	2025. 03	2025. 04	2025. 05	2025. 06	2025. 07	2025. 08	2025. 09
지수	100.2	100.5		99.9	100.0	100.0	100.1	100.1	100.3	100.8	101.2	101.9

다) 시점수정치

$$\frac{2025년\ 09월}{2025년\ 04월} = \left(\frac{101.9}{100.1} - 1 \right) \times 100 \quad \approx \quad 1.798\%(상승)$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\frac{2025\text{년 } 09\text{월}}{2023\text{년 } 11\text{월}} = \left(\frac{101.9}{100.2} - 1 \right) \times 100 \quad \text{≒} \quad 1.697\%(\text{상승})$$

라. 가치형성요인의 비교

가) 비교항목

구 분	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지및상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수및최고층수, 건물의 구조및마감상태, 경과연수에따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별및라인별), 전유부분의 면적및대지사용권의크기, 내부평면방식(베이), 간선도로및철도등에의한 소음 등.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나) 가치형성요인의 비교

대상물건1은 거래사례 a, b 대비 호별요인에서 열세함.

마. 시산가액 결정

대상물건 1	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액	시산가액 (※)
4층 424호	3,826,606	1.0000	1.01798	0.990	33.45	128,998,396	132,000,000 (원) (3,946,188원/㎡)
	4,035,874	1.000	1.01697	0.980	33.45	134,545,116	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 참고가격 자료

가. 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
1	북대동 288-62 대농지구 롯데캐슬시티 주건축물제1동	9층 9**호	33.45	120,000,000원 (3,587,443원/㎡)	2024.11** 매매자료
2	북대동 288-62 대농지구 롯데캐슬시티 주건축물제1동	8층 8**호	33.45	128,000,000원 (3,826,606원/㎡)	2024.06** 매매자료

나. 인근지역 가격수준

기호	소재지	이용상황	가격수준(원/㎡) 전유면적 기준	비고
가	북대동 288-62 대농지구롯데캐슬시티	오피스텔	3,800,000(원/㎡) 내외	전유면적 33.56㎡ 기준

3) 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어 지므로, 본 평가 역시 토지, 건물 일체의 가격으로 평가함.
- (2) 대상물건은 층을 구획하여 내부에 다락이 있어 이를 감안하여 평가하였음.
- (3) 대상물건의 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 대상물건 시산가액이 평가전례, 탐문조사에 의한 인근지역의 가격수준 등에 비추어 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정 함.

구분	대상물건	시산가액(원)	결정가액(원)	비고
1	북대동 288-62 대농지구롯데캐슬시티 주건축물제1동 4층 424호	132,000,000	132,000,000	

구분건물 감정평가명세표

이태동 소유물건(2025타경51906)

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	충청북도 청주시 흥덕구 북대동 대농지구 롯데캐슬시티 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 진재로141 전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 충청북도 청주시 흥덕구 북대동 대지권의 종류 대지권의 비율	288-62	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지하4층 및 지상15						
						지하4층	830.89	830.89		
						지하3층 ~ 지하2층	5,406.92	5,406.92	각층	
						지하1층	5,401.31	5,401.31		
						지상1층	3,531.33	3,531.33		
							지상2층	3,689.57	3,689.57	
						지상3층 ~ 지상13층	2,295.97	2,295.97	각층	
						지상14층	2,064.34	2,064.34		
						지상15층	2,060.55	2,060.55		
							4층 424호	철근콘크리트구조	33.45	33.45
	288-62	대		6,165						
			1. 소유권							
				8.11						
				1.x----	8.11					
				6,165						
						토지·건물 토 지 : 39,600,000 건 물 : 92,400,000				
						배분내역				
						₩132,000,000.-				
	합 계			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

대상물건은 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 소재 "현대백화점" 남동측 인근에 소재하는 "대농지구롯데캐슬시티" 내에 위치한 오피스텔로서, 주위환경은 아파트, 근린생활시설 및 오피스텔, 공장, 공원 등이 혼재된 지대로서 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건 소재 대농지구롯데캐슬시티 건물까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평지붕 지상15층 건중 제4층 424호로서
외 벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 붙임 등.
창 호 : 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비, 소방설비, 승강기 설비, 주차장 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

대체로 사다리형의 평지로 근린생활시설 및 주거용으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 대로한면에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 상업용지(건폐율80%이하, 용적률600%이하, 높이15층이하, 건축한계선(대로변5m, APT경계1.5m)), 지구단위계획구역(대농3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역(연락처: 청주시청 건축디자인과 043-201-2552)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대상물건은 층을 구획하여 내부에 다락이 있어 이를 감안하여 평가하였음.

광역위치도



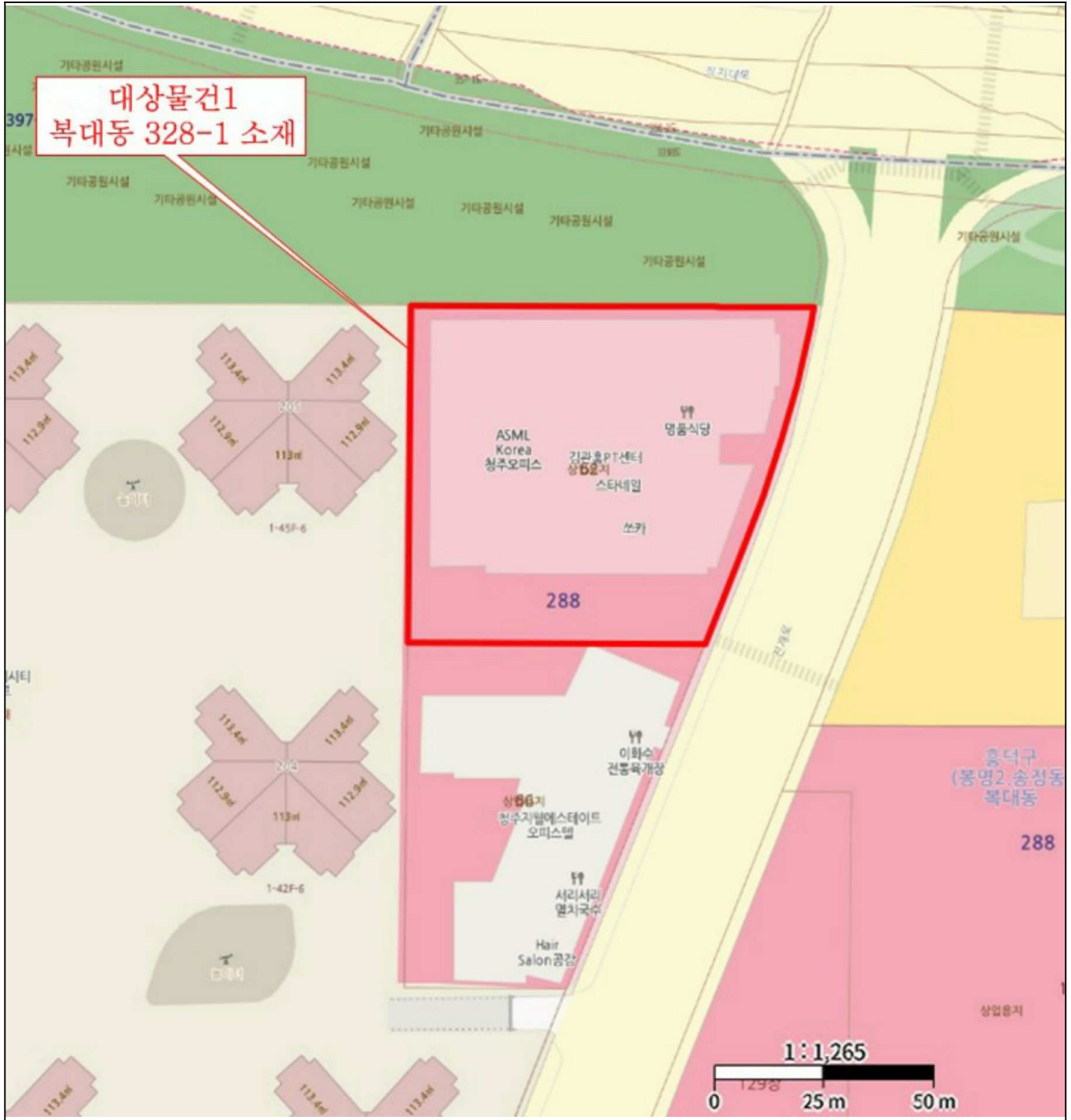
소재지	충청북도 청주시 흥덕구 복대동 288-62 대농지구롯데캐슬시티 4층 424호
-----	--



위치도

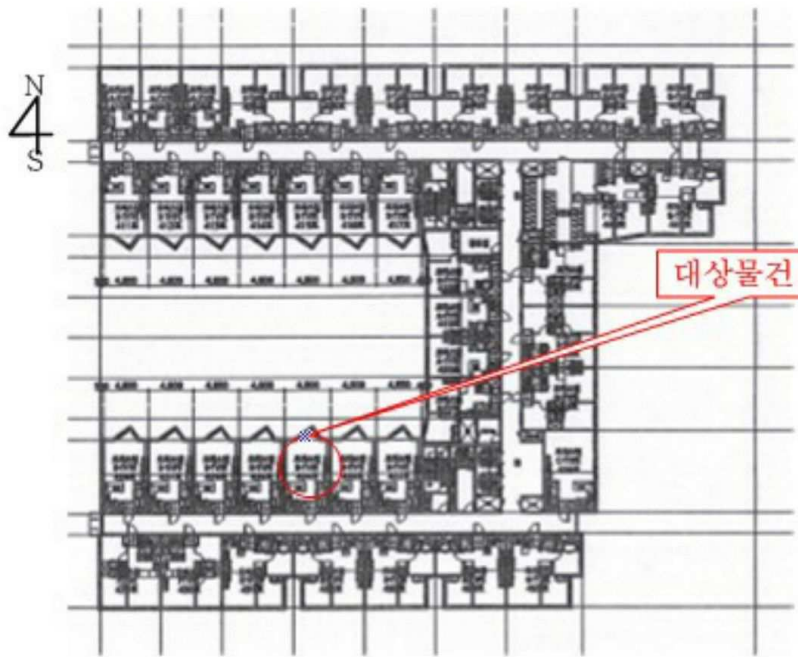


소재지 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 288-62 대농지구롯데캐슬시티 4층 424호

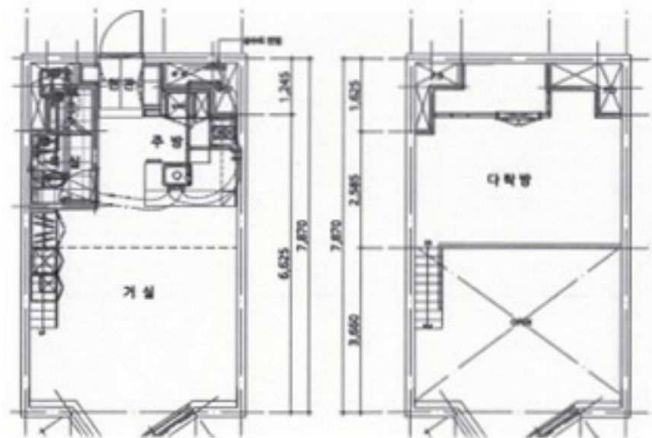


건물개황도

NO SCALE



[4층 평면도]



[424호 하부 평면도]

[424호 상부 평면도]



4



424



1



2