



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	B2603-10-030
평가금액	414,000,000 원
평가기관 / 평가자	정일감정평가법인 충북지사 / 김경래
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	정일감정평가법인 충북지사 / 김경래	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-27 14:36:00.0
대표	정일감정평가법인 충북지사 / 김락희	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-27 14:30:00.0
심사자	정일감정평가법인 충북지사 / 김태훈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-27 15:13:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로, 문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

의뢰인 : 한국자산관리공사 충북지역본부장

건명 : 충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리
122-1외 더웰빌리지 제102동 제1층 제101호
,201호 소재 물건(2024-18461-A01)

평가서번호 : B2603-10-030호

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.

(주)정일감정평가법인 충북지사



충청북도 청주시 서원구 산남로70번길 34, 1동 510호(산남동, 신성미소시티블루1)
TEL.043-715-3927 FAX.043-715-3997



(부동산)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
김 경 래

김 경 래



(주)정일감정평가법인 충북지사 지사장 김 락 희

(서명또는인)



감정평가액	사역일천사백만원정 (₩414,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 충북지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 충북지역본부		
소유자 (대상업체명)	주식회사에스클래스 (2024-18461-A01)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조 건	-		
목 표 시 근 거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2026.04.03	2026.04.03 ~ 2026.04.03	2026.04.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	414,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩414,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김 태 훈					

김 태 훈



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리 소재 '태평리마을' 북측 인근에 위치하는 부동산(다세대주택)으로서, 공매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 다세대주택

소재지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리 122-1외					
명칭	더웰빌리지	건물구조	철근콘크리트조	사용승인 일	2022.10.18	
규모 (동, 호수)	8세대	용도지역	자연녹지지역	이용상황	다세대주택	
일련 번호	동/층/호	면적(m²)			소유권 대지권(m²)	전용률 (%)
		전유	공용	계		
1	102동 1층 101호	62.79	40.0363	102.8263	89.125	61.06%
2	103동 2층 201호	62.79	37.1225	99.9125	90.125	62.84%

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 4월 3일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 4월 3일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 본건의 위치 및 내부현황은 현장조사, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유 부분에 의거하여 확인하였음.

나. 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 동명 및 호명에 ○○○ 처리하였으니 참고바람.

다. 본건의 경우 이해관계인의 부재로 인하여 내부를 확인하지 못하였으며, 관련도면 서류 등을 참작하여 표준적인 내부상태를 상정하여 평가하였으니 업무진행시 유의바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 시산가액의 적정성 검토를 위하여 원가법에 의한 합리성 검토를 하였음.

3. 기타 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	동	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
	건물명	호				
#ㄱ	도원리 61-7	○○○	63.84	2025.10.10	145,000,000	2,271,303
	더라인뷰빌라	○○○				
#ㄴ	도원리 122-1	○○○	62.79	2023.12.01	260,000,000	4,140,787
	더웰빌리지	○○○				
#ㄷ	내수리 261-8	○○○	72.55	2024.04.09	150,500,000	2,074,431
	-	○○○				
#ㄹ	내수리 259-6	○○○	72.03	2025.02.23	145,000,000	2,013,050
	-	○○○				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	동	전유 면적 (m ²)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/m ²)	평가 목적
	건물명	호					
#a	도원리 122-7	○○○	62.79	2025.08.27	201,000,000	3,201,147	법원 경매
	더웰빌리지	○○○					
#b	도원리 122-1	○○○	62.79	2025.04.03	202,000,000	3,217,073	법원 경매
	더웰빌리지	○○○					
#c	도원리 122-1	○○○	62.79	2025.01.17	189,000,000	3,010,033	공매 (국세, 지방세)
	더웰빌리지	○○○					
#d	도원리 122-1	○○○	62.79	2024.02.14	300,000,000	4,777,831	법원 경매
	더웰빌리지	○○○					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	동	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
	건물명	호				
#ㄱ	도원리 61-7	○○○	63.84	2025.10.10	145,000,000	2,271,303
	더라인뷰빌라	○○○				

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분		변동률					
충청북도	다세대주택	25.01	25.02	25.03	25.04	25.05	25.06
		101.1	101.0	100.9	100.9	100.8	100.9
		25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12
		100.7	100.5	100.5	100.4	100.3	100.1
		26.01	26.02	26.03	26.04	26.05	26.06
		100.0	99.9	-	-	-	-

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
기호 1, 2	2026.04.03	0.99403	99.9 /100.5
거래사례 #ㄱ	2025.10.10		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 다세대주택 : 기호 1 / 거래사례 #ㄱ 비교

항목	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	차량이용의 편리성 등에서 우세함	1.20
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	건물의 구조 및 마감상태 등에서 우세함	1.20
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대등함	1.00
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함	1.00
격차율 계			1.440

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 다세대주택 : 기호 2 / 거래사례 #ㄱ 비교

항목	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	차량이용의 편리성 등 에서 우세함	1.20
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	건물의 구조 및 마감상 태 등에서 우세함	1.20
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대등함	1.00
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함	1.00
격차율 계			1.440

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,271,303	1.000	0.99403	1.440	3,251,151	3,300,000
2	2,271,303	1.000	0.99403	1.440	3,251,151	3,300,000

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 인근지역 호가수준

구분	가격수준	비고
다세대주택	@3,100,000원/㎡~@3,400,000원/㎡ 내외	인근지역 내 유사물건

② 최근 1년간 경매 낙찰가율(2025.04.03~2026.04.03)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
다세대주택	충청북도	42.38	55.4	69
	청주시 청원구	38.99	44.78	10

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률 평균 : 총 낙찰가율 합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적 (㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	산정가액(원)	비고
1	62.79	3,300,000	207,207,000	207,000,000	-
2	62.79	3,300,000	207,207,000	207,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지, 건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리 122-1외 더웰빌리지	102동 1층 101호	62.79	207,000,000	-
2	충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리 122-7외 더웰빌리지	103동 2층 201호	62.79	207,000,000	-
합계			62.79	414,000,000	-

2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례, 지가수준, 인근 유사물건의 가격수준, 낙찰가율, 거래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 구분건물 비준가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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	충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리	122-1, 122-13 더월 빌리지 제102동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지 4층				
				지1층	162.89			
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 원마산길 31-3			지1층	27.52			
				1층	158.05			
				2층	158.05			
				3층	158.05			
				4층	158.05			
	1. 충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리	122-1	대	자연녹지지역	205			
	2. 동소	122-13	대	자연녹지지역	508			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	62.79	62.79	207,000,000	비준가액 (공용면적 : 40.0363㎡ 포함)
					89.125			
					713x-----	89.125		
					713			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,100,000 144,900,000	

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		
2	충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리	122-7, 122-16 더월 빌리지 제103동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지 4층				
				지1층	139.58			
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 내수읍 원마산길 31-3			지1층	27.52			
				1층	158.05			
				2층	158.05			
				3층	158.05			
				4층	158.05			
	1. 충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리	122-7	대	자연녹지지역	490			
	2. 동소	122-16	대	자연녹지지역	231			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	62.79	62.79	207,000,000	비준가액 (공용면적 : 37.1225㎡ 포함)
				1,2. 소유권대지권	90.125 721x----- 721	90.125		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,100,000 144,900,000	
	합 계						₩414,000,000.-	
			이	하	여	백		

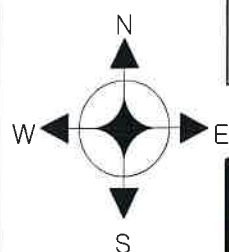
구분건물요향표

기재사항	내역
위 치	충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리 소재 '태평리마을' 북측 인근에 위치함.
주 위 환 경	인근은 농경지, 다세대 주택 등이 혼재하는 국도주변 농촌지대로 주위환경은 대체로 양호한 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반교통상황은 양호한 편임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	122-1번지 : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(도원1지구) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(청주비행장(K-59))<군용비행장·군사격장 소음방지 및 피해보상에 관한 법률> 122-13번지 : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(도원1지구) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(청주비행장(K-59))<군용비행장·군사격장 소음방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

구 분 건 물 요 항 표

기재사항	내역
도시계획관계 및 공법상 제한상태	122-7번지 : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(도원1지구) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(청주비행장(K-59))<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률> 122-16번지 : 도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(도원1지구) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발고도로부터 30m이내 협의업무위탁 2024.9.23)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(청주비행장(K-59))<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내의 제1층 제101호 및 제201호로서, 외벽 : 치장벽돌붙임마감 등, 내벽 : 벽지도배마감 및 일부 타일붙임마감 등, 창호 : 샷시창호 등임.
이 용 상 황	본건 공히 공동주택(다세대주택)으로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있음.
임대관계 및 기타	-.

광역위치도

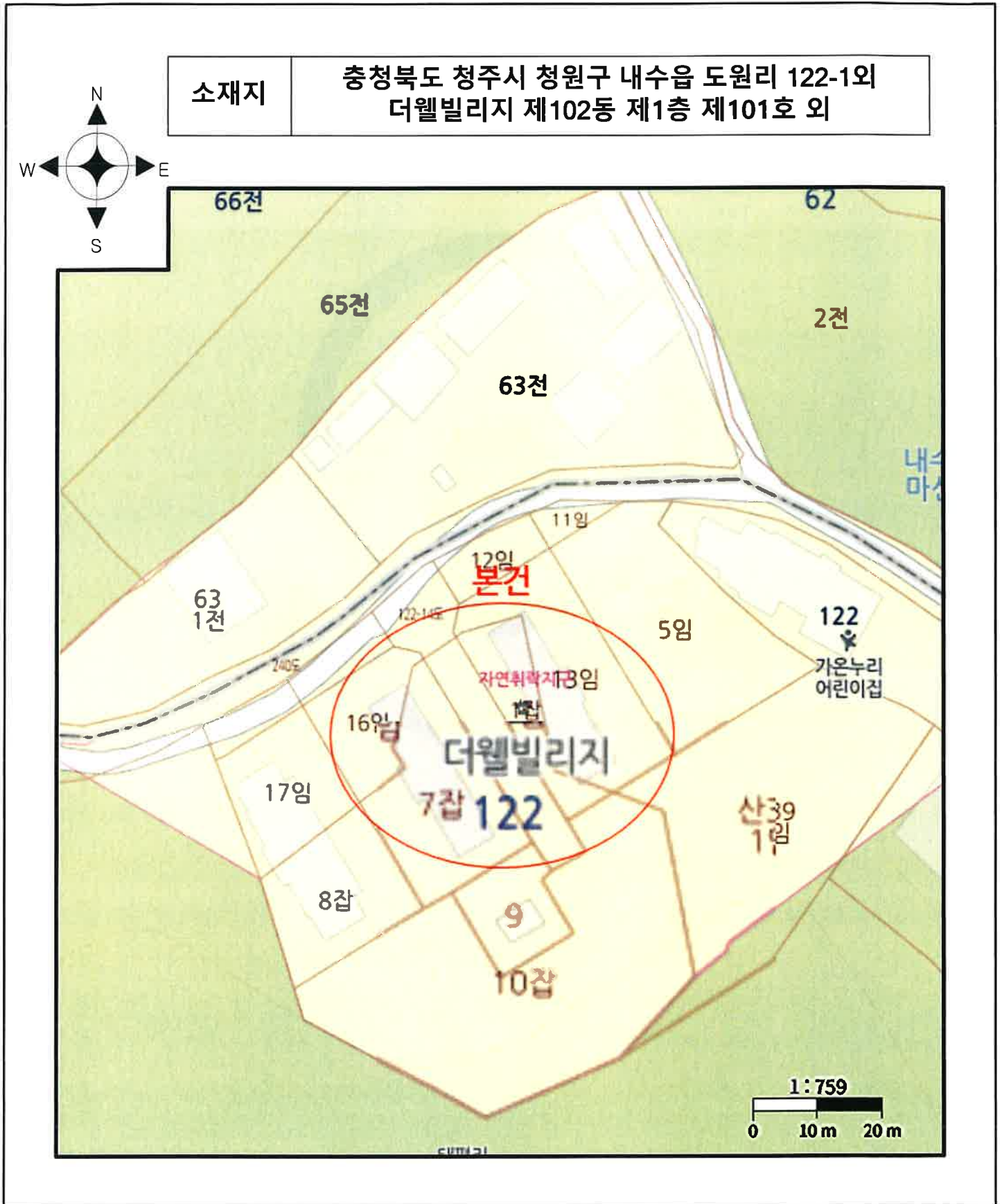


소재지

충청북도 청주시 청원구 내수읍 도원리 122-1외
더웰빌리지 제102동 제1층 제101호 외

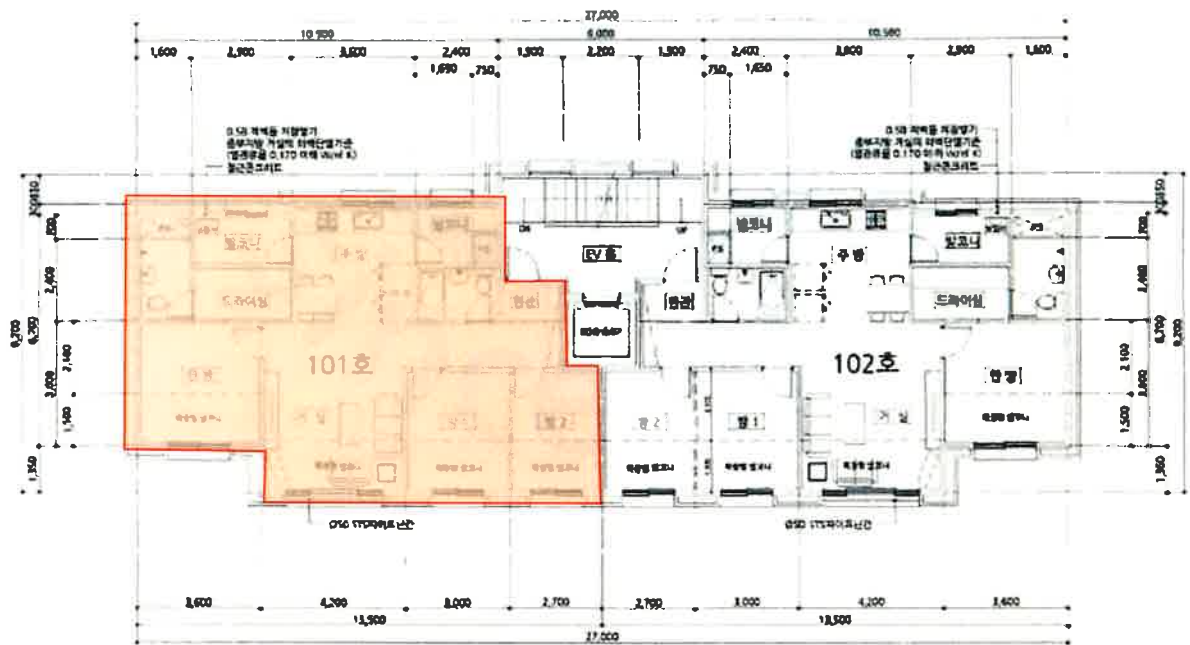


위 치 도



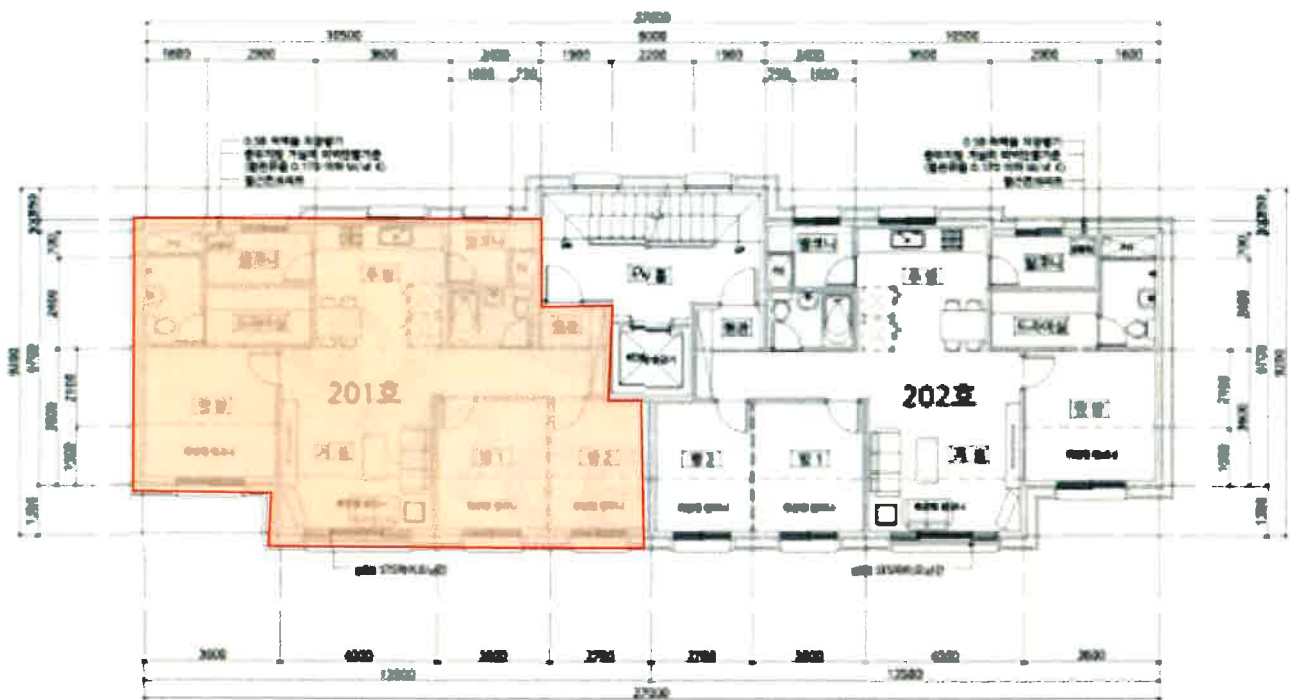
내 부 구조도

S: Non Scale



내 부 구조도

S: Non Scale



사 진 용 지



본건 단지내 전경



102동 전경



103동 전경



본건 102, 103동 전경

사 진 용 지



본건 101호 현관



본건 201호 현관



본건 주위환경