

2025타경4780

경매5계

# 감정평가서

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 안소연

건명 : 지소영 소유물건 (2025타경4780)

번호 : 250923-11-3103

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)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

충청북도 청주시 서원구 신화로 41, 302호(성화동, 태산빌딩)

TEL. (043)238-5751

FAX. (043)238-5752



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
임성수

**임성수**



㈜리얼티뱅크감정평가법인 충북지사      지사장 임성수      (서명 또는 인)

감정평가액	<b>금이억칠천팔백만원정 (₩278,000,000.-)</b>			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	지소영 (2025타경4780)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 10. 01	2025. 09. 30 ~ 2025. 10. 01	2025. 10. 01

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	278,000,000
	이	하	여	백	
<b>합계</b>					<b>₩278,000,000</b>

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
임재철

**임재철**



심사  
확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 비하동 소재 '대농교사거리' 남서측 인근에 위치한 집합 건물(대주피오레2차아파트 제204동 제15층 제1502호)로서, 청주지방법원의 경매 목적 감정 평가 건입니다.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정 평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 < 2025. 10. 01. > 일을 기준시점으로 감정평가 하였습니다.

### 4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 < 2025. 09. 30. ~ 2025. 10. 01. > 일자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하였습니다.

### 6. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

- 가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 비교란에 기재하였는바, 배분비율은 “공동주택 토지·건물 배분비율표” 상의 배분비율(본건의 경우 3:7(토지:건물))을 적용하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건의 호별 위치확인은 건축물대장상의 층별 도면 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 본건은 누다락이 소재하는 최상층으로 이 점을 고려하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 확인 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 현황

### 1. 대상 부동산의 개요

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 367								
건물명	대주피오레2차아파트 제204동				대지면적	9,998	㎡		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사슬래브)지붕				규모	지상 15층			
주용도	아파트				사용 승인일	2008.09.12.			
설비 현황	위생 설비	급배수 설비	난방 설비	냉방 설비	승강기 설비	소방 설비	방송 설비	주차 시설	기타 설비
설비 내역	○	○	○	-	○	○	-	○	-

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
1-가	제15층 제1502호	84.9707	27.9411	112.9118	75.25%	9,998 × 53.1275 / 9,998	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건의 현황

입지 및 이용상황	청주시 흥덕구 비하동에 소재한 아파트로 주위는 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로 주변환경은 보통시 됨.
-----------	--



## III. 감정평가방법의 선정

### 1. 감정평가 방식

감정평가방식은 ① 원가법 및 적산법 등 비용성원리에 기초한 원가방식과 ② 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성 원리에 기초한 비교방식 ③ 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성원리에 기초한 수익방식이 있습니다.(감정평가에 관한 규칙 제11조)

### 2. 거래사례비교법의 적용

본 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 감정평가 하는 “거래사례비교법”에 의하여 감정평가 하되, 대상물건의 특성(주거용 공동주택, 신규 분양중인 상가 등, 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등) 상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액 비교 검토는 하지 아니하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 인근거래사례

[출처: KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
가	비하동 367	204동 2층 201호	84.9582	255,000,000	3,001,476	2024. 12. 03	대주피오레 2차아파트 (선정)
나	비하동 367	202동 9층 901호	84.9582	257,000,000	3,025,017	2025. 01. 15	대주피오레 2차아파트
다	비하동 367	204동 12층 1205호	84.9582	254,000,000	2,989,706	2025. 07. 26	대주피오레 2차아파트

#### 나. 참고 사례(평가사례)

[한국감정평가사협회]

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
1	비하동 367	202동 4층 405호	84.9582	274,000,000	3,225,115	2024. 06. 04	대주피오레 2차아파트 (경매)
2	비하동 367	204동 14층 1403호	84.9707	245,000,000	2,883,347	2023. 10. 04	대주피오레 2차아파트 (공매)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 비교사례의 선정

상기 인근 거래사례 중에서 위치와 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래에 특별한 사정이 없고 정상적이라 인정되는 다음 사례를 선정하였습니다.

[출처: KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
가	비하동 367	204동 2층 201호	84.9582	255,000,000	3,001,476	2024. 12. 03	대주피오레 2차아파트 (선정)

## 2. 사정보정

사정보정이란 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 의미합니다. 상기 선정사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하여, 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (사정보정치 : 1.000 )

## 3. 시점수정

### 가. 시점수정 지표

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 및 유형별 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “충청북도 청주시 흥덕구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

충청북도 청주시 흥덕구 아파트 매매가격지수

(지수 기준시점: 2025.03 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.8	100.0	100.0	100.1	100.1	100.3	100.9	101.4	-	-	-	-
2024년	100.7	100.5	100.3	100.3	100.3	100.2	100.1	100.2	100.0	100.1	100.2	100.1

## 나. 시점 수정치 산출

거래사례(가) 당시 아파트 매매가격지수 (2024.12.03, 2024년11월 지수를 적용함)	100.2 (2024.11)
본건 기준시점 당시 아파트 매매가격지수 (기준시점 : 2025.10.01, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함)	101.4 (2025.08)
시점 수정치	101.4 / 100.2 ≒ 1.01198

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인 비교항목 【본건 : 일련번호(1-가) / 거래사례(가)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	거래사례와 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	거래사례와 대등함.	1.00
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	층별 효용, 내부구조 등 에서 우세함.	1.08
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.080

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시정 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1-가	가	3,001,476	1.000	1.01198	1.080	3,280,428	84.9707	278,740,263	278,000,000
합계									278,000,000

## V. 참고가격 자료

### 1. 시세 수준

구분	시세수준	비고
본건 시세	3,100,000 원 ~ 3,400,000 원/㎡ 내외 수준	전유면적당 단가
<b>의 견</b>		
본건 시세수준은 상기와 같이 조사됩니다.		

### 2. 경매 동향

#### (1) 용도별 낙찰가율 통계

기 준 지 역	기 간	총건수	용 도	평균 낙찰가율
충북 청주시 흥덕구	2024. 10. 01. ~ 2025. 10. 01.	205건	아파트/아파트	83.40%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액 결정에 참고한 자료” (인근 유사 부동산의 가격수준, 거래동향)등 과 비교 시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 **감정평가액을 결정**하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1-가	204동 15층 1502호	84.9707	278,000,000	278,000,000	대주피오레 2차아파트
합 계				278,000,000	

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1-가	1동의 건물의 표시	367 대주피오레 2차아파트 제204동	아파트	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 (경사슬래브)지붕 15층	1층	361.1473	278,000,000	공용면적포함 비준가액, 토지, 건물 배분가액 (3:7) 토지: 83,400,000원 건물: 194,600,000원
	2층 ~ 15층 각				451.9903			
	(대지권 목적인 토지의 표시) 제2종일반 주거지역				9,998			
	(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제15층 제1502호 (대지권의 표시)				84.9707	84.9707		
1. 동소	367	대	(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제15층 제1502호 (대지권의 표시)	1. 소유권대지권	9,998 x ---- 9,998	53.1275	53.1275	
합 계							₩278,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

# 구분건물감정평가요항표

- |              |                    |              |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 |              |
| 3. 건물의구조     | 6. 공부와의 차이         |              |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 비하동 소재 '대농교사거리' 남서측 인근에 위치하는 집합건물(대주피오레2차아파트 제204동 제15층 제1502호)로서 주위는 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주변환경은 보통시 됩니다.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편입니다.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사슬래브)지붕 15층 건물 내의 제15층 제1502호로서,  
(사용승인일: 2008.09.12.)

외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등

내벽 : 벽지도배마감 및 일부 타일붙임마감 등

창호 : 샷시창호 등 입니다.

## 4. 이용상태

기호(1-가) : 아파트로 이용중 입니다.

## 5. 설비내역

기호(1-가) : 난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기, 소방설비, 주차장 등이 구비되어 있습니다.

# 구분건물감정평가요항표

- |              |                    |              |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 |              |
| 3. 건물의구조     | 6. 공부와의 차이         |              |

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사지로, 아파트단지 건부지로 이용중입니다.

## 7. 인접 도로상태

단지내 도로를 통하여 남측의 노폭 약 15M 내외의 포장도로와 연결됩니다.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

비하동 367번지 : 도시지역 , 제2종일반주거지역 , 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

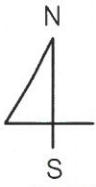
## 9. 공부와의 차이

-

## 10. 임대관계 및 기타

-

# 광역 위치도



소재지	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 367 대주피오레2차아파트 제204동 제15층 제1502호
-----	--



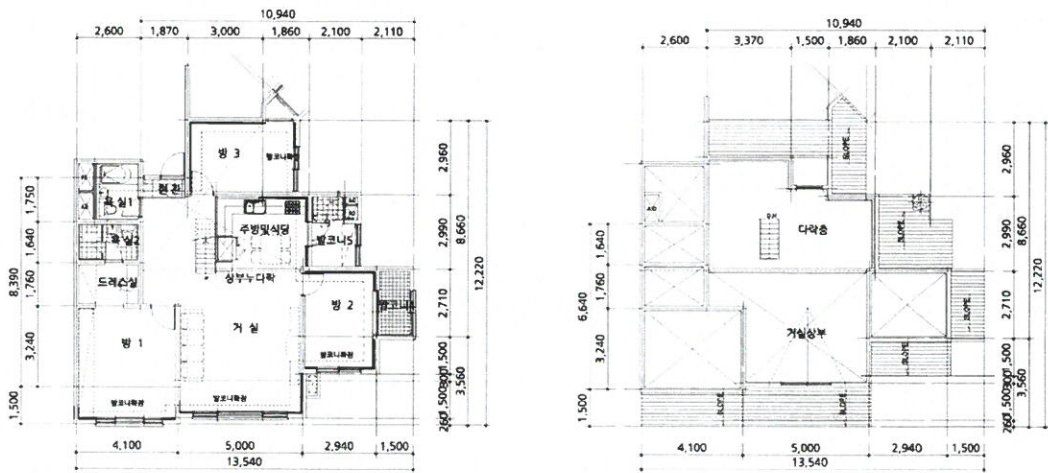
# 호 별 배 치 도

None Scale

소재지 충청북도 청주시 흥덕구 비하동 367  
대주피오레2차아파트 제204동 제15층 제1502호



[ 기호(1-가) 대주피오레2차아파트 제204동 제15층 ]



# 사 진 용 지



[본건 근경]



[본건 현관문]



[본건 내부승강기 및 복도]



[본건 주위환경]