2025타경51474

경매3계

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청 주 지 방 법 원 사법보좌관 박상규
건 명	주식회사 태현민 소유물건 (2025타경 51474)
번 호	제일 L250711-01호

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.

(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

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

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

L250711-01

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 정승기 (인)

(주)제일감정평가법인 충북지사장 최 준 헌 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억일천오백만원(₩115,000,000.-)**			
평가의뢰인	청 주 지 방 법 원 사법보좌관 박상규	감정평가 목적	경 매	
		제 출 처	청주지방법원	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 태현민 (2025타경 51474)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2025. 07. 11	2025. 07. 11	2025. 07. 11

감정평가내용

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	1개호	구분건물	1개호	-	115,000,000
		이 하 여 백			
합 계					₩115,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 태 용 (인)

(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청북도 청주시 흥덕구 복대동 소재 '흥덕고등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 1개호로서, 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 흥덕구 비하동 300 외 4필지 (도로명주소 :충청북도 청주시 흥덕구 2순환로1050번길 13-14 (비하동))			
건물 명칭	효성아파트 101동			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	-	14,156.08	-	-
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	공동주택	지하1/지상15	1995.09.12

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련번호	동	층	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)
①	101	6	606	아파트	45.32	20.6928	66.0128	68.65	22.7481

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

2) 대상물건 현황

대상물건 전경

대상물건 주위전경

3) 공법상 제한사항

■ 비하동 300, 369 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

■ 비하동 624-9, 317-12, 317-13 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 11일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 07월 11일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인함.

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

대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 점용부분 등으로 확인함.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

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.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

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.

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/㎡)

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	비하동 300외	101/8/810	아파트	45.32	22.7481	115,000,000	2,537,511	2025.05.27 1995.09.12
#2	비하동 300외	101/9/904	아파트	45.32	22.7481	116,000,000	2,559,576	2025.03.09 1995.09.12
#3	비하동 300외	101/13/1312	아파트	45.32	22.7481	120,000,000	2,647,837	2024.09.28 1995.09.12

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

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	비하동 300외	101/8/810	아파트	45.32	22.7481	115,000,000	2,537,511	2025.05.27 1995.09.12

3. 사정보정

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

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	100.1	100.3	1.00200	충북 흥덕구
	2025.05	2025.07		
아파트 매매가격지수 (KB 유형별 매매가격지수)	93.69	93.85	1.00170	충북 흥덕구
	2025.05	2025.06		
결정의견	대상 부동산은 아파트로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		1.00200	아파트 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

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

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

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(가로의 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	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**

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

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

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
①	2,537,511	1.000	1.00200	1.000	2,542,586

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
(1)	비하동 300외	101/3/304	아파트	45.32	법원 경매	125,000,000	2,758,164	2025.05.13 1995.09.12
(2)	비하동 300외	101/5/515	아파트	45.32	법원 경매	131,000,000	2,890,556	2024.05.21 1995.09.12
(3)	비하동 300외	101/ 15/1515	아파트	45.32	법원 경매	128,000,000	2,824,360	2022.11.03 1995.09.12

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 2,300,000 ~ 2,700,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
①	101	6	606	45.32	2,542,586	115,229,997	115,000,000
합 계				45.32	-	-	115,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
①	101	6	606	45.32	115,000,000	-
합 계				-	115,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

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

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-07-11]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 효성아파트 제101동 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 2순환로 1050번길 13-14	300, 369, 624-9, 317-12, 317-13	아파트	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 15층 지층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층	 781.60 915.36 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 897.44 792.40			
1	"	300	대	제2종일반주거지역	11,502			
2	"	369	대	제2종일반주거지역	12,724			
3	"	624-9	대	제2종일반주거지역	65			
4	"	317-12	대	제2종일반주거지역	6			
5	"	317-13	대	제2종일반주거지역	2			

(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-07-11]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
①				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제6층 제606호	45.32	45.32	115,000,000	공용부분 포함 66.0128㎡
				소유권 1~5.------ 대지권	22.7481 ------ 24,299	22.7481 ------ 24,299		
						배분내역		
						토지가격	**46,000,000**	
						건물가격	**69,000,000**	
	합 계						**₩115,000,000**	.-
				이 하	여 백			

(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

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 흥덕구 복대동 소재 '흥덕고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대체적으로 아파트, 근린생활시설, 단독주택, 학교 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

2. 교통상황

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

3. 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 스라브지붕 지하1층, 지상15층건 중 제101동 제6층 제606호로서,

외 벽 : 페인팅 마감 등,

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,

창 호 : 샷시창 임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급·배수 설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비, 화재설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

5필 일단지의 대체로 평탄한 사다리형의 토지로, 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

대상물건 동측, 서측, 북측으로 노폭 10~20m 내외의 포장도로가 소재함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

■ 비하동 300, 369 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

■ 비하동 624-9, 317-12, 317-13 : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

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)

임대관계 미상임.

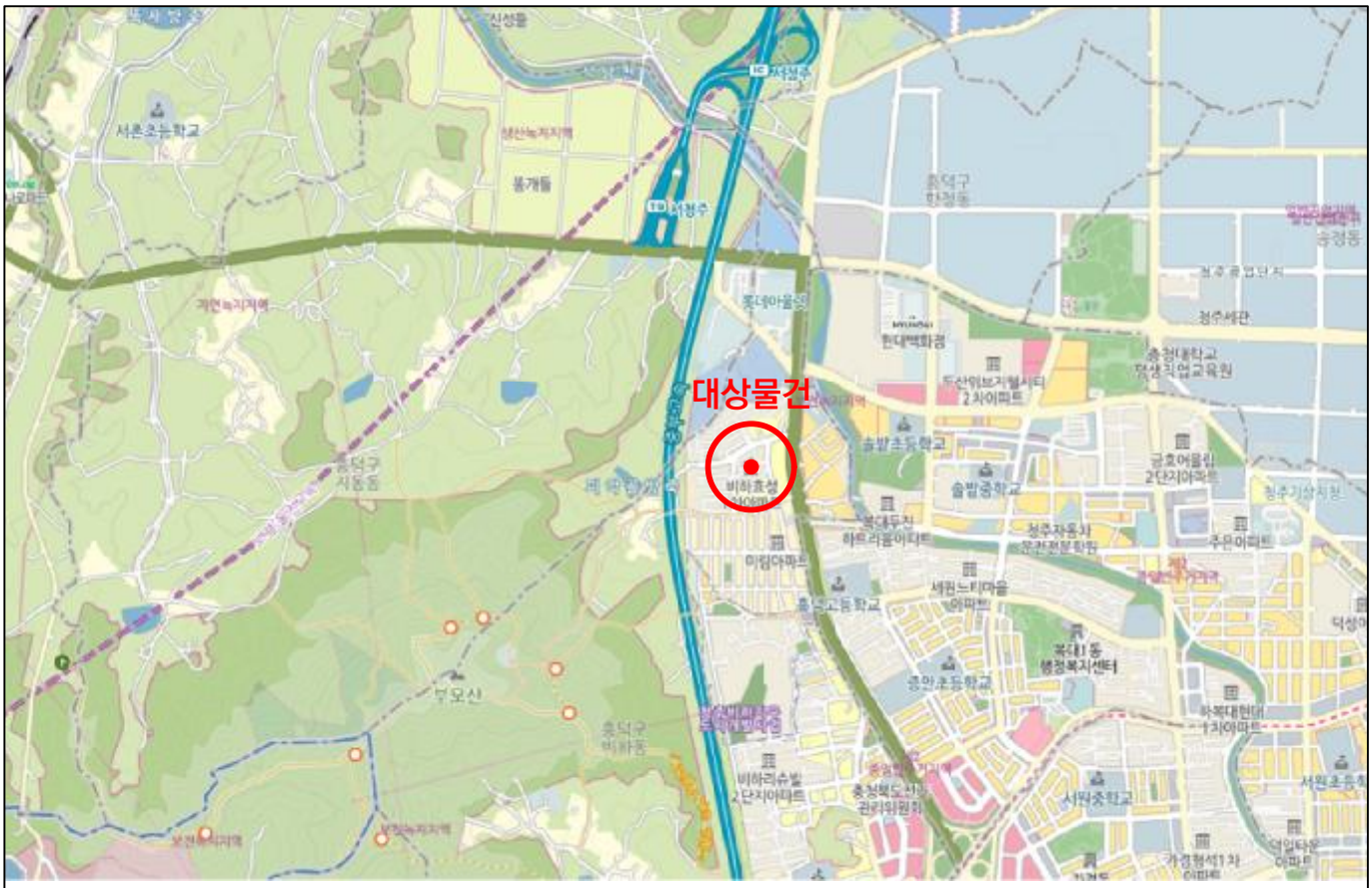
(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

위 치 도

N
W E
S

소 재 지	충청북도 청주시 흥덕구 비하동 300외 4필지 효성아파트 제101동 제6층 제606호



S： None.

601	602	~	606	607	608	~	615	616

효성아파트 제101동 제6층 제606호

(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

사 진 용 지

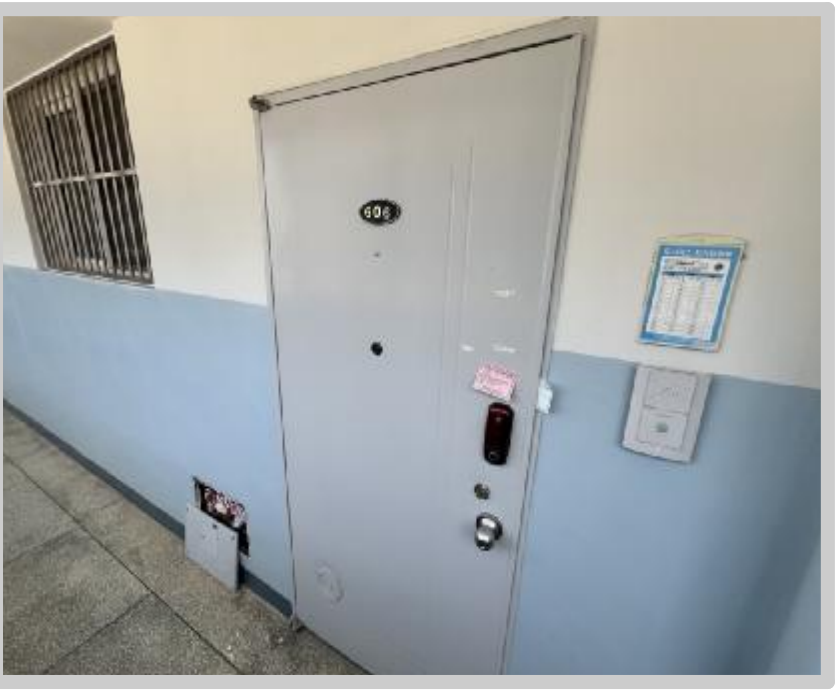
【 대상물건 전경 】

【 대상물건 출입구 】

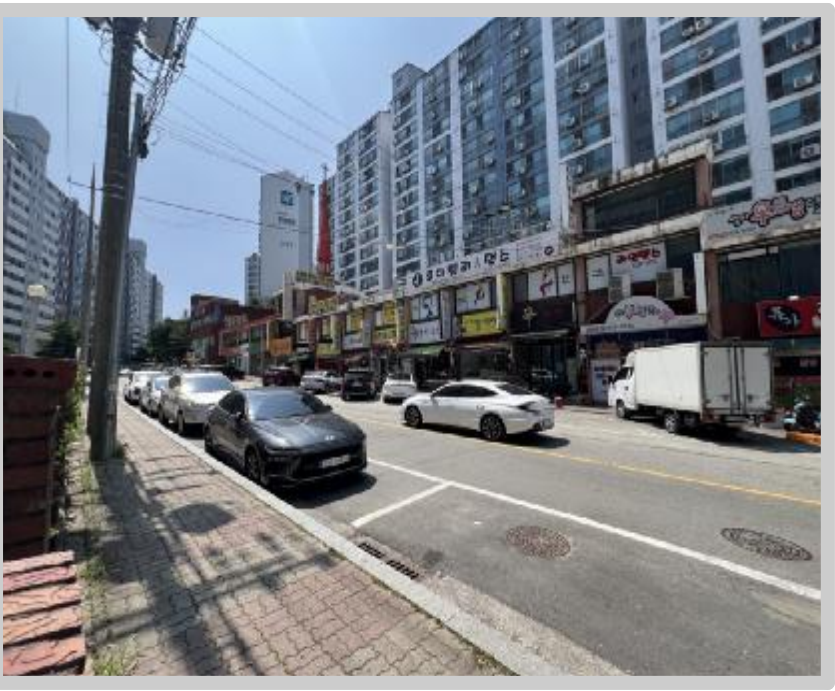
(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com

사 진 용 지



【 대상물건 현관 】



【 주위환경 】

(주)제일감정평가법인

PDF created with pdfFactory Pro trial version www.pdffactory.com