

감정평가서

Appraisal Report

건명	김철식 외 2명 소유물건 (2025타경5141)
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 박상규
감정평가서번호	통일(충북)W251104-3002호

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)통일감정평가법인 충북지사
지사장 권세중

충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동)
TEL.043-297-9922 FAX.043-297-9921



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
권세종

경

세

종



(주)통일감정평가법인 충북지사 지사장 권세종 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천일백만원정(₩161,000,000.-)				
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 박상규	감정평가목적	경매		
제출처	청주지방법원 경매6계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철식 외 2명 (2025타경5141)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025.11.06.	2025.11.06.	2025.11.06.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	161,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩161,000,000

심사확인

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

심사자: 감정평가사
정탁영

정탁영



구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1	충청북도 청주시 흥덕구 가경동 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 가경로 158 (가경동)	1189 형석1차 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 스라브지붕 15층				
				지층	642.96			
				1층	670.8			
				2층	670.8			
				3층	670.8			
				4층	670.8			
				5층	655.2			
				6층	655.2			
				7층	655.2			
				8층	655.2			
				9층	655.2			
				10층	655.2			
				11층	655.2			
				12층	655.2			
13층	655.2							

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1.	충청북도 청주시 흥덕구 가경동	1189	대	14층	655.2		161,000,000	비준가액 (공용면적 23.239㎡ 포함)
				15층	655.2			
				제2종 일반주거지역	21,431			
				철근콘크리트구조 제2층(A형) 제206호	72.61	72.61		
				1 소유권	35.47	35.47		
				-----	-----	-----		
대지권	21,431	21,431						
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		48,300,000	
					건 물 :		112,700,000	
합 계							₩161,000,000	.-
			-	이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 가경동 소재 '풍광초등학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물 (형석1차아파트 제101동 제2층 제206호)로서, 청주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 11월 06일(1일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025년 11월 06일로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대 하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등 이 있습니다.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교 하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.

■ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의한 시산가액을 산정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 그 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수는 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건은 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장 상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행 시 참고 하시기 바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 가경동 1189 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 가경로 158 (가경동)							
건물명 및 동·호수	형석1차아파트 제101동 제2층 제206호							
건물의 개황	구조		철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 스라브지붕		사용승인 일자		1992.12.08	
	연면적		10,533.36㎡		용도지역		제2종일반주거지역	
	규모	층수	지하1층/지상15층		대지면적		-	
		동수	1동					
		호수	120세대					
주용도		아파트		지목		대		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생급배수	소화설비	화재탐지	승강기	주차설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	-	-
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)		
기호	호수							
1	제2층(A형) 제206호	72.61	23.239	95.849	35.47	아파트		

※ 집합건축물대장 기준이며, 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#a	가경동 1189	형석1차 아파트	제101동 제704호	72.61	166,000,000	2025.10.01	-
		아파트			2,286,180	1992.12.08	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

본건 거래사례 (최근3년)	-	-
----------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
#1	가경동 1189	형석1차 아파트	제104동 제5(B형)층 제502호	59.34	130,000,000	법원경매	2025.04.15	-
		아파트			2,190,760		1992.12.08	
#2	가경동 768	가경신라 아파트	제1동 제9층 제908호	84.99	217,000,000	법원경매	2024.08.26	-
		아파트			2,553,240		1993.05.20	

※ 전유면적당단가(원/㎡)는 원단위에서 절사 하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

본건 평가사례 (최근3년)	-	-
----------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전용면적기준 @2,100,000원/㎡ ~ @2,350,000원/㎡ 수준이며 층별 위치별 등에 따라 가격차이가 존재합니다.
-------------	---

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

충북 청주시 흥덕구 2024년 11월 ~ 2025년 10월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	25,901,400,000	21,816,739,306	84.20%	187	76	40.60%

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#a)** 를 비교사례로 선정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니 합니다.
사정 보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

가. 시점수정치

거래사례 #a 시점수정 (2025.10.01~2025.11.06) 매매가격지수

아파트

지역 : 충청북도 청주시 흥덕구 (2025.10.01~2025.11.06)

거래시점 : 2025.10.01, 2025년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.11.06, 2025년09월 지수를 적용 함

2025.10.01 매매가격지수 (적용:2025년09월) : 102.1

2025.11.06 매매가격지수 (적용:2025년09월) : 102.1

시점수정치 : $102.1/102.1 \approx 1.00000$

시점수정치 : 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성 등
	교육시설 등의 배치 등
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 등
	차량이용의 편리성 등
	공공시설 및 편익시설과의 배치 등
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드 등
	단지내 총세대수 및 최고층수 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	경과연수에 따른 노후도 등
	단지내 면적구성(대형,중형,소형) 등
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용 등
	향별 효용 등
	위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부 평면방식(베이) 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(#a)	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
구분	결정의견				
기호(1) /비교사례(#a)	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인(층별 효용 등, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
가	2,286,180	1.000	1.00000	0.970	72.61	161,019,544	161,000,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비고
가	72.61	2,217,325	161,000,000	(공용면적 23.239㎡ 포함)
합계			<u>161,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

구 분	수 량	감정평가액(원)	비 고
구분건물	1세대	161,000,000	주거용
감정평가액 합계		<u>161,000,000</u>	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 가경동 소재 '풍광초등학교' 동측 인근에 위치하며 인근은 단독주택, 근린생활시설, 업무시설 및 아파트 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

기호(1) : 본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 용이합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트 벽식구조 콘크리트 슬라브지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제2층 제206호로서,

(사용승인일 1992.12.08)

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감

내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감

창호 : 새시창호입니다.

이용상태 : 아파트로 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

본건은 난방설비, 위생 및 급배수설비, 소화설비, 소방 설비, 승강기 설비, 지하주차장 등을 갖추고 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1189: 부정형 평지로 아파트 건부지로 이용중이며 남측으로 노폭 약 35M정도, 서측으로 노폭 약 20M 정도의 아스팔트 및 보도블럭 포장도로와 접하며 북측으로 노폭 약 8M정도의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지(B), 건폐율 30%이하, 용적률 230%이하, 건축한계선 6M), 지구단위계획구역(복대가경사창지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가경유치원, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(산새소리유치원, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서원중학교, 청주교육지원청 체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서청주유치원, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍광초등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(가경유치원, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(산새소리유치원, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대 관계

임대미상입니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

9. 기타 참고사항

없습니다.

광역 위치도

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 가경동 1189 형석1차아파트 제101동 제2층 제206호



항공위치도

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 가경동 1189 형석1차아파트 제101동 제2층 제206호



상 세 위 치 도

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 가경동 1189 형석1차아파트 제101동 제2층 제206호



범례

■ 본 건

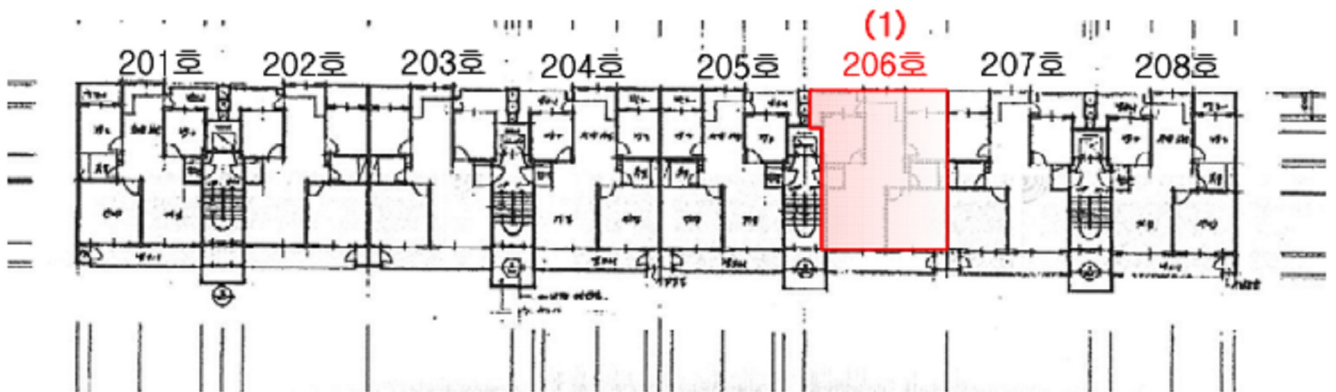
■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

NO SCALE



(1) 형석1차아파트 제101동 제2층 제206호

사 진 용 지



【 본건 소재 건물 외부전경 】



【 본건 외부 전경 및 주출입구 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 승강기 설비 전경 】

사 진 용 지



【 본건 북서측 주위환경 】



【 본건 북측 주위환경 】