

감정평가서

건명	한은레 소유물건(2025타경5264)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
감정서번호	B2511-10-002

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

(주)정일감정평가법인 충북지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태훈

김태훈

(인)

(주)정일감정평가법인 충북지사 지사장 김락희

(서명또는인)

감정평가액	이억오천삼백만원정 (₩253,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	한은례 (2025타경5264)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.12	2025.11.12 ~ 2025.11.12	2025.11.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	253,000,000
	합계					₩253,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김경래		김경래		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 분평동 소재 '원평중학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(아파트)로서, 임의경매 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 : 아파트

소재지	충청북도 청주시 서원구 분평동 1366					
명칭	청주분평주공6단지	건물구조	철근콘크리트벽식조	사용승인일	1999.09.04	
규모 (동, 호수)	1,132세대	용도지역	3종일반주거지역	이용상황	아파트	
일련 번호	동/층/호	면적(m ²)			소유권 대지권(m ²)	전용률 (%)
		전유	공용	계		
1	607동 13층 1303호	84.34	25.153	109.493	45.0958	77.03%

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 11월 12일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 11월 12일임.

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

본건의 위치 및 내부현황은 현장조사, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였음.

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	분평동 1366	603	84.34	2025.08.18	255,000,000	3,023,476
	분평주공6단지아파트	1403				
# ㄴ	분평동 1366	611	84.34	2025.08.11	245,000,000	2,904,909
	분평주공6단지아파트	1002				
# ㄷ	분평동 1366	602	84.34	2025.06.10	245,000,000	2,904,909
	분평주공6단지아파트	701				
# ㄹ	분평동 1366	612	84.34	2025.03.31	238,000,000	2,821,911
	분평주공6단지아파트	904				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	동	전유 면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/㎡)	평가목적
	건물명	호					
#a	분평동 1366	601	84.34	2025.10.02	257,000,000	3,047,190	법원경매
	청주분평주공6단지아파트	804					
#b	분평동 1366	603	84.34	2024.11.05	261,000,000	3,094,617	법원경매
	청주분평주공6단지아파트	1403					
#c	분평동 1366	611	84.34	2024.04.18	245,000,000	2,904,909	법원경매
	청주분평주공6단지아파트	505					
#d	분평동 1366	611	84.34	2023.10.19	230,000,000	2,727,057	법원경매
	청주분평주공6단지	402					

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	분평동 1366	603	84.34	2025.08.18	255,000,000	3,023,476
	분평주공6단지아파트	1403				

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 않음. (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 서원구	아파트	24.07	24.08	24.09	24.10	24.11	24.12
		100.2	100.2	0.1	100.0	100.1	100.1
		25.01	25.02	25.03	25.04	25.05	25.06
		100.0	100.2	100.0	99.9	100.0	100.0
		25.07	25.08	25.09	25.10	25.11	25.12
		100.1	100.0	100.1			

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
기호 1	2025.11.12	1.00000	100.1/100.1
거래사례 # ㄱ	2025.08.18		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 아파트 : 기호 1 / 거래사례 #ㄱ 비교

항목	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	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			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	3,023,476	1.000	1.00000	1.000	3,023,476	3,000,000

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 인근지역 호가수준

구분	가격수준	비고
아파트	@2,800,000원/m ² ~@3,100,000원/m ² 내외	인근지역 내 유사물건

② 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024.11.12~2025.11.12)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
아파트	충청북도	82.24	80.23	355
	청주시 서원구	81.76	72.99	39

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률 평균 : 총 낙찰가율 합계 / 낙찰건수

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적 (m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	산정가액(원)	비고
1	84.34	3,000,000	253,020,000	253,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	소재지, 건물명	동/층/호	전유 면적 (m ²)	감정평가액(원)	비고
1	충청북도 청주시 서원구 분평동 1366 청주분평주 공6단지	607동 13층 1303호	84.34	253,000,000	-
합계			84.34	253,000,000	-

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						
	충청북도 청주시 서원구 분평동 1366 [도로명주소] 충청북도 청주시 서원구 1순환로 1137번길 19	1366 청주분평 주공 6단지 제607동	아파트	철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 지하층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층								

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			
가	1. 충청북도 청주시 서원구 분평동	1366	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식조 제13층 제1303호	49,765.8		253,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						84.34			84.34
					45.0598				
					49,765.8x 49,765.8	45.0598			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,900,000 177,100,000		
	합 계						₩253,000,000.-		
			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

본건은 충청북도 청주시 서원구 분평동 소재 "원평중학교" 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 근린생활시설이 혼재하는 등 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 교통상황 양호시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 20층 중 제13층 제1303호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
- 창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로는 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지, 건폐율 25%이하, 용적을 230%이하, 높이 최저10층이상 최고20층이하), 지구단위계획구역(분평택지개발지구), 보행자전용도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(원평중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(청주하이텍고등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(원평중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(충북전산기계고등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 침수위험지구(미평지구)<자연재해대책법>

(9) 공부와의 차이

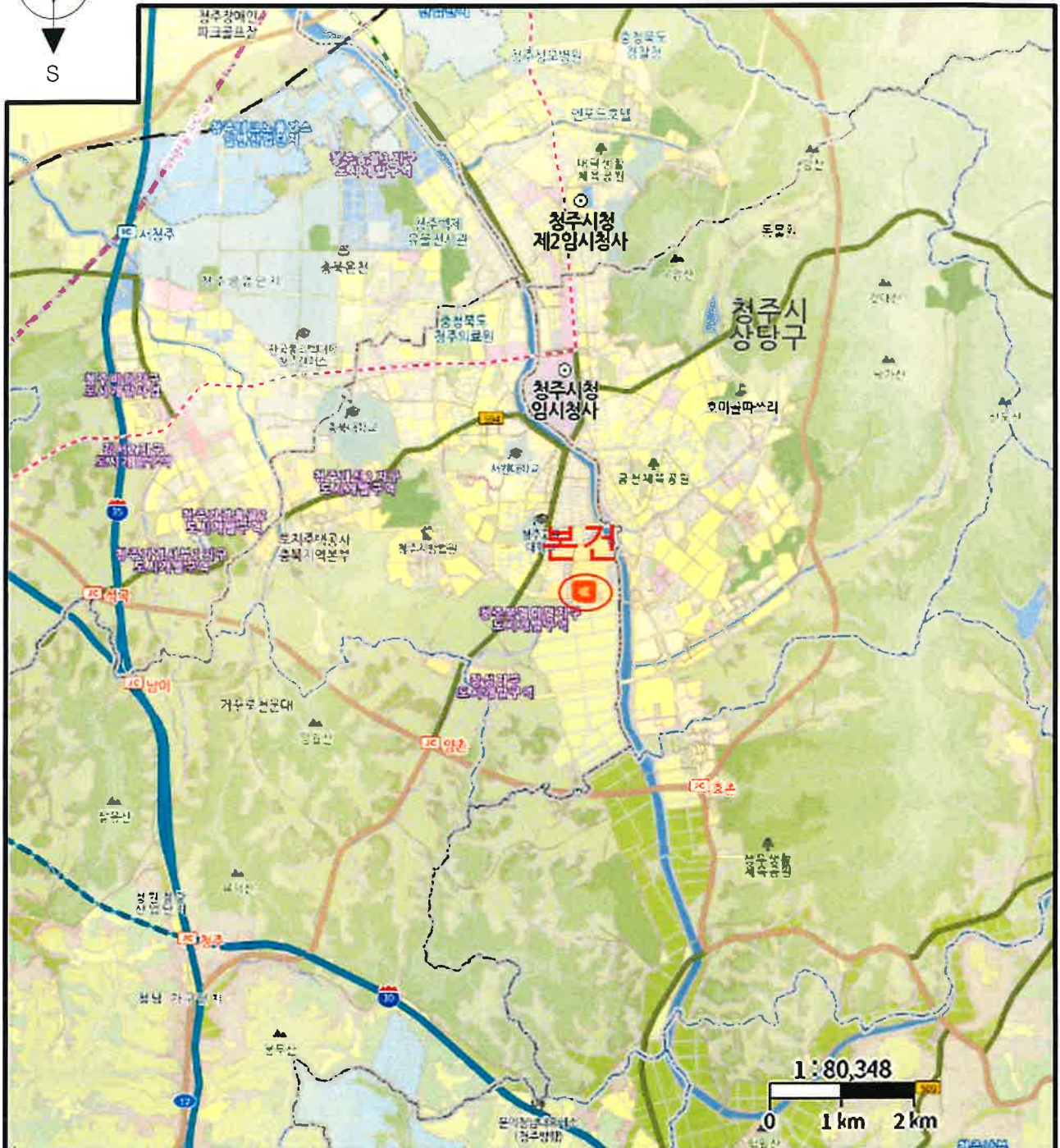
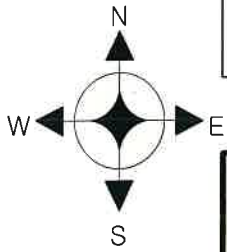
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

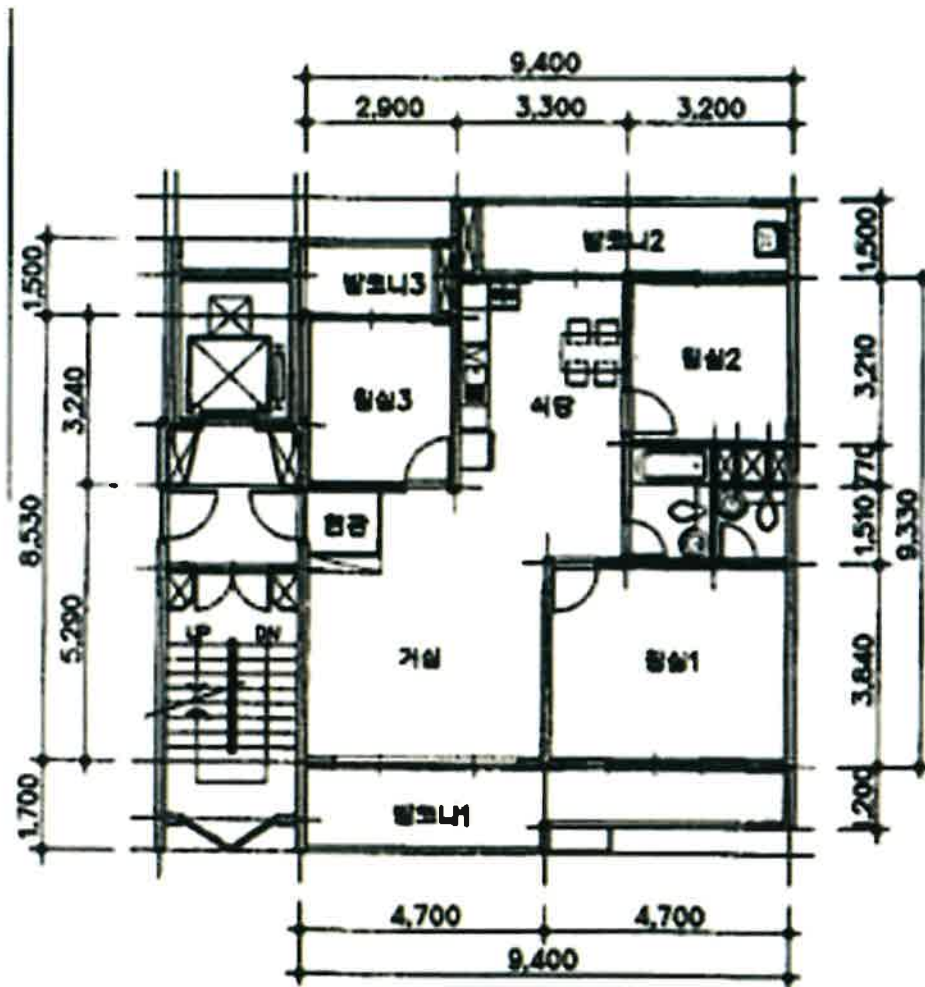
소재지

충청북도 청주시 서원구 분평동 1366
 청주분평주공6단지 제607동 제13층 제1303호



내부 구조도

S: Non Scale



사 진 용 지



본건 전경



본건 공동현관



본건 현관



본건 단지 전경