

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원

건명 : 최선호 소유물건(2025타경51203)

감정평가서 번호 : 하나 250508-17-004



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 증부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 043-288-0311 Fax : 043-288-1411
충북 청주시 서원구 구룡산로 372번길5 층청북도새마을회관202호

(구분건물) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사
지사장 유명기



감정평가사
오준교

吳俊橋 (인)

감정평가액	삼억이천팔백만원정 (₩328,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원	감정평가 목적	경매			
제출처	경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최선호 (2025타경51203)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 05. 28	2025. 05. 16 ~ 2025. 05. 28	2025. 05. 29		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가 금액	
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	- 328,000,000	
		이	하	여	백	
	합계					₩328,000,000.-

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

심사자
감정평가사

농재관 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 개신동 소재 '개신초등학교' 서측 인근에 위치하는 '청주 개신 푸르지오' 제408동 제402호에 대한 청주지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 16일 ~ 2025년 5월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 경매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권, 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가액을 별도 표기하였음.


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		청주 개신 푸르지오 제408동 제4층 제402호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청북도 청주시 서원구 개신동	634 청주 개신 푸르지오 408동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층				
	[도로명주소]			1층	573.6015			
	충청북도			2층	564.3615			
	청주시			3층 ~ 5층 각	657.1698			
	서원구			6층 ~ 22층 각	647.9298			
	신울로 13		23층 ~ 25층 각	431.9532				
	상동	634	대	제3종 일반주거지역	44,387.9			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제402호	84.775	84.775	328,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 124.6568㎡
		소유권		44.2897				
		1.x -----	44,387.9 x----	44.2897				
		대지권	44,387.9					
					토지·건물	배분내역		
					토 지:	98,400,000		
					건 물:	229,600,000		
합 계							₩328,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청북도 청주시 서원구 개신동 634 청주 개신 푸르지오 제408동 제402호			
도로명주소	충청북도 청주시 서원구 신울로 13 (개신동)			
	주용도	공동주택(아파트)		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2004.11.26		
	건물규모	층수	25층	
		연면적	121,980.4992 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	408동/ 4층/402호	아파트	84.775	39.8818	124.6568	44.2897	68.01
합계 (1개호)			84.775	39.8818	124.6568	44.2897	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	개신동 634	403/ 12/1201	아파트	84.775	124.6568	328,000,000 (@3,870,000)	2025.04.29 (2004.11.26)	선정
#2	개신동 634	409/ 9/902	아파트	84.775	124.6568	327,500,000 (@3,860,000)	2024.09.09 (2004.11.26)	-
#3	개신동 634	408/ 4/402	아파트	84.775	124.6568	347,000,000 (@4,090,000)	2024.03.04 (2004.11.26)	본건

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.04.29/ 2025.05.28	
충북 서원구 아파트	-0.100% (0.99900)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.04	99.9
		산식		$1 + (99.9 - 100.0) / 100.0$ $= 0.99900$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베아), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	408/4 /402	84.775	#1	3,870,000	1.000	0.99900	1.000	3,866,130	327,751,170	328,000,000
합계		84.775	-	-	-	-	-	-	-	328,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 아파트	공동 주택지대	광대소각	3,900,000 선 내외	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	개신동 634 401/12/1204	아파트	84.7858	123.6736	330,000,000	2025.05.15 (2004.11.26)	법원 경매	-
					(@3,890,000)			
(2)	개신동 634 401/7/704	아파트	84.7858	123.6736	319,000,000	2024.09.02 (2004.11.26)	법원 경매	-
					(@3,760,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	충북 청주시 서원구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	14,560,101,000	11,367,069,936	78.1	352	93	26.4
다세대	1,237,501,000	860,942,499	69.6	57	8	14.0
아파트	12,717,500,000	10,207,442,368	80.3	223	79	35.4
연립	437,100,000	174,885,069	40.0	12	5	41.7
토지	10,306,884,920	6,420,104,608	62.3	134	21	15.7
대지	464,480,000	261,631,000	56.3	10	2	20.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제408동 제4층 제402호	84.775	44.2897	328,000,000
	합계	84.775	44.2897	328,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

없음.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 서원구 개신동 소재 '개신초등학교' 서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 및 주택, 근린생활시설등이 소재하는등 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행 용이하며 인근에 간선도로가 통과하는등 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 25층 중 제4층 제402호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감당음.
내 벽 : 벽지 및 타일마감등임.
창 호 : 샷시창호등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

대체로 사다리형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 동측 주출입구가 왕복2차선의 포장도로와 접하며 단지내도로등이 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

개신동 634 :도시지역, 제3종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지(C-1), 건폐율30%이하, 용적률250%이하, 높이 25층이하), 지구단위계획구역(개신지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(개신초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(개신초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

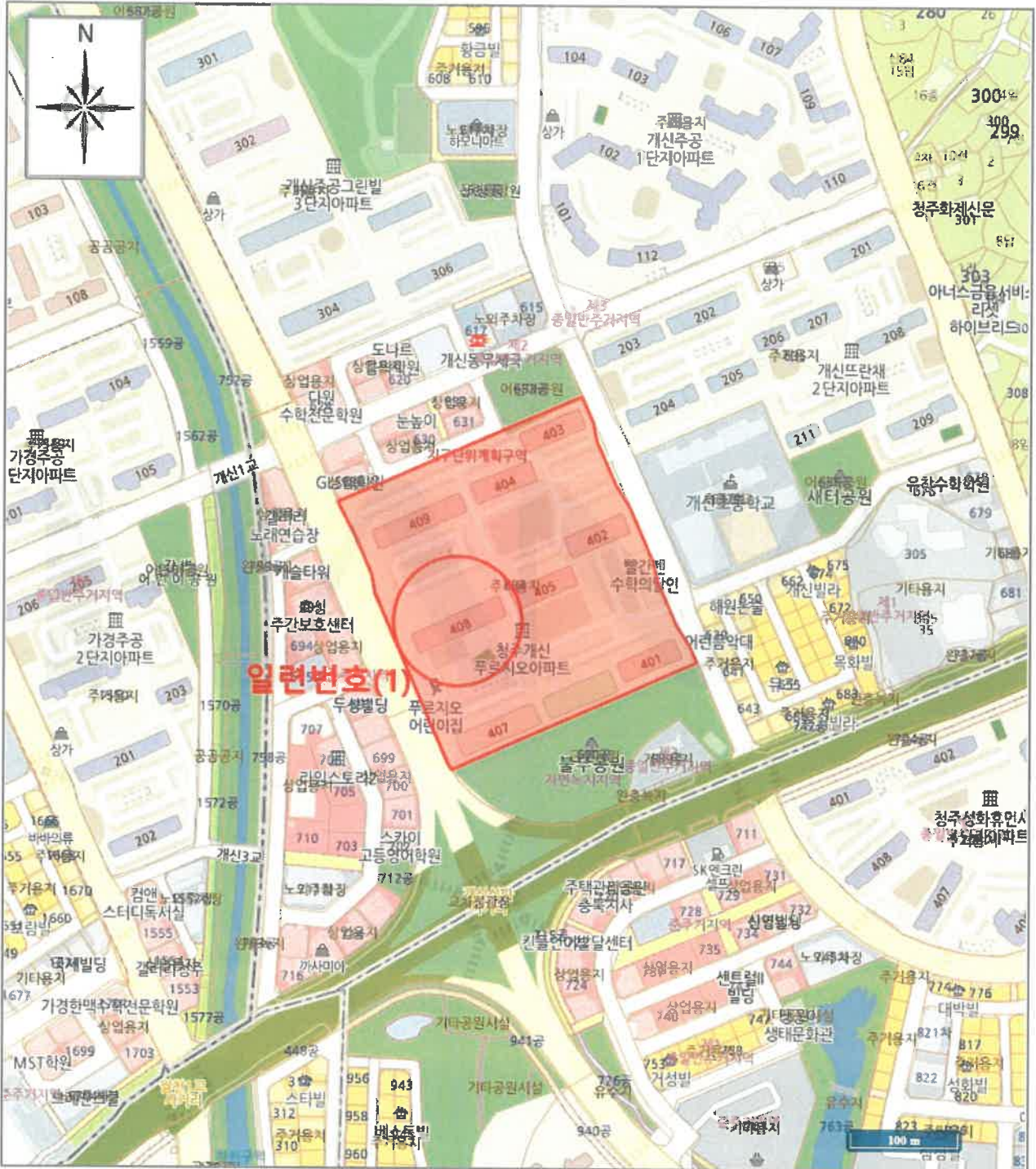
광역위치도

소재지 충청북도 청주시 서원구 개신동 634 청주 개신 푸르지오 제408동 제4층 제402호



상세위치도

소재지 충청북도 청주시 서원구 개신동 634 청주 개신 푸르지오 제408동 제4층 제402호



[범례]

■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도



Non Scale

소재지

충청북도 청주시 서원구 개신동 634



【 일련번호(1) : 청주개신푸르지오 제408동 제4층 제402호 】

사 진 용 지

소재지	충청북도 청주시 서원구 개신동 634
-----	----------------------



본건 전경



본건



주위 전경



주위 전경