

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최민희 소유물 (2025타경50646)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경
감정평가서 번호	대한 제250206-22-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

충북지사

충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
TEL : (043)285-2580 FAX : (043)292-7110

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 개신동 소재 '개신초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(아파트)에 대한 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	충청북도 청주시 서원구 개신동 613 (충청북도 청주시 서원구 경신로 67)
건물명 및 동·층·호수	청주개신주공1단지아파트 제101동 제4층 제404호
건물의 구조	철근콘크리트 벽식조 경사지붕
사용승인일자	2001.12.12
주 용 도	공동주택(아파트)

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
1-가	청주개신주공1단지아파트 101/4/404	59.90	39.0124	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 21일입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 03월 21일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 제시된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

나. 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 호별위치는 재확인하시기 바랍니다.

다. 본건 내부는 현장조사시(2025년 03월 21일) 육안으로 확인하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 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. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	개신동 613	청주개신주공 1단지아파트 112/5/502	59.90	2023.05.30	200,000,000	약 3,340,000	아파트
				2001.12.12			
b	개신동 613	청주개신주공 1단지아파트 112/9/902	59.90	2022.07.10	208,000,000	약 3,470,000	아파트
				2001.12.12			
c	개신동 613	청주개신주공 1단지아파트 101/5/503	59.90	2022.04.02	200,000,000	약 3,340,000	아파트
				2001.12.12			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	개신동 613	청주개신주공 1단지아파트 101/2/202	59.90	경매	2022.07.08	200,000,000	약 3,340,000	아파트
					2001.12.12			
㉡	개신동 613	청주개신주공 1단지아파트 110/4/404	59.90	경매	2024.11.11	202,000,000	약 3,370,000	아파트
					2001.12.12			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
4층 유사 평형 아파트	전유면적당 단가: 3,350,000원/㎡ 내외 수준

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	개신동 613	청주개신주공 1단지아파트 112/5/502	59.90	2023.05.30	200,000,000	약 3,340,000	1-가
				2001.12.12			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국아파트가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
1-가	a	매매가격지수 (충북 청주시 서원구 (아파트))	2023년04월	2025년02월
			98.5	99.4

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1-가	a	충북 청주시 서원구 (아파트) 2023.05.30~2025.03.21	1.00914	99.4 / 98.5 ≒ 1.00914

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 1-가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1-가	3,340,000	1.00	1.00914	1.000	3,370,528	59.9	201,894,627	202,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1-가	충청북도 청주시 서원구 개신동 613	청주개신주공 1단지아파트 101/4/404	59.90	39.0124	202,000,000	3,372,287
합 계					202,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-03-21>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청북도 청주시 서원구 개신동 [도로명 주소] 충청북도 청주시 서원구 경신로 67	613 청주개신 주공1단지 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트 벽식조 경사지붕 20층	지하층	131.984		
					1층	283.642		
					2층	409.014		
					3층	409.014		
					4층	471.576		
					5층	471.576		
					6층	471.576		
					7층	471.576		
					8층	471.576		
					9층	471.576		
					10층	471.576		
					11층	471.576		
					12층	471.576		
					13층	315.705		
					14층	315.705		
					15층	315.705		
					16층	315.705		
					17층	155.484		
					18층	155.484		
					19층	155.484		
20층	155.484							
	동 소	613	대	제3종 일반주거지역	51,060.3			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-03-21>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1-가				(내) 철근콘크리트 벽식조 제4층 제404호	59.90	59.90	202,000,000	
					39.0124			
					51,060.3x-----	39.0124		
					51,060.3			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		60,600,000	
					건 물 :		141,400,000	
합 계							₩202,000,000.-	
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 개신동 소재 '개신초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 아파트단지 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

기호(1-가): 철근콘크리트 벽식조 경사지붕 지하1층/지상20층 건물 내 제4층 제404호로서,
- 외 벽: 시멘물탈위 페인팅 등 마감입니다.
- 내 벽: 벽지 및 타일 등 마감입니다.
- 창 호: 샷시창호 등 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서, 아파트 및 아파트상가 건부지 등으로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

서측 및 남측으로 노폭 약 15미터, 동측으로 노폭 약 20미터 포장도로에 접합니다.

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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지(A-1), 건폐율30%이하, 용적률220%이하, 높이 25층이하), 지구단위계획구역(개신지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가경중학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(개신초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(청주외국어고등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(현대유치원,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

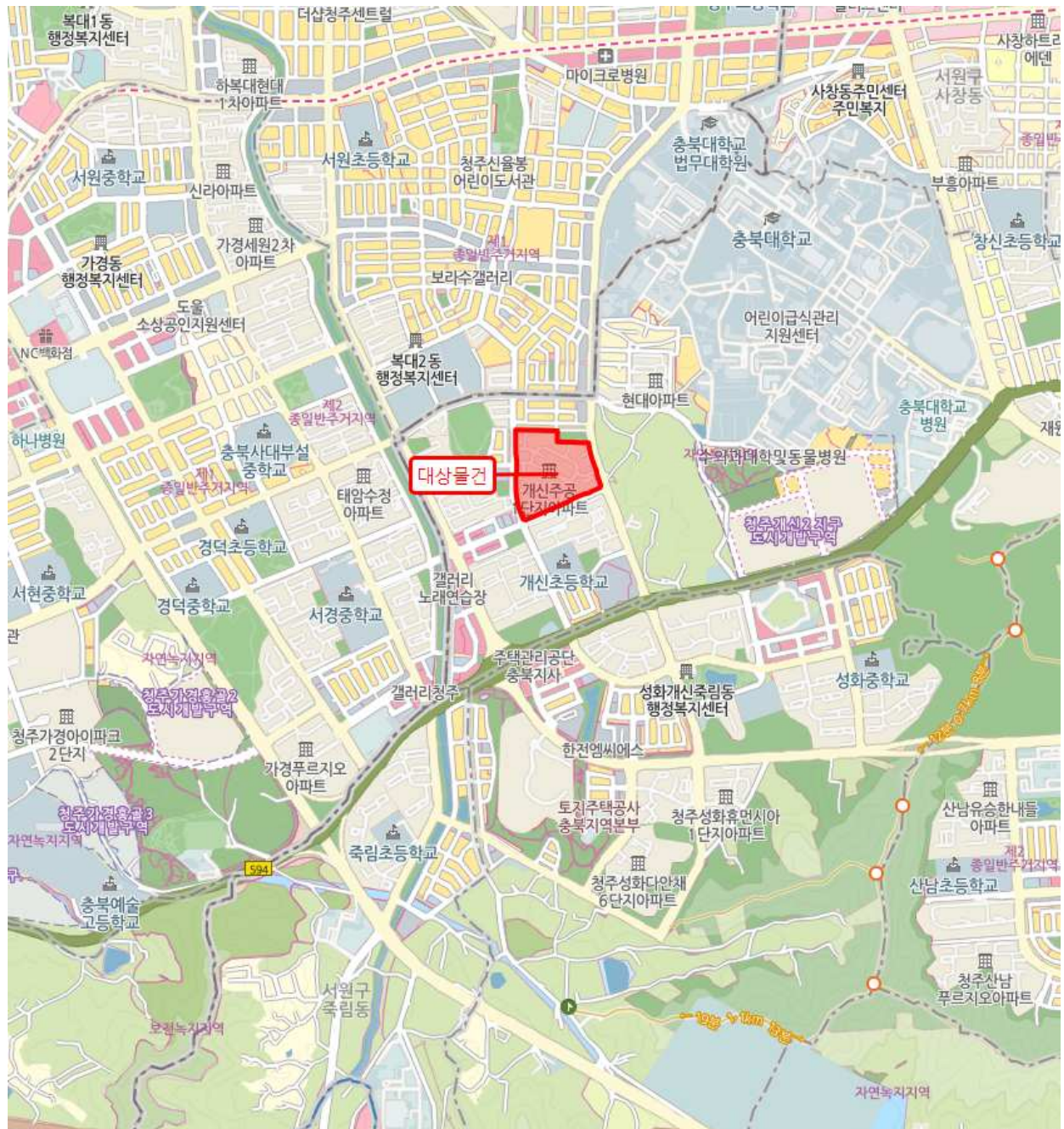
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

광역 위치도

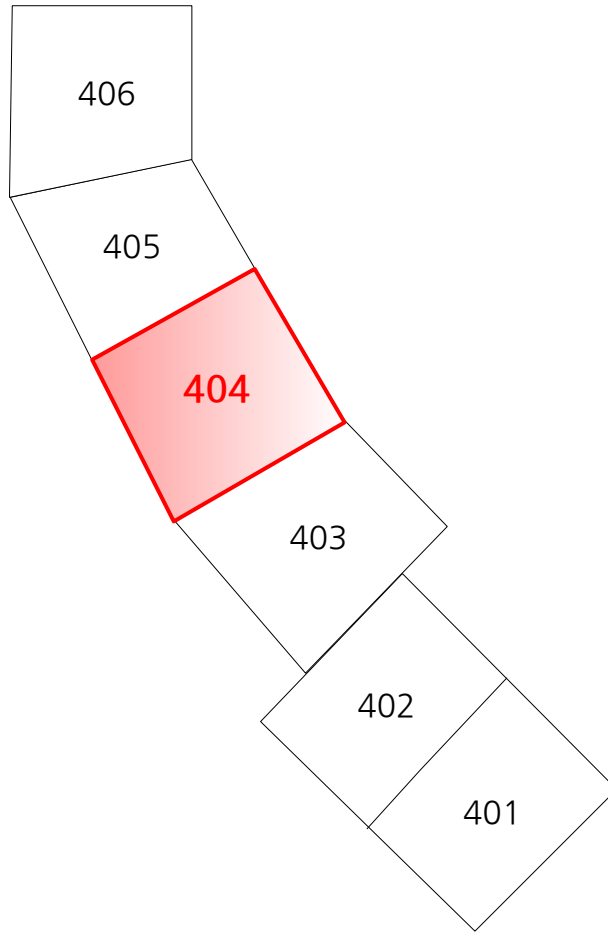
소재지

충청북도 청주시 서원구 개신동 613
청주개신주공1단지아파트 제101동 제4층 제404호



호별배치도

None Scale



청주개신주공1단지아파트 제101동 제4층 제404호

사 진 용 지



본건 동 전경



본건 호 전경



본건 단지 전경



본건 주위 전경

(주)대한감정평가법인

수 신 청주지방법원 사법보좌관
이수경
참 조 경매4계
제 목 감정평가 회보

선결			지시	
접수	일자		결재 · 공람	
	시간			
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.02.03자 귀 제 『2025타경50646』 호로 의뢰하신 『최민희 소유물』 에
대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 충북지사장

담당부서 : 담당 : 박영준 감정평가사 담당자 : 장기석
감정서번호 : 250206-22-0001 시행일자 : 2025.03.21
(우)28625 충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
전화 : (043)285-2580 전송 : (043)292-7110 <http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250206-22-0001

청주지방법원 사법보좌관 이수경 귀하

오십육만팔천칠백원정 (₩568,700.-)

2025.02.03자 귀 제 『2025타경50646』 호로 의뢰하신 『최민희 소유물』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	● 평가수수료 ● (기본수수료)290,000 ≒290,000
여비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,100	
기타실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	227,100.-	
합계	517,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	51,700.-	
총계	568,700.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩568,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 301-85-38615

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신한은행 분평동지점 : 140-009-296823 ((주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 충북지사장

대법원 연계물건

문서번호 : 2025타경50646

소재지 : 충청북도 청주시 서원구 개신동 613 청주개신주공1단지아파트 101동 4층 404호

물건명 : 최민희 소유물

번호	소재지	물건분류	감정가격
1	충청북도 청주시 서원구 개신동 613	> >	202,000,000