

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



문서번호 제일 L250902-01호 (2025. 09. 05)

수 신 청주지방법원 사법보좌관 안소연

(참 조) 경매1계

제 목 감정평가회보

1. 귀 법원의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2025. 09. 01자 귀 제 2025타경4094호로 의뢰하신 『씨에스주택 주식회사 소유물건』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.



붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 영수증 1부 끝.

(주)제일감정평가법인 충북지사장



담당자 황규철

주소 (28366) 충청북도 청주시 흥덕구 비하로 27, 411호 (비하동)

전화 043-264-8600 / 팩스 043-264-8118

담당감정평가사 정승기

jaeil7@kapaland.co.kr

수수료 청구서



감정평가서번호 : 제일 L250902-01호

청주시방법원 사법보좌관 안소연 귀하

—금사십오만오천사백원정 (₩455,400.—)

1. 2025.09.01자 귀 제 『2025타경4094』 호로 의뢰하신 『씨에스주택 주식회사 소유물건』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	
나. 여비	106,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	700	
기타 실비	8,000	
특별용역비	-	
소계	124,700	
합계	414,000	
부가가치세	41,400	
총계	455,400	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	₩455,400.—	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (L250902-01) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계좌번호 ★
신한은행 100-013-375177 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
충북지사장 최준헌

(TEL : 043-264-8600 FAX : 043-264-8118)

[공급자(사업자)등록번호 : 301-85-21360]

영 수 증



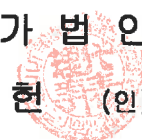
청주지방법원 사무관 귀하

- 평가명령正本 1통
(2025타경 4094)

위의 서류는 2025. 08. 01. 10:00 에 정히 영수하였습니다.

2025년 09월 01일

위 영수인 (주) 제일 감정평가법인
충북지사장 최준현 (인)



감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
건명	씨에스주택 주식회사 소유물건 (2025타경 4094)
번호	제일 L250902-01호

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.



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





(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 정승기

 (인)

(주)제일감정평가법인 충북지사장 최준현 (서명 또는 인)

감정평가액	오천사백만원(₩54,000,000.-)					
평가의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가 목적	경매		
			제출처	청주지방법원		
소유자 (대상업체명)	씨에스주택 주식회사 (2025타경4094)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 09. 05	2025. 09. 05	2025. 09. 05	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	54,000,000
			이하 여백			
	합계					₩54,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사				(인) 	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청북도 청주시 청원구 울량동 소재 '덕성초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 구분건물 1세대로서, 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 청원구 울량동 1144 (도로명주소 : 충청북도 청주시 청원구 주성로96번길 12 (울량동))			
건물 명칭	한울아파트 301동			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	4,031	18,066.04	30.87	287.16
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	아파트	지하2/지상12	1998.12.12

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
①	301	9	927	아파트	30.33	30.0913	60.4213	50.20	13.4816

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



3) 공법상 제한사항

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(무궁화유치원, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))(교육환경 보호에 관한 법률).

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 05일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 09월 05일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

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.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	울량동 1144	301/ 10/1024	아파트	30.33	13.4816	54,000,000	1,780,415	2025.06.10
								1998.12.12
#2	울량동 1144	301/ 9/923	아파트	30.33	13.4816	50,000,000	1,648,532	2025.02.10
								1998.12.12
#3	울량동 1144	301/ 6/621	아파트	30.33	13.4816	53,000,000	1,747,444	2025.01.14
								1998.12.12

※ 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	울량동 1144	301/ 10/1024	아파트	30.33	13.4816	54,000,000	1,780,415	2025.06.10
								1998.12.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	99.9	99.9	1.00000	충북 청주시 청원구
	2025.06	2025.09		
아파트 매매가격지수 (KB 유형별 매매가격지수)	98.028	98.008	0.99979	충북 청주시 청원구
	2025.06	2025.08		
결정의견	대상 부동산은 아파트로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		1.00000	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

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(가로폭, 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

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	1,780,415	1.000	1.00000	1.000	1,780,415

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	울량동 1144	301/7/726	아파트	30.33	법원경매	48,000,000	1,582,591	2023.03.28
								1998.12.12
(2)	울량동 1144	301/10/1003	아파트	30.33	공매	58,000,000	1,912,298	2023.11.30
								1998.12.12
(3)	울량동 1144	301/8/828	아파트	30.33	법원경매	56,000,000	1,846,356	2022.03.11
								1998.12.12

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 1,600,000 ~ 1,800,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
①	301	9	927	30.33	1,780,415	53,999,986	54,000,000
합 계				30.33	-	-	54,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
①	301	9	927	30.33	54,000,000	-
합 계				-	54,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

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

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2025-09-05]

일련 번호	소재지	지번	지용 도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고		
					공부	사정				
1 ①	충청북도 청주시 청원구 울량동 한울아파트 제301동 [도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 주성로96번길 23	1144	아파트	철근콘크리트 벽식구조 철근콘크리트 스라브지붕 12층						
					지하1층	3,308.41				
					지하2층	3,158.61				
					1층	1,051.72				
					2층	1,052.86				
					3층	1,052.86				
					4층	1,052.86				
					5층	1,052.86				
					6층	1,022.53				
					7층	1,022.53				
					8층	1,022.53				
					9층	1,022.53				
					10층	1,022.53				
					11층	553.51				
12층	553.51									
	"	1144	대	제2종 일반주거지역	4,031					
				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제927호	30.33	30.33	54,000,000	공용부분 포함 60.4213㎡		
				소유권 1.-----	13.4816	13.4816				
				대지권	4,031	4,031				
							배분내역 토지가격 건물가격			
							21,600,000 32,400,000			
	합계						₩54,000,000	.-		

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 청원구 울량동 소재 "덕성초등학교" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린 생활시설, 공원 등이 혼재되어 있는 지역으로 제반 주위환경은 대체로 보통임.

2. 교통상황

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

3. 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 철근콘크리트 스라브지붕 지하2층, 지상12층 건중 제301동 제9층 제927호로서,
외 벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 일부타일 마감,
창 호 : 샷시창임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

대상물건 북동측 및 남동측으로 노폭 약 9m 이내의 포장도로가 소재함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(무궁화유치원,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))(교육 환경 보호에 관한 법률).

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

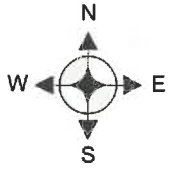
해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 해당사항 없음.

위 치 도



소재지

충청북도 청주시 청원구 울량동 1144 한울아파트 제301동 제9층 제927호



S : None.

928	927	926	925	~	921	e.v	920	919	918	~	915									
<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #f0f0f0;">902</td> <td>~</td> <td>906</td> <td>~</td> <td>909</td> <td>910</td> <td>911</td> <td>~</td> <td>914</td> </tr> </table>												902	~	906	~	909	910	911	~	914
902	~	906	~	909	910	911	~	914												

충청북도 청주시 청원구 울량동 1144 한울아파트 제301동
제9층 제927호

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 출입구 】



【 대상물건 출입구 】

사 진 용 지



【 대상물건 승강기 및 복도 】



【 대상물건 현관 】

사 진 용 지



【 주위환경 】



【 주위환경 】