

2025타경51659

청주지방법원 경매1계

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 파인퍼스트  
소유물건(2025타경51659)

의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 안소연

감정평가서번호: JS2508-2009

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

주성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
안창호

감정평가액	육천사백만원정 (₩64,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 파인퍼스트 (2025타경51659)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.01	2025.09.01	2025.09.03		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	64,000,000  백
	합계					₩64,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 개신동 소재 “개신성화 사거리” 북서측 인근에 위치하는 아파트로서, 청주지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 결정 및 그 이유

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, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 5. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 01일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 09월 01일이며 현장조사시 대상 물건의 존재 여부, 의뢰 목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성, 기타 가격형성에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였음.

### 7. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물의 위치 확인은 건축물현황도 및 현관문 표식으로 확인하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

나. 본건 공동주택의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발행한 아파트의 토지·건물 배분비율표 등을 참작하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

### ■ 대상물건이 속한 전체건물의 현황

【출처 : 집합건축물대장】

구 분	내 용
소재지	충청북도 청주시 서원구 개신동 709번지
명 칭	어웰빌리지
용도지역	준주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 7층
사용승인일자	2013-12-23
주용도	공동주택(아파트)
비 고	-

### ■ 대상물건 현황

기호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	용도
1	4층 409호	30.282	17.0808	47.3628	11.9421	63.9	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가의 방법

### 1. 감정평가 근거 법령

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 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 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(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.

## 2. 감정평가 방식

### ■ 구분소유권의 평가방법

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가방법의 결정

- 가. 본건은 구분건물로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.
- 나. 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 시산가액 조정은 생략하였음.

## 4. 그 밖의 감정평가 사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### 가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 A	거래사례 B
소재지	청주시 서원구 개신동 709번지	청주시 서원구 개신동 709번지
건물명칭	어웰빌리지	어웰빌리지
층 . 호수	5층 50*호	4층 40*호
사용승인일	2013-12-23	2013-12-23
이용상황	공동주택(아파트)	공동주택(아파트)
전유면적(m <sup>2</sup> )	33.282	33.282
거래가액	64,700,000	63,000,000
전유면적 단가 (원/m <sup>2</sup> )	1,940,000	1,890,000
거래시점	2025-04-05	2025-03-26
비 고	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1.	평가사례 2.
소재지	청주시 서원구 개신동 709번지	청주시 서원구 개신동 709번지
건물명칭	어웰빌리지	어웰빌리지
층 . 호수	3층 31*호	7층 70*호
사용승인일	2013-12-23	2013-12-23
이용상황	공동주택(아파트)	공동주택(아파트)
전유면적(m <sup>2</sup> )	31.32	27.12
감정평가액	66,000,000	60,000,000
전유면적 단가 (원/m <sup>2</sup> )	2,110,000	2,210,000
기준시점	2025-07-01	2023-09-14
평가목적	경매	담보
비 고	-	-

다. 인근 유사물건 가격수준

구 분	시세수준	비 고
본건 아파트	전유면적 기준으로 대체로 2,050,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 조사됨.	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 산출근거

### 가. 비교 거래사례

#### 1) 비교 거래사례 선정

<b>기호 A</b>	(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)		
소재지	충청북도 청주시 서원구 개신동 709번지		
건물명칭	어웰빌리지	층·호수	5층 50*호
사용승인일	2013-12-23	거래가액(원)	64,700,000
이용상황	공동주택(아파트)	전유면적단가 (원/㎡)	1,940,000
전유면적(㎡)	33.282	거래시점	2025-04-05

#### 2) 비교 거래사례 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인 및 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(A)를 비교 거래사례로 선정하였음.

### 나. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입없는 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 충청북도 청주시 서원구 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 산정하였음.

<충청북도 청주시 서원구>

적용기간	용도	시점수정치	비 고
2025.04.05 ~ 2025.09.01	아파트	<b>1.00100</b>	아파트 지역 : 충청북도 청주시 서원구(25.04.05~25.09.01)  거래시점 : 2025.04.05, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.01, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함 2025.04.05 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.09.01 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.1 시점수정치 : $100.1/100.0 \approx 1.00100$

### 라. 지역요인

비교 거래사례는 본건과 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인(가격형성요인) 비교

【대상물건 기호(1) : 거래사례(A)와의 비교】

요 인	세부항목(주거용)	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일 단지로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 단지로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.08	내부 평면방식 등 우세임.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율 계		1.080	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가 결정(전유면적 기준)

산식 : 거래사례 단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인(가격형성요인) 비교								
기호	비교 거래사례		사정 보정	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	사례	단가 (원/㎡)						
1	A	1,940,000	1.000	1.00100	1.000	1.080	2,097,295	2,100,000

2) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	4층 409호	30.282	2,100,000	63,592,200	64,000,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

대상물건의 주위환경, 층별·위치별·향별 효용과 인근 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 분석한 결과 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

### 2. 감정평가액 결정

구 분		전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
기호	층/ 호수			
1	4층 409호	30.282	64,000,000	-
합계			₩64,000,000	

# 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		
1	1동의 건물의 표시	709	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	충청북도 청주시 서원구 개신동							
	[도로명주소]							
	충청북도				지1층	656.18		
	청주시				1층	311.65		
	서원구				2층	475.507		
	개신동				3층	475.507		
					4층	445.627		
					5층	429.803		
					6층	371.712		
		7층	371.712					
	전유부분의 건물의 표시		철근콘크리트구조 4층 409호	30.282	30.282	64,000,000		
	대지권의 목적인 토지의 표시	709	대					
	토지의 표시:				892			
	1. 충청북도 청주시 서원구 개신동							
대지권의 종류:	1. 소유권			11.9421				
대지권의 비율:	1.			-----	11.9421			
			892					
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	19,200,000		
					건 물 :	44,800,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩64,000,000.-</b>	
			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 "개신성화 사거리" 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 근린생활시설 등의 상가가 주로 소재하고 인근으로 아파트 등의 공동주택 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진, 출입이 자유롭고 인근에 버스정류장이 소재하고 간선도로가 통과하는 등 일반적 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제4층 제409호로서,  
외 벽 : 외단열미장마감 및 일부 벽돌 마감 등  
내 벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창 호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어있음.

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

대체로 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지는 서측으로 중로와 접하고 이와 연계되어 진, 출입함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 상업용지(건폐율 70%이하, 용적률 500%이하, 높이 3층이상 7층이하, 건축한계선 서측도로변 2m), 지구단위계획구역(개신지구), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서경초등학교, 청주교육지원청체육건강과)<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

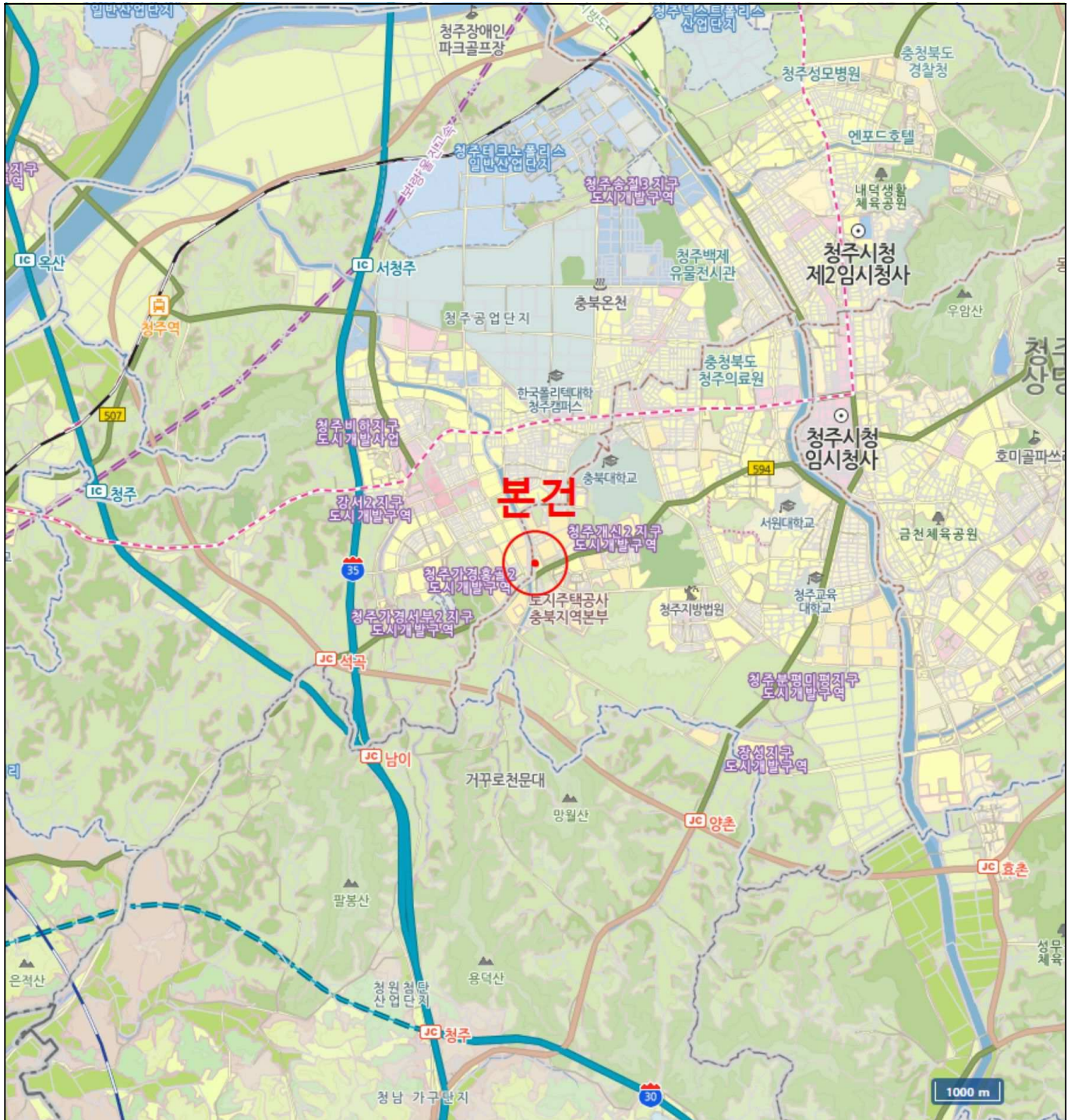
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역위치도



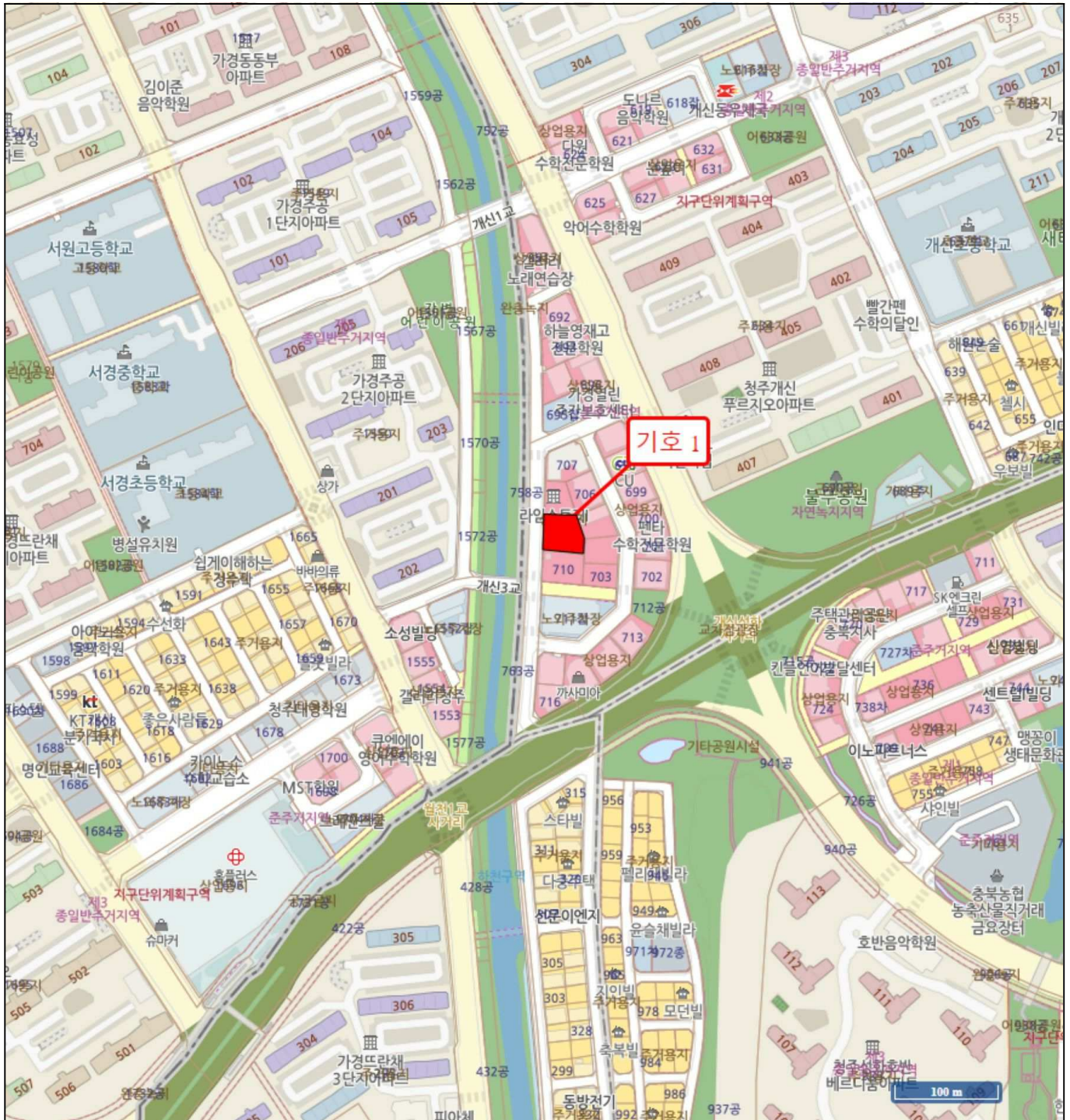
소재지	충청북도 청주시 서원구 개신동 709 어웰빌리지 4층 409호
-----	------------------------------------



# 위치도

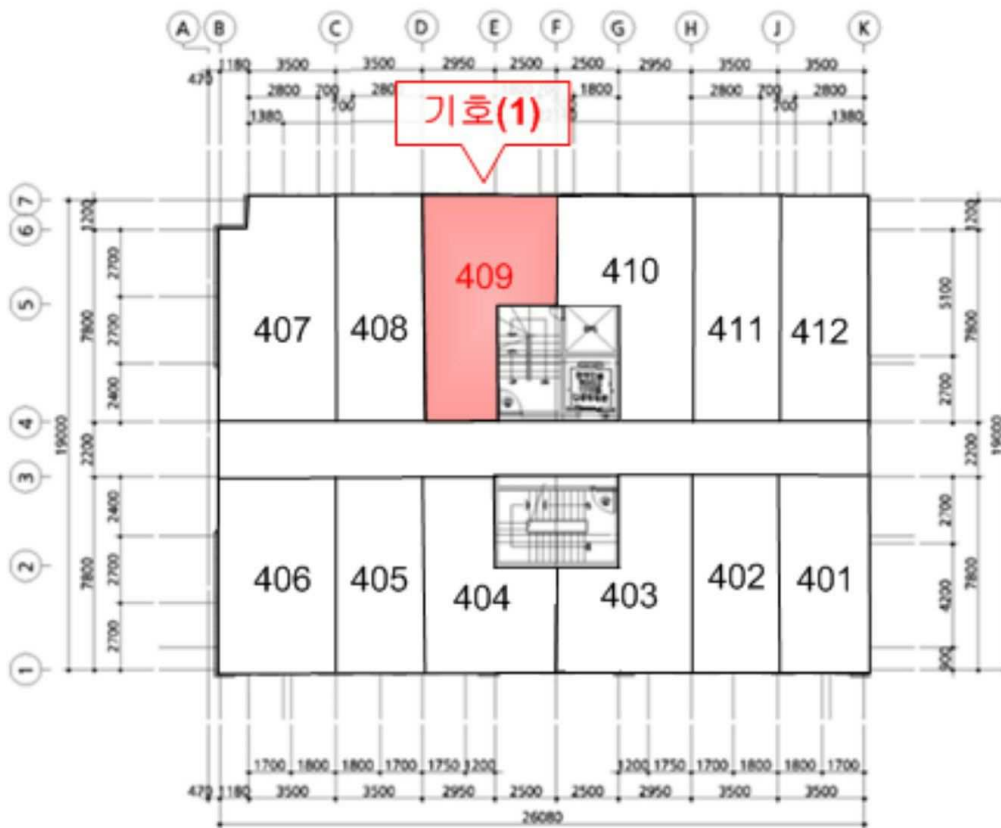


소재지	충청북도 청주시 서원구 개신동 709 어웰빌리지 4층 409호
-----	------------------------------------



# 호 별 배치도

No Scale



기호(1): 충청북도 청주시 서원구 개신동 709번지  
어웰빌리지 4층 409호



(1)





(1)

