

2025타경4599

경매1계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 더온스페이스 소유물건 (2025타경4599)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
평가서 번호	대화 04-2509-2-0054

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 한석희 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	이십일억칠천오백만원정 (₩2,175,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매1계)		
소유자 (대상업체명)	주식회사 더온스페이스 (2025타경4599)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 09. 10	2025. 09. 10	2025.09.10	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,175,000,000
	합 계					₩2,175,000,000.-
	이	하	여	백		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이충훈 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 성화동 소재 "성화개신죽림동 행정복지센터" 북서측 인근에 위치하는 통칭 "대원빌딩" 제1층 제101호로서 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 10일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 09월 10일임.

5. 감정평가방법

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가 시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재 가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 본 감정평가에 있어서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한법률』 또는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음. (대상물건은 수익성 부동산이나 대상물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적절한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

6. 그 밖의 사항

- 해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분 건물 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	충청북도 청주시 서원구 성화동 719		
건물명 등	통칭 "대원빌딩"		
용도	교육연구시설	사용승인일	2012.06.12

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	비고
1-가	제1층 제101호	87.86	248.10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(충청북도 청주시 서원구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/㎡)	매매금액 (원)	거래시점	비고
ㄱ	000 000	000 000	0/000	43.05	12	8,246,225	355,000,000	2025.03.18	-
ㄴ	000 000	000 000	0/000	48.40	11.35	7,024,793	340,000,000	2021.11.03	-

(2) 인근 유사부동산의 평가사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
ㄷ	000 000	000 000	0/000	70.67	21.28	8,150,559	576,000,000	경매	2025.07.24
ㄹ	000 000	000 000	0/000	61.0181	21.7144	8,489,284	518,000,000	경매	2022.10.19

(3) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역 내의 거래사례로서, 대상물건과 그 사회적·경제적·행정적 위치가 유사하여 비교가능성 있는 거래사례(ㄱ)을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 관계자의 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 아니함. (1.00)

5. 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부에서 발표하는 자본수익률 중 대상물건의 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청북도 매장(집합) 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정 하였음.

① 충청북도 매장(집합) 분기별 자본수익률

(자료출처 : 국토교통부)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.39	0.32	0.27	0.04
2023년	-0.37	-0.43	-0.47	-0.06
2024년	0.28	0.26	-0.02	-0.18
2025년	-0.22	-0.24	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 시점수정치

집합상가 지역 : 충북 (25.03.18~25.09.10) 2025년 01분기 : -0.22 2025년 02분기 : -0.24 2025년 03분기 : -0.24 (2025년 02분기 자료) $(1-0.0022*14/90)*(1-0.0024)*(1-0.0024*72/91) \approx 0.99536$

※ 2025년 2분기 이후 자본수익률 미고시로 2025년 2분기 자본수익률 연장 적용함.

6. 가치형성요인 비교

구분	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장등), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 건물요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 노후도, 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 라인별), 고객의 출입 및 흐름의 계통 및 관계위치, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터·계단과의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 층고 등
그 밖의 요인	그 밖의 구분상가 가치에 미치는 요인

대상물건	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
1-가	ㄱ	0.95	1.25	0.90	1.00	1.069
본건은 사례에 비하여 단지 외부요인(고객 유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(규모 등)이 열세하나 단지 내부요인(건물 관리상태 등)이 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1-가	8,246,225	1.00	0.99536	1.069	8,774,312	8,770,000

기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1-가	8,770,000	248.10	2,175,837,000

Ⅲ. 감정평가액의 결정

본건은 인근 유사한 거래사례를 기준으로 한 거래사례비교법으로 감정평가하여 가액을 결정하되, 인근지역의 시장가치 및 가액동향 등을 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

기호	감정평가액(원)
1-가	2,175,000,000
합 계	2,175,000,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	충청북도 청주시서원구 성화동 [도로명주소] 충청북도 청주시서원구 서부로 134	719	제1.2종 근린 생활시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
1-가	동소	719	대	(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제101호	248.10	248.1	2,175,000,000	
			1 소유권대지권	87.86 556.1x----- 556.1		87.86		
							배분내역	
							토지	652,500,000
							건물	1,522,500,000
	합 계							₩2,175,000,000.-
				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 성화동 소재 “성화개신죽림동 행정복지센터” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 상가, 아파트 등이 혼재되어 있는 등 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제101호로서
외벽 : 돌붙임 마감 등,
내벽 : 페인팅 및 벽지 붙임 마감 등,
바닥 : 타일 붙임 마감 등,
창호 : 강화유리 마감 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 제2종근린생활시설(휴게음식점)이며, 현황 공실임.

(5) 설비내역

승강기 설비, 소화설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 북측으로 노폭 약 40M 내외, 남측으로 10M 내외의 아스팔트 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역임.

(9) 공부와의 차이

-

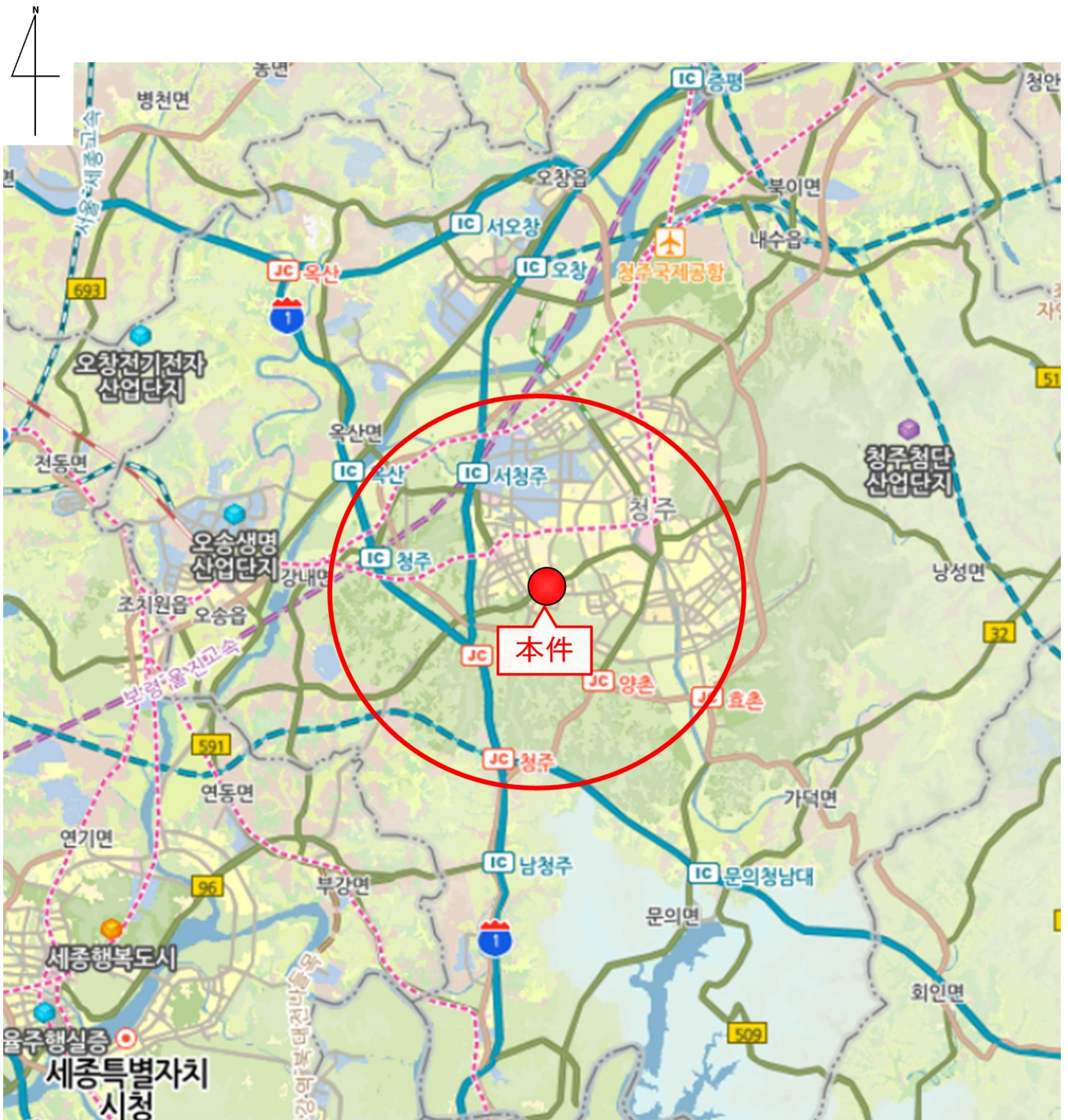
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위치도

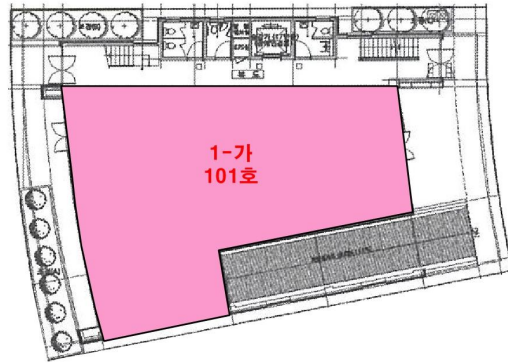
소재지

충청북도 청주시 서원구 성화동 719 제1층 제101호



건물개황도

NO SCALE

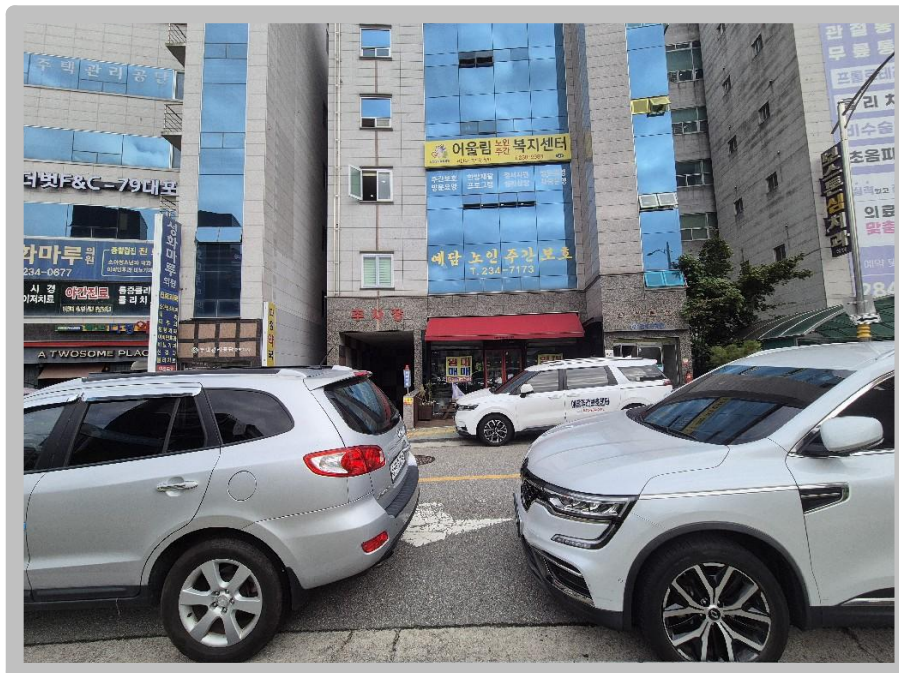


【(1-가) : 충청북도 청주시 서원구 성화동 719 제1층 제101호】

현 황 사 진



【 본건 전경(정면) 】

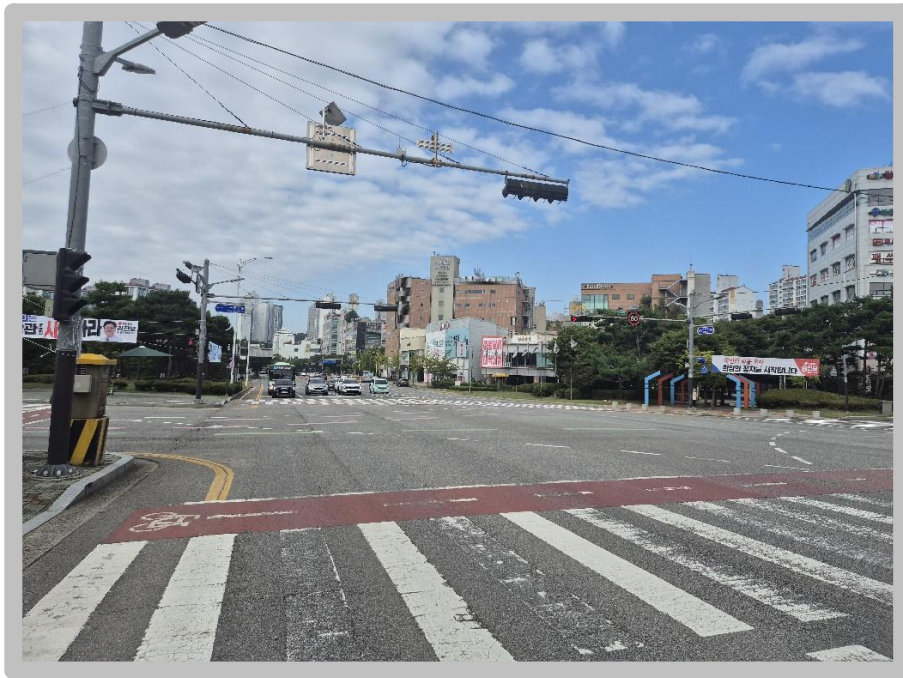


【 본건 전경(후면) 】

현 황 사 진



【 본건 전경 】



【 주위 환경 】