감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	임윤정 소유물건(2024타경63171)
평가서번호	가온 2411-12-4003
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
의 뢰 번 호	2024타경63171

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

(주)가온감정평가법인

중 부 지 사

TEL:(043) 291-7700 FAX:(043) 291-7714

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

2411-12-4003

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 태 흠 尹秦欽 (인)

|주|가온감정평가법인 중부지사 지사장 신 동 억 (서명 또는 인)

감정평가액	이억이백이십만원정 (₩202,200,000.-)			
의 뢰 인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	청주지방법원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	임윤정 (2024타경63171)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.12.24	2024.12.24	2024.12.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	201,000,000
	제시외 건물	(4)	제시외 건물	4	-	1,200,000
			이 하 여 백			
	합 계					₩202,200,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

|주|가온감정평가법인

2411-12-4003

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 청주시 서원구 성화동 [도로명 주소] 충청북도 청주시 서원구 신화로 32번길 25	486	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 7층 지2층 지2층 지1층 지1층 1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층	 347.6 72.48 347.6 86.4 197.55 94.35 36.4 337.3 310.33 309.35 309.35 309.35 106.01			
1	충청북도 청주시 서원구 성화동	486	대		487			
1-가				(내) 철근콘크리트 구조 7층 701호 1소유권대지권	83.05 26.814 487x------ 487	83.05 26.814	201,000,000	비준가액 공용면적 포함평가

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,300,000 140,700,000	
	소 계						201,000,000	
㉠	제시외건물 동소	486	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(4)	4	1,200,000	
	소 계						1,200,000	
	합 계						₩202,200,000.-	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 성화동 소재 <KBS청주방송국> 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 청주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명
주소)</td><td colspan="5">충청북도 청주시 서원구 성화동 486
(충청북도 청주시 서원구 신화로32번길 25)</td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="5">업무시설(오피스텔)</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="2">준주거지역</td><td>지목</td><td colspan="2">대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td colspan="2">철근콘크리트구조</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">2016.08.16</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td colspan="2">층수</td><td colspan="2">호수</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">-2/7</td><td colspan="2">17</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="3">연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">487</td><td colspan="3">2,864.07</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="5">-</td></tr>
</table>

2.2 대상개요

구분			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
1-가	-	7/701	83.05	74.676	157.726	26.814	52.65	업무시설(오피스텔)	주거용 오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.24일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(오피스텔) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 기타사항

- 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

① 본건 기호(1-가)는 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

② 후첨 <호별배치도>와 같이 제시외 건물㉠이 소재하는 바, 개략적으로 실측하여 감정평가 하되, 감가수정시 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	성화동 454	-/5/510	34.7325	-	2,303,318	80,000,000	2024-10-26 (2015-02-26)
2	성화동 484 외	B/3/301	58.9	-	2,886,248	170,000,000	2023-12-20 (2016-08-16)

2.2 인근감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가목적
1	성화동 486	-/5/504	59.99	2,217,036	133,000,000	2022-12-01 (2008-07-30)	법원경매
2	성화동 486	-/7/701 (본건)	83.05	2,528,597	210,000,000	2023-12-01 (2016-08-16)	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 오피스텔	2,400,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사 오피스텔의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 건축년도, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2.4 경매통계분석

(출처: 부동산태인)

구분	종별	충북	
		낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 평균	오피스텔	54.13	34
최근6개월간 평균	오피스텔	55.76	16

※ 기준통계기간은 2023.12.25 ~ 2024.12.24임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 오피스텔로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	성화동 454	-/5/510	34.7325	-	2,303,318	80,000,000	2024-10-26 (2015-02-26)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(충청북도 청주시 서원구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률(%)	비고
2024.10.26. ~ 2024.12.24	0.243	거래사례#1, 거래시점~기준시점

5.2 매매가격지수(아파트, 충청북도 청주시 서원구)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2024.09	2024.11	변동률	비고
99.4	99.3	0.99899	-

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 오피스텔로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음. (0.99899)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
1-가	7/701	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

의 견	
외부요인	본건 기호(1-가)는 거래사례와 단지외부요인에서 유사함.
건물요인	본건 기호(1-가)는 거래사례와 단지건물요인에서 유사함.
개별요인	본건 기호(1-가)는 거래사례와 개별요인(옥상 활용도 등)에서 우세함.
기타요인	본건 기호(1-가)는 거래사례와 기타요인에서 유사함.

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)
기호	층/호수						
1-가	7/701	2,303,318	1.000	0.99899	1.050	2,416,041	2,416,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
1-가	7/701	83.05	157.726	2,416,000	200,648,800	201,000,000
합계						201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1-가	7/701	83.05	157.726	2,416,000	201,000,000
제시외건물㉠ (판넬조 판넬지붕 단층, 보일러실, 4㎡)					1,200,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

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 'KBS청주방송국' 남측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제7층 제701호로서,
외 벽 : 돌붙임 등 마감임.
내 벽 : 벽지도배 및 내부인테리어 마감등임.
창 호 : 샷시창호 등임.

4. 이용상태

오피스텔(주거용)로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 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

가장형의 평지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 서측 및 남측으로 노폭 약8M 내외의 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 상업용지(상업업무시설용지2, 건폐율70%이하, 용적률400%이하, 높이3층이상7층이하, 인접도로변에건축한계선2M), 지구단위계획구역(성화(1)지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(성화중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(성화초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>.

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

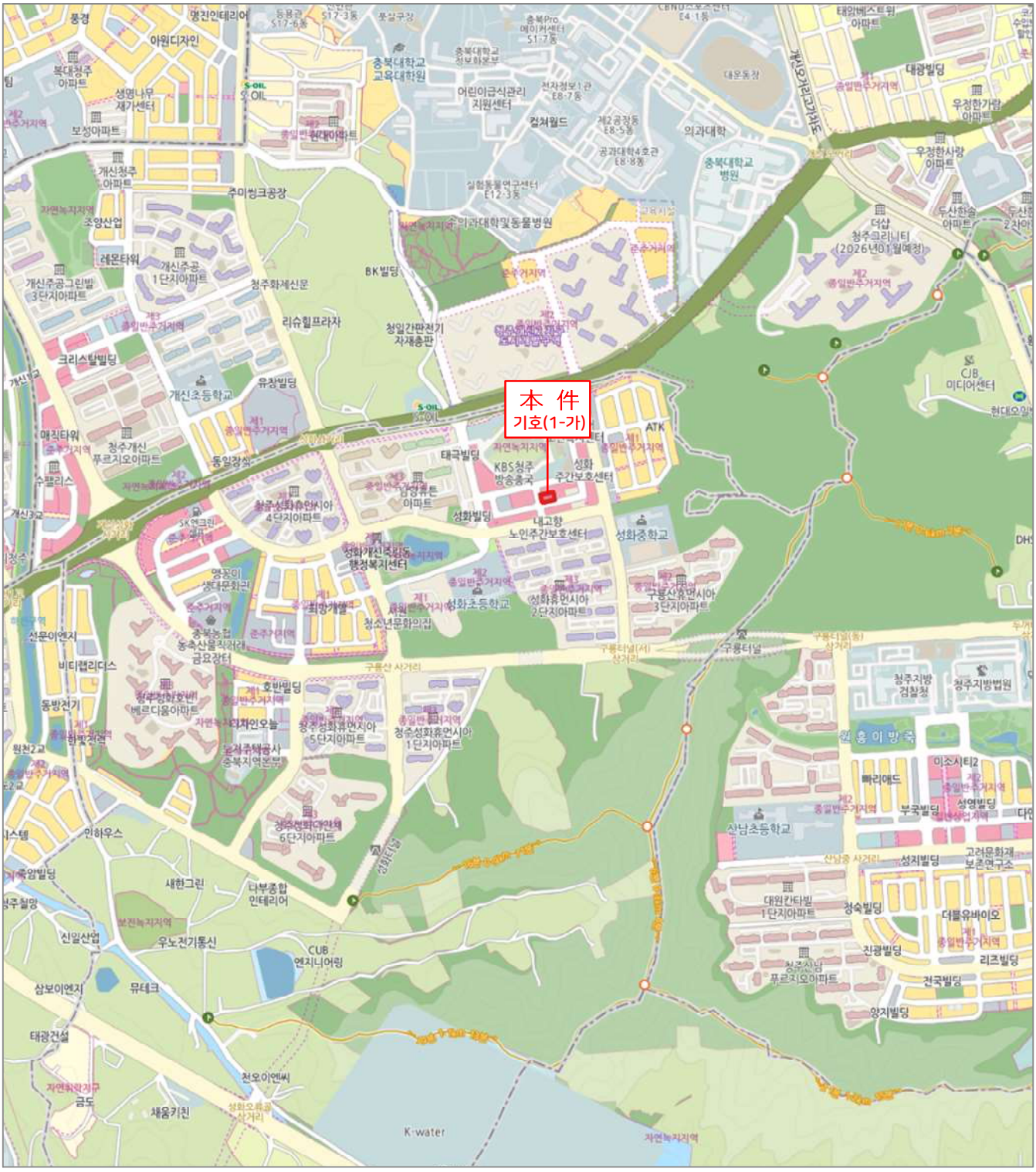
임대관계는 미상임.

광역위치도

N

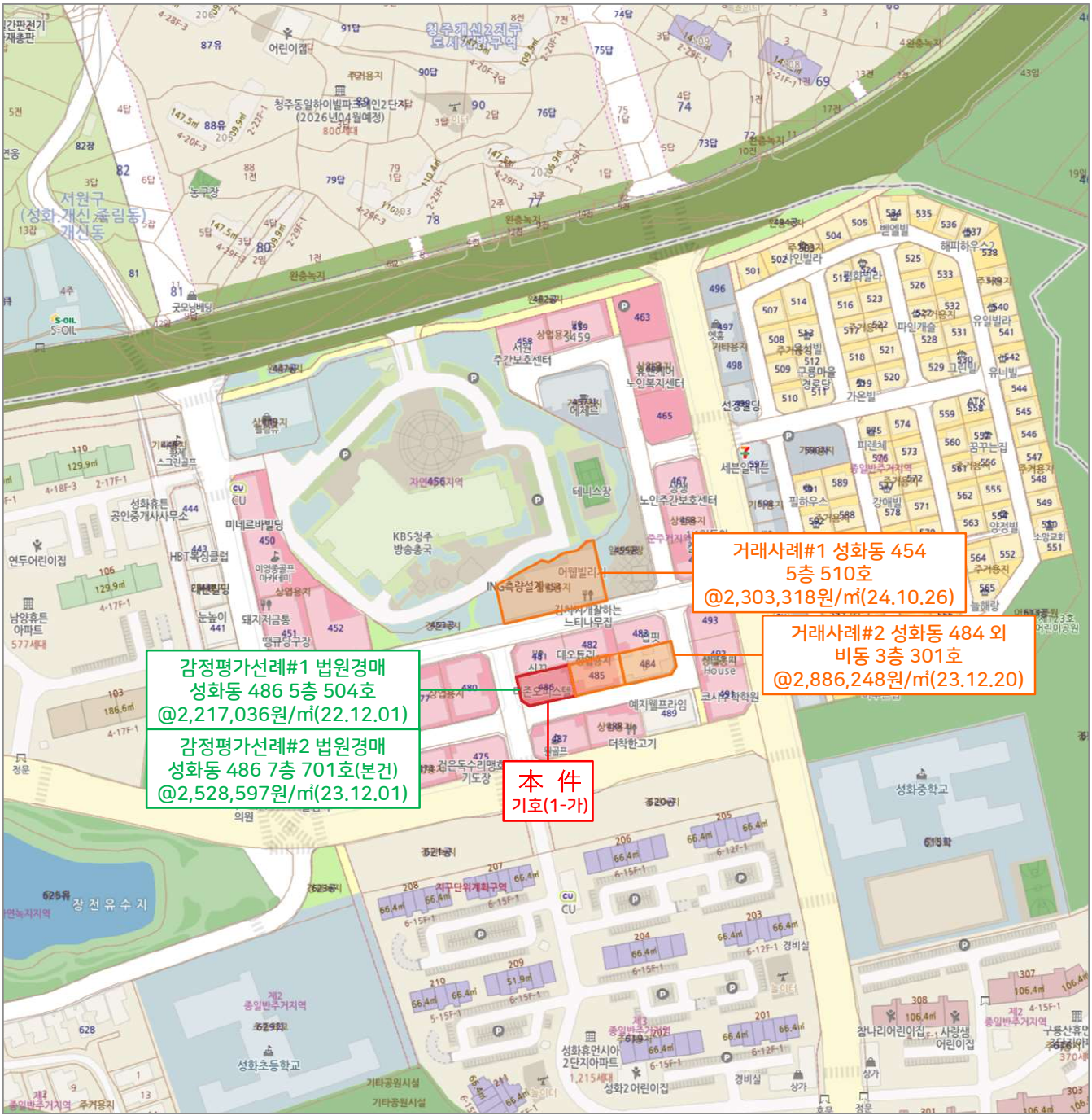
S

소 재 지	충북 청주시 서원구 성화동 486 제7층 제701호



상세위치도

소 재 지	충북 청주시 서원구 성화동 486 제7층 제701호



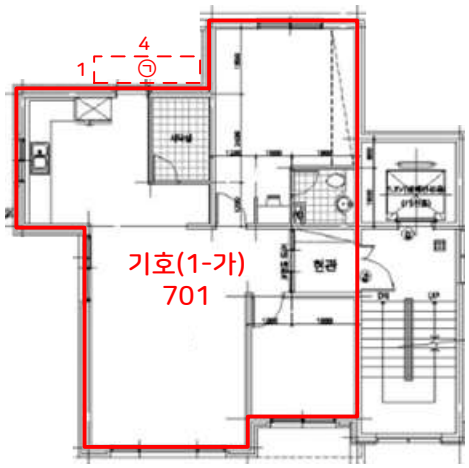
범례	본 건	표준지	평가선례	거래사례

호 별 배 치 도

NO
SCALE

< 제 시 외 건 물 >

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층, 보일러실, 약 4㎡



본건 : 제7층 제701호

2411-12-4003

사 진 용 지

본건동 전경

본건 전경

본건 전경

제시외건물㉠

2411-12-4003

사 진 용 지

본건 옥상 전경

주위전경