

2025타경993

청주지방법원 경매2계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 우상제 소유물건(2025타경993)

의뢰인: 청주지방법원 사법보좌관 이수경

감정평가서번호: H3250306-001

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.

무심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
 황 창 연 (인)

감정평가액	일억이천삼백만원정 (₩123,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	청주지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우창제 (2025타경993)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.14 ~ 2025.03.14	2025.03.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	123,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩123,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 청주시 청원구 우암동 소재 '청원구청' 남동측 인근에 소재하는 하이브레드 오피스텔 제10층 제1006호로서, 청주지방법원 경매2계에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 기준시점 현재 본건 소재 건물 전체에 대하여 유치권이 행사중(2018나2258)인 것으로 조사되었는바, 업무진행시 유치권 관련사항은 재확인 하시기 바람.

나. 본건의 토지·건물 가격배분은 한국부동산연구원이 제시한 '주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표'를 참고하되 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

소재지	충청북도 청주시 청원구 우암동 110-33, 109-7 (도로명주소 : 충청북도 청주시 청원구 상당로243번길 5)						
건물명 및 동·층·호수	하이브레드 오피스텔 제10층 제1006호						
건물의 구조	철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕			건물의 사용승인일	2015.09.02		
감정평가 대상 물건개요	일련 번호	동,층,호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
			전유	공용	합계		
	1	제10층 제1006호	34.46	18.01	52.47	9.5834404	오피 스텔

6. 기준시점

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 03월 14일로 함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사(2025년 03월 14일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 감정평가전례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원/전유면적 ㎡)
					신축년도	
가	청주시 청원구 우암동 ***	8/**	34.46	담보	2024.08.28	120,000,000원 (약3,480,000원/㎡)
					2015.09.02	
나	청주시 청원구 우암동 ***	10/**	34.46	경매 (본건)	2023.07.28	125,000,000원 (약3,630,000원/㎡)
					2015.09.02	

나. 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래가액 (원/전유면적 ㎡)	비고
				신축년도		
㉠	청주시 청원구 우암동 ***	8/**	34.46	2024.03.26	120,000,000원 (약 3,480,000원/㎡)	등기사항 전부증명서
				2015.09.02		
㉡	청주시 청원구 우암동 ***	6/**	34.46	2024.07.03	150,000,000원 (약 4,350,000원/㎡)	등기사항 전부증명서
				2015.09.02		

다. 비교사례의 선정

본건 감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래가액 (원/전유면적 ㎡)	비고
				신축년도		
㉠	청주시 청원구 우암동 ***	8/**	34.46	2024.03.26	120,000,000원 (약 3,480,000원/㎡)	등기사항 전부증명서
				2015.09.02		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000)

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(청주시 청원구)를 활용하여 산정함.

가. 시점수정치 산출

$$\frac{2025\text{년 } 01\text{월}}{2024\text{년 } 02\text{월}} = \frac{97.7}{98.3} \approx 0.99390$$

※기준시점 현재(2025년03월) 지수가 발표되지 않아, 최종 발표월(2025년01월)을 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

나. 시점수정치의 결정

상기의 ‘아파트 매매가격지수(청주시 청원구)’를 참작하고 최근의 부동산 거래가격 변동추이를 종합 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
개별적 요인	층별 효용	1.03	층별 효용에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)
1	3,480,000	1.000	0.99390	1.030	3,562,535	3,560,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기의 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는, 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

일련 번호	등	층	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	결정금액(원)
1	-	10	1006	34.46	3,560,000	122,677,600	123,000,000

끝.

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 청원구 우암동 소재 ‘청원구청’ 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 15층 건물내 제10층 제1006호로서,
외벽 : 타일붙임 마감등임.
창호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생및급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

우암동 109-7 : 대체로 사다리형의 평지로서, 부설주차장으로 이용중임.
우암동 110-33: 대체로 가장형의 평지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.

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)

우암동 109-13: 부정형의 평지로, 부설주차장의 부속토지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

우암동 109-7 : 동측 및 남측으로 각각 노폭 8m 및 10m 내외의 현황도로에 접함.
 우암동 110-33: 동측, 북측 및 서측으로 각각 노폭 약25m, 10m 및 8m 내외의 현황도로에 접함.
 우암동 109-13: 동측으로 노폭 8m 내외의 현황도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

우암동 109-7 : 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(청주대학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률> 중점경관관리구역(연락처: 청주시청 건축디자인과 043-201-2552)임.
 우암동 110-33: 일반상업지역, 준주거지역, 시가지경관지구(건축한계선 3M(도로폭 15m이상 주된 도로변에 한함)), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(청주대학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률> 중점경관관리구역(연락처: 청주시청 건축디자인과 043-201-2552)임.
 우암동 109-13: 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(청주대학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률> 중점경관관리구역(연락처: 청주시청 건축디자인과 043-201-2552)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

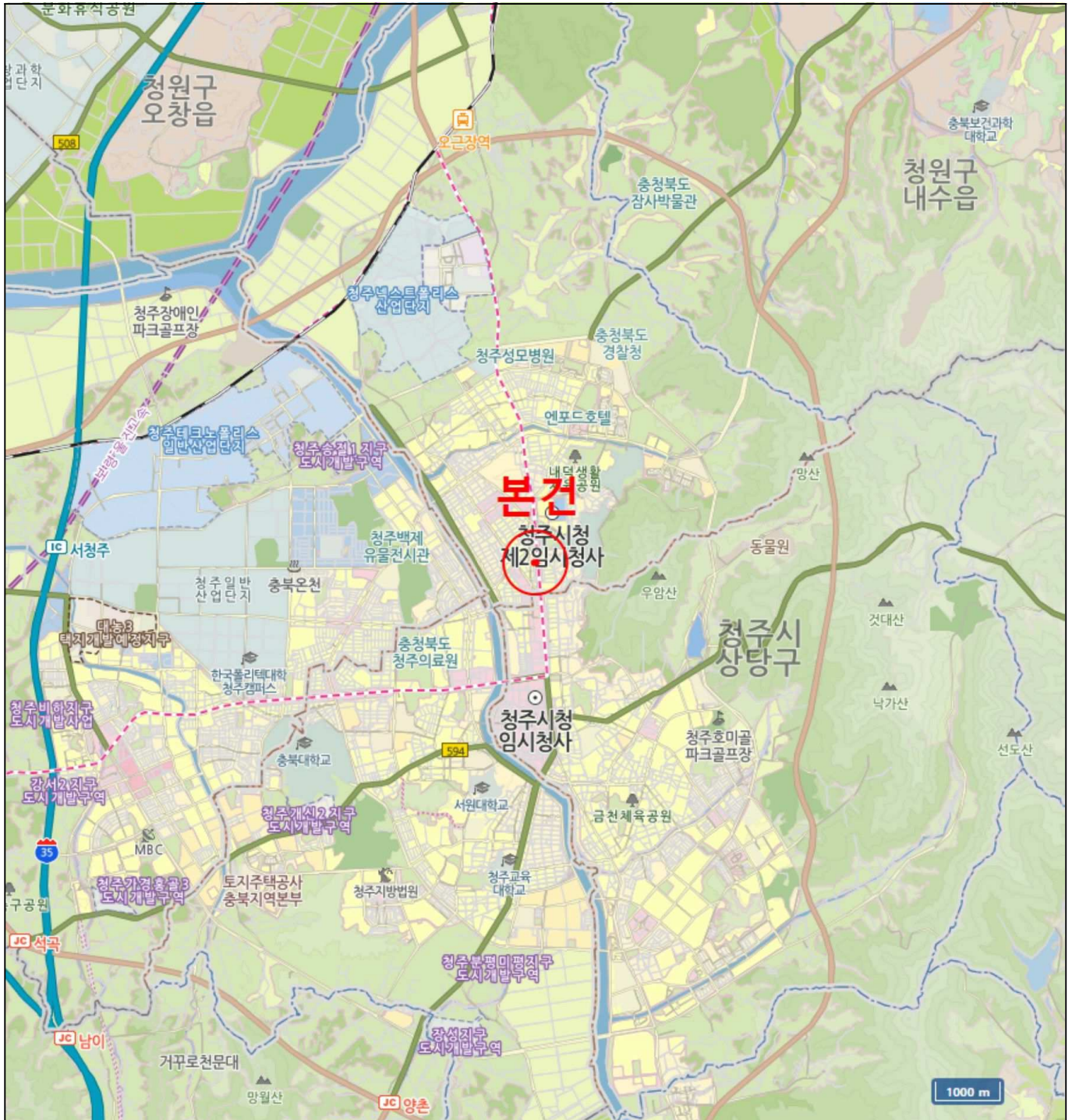
나. 기준시점 현재 건물 전체가 유치권 행사중(2018나2258)인 것으로 조사되었으며, 유치권자의 거부 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물대장상 도면을 기준으로 평가하되, 내부는 일반적인 구조 및 시설로 판단하였음.

광역위치도



소재지

충청북도 청주시 청원구 우암동 110-33 하이브레드 오피스텔 10층 1006호



위치도



소재지	충청북도 청주시 청원구 우암동 110-33 하이브레드 오피스텔 10층 1006호
-----	--

