

2025타경51904

경매4계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 청주지방법원
사법보좌관 이수경

건명 : 김영진 소유물건
(2025타경51904)

감정서번호 : 경일(중부)15-251111-301



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

 (주)경일감정평가법인 중부지사

충청북도 청주시 흥덕구 직지대로 781 명국빌딩 501호
☎ (043)277-3355 FAX.(043)277-3359

 KYUNGIL

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이원포

 (인)


(주)경일감정평가법인

중부지사장

이원포

(서명 또는 인)



감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 이수경		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매4계		
소유자 (대상업체명)	김영진 (2025타경51904)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.13	2025.11.11 - 2025.11.13	2025.11.13	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	140,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩140,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 소재 "연제저수지" 북동측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 구분건물[주용도: 숙박시설(호텔),제2종근린생활시설, 명칭: 밸류호텔 월드와이드 세종시티, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제13층 제1327호로서, 청주지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 713 (충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송생명로 178)							
명칭 동/층/호수	밸류호텔 월드와이드 세종시티 - / 제13층 / 제1327호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)	
	대	일반상업	2,356.2		25,298.1		-3/15	
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	숙박시설(호텔),제2종근 린생활시설	2017.03.17		동수	세대/호		
					1	-/358		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
가	벨류호텔 월드와이드 세종시티 -/13/1327	25.2	25.2	22.27	47.47	4.33	호텔
합계		25.2	25.2	22.27	47.47	4.33	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 13일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 11월 11일 ~ 2025년 11월 13일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 건물의 내부구조 및 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권 과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 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 감정평가하여야 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

■ 감정평가에 관한 규칙 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	양청리 793-1	오창 센트럴허브 생활숙박시설 -/16/1621	26.15	숙박시설	138,928,600	5,310,000	2025.08.04
							2023.12.05
B	양청리 808-2	하워드존슨 청주호텔 -/9/906	25.38	숙박시설	150,084,500	5,910,000	2020.06.29
							2017.09.08

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(호텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 충북 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2025년 3분기	-0.22	2025년 3분기 수익률
2025년 4분기	-	2025년 4분기 수익률
2025.08.04 ~ 2025.11.13	-0.244	$(1-0.0022 \times 58/92) \times (1-0.0022 \times 44/92) \approx 0.99756$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.10	본건은 비교사례대비 대중교통의 편의성 등 단지 외부요인에서 우세합니다.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.95	본건은 비교사례대비 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 등 단지 내부요인에서 열세합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.045	-

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	5,310,000	1.000	0.99756	1.045	5,535,410	5,540,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 등/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	밸류호텔 월드와이드 세종시티 -/13/1327	25.2	5,540,000	139,608,000	140,000,000
합 계		25.2	-	-	140,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	5,600,000원/㎡ 내외 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	연제리 713	벨류호텔 월드와이드 세종시티 -/11층/1112	25.2	숙박시설	156,780,000	6,220,000	2025.04.25	법원 경매
							2017.03.17	
2	연제리 713	벨류호텔 월드와이드 세종시티 -/9층/912	25.2	숙박시설	127,000,000	5,040,000	2023.11.07	일반 거래
							2017.03.17	
3	복대동 288-126	호텔락희 -/15층/1510	80.89	일반숙박 시설	530,000,000	6,550,000	2025.08.07	담보
							2016.11.28	
4	양청리 808-2	하워드존슨 청주호텔 -/10층/1003	25.38	숙박시설	161,000,000	6,340,000	2024.11.25	법원 경매
							2017.09.08	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충북			청주시 흥덕구			오송읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
특수부동산/ 숙박시설	35.75	42.22	10	42.61	42.58	2	42.61	42.58	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

140,000,000

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

본건 평가목적에 고려하여 토지·건물 배분비율은 한국감정평가사협회가 제시한 「집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분비율」 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정 및 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표]

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스 빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용 빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분건물의 토지·건물 배분비율을 28% : 72% 로 결정 하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액	배분율(%)		결정가액(원)	
				토지	건물	토지	건물
가	25.2	4.33	140,000,000	28	72	39,200,000	100,800,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평가가격	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 39,200,000 100,800,000	
	합 계						₩140,000,000.-	
			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 오송읍 연제리 소재 "연제저수지" 북동측 인근 일반상업지역 내에 위치하며, 인근으로 동유형의 각종 근린생활시설 등이 소재하고 있는 등 제반주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 인근으로 버스정류장 및 근거리로 오송역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층, 지상15층 건 내 제13층 제1327호로서,
(사용승인일 : 2017.03.17)
외 부 : 석재 붙임 마감.
내 부 : 벽지바름 및 타일붙임 마감.
창 호 : 샷시창호 마감.

4. 이용상태

본건 숙박시설(호텔)로 이용중입니다.

5. 설비내역

공용의 기본적인 급배수설비 및 위생설비, 난방설비, 냉방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 및 인접지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서 상업용건부지로 이용중입니다.

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) | |

7. 인접 도로상태 등

본건 북동측으로 폭 약35미터 내외의 포장도로, 북서측 및 남서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로 및 남동측으로 폭 약 5미터 내외의 보행자전용도로와 각각 접하고 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 상업용지(건폐율 80%이하, 용적률 100%이하, 건축한계선 도로변 1~2m), 지구단위계획구역(오송생명과학단지), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(오송생명과학단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

-.

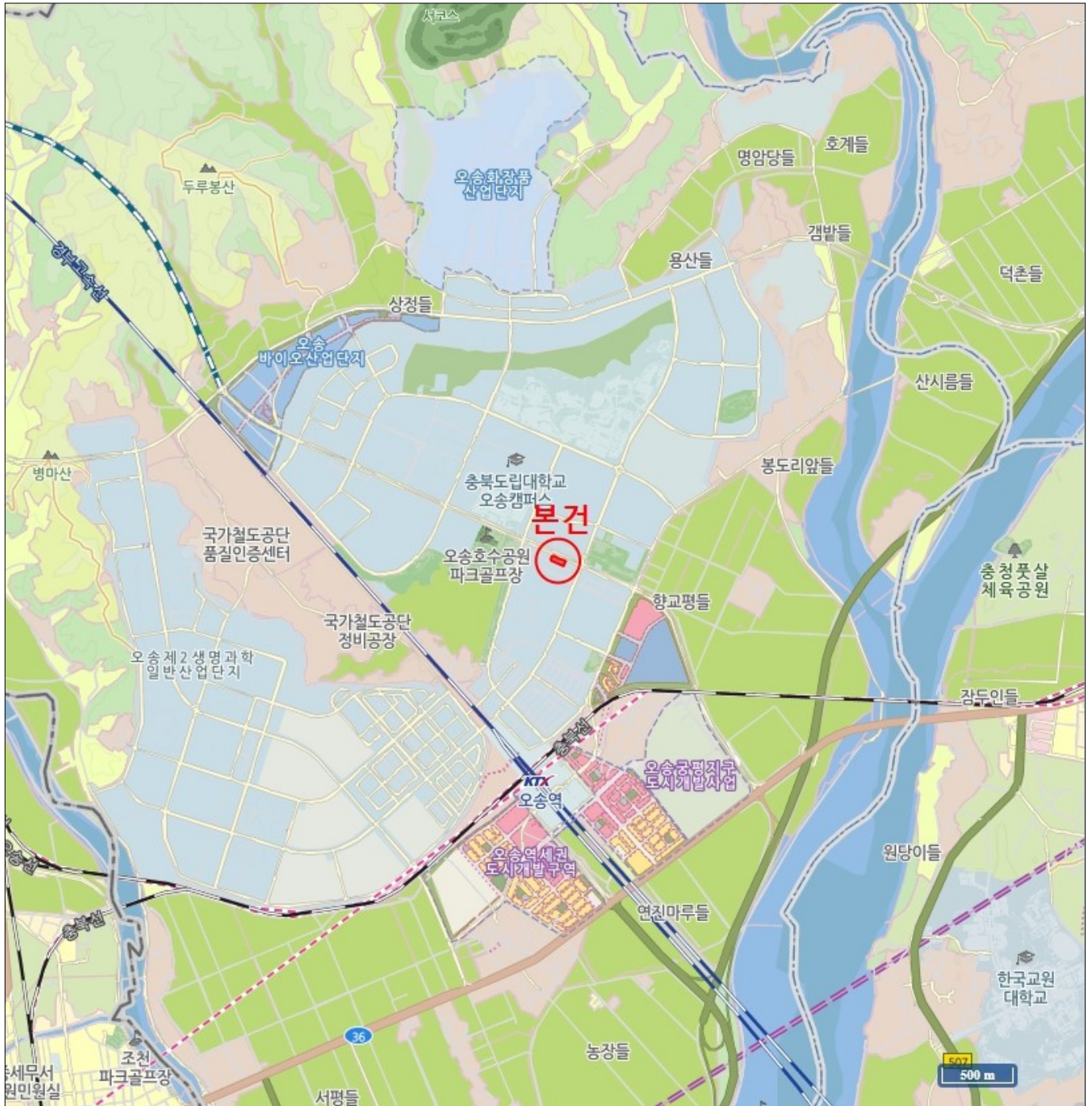
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광역 위치도



소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 일대
-----	-------------------------



상세 위치도

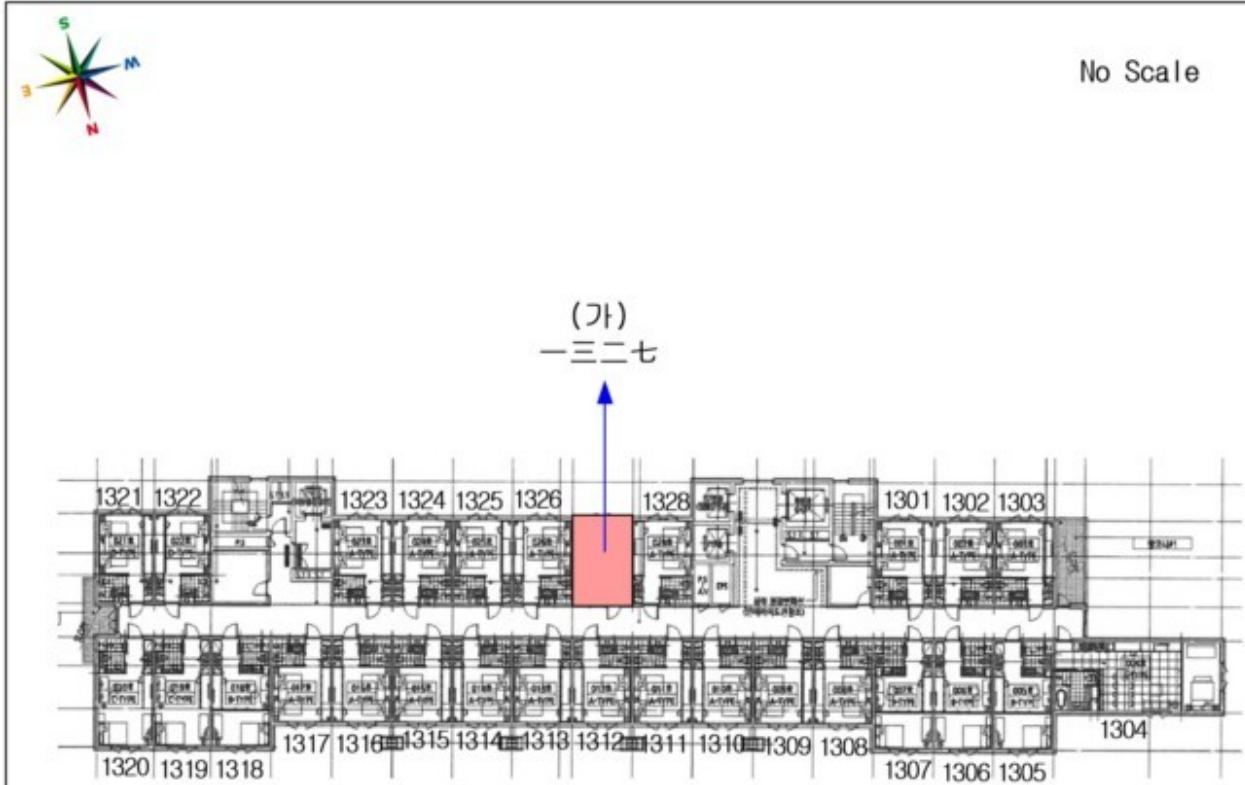


소재지


충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 713
별류호텔월드와이드세종시티 제13층 제1327호



호 별 배 치 도



(13층 호별배치도)

범 례		평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
		계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

사 진 용 지

페이지 : 1



【본건 북측에서 촬영한 전경】



【본건 남서측에서 촬영한 전경】



【기호(가) 출입문】