감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	양은희 소유물건(2025타경30502)
의 뢰 인:	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙
감정평가서번호:	청주25-042501

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

청주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 남 장 우 (인)

남 장 우

감정평가액	일억이천사백만원정(₩124,000,000.-)				
의 뢰 인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	청주지방법원 충주지원 경매3계		
소 유 자 (대상업체명)	양은희 (2025타경30502)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.05.08	2025.05.07 ~ 2025.05.08		2025.05.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	124,000,000 백
	합 계					₩124,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 소재 '충주기업도시' 내에 위치하는 부동산(오피스텔)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (임의)경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 08일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.05.07.에 실시하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의 표시							
	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리	1207, 1208 시그니처 시티	업무시설 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
	[도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 기업도시2로 152			지4층	4,991.58			
				지3층	5,218.92			
				지2층	5,211.84			
				지1층	4,449.48			
				1층	3,962.12			
				2층	2,633.86			
				3층	2,053.86			
				4층	2,666.95			
				5층	2,638.73			
				6층	2,690.95			
				7층	2,810.71			
				8층	2,858.89			
				9층	1,733.99			
				10층	1,733.99			
				11층	1,753.51			
				12층	1,645.49			
	전유부분의 건물의 표시		업무시설	철근콘크리트구조 5층524호	20.62	20.62	124,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 1. 충청북도 충주시 주덕읍 화곡리	1207	대	일반상업지역	3,691.9			
	2. 동 소	1208	대	일반상업지역	2,643.8			

구분건물 감정평가명세표

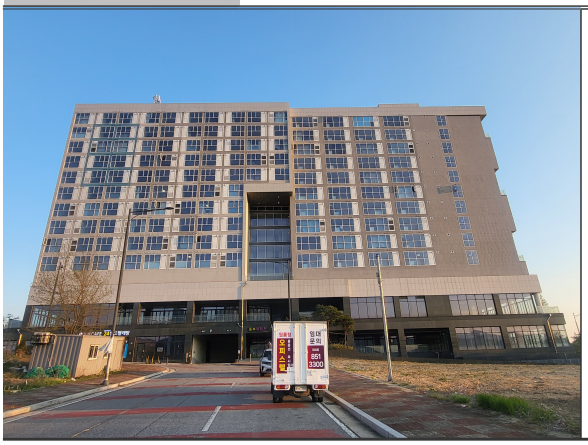
일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대지권의 종류:			1, 2. 소유권				
	대지권의 비율:			1, 2.	6.0337 ------- 6,335.7	6.0337		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	24,800,000	
						건 물 :	99,200,000	
	합 계						₩124,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 평가대상 물건이 소재하는 건물의 개요

소재지 건물명,층,호	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207, 1208 '시그니처시티' 제5층 제524호
도로명주소	충청북도 충주시 주덕읍 기업도시2로 152



주 용 도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	
주 구 조	철근콘크리트구조	
사용승인	2020.12.31	
건물규모	층 수	지상12층 / 지하4층
	연면적	49,054.87㎡
호 수	877호	

2. 각 호별 개요

일련번호	층/호	용도	면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률(%)	비고
			전유	공용	분양			
1	5/524	오피스텔	20.62	26.97	47.59	6.0337	43.3	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡리 1207외	-/6/659	오피스텔	20.46	47.15	128,820,000 (@6,300,000)	2022.12.06 (2020.12.31)	-

(출처: 등기사항증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 단지 내의 거래사례로서 가치형성요인 및 물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(4) 시점수정

(가) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성이 동일 또는 유사하다고 판단되는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(나) 시점수정치

시군구	시점수정치	거래시점 / 기준시점	비 고
충청북도 충주시	0.95072	2022.12.06 / 2025.05.08	2022.12.06 매매 가격지수 (적용:2022년11월) : 111.6 2025.05.08 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 106.1 시점수정치 : 106.1/111.6≒0.95072

※ 거래시점 : 2022.12.06, 2022년11월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.05.08, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 본건 #1 / 비교거래사례 #1

조건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 단지로 본건과 거래사례가 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	동일 건물로 본건과 거래사례가 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	거래사례와 본건은 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	전유면적 (㎡)	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
		일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	20.62	1	6,300,000	1.00	0.95072	1.000	5,989,536	123,504,232	124,000,000

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 총1개동 877개호 규모의 오피스텔 및 근린생활시설로서 본건은 집합건축물대장상 14.4평형으로 실거래 가능가격은 전유면적 당 5,600,000원 ~ 6,200,000원 수준임.

2. 본건 감정평가사례

최근 5년 이내 본건 감정평가사례는 조회되지 아니함.

3. 인근 감정평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액 (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
1	화곡리 1207외 -/6층/631호	오피스텔	20.62	47.59	117,000,000 (@5,670,000원)	2024.04	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
충주시	최근 1년	오피스텔	1 건	54.88 %

(출처: 부동산태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207, 1208 시그니처시티 제524호	20.62	6.0337	124,000,000

결정의견	감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고 가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 그 밖의 참고사항

-.

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 충주시 주덕읍 화곡리 소재 "충주기업도시" 내에 위치하며, 본건 인근은 근린생활시설, 아파트단지, 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 본건 서쪽으로 기업도시3로 등의 간선도로와 연계가 용이하고, 차량으로 10분 이내의 거리에 "중부내륙고속도로 중앙탑하이패스IC"가 소재하며 인근에 노선버스 정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 제5층 제524호로서
외벽: 석재, 페인트 마감 등.
내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

(4) 이용상태

오피스텔(원룸 타입)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스설비, 지하주차장 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

본건 토지는 인접지 대비 대체로 등고평탄한 2필 일단의 사다리형 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북쪽으로 왕복3차선의 포장도로와 접하며, 동쪽으로 노폭 6m 내외 보행자전용도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(2013-01-24), 보행자전용도로(2020-03-27)(소로3-주덕58)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2020-03-27)(중로2-주덕11)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2013-01-15)(충주지식기반형기업도시)<기업도시개발 특별법>임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

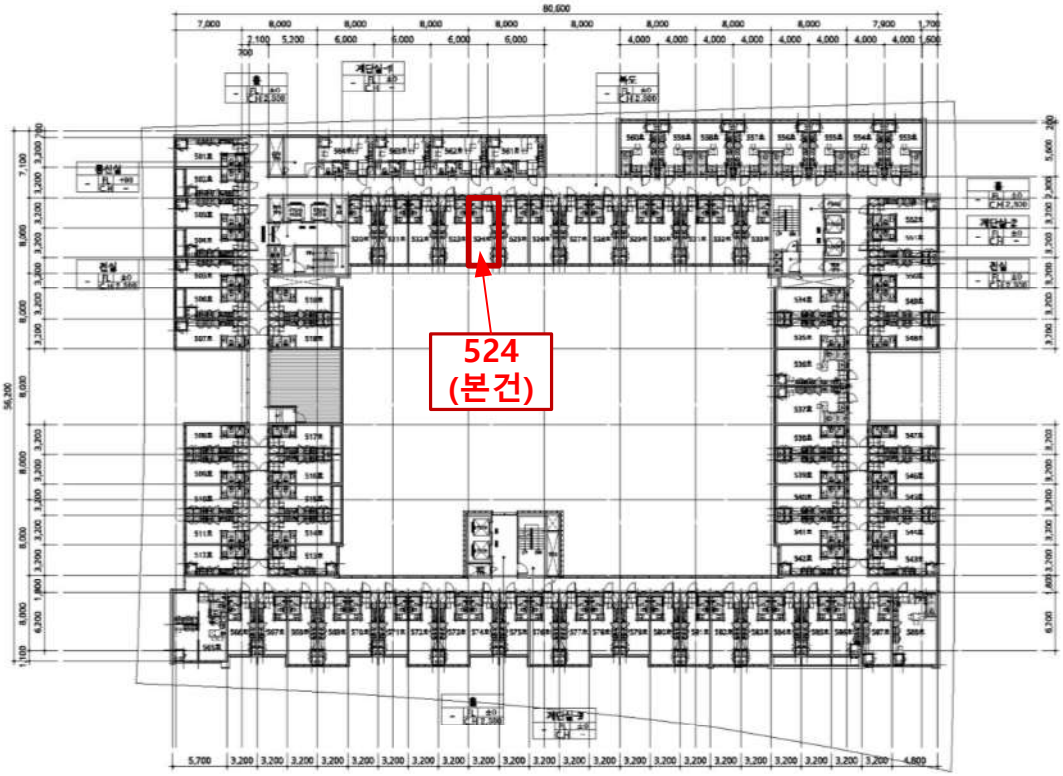
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207, 1208 시그니처시티 524호

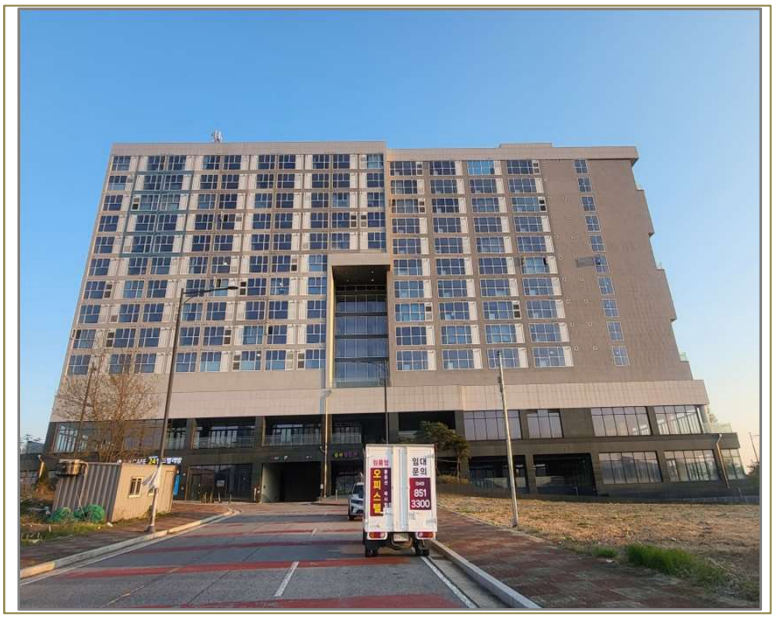
호 별 배 치 도

N.T.S

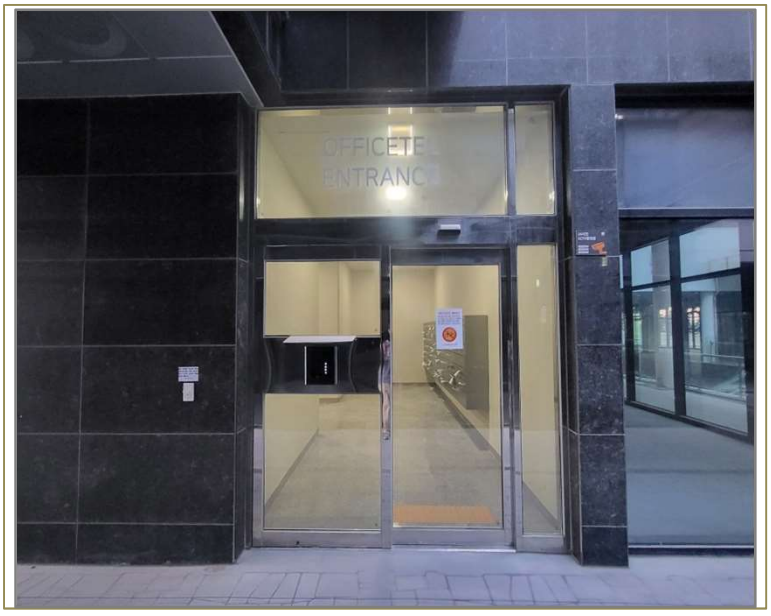


사 진 용 지

소 재 지	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207, 1208 시그니처시티 524호



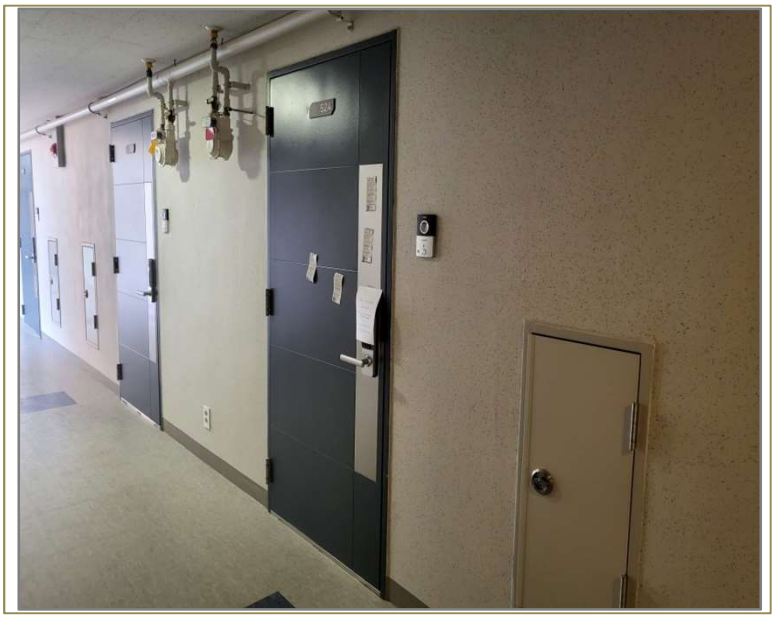
본건동 전경



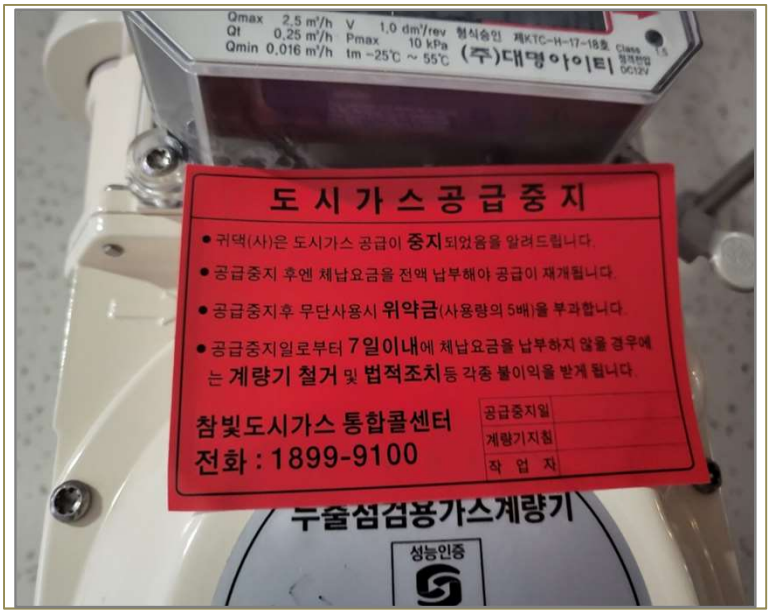
1층 공동현관 전경

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207, 1208 시그니처시티 524호



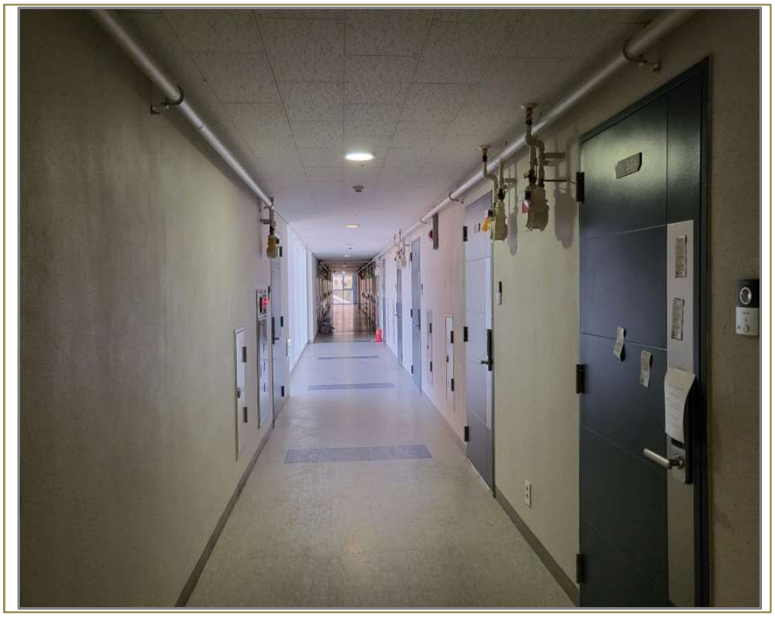
본건 현관 전경



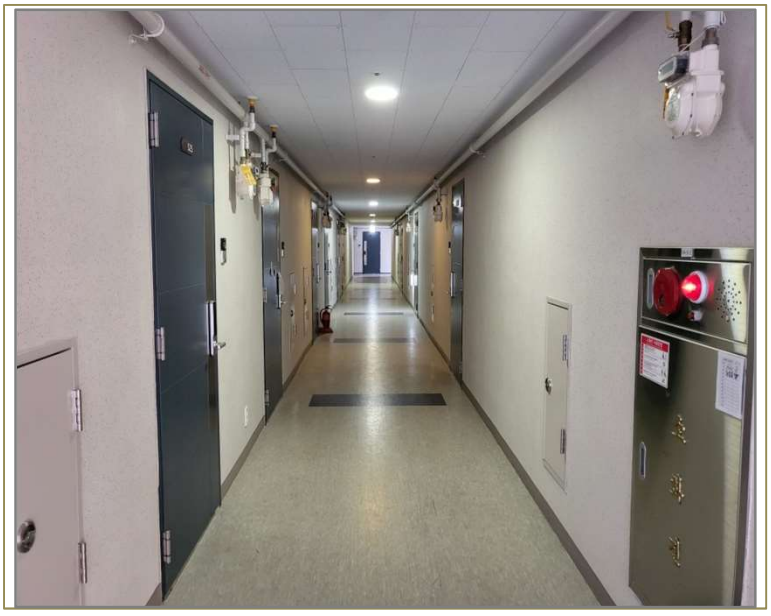
도시가스 공급중지문

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207, 1208 시그니처시티 524호



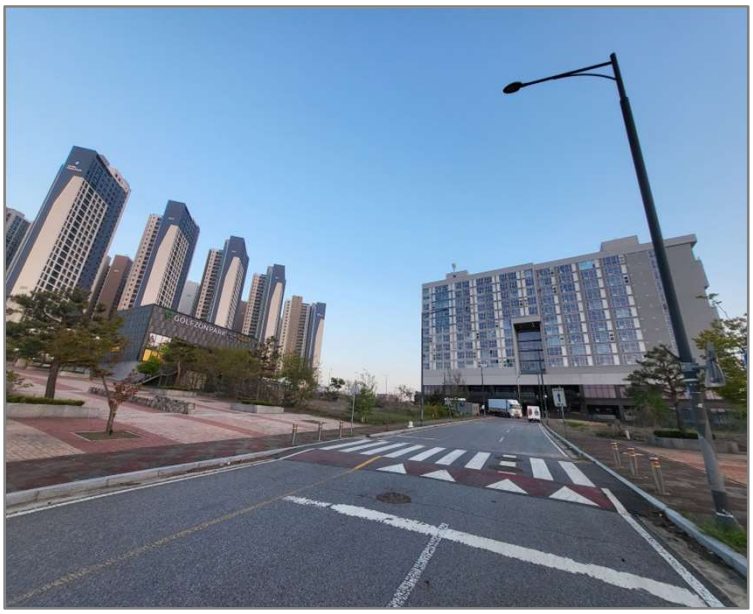
복도 전경



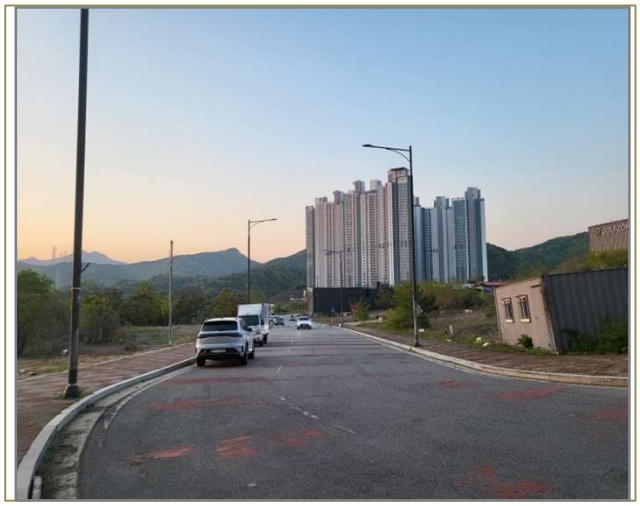
복도 전경

사 진 용 지

소 재 지	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207, 1208 시그니처시티 524호



주위환경



주위환경

주위환경