

2025타경30540

청주지방법원 총주지원
경매3계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤기연 소유물건(2025타경30540)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: jj202505-204

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.

직지감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김선중

(인)

감정평가액	팔억일천오백만원정 (₩815,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤기연 (2025타경30540)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.14 ~ 2025.05.16	2025.05.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	815,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩815,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-16)

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 음성군 맹동면 두성리 소재 "가스안전공사" 남측 인근에 위치하는 구분상가 스카이다워 제1층 제104호로서, 청주지방법원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-16)

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물 일련번호 1의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도로 확인하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

나. 본건 구분건물 일련번호 1은 105호와 경계벽체 없이 일체로 이용중이니, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.

다. 본건 구분건물 일련번호 1의 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발행한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표를 참조하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 05월 16일로 함.

나. 실지조사(2025년 05월 16일)을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	건물명	용도	구조	층수 (지하/지상)	사용승인일
충청북도 음성군 맹동면 두성리 1474	스카이타워	제1,2종근린생활시설, 위락시설	철근콘크리트구조	-1/5	2016-07-05

위생	급배수	난방	냉방	승강기	소방	화재탐지	비고
○	○	-	-	○	-	-	-

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	용도
1	제1층 제104호	31.7196	97.5	43.135	140.635	일반음식점

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	음성군 동성리 000	000/000/000	54	422,970,000	7,832,777	2025-01-14 2017-09-20
거2	음성군 동성리 000	000/000/000	87.92	600,000,000	6,824,385	2024-11-25 2018-12-21
거3	음성군 동성리 000	000/000/000	42.88	400,000,000	9,328,358	2023-08-01 2016-05-16

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	음성군 동성리 000	000/000/000	54	422,970,000	7,832,777	2025-01-14 2017-09-20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

4. 시점수정

가. 자본수익률(충청북도 집합상가)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	자본수익률	산출내역	시점설명
1	거1	0.99700	집합상가 지역 : 충북 (25.01.14~25.05.16) 2025년 01분기 : -0.22 2025년 02분기 : -0.22 (2025년 01분기 자료) $(1-0.0022*77/90)*(1-0.0022*46/90) \approx 0.99700$	※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2025년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

- 가치형성요인 비교항목 (상업용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	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
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070	본건이 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.

6. 기타 참고자료(평가선례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	감정평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	음성군 음성읍 두성리 000	000/000/000	72.9275	699,000,000	9,584,861	2025-03-13 2016-08-19	법원 경매
선2	음성군 음성읍 두성리 000	000/000/000	46.22	460,000,000	9,952,401	2023-03-06 2015-07-23	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	7,832,777	1.000	0.99700	1.070	8,355,928

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	감정평가액 (원)
1	제1층 제104호	97.5	8,355,928	814,702,980	815,000,000
합 계					815,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1.	1동의 건물의 표시	1474 스카이 타워	제1.2종 근린생활 시설 및 위락시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층			815,000,000	비준가액				
					지1층	563						
					지1층	213.47						
					지1층	138.05						
					1층	771.28						
					2층	771.28						
					3층	771.28						
					4층	771.28						
					5층	771.28						
					옥탑1층	58.7						
					철근콘크리트조 1층 104호	97.5			97.5			
					대지권의 목적인 토지의 표시							
					토지의 표시: 1. 충청북도 음성군 맹동면 두성리	1474			대	일반상업지역	1,103.4	
					대지권의종류: 대지권의비율:				1. 소유권		31.7196	
									1.		----- 1,103.4	31.7196
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 163,000,000 652,000,000					
	합 계						₩815,000,000.-					

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 음성군 맹동면 두성리 소재 "가스안전공사" 남측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 아파트, 공공기관 등이 소재하는 지역으로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하는 등 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 건물 내 제1층 제104호로서,
 외 벽 : 돌붙임 마감 및 복합판넬 마감 등임.
 내 벽 : 실내인테리어 마감 등임.
 창 호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

생맥주전문점으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

두성리 1474 : 등고평탄한 가장형 토지로서, 상업용 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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 북서측, 남서측으로 현황 왕복 2차선 포장도로 및 왕복 2차선 포장도로, 폭 약 15m 내외의 보행자도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

동성리 1474 : 도시지역(2013-01-07), 일반상업지역(2015-12-31), 제1종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2015-12-31)(중(국)2-35)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2015-12-31)(중(특)2-36)(접합)
가축사육제한구역(2024-10-25)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>
중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역).

(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

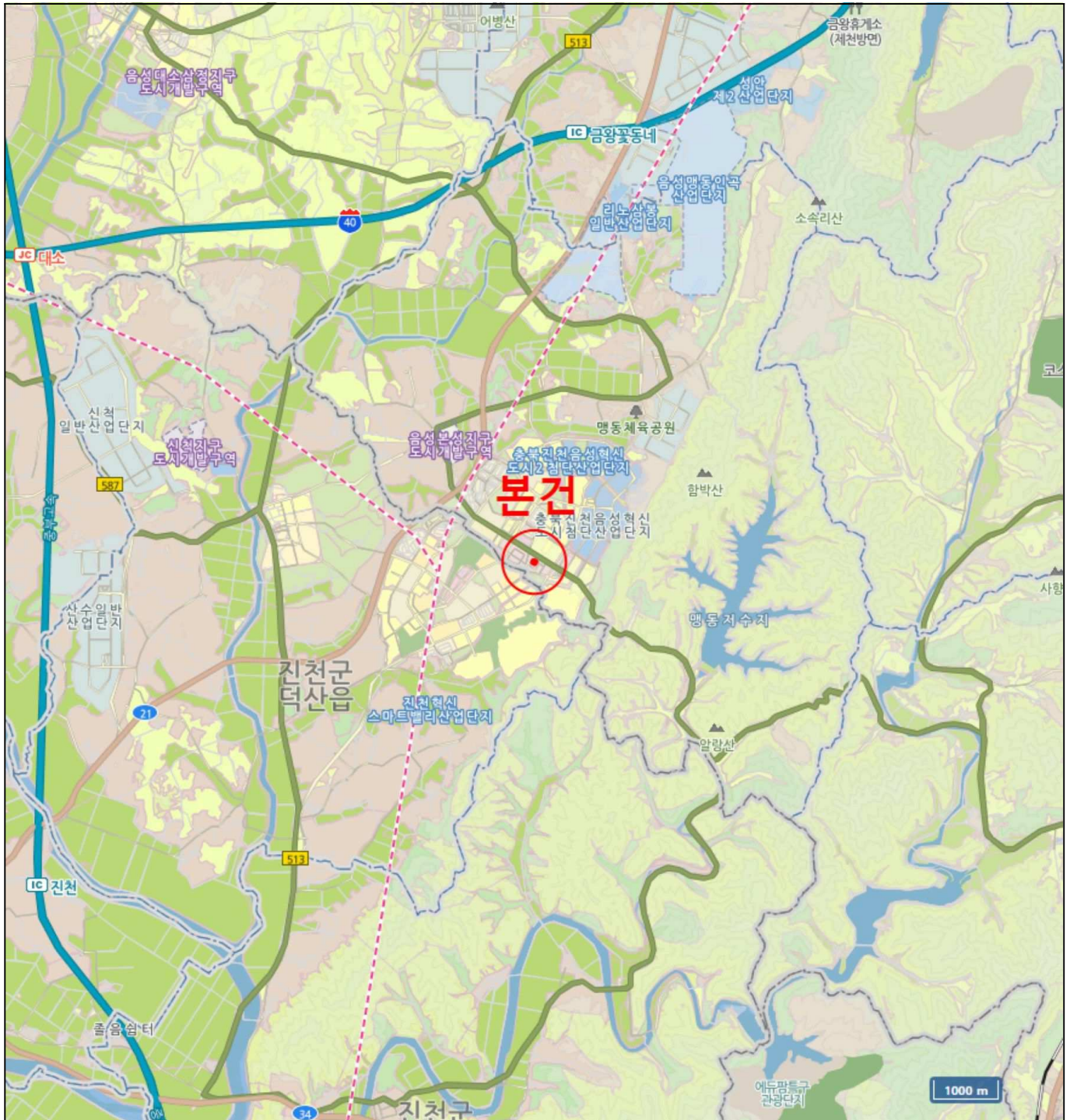
가. 본건 구분건물 현장조사시 탐문조사 및 목측으로 발견되지 않은 결함이 있을 수 있으니, 경매 진행 및 응찰 시 재확인하시기 바람.

나. 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	충청북도 음성군 맹동면 두성리 1474 스카이다워 1층 104호
-----	-------------------------------------



위치도

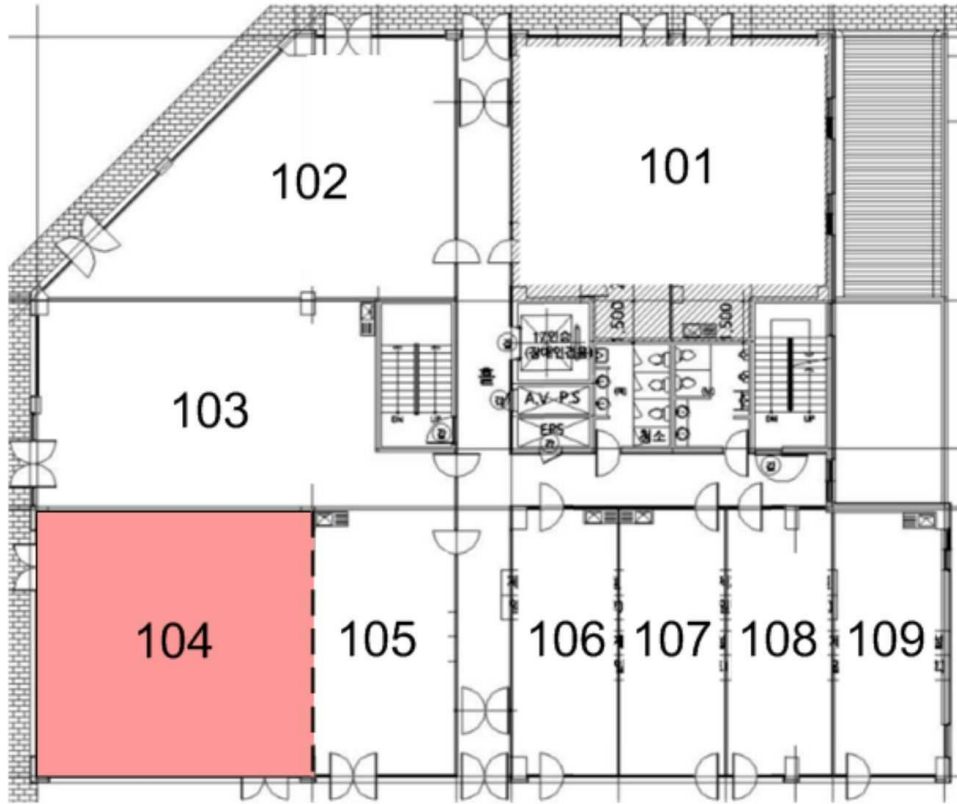


소재지

충청북도 음성군 맹동면 두성리 1474 스카이다워 1층 104호



호 별 배치도



[일련번호 1 : 스카이다워 제1층 제104호]

(일련번호 1(104호)와 105호는 경계벽체가 없고 일체로 이용중임.)





