

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙
건명	최수근 소유물건(2025타경30517)
감정서번호	PRA250508-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
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.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박성현

감정평가액	사억칠천오백일십만원정(W475,100,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최수근 (2025타경30517)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.14 ~ 2025.05.19	2025.05.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	근린생활시설	1개호	근린생활시설	1개호	-	475,100,000
		이	하	여	백	
합계					W475,100,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 소재 “화곡저수지” 남동측 방향에 소재하는 구분건물(근린생활시설)로서, 청주지방법원 충주지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 05월 14일부터 05월 19일까지이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표, 호별배치도 및 내부구조도” 등을 참고해주시기 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 19일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법의 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가 하였습니다.

■ 본건의 경우 최근 분양한 상가로서 유사한 임대사례의 포착이 어려우며, 본건의 직접임대가 자료의 확보도 어려우므로 수익환원법의 적용이 불가하며, 평가대상 물건의 특성상 원가법의 적용도 어려우므로 다른 방법에 의한 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니므로 토지와 건물을 일체로 하여 거래되어 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가 목적 상 귀 원의 요청에 의거하여 ‘한국감정평가협회 법원감정평가실무’에 근거한 배분비율을 기준으로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 표기하였는 바, 귀 경매 업무 진행 시 참고해 주시기 바랍니다.

[매장용빌딩 - 대도시, 1층 - 토지, 건물 배분비율 = 1.2~2.2 : 8.8~7.8]

※ 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할수 있습니다. 그리하여 본건의 토지 건물 배분비율을 1.2 : 8.8 로 적용하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번 및 호수, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료, 현장조사 등에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207외 1 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 기업도시2로 152					
건물명, 동, 호수	시그니처시티 제1층 제142호					
건물의 개 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
	사용승인 일 자	2020.12.31				
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
일련 번호	층/호수					
1	제1층 제142호	36.9	35.91	72.81	9.8154	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일체로하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	건물명/동	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	화곡리 1207외1	시그니처시티/ 1	1/1**	50.9	13.5293	632,520,000	2022. 12. 09
						12,426,719	2020. 12. 31
#2	화곡리 1207외1	시그니처시티/ 1	1/1**	42.88	11.4070	499,085,418	2021. 06. 16
						11,639,119	2020. 12. 31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명/동	층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
					전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일
#3	화곡리 1207외1	시그니처시티/ 1	1/1**	36.9	415,000,000	담보	2023.02.20
					11,246,612		2020.12.31
#4	화곡리 1207외1	시그니처시티/ 1	1/1**	50.9	541,000,000	담보	2023.01.19
					10,628,684		2020.12.31

라. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 최근의 거래동향 등을 고려하여 거래사례(#1)을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
사정 보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 지역별 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다.

가. 자본수익률 : 집합상가 (충북 청주고속버스터미널)

(출처 : 한국부동산원, 단위 : %)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.39	0.32	0.27	0.04
2023년	-0.37	-0.43	-0.47	-0.06
2024년	0.28	0.26	-0.02	-0.18
2025년	-0.22			

나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2022.12.09 ~ 2025.05.19	$(1+0.0004*23/92)*(1-0.0037)*(1-0.0043)*(1-0.0047)*(1-0.0006)*(1+0.0028)*(1+0.0026)*(1-0.0002)*(1-0.0018)*(1-0.0022)*(1-0.0022*49/90) \approx 0.98685$	0.98685

※ 시점수정의 경우 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

(상업용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(1) /비교사례(#1)	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050

결정의견

기호(1)

* 개별요인: 본건이 사례보다 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사레가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	결정가액 (원/호)
1	632,520,000	1.000	0.98685	1.050	36.9/50.9	475,141,857	475,100,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	층, 호	감정평가액(원)	비고
1	제1층 제142호	475,100,000	비준가액
합계			-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

구 분	수량(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1개호	475,100,000	-
감정평가액 합계		475,100,000	-

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			
가	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 [도로명주소] 충청북도 충주시 주덕읍 기업도시2로 152	1207, 1208 시그니처 시티	업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층			475,100,000	비준가격 :공용면적 35.91㎡ 포함	
					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								
나	충청북도 충주시 주덕읍 화곡리	1207	대	일반상업지역	3,691.9				
나	동소	1208	대	일반상업지역	2,643.8				
			(내)	철근콘크리트구조					
			제1층 제142호		36.9	36.9	475,100,000	비준가격 :공용면적 35.91㎡ 포함	
			소유권		9.8154				
			가~나 * -----		6,335.7x-----	9.8154			
			대지권		6335.7				
			토지 : 건물		토지 :	57,012,000			
			가격배분		건물 :	418,088,000			

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		
	합 계						₩475,100,000.-	
			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 충주시 주덕읍 화곡리 소재 “화곡저수지” 남동측 방향에 소재하는 구분건물(근린생활시설)로서, 본건의 주변은 정비된 주택가로서 택지공사 완료후 성숙화 과정에 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근이 양호하며, 인접한 위치에 노선버스정류장(시그니처시티)이 소재하는 등 제반교통편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물로서

- 외벽: 돌붙임, 페인트 마감
- 내벽: 페인트 마감
- 창호: 강화유리

(4) 이용상태

현황 공실

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 지하 주차장 시설, 에스컬레이터, 승강기, 기본전기시설, 화재탐지시설, 소화전 시설 등

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

2필지 일단의 토지가 사다리형으로서 상업용 및 주거용(오피스텔)으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 남측 및 서측으로 기업도시2로(왕복6~8차선의 아스팔트 포장도로), 본건의 북측으로 화개2길(왕복3차선의 아스팔트 포장도로)에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 화곡리 1207

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역(2013-01-24) , 종로2류(폭 15m~20m)(2020-03-27)(종로2-주덕11)(접함),가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2013-01-15)(충주지식기반형기업도시)<기업도시개발 특별법>

2. 화곡리 1208

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역(2013-01-24) , 보행자전용도로(2020-03-27)(소로3-주덕58)(접함) , 종로2류(폭 15m~20m)(2020-03-27)(종로2-주덕11)(접함), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2013-01-15)(충주지식기반형기업도시)<기업도시개발 특별법>

(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)

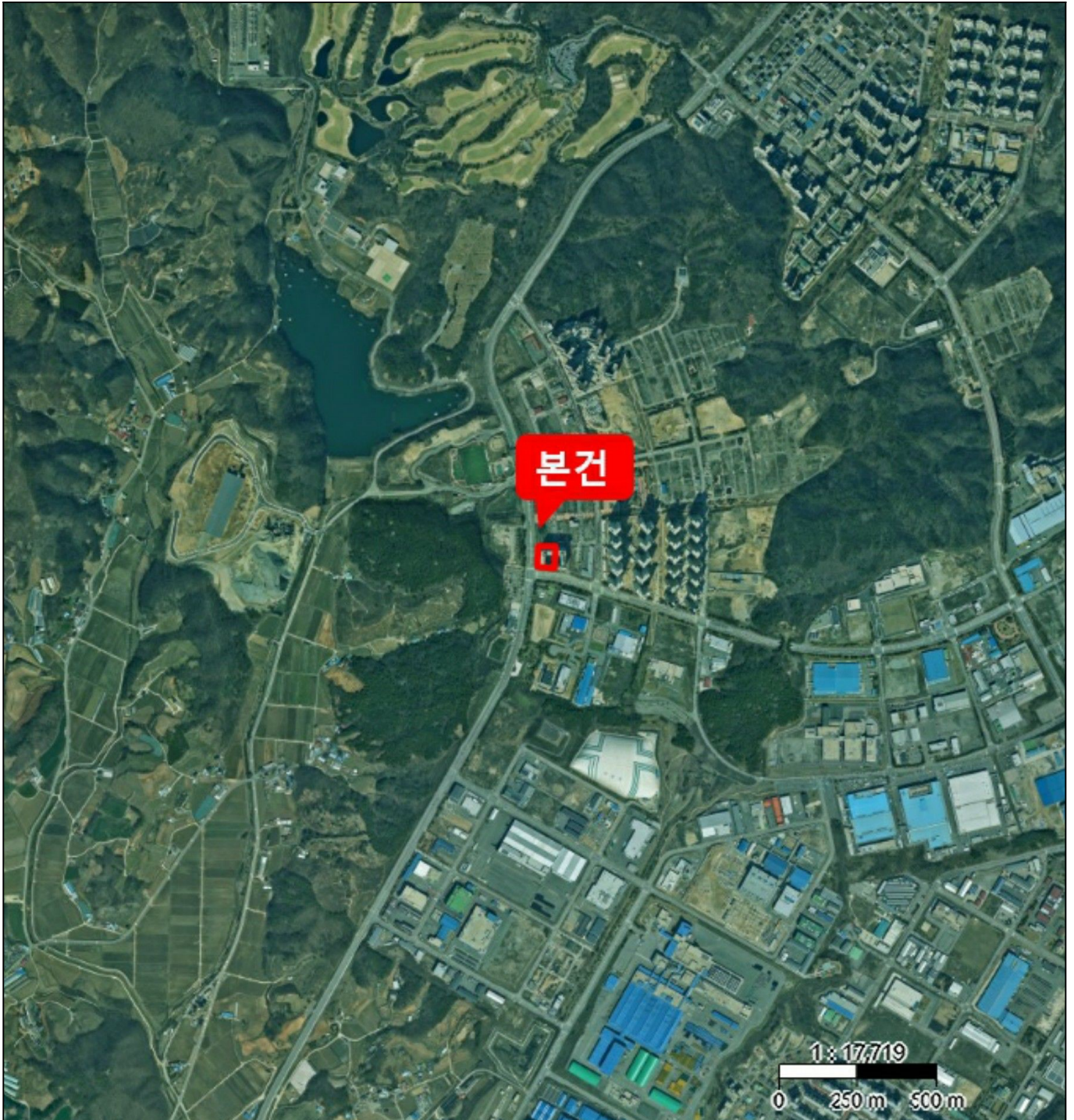
미상임.

광역위치도



소재지

충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207외1 시그니처시티



상세위치도

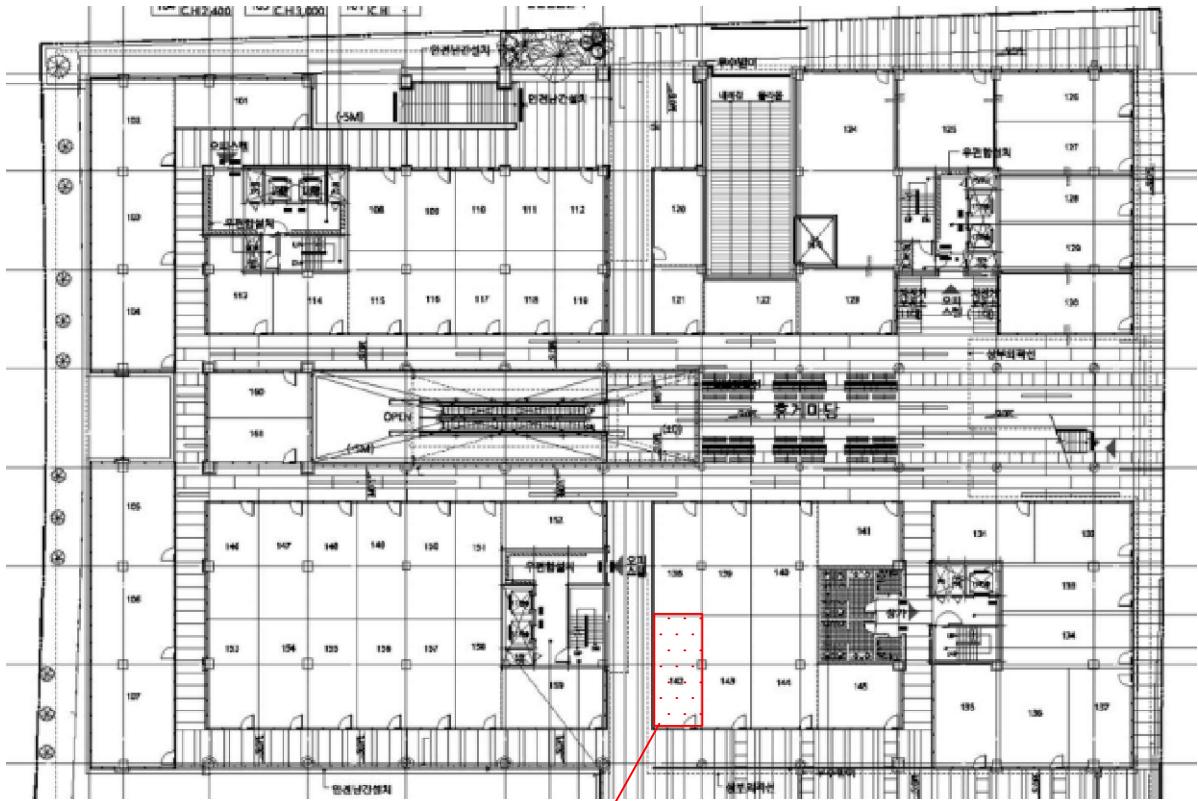


소재지

충청북도 충주시 주덕읍 화곡리 1207외1 시그니처시티 1층 142호

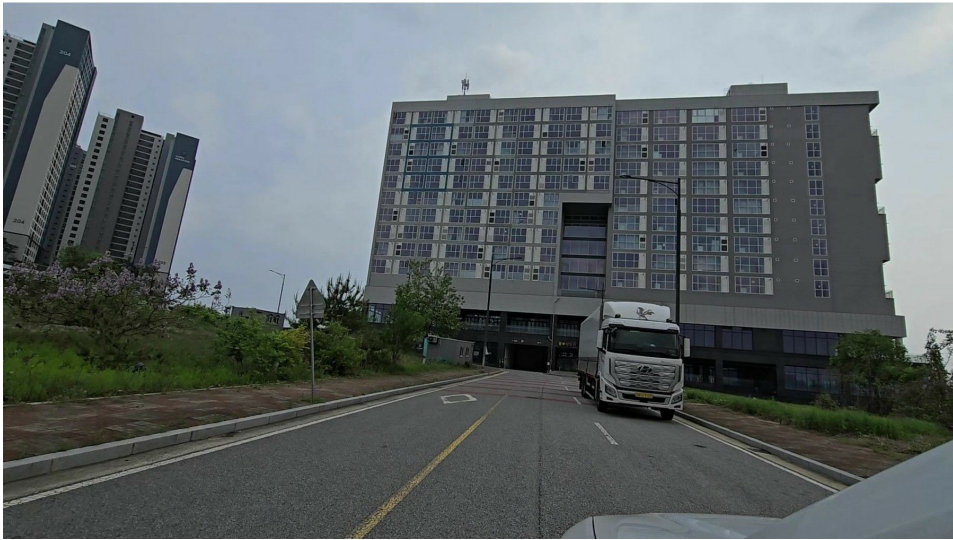


건물개황도



본건 제1층 제142호

사 진 용 지



본건 전체건물 원경

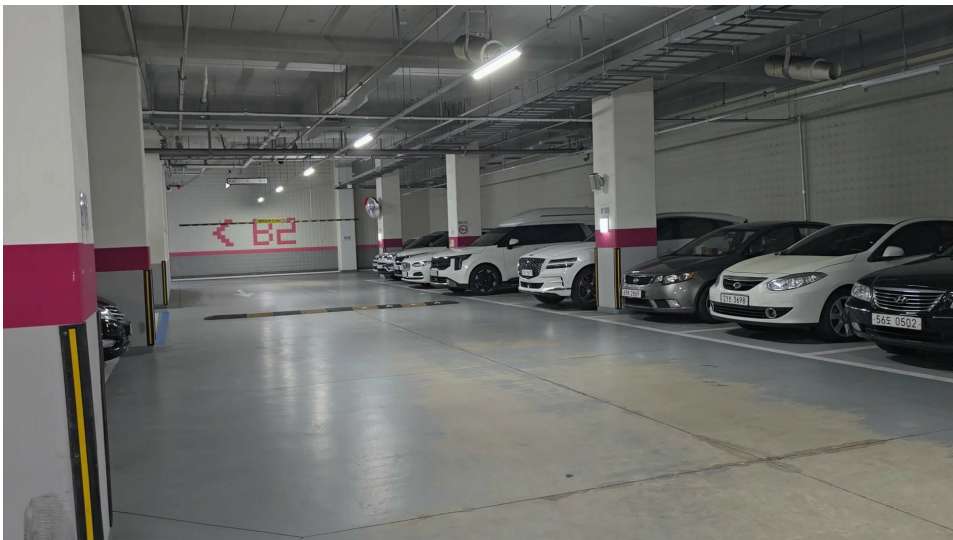


본건 제142호 전경

사 진 용 지



본건 내부



지하주차장