

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

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주
건명	유한회사씨앤케이 소유물건(2025타경1791)
감정서번호	PRA250725-1

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
박성현

차 聖 鎔



감정평가액	삼억이천삼백삼십만원정 (₩323,300,000.-)			
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목적	법원경매	
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유한회사씨앤케이 (2025타경1791)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.30	2025.07.25 ~ 2025.07.30	2025.07.30

감 정 평 가 내 용	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
	근린생활시 설	1개호	근린생활시 설	1개호	-	323,300,000
	이	하	여	백		
합 계					₩323,300,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 맹동면 동성리 소재 “충북혁신도시복합혁신센터” 남서측 인근 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 07월 25일부터 07월 30일까지이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표, 호별배치도 및 내부구조도” 등을 참고해주시기 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 30일로 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, 귀경매 업무 진행 시 참고해 주시기 바랍니다.

[매장용빌딩 - 대도시, 1층 - 토지, 건물 배분비율 = 1.5~2.5 : 8.5~7.5]

※ 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 2.0 : 8.0 로 적용하였습니다.

6. 그 밖의 사항

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

■ 본건은 공부상 ‘의원’으로 등재되어 있으나, 현장조사일(2025.07.27.)당시 ‘스터디카페’로 이용중이며, 제301호와 연결되어 일체로 이용되고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	충청북도 음성군 맹동면 동성리 514 [도로명주소] 충청북도 음성군 맹동면 장성로 41					
건물명, 동, 호수	베누스빌딩 제302호					
건물의 개 황	구 조	라멘구조 스라브지붕				
	사용승인 일 자	2016.06.08				
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
일련 번호	층/호수					
1	제3층 제302호	120.9058	29.9855	150.8913	102.4940	의원

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	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일
#1	동성리 512	에이에스 와이	4/4**	63.807	46.4700	161,121,783	2022.12.05
						2,525,143	2018.03.02
#2	동성리 512	에이에스 와이	2/2**	6.145	4.6630	20,513,000	2022.12.02
						3,338,161	2018.03.02
#3	두성리 1488	대산빌딩	2/2**	125.1	168.1900	530,934,000	2024.12.07
						4,244,077	2024.10.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)		평가 목적	기준시점	
					전유면적당단가 (원/㎡)			사용승인일	
#4	동성리 514	베누스빌딩	2/2**	97.45	274,000,000		경매	2025.07.29	
					2,811,698			2016.06.08	
#5	동성리 514	베누스빌딩	2/2**	120.9058	262,000,000		담보	2019.09.04	
					2,166,976			2016.06.08	
#6	동성리 514	베누스빌딩	1/1**	47.25	310,000,000		담보	2024.08.01	
					6,560,847			2016.06.08	
#7	동성리 514	베누스빌딩	302	120.9058	247,000,000		담보	2019.09.04	
					2,042,913			2016.06.08	

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

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사태 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 (충북혁신도시)

(출처 : 한국부동산원, 단위 : %)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.29	0.19	0.17	0.02
2023년	-0.56	-0.57	-0.62	0.27
2024년	0.04	-0.02	-0.36	-0.48
2025년	-0.10			

나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2022.12.05 ~ 2025.07.30	$(1+0.0002*27/92)*(1-0.0056)*(1-0.0057)*(1-0.0062)*(1+0.0027)*(1+0.0004)*(1-0.0002)*(1-0.0036)*(1-0.0048)*(1-0.001)*(1-0.001*121/90)$	0.97496

※ 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	0.97	1.12	1.00	1.086

결정의견

- * 건물요인: 본건이 사례보다 건물의 노후도에서 열세함.
- * 개별요인: 본건이 사례보다 전유면적의 크기에서 열세하나, 층 및 위치 효용에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

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

나. 산출가액

구분	거래가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)	결정가액 (원/호)
1	161,121,783	1.000	0.97496	1.086	120.9058/ 63.807	323,258,305	323,300,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	층, 호	감정평가액(원)	비고
1	제3층 제302호	323,300,000	비준가액
합계			-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

구 분	수량(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1개호	323,300,000	-
감정평가액 합계		323,300,000	-

근린생활시설 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 1	충청북도 음성군 맹동면 동성리	514 위지상	근린생활 시설	라멘구조스라브지붕 3층 1,2층근린생활시설				
	[도로명주소] 충청북도 음성군 맹동면 장성로 41	베누스 빌딩		1층	424.62			
				2층	426.1814			
			3층	426.1814				
	충청북도 음성군 맹동면 동성리	514	대	제2종 일반주거지역	867.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제302호	120.9058	120.9058	323,300,000	비준가격 공용면적: 29.9855㎡ 포함
				소유권	1,024.94			
				가 * -----	867.4x-----	102.494		
				대지권	8674			
				토지 : 건물 가격배분	토지 : 건물 :	64,660,000 258,640,000		
합 계							₩323,300,000.-	
			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 음성군 맹동면 동성리 소재 “충북혁신도시복합혁신센터” 남서측 인근방향에 소재하는 구분건물(근린생활시설)로서, 본건의 주변은 도로변을 따라 3~6층 규모의 근린생활시설이 주로 소재하고 배후로 대단위 아파트 단지, 공공시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반차량에 의한 접근이 가능하고, 남동측 방향으로 도보 약2~3분 정도의 거리에 노선버스정류장(대하육교)이 소재하는 등 제반교통편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

라멘구조 스투브지붕 3층 건물로서

- 외벽: 돌붙임, 징크판넬
- 내벽: 인테리어, 페인팅
- 창호: 시스템창호
- 바닥: 강마루 등

(4) 이용상태

제301호와 함께 스터디카페로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설(공용), 승강기, 주차장, 기본 소방시설, 기본 전기시설 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

사다리형의 토지로, 상업용 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 남서측 방면으로 장성로(왕복2차선의 아스팔트 포장도로), 남동측 방면으로 장성2길(왕복2차선의 아스팔트 포장도로)에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2013-01-07) , 제2종일반주거지역(2015-12-31) , 제1종지구단위계획구역 , 소로2류(폭 8m~10m)(2015-12-31)(소(특)2-18)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(2015-12-31)(중(국)2-48)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(2015-12-31)(중(집)2-50)(접합), 가축사육제한구역(2025-05-30)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>, 중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)

(9) 공부와의 차이

공부상 용도 '의원' 이나 현황은 '스터디카페'로 이용중임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



소재지

충청북도 음성군 맹동면 동성리 514 베누스빌딩

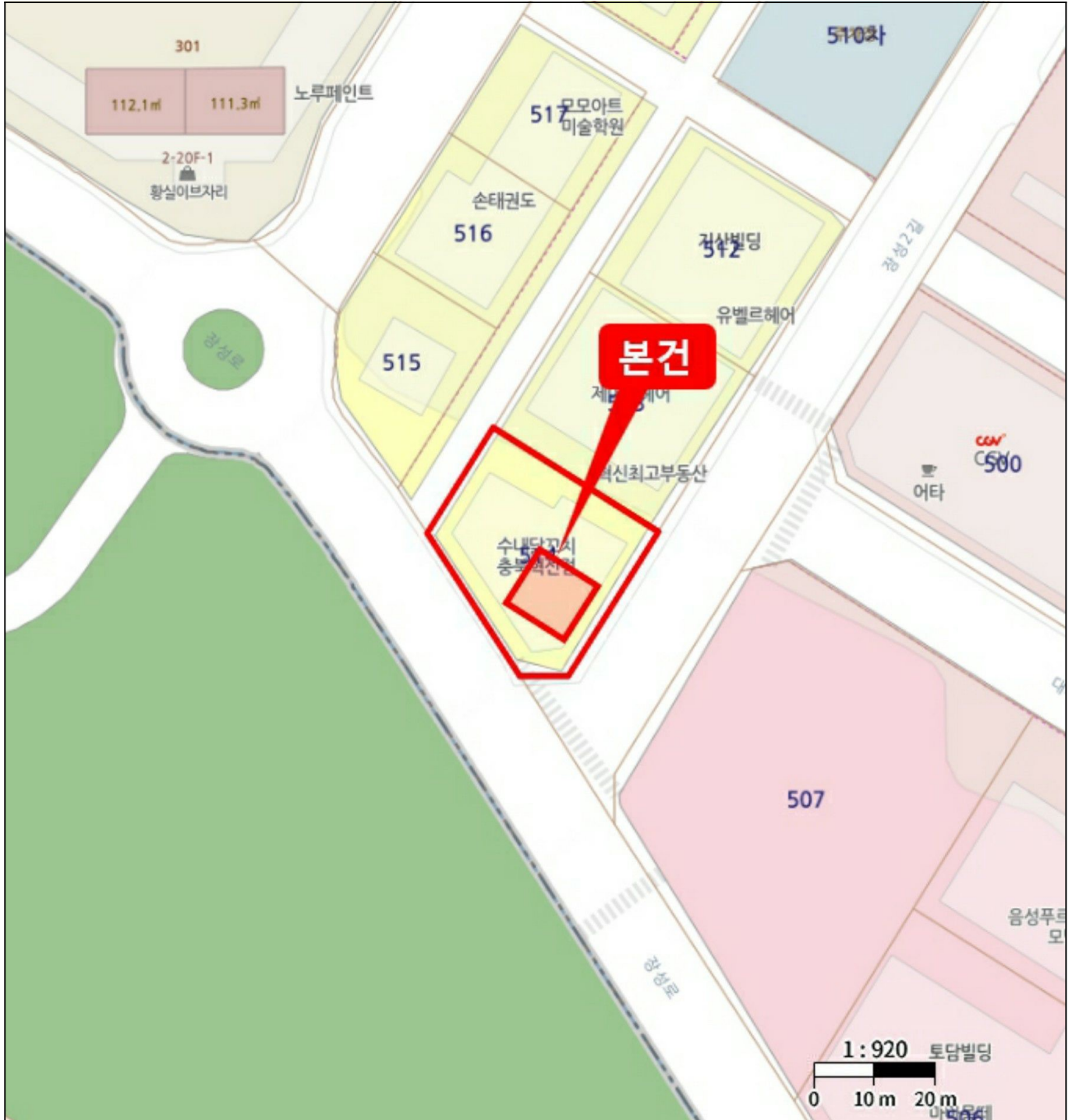


상세 위치도

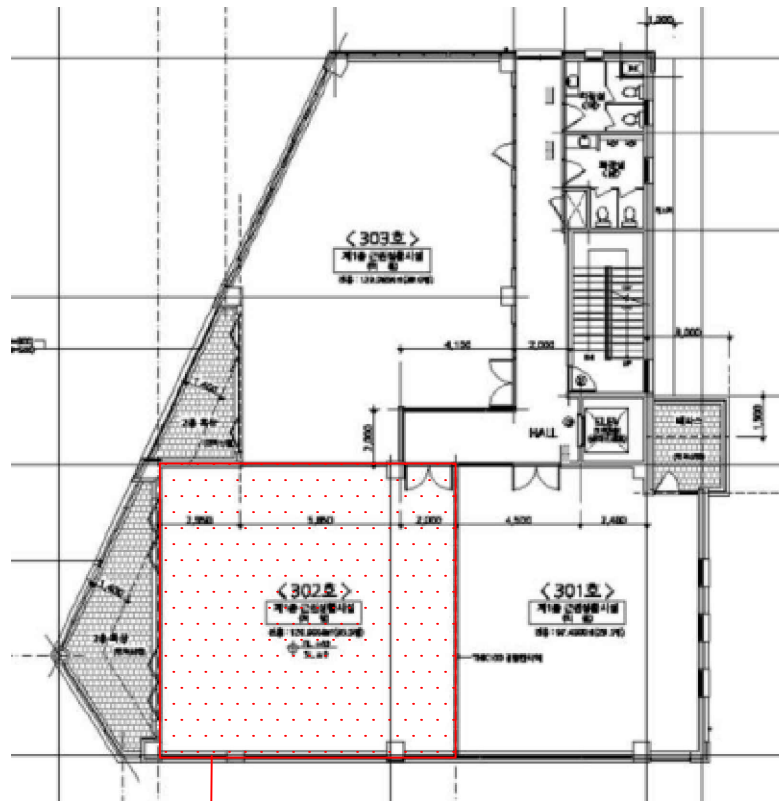


소재지

충청북도 음성군 맹동면 동성리 514 베누스빌딩 3층 302호



건물개황도

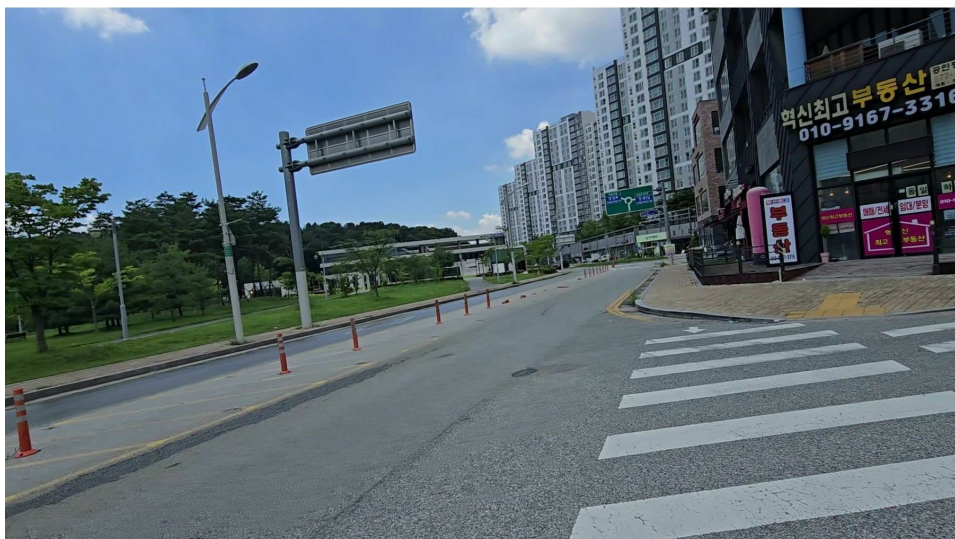


본건 제3층 제302호

사 진 용 지

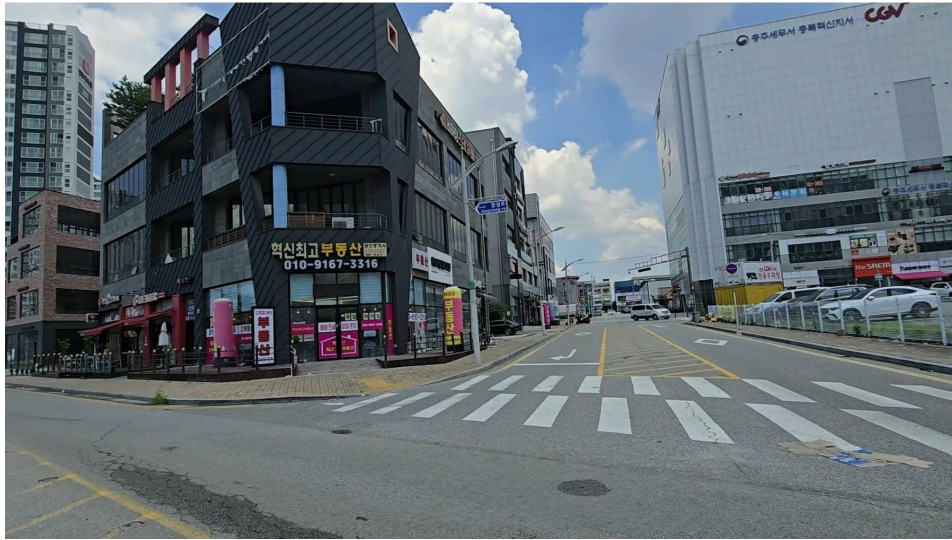


본건 전체건물전경

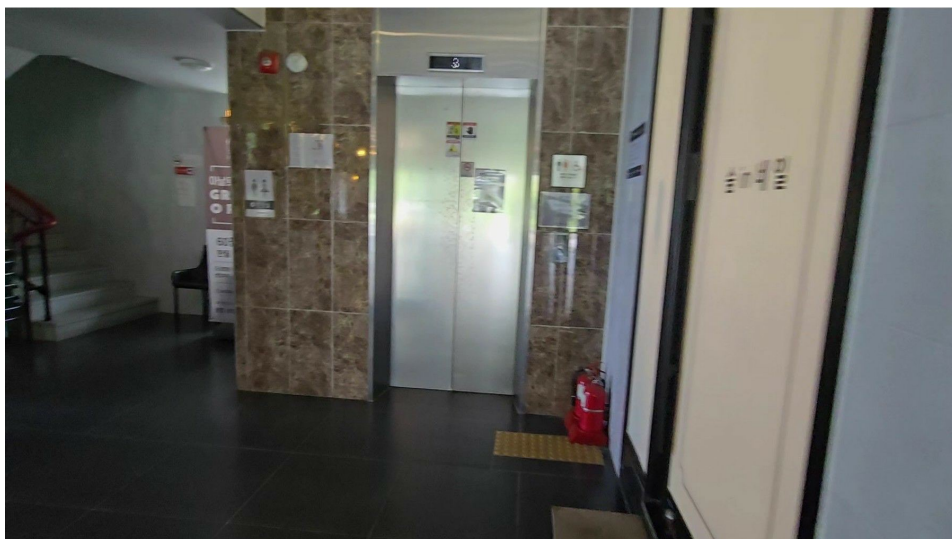


주위의 전경

사 진 용 지



주위의 전경

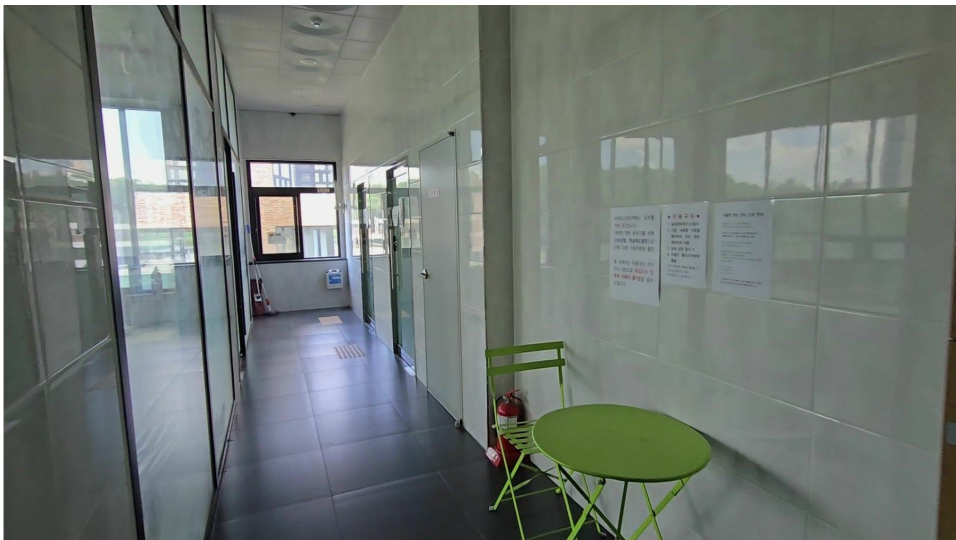


승강기실

사 진 용 지



3층 스테디카페 출입구



3층 복도

사 진 용 지



제302호 내부