

감정평가서

Appraisal Report

건명: 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외 소재 부동산

의뢰인: 오송,오창,영동중앙,옥산,으뜸,성심,서원경신융합동조합 이사장

감정서번호: B250312-22

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

프라임감정평가법인(주) 충북지사

TEL. 043-716-2040 FAX. 043-716-2041



인증서번호 : PAC250320-001

감정평가 심사인증서

감정서번호	B250312-22	발의처	충북지사
감정평가액	金일백일십오억육백만원整 (₩11,506,000,000.-)		
물건소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호		
물건종별	구분건물	평가목적	공매
의뢰처 (의뢰인)	오송신용협동조합 외	제출처	오송신용협동조합 외
담당평가사	박민원	본사 심사평가사	조운열

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적 사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수 여부
5. 기타 감정평가에 관련된 사항

※ 심사의견

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며,
제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

2025.03.20.

프라임감정평가법인



(부동산) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 충북지사

지사장

정용집



감정평가사

박민원

박민원



감정평가액	일백일십오억육백만원정 (₩11,506,000,000.-)				
의뢰인	오송,오창,영동중앙,옥산,은뜸,성심,서원 경신용협동조합 이사장		감정평가 목적	공매	
제출처	오송,오창,영동중앙,옥산,은뜸,성심,서원 경신용협동조합		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 03. 18	2025. 03. 12 ~ 2025. 03. 18	2025. 03. 18
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-
		이	하	여	백
	합계				₩11,506,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과
이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

정용집

정용집



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 소재 '오송역파라곤센트럴시티3차아파트' 동측 인근에 위치하는 '오케이타워주1동' 제2층 제206호 외 17개 호수에 대한 오송,오창,영동중앙,옥산,으뜸,성심,서원경신 융협동조합의 공매를 위한 감정평가 건임.

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 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 12일 ~ 2025년 3월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

- ① 본건은 전유면적, 배치상태, 이용상황 등 현장조사 시 확인한 내용과 공부상 내용 부합되어 물적동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 해당사항 없음.

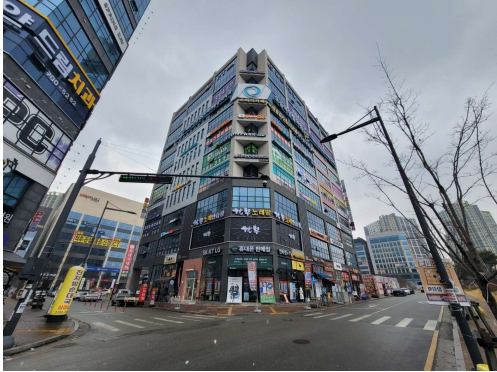
3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였음.
- ③ 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가로서 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워 주1동 제2층 제206호 외 17개호		
도로명주소	충청북도 청주시 흥덕구 봉산2길 16 (오송읍 봉산리)		
	주용도	제1종,제2종근린생활시설 56개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.06.02	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 10층
		연면적	11,445.96 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	주1동/ 2/206	근린생활시설	100.3	64.8106	165.1106	20.7189	60.75
나	주1동/ 3/302	근린생활시설	79.38	51.2928	130.6728	16.3975	60.75
다	주1동/ 3/303	근린생활시설	129.78	83.8597	213.6397	26.8086	60.75
라	주1동/ 3/305	근린생활시설	97.94	63.2857	161.2257	20.2314	60.75
마	주1동/ 3/306	근린생활시설	100.3	64.8106	165.1106	20.7189	60.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
바	주1동/ 4/401	근린생활시설	105.84	68.3903	174.2303	21.8633	60.75
사	주1동/ 4/402	근린생활시설	107.1	69.2046	176.3046	22.1236	60.75
아	주1동/ 4/404	근린생활시설	168.39	108.8083	277.1983	34.7843	60.75
자	주1동/ 4/405	근린생활시설	97.94	63.2857	161.2257	20.2314	60.75
차	주1동/ 4/406	근린생활시설	100.3	64.8106	165.1106	20.7189	60.75
카	주1동/ 5/501	근린생활시설	212.94	137.595	350.535	43.987	60.75
타	주1동/ 5/502	근린생활시설	129.78	83.8597	213.6397	26.8086	60.75
파	주1동/ 5/503	근린생활시설	366.63	236.9048	603.5348	75.7347	60.75
하	주1동/ 6/601	근린생활시설	105.84	68.3903	174.2303	21.8633	60.75
거	주1동/ 7/705	근린생활시설	97.94	63.2857	161.2257	20.2314	60.75
너	주1동/ 10/1003	근린생활시설	129.78	83.8597	213.6397	26.8086	60.75
더	주1동/ 10/1005	근린생활시설	97.94	63.2857	161.2257	20.2314	60.75
러	주1동/ 10/1006	근린생활시설	100.3	64.8106	165.1106	20.7189	60.75
합계 (18개호)			2,328.42	1,504.5504	3,832.9704	480.9807	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

·.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/ 호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	봉산리 991	2/ 203	금융업소	228.16	350.749	1,609,500,000 (@7,050,000)	2022.08.02 (2023.08.04)	-
#2	봉산리 991	3/ 301	의원	157.38	241.939	1,073,000,000 (@6,820,000)	2022.09.07 (2023.08.04)	-
#3	봉산리 1003	2/ 203	의원	88.08	151.5598	668,655,000 (@7,590,000)	2023.07.31 (2022.03.31)	-
#4	봉산리 1003	3/ 303	의원	88.08	151.5598	573,885,000 (@6,520,000)	2023.07.31 (2022.03.31)	-
#5	봉산리 1003	4/ 403	의원	88.08	151.5598	551,772,000 (@6,260,000)	2022.05.23 (2022.03.31)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 가 ~ 러

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #3

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
충북 집합상가	-0.189% (0.99811)	거래시점 / 기준시점	2023.07.31/ 2025.03.18
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 충북 2023년 03분기 : -0.47 2023년 04분기 : -0.06 2024년 01분기 : 0.28 2024년 02분기 : 0.26 2024년 03분기 : -0.02 2024년 04분기 : -0.18 2025년 01분기 : -0.18 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1-0.0047 \times 62 \div 92) \times (1-0.0006) \times (1+0.0028) \times$ $(1+0.0026) \times (1-0.0002) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018$ $\times 77 \div 92) \approx 0.99811$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.85	본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.95	본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.808	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 나~마] / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.85	본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.90	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.765	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 바,사,자,차) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.85	본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.80	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.680	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 아) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.85	본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.85	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.723	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 카~거] / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.85	본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.70	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.595	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 너,더,러) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.85	본건은 사례대비 외부요인(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.65	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.553	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가	주1/2/ 206	100.3	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.808	6,120,000	613,836,000	614,000,000
나	주1/3/ 302	79.38	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.765	5,800,000	460,404,000	460,000,000
다	주1/3/ 303	129.78	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.765	5,800,000	752,724,000	753,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
라	주1/3/ 305	97.94	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.765	5,800,000	568,052,000	568,000,000
마	주1/3/ 306	100.3	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.765	5,800,000	581,740,000	582,000,000
바	주1/4/ 401	105.84	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.680	5,150,000	545,076,000	545,000,000
사	주1/4/ 402	107.1	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.680	5,150,000	551,565,000	552,000,000
아	주1/4/ 404	168.39	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.723	5,480,000	922,777,200	923,000,000
자	주1/4/ 405	97.94	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.680	5,150,000	504,391,000	504,000,000
차	주1/4/ 406	100.3	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.680	5,150,000	516,545,000	517,000,000
카	주1/5/ 501	212.94	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.595	4,510,000	960,359,400	960,000,000
타	주1/5/ 502	129.78	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.595	4,510,000	585,307,800	585,000,000
파	주1/5/ 503	366.63	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.595	4,510,000	1,653,501,300	1,650,000,000
하	주1/6/ 601	105.84	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.595	4,510,000	477,338,400	477,000,000
거	주1/7/ 705	97.94	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.595	4,510,000	441,709,400	442,000,000
너	주1/10 /1003	129.78	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.553	4,190,000	543,778,200	544,000,000
더	주1/10 /1005	97.94	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.553	4,190,000	410,368,600	410,000,000
러	주1/10 /1006	100.3	#3	7,590,000	1.000	0.99811	0.553	4,190,000	420,257,000	420,000,000
합계		2,328.42	-	-	-	-	-	-	-	11,506,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	이용상황	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 2층	근린생활시설	중로변	6,000,000-7,000,000	일반상업

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	봉산리 1003 -1/104	소매점	45.91	78.9976	831,000,000 (@18,100,000)	2024.04.19 (2022.03.31)	담보
(2)	봉산리1003 -2/203	의원	88.08	151.5598	634,000,000 (@7,200,000)	2022.06.22 (2022.03.31)	담보
(3)	봉산리1003 -4/403	의원	88.08	151.5598	551,000,000 (@6,260,000)	2023.02.06 (2022.03.31)	담보
(4)	봉산리1004 주1/1/109	소매점	51.92	85.469	846,000,000 (@16,300,000)	2023.06.26 (2023.06.02)	담보
(5)	봉산리1004 주1/2/204	노래연습장	172.52	283.9969	1,140,000,000 (@6,610,000)	2023.06.09 (2023.06.02)	담보
(6)	봉산리1004 주1/3/304	사무소	172.52	283.9969	959,000,000 (@5,560,000)	2023.06.09 (2023.06.02)	담보
(7)	봉산리1004 주1/6/604	학원	168.39	277.1983	685,000,000 (@4,070,000)	2023.06.26 (2023.06.02)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	충북 청주시 흥덕구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	10,956,308,023	6,363,626,800	58.1	109	19	17.4
근린상가	7,428,709,170	4,417,184,000	59.5	98	16	16.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
가	주1동 제2층 제206호	100.3	20.7189	614,000,000
나	주1동 제3층 제302호	79.38	16.3975	460,000,000
다	주1동 제3층 제303호	129.78	26.8086	753,000,000
라	주1동 제3층 제305호	97.94	20.2314	568,000,000
마	주1동 제3층 제306호	100.3	20.7189	582,000,000
바	주1동 제4층 제401호	105.84	21.8633	545,000,000
사	주1동 제4층 제402호	107.1	22.1236	552,000,000
아	주1동 제4층 제404호	168.39	34.7843	923,000,000
자	주1동 제4층 제405호	97.94	20.2314	504,000,000
차	주1동 제4층 제406호	100.3	20.7189	517,000,000
카	주1동 제5층 제501호	212.94	43.987	960,000,000
타	주1동 제5층 제502호	129.78	26.8086	585,000,000
파	주1동 제5층 제503호	366.63	75.7347	1,650,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
하	주1동 제6층 제601호	105.84	21.8633	477,000,000
거	주1동 제7층 제705호	97.94	20.2314	442,000,000
너	주1동 제10층 제1003호	129.78	26.8086	544,000,000
더	주1동 제10층 제1005호	97.94	20.2314	410,000,000
러	주1동 제10층 제1006호	100.3	20.7189	420,000,000
합계		2,328.42	480.9807	11,506,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리	1004 오케이 타워 주1동	제1종, 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층					
	[도로명주소]			지2층	1,083.43				
	충청북도			지1층	1,254.3				
	청주시			1층	786.76				
	흥덕구			2층	927.82				
	봉산2길			3층	927.82				
	16	4층 ~ 10층 각	923.69						
	상동	1004	대	일반상업지역	1,436.3				
				(내) 철근콘크리트구조					
				제2층 제206호	100.3	100.3			614,000,000
			소유권	20.7189			비준가격 공용부분 포함		
			1.x -----	1,436.3 x----	20.7189		165.1106㎡		
			대지권	1,436.3					
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 184,200,000 429,800,000			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트구조 제3층 제302호	79.38	79.38	460,000,000	비준가격 공용부분 포함 130.6728㎡
				소유권	16.3975			
				1.x -----	1,436.3 x----	16.3975		
				대지권	1,436.3			
다				철근콘크리트구조 제3층 제303호	129.78	129.78	753,000,000	비준가격 공용부분 포함 213.6397㎡
				소유권	26.8086			
				1.x -----	1,436.3 x----	26.8086		
				대지권	1,436.3			
라				철근콘크리트구조 제3층 제305호	97.94	97.94	568,000,000	비준가격 공용부분 포함 161.2257㎡
				소유권	20.2314			
				1.x -----	1,436.3 x----	20.2314		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 138,000,000 322,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 225,900,000 527,100,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 170,400,000 397,600,000	

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
마				철근콘크리트구조 제3층 제306호	100.3	100.3	582,000,000	비준가격 공용부분 포함 165.1106㎡
				소유권	20.7189			
				1.x -----	1,436.3 x----	20.7189		
				대지권	1,436.3			
바				철근콘크리트구조 제4층 제401호	105.84	105.84	545,000,000	비준가격 공용부분 포함 174.2303㎡
				소유권	21.8633			
				1.x -----	1,436.3 x----	21.8633		
				대지권	1,436.3			
사				철근콘크리트구조 제4층 제402호	107.1	107.1	552,000,000	비준가격 공용부분 포함 176.3046㎡
				소유권	22.1236			
				1.x -----	1,436.3 x----	22.1236		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 174,600,000 407,400,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 163,500,000 381,500,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 165,600,000 386,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
아 자 차				철근콘크리트구조 제4층 제404호	168.39	168.39	923,000,000	비준가격 공용부분 포함 277.1983㎡ 배분내역 토 지 : 276,900,000 건 물 : 646,100,000 배분내역 토 지 : 151,200,000 건 물 : 352,800,000 배분내역 토 지 : 155,100,000 건 물 : 361,900,000
				소유권	34.7843			
				1.x -----	1,436.3 x----	34.7843		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물		
						토 지 :		
						건 물 :		
				철근콘크리트구조 제4층 제405호	97.94	97.94	504,000,000	
				소유권	20.2314			
				1.x -----	1,436.3 x----	20.2314		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물		
						토 지 :		
						건 물 :		
				철근콘크리트구조 제4층 제406호	100.3	100.3	517,000,000	
				소유권	20.7189			
				1.x -----	1,436.3 x----	20.7189		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물		
						토 지 :		
						건 물 :		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명 오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
카 타 파				철근콘크리트구조 제5층 제501호	212.94	212.94	960,000,000	비준가격 공용부분 포함 350.535㎡
				소유권	43.987			
				1.x -----	1,436.3 x----	43.987		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	288,000,000	
						건 물 :	672,000,000	
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	129.78	129.78	585,000,000	
				소유권	26.8086			
				1.x -----	1,436.3 x----	26.8086		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	175,500,000	
						건 물 :	409,500,000	
				철근콘크리트구조 제5층 제503호	366.63	366.63	1,650,000,000	비준가격 공용부분 포함 603.5348㎡
				소유권	75.7347			
				1.x -----	1,436.3 x----	75.7347		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	495,000,000	
						건 물 :	1,155,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명 오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
하 거 너				철근콘크리트구조 제6층 제601호	105.84	105.84	477,000,000	비준가격 공용부분 포함 174.2303㎡
				소유권	21.8633			
				1.x -----	1,436.3 x----	21.8633		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	143,100,000	
						건 물 :	333,900,000	
				철근콘크리트구조 제7층 제705호	97.94	97.94	442,000,000	
				소유권	20.2314			
				1.x -----	1,436.3 x----	20.2314		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	132,600,000	
						건 물 :	309,400,000	
				철근콘크리트구조 제10층 제1003호	129.78	129.78	544,000,000	비준가격 공용부분 포함 213.6397㎡
				소유권	26.8086			
				1.x -----	1,436.3 x----	26.8086		
				대지권	1,436.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	163,200,000	
						건 물 :	380,800,000	

(구분건물)감정평가명세표

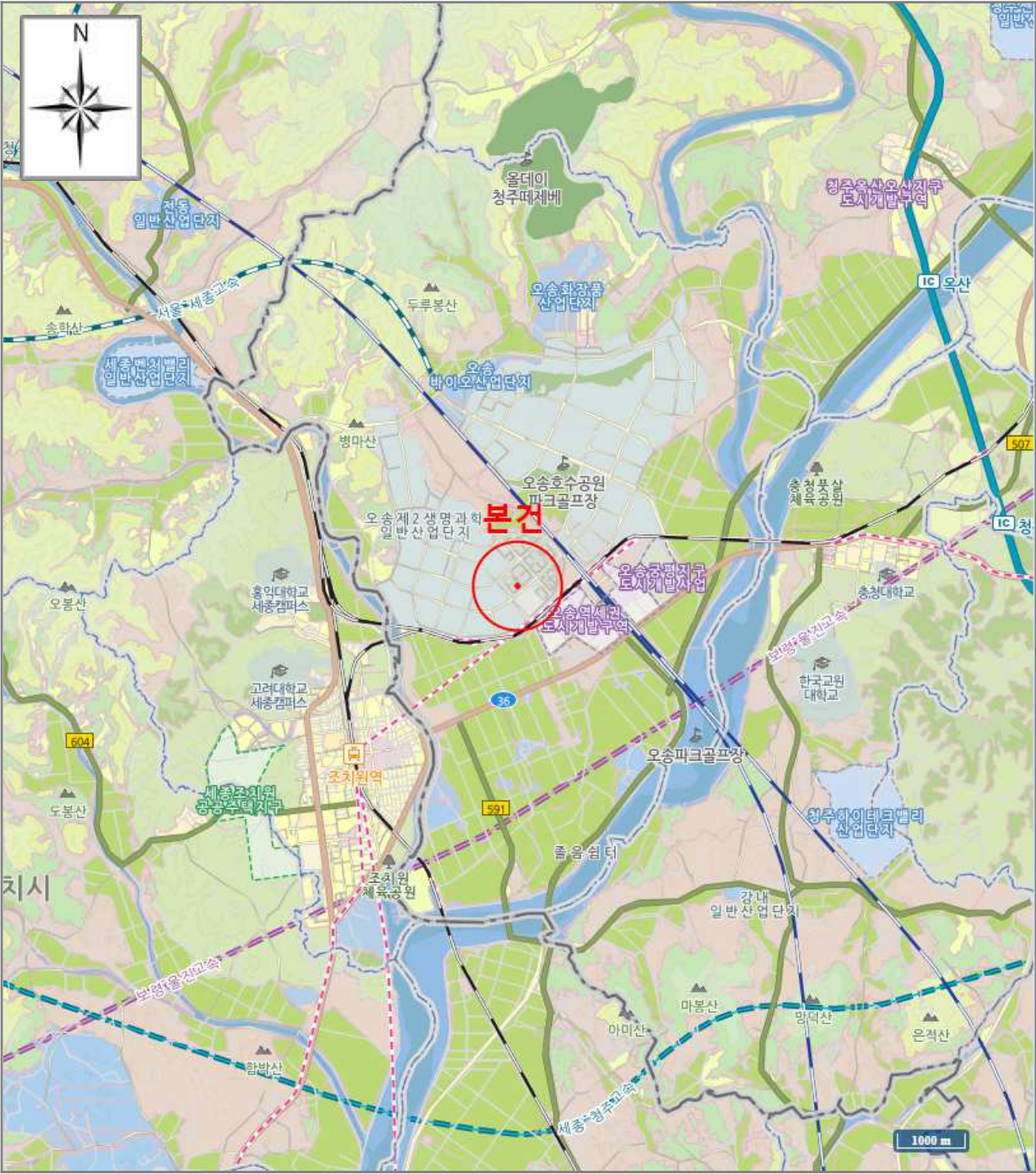
건 물 명		오케이타워주1동 제2층 제206호 외 17개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
더				철근콘크리트구조 제10층 제1005호	97.94	97.94	410,000,000	비준가격 공용부분 포함 161.2257㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	20.2314 1,436.3 x---- 1,436.3	20.2314	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 123,000,000 287,000,000	
러				철근콘크리트구조 제10층 제1006호	100.3	100.3	420,000,000	비준가격 공용부분 포함 165.1106㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	20.7189 1,436.3 x---- 1,436.3	20.7189	토지·건물 토 지 : 건 물 : 배분내역 126,000,000 294,000,000	
	합 계						₩11,506,000,000.-	
				이 하	여	백		

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 소재 '오송역파라곤센트럴시티3차 아파트' 동측 인근에 위치하며, 주위는 대체적으로 아파트단지, 근린생활시설, 단독 주택 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시됨.
교 통 상 황	대상물건까지 제반차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중 교통 이용여건은 노선 및 배차간격 등을 고려시 보통임.
인접도로상태	북동측 및 남동측의 노폭 약 15m 내외의 포장도로를 이용하여 접근 가능함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 일반상업지역, 상업용지(건폐율80%이하,용적률1,000%이하, 높이15층이하), 지구단위계획구역(오송바이오폴리스(연락처:도시개발과 043-201-2473)), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2013-02-15)(충북경제 자유구역)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 일반산업단지(오송바이오폴리스지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 중 (사용승인일 : 2023.06.02.) 주1동 제2층 제206호 외 17개호수로서, 외벽 : 석붙임 마감 등 내벽 : 인테리어 마감 창호 : 샷시창
이 용 상 황	일련번호 가~러는 공히 근린생활시설로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호 외
-----	--



[범례]

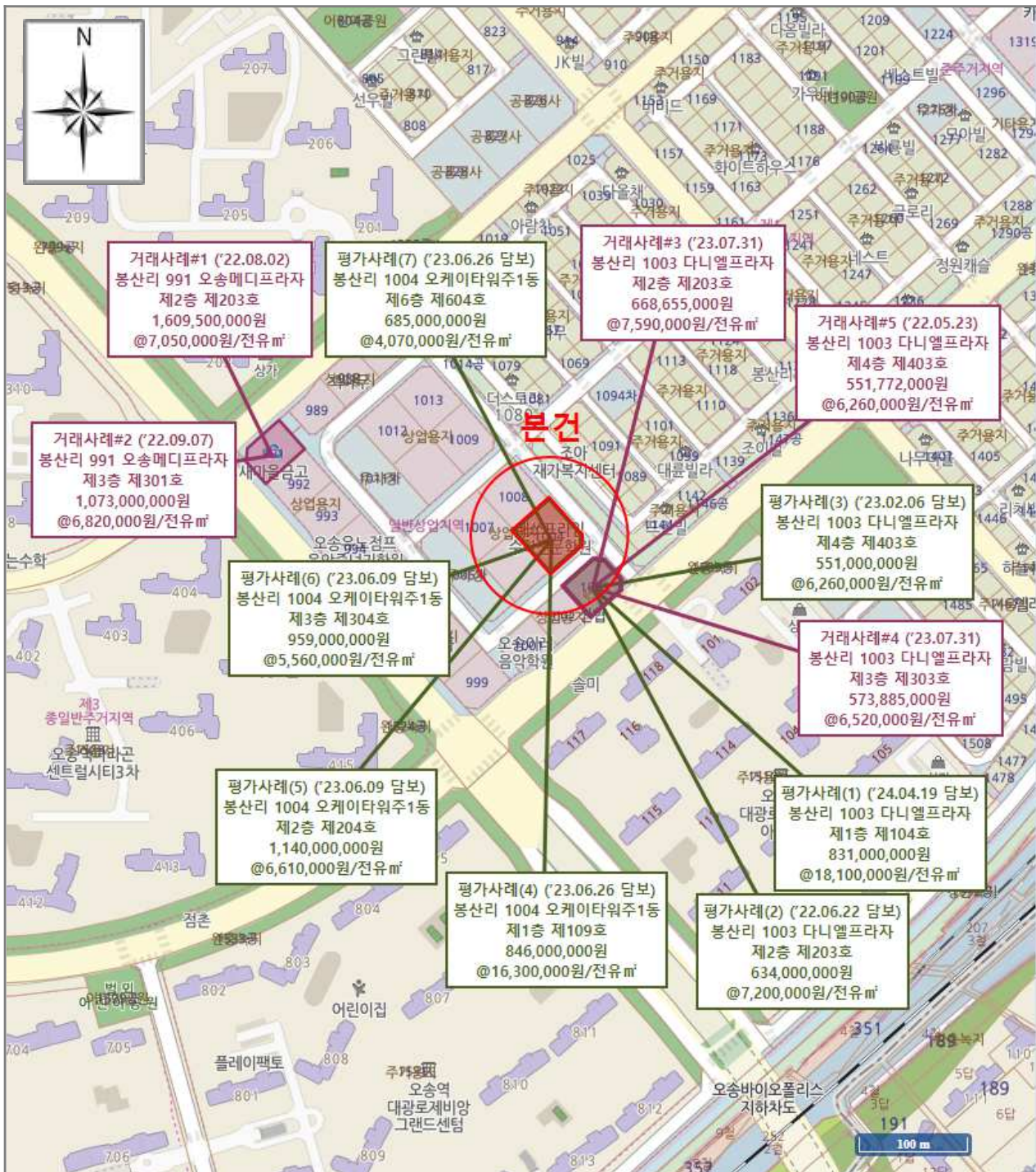
■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호 외
-------	--



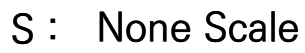
[범 례]

■ 본 건

■ 평가사례

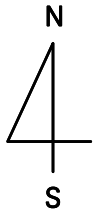
■ 거래사례

호 별 배 치 도

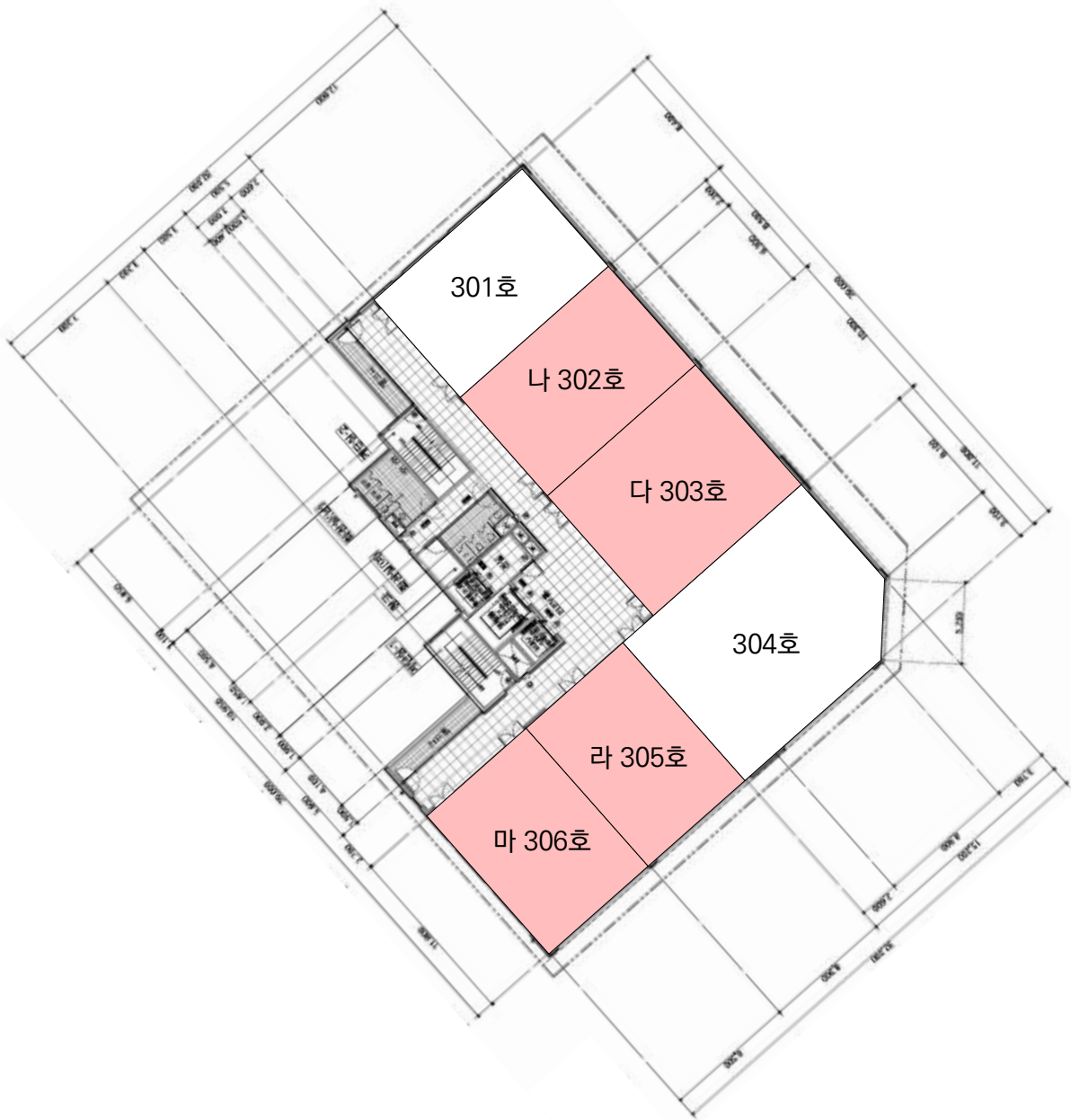


일련번호 가 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호

호 별 배 치 도

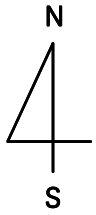


S : None Scale

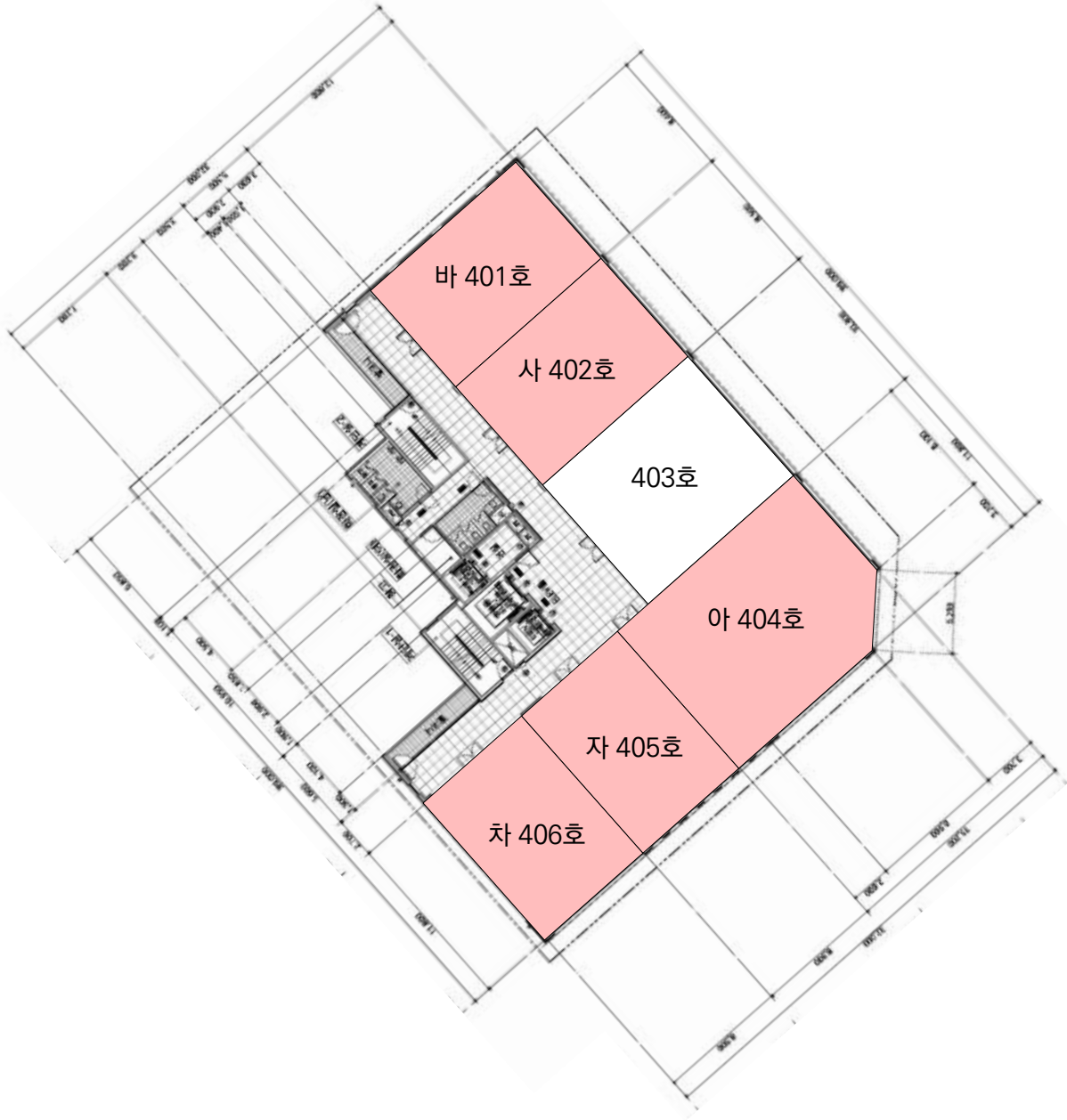


일련번호 나 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제3층 제302호
일련번호 다 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제3층 제303호
일련번호 라 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제3층 제305호
일련번호 마 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제3층 제306호

호 별 배 치 도

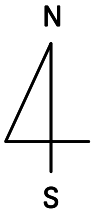


S : None Scale



일련번호 바 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제4층 제401호
 일련번호 사 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제4층 제402호
 일련번호 아 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제4층 제404호
 일련번호 자 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제4층 제405호
 일련번호 차 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제4층 제406호

호 별 배 치 도



S : None Scale

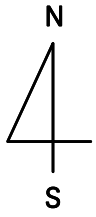


일련번호 카 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제5층 제501호

일련번호 타 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제5층 제502호

일련번호 파 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제5층 제503호

호 별 배 치 도

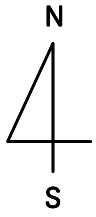


S : None Scale



일련번호 하 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제6층 제601호

호 별 배 치 도

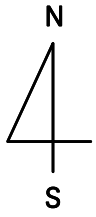


S : None Scale



일련번호 거 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제7층 제705호

호 별 배 치 도



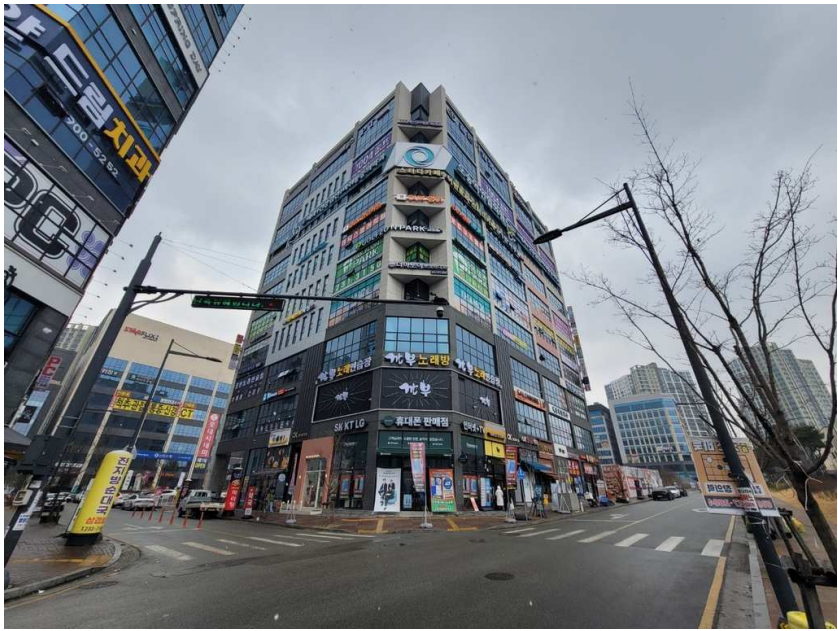
S : None Scale



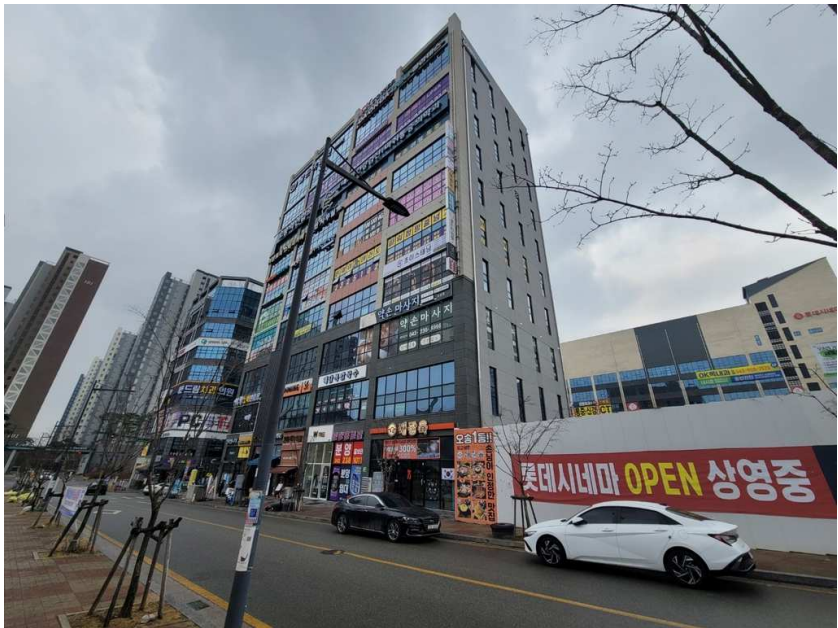
일련번호 너 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제10층 제1003호
일련번호 더 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제10층 제1005호
일련번호 러 : 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제10층 제1006호

사 진 용 지

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호 외
-----	---



본건 전경



본건 전경

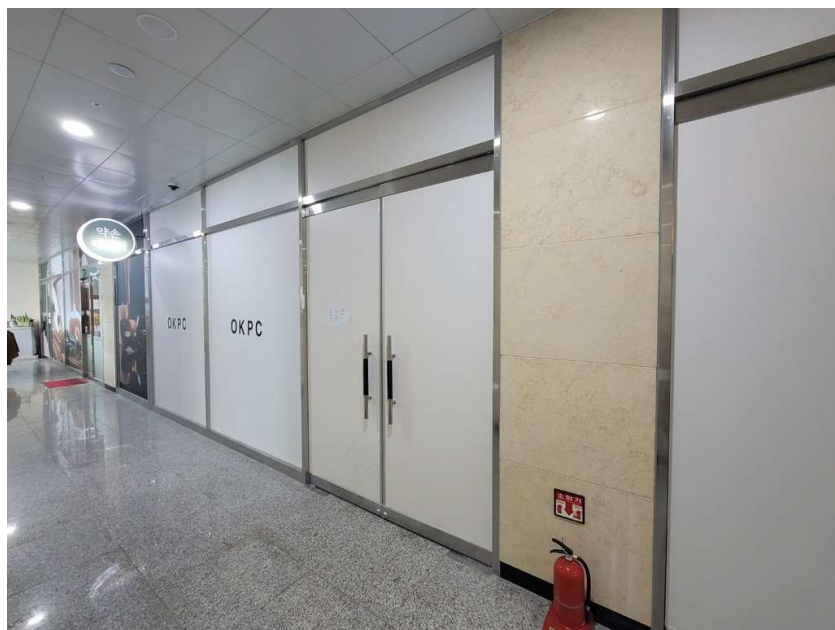
사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외



일련번호 가 전경



일련번호 나 전경

사 진 용 지

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호 외
-----	---



일련번호 다 전경



일련번호 라 전경

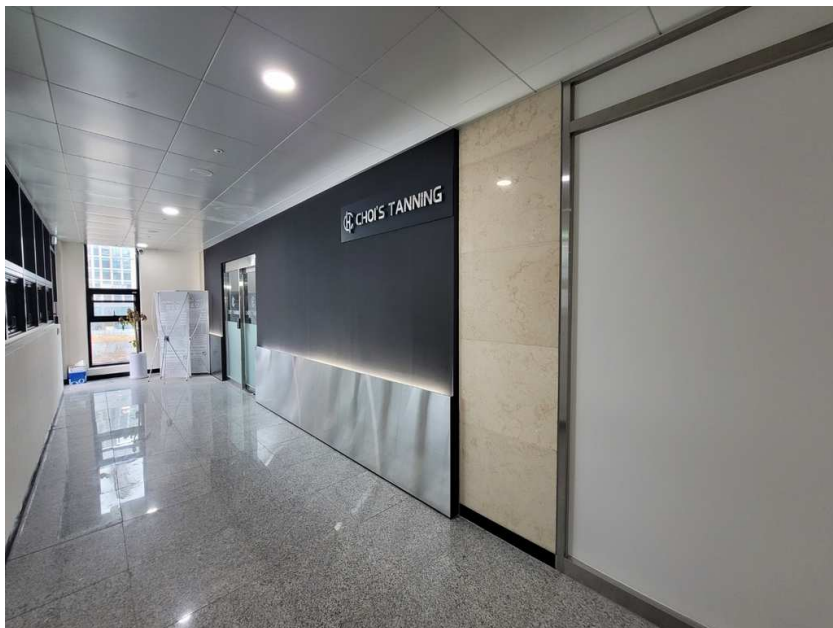
사 진 용 지

소 재 지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외



일련번호 마 전경



일련번호 바 전경

사 진 용 지

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호 외
-----	---



일련번호 사 전경



일련번호 아 전경

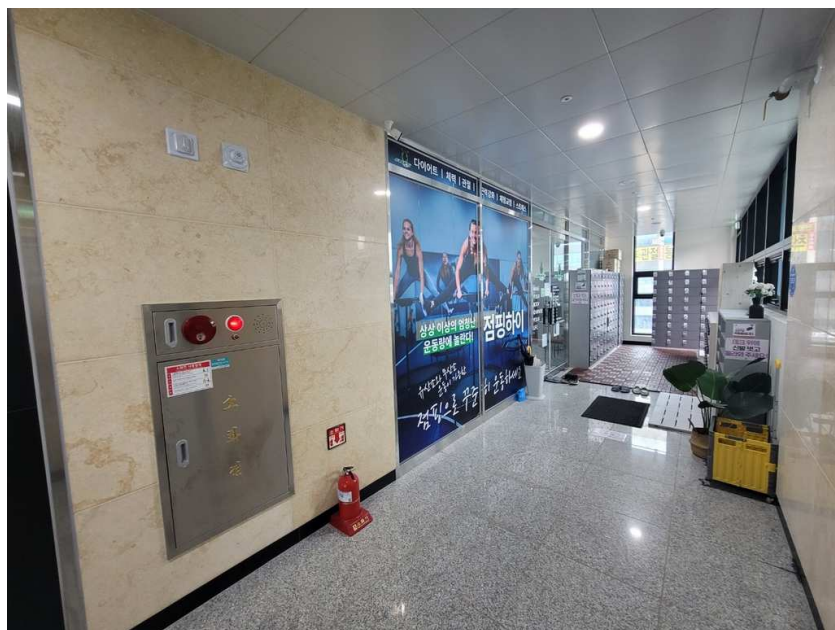
사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외



일련번호 자 전경



일련번호 차 전경

사 진 용 지

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004 오케이타워주1동 제2층 제206호 외
-----	---



일련번호 카 전경

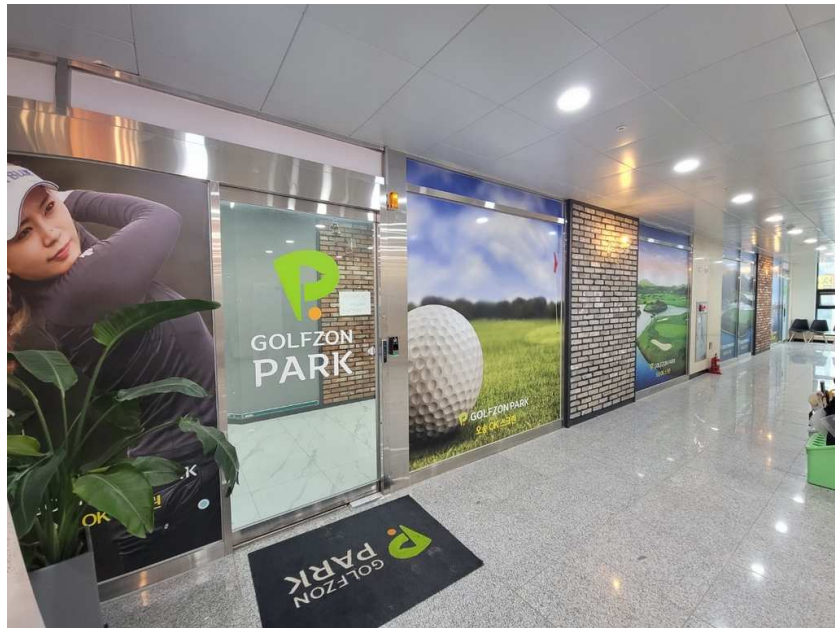


일련번호 타 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외



일련번호 파 전경



일련번호 하 전경

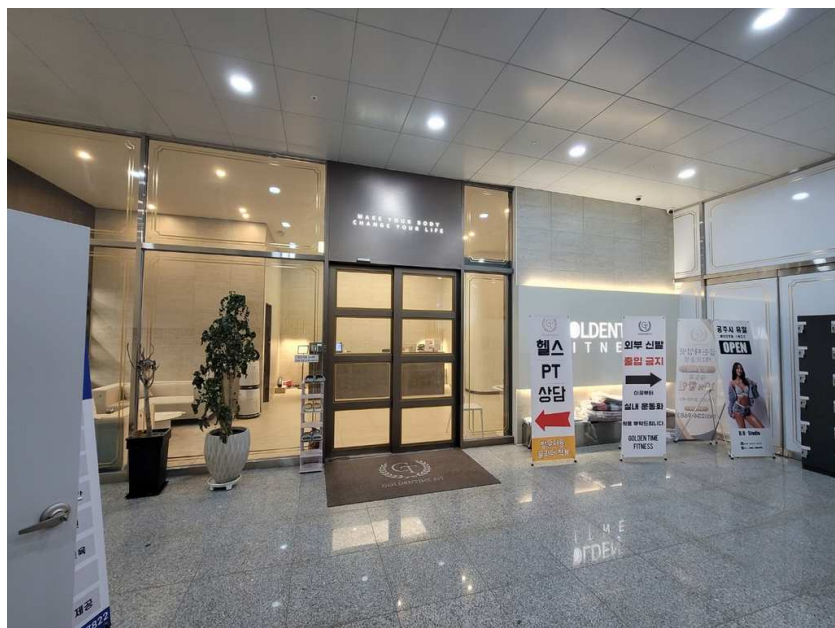
사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외



일련번호 거 전경



일련번호 너 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외



일련번호 더 전경

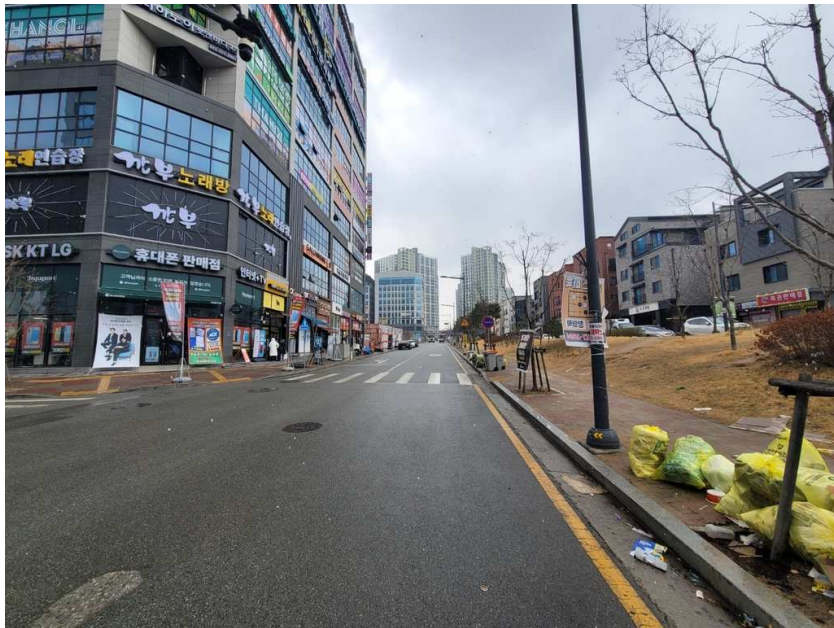


일련번호 러 전경

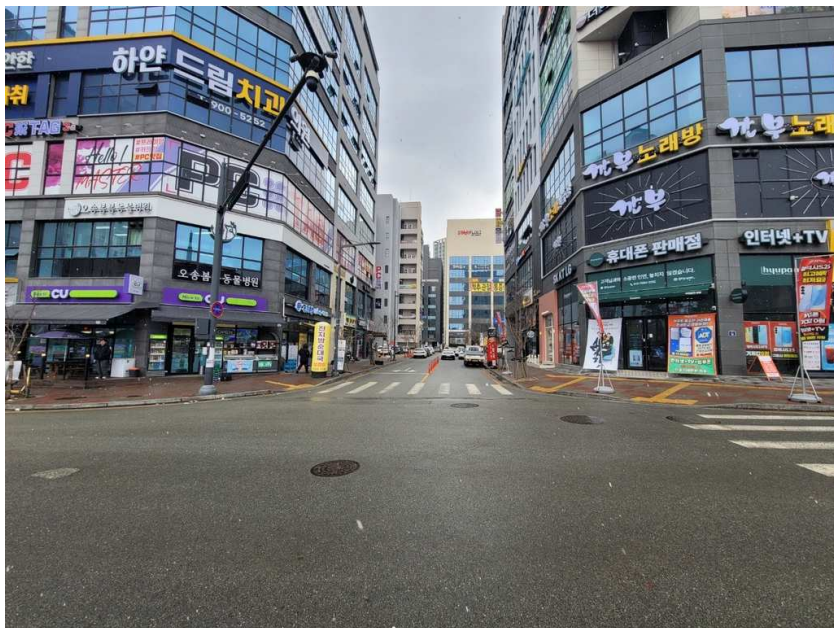
사 진 용 지

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 봉산리 1004
오케이타워주1동 제2층 제206호 외



주위 환경



주위 환경