

2020타경3188

경매2계

감정평가서

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 안소연

건명 : 코리아신탁 주식회사 소유물건
(2020타경3188)

번호 : 200330-11-3101

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

충청북도 청주시 흥덕구 풍년로 182.4층(가경동)
TEL. (043)238-5751 FAX. (043)238-5752



인증서번호	제2004-00014호
발급일자	2020년 04월 10일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	충북지사	감정서번호	200330-11-3101
감정평가액	일금 육십오억이천오백일십팔만사천원정(₩6,525,184,000.-)		
기준시점	2020-04-03	감정평가사	임성수
평가목적	법원경매	제 출 처	청주지방법원
건 명	코리아신탁 주식회사 소유물건 (2020타경3188)		
물건소재지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 김기창



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
임성수

임성수



㈜리얼티뱅크감정평가법인 충북지사

지사장 임성수

(서명 또는 인)

감정평가액		육십오억이천오백일십팔만사천원정 (₩6,525,184,000.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	법원경매		
채무자	-	제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	코리아신탁 주식회사 (2020타경3188)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
		2020. 04. 03	2020. 04. 01 ~ 2020. 04. 03	2020. 04. 07	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	1,582	토지	102	492,000	50,184,000
			1,480	-	구분건물(2~70)에 포함하여 평가
구분건물	69개호	구분건물	69개호	-	6,475,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩6,525,184,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김종범				
			김종범		

토지(기호1,71,72)

【 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 】

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 '내수초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상 물건의 가격조사 완료일인 < 2019. 04. 03. > 일을 기준으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 < 2020. 04. 02. > 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하였습니다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하 되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 기타

가. 본건의 지적경계 등은 귀 의뢰목록과 지적공부를 기준하여 목적측에 의거 평가 하였으므로 정확한 경계 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량을 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 본건 기호(1) 토지의 토지대장상 지목은 “임야” 이나, 현황 “주상용건부지” 로 이용중 이니, 업무처리시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 기호(2~70)은 기준시점 현재 대지사용권 등이 미정리된 상태이나, 구분소유 건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조” 의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 적정 대지권이 이전, 취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 적정 대지지분 (본건 기호(1,72)토지)을 구분건물(본건 기호(2~70))에 포함하여 감정평가 하였는바, 업무처리시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 기호(71) 토지에 소재하는 타인소유로 탐문조사된 제시외건물㉠,㉡은 감정평가외 하였으니, 추후 권리관계에 대해 재확인하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

소재지 : 충청북도 청주시 청원구 내수읍(이하 동일)

[2019 개별공시지가: 비교 란 참조]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	마산리 157-21	82.0	임야	주상용	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	135,100
71	마산리 157-46	102.0	대	단독 주택	2종일주	맹지	부정형 완경사	245,300
72	마산리 157-3	1,398.0	대	주상용	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	245,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



기호 (1) 전 경



기호 (71) 전 경



기호 (72) 전 경

III. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가 방법의 선정

가. 감정평가 방법

감정평가 이론상의 감정평가방법은 원가방식에 의한 원가법, 비교방식에 의한 거래사례비교법과 공시지가기준법, 수익방식에 의한 수익환원법이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ② 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, ③ 공시지가기준법은 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, ④ 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 감정평가 방법의 선정

(1) 토지의 감정평가방법

(가) 주된 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제14조 제1항에 의거하여 본건 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 및 선정된 공시지가 표준지와 본건 토지와의 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인 등)을 비교 분석하고, 거래시세 및 감정평가 선례, 그 밖의 요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 주된 방법으로 했습니다.

(나) 다른 평가방법

감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거, 공시지가기준법 외에 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하기로 했습니다. 단, 비교 검토하여 합리성이 없다고 판단될 경우 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지가격 산출 과정

가. 공시지가기준법

(1) 비교 표준지 공시지가 선정

(가) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정했습니다.

(나) 비교 표준지 공시지가

소재지 : 충청북도 청주시 청원구 내수읍(이하동일)

[공시기준일 : 2020. 01. 01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	마산리 157-11	282	대	주상용	2종일주	중로 한면	사다리 평지	500,000

(다) 선정사유

상기 표준지는 대상물건의 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일하며, 실제 이용상황 및 주변환경 등이 유사하여 비교표준지로 선정했습니다.

(2) 시점수정

(가) 지가변동률

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거하여 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 충청북도 청주시 청원구 주거지역

기 간	변동률(%)	비 고
2020.01.01. ~ 2020.04.03.	0.424%	충청북도 청주시 청원구 (20.01.01~20.04.03)(주거) 2020.01.01 ~ 2020.02.29 : 0.262 2020.02.01 ~ 2020.02.29 : 0.138 $(1 + 0.00262) * (1 + 0.00138 * 34/29)$ ≈ 1.00424

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률 추정 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : $100/100 = 1.000$)

(4) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정하였습니다.

(나) 개별요인 비교치 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 기호 71 : 비교표준지 A

조 건	항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	0.85	가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	0.95	교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성		
	공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 유사함.
	조망,경관 등 자연환경		
	인근토지의 이용상황 등 인근환경		
	공급 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	0.85	형상, 이용상황 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등		
	접면도로 상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	비교표준지와 유사함.
기타 조건	장래의 동향 등 기타	1.00	비교표준지와 유사함.
누 계		0.686	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 (건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례 및 감정평가 선례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(나) 인근 평가선례

(자료출처: 한국감정평가협회)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
1	경매 2018.02.08	마산리 157-31	2종일주	대	463	582,000	277,400	대일감정 (선정)
			주상용				2.098	
2	담보 2019.08.28	마산리 157-19	2종일주	대	627	714,000	475,200	미래새한 감정
			상업용				1.503	

(다) 인근 실거래사례

(자료출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
1	실거래 2015.06.08	마산리 146-3	2종일주	대	3,120중 1,042	665,390	447,700	거래사례비교법 "비교사례" 선정
			상업용				1.486	
2	실거래 2017.03.03	마산리 157-3	2종일주	대	1,500	506,660	233,600	
			주거나지				2.169	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 격차율 산정을 위한 비교사례 선정

지리적 위치 및 기준시점 등 제반 가치형성 요인이 <평가선례1> 과 비교표준지가 동일 유사하다고 판단되어 선정하였습니다.

(마) 격차율 산정

1) 산식(비교표준지의 격차율)

그 밖의 요인 보정률	비교사례 단가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 비교표준지 공시지가 × 시점수정
-------------------	---

2) 시점수정치

(지가변동률 : 충청북도 청주시 청원구)

선례 등 기호	용도지역	기간	시점수정치	비고
평가선례 1	주거지역	2018.02.08. ~ 2020.04.03.	1.05417	-

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교치

비교사례 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : 100/100 = 1.00)

4) 개별요인

표준지	평가 선례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치	비고
A	1	1.10	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.177	비교표준지가 가로 및 접근조건에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 격차율 산정

구분	가액	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정 가격	격차율	비고
평가선례1 기준	582,000	1.05417	1.000	1.177	722,121	1.438	평가선례1 기준 표준지 / 표준지(A)
표준지(A)	500,000	1.00424	-	-	502,120		

6) 실거래가 분석 등을 통한 검증

동일수급권 내 실거래 가격수준과 그 밖의 요인 보정치가 적용된 평가가격 수준을 비교검토한 결과 격차율 수준은 적절한 것으로 판단됩니다.

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

1) 결정의견

거래사례 및 당해 토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사한 인근 토지의 지가수준 및 상기 산정격차율 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

2) 결정치

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
A	1.430	-

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정단가

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출 단가	결정 단가
71	A	500,000	1.00424	1.000	0.686	1.430	492,570	492,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정결과

구분	본건 기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	1	-	82.0	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
	71	492,000	102.0	50,184,000
	72	-	1,398.0	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
합계				50,184,000

나. 거래사례 비교법

(1) 비교사례의 선정

대상토지와 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성 요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

(자료출처: KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	구분 기준시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
			이용상황				격차율	
1	실거래 2015.06.08	마산리 146-3	2층일주	대	3,120중 1,042	665,390	447,700	거래사례비교법 "비교사례" 선정
			상업용				1.486	

※ 비교거래사례의 거래가격 및 거래시점은 KAIS실거래자료를 기준하였으며, 기타 거래조건은 일반적이고 통상적인 것을 전제하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.000)

(3) 시점수정

(지가변동률 : 충청북도 청주시 청원구)

선례 등 기호	용도지역	기 간	시점수정치 (%)	비 고
거래사례 1	주거지역	2015.06.08.~ 2020.04.03.	1.12817	-

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 않은 경우에는 직전 월의 지가변동률 추정 적용하였습니다.

(4) 지역요인

본건 토지는 비교사례지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.

(비교치 : $100/100 = 1.000$)

(5) 개별요인 비교치 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 대상토지 기호 71 : 거래사례 1

조 건	항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	0.87	가로의 구조 등 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	0.95	교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
	상가와의 접근성		
	공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조, 통풍 등	1.00	거래사례와 유사함.
	조망,경관 등 자연환경		
	인근토지의 이용상황 등 인근환경		
	공급 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	0.83	형상, 이용상황 등 획지조건에서 열세함.
	방위, 고저 등		
	접면도로 상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	거래사례와 유사함.
기타 조건	장래의 동향 등 기타	1.00	거래사례와 유사함.
누 계		0.686	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산출

본건 기호	사례 기호	실거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출 단가	결정 단가
71	1	665,390	1.000	1.12817	1.000	0.686	514,962	514,000

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정결과

구 분	본건 기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
거래사례비교법에 의한 시산가액	1	-	82.0	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
	71	514,000	102.0	52,428,000
	72	-	1,398.0	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
합 계				52,428,000

다. 그 밖의 사항

(1) 경매동향

(가) 용도별 낙찰가율 통계

기 준 지 역	기 간	총건수	용 도	평균 낙찰가율
충북 청주시 청원구	2019.04.03. ~2020.04.03.	38건	토지/대지	65.20%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 최근 1년 지역/기간별 통계

지역: 충북 청주시 청원구(대상기간:2019.04.03 ~ 2020.04.03)

지역통계		충북			청주시 청원구		
		낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	대지	72.14%	77.82%	88	67.99%	65.20%	6
6개월 평균	대지	79.46%	79.46%	47	51.20%	51.20%	1

라. 토지 감정평가액의 결정

(1) 시산가액 검토

본건 기호	면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)
1	82.0	-	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가	-	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
71	102.0	492,000	50,184,000	514,000	52,428,000
72	1,398.0	-	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가	-	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
합 계			50,184,000		52,428,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 및 인근지역 시세

구분	시세수준	비고
본건 기호(71) 유사시세	450,000 원 ~ 600,000 원/㎡ 내외 수준	-
의 견		
본건 기호(71) 시세수준은 상기와 같이 조사됩니다.		

(3) 감정평가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

(단위 : 원)

구분	본건기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)
공시지가기준법에 의한 결정가격	1	-	82.0	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
	71	492,000	102.0	50,184,000
	72	-	1,398.0	본건 기호(2~70) 구분건물에 포함하여 평가
합 계				50,184,000

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리	157-21	임야	제2종일반 주거지역	82	82	-		-본건 기호 (2~70) 구분건물에 포함하여 평가 현황"주상용 건부지"
71	동소	157-46	대	제2종일반 주거지역	102	102	492,000	50,184,000	
72	동소	157-3	대	제2종일반 주거지역	1,398	1,398	-		-본건 기호 (2~70) 구분건물에 포함하여 평가
합계								₩50,184,000.-	
< 이 하 여 백 >									

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 "내수초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서 주위는 단독주택 및 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 주변환경은 보통시 됩니다

2. 교통 상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며 버스정류장이 인근에 소재하여 대중교통상황은 양호한 편입니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1,72): 2필 일단의 부정형완경사지로 "주상용 건부지"로 이용중입니다.

기호(71): 부정형 완경사지로 "주거용 건부지"로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1,72):본건 북서측으로 노폭 8M 내외의 포장도로와 접합니다.

기호(71):지적상 맹지로 인접필지를 통해 접근가능합니다.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호(1):도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(내수중학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(내수초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(제6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

토지 감정 평가 요항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

기호(71):도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(내수중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(내수초등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

기호(72):도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(내수중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(내수초등학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

6. 제시목록외의 물건

본건 기호(71) 토지에 소재하는 타인소유로 탐문조사된 제시외건물㉠,㉡은 감정평가외 하였으니, 추후 권리관계에 대해 재확인하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

본건 기호(1) 토지의 토지대장상 지목은 “임야” 이나, 현황 “주상용건부지” 로 이용중이니, 업무처리시 참고하시기 바랍니다.

8. 임대관계 및 기타

가)임대차 관계는 미상입니다.

나)본건 기호(2~70)은 기준시점 현재 대지사용권 등이 미정리된 상태이나, 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조” 의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며

토지 감정 평가 요항 표

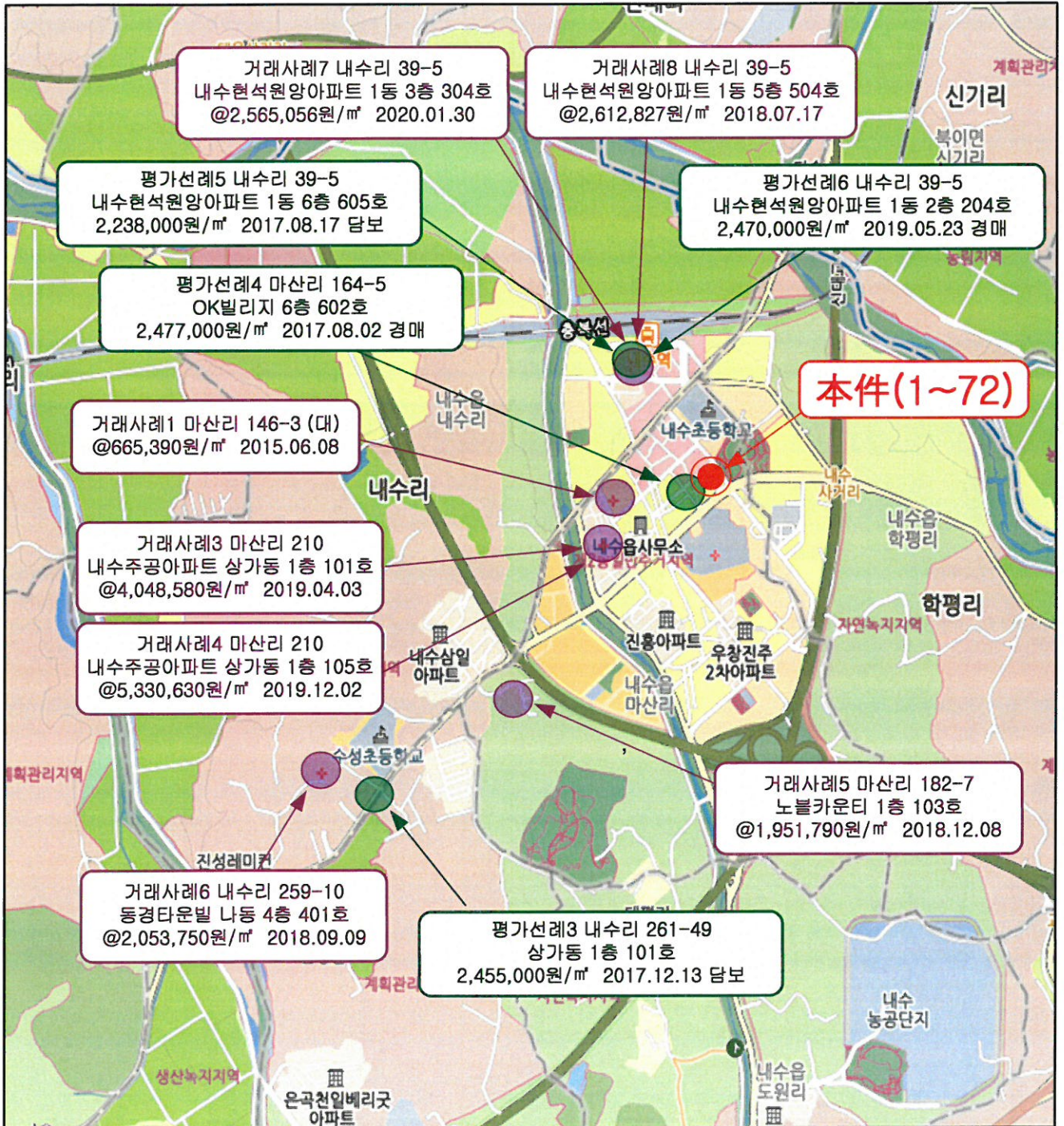
- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 적정 대지권이 이전, 취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 적정 대지지분(본건 기호(1,72)토지)을 구분건물(본건 기호(2~70))에 포함하여 감정평가 하였는바, 업무처리시 참고하시기 바랍니다.

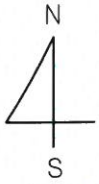
광역 위치도(1)



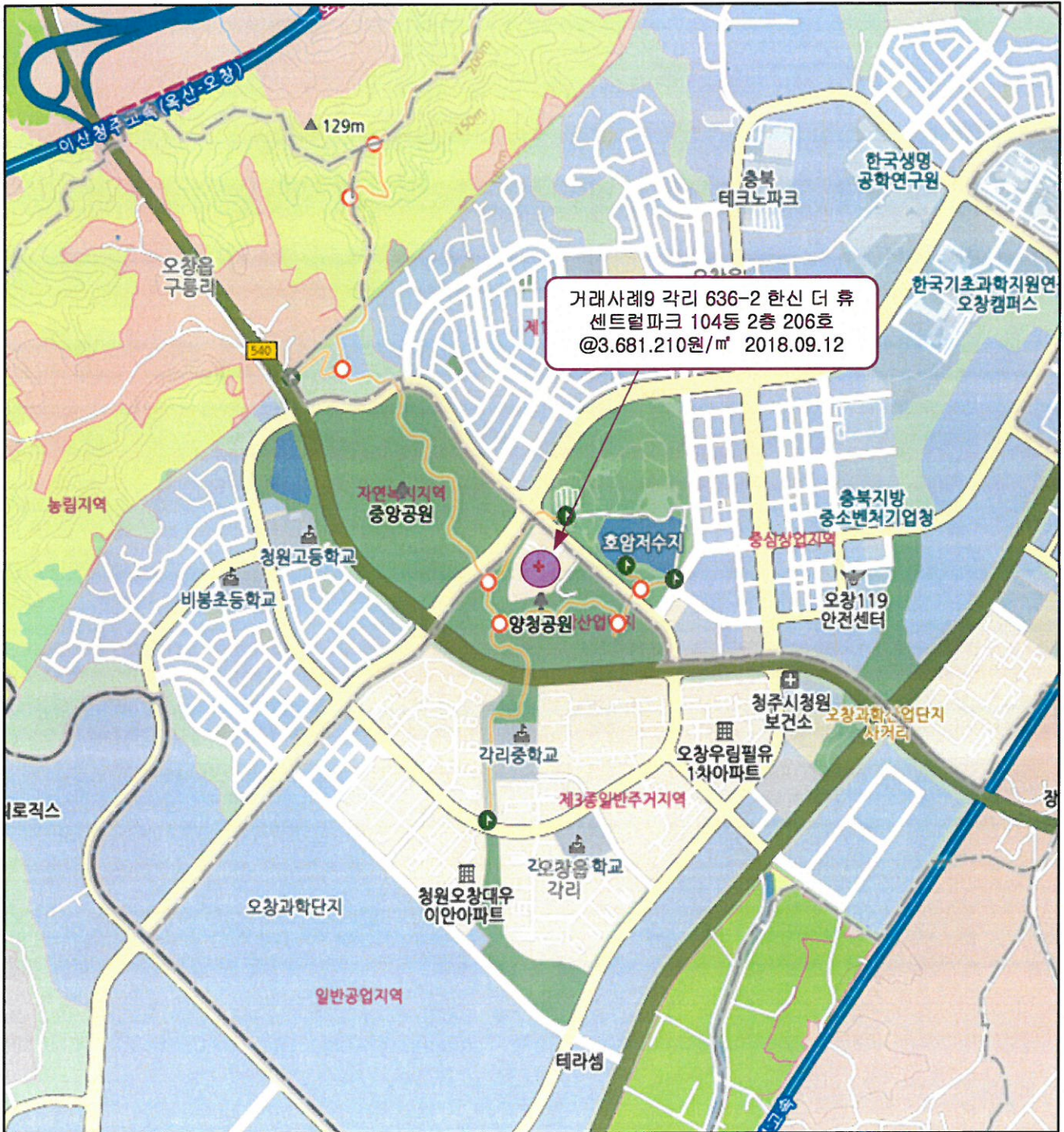
소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외



광역 위치도(2)



소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외



상세 위치도



소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외



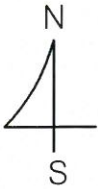
항공 위치도



소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외



지 적 도



S : 1 / 1,000

소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외

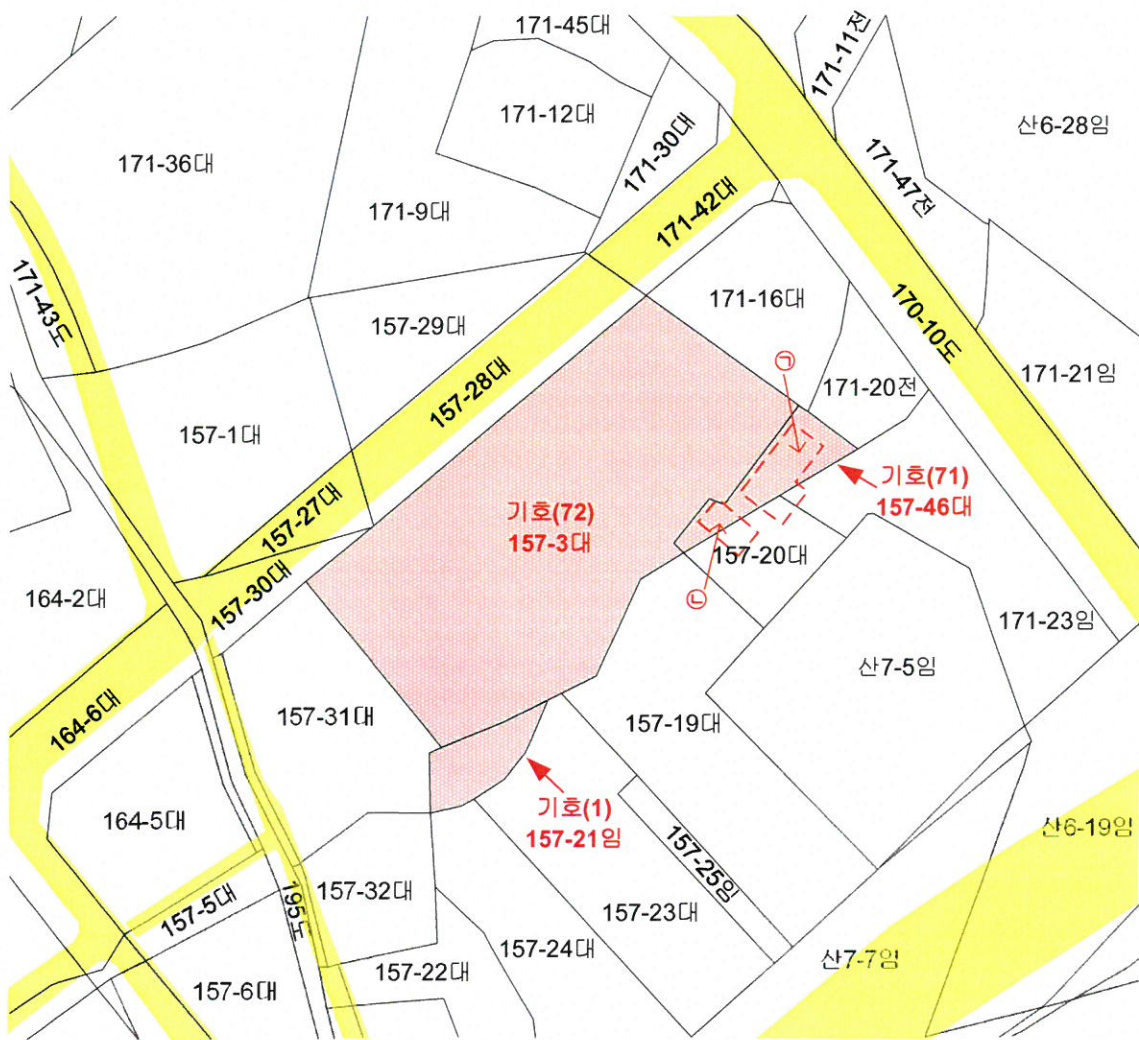
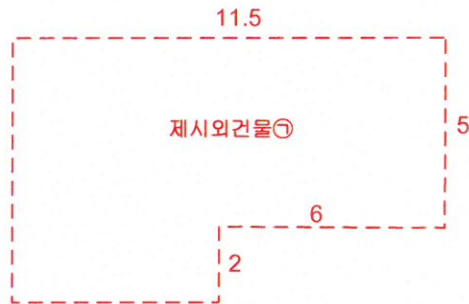


표 레							
	평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
	제시외		평가제외건물		도로		계획도로선 용도지구분선

건물개황도

None Scale

소재지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외
-----	------------------------------



※ 제시외물건

- ㉠ 조적조 기와지붕(주택) 약 68.5㎡
- ㉡ 조적조 슬래브지붕(주택) 약 28㎡

구분건물(기호2~70)

【 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-3

통칭:“삼성홈코지”제지하1층 제비101호외 68개호 】

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 '내수초등학교' 남측 인근에 위치한 집합 건물(속칭 '삼성흥코지' 제지하1층 제비101호외 68개호)로서, 청주지방법원의 경매 목적 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가와 관련된 관계법령의 규정과 제반 감정평가 이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 < 2020. 04. 03. > 일을 기준시점으로 감정평가 하였습니다.

4. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 < 2020. 04. 02. > 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사하였습니다.

6. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 비교란에 기재하였는바, 배분비율은 “집합건물 토지·건물 배분비율표 “상의 배분비율(본건 기호(2)은 3.8:6.2(토지:건물)), 기호(3~6)는 2.7:7.3(토지:건물), 기호(7~70)은 2.0:8.0(토지:건물)을 적용하였으니 취급시 참고하시기 바랍니다.

- 나. 본건의 호별 위치확인은 거주자 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시 하였으니 업무 처리 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 기호(2~70)은 기준시점 현재 대지사용권 등이 미정리된 상태이나, 구분소유 건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조”의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 적정 대지권이 이전, 취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 적정 대지지분(본건 기호(1,72)토지)을 구분건물(본건 기호(2~70))에 포함하여 감정평가 하였는바, 업무처리시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 기호(2) 건물 등에 유치권 관련 경고 문구가 부착되어 있으니, 업무처리시 참고하시고, 유치권을 포함한 기타 권리관계에 대해 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바랍니다.
- 마. 본건 기호(2~70)은 2018년 1월 31일 건축법상 사용승인을 받지 않은 상태로 등기된 후 2019년 7월 18일 사용승인을 받았으며, 등기사항전부증명서상의 전유면적과 귀 제시목록상 전유면적은 동일하나 집합건축물대장상의 전유면적이 상이하야, 귀 법원의 요청에 의거해서 집합건축물대장상의 전유면적을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다.
- 바. 본건 기호(2~70)의 등기전부사항증명서상 소유자는 “코리아신타크 주식회사”, 집합건축물대장상 소유자는 “주식회사제이씨우드”로 상이하야, 등기전부사항증명서를 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다.
- 사. 본건 기호(57)는 현장조사 및 탐문조사 결과, 천장 일부가 파손된 상태인바, 경매 진행 및 입찰시 유의하시고, 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다.
- 아. 본건 기호(4,8)은 관계인 부재 등으로 인해 내부구조 확인하지 못하였는바, 부득이 건물 외관 및 인근 동일 유사한 구분건물 등의 일반적인 상태를 고려하여 평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 자. 본건 기호(48)은 현장조사 및 탐문조사 결과, 천장 일부에서 누수현상이 있는바, 경매 진행 및 입찰시 유의하시고, 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 현황

1. 대상 부동산의 개요

소재지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-3외								
건물명	속칭 “삼성흙코지”				대지면적	- m ²			
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕				규모	지하 1층. 지상 9층			
주용도	업무시설(오피스텔 및 다세대주택 및 제2종근린생활시설 (사무소))				사용 승인일	2019.07.18			
설비 현황	위생 설비	급배수 설비	난방 설비	냉방 설비	승강기 설비	소방 설비	방송 설비	주차 시설	기타 설비
설비 내역	○	○	○	-	○	○	○	○	-

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
2	제지하1층 제비101호	68.36	36.3844	104.7444	65.26%	-	사무소
3	제1층 제101호	69.1864	44.3852	113.5716	60.92%	-	다세대 주택
4	제1층 제102호	69.1864	44.3852	113.5716	60.92%	-	다세대 주택
5	제1층 제103호	69.1864	44.3852	113.5716	60.92%	-	다세대 주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
6	제1층 제104호	69.1864	44.3852	113.5716	60.92%	-	다세대 주택
7	제2층 제201호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피 스텔
8	제2층 제202호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피 스텔
9	제2층 제203호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피 스텔
10	제2층 제204호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피 스텔
11	제2층 제205호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피 스텔
12	제2층 제206호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피 스텔
13	제2층 제207호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피 스텔
14	제2층 제208호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피 스텔
15	제3층 제301호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피 스텔
16	제3층 제302호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피 스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
17	제3층 제303호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
18	제3층 제304호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
19	제3층 제305호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
20	제3층 제306호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
21	제3층 제307호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
22	제3층 제308호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
23	제4층 제401호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
24	제4층 제402호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
25	제4층 제403호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
26	제4층 제405호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
27	제4층 제406호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
28	제4층 제407호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
29	제4층 제408호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
30	제5층 제501호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
31	제5층 제502호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
32	제5층 제503호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
33	제5층 제504호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
34	제5층 제505호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
35	제5층 제506호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
36	제5층 제507호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
37	제5층 제508호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
38	제6층 제601호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
39	제6층 제602호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
40	제6층 제603호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
41	제6층 제604호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
42	제6층 제605호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
43	제6층 제606호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
44	제6층 제607호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
45	제6층 제608호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
46	제7층 제701호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
47	제7층 제702호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
48	제7층 제703호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
49	제7층 제704호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
50	제7층 제705호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
51	제7층 제706호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
52	제7층 제707호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
53	제7층 제708호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
54	제8층 제801호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
55	제8층 제802호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
56	제8층 제803호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
57	제8층 제804호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
58	제8층 제805호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
59	제8층 제806호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
60	제8층 제807호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층,호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
61	제8층 제808호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
62	제9층 제901호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
63	제9층 제902호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
64	제9층 제903호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
65	제9층 제904호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
66	제9층 제905호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
67	제9층 제906호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
68	제9층 제907호	42.6182	27.3410	69.9592	60.92%	-	오피스텔
69	제9층 제908호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔
70	제4층 제404호	27.1206	17.3987	44.5193	60.92%	-	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건의 현황

입지 및 이용상황	시내 주거지역에 위치한 집합건물로 주위는 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 주변환경은 보통시 됨.
-----------	---



III. 감정평가방법의 선정

1. 감정평가 방식

감정평가방식은 ① 원가법 및 적산법 등 비용성원리에 기초한 원가방식과 ② 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성 원리에 기초한 비교방식 ③ 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성원리에 기초한 수익방식이 있습니다.(감정평가에 관한 규칙 제11조)

2. 거래사례비교법의 적용

본 구분건물은 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 감정평가 하는 “거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례비교법”에 의하여 감정평가 하되, 대상물건의 특성(주거용 공동주택, 신규 분양중인 상가 등, 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등) 상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액 비교 검토는 하지 아니하였습니다.

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

가. 인근거래사례

[출처: KAIS 실거래자료]

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
3	마산리 210	상가동 1층 101호	29.64	120,000,000	4,048,580	2019.04.03	내수주공 아파트 (선정)
4	마산리 210	상가동 1층 105호	29.64	158,000,000	5,330,630	2019.12.02	내수주공 아파트
5	마산리 182-7	1층 103호	102.47	200,000,000	1,951,790	2018.12.08	노블카운티
6	내수리 259-10	나동 4층 401호	72.55	149,000,000	2,053,750	2018.09.09	동경타운빌 (선정)
7	내수리 39-5	1동 3층 304호	84.9884	218,000,000	2,565,056	2020.01.30	내수현석 원앙아파트
8	내수리 39-5	1동 5층 504호	84.9884	222,060,000	2,612,827	2018.07.17	내수현석 원앙아파트
9	오창읍 각리 636-2	104동 2층 206호	24.124	88,805,500	3,681,210	2018.09.12	한신 더 휴센트럴파크 (선정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 참고 사례(평가사례)

[감정평가사협회 평가정보]

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
3	내수리 261-49	상가동 1층 101호	74.52	183,000,000	2,455,000	2017.12.13	(담보)
4	마산리 164-5	6층 602호	79.104	196,000,000	2,477,000	2017.08.02	OK빌리지 (경매)
5	내수리 39-5	제1동 6층 605호	64.7873	145,000,000	2,238,000	2017.08.17	내수현석 원앙아파트 (담보)
6	내수리 39-5	제1동 2층 204호	84.9884	210,000,000	2,470,000	2019.05.23	내수현석 원앙아파트 (경매)

다. 비교사례의 선정

상기 인근 거래사례 중에서 위치와 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래에 특별한 사정이 없고 정상적이라 인정되는 다음 사례를 선정하였습니다.

[출처: KAIS 실거래자료]

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
3	마산리 210	상가동 1층 101호	29.64	120,000,000	4,048,580	2019.04.03	내수주공 아파트 (선정)
6	내수리 259-10	나동 4층 401호	72.55	149,000,000	2,053,750	2018.09.09	동경타운빌 (선정)
9	오창읍 각리 636-2	104동 2층 206호	24.124	88,805,500	3,681,210	2018.09.12	한신 더 휴센트럴파크 (선정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다. 상기 선정사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하여, 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (사정보정치 : 1.0)

3. 시점수정

가. 시점수정 지표

(1) 충청북도 분기별 자본 수익률

[출처: 한국감정원, 단위:%]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2019년	-0.01	-0.60	0.09	0.03

(2) 충청북도 연립주택 매매가격지수

한국감정원이 발표하는 주요지역별 및 유형별 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “충청북도 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

충청북도 연립주택 매매가격지수

(지수 기준시점: 2017.11 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	100	99.8	99.6	99.4	99	98.7	98.5	98.3	98.1	98	97.7	97.2
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2019년	97	96.9	96.6	96.3	96	95.8	95.6	95.3	95	94.8	94.6	94.4
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2020년	94.3	94	94.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 충청북도 청주시 청원구 아파트 매매가격지수

한국감정원이 발표하는 주요지역별 및 유형별 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “충청북도 청주시 청원구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

충청북도 청주시 청원구 아파트 매매가격지수

(지수 기준시점: 2017.11 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	99.2	98.7	98.3	97.4	96.6	95.8	95.3	94.9	94.7	94.4	94.1	93.4
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2019년	93.2	92.9	92.8	92.3	91.6	90.6	90.1	89.9	89.8	89.4	89.3	89.1
구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2020년	89.3	89.4	89.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점 수정치 산출

비교 사례	산정기간	유형	시점수정치	비고(계산식)
3	2019.04.03. ~ 2020.04.03	집합상가	0.99563	충북 오창호수공원 $(1-0.006*89/91)*(1+0.0009)*(1+0.0003*186/92) \approx 0.99563$

거래사례(6) 당시 연립주택 매매가격지수 (거래시점 : 2018.09.09, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2018년08월 지수를 적용 함)	98.3(2018.08)
본건 기준시점 당시 연립주택 매매가격지수 (기준시점 : 2020.04.03, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2020년03월 지수를 적용 함)	94.1(2020.03)
시점 수정치	94.1 / 98.3 \approx 0.95727

거래사례(9) 당시 아파트 매매가격지수 (거래시점 : 2018.09.12, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2018년09월 지수를 적용 함)	94.7(2018.09)
본건 기준시점 당시 아파트 매매가격지수 (기준시점 : 2020.04.03, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2020년03월 지수를 적용 함)	89.6(2020.03)
시점 수정치	89.6 / 94.7 \approx 0.94615

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목 【본건 : 일련번호(2) / 거래사례(3)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성 등 외부요인에서 열세함.	0.77
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 요인	단지내 주차의 편의성	건물의 사용승인일 등 건물요인에서 우세함.	1.20
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
개별 요인	층별 효용	층별 효용 등 개별요인에서 열세함.	0.95
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.878

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교항목 【본건 : 일련번호(3~6) / 거래사례(6)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
건물 요인	단지내 주차의 편의성	건물의 사용승인일 등 건물요인에서 우세함.	1.10
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	도심지와의 접근성 등 외부요인에서 우세함.	1.15
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
개별 요인	층별 효용	거래사례와 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.265

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가치형성요인 비교항목 【본건 : 일련번호(7~37,70) / 거래사례(9)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
건물 요인	단지내 주차의 편의성	거래사례와 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
외부 요인	고객의 이동성과의 적합성	도심지와의 접근성 등 외부요인에서 열세함.	0.71
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
개별 요인	층별 효용	거래사례와 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.710

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교항목 【본건 : 일련번호(38~56, 58~69) / 거래사례(9)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
건물 요인	단지내 주차의 편의성	거래사례와 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	도심지와의 접근성 등 외부요인에서 열세함.	0.71
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
개별 요인	층별 효용	층별 효용 등 개별요인에서 우세함.	1.02
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	거래사례와 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.724

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교항목 【본건 : 일련번호(57) / 거래사례(9)】

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
건물 요인	단지내 주차의 편의성	거래사례와 대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수		
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	도심지와의 접근성 등 외부요인에서 열세함.	0.71
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
개별 요인	층별 효용	층별 효용 등 개별요인에서 우세함.	1.02
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타요인(본건 천장 일부 파손)에서 열세함.	0.90
가치형성요인 비교치			0.652

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
2	3	4,048,580	1.000	0.99563	0.878	3,530,000	68.36	241,310,800	241,000,000
3	6	2,053,750	1.000	0.95727	1.265	2,480,000	69.1864	171,582,272	172,000,000
4	6	2,053,750	1.000	0.95727	1.265	2,480,000	69.1864	171,582,272	172,000,000
5	6	2,053,750	1.000	0.95727	1.265	2,480,000	69.1864	171,582,272	172,000,000
6	6	2,053,750	1.000	0.95727	1.265	2,480,000	69.1864	171,582,272	172,000,000
7	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
8	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
9	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
10	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
11	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
12	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
13	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
14	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
15	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
16	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
17	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
18	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시정 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
19	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
20	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
21	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
22	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
23	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
24	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
25	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
26	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
27	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
28	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
29	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
30	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
31	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
32	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
33	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
34	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
35	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000
36	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	42.6182	105,266,954	105,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
37	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000
38	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
39	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
40	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
41	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
42	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
43	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
44	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
45	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
46	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
47	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
48	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
49	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
50	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
51	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
52	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
53	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
54	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
55	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
56	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
57	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.652	2,270,000	27.1206	61,563,762	62,000,000
58	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
59	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
60	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000
61	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
62	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000
63	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 사례	비교사례 단가(㎡/원)	사정 보정	시정 수정	가치 형성 요인 비교	산정단가 (㎡/원)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)	
64	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000	
65	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000	
66	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000	
67	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000	
68	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	42.6182	107,397,864	107,000,000	
69	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.724	2,520,000	27.1206	68,343,912	68,000,000	
70	9	3,681,210	1.000	0.94615	0.710	2,470,000	27.1206	66,987,882	67,000,000	
합계									6,475,000,000	

V. 참고가격 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 시세 수준

구분	시세수준	비고
본건 기호(2) 상업용(구분상가) 유사시세	3,400,000 원 ~ 3,600,000 원/㎡ 내외 수준	전유면적당 단가
본건 기호(3~6) 주거용(다세대) 유사시세	2,400,000 원 ~ 2,800,000 원/㎡ 내외 수준	전유면적당 단가
본건 기호(7~70) 주거용(오피스텔) 유사시세	2,400,000 원 ~ 2,700,000 원/㎡ 내외 수준	전유면적당 단가
의 견		
본건 시세수준은 상기와 같이 조사됩니다.		

2. 경매 동향

(1) 용도별 낙찰가율 통계

기 준 지 역	기 간	총건수	용 도	평균 낙찰가율
충청북도 청주시 청원구	2019.04.09. ~2020.04.09.	52건	근린상가	63.41%
충청북도 청주시 청원구	2019.04.09. ~2020.04.09.	69건	다세대주택	62.48%
충청북도 청주시 청원구	2019.04.09. ~2020.04.09.	576건	아파트	62.41%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액 결정에 참고한 자료” (인근 유사 부동산의 가격수준, 거래동향)등 과 비교 시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
2	지하1층 비101호	68.36	241,000,000	241,000,000	속칭 “삼성흥코지”
3	1층 101호	69.1864	172,000,000	172,000,000	속칭 “삼성흥코지”
4	1층 102호	69.1864	172,000,000	172,000,000	속칭 “삼성흥코지”
5	1층 103호	69.1864	172,000,000	172,000,000	속칭 “삼성흥코지”
6	1층 104호	69.1864	172,000,000	172,000,000	속칭 “삼성흥코지”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
7	2층 201호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흥코지”
8	2층 202호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흥코지”
9	2층 203호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흥코지”
10	2층 204호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흥코지”
11	2층 205호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흥코지”
12	2층 206호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흥코지”
13	2층 207호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흥코지”
14	2층 208호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흥코지”
15	3층 301호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흥코지”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
16	3층 302호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
17	3층 303호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
18	3층 304호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
19	3층 305호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
20	3층 306호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
21	3층 307호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
22	3층 308호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
23	4층 401호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
24	4층 402호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
25	4층 403호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
26	4층 405호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
27	4층 406호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
28	4층 407호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
29	4층 408호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
30	5층 501호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
31	5층 502호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
32	5층 503호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
33	5층 504호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
34	5층 505호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
35	5층 506호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
36	5층 507호	42.6182	105,000,000	105,000,000	속칭 “삼성흙코지”
37	5층 508호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성흙코지”
38	6층 601호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성흙코지”
39	6층 602호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성흙코지”
40	6층 603호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성흙코지”
41	6층 604호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성흙코지”
42	6층 605호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성흙코지”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
43	6층 606호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
44	6층 607호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
45	6층 608호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
46	7층 701호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
47	7층 702호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
48	7층 703호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
49	7층 704호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
50	7층 705호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
51	7층 706호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
52	7층 707호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
53	7층 708호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
54	8층 801호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
55	8층 802호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
56	8층 803호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
57	8층 804호	27.1206	62,000,000	62,000,000	속칭 “삼성홈코지”
58	8층 805호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
59	8층 806호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
60	8층 807호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
61	8층 808호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
62	9층 901호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
63	9층 902호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
64	9층 903호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
65	9층 904호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
66	9층 905호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
67	9층 906호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
68	9층 907호	42.6182	107,000,000	107,000,000	속칭 “삼성홈코지”
69	9층 908호	27.1206	68,000,000	68,000,000	속칭 “삼성홈코지”
70	4층 404호	27.1206	67,000,000	67,000,000	속칭 “삼성홈코지”
합 계				6,475,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
2	1동의 건물의 표시 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리	157-3, 157-21	업무시설 (오피스텔 및 다세대 주택 및 제2종근린 생활시설 (사무소))	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 9층				
				지1층	748.97			
				1층	371.56			
				2층	373.68			
				3층	373.68			
				4층	373.68			
				5층	373.68			
				6층	373.68			
				7층	373.68			
				8층	373.68			
				9층	373.68			
			(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제지하1층 제비101호	70.28	68.36	241,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (3.8:6.2) 토지: 91,580,000원 건물: 149,420,000원	
3			(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	72.4	69.1864	172,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
4				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제1층 제102호	72.4	69.1864	172,000,000	토지, 건물 (2.7:7.3) 토지: 46,440,000원 건물: 125,560,000원 적정대지비분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.7:7.3) 토지: 46,440,000원 건물: 125,560,000원
5				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제1층 제103호	72.4	69.1864	172,000,000	적정대지비분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.7:7.3) 토지: 46,440,000원 건물: 125,560,000원
6				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제1층 제104호	72.4	69.1864	172,000,000	적정대지비분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.7:7.3) 토지: 46,440,000원 건물: 125,560,000원
7				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조				적정대지비분 포함평가

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
8				제2층 제201호	29.51	27.1206	67,000,000	비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
9				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제203호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
10				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제204호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
11				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트				적정대지지분

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
12				구조 제2층 제205호	29.51	27.1206	67,000,000	포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제206호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
13				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제207호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
14				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제2층 제208호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
				(전유부분의 건물의 표시)				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
15				철근콘크리트 구조 제3층 제301호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
16				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제3층 제302호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
17				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제3층 제303호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
18				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제3층 제304호 (전유부분의	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
19				건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제3층 제305호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
20				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제3층 제306호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
21				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제3층 제307호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
22				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제3층 제308호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
23				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
24				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
25				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
26				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제405호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
27				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제406호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
28				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제407호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
29				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제408호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
30				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물:

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
31				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호	45.45	42.6182	105,000,000	53,600,000원 적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
32				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
33				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제504호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
34				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제505호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
35				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제506호	45.45	42.6182	105,000,000	건물: 53,600,000원 적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
36				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제507호	45.45	42.6182	105,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,000,000원 건물: 84,000,000원
37				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제5층 제508호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
38				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제601호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지:

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
39				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	45.45	42.6182	107,000,000	13,600,000원 건물: 54,400,000원 적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
40				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
41				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제604호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
42				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제605호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0)

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
43				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제606호	45.45	42.6182	107,000,000	토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원 적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
44				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제607호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
45				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제6층 제608호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
46				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
47				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제702호	45.45	42.6182	107,000,000	(2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원 적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
48				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제703호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
49				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제704호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
50				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제705호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
51				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제706호	45.45	42.6182	107,000,000	토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원 적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
52				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제707호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
53				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제7층 제708호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
54				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조				적정대지지분 포함평가

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
55				제8층 제801호	29.51	27.1206	68,000,000	비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제8층 제802호	45.45	42.6182	107,000,000	
56				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제8층 제803호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제8층 제804호	29.51	27.1206	62,000,000	
57				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제8층 제804호	29.51	27.1206	62,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 12,400,000원 건물: 49,600,000원
58				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트				적정대지지분

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
59				구조 제8층 제805호	29.51	27.1206	68,000,000	포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제8층 제806호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제8층 제807호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
61				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제8층 제808호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
				(전유부분의 건물의 표시)				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
62				철근콘크리트 구조 제9층 제901호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
63				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제9층 제902호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
64				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제9층 제903호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
65				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제9층 제904호 (전유부분의	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
66				건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제9층 제905호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원
67				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제9층 제906호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
68				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제9층 제907호	45.45	42.6182	107,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 21,400,000원 건물: 85,600,000원
69				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제9층 제908호	29.51	27.1206	68,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
70				(전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트 구조 제4층 제404호	29.51	27.1206	67,000,000	적정대지지분 포함평가 비준가액 토지, 건물 (2.0:8.0) 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원
합계				< 이 하 여 백 >			₩6,475,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 "내수초등학교" 남측 인근에 위치하는 집합건물(속칭 '삼성흥코지' 제지하1층 제비101호와 68개호)로서 주위는 단독주택 및 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 주변환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

기호(2~70)

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 9층 건물내의 제지하1층 제비101호와 68개호로서,

외벽: 드라이비트 및 일부 화강석, 패널마감 등

내벽: 몰탈위 페인트 및 벽지도배, 일부 타일 마감 등

창호: 샷시창 입니다.

4. 이 용 상 태

기호(2):제2종근린생활시설로 이용중입니다.

기호(3~6):각각 다세대주택으로 이용중입니다.

기호(7~70):각각 주거용 오피스텔로 이용중입니다.

5. 설비내역

난방설비, 위생설비 및 급배수설비 등이 구비되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

6. 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형완경사지로 "주상용 건부지"로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 8M 내외의 포장도로와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(내수중학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(내수초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(제6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

기호(72):도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(내수중학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(내수초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

9. 공부와의 차이

가)본건 기호(2~70)은 2018년 1월 31일 건축법상 사용승인을 받지 않은 상태로 등기된 후 2019년 7월 18일 사용승인을 받았으며, 등기사항전부증명서상의 전유면적과 귀 제시목록상 전유면적은 동일하나 집합건축물대장상의 전유면적이 상이하여, 귀 법원의 요청에 의거해서 집합건축물대장상의 전

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 | |
| 3. 건물의구조 | 6. 공부와의 차이 | |

유면적을 기준으로 감정평가하였으니, 경매진행 및 입찰시 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다

나)본건 기호(2~70)의 등기전부사항증명서상 소유자는 “코리아신탁 주식회사”, 집합건축물대장 상 소유자는 “주식회사제이씨우드”로 상이하며, 등기전부사항증명서를 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행 및 입찰시 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다.

10. 임대관계 및 기타

가)임대차 관계는 미상입니다.

나)본건 기호(2~70)은 기준시점 현재 대지사용권 등이 미정리된 상태이나, 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조”의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양되고, 관행상 건물소유자에게 적정 대지권이 이전, 취득될 것을 전제로 가격이 형성되므로 적정 대지지분(본건 기호(1,72)토지)을 구분건물(본건 기호(2~70))에 포함하여 감정평가 하였는바, 업무처리시 참고하시기 바랍니다.

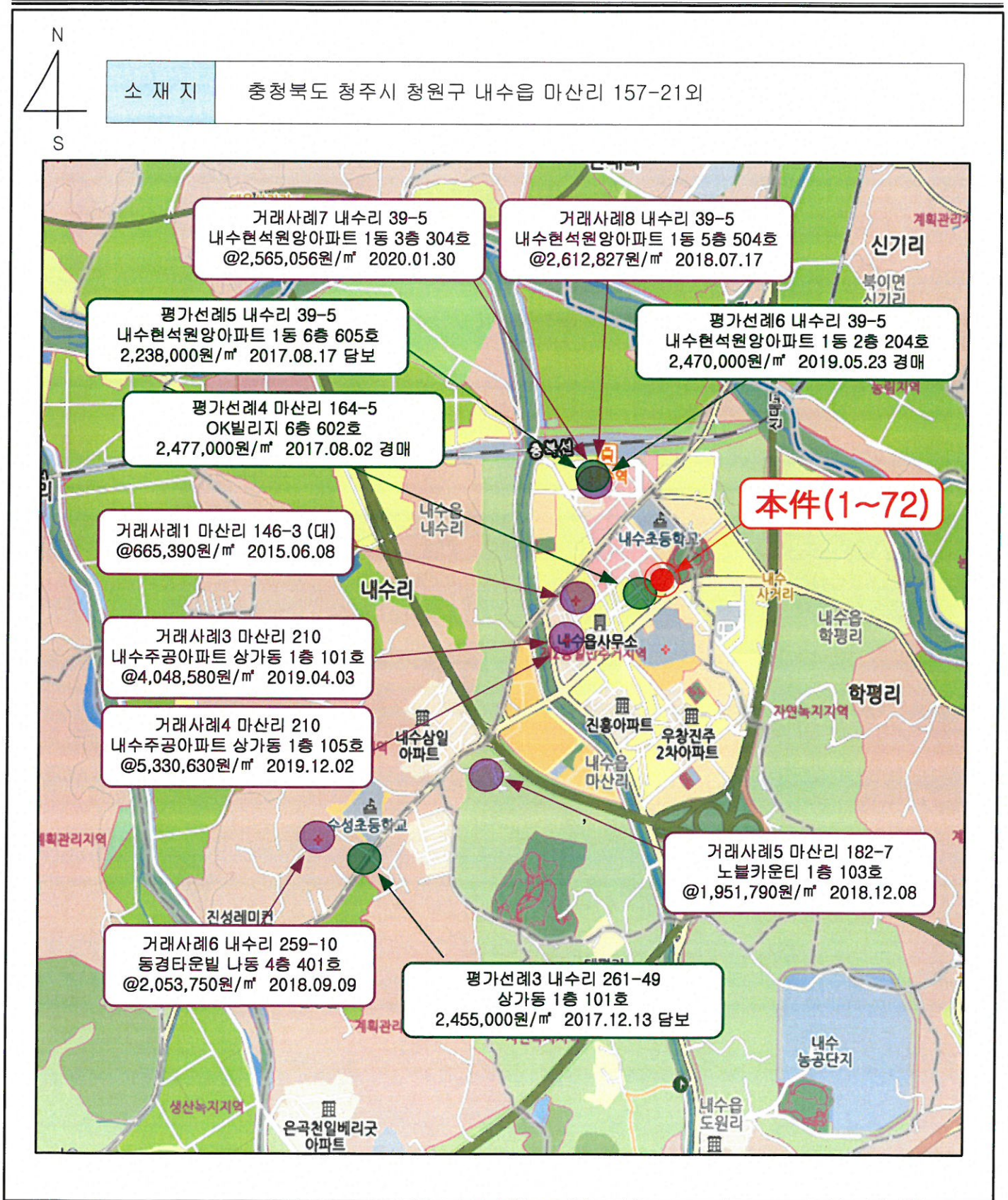
다)본건 기호(2) 건물 등에 유치권 관련 경고 문구가 부착되어 있으니, 업무처리시 참고하시고, 유치권을 포함한 기타 권리관계에 대해 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바랍니다.

라)본건 기호(57)는 현장조사 및 탐문조사 결과, 천장 일부가 파손된 상태인바, 경매진행 및 입찰시 유의하시고 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다.

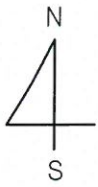
마)본건 기호(4,8)은 관계인 부재 등으로 인해 내부구조 확인하지 못하였는바, 부득이 건물 외관 및 인근 동일 유사한 구분건물 등의 일반적인 상태를 고려하여 평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

바)본건 기호(48)은 현장조사 및 탐문조사 결과, 천장 일부에서 누수현상이 있는바, 경매 진행 및 입찰시 유의하시고 관련사항에 대해 재확인하시기 바랍니다.

광역 위치도(1)



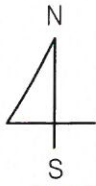
광역 위치도(2)



소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외



상세 위치도



소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외



항공 위치도



소재지 충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외



호 별 배 치 도 (2)

None Scale

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흥코지" 제1층 제101호 외)
-------	---



[본건 : 속칭"삼성흥코지" 제1층 제101호 외]

호 별 배 치 도 (3)

None Scale

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흥코지" 제2층 제201호 외)
-------	---



[본건 : 속칭"삼성흥코지" 제2층 제201호 외]

호 별 배 치 도 (4)

None Scale

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흙코지" 제3층 제301호 외)
-------	---

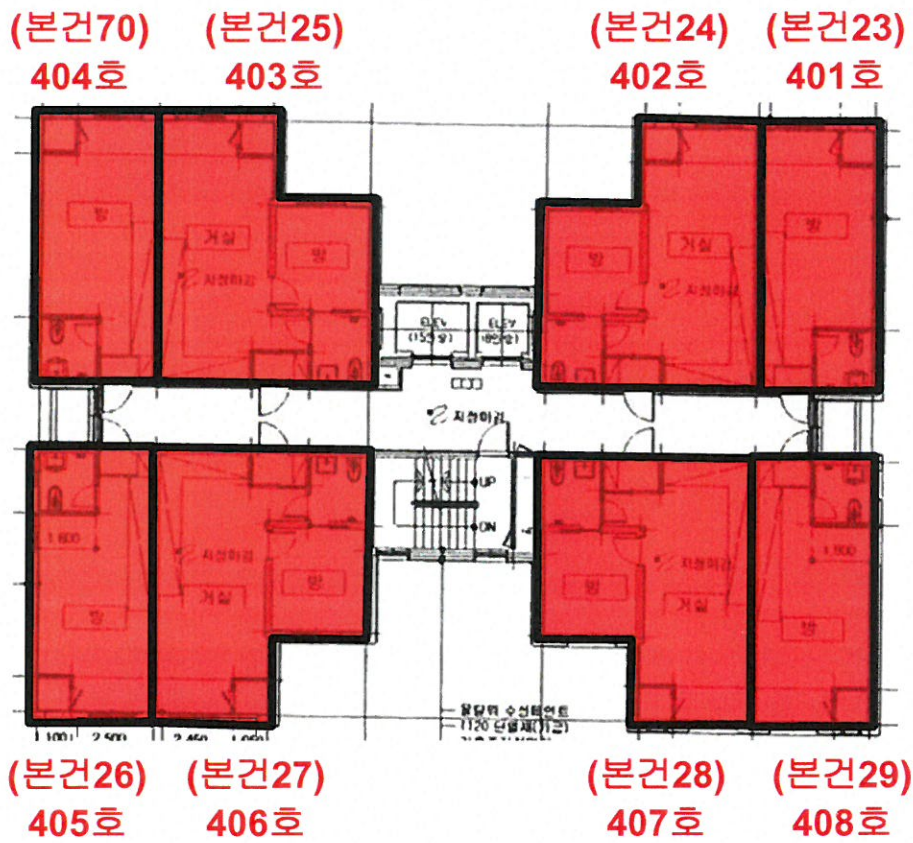


[본건 : 속칭"삼성흙코지" 제3층 제301호 외]

호 별 배치도 (5)

None Scale

소재지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흥코지" 제4층 제401호 외)
-----	---

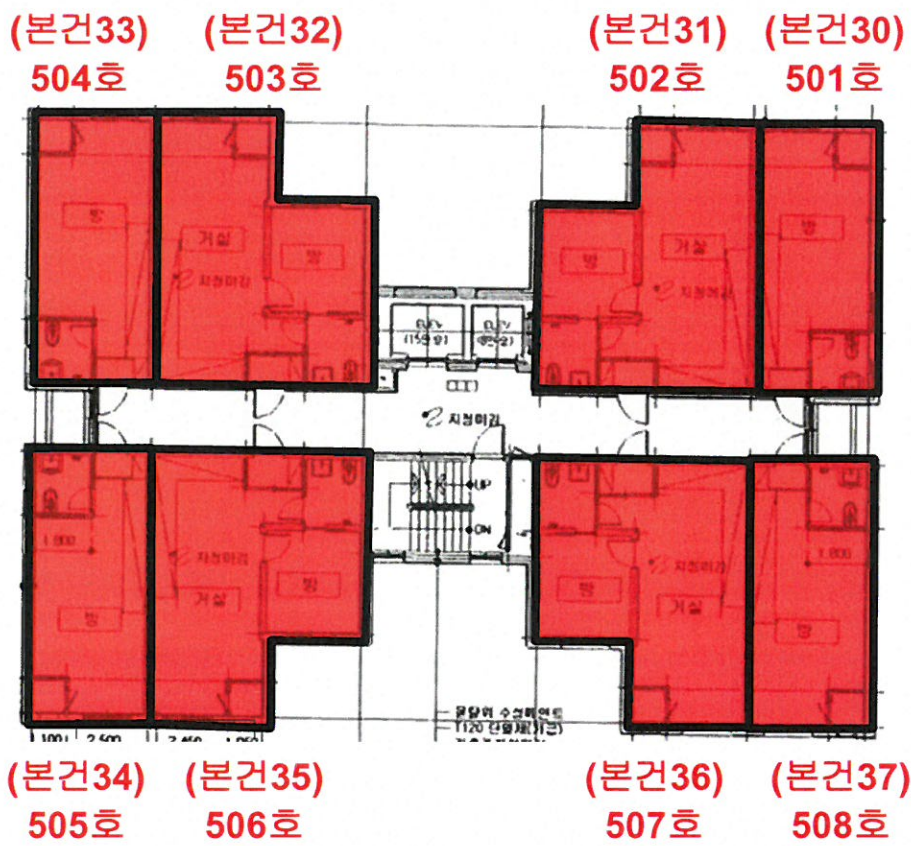


[본건 : 속칭"삼성흥코지" 제4층 제401호 외]

호 별 배 치 도 (6)

None Scale

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흥코지" 제5층 제501호 외)
-------	---

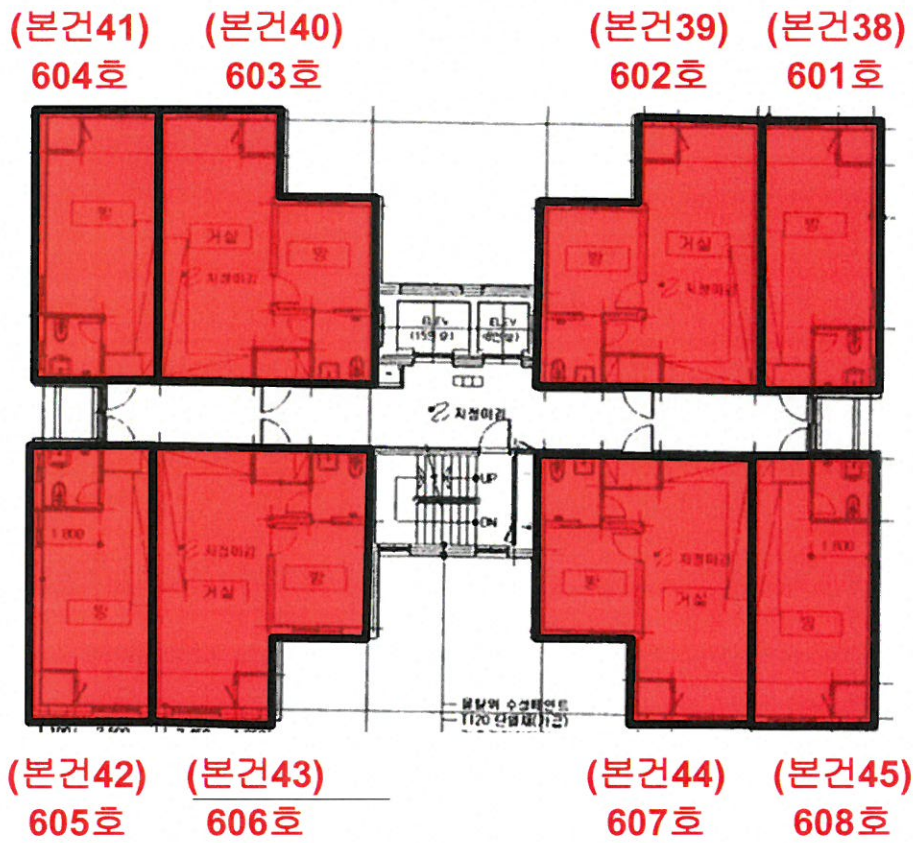


[본건 : 속칭"삼성흥코지" 제5층 제501호 외]

호 별 배 치 도 (7)

None Scale

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흥코지" 제6층 제601호 외)
-------	---

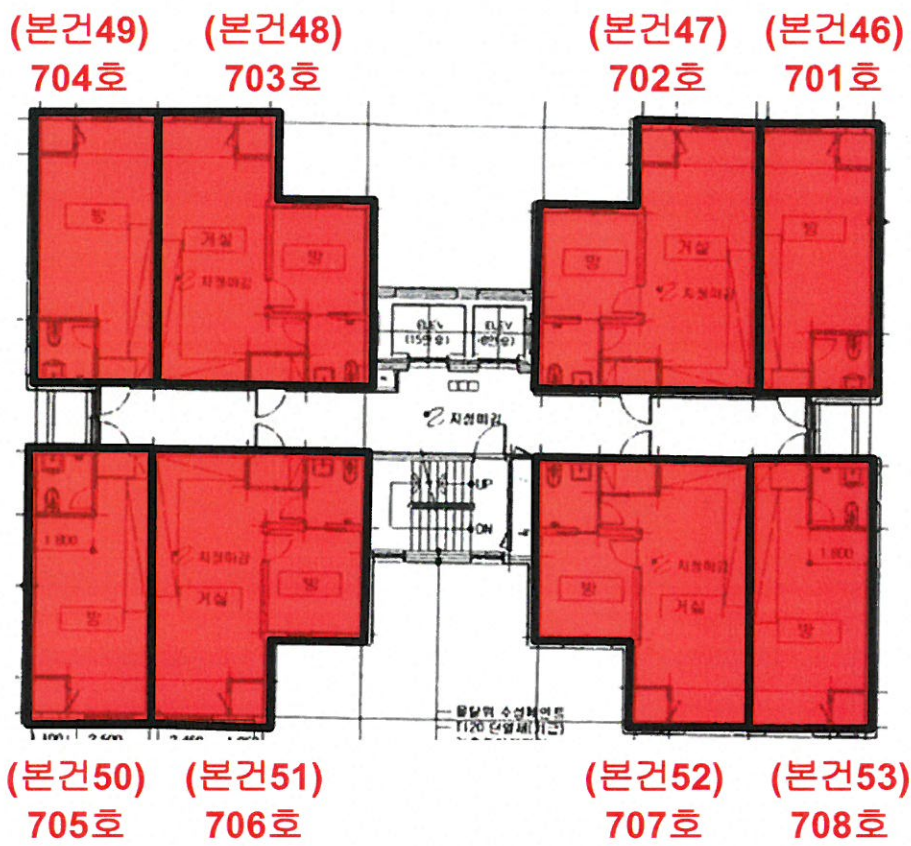


[본건 : 속칭"삼성흥코지" 제6층 제601호 외]

호 별 배 치 도 (8)

None Scale

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흥코지" 제7층 제701호 외)
-------	---



[본건 : 속칭"삼성흥코지" 제7층 제701호 외]

호 별 배 치 도 (9)

None Scale

소 재 지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흥코지" 제8층 제801호 외)
-------	---

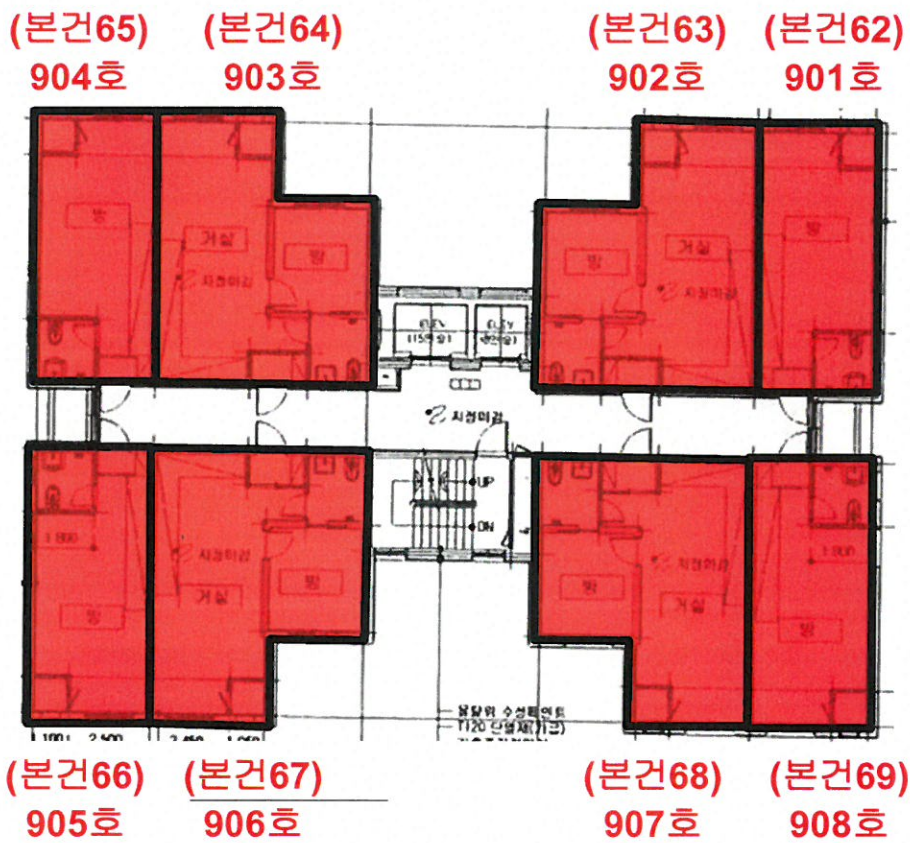


[본건 : 속칭"삼성흥코지" 제8층 제801호 외]

호 별 배치 도 (10)

None Scale

소재지	충청북도 청주시 청원구 내수읍 마산리 157-21외 (속칭"삼성흙코지" 제9층 제901호 외)
-----	---



[본건 : 속칭"삼성흙코지" 제9층 제901호 외]

사 진 용 지



[기호(1~72) 근경(북측에서 촬영)]

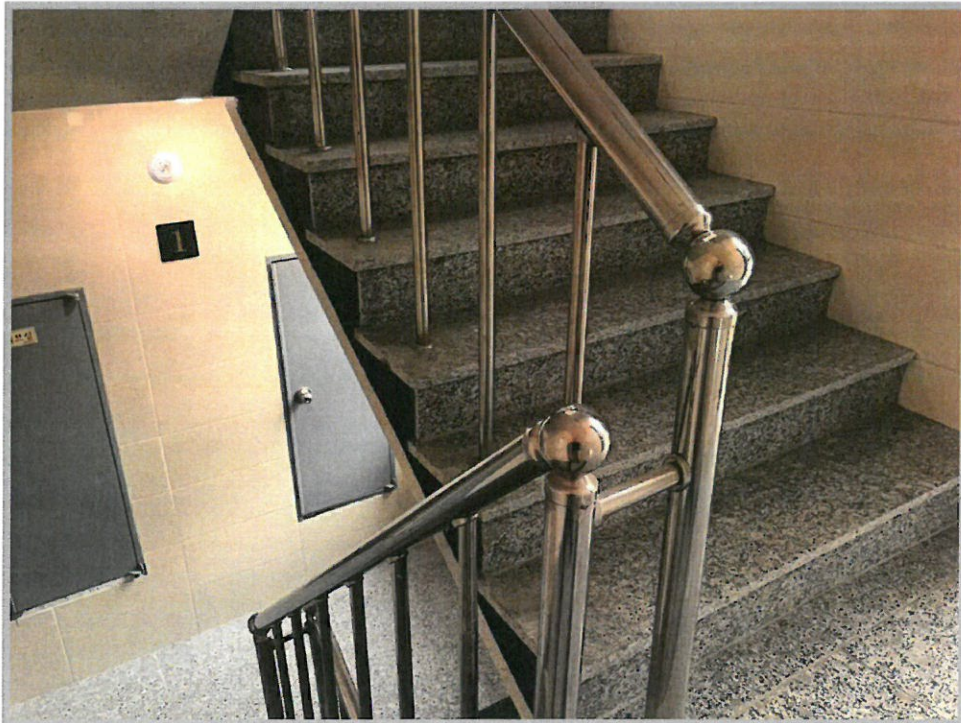


[기호(2) 근경]

사 진 용 지



[기호(2) 내부]



[기호(2~70) 내부계단]

사 진 용 지



[기호(2~70) 승강기]



[기호(3) 현관문]

사 진 용 지

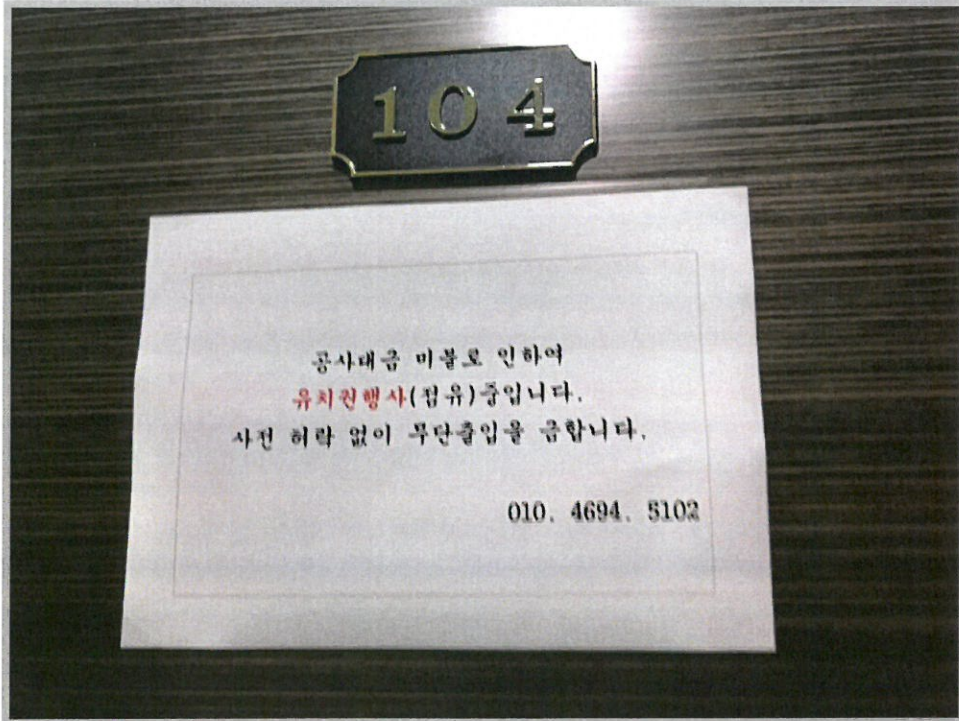


[기호(4) 현관문]



[기호(5) 현관문]

사 진 용 지



[기호(6) 현관문]



[기호(7) 현관문]

사 진 용 지



[기호(8) 현관문]



[기호(9) 현관문]

사 진 용 지



[기호(10) 현관문]



[기호(11) 현관문]

사 진 용 지



[기호(12) 현관문]



[기호(13) 현관문]

사 진 용 지



[기호(14) 현관문]



[기호(15) 현관문]

사 진 용 지



[기호(16) 현관문]



[기호(17) 현관문]

사 진 용 지



[기호(18) 현관문]



[기호(19) 현관문]

사 진 용 지



[기호(20) 현관문]



[기호(21) 현관문]

사 진 용 지

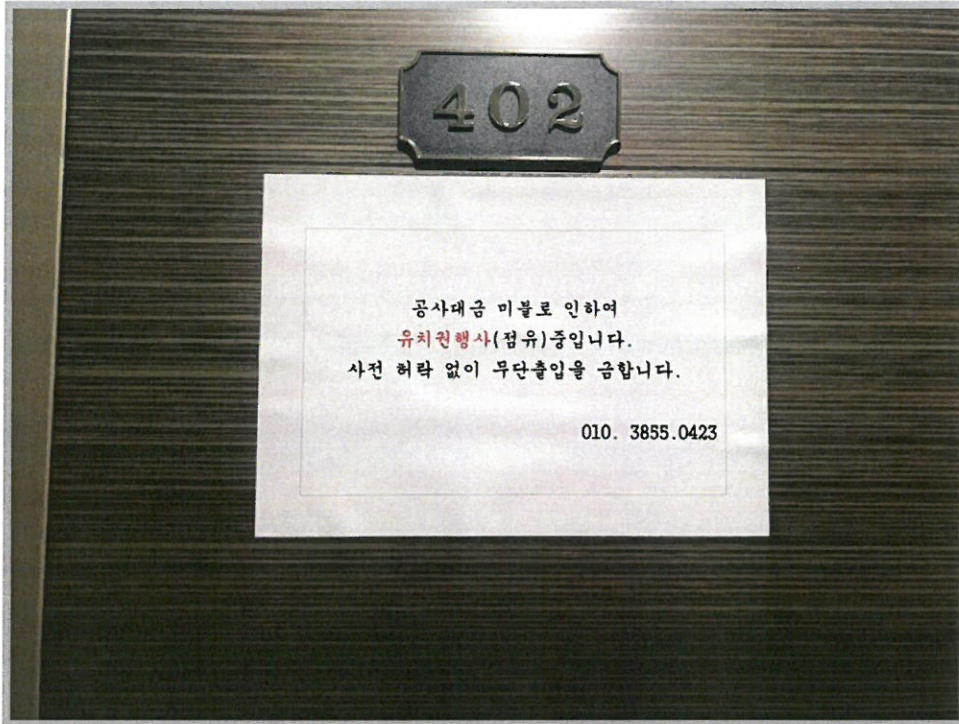


[기호(22) 현관문]



[기호(23) 현관문]

사 진 용 지



[기호(24) 현관문]



[기호(25) 현관문]

사 진 용 지



[기호(26) 현관문]



[기호(27) 현관문]

사 진 용 지



[기호(28) 현관문]



[기호(29) 현관문]

사 진 용 지



[기호(30) 현관문]



[기호(31) 현관문]

사 진 용 지



[기호(32) 현관문]

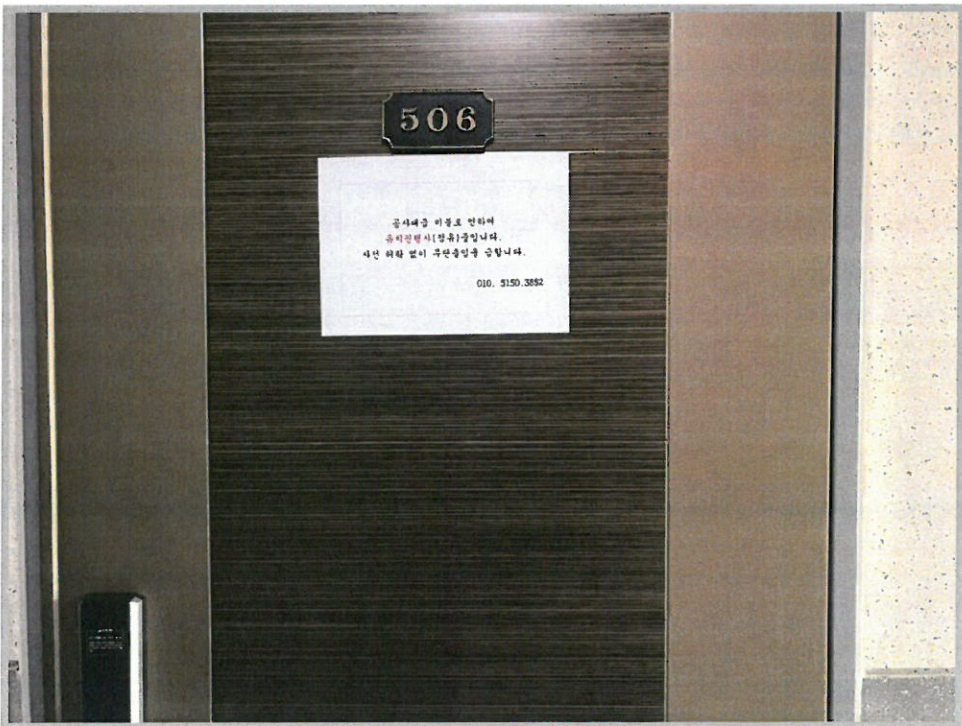


[기호(33) 현관문]

사 진 용 지



[기호(34) 현관문]



[기호(35) 현관문]

사 진 용 지



[기호(36) 현관문]



[기호(37) 현관문]

사 진 용 지

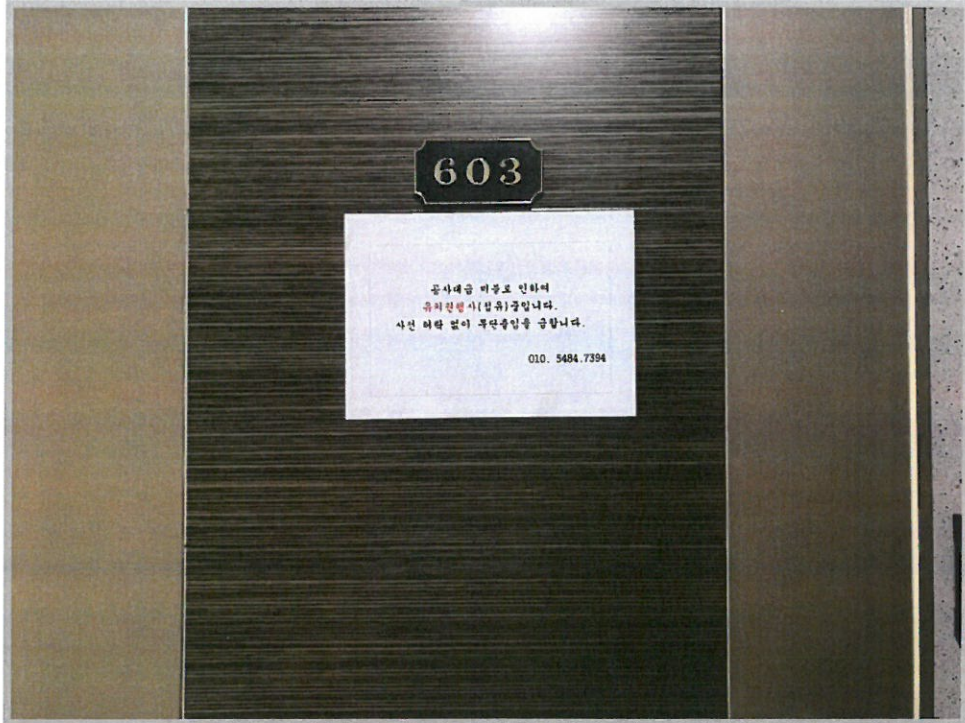


[기호(38) 현관문]



[기호(39) 현관문]

사 진 용 지



[기호(40) 현관문]



[기호(41) 현관문]

사 진 용 지

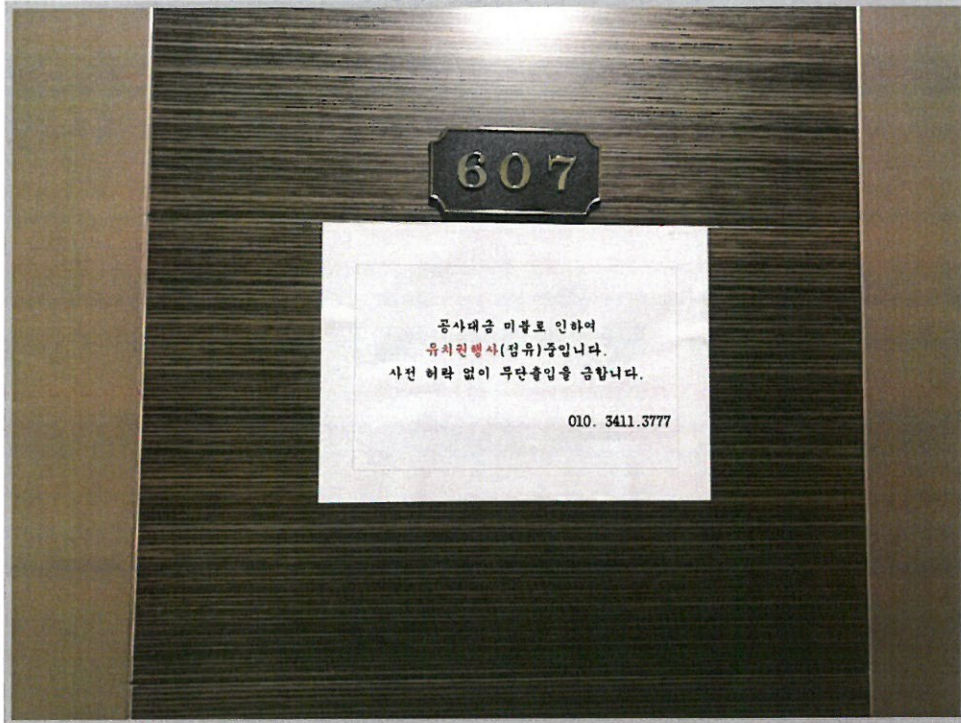


[기호(42) 현관문]



[기호(43) 현관문]

사 진 용 지

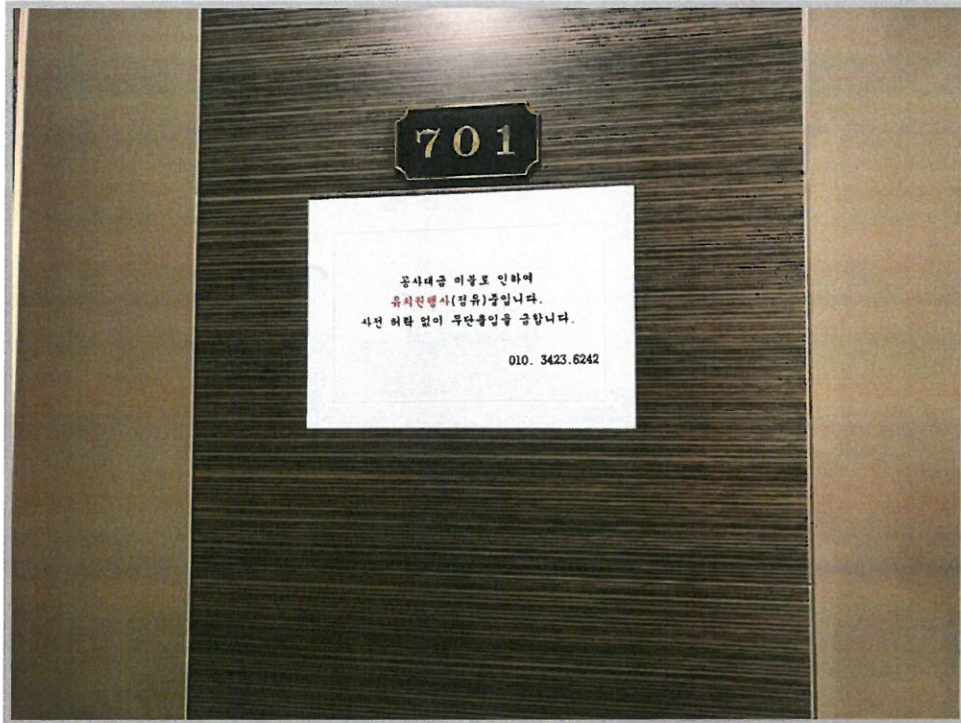


[기호(44) 현관문]



[기호(45) 현관문]

사 진 용 지



[기호(46) 현관문]



[기호(47) 현관문]

사 진 용 지



[기호(48) 현관문]



[기호(49) 현관문]

사 진 용 지



[기호(50) 현관문]

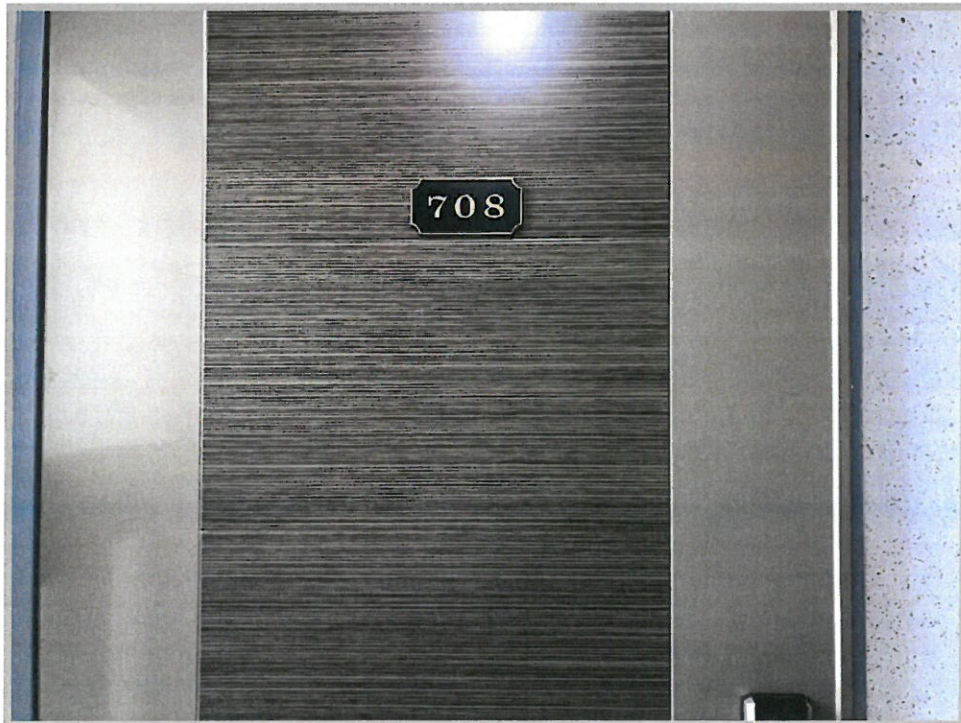


[기호(51) 현관문]

사 진 용 지



[기호(52) 현관문]



[기호(53) 현관문]

사 진 용 지



[기호(54) 현관문]



[기호(55) 현관문]

사 진 용 지



[기호(56) 현관문]

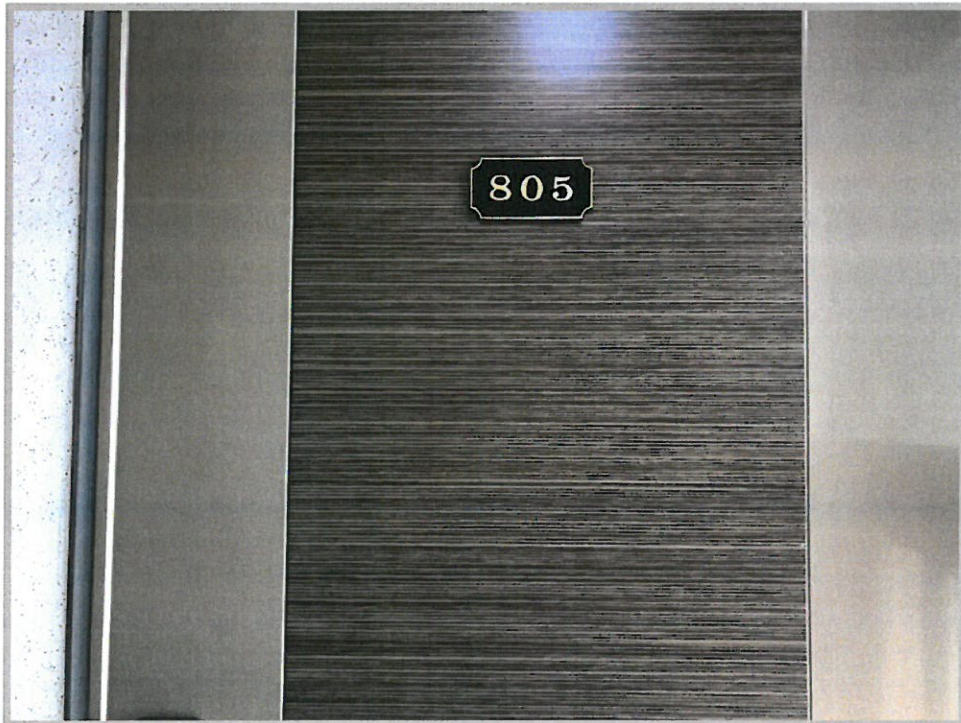


[기호(57) 현관문]

사 진 용 지

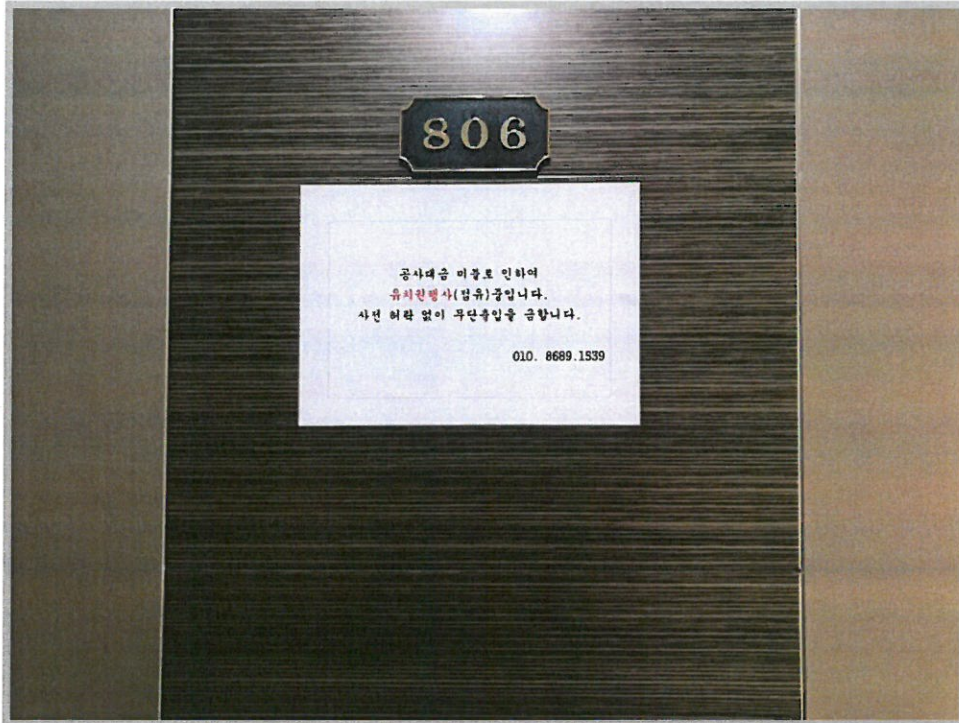


[기호(57) 천장 일부 파손 사진]



[기호(58) 현관문]

사 진 용 지



[기호(59) 현관문]

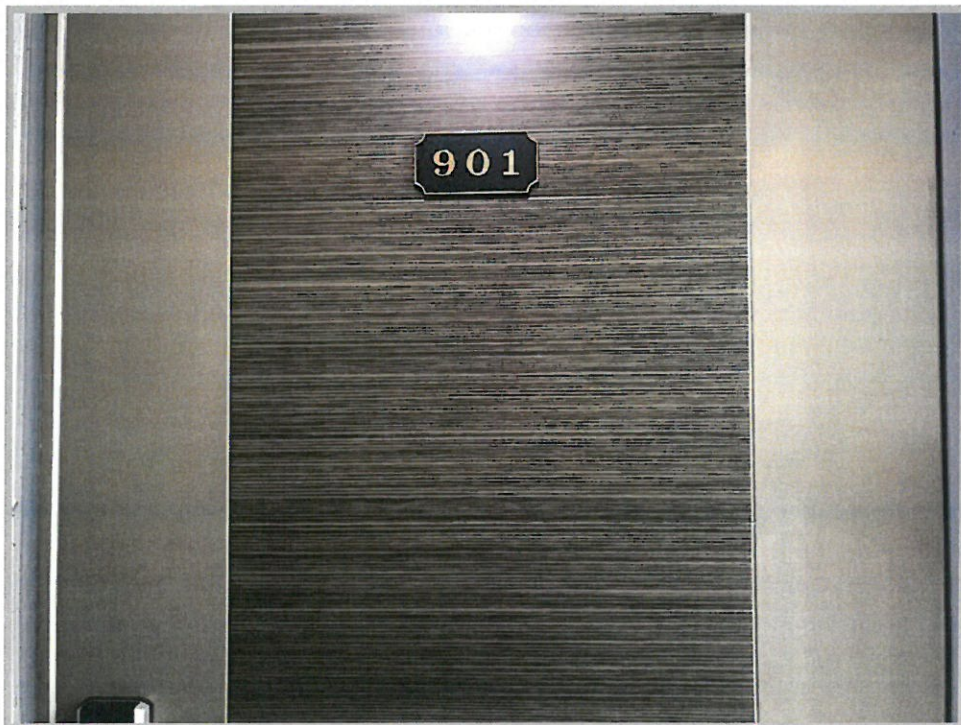


[기호(60) 현관문]

사 진 용 지

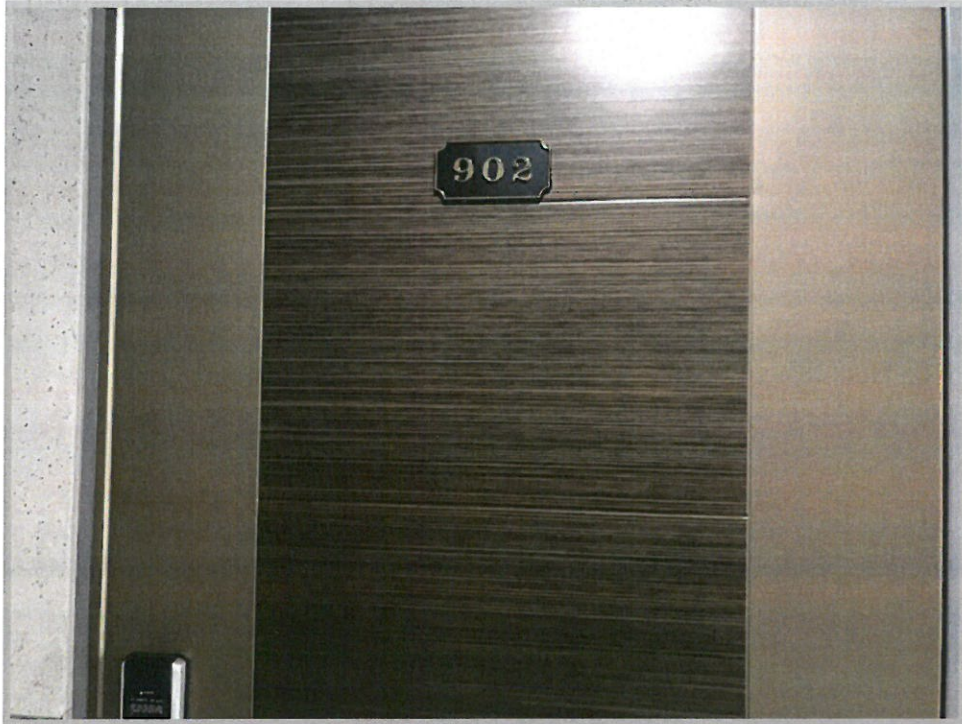


[기호(61) 현관문]



[기호(62) 현관문]

사 진 용 지



[기호(63) 현관문]



[기호(64) 현관문]

사 진 용 지



[기호(65) 현관문]

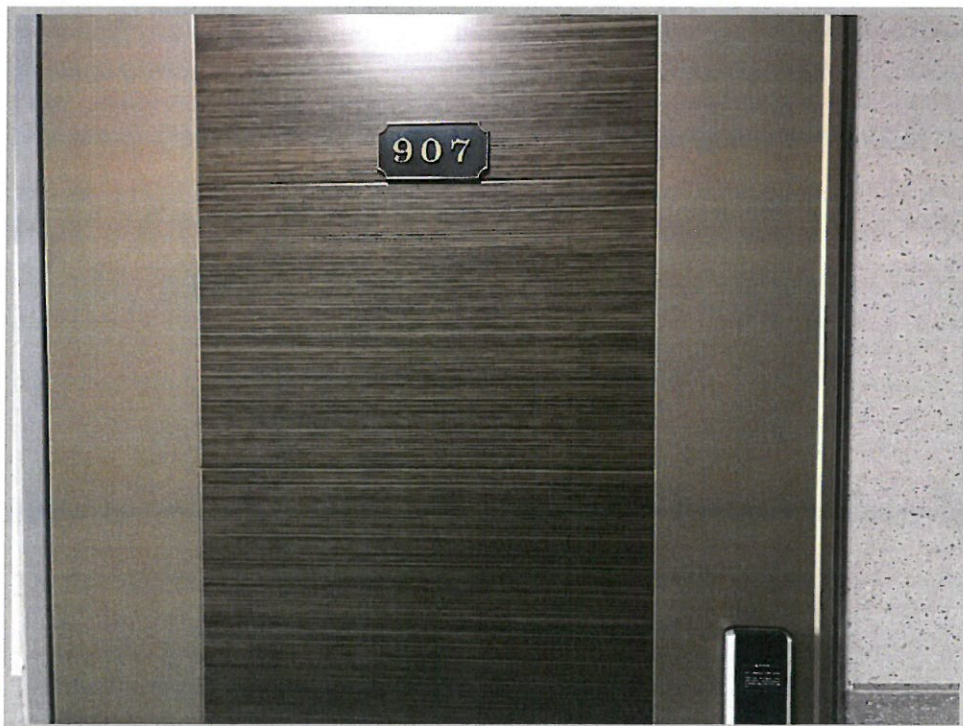


[기호(66) 현관문]

사 진 용 지



[기호(67) 현관문]



[기호(68) 현관문]

사 진 용 지



[기호(69) 현관문]

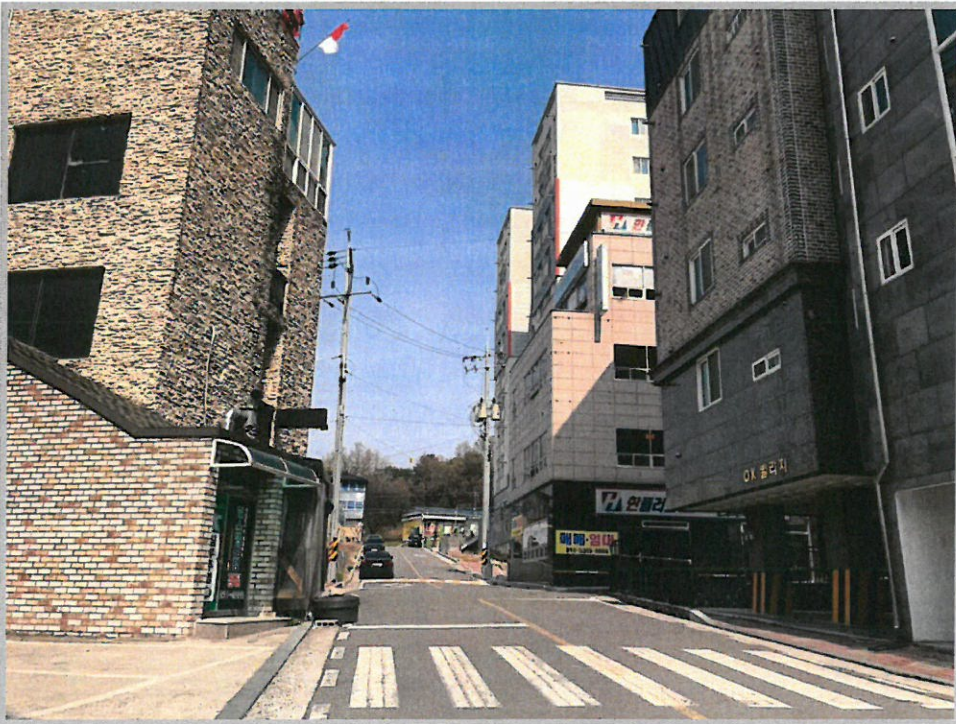


[기호(70) 현관문]

사 진 용 지



[기호(71) 근경(북서측에서 촬영) 및 제시외건물㉠, ㉡]



[기호(1~72) 주위환경(서측에서 촬영)]

사 진 용 지



[유차권 관련 문구 사진]