

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	탐동2구역주택재개발정비사업조합 소유물 (2024타경52560)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 김재철
감정평가서 번호	대한 제240306-22-0004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

충북지사

충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
TEL : (043)285-2580 FAX : (043)292-7110

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 탑동 소재 '일신여자고등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 청주지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	충청북도 청주시 상당구 탑동 390 (충청북도 청주시 상당구 용담로 50)
건물명 및 동·층·호수	센트럴 힐데스하임 제근린생활시설2동 제1층 제111호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2023.09.21
주 용 도	제1,2종근린생활시설

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
1-가	근린생활시설2/1/111	32	57.434	제1,2종근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 03월 14일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 03월 14일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

나. 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 호별위치는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	용담동 425	가좌마을 부영아파트 상가/1/103	32.40	2022.02.13	300,000,000	약 9,260,000	제1종근린 생활시설
				2003.07.18			
b	용담동 411 외	드림21/1/101	46.8	2023.03.01	290,000,000	약 6,200,000	일반음식점
				2004.05.06			
c	금천동 325	장자마을 부영아파트 상가/1/101	29.25	2024.02.07	250,000,000	약 8,550,000	제1종근린 생활시설
				2004.06.24			
d	금천동 477	금천센트럴파크 스타힐스 301/지1/211	27.8670	2021.03.11	101,200,000	약 3,630,000	근린 생활시설
				2020.11.30			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	서원구 모총동 553	엘에이치 트릴로채 근린생활시설 -1/1/101	34.9900	공급 가격 결정	2023.10.31	270,500,000 (평균가격)	약 7,730,000	근린 생활시설
					2021.11.08			
㉡	금천동 276	굿모닝 타워 /1/102	32.492	담보	2021.03.12	409,000,000	약 12,600,000	소매점
					2003.09.02			

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
1층 근린생활시설	전유면적당 단가: 9,000,000원/㎡ ~ 10,000,000원/㎡ 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	용담동 425	가좌마을 부영아파트 상가/1/103	32.40	2022.02.13	300,000,000	약 9,260,000	1-가
				2003.07.18			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
1-가	a	2022년 1분기	0.39	2022년 1분기 수익률
		2022년 2분기	0.32	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.27	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.04	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.37	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	-0.43	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	-0.47	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	-0.06	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	-	2024년 1분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1-가	a	총복 (집합 상가) 2022.02.13~2024.03.14	0.99453	$(1+0.0039 \times 47/90) \times (1+0.0032) \times (1+0.0027) \times (1+0.0004) \times (1-0.0037) \times (1-0.0043) \times (1-0.0047) \times (1-0.0006) \times (1-0.0006 \times 74/92) \approx 0.99453$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 1-가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.88	상가의 성숙도 등에서 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.15	건물의 관리상태 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.012

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1-가	9,260,000	1.00	0.99453	1.012	9,319,860	32	298,235,520	298,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1-가	충청북도 청주시 상당구 탑동 390	센트럴 힐데스하임 근린생활시설2 /1/111	32	57.434	298,000,000	9,312,500
합 계					298,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-03-14>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청북도 청주시 상당구 탑동	390 센트럴 힐데스하임 제근린생활 시설2동	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	1,076.169			
	1층							
	[도로명 주소]							
	충청북도 청주시 상당구 용담로 50							
1-가	동 소	390	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	61,836.6	32	32	298,000,000
				1. 소유권/대지권	57.434			
				61,836.6 × ----	61,836.6	57.434		
합 계					₩298,000,000. -			
				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 청주시 상당구 탑동 소재 '일신여자고등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 정류장이 소재하는 바, 대중교통수단을 비롯한 제반 교통여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층 중 제1층 제111호로서,
- 외벽 : 타일 등 마감입니다.
- 내벽 : 시멘물탈위 페인팅 등 마감입니다.
- 창호 : 강화유리 및 샷시창 등 마감입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설(현재 공실)로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

해당사항 없습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 평탄한 부정형희 토지로서, 아파트 및 상가부지로 이용되고 있습니다.

(7) 인접 도로상태 등

서측 및 북동측으로 왕복 2차선, 남동측으로 왕복 3차선 포장도로에 접합니다.

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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지, 건폐율30%이하, 용적률 250%이하, 높이 35층이하(평균층수 25층이하), 건축한계선 6M), 지구단위계획구역(탑동2구역), 소로1류(폭 10M~12M)(저축), 종로1류(폭 20M~25M)(저축), 종로2류(폭 15M~20M)(접합), 종로3류(폭 12M~15M)(접합),가축사육제한구역(가축사육 전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(석교초등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(일신여자중고등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(청주맹학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(일신여자중고등학교,청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(청주시청 문화예술과(201-2023, 201-2025))<문화재보호법>, 준보전산지<산지관리법>입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

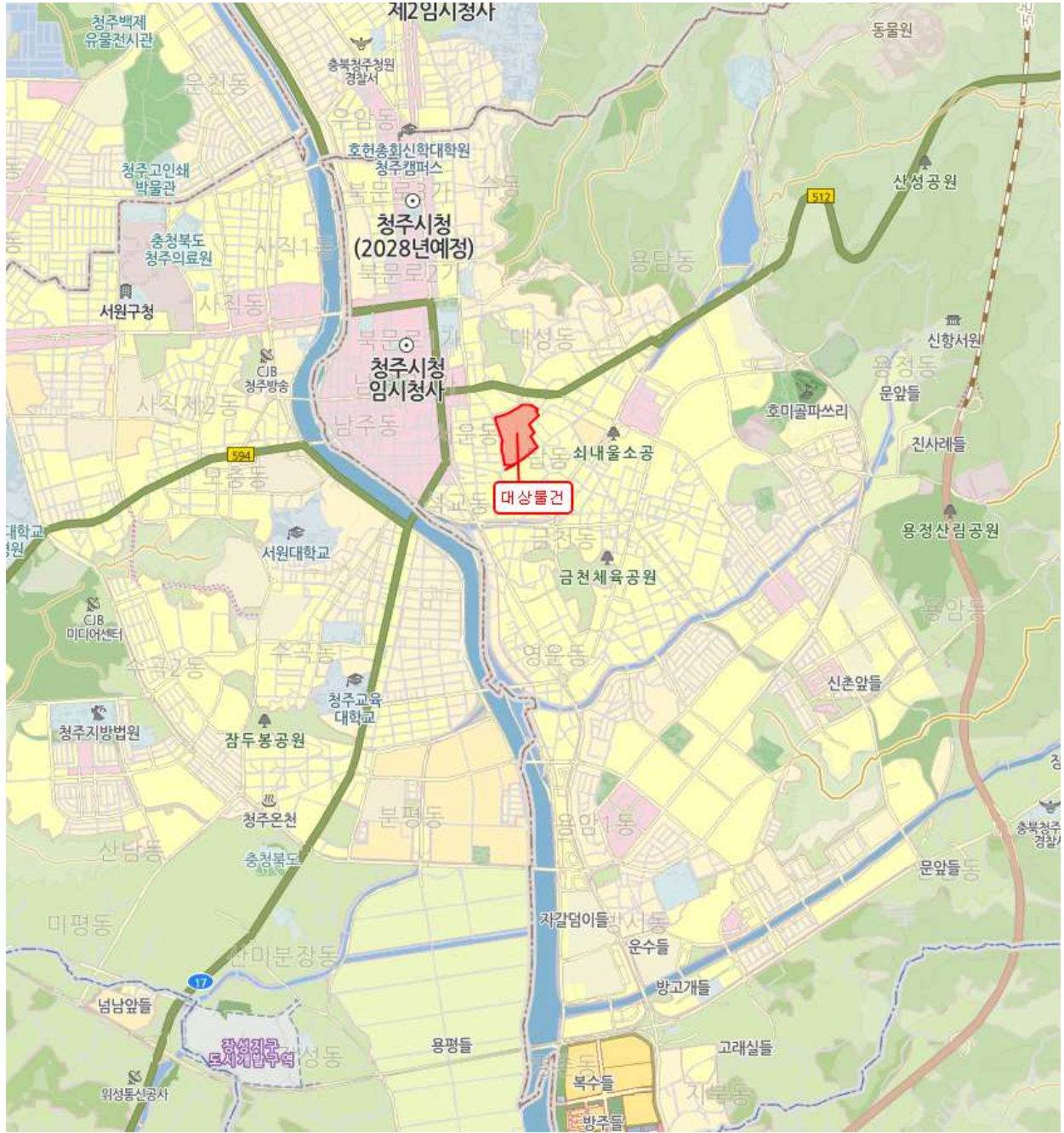
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

광역 위치도

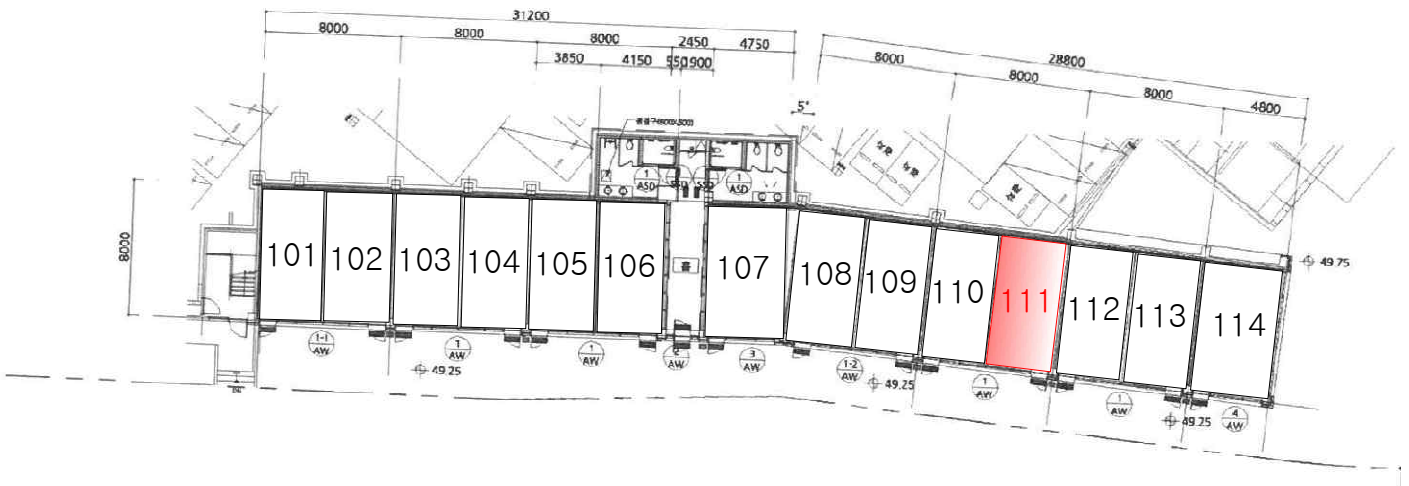
소재지

충청북도 청주시 상당구 탑동 390
센트럴힐데스하임 제근린생활시설2동 제1층 제111호



호별배치도

None Scale



< 센트럴힐데스하임 제근린생활시설2동 제1층 제111호 >

사 진 용 지



본건 동 전경



본건 호 전경



본건 주위 전경

(주)대한감정평가법인

수 신 청주지방법원 사법보좌관
김재철
참 조 경매4계
제 목 감정평가 회보

선결			지시	
접수	일자		결재 · 공람	
	시간			
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 03. 06자 귀 제 『2024타경52560』 호로
의뢰하신 『탑동2구역주택재개발정비사업조합 소유물』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이
회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 충북지사장

담당부서 : 담당 : 박영준 감정평가사 담당자 : 오세일
감정서번호 : 240306-22-0004 시행일자 : 2024. 03. 18
(우)28625 충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층
전화 : (043)285-2580 전송 : (043)292-7110 <http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240306-22-0004

청주지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

육십육만사천사백원정 (₩664,400.-)

2024.03.06자 귀 제 『2024타경52560』 호로 의뢰하신 『탑동2구역주택재개발정비사업조합 소유물』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	378,240	● 평가수수료 ● $((298,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8) \times (298,000,000 / 298,000,000)$ = 378,240
여비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,000	
기타실비	3,000	
특별용역비	-	
소계	226,000.-	
합계	604,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	60,400.-	
총계	664,400.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩664,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 301-85-38615

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신한은행 분평동지점 : 140-009-296823 ((주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 충북지사장