

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 엠에스하우스
소유물건(2025타경30467)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: chc20255-04002

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

총청감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
허 재 승

감정평가액	오억이천오백만원정 (₩525,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 엠에스하우스 (2025타경30467)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.09 ~ 2025.04.11	2025.04.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	525,000,000 백
	합 계					₩525,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건개요

대상물건은 충청북도 음성군 맹동면 동성리 소재 “동성초등학교” 동측 인근에 위치한 “골드타워(지상5층/지하1층)” 내의 제1층 제103호로서, 주위환경은 근린생활시설이 주를 이루고 학교(동성초등학교), 공공청사(맹동혁신도시출장소) 등이 혼재된 상가지대임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 충주지원의 경매목적에 위한 감정평가로서 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

II. 토지와 건물의 일괄 감정평가

1. 대상물건

1)대상물건1

소재지	충청북도 음성군 맹동면 동성리 455 지상 (도로명주소 : 사예2길 26)			
건물명 등	골드타워 제1층 제103호			
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1층 103호	59.28	42.84	102.12	31.65
용도	소매점		사용승인	2014.06.27

2. 기준가치 및 감정평가조건

청주지방법원 충주지원의 경매감정을 위한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

3. 감정평가액 산출근거

1) 감정평가 방법의 적용

대상물건은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가액 산출과정 및 감정평가액 결정

(1) 감정평가

가. 거래사례 및 평가선례의 선정

대상물건과 인근지역의 일반상업지역 집합상가의 거래사례로, 물적 유사성이 높다고 인정되는 거래사례를 a를 선정함.(거래사례a는 대상물건과 동일건물내에 존재하며, 거래시점이 기준시점과 가까움.)

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	비고
a	동성리 4 골드타워	5층 50*호	152.64	265,000,000원 (1,736,111원/㎡)	실거래정보 2023.05.08
b	동성리 457 케이원	1층 10*호	35.27	270,000,000원 (7,655,231원/㎡)	실거래정보 2021.09.19

나. 사정보정

인근의 동일·유사 평형 구분상가의 정상적인 시세수준 및 평가선례 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

가) 충북혁신도시 : 집합상가 (한국감정평가사협회)

구분	2021. 1Q	2021. 2Q	2021. 3Q	2021. 4Q	2022. 1Q	2022. 2Q	2022. 3Q	2022. 4Q	-
지수	0.02	1.04	0.47	0.53	0.29	0.19	0.17	0.02	-

구분	2023. 1Q	2023. 2Q	2023. 3Q	2023. 4Q	2024. 1Q	2024. 2Q	2024. 3Q	2024. 4Q	-
지수	-0.56	-0.57	-0.62	0.27	0.04	-0.02	-0.36	-0.48	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시점수정치

$$\frac{2025.04.10}{2023.05.08} = \frac{(1-0.0057*54/91)*(1-0.0062)*(1+0.0027)*(1+0.0004)*(1-0.002)*(1-0.0036)*(1-0.0048)*(1-0.0048*100/92)}{0.9798} \approx 0.97985$$

라. 가치형성요인의 비교

가) 비교표

구 분	항 목
단지외부요인	고객유동성과의적합성, 도심지및상업.업무시설과의 접근성, 대중교통의편의성(지하철,버스정류장), 배후지의크기, 상가의성숙도, 차량이용의 편의성(가로외폭,구조 등) 등
단지내부요인	단지내주차의편리성, 건물전체의공실률, 건물관리상태및각종설비의유무, 건물전체의임대료수준및임대비율, 건물의구조및마감상태, 건물의규모및최고층수 등
호별 요인	층별효용, 위치별효용(동별및라인별), 주출입구와의거리, 에스컬레이터및엘리베이터와의거리, 향별효용, 전유부분의면적및대지권의 크기등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나) 가치형성비교치(대상물건/거래사례)

대상물건은 층별효용 등 호별 요인에서 우세함.

마. 시산가액 산정

인근지역의 거래사례를 비준하여 대상물건 시산가액을 산정함.

대상물건	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유 면적(㎡)	시산가액 (원)	결정 (원)
대상물건1 1층 103호	1,736,111	1.00	0.97985	5.200	59.28	524,383,025	525,000,000원

※ 백만원단위 이하에서 올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 평가선례의 검토

대상물건과 동일 상가내 거래사례로, 물적 유사성이 높다고 인정되는 평가선례를 선정함.

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
a	동성리 455 골드타워	1층 1**호	37.44	356,000,000원 (9,508,547원/㎡)	경매평가 2023.08.22

※대상물건1이 평가선례보다 호별요인 등에서 열세함.

(2) 감정평가액의 결정

인근지역의 거래사례를 비준한 거래사례비교법에 의한 대상물건 시산가액과 대상물건과 동일 빌딩 소재 평가선례의 전유면적당 단가를 호별요인을 감안시 (평가선례는 주도로변에 매장전면부 위치하는데 반하여, 대상물건1의 매장전면부는 측면도로에 위치하여 호별요인에서 대상물건1이 평가선례보다 열세함) 거래사례비교법으로 산출한 대상물건의 시산가액이 적정하다 판단되어 대상물건에 적용할 적용단가를 결정함.

구분	결정가액(원)	비고
1 골드타워 1층 103호 전유면적 : 59.28㎡	525,000,000원	8,856,275원/㎡

3) 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어 지므로, 본 평가 역시 토지, 건물 일체의 가격으로 평가함.
- (2) 대상물건1의 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- (3) 대상물건1은 기준시점 현재 두 마리점닭으로 영업중에 있음.(사진 참조).

4. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 대상물건 시산가액이 평가선례, 탐문조사에 의한 인근지역의 가격수준 등에 비추어 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정 함

구분건물 감정평가명세표

주식회사 엠에스하우스 소유물건(2025타경30467)

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청북도 음성군 맹동면 동성리 골드타워 [도로명주소] 충청북도 음성군 맹동면 사예2길 26	455 위 지상	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 5층				
				지하1층	487.4	487.4		
				1층	410.86	410.86		
				2층 ~ 3층	385.66	385.66	각층	
				4층	296.22	296.22		
	전유부분의 건물의 표시		1층 103호	철근콘크리트조	59.28	59.28	525,000,000	비준가격 공용면적: 42.84㎡
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시	455	대		684.9			
	충청북도 음성군 맹동면 동성리							
	대지권의 종류			1.소유권				
	대지권의 비율				31.65 1.x----- 684.9	31.65		
합 계							₩525,000,000.-	
			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

대상물건은 충청북도 음성군 맹동면 동성리 소재 "동성초등학교" 동측 인근에 위치한 "골드타워(지상5층/지하1층)" 내의 제1층 제103호로서, 주위환경은 근린생활시설이 주를 이루고 학교(동성초등학교), 공공청사(맹동혁신도시출장소) 등이 혼재된 상가지대에 위치하는 바, 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건 소재 골드타워 주차장까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지상5층 지하1층 건물내 1층 103호로서
외 벽 : 석재 및 인조석, 드라이비트 등 세멘물탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 세멘물탈위 페인팅 마감 등.
창 호 : 샷시 창호 등

(4) 이용상태

근린생활시설(두 마리 찜닭)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생시설, 급.배수시설, 엘리베이터 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

정방형 평지로 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

삼면의 종로각지에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2013-01-07), 제2종일반주거지역(2015-12-31), 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2015-12-31)(중(집)1-2)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2015-12-31)(중(국)3-6)(접합)
 가축사육제한구역(2024-10-25)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-03-07)(충청북도음성교육지원청고시제2014-14호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-09-15)(동성고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-03-07)(충청북도음성교육지원청고시제2014-14호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>
 중점경관관리구역(2020-04-06)(중점경관관리구역)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	충청북도 음성군 맹동면 동성리 455 골드타워 1층 103호
-----	-----------------------------------





()



()



1



1

