

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 주식회사 미래컴퍼니
소유물건(2025타경30372)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: Capital2502-1-30



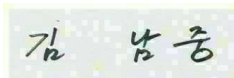
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

Capital감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중



(인)

감정평가액	삼십사억육천구백만원정(₩3,469,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 미래컴퍼니 (2025타경30372)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.02.28	
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
	구분점포	11개호	구분점포	11개호	-	3,469,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,469,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

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 (교육타워2) [도로명주소] 충청북도 음성군 맹동면 사예2길 10 1)동성리	463	제1,2종근 린생활시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층. 1층	432.98		427,000,000	비준가액
				2층	420.98			
				3층	420.98			
				4층	420.98			
				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	53.85	53.85		
				대	724.9			
					29.26			
				1)소유권 대지권	× ----- 724.9	29.26		
						토지·건물		
						토 지 : 건 물 :		
			배분내역 128,100,000 298,900,000					
2	" " 1)동성리	463	대	(내) 철근콘크리트구조 1층 102호	53.85	53.85	427,000,000	비준가액
					724.9			
					29.26			
				1)소유권 대지권	× ----- 724.9	29.26		
							토지·건물	
							토 지 : 건 물 :	
							배분내역 128,100,000 298,900,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 1층 103호	53.85	53.85	449,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 29.26 ×----- 724.9	29.26		
4	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 1층 105호	53.85	53.85	427,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 29.26 ×----- 724.9	29.26		
5	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 1층 106호	53.85	53.85	427,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 29.26 ×----- 724.9	29.26		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	100.34	100.34	255,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 54.53 ×----- 724.9	54.53		
7	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	100.34	100.34	255,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 54.53 ×----- 724.9	54.53		
8	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	100.34	100.34	239,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 54.53 ×----- 724.9	54.53		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	68.13	68.13	162,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 37.03 ×----- 724.9	37.03		
10	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 4층 403호	68.13	68.13	162,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 37.03 ×----- 724.9	37.03		
11	" "	463		(내) 철근콘크리트구조 4층 404호	100.34	100.34	239,000,000	비준가액
	1)동성리	463	대	1)소유권 대지권	724.9 54.53 ×----- 724.9	54.53		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩3,469,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 음성군 맹동면과 진천군 덕산읍에 걸쳐 위치하는 “충북혁신도시”의 음성군 맹동면 동성리에 소재하고 있는 “동성중학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 “교육타워2(근린생활시설, 지상 4층)” 1층 101호 외 10개 구분건물(구분점포)로서 청주지방법원 충주지원 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

3. 기준시점

본건의 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025.02.28.로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.02.27.~28 실시하였음.

5. 감정평가방법

1). 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가법인 “원가법” ,
 - ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.
- 2) 본건(기호1~11)의 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제16조 및 제7조 제2항에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 각각 산정한 후 평가 대상물건은 구분점포로서 원가법이나 수익환원법을 적용하여 평가 하는 것이 적정치 않으므로, 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 건물의 관리이용상태 등 현상과 인근 유사물건의 정상적인 거래가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 고려하고, 시산가액의 합리성을 검토 하여, 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

6. 감정평가조건

없 음

7. 그 밖의 사항

- 1)본건이 소재하는 “교육타워2(근린생활시설,지상4층)” 은 2017.01.16자로 사용승인되었음.
- 2)본건 구분점포가 소재하는 “교육타워2” 에는 1층 6개호,2층 4개호,3층 3개호,4층 4개호 총17개호의 구분점포가 있으며, 본건 평가대상은 11개호임(1층 6개호 중 5개호,3층 3개호 중 2개호, 4층 4개호 전체)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3)본건 구분점포(기호1~11)의 이용상황은 아래와 같음.

-기호1(101호) 및 기호2(102호)는 공부상 용도는 “소매점” 이나 일괄 음식점으로 이용하고 있으며, 101호와 102호의 구분 벽체는 철거 하였으나 필요에 따라 벽체 재설치는 가능한 것으로 판단됨.

-기호3(103호)는 공부상 용도는 “소매점” 이나 음식점으로 이용하고 있음.

-기호4(105호)는 공부상 용도 및 현황 “소매점” 으로 이용하고 있음.

-기호5(106호)는 공부상 용도는 “소매점” 으로서 사용승인 후 기준시점 현재까지 공실임 (내부 인테리어 되어 있지 않으며, 내벽은 콘크리트 및 시멘벽돌상태임)

-기호6(301호) 및 기호7(303호)는 공부상 용도 및 현황 “학원” 으로 이용하고 있음.

-기호8(401호), 기호9(402호), 기호10(403호)는 공부상 용도는 각각 “사무소” 으로서 사용승인 후 기준시점 현재까지 공실임(내부 인테리어 되어 있지 않으며, 내벽은 콘크리트 및 시멘벽돌상태임)

-기호11(404호)는 공부상 용도 및 현황 “사무소” 로 이용하고 있음.

4)본건 중 공실(기호5,8,9,10)을 제외하고 음식점, 점포, 학원, 사무실로 사용하고 있는 기호 1,2,3,4,6,7,11의 내부 인테리어, 개별 시스템 냉난방설비 등은 임차인이 설치한 것으로 탐문조사되므로 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지	충북 음성군 맹동면 동성리 463(사예2길 10(동성리))			
건물명, 동, 호수	교육타워2, 1층 101호외 10개호			
구조	철근콘크리트조 스라브지붕	사용승인일	2017.01.16	
용도	제1,2종근린생활시설	대지면적	724.9㎡	
층수	지상4층	대지권	아래 참조 ㎡	
면적 (㎡)	전유부분	공용부분	공급면적	전용률(%)
	아래참조			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	층	호 수	용 도	전유면적	공용면적	대지권 면적	비고
1	1	101	소매점	53.85	14.613	29.26	음식점
2	1	102	소매점	53.85	14.613	29.26	음식점
3	1	103	소매점	53.85	14.613	29.26	음식점
4	1	105	소매점	53.85	14.613	29.26	소매점
5	1	106	소매점	53.85	14.613	29.26	공실
6	3	301	학원	100.34	27.23	54.53	학원
7	3	303	학원	100.34	27.23	54.53	학원
8	4	401	사무소	100.34	27.23	54.53	공실
9	4	402	사무소	68.13	18.49	37.03	공실
10	4	403	사무소	68.13	18.49	37.03	공실
11	4	404	사무소	100.34	27.23	54.53	사무소

2. 감정평가방법의 적용

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

3. 거래사례의 선정

1) 거래사례

사 례	소재지	건물명	층/호수	공부면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (백만원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	동성리 457	건물명 없음	01/00	35.27	19.47	270.0	정보체계	2021.09.19
								2015.03.15
#2	동성리 464	타워아일랜드	01/00	43.24	25.13	450.0	정보체계	2021.03.04
								2015.03.26

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사 례	소재지	건물명	층/호수	공부면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (백만원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#3	동성리 237	지음프라자4	01/00	80.5	44.22	760.0	정보체계	2021.05.15
								2016.04.12
#4	동성리 462	교육타워1	01/00	53.43	29.33	585.0	정보체계	2019.12.21
								2015.11.04
#5	동성리 462	교육타워1	02/00	100.62	55.24	214.0	정보체계	2019.10.10
								2015.11.04

2) 상기 거래사례 중 평가대상 각호와 비교성이 많은 거래사례 중 거래사례1을 선정하고자 함

4. 사정보정

거래사례은 인근 탐문조사 결과 정상적인 거래로 판단되므로 사정보정 없음(1.00)

5. 시점수정

본건은 구분점포로서 시점수정은 국토교통부(한국부동산원) 발표 “지역별 자본수익률(집합상가)”을 적용하고자함.

본건 구분점포가 소재하는 충북혁신도시의 집합상가 자본수익률은 거래사례1의 거래시점(2021.09.19.) 부터 평가 기준시점(2025.02.28)까지의 자본수익률은 아래와 같음.

기 간	변 동 률	비 고
2021.09.19. ~ 2025.02.28 (거래사례1)	-1.347% (0.98653)	집합상가, 충북혁신도시 2021년 03분기:0.47,04분기:0.53, 2022년 01분기:0.29, 02분기:0.19, 03분기:0.17, 04분기:0.02 2023년 01분기:-0.56,02분기:-0.57,03분기:-0.62,04분기:0.27 2024년 01분기:0.04,02분기:-0.02, 03분기:-0.36,04분기:-0.48 2025년 01분기:-0.48(2024년 04분기 자료) $(1+0.0047*12/92)*(1+0.0053)*(1+0.0029)*(1+0.0019)*(1+0.0017)$ $)*(1+0.0002)*(1-0.0056)*(1-0.0057)*(1-0.0062)*(1+0.0027)*(1$ $+0.0004)*(1-0.0002)*(1-0.0036)*(1-0.0048)*(1-0.0048*59/92)$ $\approx 0.98653(-1.347\%)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분	항 목	비 고
외부요인	고객유동성과의 적합성 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성*지하철, 버스정류장) 배후지 크기 상가지역의 성숙도 차량이용의 편의성(가로,의 폭, 구조 등)	본건 구분점포(기호1~11)은 종로한면에 소재하고 있으며, 거래사례1도 종로한면에 소재하고 있으며, 고객유동성과의 적합성 등에서 본건 소재 위치가 거래사례1 소재 위치 보다 다소 우세하며, 본건(1~11)은 외부요인에서 거래사례1 보다 다소 우세함
내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물관리상태 및 각종설비의 유무 건물 전체의 임대료수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 등	본건 구분점포(기호1~11)은 2017.01.16, 사용승인되었으며, 거래사례1은 2015.03.12. 사용승인되었으며, 건물 마감 상태 등을 고려하여 볼 때 본건(1~11)은 거래사례1과 유사함
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별, 라인별) 주출입구와의 거리 엘리베이터 및 에스칼레이트와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	본건(1~11) 중 기호1,2,4,5는 거래사례1과 호별요인에서 유사하나 기호3은 전면과 통로에 접하여 거래사례1 보다 약5% 우세하며, 층별효용도에서 기호6,7은 3층으로 1층인 거래사례1 보다 약68% 열세하며, 기호8~11은 4층으로 거래사례1 보다 약70% 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사함
누 계		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차누계	비고
1	#1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
2	#1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
3	#1	1.05	1.00	1.05	1.00	1.103	
4	#1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
5	#1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	
6	#1	1.05	1.00	0.32	1.00	0.336	
7	#1	1.05	1.00	0.32	1.00	0.336	
8	#1	1.05	1.00	0.30	1.00	0.315	
9	#1	1.05	1.00	0.30	1.00	0.315	
10	#1	1.05	1.00	0.30	1.00	0.315	
11	#1	1.05	1.00	0.30	1.00	0.315	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액 산정

기 호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(전유)	비준가액
1	270,000,000	1.00	0.98653	1.050	53.85/35.27	427,000,000
2	270,000,000	1.00	0.98653	1.050	53.85/35.27	427,000,000
3	270,000,000	1.00	0.98653	1.103	53.85/35.27	449,000,000
4	270,000,000	1.00	0.98653	1.050	53.85/35.27	427,000,000
5	270,000,000	1.00	0.98653	1.050	53.85/35.27	427,000,000
6	270,000,000	1.00	0.98653	0.336	100.34/35.27	255,000,000
7	270,000,000	1.00	0.98653	0.336	100.34/35.27	255,000,000
8	270,000,000	1.00	0.98653	0.315	100.34/35.27	239,000,000
9	270,000,000	1.00	0.98653	0.315	68.13/35.27	162,000,000
10	270,000,000	1.00	0.98653	0.315	68.13/35.27	162,000,000
11	270,000,000	1.00	0.98653	0.315	100.34/35.27	239,000,000
합계						3,469,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 시산가액의 합리성 검토

1. 인근 유사물건의 감정평가 전례

기호	소재지	건물명 및 동, 층호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	사용승인일	감정가액 (천원)
							전유면적당 단가(천원/㎡)
1	동성리 464	타워아일랜드 01층,00호	54.72	담보	23.11.21	15.03.26	545,000
							9,959.8
2	동성리 464	타워아일랜드 03층,00호	97.96	담보	23.11.21	15.03.26	315,000
							3,215.6
3	동성리 464	타워아일랜드 04층,00호	149.66	담보	23.11.21	15.03.26	419,000
							2,779.7
4	동성리 455	골드타워 01층,00호	37.44	경매	23.08.22	14.06.27	356,000
							9,508.5
5	동성리 462	교육타워1 01층,00호	53.43	담보	23.11.06	15.11.04	367,000
							6,868.8
6	동성리 455	골드타워 04층,00호	137.04	경매	23.08.30	14.06.27	354,000
							2,583.2
7	동성리 235	씨티타워 01층,00호	38.0	경매	22.08.30	14.10.08	324,000
							8,526.3
8	동성리 235	씨티타워 04층,00호	272.86	경매	22.08.30	14.10.08	685,000
							2,510.4
9	동성리 463	교육타워2 02층 00호	100.34	담보	24.06.26	17.01.16	251,000
							2,501.5

2. 인근 유사물건의 가격 수준

층 별	가격수준 및 적정시세(전유면적기준, 원/㎡)	비 고
1층	7,000,000 ~ 10,000,000	
2층	2,300,000 ~ 3,500,000	
3층	2,000,000 ~ 3,000,000	
4층	1,800,000 ~ 2,500,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고(천원/㎡)
1	1층 101호	53.85	427,000,000	7,929.4
2	1층 102호	53.85	427,000,000	7,929.4
3	1층 103호	53.85	449,000,000	8,338.0
4	1층 105호	53.85	427,000,000	7,929.4
5	1층 106호	53.85	427,000,000	7,929.4
6	3층 301호	100.34	255,000,000	2,541.4
7	3층 303호	100.34	255,000,000	2,541.4
8	4층 401호	100.34	239,000,000	2,381.9
9	4층 402호	68.13	162,000,000	2,377.8
10	4층 403호	68.13	162,000,000	2,377.8
11	4층 404호	100.34	239,000,000	2,381.9
합 계			3,469,000,000	

2. 결정의견

본건(기호1~11) 구분점포의 거래사례비교법에 의한 비준가액은 상기와 같으며, 인근유사 물건의 거래가격가격수준 및 적정시세, 감정평가전례와 비교하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정 되므로 본건 감정평가액은 상기와 같이 산정된 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 결정함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 음성군 맹동면과 진천군 덕산읍에 걸쳐 위치하는 "충북혁신도시"의 음성군 맹동면 동성리에 소재하고 있는 "동성초등학교" 남동측 인근에 위치하고 있는 "교육타워2(근린생활시설, 지상4층)" 1층 101호외 10개 구분건물(구분점포)이며, 주위는 근린생활시설, 후면 아파트단지, 나지 등으로 형성된 지역으로서 상업용부동산으로서의 제반 입지여건은 보통이나 인근지역에 구분점포 공급이 많아 공실이 많은 상태임.

(2) 교통상황

본건 점포까지 차량접근 용이하며, 대중교통편인 시내버스 정류장이 인근에 위치하고 있는 등 교통사정 무난함.

(3) 건물의 구조

본건 구분점포는 2017.01.16자로 사용승인된 "제1,2종근린생활시설"로서 철근콘크리트구조 스라브지붕 지상4층 건내 1층 101호외 10개호(전체 17개호 중 11개호임)로서

외벽:석재 붙임, 드라이비트, 강화유리 및 몰탈위 페인트 등 마감.

내벽:실내 인테리어(기호1,2,3,4,6,7,11), 내부 인테리어 하지 않은 상태(기호5,8,9,10,천정, 바닥 미마감, 콘크리트 및 시멘트벽돌 상태임)

창호:강화유리 페어그라스 및 샷시창.

(4) 이용상태

본건 구분점포(기호1~11)는 제1,2종근린생활시설이며, 집합건축물대장 용도 및 이용상황은 다음과 같음

기호1(1층 101호): 소매점 및 음식점

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)

- 기호2(1층 102호): 소매점 및 음식점
- 기호3(1층 103호): 소매점 및 음식점
- 기호4(1층 105호): 소매점
- 기호5(1층 106호): 소매점 및 공실
- 기호6(3층 301호): 학원
- 기호7(3층 303호): 학원
- 기호8(4층 401호): 사무소 및 공실
- 기호9(4층 402호): 사무소 및 공실
- 기호10(4층 403호): 사무소 및 공실
- 기호11(4층 404호): 사무소

(5) 설비내역

본건 소재 상가 전체 공용설비로서 승강기설비, 전기설비 등을 갖추고 있으며, 기준시점 현재 사용중인 기호1,2,3,4,6,7,11은 개별 난방설비 또는 시스템 냉난방설비 되어 있으며, 임차인이 설치 한 것으로 탐문 조사됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 구분점포가 소재하는 토지는 정방형으로 제1,2종근린생활시설 건물(지상4층건) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 소재하는 "교육타워2"는 남동측으로 왕복4차선, 북서측으로 왕복2차선 도로와 각각 접하고 있어 인접도로 상태 무난함(본건 소재 토지와 남동측 도로 사이에 공원용지가 있어 차량 접근은 북서측 도로를 이용함)

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(2013-01-07), 제2종일반주거지역(2015-12-31), 제1종지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(2015-12-31)(중(국)3-6)(접함), 가축사육제한구역(2024-06-07)(절대제한구역)(가축분뇨의관리 및 이용에관한법률), 가축사육제한구역(2024-10-25)(절대제한구역)(가축분뇨의관리 및 이용에관한법률), 상대보호구역(2014-03-07)(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(2014-03-07)(교육환경 보호에 관한 법률), 혁신도시개발예정지구(혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법), 중점경관관리구역(2020-04-06).

(9) 공부와의 차이

※기호1,2,3은 공부상(집합건축물대장) 용도가 각각 "소매점"이나 현황은 "음식점"으로 이용하고 있음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

전체 임대관계 미상임.

위치도



소재지	충청북도 음성군 맹동면 동성리 463 1층 101호외
-----	-------------------------------



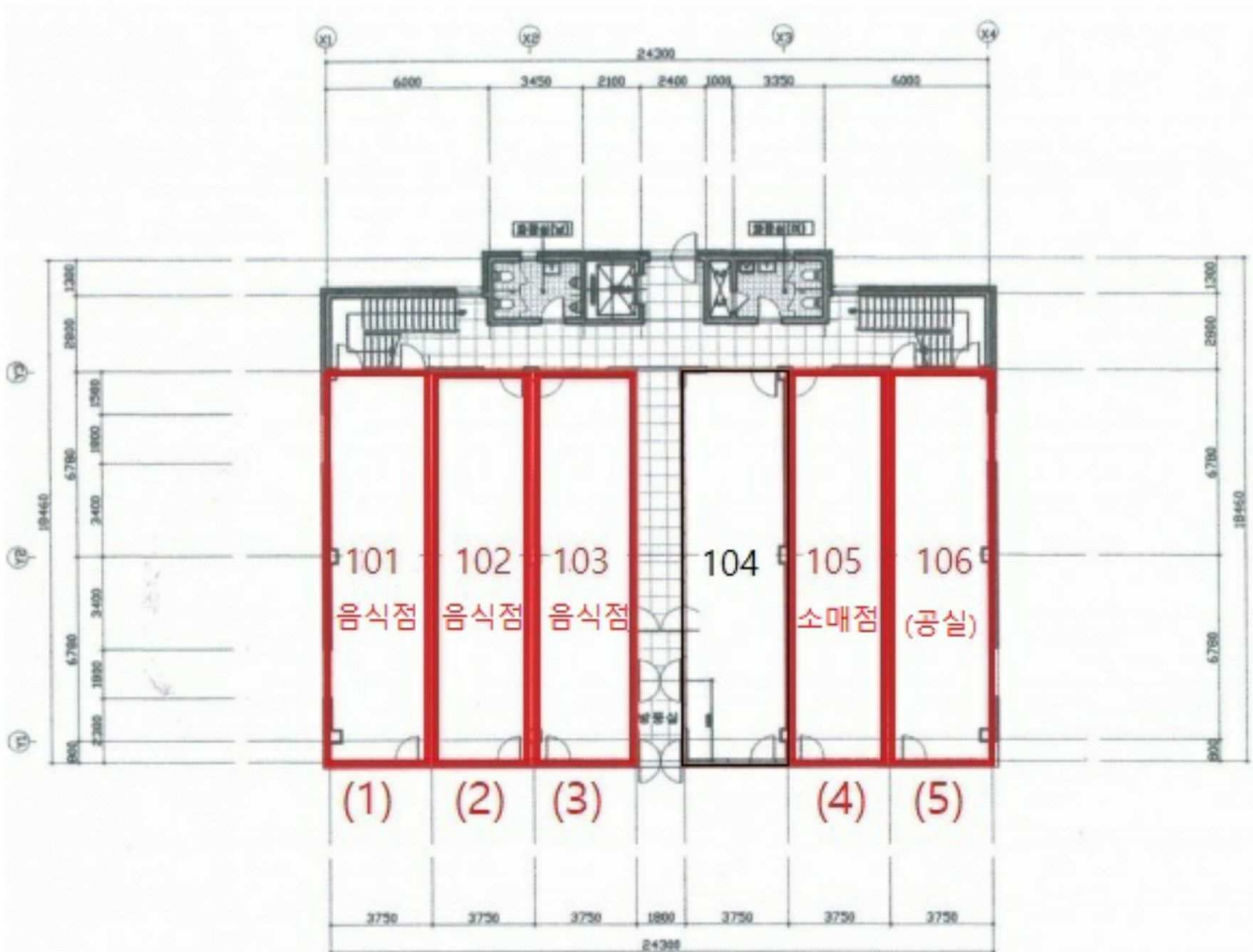
호별배치도(1층)



소재지

충청북도 음성군 맹동면 동성리 463 1층 101호외

(교육타워2, 1층 호별배치도)



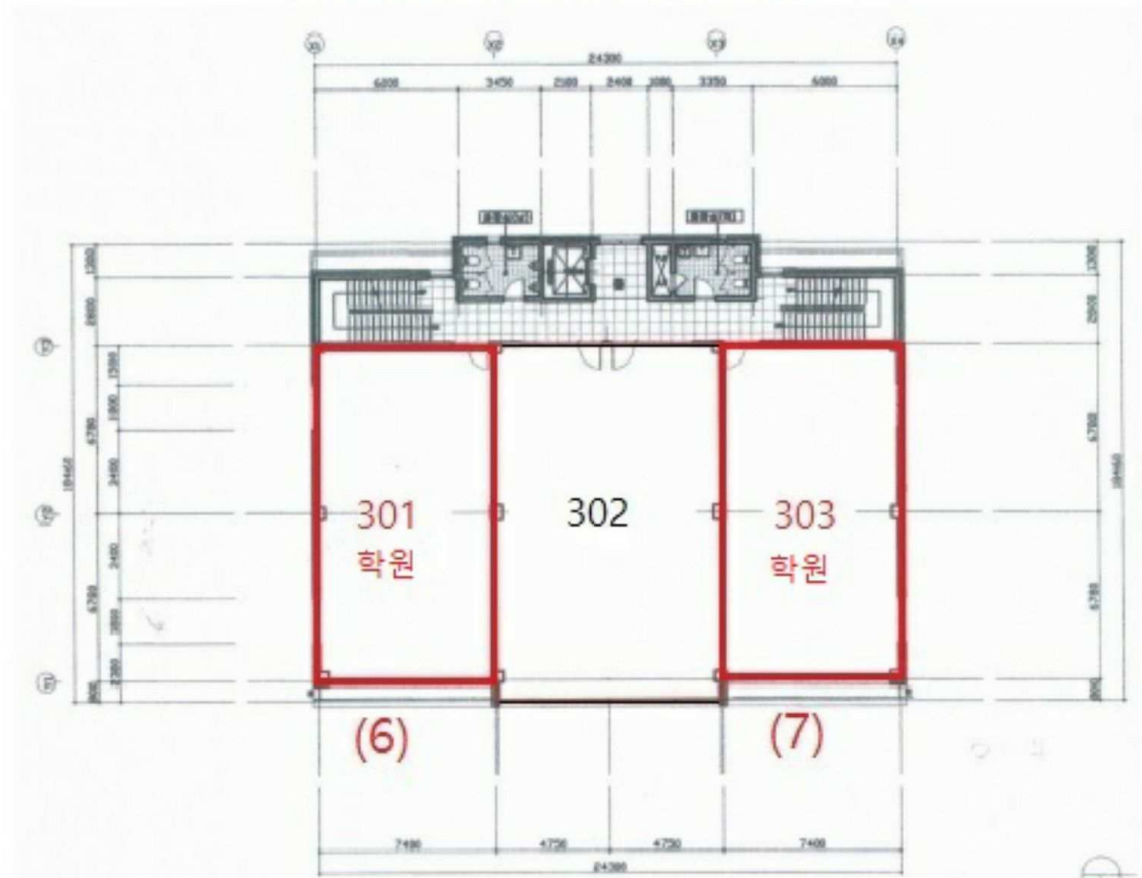
호별배치도(3층)



소재지

충청북도 음성군 맹동면 동성리 463 1층 101호외

(교육타워2, 3층 호별배치도)



호별배치도(4층)



소재지

충청북도 음성군 맹동면 동성리 463 1층 101호외

(교육타워2, 4층 호별배치도)

