

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상
건명 : 이도윤 소유물건(2024타경7443)
감정평가서 번호 : 하나 241022-17-005



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

(주)하나감정평가법인 중부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 043-288-0311 Fax : 043-288-1411
충북 청주시 서원구 구룡산로 372번길5 충청북도새마을회관202호

HANA | (주)하나감정평가법인

(구분건물) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 중부지사
지사장 유영기



감정평가사
유영기

유영기 (인)

감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이도윤 (2024타경7443)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 11. 05	2024. 11. 05	2024. 11. 07	
평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	275,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩275,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

홍재완 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 제천시 강제동 소재 '이마트' 서측 인근에 위치하는 '더캐슬몰' 제에이동 제1층 제110호에 대한 **청주지방법원 제천지원의 임의경매 목적**을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 **2024년 11월 05일**임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 **2024년 11월 05일**에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건은 기준시점 현재 115호와 벽체 구분없이 공실상태인 바, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바람.


(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		더캐슬몰 제A동 제1층 제110호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	충청북도 제천시 강제동	275-14, 304-24	제1종근린 생활시설	일반철골구조 콘크리트지붕 단층				
	[도로명주소] 충청북도 제천시 장평천로 27-12	더캐슬몰 에이동		1층 옥탑	989.4 25.9			
	1.상동	275-14	대	준공업지역	1,432			
	2.상동	304-24	대	준공업지역	1			
				(내)				
				일반철골구조 제1층 제110호	40.80	40.8	275,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용 부분 포함 43.79㎡
				소유권	63.43			
				1,2 -----	1,433 x----	63.43		
				대지권	1,433			
	합 계							₩275,000,000.-
				이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	충청북도 제천시 강제동 275-14외 1필지 더캐슬물 제에이동 제1층 제110호			
도로명주소	충청북도 제천시 장평천로 27-12			
	주용도	제1종근린생활시설		
	주구조	일반철골구조		
	사용승인	2021.12.09		
	건물규모	층수	지상 1층	
		연면적	989.4 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		
(1)	A동/ 1층/110호	근린생활시설	40.8	2.99	43.79	63.43	93.17
합계 (1개호)			40.8	2.99	43.79	63.43	-

※ 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 산출과정

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

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	강제동 275-14	A/ 1/111	제1종근린 생활시설 (소매점)	40.8	43.79	274,083,000 (@6,720,000)	2021.11.18 (2021.12.09)	선정
#2	강제동 275-14	A/ 1/112	제1종근린 생활시설 (소매점)	41.65	44.71	294,537,400 (@7,070,000)	2021.07.13 (2021.12.09)	-
#3	강제동 275-16	B/ 1/109	제1종근린 생활시설 (소매점)	42.5	45.84	230,192,500 (@5,420,000)	2021.08.25 (2021.12.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
충북 집합상가	0.422% (1.00422)	거래시점 / 기준시점	2021.11.18/ 2024.11.05
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 충북 2021년 04분기 : 0.47 2022년 01분기 : 0.39 2022년 02분기 : 0.32 2022년 03분기 : 0.27 2022년 04분기 : 0.04 2023년 01분기 : -0.37 2023년 02분기 : -0.43 2023년 03분기 : -0.47 2023년 04분기 : -0.06 2024년 01분기 : 0.28 2024년 02분기 : 0.26 2024년 03분기 : -0.02 2024년 04분기 : -0.02 (2024년 03분기 자료)
		산식	$(1+0.0047 \times 44 \div 92) \times (1+0.0039) \times (1+0.0032)$ $\times (1+0.0027) \times (1+0.0004) \times (1-0.0037) \times$ $(1-0.0043) \times (1-0.0047) \times (1-0.0006) \times (1+0.0028)$ $\times (1+0.0026) \times (1-0.0002) \times (1-0.0002 \times 36 \div 92)$ ≈ 1.00422

※ 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 (1)] / 비교사례 #1]

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(가로로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건축물 내 소재하는 바, 대등함.
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 사례는 동일 건축물 내 소재하는 바, 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	등/층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	A/1 /110	40.8	#1	6,720,000	1.000	1.00422	1.000	6,748,358	275,333,006	275,000,000
합계		40.8	-	-	-	-	-	-	-	275,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 상가의 시세는 @600만원 ~ 700만원/전유㎡ 내외 수준임.
------	--

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
1	강제동 275-14 A/1/110	제1종근린 생활시설 (소매점)	40.8	43.79	213,000,000 (@5,220,000)	2021.12.15	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	강제동 275-14 A/1/108	제1종근린 생활시설 (소매점)	65.04	69.82	412,400,000 (@6,340,000)	2024.07.22 (2021.12.09)	법원 경매	-
(2)	강제동 275-14 A/1/109	제1종근린 생활시설 (소매점)	40.8	43.79	279,000,000 (@6,840,000)	2022.04.06 (2021.12.09)	담보	-
(3)	강제동 275-16 B/1/111	제1종근린 생활시설 (소매점)	45.6875	49.2675	294,000,000 (@6,440,000)	2023.12.11 (2021.12.09)	법원 경매	-
(4)	강제동 275-16 B/1/104	제1종근린 생활시설 (소매점)	42.5	45.84	232,000,000 (@5,460,000)	2024.03.22 (2021.12.09)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	충북 제천시 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	2,751,958,970	1,680,528,998	61.1	60	8	13.3
근린상가	168,700,000	60,100,000	35.6	26	1	3.8
아파트상가	727,200,000	379,749,998	52.2	19	3	15.8
점포	1,856,058,970	1,240,679,000	66.8	15	4	26.7

(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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련 번호	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제A동 제1층 제110호	40.8	63.43	275,000,000
	합계	40.8	63.43	275,000,000

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

2. 기타 참고사항

-

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

충청북도 제천시 강제동 소재 '이마트' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 중·소규모 공장등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 콘크리트지붕 단층 중 제1층 제110호로서,
 외벽 : 커튼월 및 판넬 마감 등,
 내벽 : 인테리어 마감 등,
 창호 : 복층 유리창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 소화설비등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 토지로서 상업용 부지로 이용중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 건물 동측으로 왕복 2차선 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

강제동 275-14, 강제동 304-24 : 도시지역, 준공업지역, 고도지구,
가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 기준시점 현재 115호와 벽체구분없이 공실상태임.

광역위치도

소재지

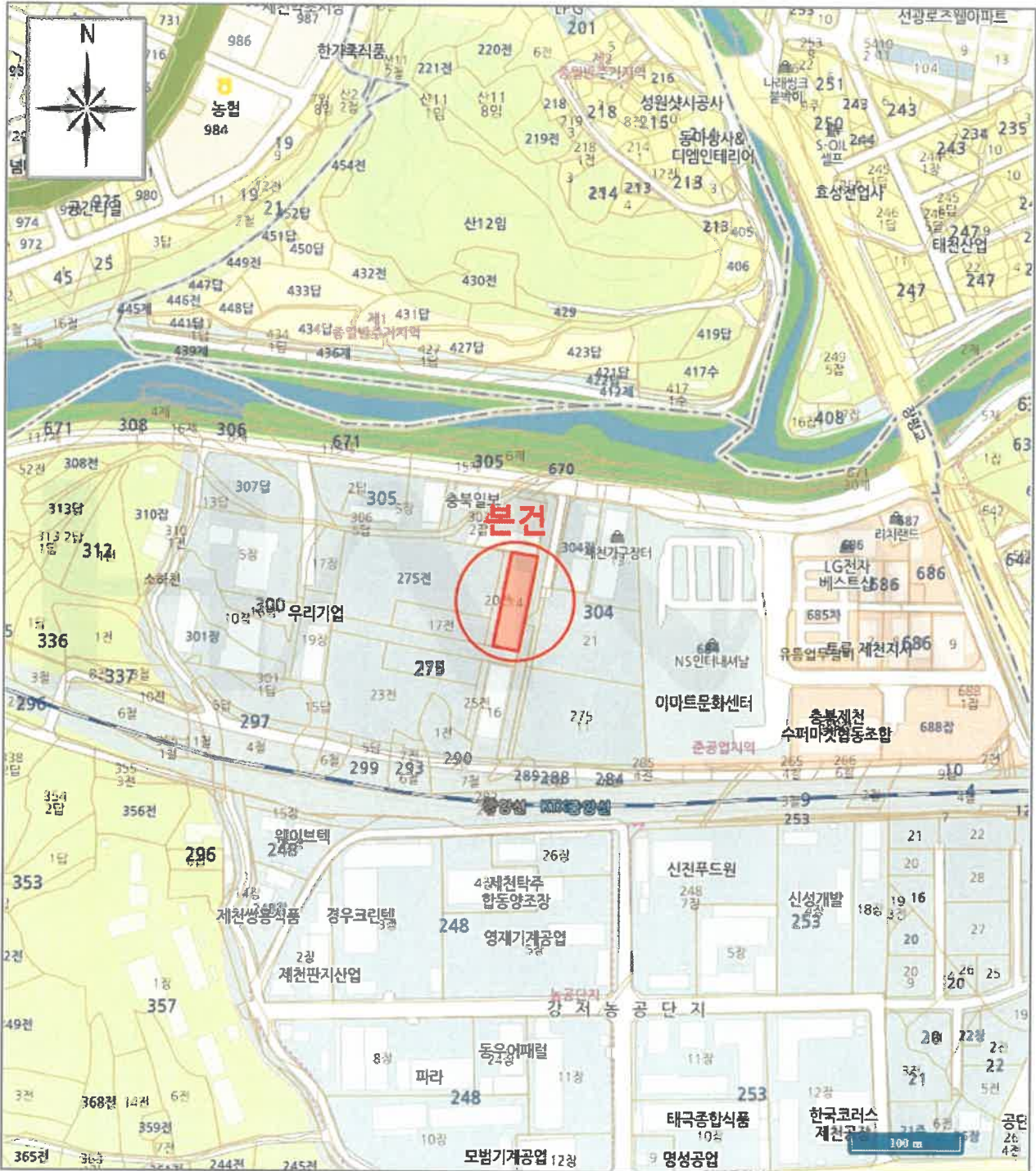
충청북도 제천시 강제동 275-14 외 더캐슬몰 제A동 제1층 제110호



상세 위치도

소재지

충청북도 제천시 강제동 275-14 외 더캐슬몰 제A동 제1층 제110호



[범례]

■ 본 건

■ 평가전례


■ 거래사례

호 별 배 치 도



Non Scale

소재지	충청북도 제천시 강제동 275-14 외
-----	-----------------------

113호	112호
114호	111호
115호	일련번호(1) 110호
116호	109호
	108호
	107호
	106호
	105호
117호	104호
118호	103호
119호	102호
120호	101호

【 일련번호(1) : 더캐슬몰 제에이동 제1층 제110호 】

사 진 용 지

소재지

충청북도 제천시 강제동 275-14 외



본건동 전경



본건동 전경



본건 전경



본건 내부

사 진 용 지

소재지

충청북도 제천시 강제동 275-14 외



주위 전경