

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 전인권
건명	주식회사 탐라도(변경전: 주식회사 브이티스케어) 소유물건(2024타경6723)
감정서번호	ES02412-A-08

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

ES감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 상 용

감정평가액	일십억오천오백만원정(₩1,055,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 전인권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대전지방법원 천안지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 탐라도(변경전: 주식회사 브이티스퀘어)(2024타경6723)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.08	2025.01.02 ~ 2025.01.08	2025.01.13		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	1,055,000,000 백
	합 계					₩1,055,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성성동 소재 '성성호수공원' 남서측 수변에 위치하는 집합상가 '브이티스퀘어 비동 지1층 비109호 및 비121호'에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 방법

가. 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 일반이론에 의거하여 평가합니다.

나. 본건 구분소유건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의하여 시장가치를 기준하였으며, 동 규칙 제16조의 규정에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상부동산의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되므로 본건과 유사한 인근지역 부동산의 가격수준, 거래사례, 평가전례 등을 통하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정합니다.

3. 기준시점 및 기타

가. 본건 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025.01.08일입니다.

(실지조사기간은 2025.01.08일이며, 현장을 방문하여 제반 물적사항 및 가치형성요인 등에 대하여 조사하였으며, 조사내용은 별지 '구분건물감정평가요항표' 참조)

나. 본건 감정평가는 귀 의뢰목록에 의거합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 평가에서 귀 의뢰요청에 의거 토지 및 건물 일체로 한 평가가액 외에 토지 부분과 건물부분의 가액을 구분하여 별지 ‘구분건물감정평가명세표’에 부기 하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바랍니다. (배분비율은 ‘공동주택 토지·건물 배분비율표’상의 비율을 기준하되, 인근 토지가격 수준, 건축비 수준, 공동주택 거래 패턴 등을 고려하여 적의 결정함.)

라. 본건은 호수표지판 등이 설치되어 있지 아니한 상태로서, 내부는 인접호수와의 구분벽체없이 내부공사가 진행되다 중단된 상태인 것으로 조사되었으며(별지 ‘사진용지’ 참조), 이에 본건의 호별위치는 건축물대장상의 현황도와 실제 현황, 인근의 호별 배치상태 등을 통하여 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상부동산의 개황

소재지	충청남도 천안시 서북구 성성동 95 (충청남도 천안시 서북구 성성5로 95)	
건물명	브이티스퀘어	
구조 / 용도	철골철근콘크리트구조 평지붕 지하2층 지상4층 / 제2종근린생활시설	
용도지역	자연녹지지역	
사용승인일	2020.11.20	
일련번호	1	2
동호수	비동 지1층 비 109호	비동 지1층 비 121호
호별 용도	제2종근린생활시설 (휴게음식점)	제1종근린생활시설 (소매점)
전유면적 / 공용면적(㎡)	44 / 33.88(주)	44 / 33.88(주)
대지권 면적(㎡)	43.93	43.93

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 구분건물의 평가

1. 감정평가방법

대상부동산과 지역적, 개별적으로 가치형성요인이 유사하다고 인정되는 유사부동산의 거래사례를 기준하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 적용하여 대상부동산의 감정평가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용합니다.

2. 비교거래사례의 선정

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래가액(원) (단가/전유면적)	거래시점 (사용승인일)
A	천안시 서북구 성성동 95-41 우나아르떼 근린생활시설	지하1층 비1**호	31.22	17.71	382,278,023 (@12,244,651)	2022.10.07 (2022.04.05)

상기 거래사례는 인근의 호수공원 주변에 소재하는 집합상가로서 주변환경, 상가의 규모 및 용도, 층별 효용 등의 제반 가치형성요인이 동일·유사하여 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교대상 거래사례로 선정합니다.

3. 사정보정

위의 선정된 비교사례는 인근의 부동산시장 및 거래 시세 등으로 보아 정상 거래 범위 내의 사례로 판단되어 사정보정은 고려하지 아니합니다. (적용요인치:1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(1) 자본수익율 (한국부동산원, 충남 집합상가, %)

분기별 자본수익율	집합상가 지역 : 충남 (22.10.07~25.01.08)
	2022년 04분기 : -0.15
	2023년 01분기 : -0.31
	2023년 02분기 : 0.23
	2023년 03분기 : 0.02
	2023년 04분기 : -0.32
	2024년 01분기 : -0.12
	2024년 02분기 : 0
	2024년 03분기 : -0.1
	2024년 04분기 이후 : -0.1 (2024년 03분기 자료)

(2) 시점수정치 (2022.10.07 ~ 2025.01.08)

본건과 물적상태 및 이용상태, 가격추세의 유사성 등 제반 가치형성요인이 동일·유사하다고 판단되는 상기의 상업용부동산 자본수익율을 기준하여 아래와 같이 산정하여 적용합니다.

산정내역	$(1-0.0015*86/92)*(1-0.0031)*(1+0.0023)*(1+0.0002)*(1-0.0032)$ $*(1-0.0012)*(1+0)*(1-0.001)*(1-0.001*100/92) \approx 0.99153$
시점수정치	-0.847% (0.99153)

(* 2024년 3분기 이후는 미발표되어 직전분기의 수익율로 연장 적용함.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인의 비교

(1) 비교항목

구 분	세부항목(상업용)
단지외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정조건, 기타조건
단지내부요인	시공상태, 설계·설비, 노후도, 공용시설, 규모 및 구성비, 건물의 용도, 관리체계, 임대료 수준 및 비율 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적, 공용부분의 전용사용권 유무, 내부 평면 방식, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인의 비교

대상	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	개별요인	기타요인	누계치
1	A	1.05	0.99	1.05	1.00	1.091
대상은 비교사례 대비 가로조건 등(외부요인), 층별 및 위치별 효용 등(개별요인)에서 우세하고, 건물 노후도 등(내부요인)에서 열세시됨.						
2	A	1.05	0.99	0.85	1.00	0.884
대상은 비교사례 대비 가로조건 등(외부요인)에서 우세하고, 건물 노후도 등(내부요인), 층별 및 위치별 효용 등(개별요인)에서 열세시됨.						

6. 감정평가액의 산정

거래가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 x 면적비교 = 산출가액(원) ≙ 시산가액(원)

일련 번호	거래가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	382,278,023	1.00	0.99153	1.091	44 / 31.22	582,813,655	583,000,000
2	382,278,023	1.00	0.99153	0.884	44 / 31.22	472,233,979	472,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액의 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

(1) 참고자료

(감정평가사협회 정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층호수	전유면적 (㎡)	금액 (원)	기준시점	비고
a	천안시 서북구 성성동 9*	지1층 비1**호	41.94	571,000,000	2024. 11. 27	공매(NPL) 평가
b	천안시 서북구 성성동 9*	지1층 비1**호	44	479,000,000	2024. 11. 27	공매(NPL) 평가
c	천안시 서북구 성성동 9*	1층 1**호	38.25	589,000,000	2023. 05. 26	경매평가
d	천안시 서북구 성성동 9*	지1층 비1**호	46.4	663,000,000	2023. 02. 14	담보평가
e	천안시 서북구 성성동 4*-** 외	지하층 비1**호	23.09	349,000,000	2022. 12. 08	담보평가
f	천안시 서북구 성성동 9*	지1층 비1**호	46.4	526,323,000	2021. 01. 26	실거래
g	천안시 서북구 성성동 9*-**	지2층 비2**호	30.97	546,670,322	2022. 07. 10	실거래

(2) 합리성 검토 및 감정평가액 결정

본건의 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되며, 상기 평가 및 거래사례를 본건과 제반 가치형성요인에서 비교검토하고, 인근 유사부동산의 가격수준 및 거래가능가격, 호가수준, 방매사례 등을 종합참작할 때, 거래사례 비교법에 의한 시산가액은 합리성이 인정된다고 판단되어, 본건 구분건물의 감정평가액을 다음과 같이 결정·적용합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(감정평가액의 결정)

일련번호	소재지	등호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 천안시 서북구 성성동 95 브이티스퀘어	비동 지1층 비109호	44	43.93	583,000,000
2	충청남도 천안시 서북구 성성동 95 브이티스퀘어	비동 지1층 비121호	44	43.93	472,000,000
합 계			-	-	1,055,000,000

IV. 감정평가액의 결정에 관한 종합의견

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등의 관련법령에 의거하여 대상물건에 대한 현장조사를 거쳐 제반 가치형성요인 등에 관한 자료를 수집, 분석하고, 규정에 의한 평가기준 및 방법을 적용하여 작성되었으며, 이에 따른 본건 부동산의 시산가액은 위에서 검토한 바와 같이 합리성이 인정된다고 판단되므로 위 산출과정을 적용하여 산정된 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

(다음장 ‘감정평가명세표’ 참조)

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 충청남도 천안시 서북구 성성동 소재 '성성호수공원' 남서측의 수변에 위치하고, 주변은 북측으로 호수공원과 남측으로 아파트지대 사이에 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 근교 호수공원 주변지대임.

(2) 교통상황

본건 집합상가에 주차장이 갖추어져 있으며, 남측 인근의 시내간선도로상에 버스정류장이 소재하고, 노선버스의 운행여건 등을 고려하면 대중교통이용의 편의도는 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 평지붕 지하2층 지상4층으로 (사용승인일: 2020.11.20)

외벽 : 외장 강화유리 및 석재붙임 등
 내벽 : 페인팅 및 타일 등
 바닥 : 시멘물탈 및 타일 등.

(4) 이용상태

건축물대장상 기호(1)은 '제2종근린생활시설(휴게음식점)', 기호(2)는 '제1종근린생활시설(소매점)'용도이며, 현장조사일 현재 '공실' 상태임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기, 도시가스공급시설, 소화전설비, 지하주차장 등을 갖추었음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사 토지로서, '근린생활시설부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복4차선 시내간선도로를 이용하여 접근가능하며, 도로의 폭 및 계통 등의 도로여건은 무난시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 자연녹지지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역), 준보전산지, 중점경관관리구역, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(9) 공부와의 차이

본건의 공부상 소재지는 지하1층이지만, 서측으로 호수공원 주변의 지상에 소재하는 상태임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

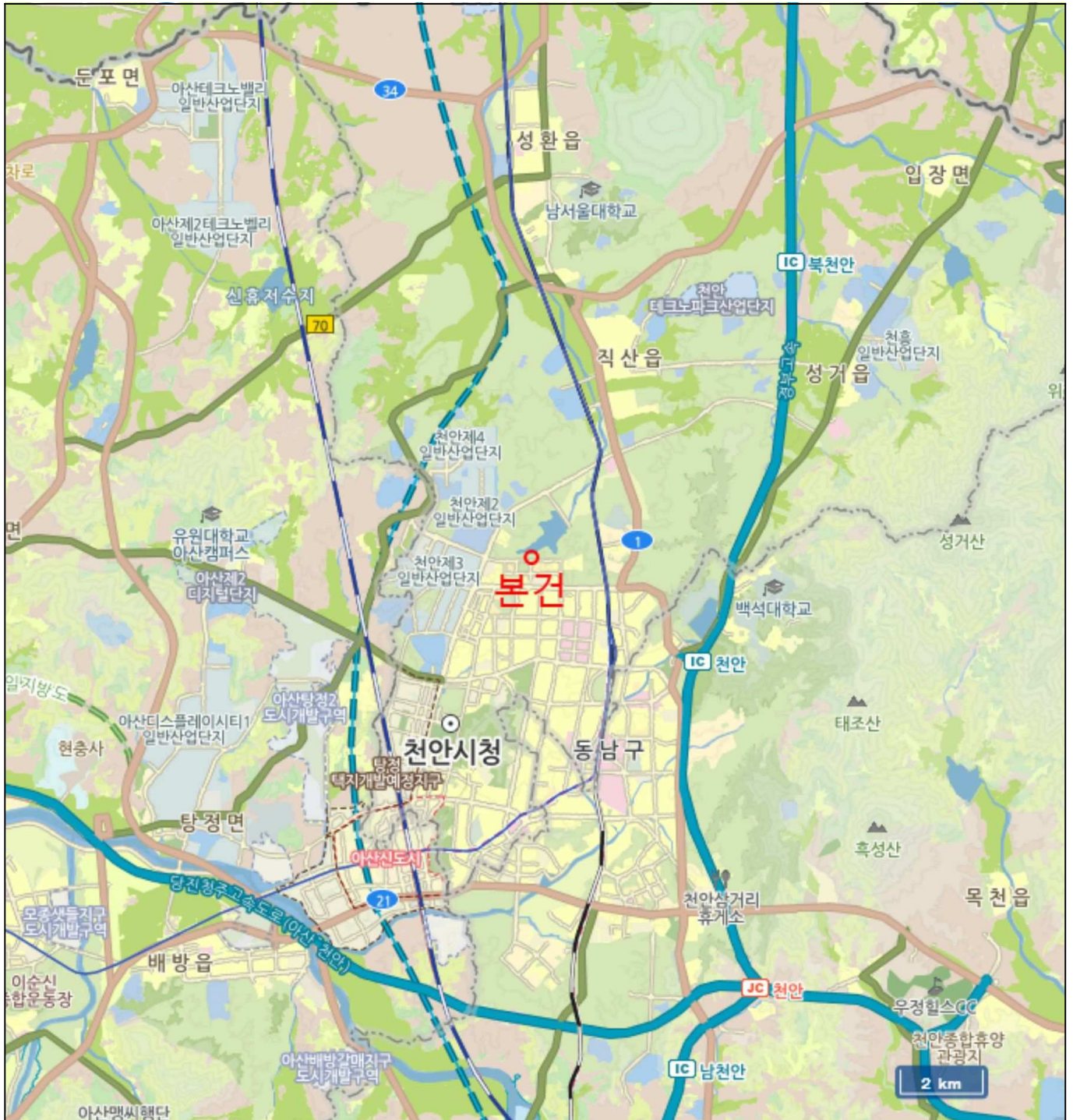
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

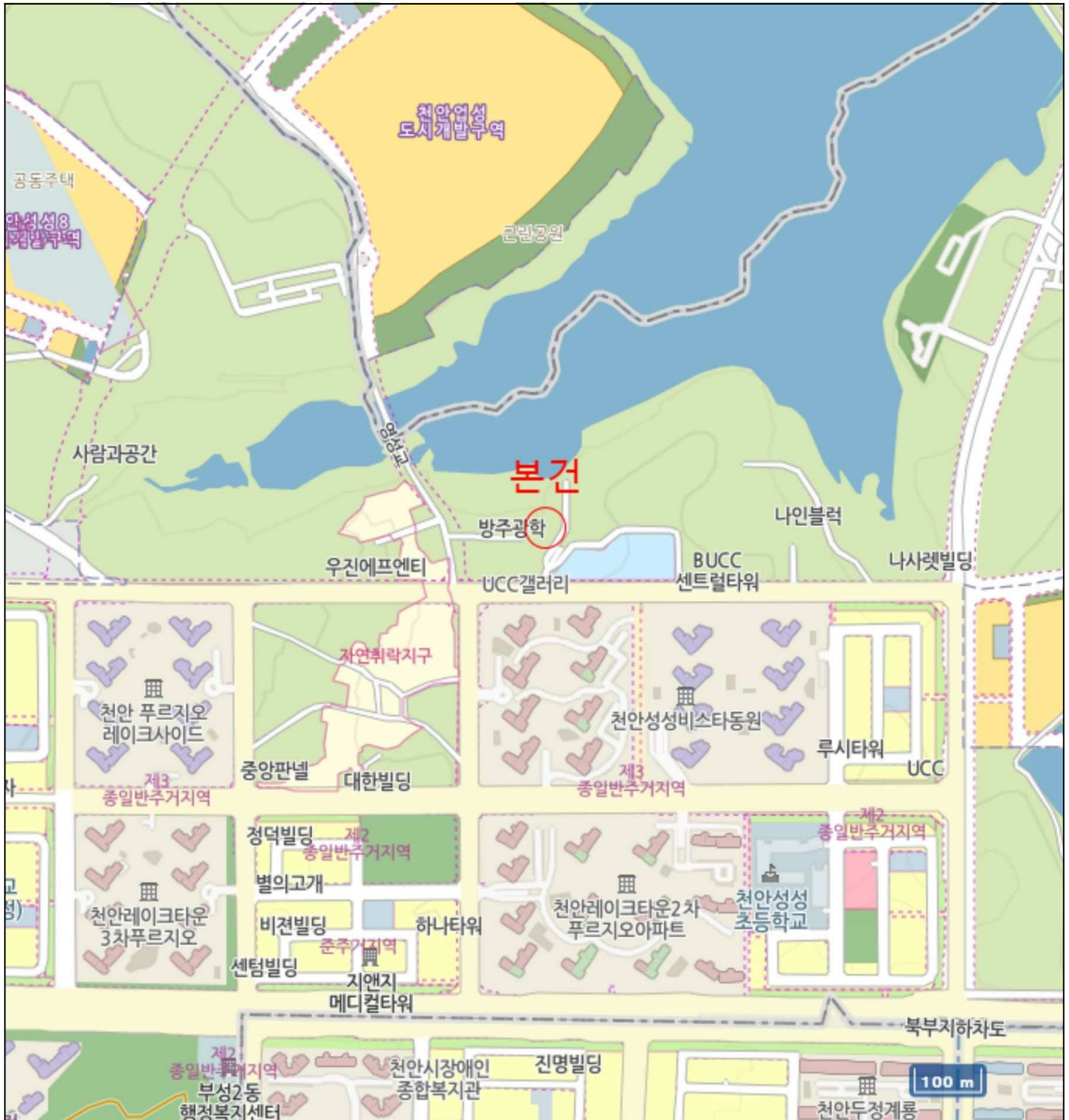
충청남도 천안시 서북구 성성동 95 브이티스퀘어 비동 지1층 비109호 외



위 치 도



소재지	충청남도 천안시 서북구 성성동 95 브이티스퀘어 비동 지1층 비109호 외
-----	---



위치도

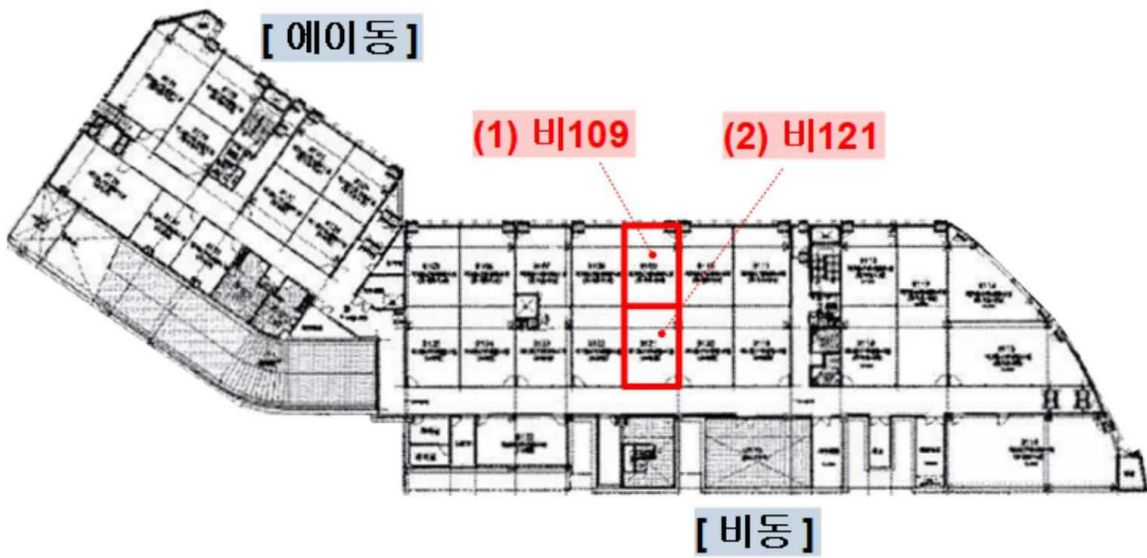


소재지

충청남도 천안시 서북구 성성동 95 브이티스퀘어 비동 지1층 비109호 외



건물개황도



[충청남도 천안시 서북구 성성동 95 브이티스퀘어 비동]
[(1) 지1층비109호, (2) 지1층비121호]





()



()



()



1



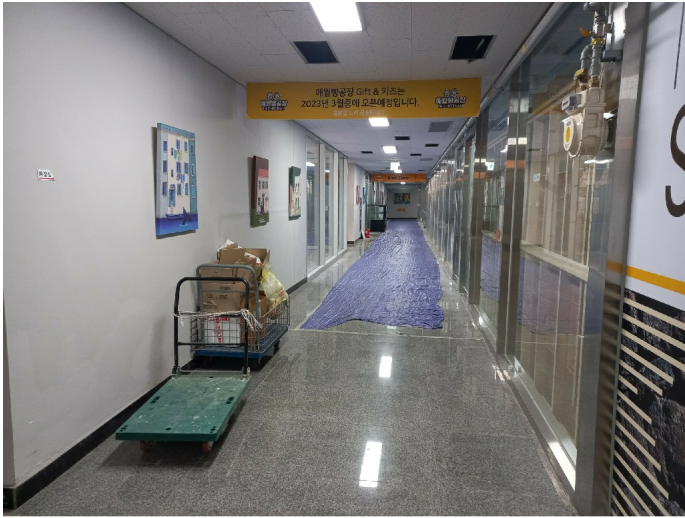
1



1



1



1



1



(1)



(2)



(1)



(2)

