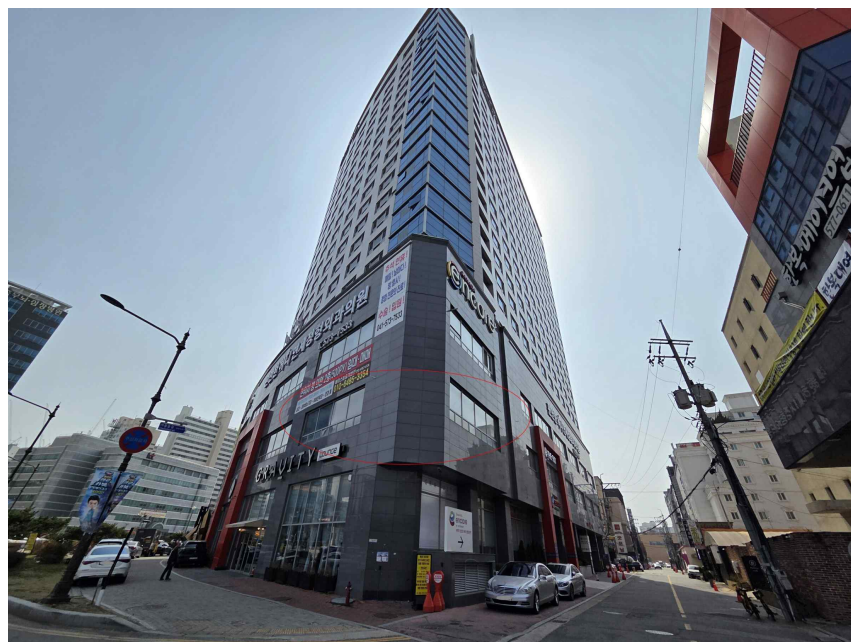


감정평가서

건 명 주식회사 계동 소유물건(2025타경424)

의뢰인 대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용

감정서번호 본-25-03-119



감정평가사사무소 본

TEL. 010-5135-1585

FAX. 050-5182-3585

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 재 규

(인)

감정평가액	육억이천육백만원정(₩626,000,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 박주용	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	대전지방법원 천안지원 경매5계			
소유자 (대상업체명)	주식회사 계동 (2025타경424)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.03.26	2025.03.24 ~2025.03.26	2025.03.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	626,000,000
	합계					₩626,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 소재 '일봉산사거리' 서측에 인접하여 위치하는 '천안라마다양코르호텔' 2층 204호로서 대전지방법원 천안지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 26일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는바 진행(입찰)시 참조하시기 바람.
- 2) 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례는 개인정보보호 관계로 지번 또는 동호수를 ‘***’으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상 물건의 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 210-21 천안라마다양코르호텔 [도로명주소] : 충청남도 천안시 서북구 차들들길 12				
이용상황	숙박시설, 제1,2종근린생활시설, 업무시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상21층	사용승인일	2017.07.25.

기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	2층 204호	일반음식점	128.12	105.22	233.34	15.87

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지 (명칭)	층 호수	이용 상황	전유면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고 (사용승인)
				대지권(㎡)				
A	쌍용동 210-21 천안라마다양코르호텔	1층 ***호	호텔 (로비)	112.74	1,230,000,000	10,910,059	2024.08.13.	2017.07.25.
				13.96				
B	쌍용동 210-21 천안라마다양코르호텔	3층 ***호	의원	107.66	320,253,883	2,974,678	2022.09.28.	2017.07.25.
				13.34				

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하고 규모, 향 등이 유사하며 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되는 사례 A를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사 부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 지역별자본수익률(분기) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '충청남도 집합상가용 자본수익률(분기)'를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

■ 충청남도 집합상가 자본수익률

사례 기호	지역 및 산정기간	시점수정치	시점수정치 산정
A	충청남도 (24.08.13.~25.03.26.)	-0.418% (0.99582)	2024년 03분기 : -0.1 2024년 04분기 : -0.19 2025년 01분기 : -0.19 (2024년 04분기 자료) $(1-0.001*49/92)*(1-0.0019)*(1-0.0019*85/92)$ ≒ 0.99582

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 대상 / 사례

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요 시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상과 사례는 동일 건물에 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.45	대상은 사례 대비 층별, 위치별 효용 등 개별적 요인에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	기타요인 대등함.
비교치 누계		0.450	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	A	10,910,059	1.000	0.99582	0.450	4,889,005	128.12	626,379,286	626,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 참고가격 자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준

인근지역의 유사 부동산의 가격수준은 4,000,000원/㎡~6,000,000원/㎡ 내외임.

2. 인근 평가사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
a	쌍용동 210-21	천안라마다 양코르호텔	2층 ***호	107.66	470,000,000	4,365,595	경매	2024.09.24.
								2017.07.25.
b	쌍용동 210-21	천안라마다 양코르호텔	1층 ***호	171.24	1,570,000,000	9,168,419	담보	2024.01.19.
								2017.07.25.

IV 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사 부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 626,000,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	충청남도 천안시 서북구 쌍용동 220-21	천안라마다 양코르호텔	2층 204호	128.12	15.87	626,000,000	비준가격
합계						626,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				소유권 (1) ----- 대지권	15.87 ----- 1,783	15.87	배분내역 토 지 : 125,200,000 건 물 : 500,800,000	
합 계			이	하	여	백	₩626,000,000.-	

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 쌍용동 소재 '일봉산사거리' 서측에 인접하여 위치하며, 주위는 각종 규모의 숙박시설과 상업시설, 근린생활시설, 공공시설 등으로 형성되어 있는 상업지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 도보권 내에 각종 방면의 시내버스 정류장이 소재하여 제반 대중교통 편의는 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상21층 내 2층 204호로서

(사용승인일 : 2017.07.25.)

외벽 : 석재류 붙임 등 마감,

내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,

창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 일반음식점이며, 현황은 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 화재탐지 및 소화전 설비, 승강기 설비, 지하주차장 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 인접 도로와 대체로 등고 평탄하며, 상업용 시설의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 40미터의 광로, 남서측으로 노폭 약 10미터, 북서측으로 노폭 약 8미터의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(천안도시지역), 일반상업지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로 2류(폭 8m~10m)(2023-08-01)(소로2-1777)(접합), 가축사육제한구역(타법에의한전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(천안미라초등학교(상대정화구역))<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

구분건물 감정평가요항표

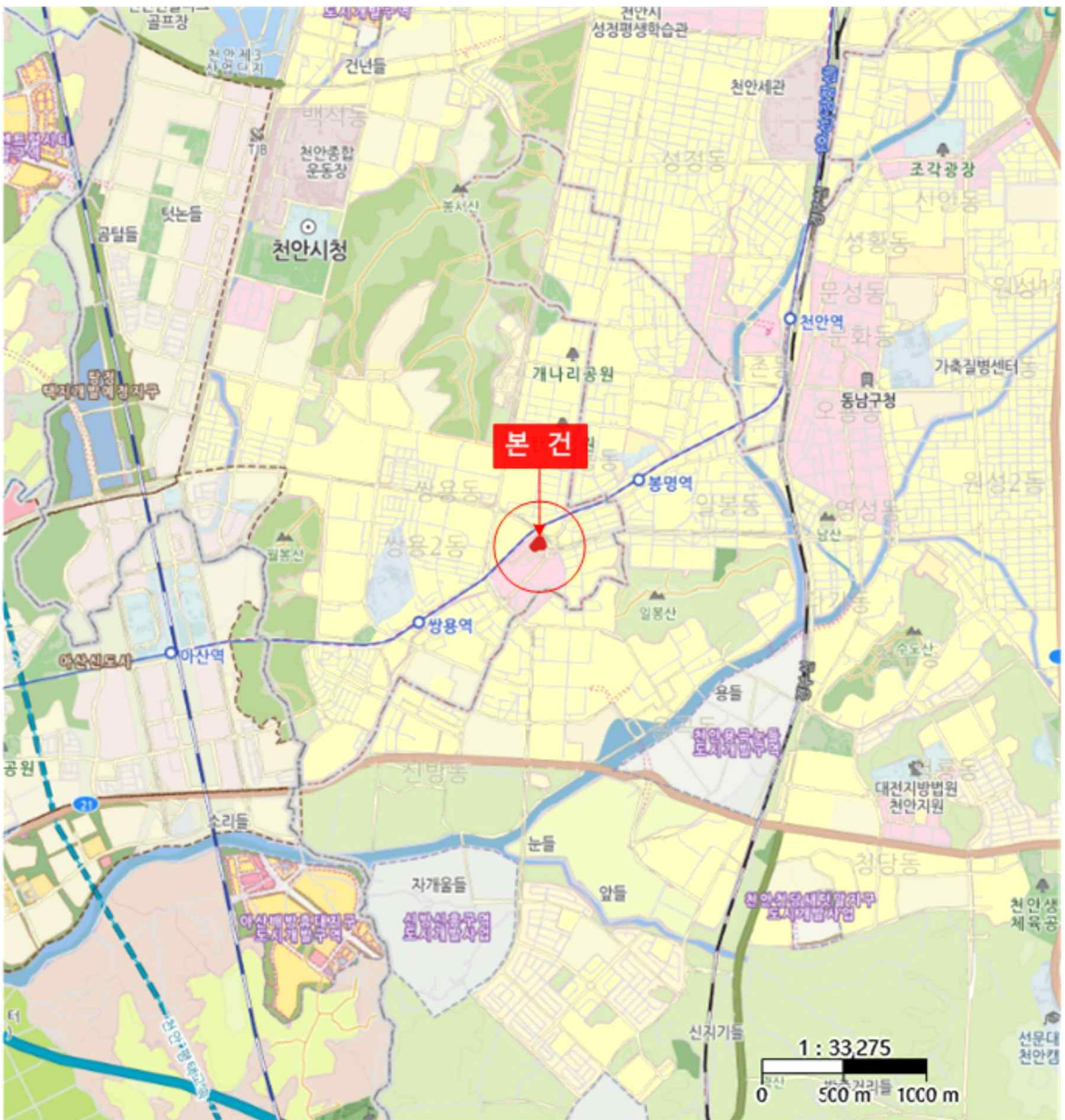
-
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |
-

(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

광역 위치도

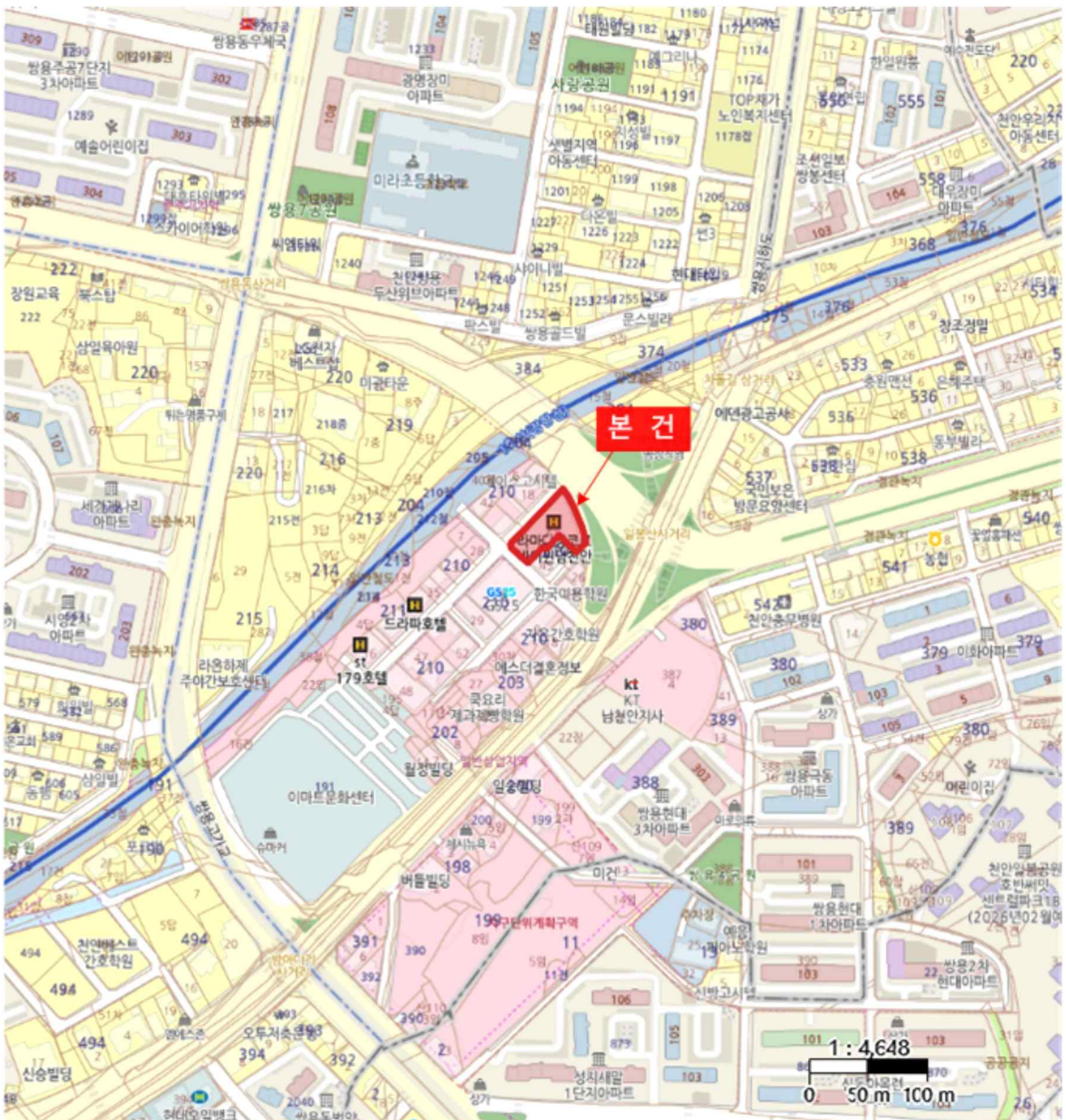
소재지 충청남도 천안시 서북구 쌍용동 210-21 천안라마다양코르호텔 2층 204호



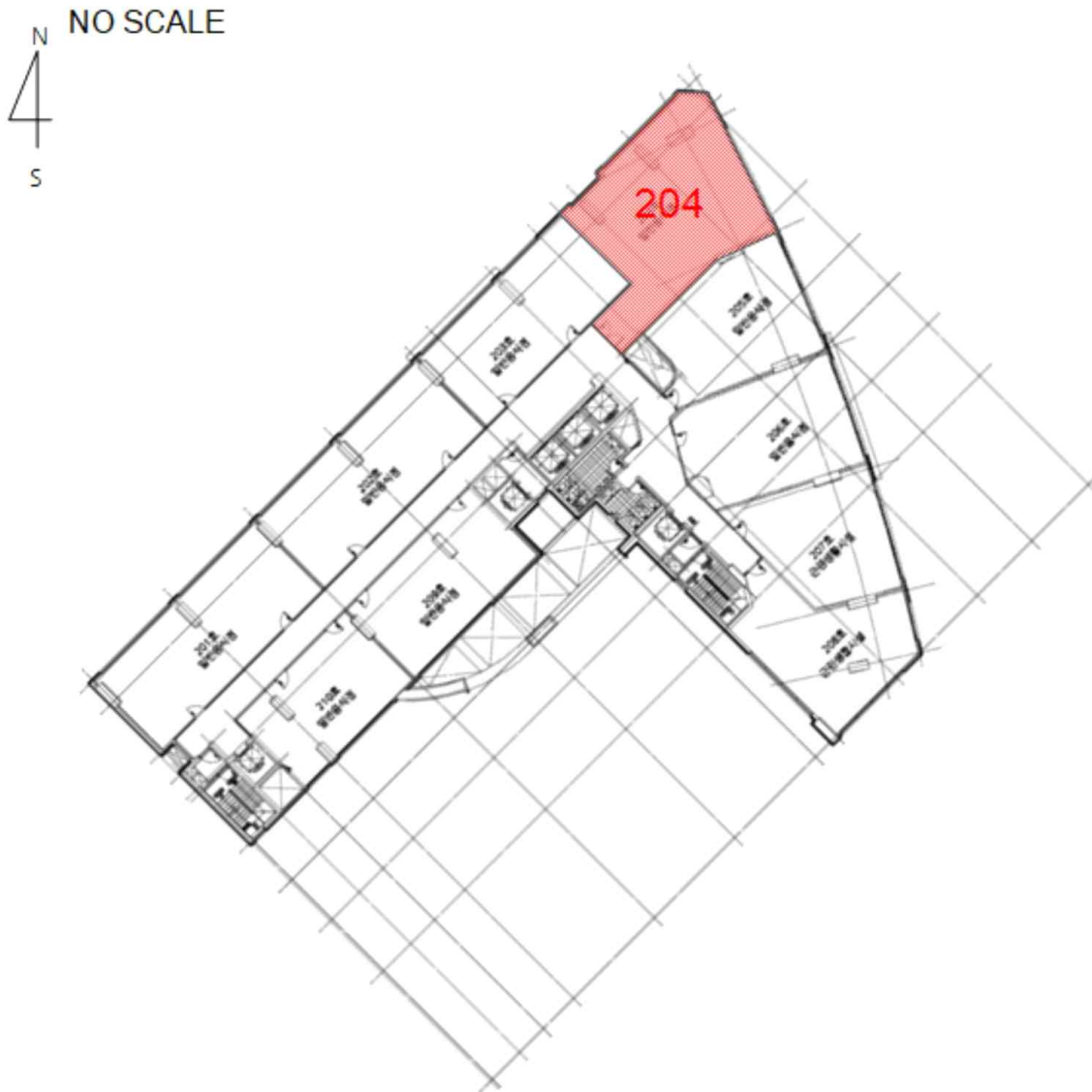
위 치 도

소재지

충청남도 천안시 서북구 쌍용동 210-21 천안라마다양코르호텔 2층 204호



호 별 배 치 도



“본 건”
천안라마다양코르호텔
2층 204호

사 진 용 지



본건 전경(북측에서 촬영)

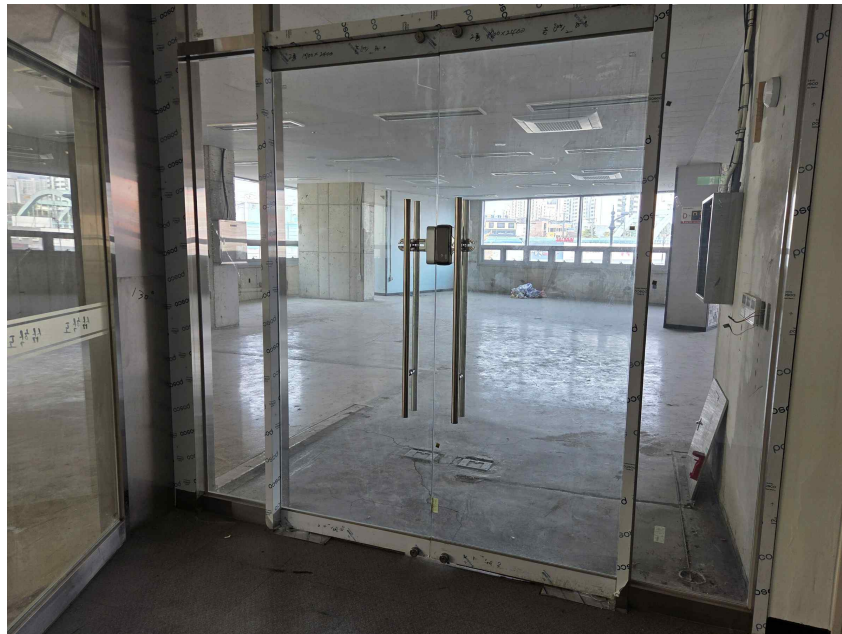


본건 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



2층 복도



본건(204호)-공실임