



감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 푸른새마을금고이사장

건 명 : 충청북도 청주시 서원구 성화동 454
어웰빌리지 제1층 제101호 외

감정서번호 : 경일(중부)15-161129-401



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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

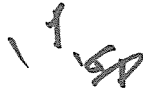
 (주)경일감정평가법인 중부지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

류재봉





(주)경일감정평가법인

중부지사장

이원포

(서명 또는 인)



감정평가액	팔억사천이백만원정 (₩842,000,000.-)				
의뢰인	푸른새마을금고이사장		감정평가 목적	기타	
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2016.12.01	2016.11.30 - 2016.12.01	2016.12.01
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-
		이	하	여	백
	합계				₩842,000,000.-
심사	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 성화동 소재 “KBS청주방송총국” 남동측 인근에 위치하는 건물 {구분건물, 명칭: “어월빌리지” [집합건물의 소유 및 관리에 관한법률]에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물” 이라한다)} 제1층 101호,313호로서, 푸른 새마을금고에서 의뢰한 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 제 5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하되 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 12월 01일로 하였습니다.

4. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2016.11.30 ~ 2016.12.01일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공 정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인과 인근 동일한 유형의 유사 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란 하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시 산가액 비교검토는 하지 아니하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으니 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 시산가액의 산출

1. 시산가액의 산출방법

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례 비교법으로 산정하였습니다.

2. 평가대상물건의 개요

기호	동명	층	호명	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	이용상황
가	어월빌리지	1	101	206.18	79.1773	상가
나	어월빌리지	1	313	34.7325	13.3380	오피스텔
합계				240.9125	92.5153	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	성화동 454	어월빌리지	1/107	111.37	436,317,000	3,918,000	2015.06.01	-
2	성화동 454	어월빌리지	1/108	109.52	429,069,000	3,918,000	2015.06.01	-
3	성화동 454	어월빌리지	5/510	34.7325	97,631,000	2,811,000	2016.02.01	-
4	성화동 454	어월빌리지	5/507	59.4246	130,000,000	2,188,000	2016.11.23	-

2) 비교사례의 선정 및 사유

대상물건과 물적 유사성이 높은 사례로서 최근의 거래사례인 기호(1),기호(3)를 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

-기호(가)

한국감정원이 발표하는 자본수익률을 활용하여 거래사례일로부터 기준시점까지의 자본수익률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하여 산출하였습니다.

▶ 거래사례 1

기 간	자본수익률(%)	비 고
2015.2Q	-0.08	충청북도
2015.3Q	0.15	충청북도
2015.4Q	-0.06	충청북도
2016.1Q	0.32	충청북도
2016.2Q	-0.02	충청북도
2016.3Q	0.22	충청북도
누 계 (2015.06.01 ~ 2016.12.01)	0.734 (1.00734)	$(1-0.0008*30/91)*(1+0.0015)*$ $(1-0.0006)*(1+0.0032)*(1-0.0$ $002)*(1+0.0022)*(1+0.0022*62$ $/92) \approx 1.00734$

-기호(나)

한국감정원이 공표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 선정하되, 거래시점(평가시점)과 기준 시점의 각 직전달의 아파트 매매가격지수를 비교하여 산정하였으며, 거래시점(평가시점) 또는 기준시점이 그달의 15일 이후이고 평가시점 당시에 해당 달의 “아파트 매매가격지수”가 조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례 (3)의 거래시점 당시 아파트 매매가격지수: 99.4 (2016.01)
- ▶ 본건 기준시점의 아파트 매매가격지수: 96.3 (2016.11)
- ▶ 시점 수정치(본건/사례) : $96.3 / 99.4 \approx 0.96881$

(4) 가치형성요인 비교

①-1 개별요인 비교항목 【본건 : 기호(가), 사례: 1】

구분	
조건	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)등
단지내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	평가목적 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

①-2 개별요인 비교치

본건	사례	외부 요인	내부 요인	호별요인			기타	비교치	비 고
				층별 효용비	호별 효용비	기타			
가	1	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.92	

②-1 개별요인 비교항목 【본건 : 기호(나), 사례: 3】

구분	
조건	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등이 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	평가목적 등
누 계	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

②-2 개별요인 비교치

본건	사례	외부 요인	내부 요인	호별요인			기타 요인	비교치	비고
				층별 효용비	호별 효용비	기타			
나	3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-

(5) 대상물건의 단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가	3,918,000	1.00	1.00734	0.92	3,631,017	3,630,000
나	2,811,000	1.00	0.96881	1.00	2,723,325	2,720,000

(6) 대상물건의 시산가액

기호	등 명	층	호명	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가격(원)	결정가격(원)
가	어웰빌리지	1	101	206.18	3,630,000	748,433,400	748,000,000
나	어웰빌리지	3	313	34.7325	2,720,000	94,472,400	94,000,000
합계				240.9125			842,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 주변지역 유사부동산의 가격수준

가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)	@3,700,000원/㎡ 내외(1층) @2,700,000원/㎡ 내외(기준층)
------------------------	---

(2) 인근 유사부동산 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
1	성화동 454	어월빌리지	1/102	40	담보	134,000,000	3,350,000	2015.01.15
2	성화동 454	어월빌리지	2/204	59.65	경매	157,000,000	2,632,000	2016.06.01

(3) 유사물건의 경매통계분석

[최근 1년간 평균 낙찰가율, 출처: 인포케어]

구분	충청북도 청주시 서원구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰건률(%) (낙찰건수)	
상가	49.2	21.1 (15건)	-
아파트	85.6	36.1 (39건)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 주변지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례, 유사물건의 경매통계분석 등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성(주거용 공동주택)으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교·검토하지 아니하였습니다.

3. 감정평가액

종 별	수 량	감 정 평 가 액(원)
구분건물	2개호	842,000,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평가가격	비 고
					공 부	사 정		
1 가	충청북도 청주시 서원구 성화동	454 어웰빌리지	업무시설	철근콘크리트 구조(철근) 콘크리트지붕 5층				사용승인일 2015.01.08
	[도로명 주소]			지1층	1,298.15			
	충청북도			1층	349.7257			
	청주시			1층	274.0179			
	서원구			1층	247.2192			
	신화로			1층	45.216			
	36번길			2층	967.9007			
	33			3층	967.9007			
				4층	967.9007			
				5층	967.9007			
	"	454	대	준주거	1,557.7			
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101호	206.18	206.18	748,000,000	비준가격 (공유면적 포함)
				1.소유권	79.1773			
				/대지권	1,557.70	79.1773		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	187,000,000	
						건 물 :	561,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		평가가격	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제313호	34.7325	34.7325	94,000,000	비준가격 (공유면적 포함)
				1.소유권 /대지권	13.3380 ----- 1,557.7	13.3380		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계							₩842,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생, 냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 서원구 성화동 소재 "KBS청주방송총국" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주택 및 상가지대내에 소재 주위환경 무난한 편임.(후첨"위치도"참조)

2. 교통 상황

본건까지 차량출입 충분하고 시내버스 승강장 등이 도보로 5분 이내 소요거리에 소재 교통여건 무난한 편임.

3. 건물의구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건내 1층101호,3층 313호,5층502호로서
외벽:드라이비트,시멘물탈,대리석붙임
내벽:시멘물탈위페인팅,벽지,타일,
창호:샷시유리 이중창임
이용상황
기호(가)상가, 기호(나)오피스텔로 이용중임.

4. 위생, 냉난방 시설등

위생설비, 난방설비, 자동화재탐지설비, 승강기설비, 소화전설비 등 구비되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태등

인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 남측으로 노폭 약 12미터의 아스팔트 포장도로와 접하고 있으며, 주차장설비 구비되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 준주거지역, 상업용지(상업업무시설용지1, 건폐율70%이하, 용적률400%이하, 높이3층이상5층 이하, 인접도로변에건축한계선2M), 지구단위계획구역(성화(1)지구), 종로3류(폭12M~15M)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 상대정화구역(성화중학교, 청주교육지원청 체육평생건강과(299-3044))<학교보건법>, 상대정화구역(성화초등학교, 청주교육지원청 체육평생건강과(299-3044))<학교보건법>

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생, 냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교통 상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

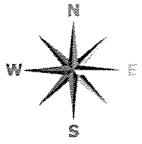
8. 공부와의 차이

-

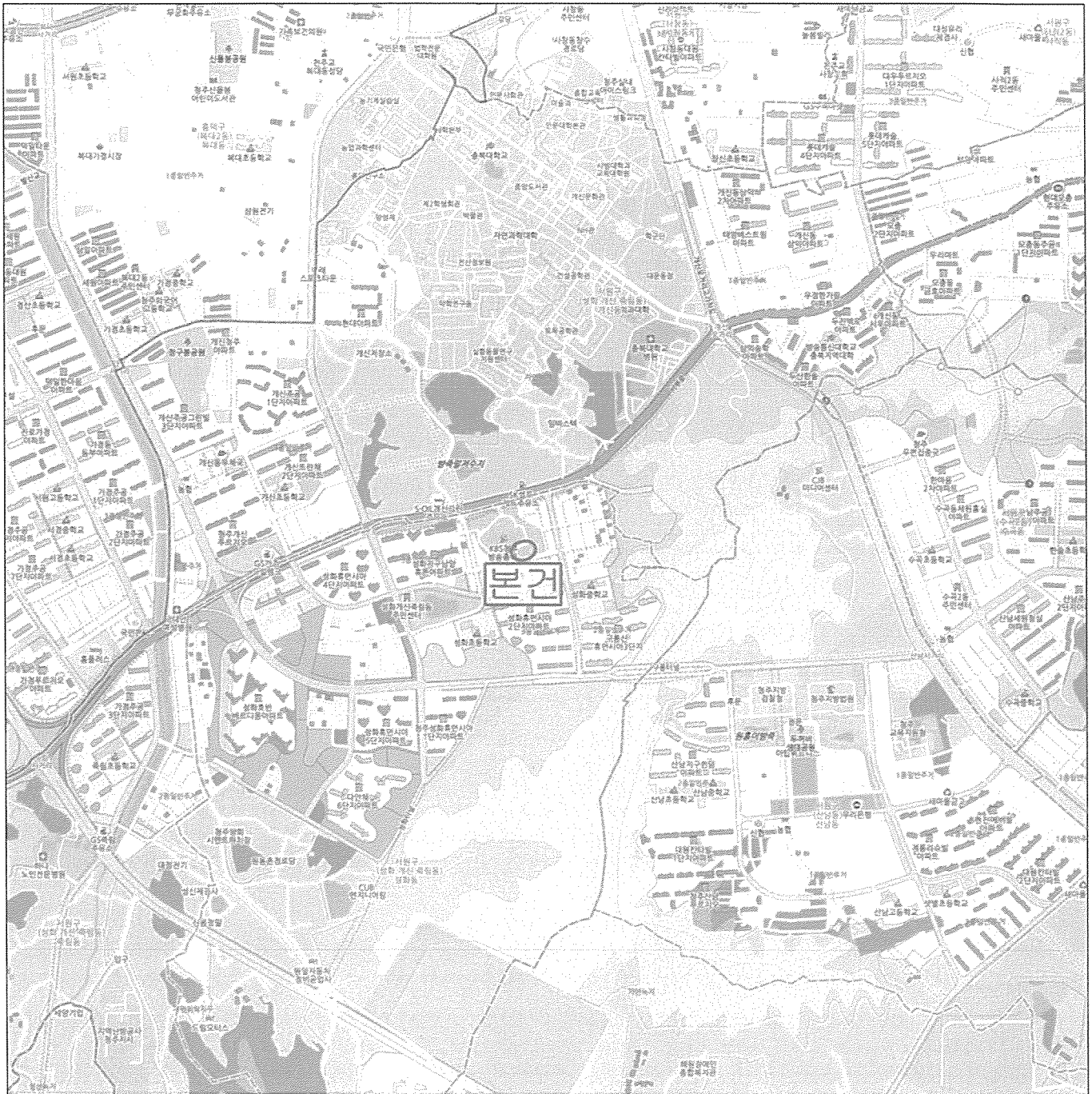
9. 임대관계 및 기타

-

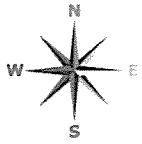
광역위치도



소재지	충청북도 청주시 서원구 성화동 일대
-----	---------------------



상세위치도



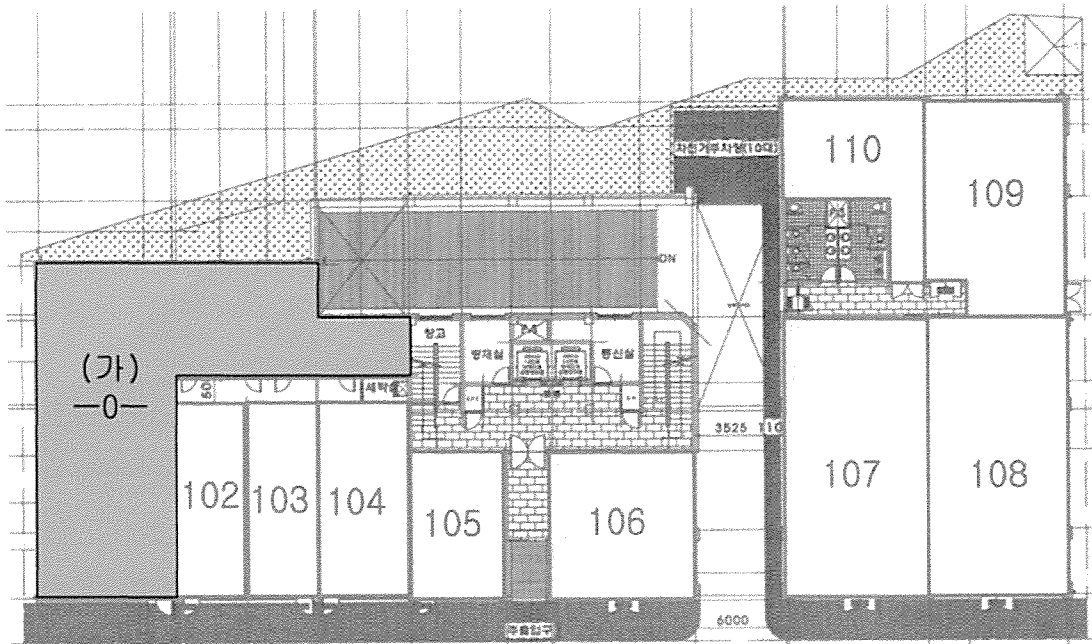
소재지

충청북도 청주시 서원구 성화동 454 어월빌리지 제1층 제101호 외



호별 배치도

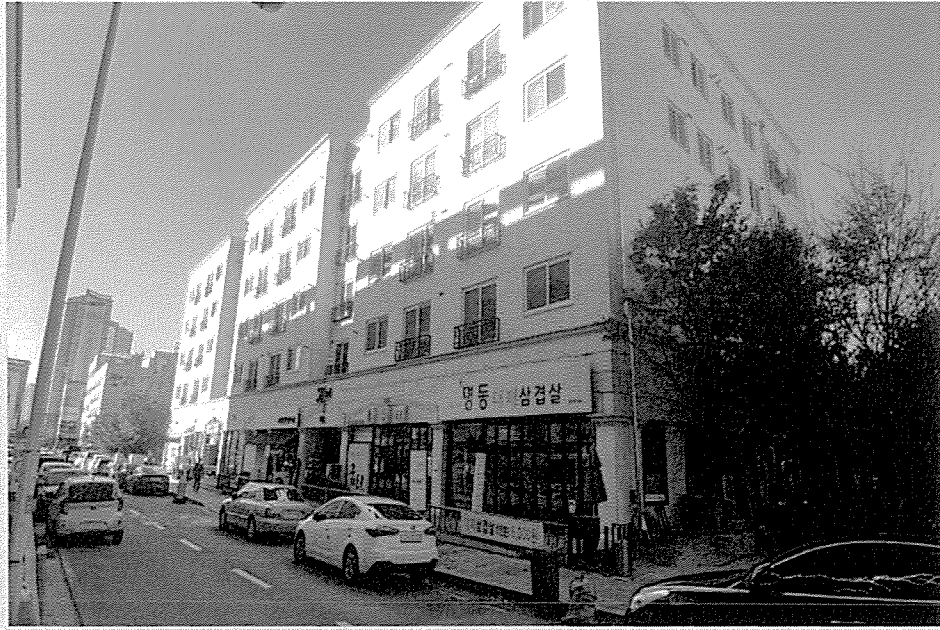
No Scale



(1층 호별배치도)

사 진 용 지

페이지: 1



【본건 남동측에서 촬영】

