

감정평가서

감정의뢰인	(주)하나자산신탁
건명	충청남도 계룡시 금암동 146-9 소재 부동산
감정서번호	PAC1605-2-3102호

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.

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주) PRIME Appraisal Company

(06177) 서울 강남구 영동대로 316 (새마을운동중앙회 6층)
TEL. (02)556-8002 FAX. (02)556-5815

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박성식

朴 星 植



프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열



감정평가액	금이십일억육천만원整(₩2,160,000,000.-)		
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처	(주)하나자산신탁
소유자 (대상업체명)	(주)다올부동산신탁	기준가치	시장가치
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	감정평가조건	-
		기준시점	조사기간
		2016. 06. 02	작성일 2016. 06. 07

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분건물	16개호	구분건물	16개호	-	2,160,000,000
	0	하	여	백	
합계					₩2,160,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자 : 감정평가사

赵植

周

一



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 계룡시 금암동 소재 “계룡시청” 남동측 인근에 위치하는 쉐리움 제1층 제102호 외 15개호수(구분건물)로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

본건전경	소재지	충청남도 계룡시 금암동 146-9	
	이용상황	근린생활시설 및 오피스텔	
	형상지세	세장형 평지	
	공법상제한	중심상업지역 등	
	사용승인	2005.12.15	
대상물건 면적(m ²)	전유	의견 III-2 참조.	
	공용	의견 III-2 참조.	
	계약	의견 III-2 참조.	

[자료: 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장]

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2016년 06월 02일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2016년 06월 02일임.

5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 집합건축물대장, 토지이용계획 확인서, 등기사항전부증명서 등을 근거로 하였음.
- 본건 기호 1)은 기준시점 현재 철거가 용이한 벽체로 구분하여 이용중인 바, 업무에 참고하시기 바람.(후첨 "사진용지" 및 "건물이용상태 및 임대내역" 참조)
- 본건 기호 2), 3)은 벽체 구분 없이 근린생활시설로 이용중이며, 기호 기호 5) ~ 16)오피스텔 부분은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부 확인이 어려운 바, 건축물대장상 건축물현황도 예 의거 도시하였고, 대부분이 복층구조인 것으로 인근 중개업소로부터 탐문되었으니 추후 공매진행시 참고하시기 바라며 재확인을 요함.
- 본건에 대한 임대차관계는 소유자 및 관계인과의 협조가 어려운 관계로 귀 사와의 협의 후 미상으로 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 전입세대열람내역 및 상가건물임대차 현황서 열람내역

(열람일자: 2016-06-02, 도로명주소기준)

기호	층/호수	전입세대열람내역		상가건물임대차 현황서 열람내역			
		세대주	전입일자	상호	사업자등록신청, 정정신고일	확정일자 받은날	임대차기간
1)	1/102	황 **	2014-09-12	-	-	-	-
2)	1/105	-	-	-	2015-11-26	-	2015-11-18 ~ 2016-11-17
3)	1/106	-	-	-		-	
4)	1/111	-	-	-	-	-	-
5)	2/201	-	-	-	-	-	-
6)	2/205	이 **	2011-01-05	-	-	-	-
7)	2/206	-	-	-	-	-	-
8)	2/208	박 **	2012-01-09	-	-	-	-
9)	2/209	김 **	2015-09-18	-	-	-	-
10)	2/216	-	-	-	-	-	-
11)	2/217	남 **	2015-04-02	-	-	-	-
12)	2/221	-	-	-	-	-	-
13)	2/227	-	-	-	-	-	-
14)	2/229	-	-	-	-	-	-
15)	3/309	민 **	2014-08-28	-	-	-	-
		양 **	2011-04-13	-	-	-	-
16)	3/316	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말한다.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)

원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가'라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 구분건물로 등기되어 있는 바, 구분건물의 평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 '비준 가액'이라함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 구분건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 구분건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 산출과정

가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(1) 대상이 속한 부동산의 기본적 사항

소재지	충청남도 계룡시 금암동 146-9				
건물명	쉐리움 제 1 층 제 102 호 외 15 개호수				
규모	층수	지하2층 ~ 지상10층			
	연면적(m ²)	18,054.71			
구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕				
주용도	업무시설(근린생활시설)				
토지이용계획	중심상업지역 등				
사용승인일자	2005.12.15				
설비내역	위생,급배수	소화설비	승강기설비		
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>		
지하주차장					
<input type="radio"/>					

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상 부동산의 면적

구분			용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)
기호	층	호					
1)	1	102	근린생활시설	78.5	28.2944	106.7944	13.4854
2)	1	105	근린생활시설	116.63	42.1122	158.7422	20.0358
3)	1	106	근린생활시설	70.95	25.6183	96.5683	12.1884
4)	1	111	근린생활시설	146.4	52.8615	199.2615	25.1701
5)	2	201	오피스텔	37.54	23.5043	61.0443	6.4489
6)	2	205	오피스텔	37.54	23.5043	61.0443	6.4489
7)	2	206	오피스텔	37.54	23.5043	61.0443	6.4489
8)	2	208	오피스텔	37.54	23.5043	61.0443	6.4489
9)	2	209	오피스텔	41.12	25.7457	66.8657	7.0639
10)	2	216	오피스텔	35.97	22.5213	58.4913	6.1792
11)	2	217	오피스텔	39.56	24.769	64.329	6.7959
12)	2	221	오피스텔	41.05	25.7019	66.7519	7.0519
13)	2	227	오피스텔	44.68	27.9747	72.6547	7.6755
14)	2	229	오피스텔	44.68	27.9747	72.6547	7.6755
15)	3	309	오피스텔	41.12	25.7457	66.8657	7.0639
16)	3	316	오피스텔	35.97	22.5213	58.4913	6.1792

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교거래사례의 선정

(가) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층	용도	전유면적 (m ²)	사례가격(원)	거래시점
		호			사례단가(원/전유 m ²)	
#1	금암동 162-3	1	근린생활 시설	340.685	1,620,000,000	2015-06-25
		111			4,755,126	
#2	금암동 162-3	1	근린생활 시설	31.50	210,000,000	2015-10-06
		109			6,666,667	
#3	금암동 146-9	1	근린생활 시설	43.20	210,000,000	2013-11-15
		109			4,861,111	
#4	금암동 146-9	3	오피스텔	37.54	55,000,000	2016-03-10
		307			1,465,104	
#5	금암동 146-9	2	오피스텔	41.05	57,800,000	2015-01-06
		224			1,408,039	
#6	금암동 146-9	3	오피스텔	39.28	53,000,000	2016-05-22
		314			1,349,287	

[자료: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

(나) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

비교적 최근의 거래사례로서, 선정사례인 기호 #1은 본건과 인근지역 내에 위치하고 있으며 기호 #4는 동건물 내에 위치하고 있어 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 기호#1, 기호#4를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 사정보정

지역요인 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

(5) 시점수정

(가) 적용기준

집합건물 감정평가시 시점수정방법으로 상업용부동산은 한국감정평가협회에서 권장하는 한국감정원 상업용부동산(집합매장용) 자본수익률(분기별, 충청남도)을 활용하여 산정하되, 2016년 2분기 이후의 집합매장용 자본수익률이 미고시 되어, 2016년 1분기 자본수익률을 기준하여 연장 적용하였으며, 주거용부동산은 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 충청남도 계룡시의 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하되, 2016년 5월 이후의 매매가격지수는 미고시 되어, 2016년 4월 매매가격지수를 적용함.

(나) 상업용부동산(집합매장용) 자본수익률

구분	'14.2Q	'14.3Q	'14.4Q	'15.1Q	'15.2Q	'15.3Q	'15.4Q	'16.1Q
충청남도	0.07	0.18	0.24	0.82	-0.21	-0.04	0.18	0.60

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정치의 산정

구 분	자본수익률	비고
2015.06.25~2016.06.02	1.152 (1.01152)	$(1 - 0.0021 * 6/91) * (1 - 0.0004) * (1 + 0.0018) * (1 + 0.0060) * (1 + 0.0060 * 63/91) \approx 1.01145$

[자료: 한국감정원 상업용부동산 임대동향조사]

(라) 아파트매매가격지수 (충청남도 계룡시)

'15.10	'15.11	'15.12	'16.01	'16.02	'16.03	16.04
96.7	96.9	96.8	96.7	96.7	96.8	96.6

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

(마) 시점수정치의 산정

2016.02 (거래시점)	2016.04 (기준시점)	시점수정치
96.7	96.6	0.99897

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 가치형성요인의 비교

(가) 가치형성요인의 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(나) 가치형성요인의 결정

기호	비교 거래사례	단지외부 요인(A)	단지내부 요인(B)	호별요인 (C)	기타요인 (D)	가치형성요인 (E)
1)	#1	0.90	1.00	0.50	1.00	0.450
2)	#1	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
3)	#1	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
4)	#1	0.90	1.00	0.80	1.00	0.720
5)	#4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
6)	#4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
7)	#4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 거래사례	단지외부 요인(A)	단지내부 요인(B)	호별요인 (C)	기타요인 (D)	가치형성요인 (E)
8)	#4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
9)	#4	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
10)	#4	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
11)	#4	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
12)	#4	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
13)	#4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
14)	#4	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
15)	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
16)	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견		본건 기호 1) ~ 4)는 사례대비 외부요인(공공시설 및 편익시설 등의 배치 등)에서 열세하고, 기호 1), 4)는 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하며, 기호 5) ~ 14)는 호별요인(층별효용 등)에서 다소 열세하고, 기호 15) ~ 16)은 사례와 유사함.				

[가치형성요인(E) = 단지외부요인(A) x 단지내부요인(B) x 호별요인(C) x 기타요인(D)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 대상부동산의 시산가액산정

(가) 대상부동산의 적용단가 산정

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출 전유단가 (원/m ²)	결정 전유단가 (원/m ²)
1)	#1	4,755,126	1.00	1.01145	0.450	2,164,307	2,160,000
2)	#1	4,755,126	1.00	1.01145	0.900	4,328,615	4,330,000
3)	#1	4,755,126	1.00	1.01145	0.900	4,328,615	4,330,000
4)	#1	4,755,126	1.00	1.01145	0.720	3,462,892	3,460,000
5)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.950	1,390,409	1,390,000
6)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.950	1,390,409	1,390,000
7)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.950	1,390,409	1,390,000
8)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.950	1,390,409	1,390,000
9)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.980	1,434,317	1,430,000
10)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.980	1,434,317	1,430,000
11)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.980	1,434,317	1,430,000
12)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.980	1,434,317	1,430,000
13)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.950	1,390,409	1,390,000
14)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	0.950	1,390,409	1,390,000
15)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	1.000	1,463,589	1,460,000
16)	#4	1,465,104	1.00	0.99897	1.000	1,463,589	1,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 대상부동산의 시산가액 결정

기호	총 호	전유면적 (m ²)	결정전유단가 (원/m ²)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	1 102	78.5	2,160,000	169,560,000	170,000,000
2)	1 105	116.63	4,330,000	505,007,900	505,000,000
3)	1 106	70.95	4,330,000	307,213,500	307,000,000
4)	1 111	146.4	3,460,000	506,544,000	507,000,000
5)	2 201	37.54	1,390,000	52,180,600	52,000,000
6)	2 205	37.54	1,390,000	52,180,600	52,000,000
7)	2 206	37.54	1,390,000	52,180,600	52,000,000
8)	2 208	37.54	1,390,000	52,180,600	52,000,000
9)	2 209	41.12	1,430,000	58,801,600	59,000,000
10)	2 216	35.97	1,430,000	51,437,100	51,000,000
11)	2 217	39.56	1,430,000	56,570,800	57,000,000
12)	2 221	41.05	1,430,000	58,701,500	59,000,000
13)	2 227	44.68	1,390,000	62,105,200	62,000,000
14)	2 229	44.68	1,390,000	62,105,200	62,000,000
15)	3 309	41.12	1,460,000	60,035,200	60,000,000
16)	3 316	35.97	1,460,000	52,516,200	53,000,000
합계	16개호	886.79	-	2,159,320,600	2,160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 사항

가. 인근 유사부동산의 가격수준

근생 1층 전면(전유면적기준)	@4,000,000원/m ² ~ @4,500,000원/m ² 내외 수준
오피스텔 기준층(전유면적기준)	@1,300,000원/m ² ~ @1,700,000원/m ² 내외 수준

나. 인근 평가선례

기호	소재지	층/ 호	전유면적 (m ²)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/m ²)	기준시점	비고
1	금암동 146-9	1/ 109	43.2	180,000,000	4,170,000	2013-12-27	담보
2	금암동 146-9	1/ 105	116.63	526,000,000	4,510,000	2015-12-29	공매
3	금암동 146-9	3/ 327	44.68	59,000,000	1,320,000	2015-03-31	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층/ 호	전유면적 (m ²)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/m ²)	기준시점	비고
4	금암동 146-9	5/ 523	41.05	68,000,000	1,660,000	2014-07-10	경매

※ 사례전유단가(원/m²)는 유효숫자 세자리까지 표기하였음.

[자료: 감정평가정보센터(KAPADB)]

다. 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	종 별	충청남도 계룡시		비고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
1년간 평균	상가 / 근린상가	33.75	33.75	(1 건)
6개월 평균	상가 / 근린상가	33.75	33.75	(1 건)
1년간 평균	집합건물 / 오피스텔(주거)	80.16	80.16	(1 건)
6개월 평균	집합건물 / 오피스텔(주거)	80.16	80.16	(1 건)

[자료: 인포케어(infocare) 참조]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
구분건물	16개호	-	2,160,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
2)				(내) 철근 콘크리트조 제1층 제105호	116.63	116.63	505,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	20.0358	20.0358		
3)				(내) 철근 콘크리트조 제1층 제106호	70.95	70.95	307,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	12.1884	12.1884		
4)				(내) 철근 콘크리트조 제1층 제111호	146.4	146.4	507,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	25.1701	25.1701		
5)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제201호	37.54	37.54	52,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	6.4489	6.4489		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
6)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제205호	37.54	37.54	52,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	6.4489 ----- 1,931.6	6.4489		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	8,320,000 43,680,000
7)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제206호	37.54	37.54	52,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	6.4489 ----- 1,931.6	6.4489		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	8,320,000 43,680,000
8)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제208호	37.54	37.54	52,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	6.4489 ----- 1,931.6	6.4489		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	8,320,000 43,680,000
9)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제209호	41.12	41.12	59,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	7.0639 ----- 1,931.6	7.0639		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	9,440,000 49,560,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
10)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제216호	35.97	35.97	51,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	6.1792 ----- 1,931.6	6.1792		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	8,160,000 42,840,000
11)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제217호	39.56	39.56	57,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	6.7959 ----- 1,931.6	6.7959		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	9,120,000 47,880,000
12)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제221호	41.05	41.05	59,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	7.0519 ----- 1,931.6	7.0519		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	9,440,000 49,560,000
13)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제227호	44.68	44.68	62,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	7.6755 ----- 1,931.6	7.6755		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	9,920,000 52,080,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (m ²)		감정평가액	비고
					공부	사정		
14)				(내) 철근 콘크리트조 제2층 제229호	44.68	44.68	62,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	7.6755 ----- 1,931.6	7.6755		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	9,920,000 52,080,000
15)				(내) 철근 콘크리트조 제3층 제309호	41.12	41.12	60,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	7.0639 ----- 1,931.6	7.0639		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	9,600,000 50,400,000
16)				(내) 철근 콘크리트조 제3층 제316호	35.97	35.97	53,000,000	'비준가액'
				1. 소유권 ----- 대지권	6.1792 ----- 1,931.6	6.1792		
							토지.건물 배분가격	
							토지 건물	8,480,000 44,520,000
합계		< 01	하	여 백 >			₩2,160,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청남도 계룡시 금암동 소재 "계룡시청" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위로는 주상용 건물, 다세대주택, 아파트, 나대지, 임야 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반여건은 보통시됨.

2. 교통상황

본건 인근으로 노선버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통수단이용은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

■ 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 제1층 제102호외 15개호수 건으로서,

외벽: 돌붙임 및 드라이비트 마감 등

내벽: 몰탈위페인팅, 내부인테리어, 벽지 및 일부 타일 마감 등

새시: 하이새시 및 페어그라스 창호 등으로 마감하였으며,

구조 및 관리상태는 보통임.

■ 이용상태

쉐리움 제1층 제102호외 15개호수로서,

기호 1) ~ 4) 근린생활시설, 기호 5) ~ 16) 오피스텔로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 급·배수 설비 및 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 지하주차장 등이 되어 있으며, 오피스텔부분은 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

대체로 세장형 평지로서, 상가 및 오피스텔 건부지로 이용중이며, 남서측으로 노폭 약 30 ~ 35미터 내외, 남동측으로 노폭 약 25 ~ 30미터 내외의 포장도로에 각각 접하며, 남동측 도로변으로 차량의 진·출입이 가능함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2014-11-10)(도시관리계획 재정비 변경), 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 가축사육제한 구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

7. 공부와의 차이

없음.

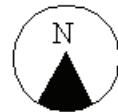
8. 임대관계

미상임.

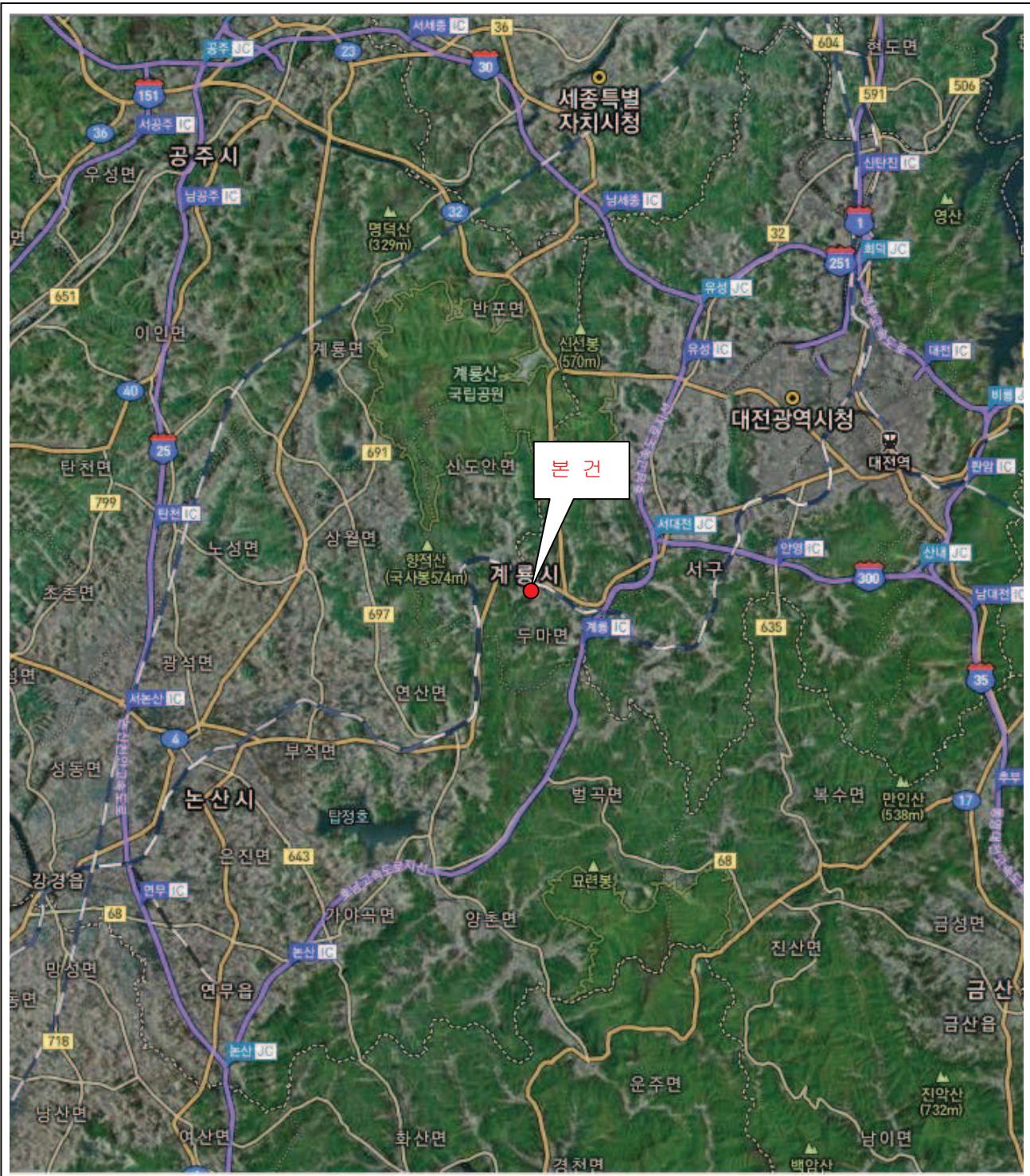
9. 기타 참고사항

-

위치도



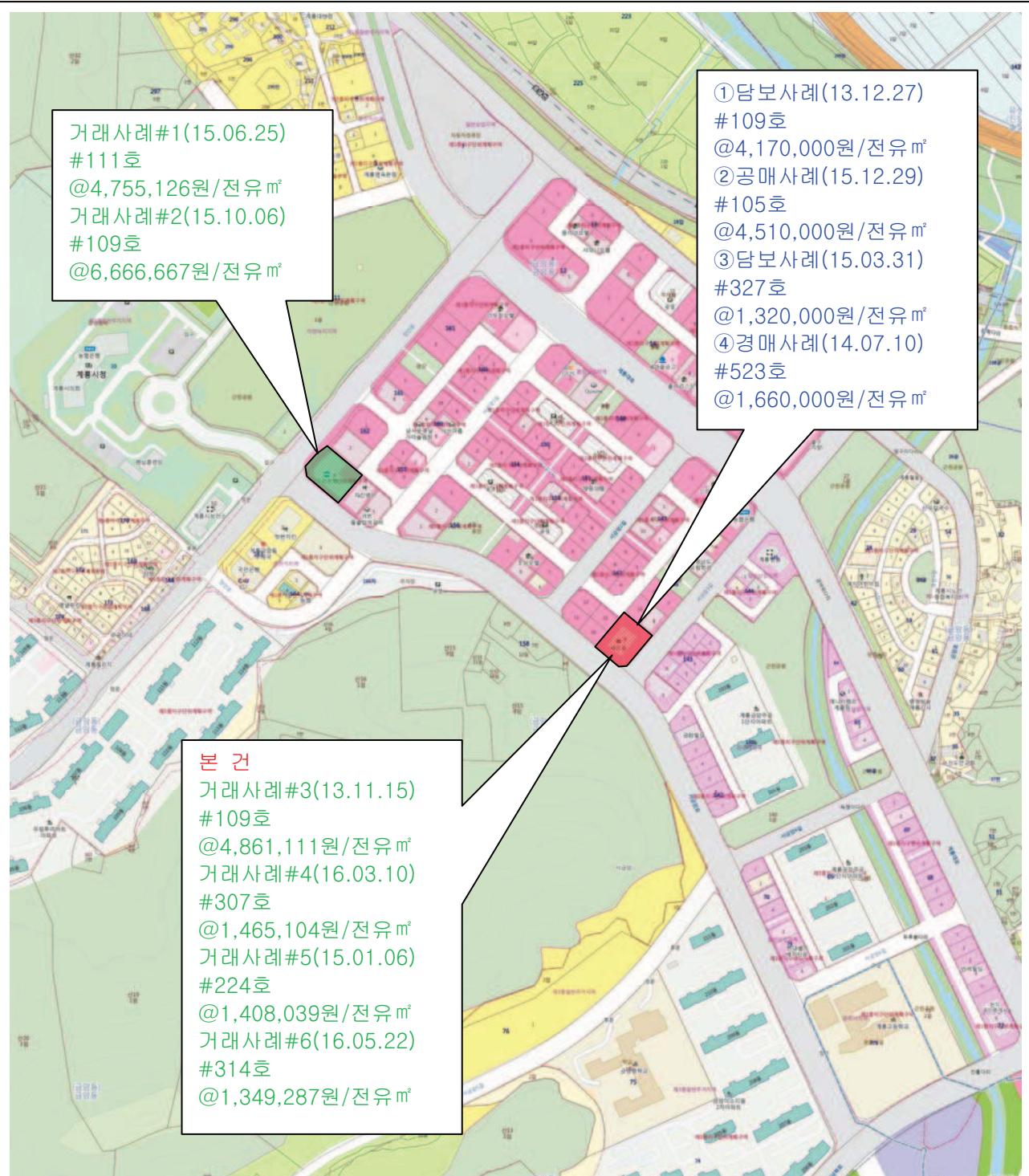
소재지 : 충청남도 계룡시 금암동 146-9



위 치 도

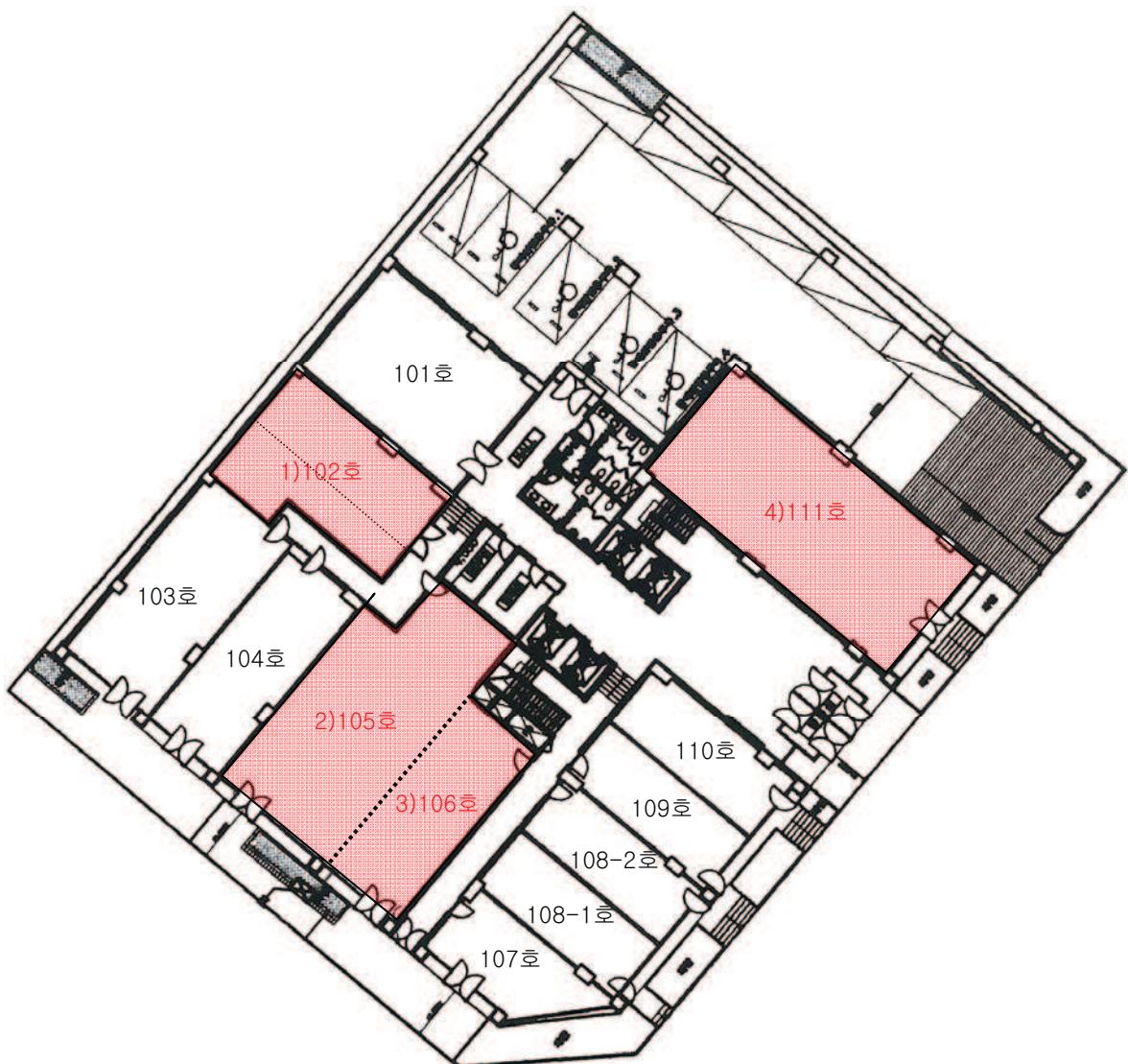


소재지 : 충청남도 계룡시 금암동 146-9



건물이용상태 및 임대내역

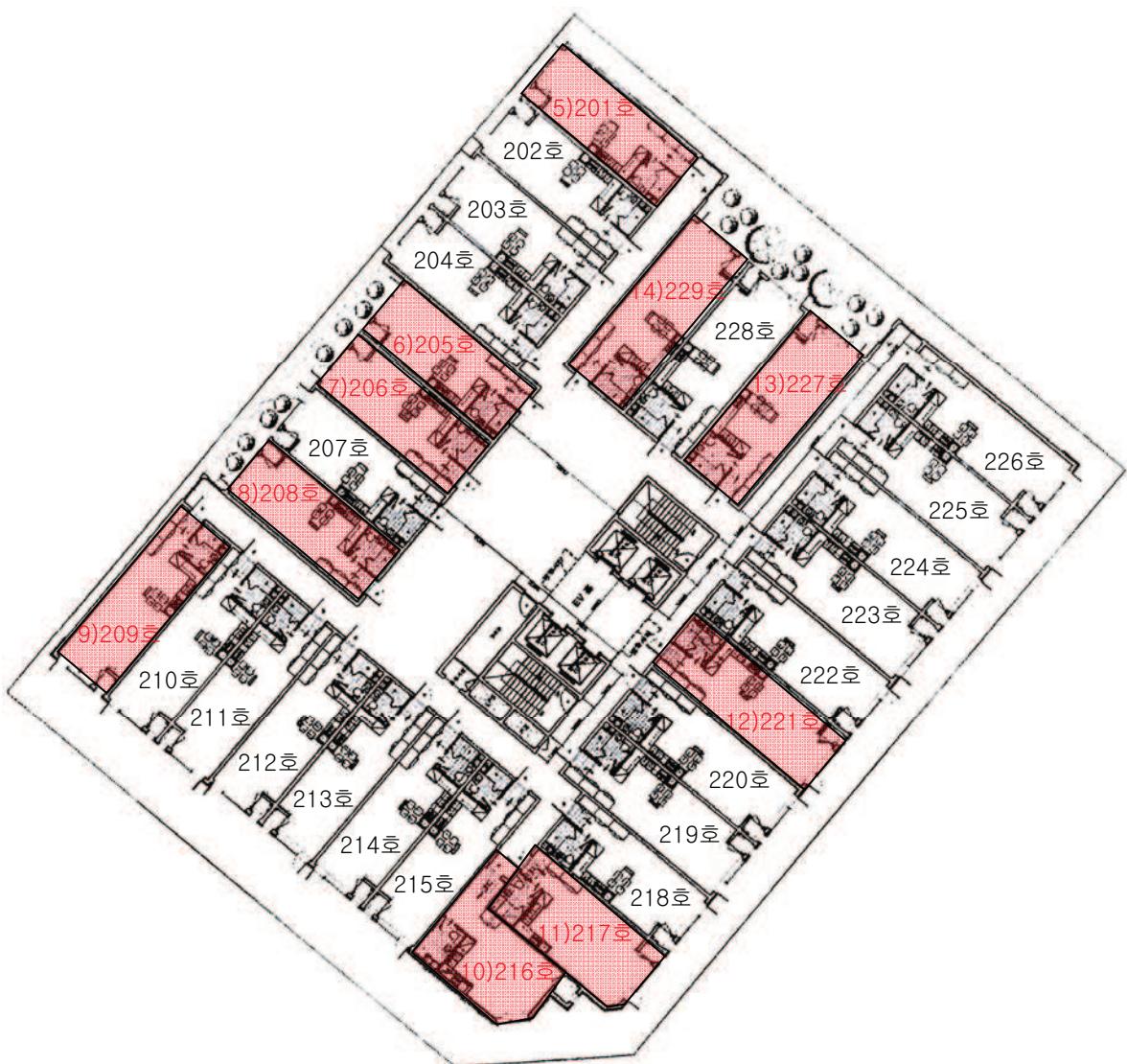
호 별 배 치 도



쉐리움 1층 (전체 근린생활시설)

건물이용상태 및 임대내역

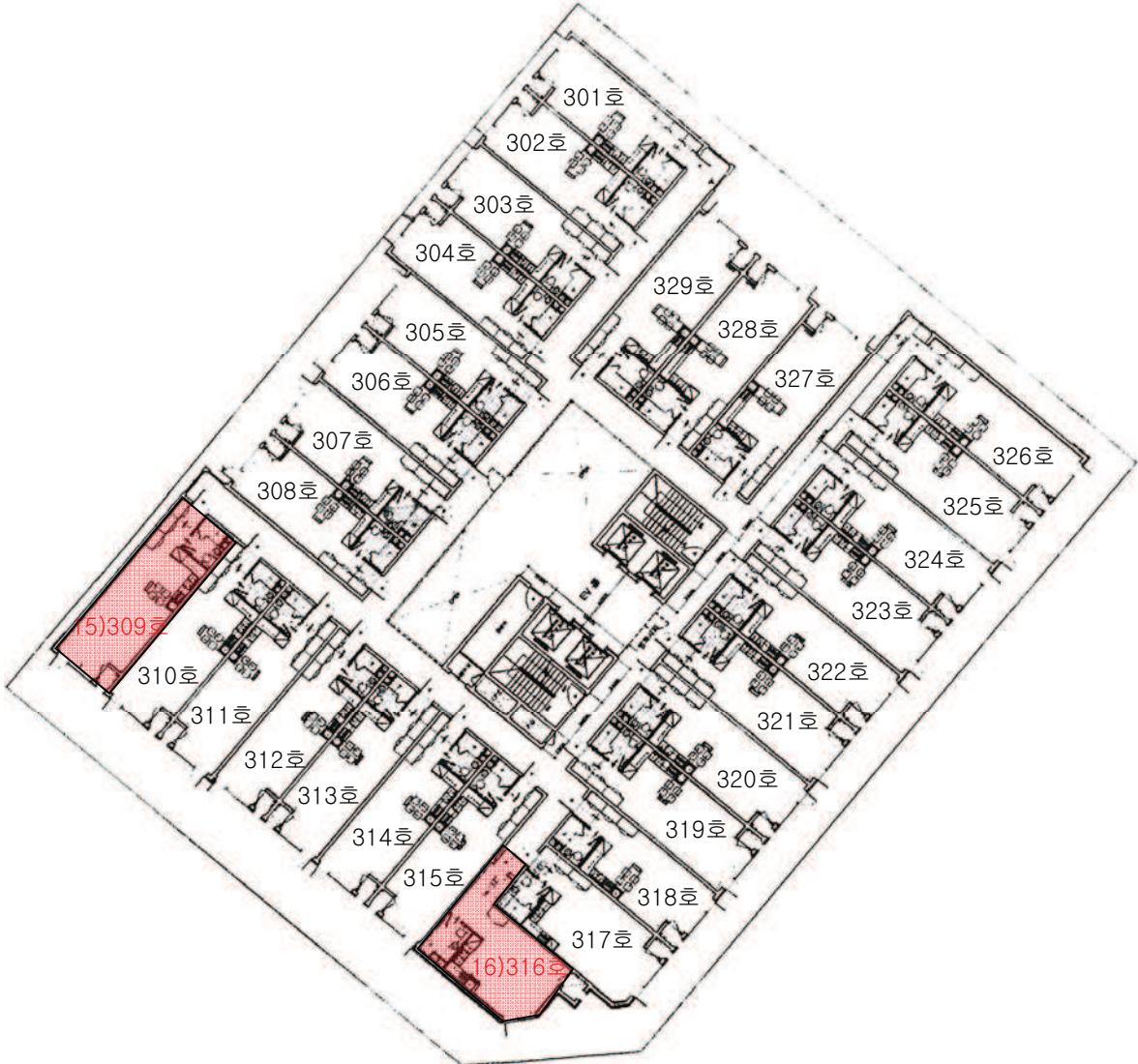
호 별 배 치 도



쉐리움 2층 (전체 오피스텔)

건물이용상태 및 임대내역

호별 배치도



쉐리움 3층 (전체 오피스텔)

범례	임대부분	임차인	임대차 내역		비고
			임대차보증금	월 임대료	
<input type="checkbox"/>	전체		미상		
합계					

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[주 위 환경]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[주 위 환경]

사 진 용 지



[기호 1)]

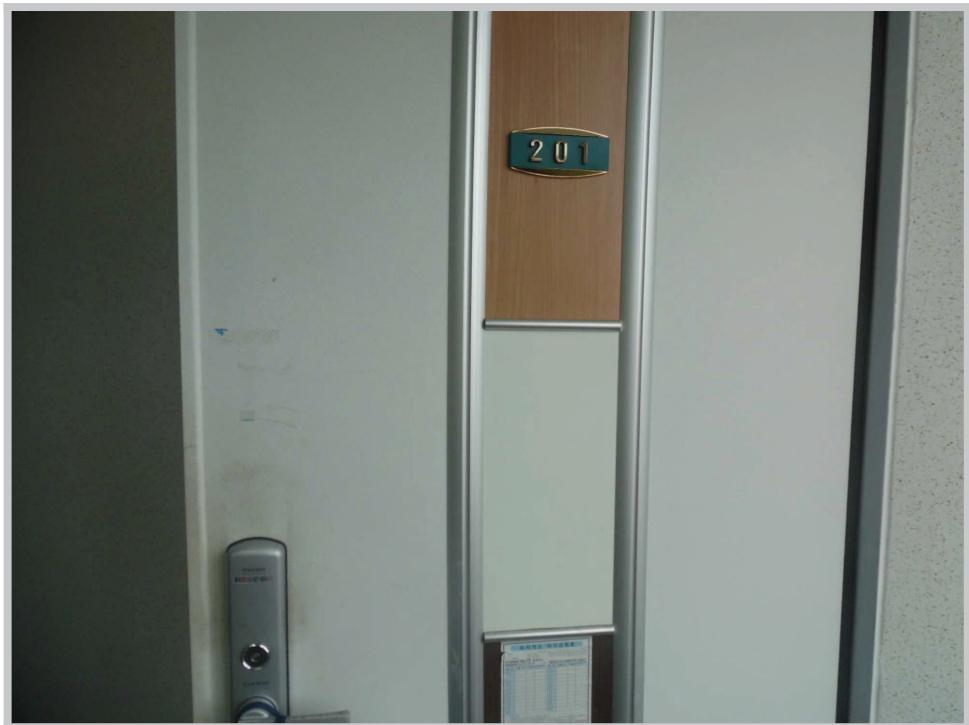


[기호 2), 3)]

사 진 용 지



[기호 4)]



[기호 5)]

사 진 용 지



[기호 6)]



[기호 7)]

사 진 용 지



[기호 8)]



[기호 9)]

사 진 용 지



[기호 10)]



[기호 11)]

사 진 용 지



[기호 12)]



[기호 13)]

사 진 용 지



[기호 14)]



[기호 15)]

사 진 용 지



[기호 16)]



[주 위 환경]