감 정 평 가 서

건 명	주식회사씨네아망뜨 소유물건 (2012타경6610)
감정의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 김영준(경매1계)
평가서번호	1613-03-18126

(주)가람감정평가법인

1613-03-18126

(집합건물)감정평가표

본 감정평가서는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게 감정평가하였음.

감 정 평 가 사 (인)

평 가 가 액	一金육십일억사천만원整 (\6,140,000,000.-)			
평가의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 김영준	평 가 목 적	경매	
소유자또는 대상업체명	주식회사씨네아망뜨 (2012타경6610)	제 출 처	경매1계	
채 무 자	-	평 가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2013.08.30	2013.04.03~2013.08.30	2013.08.30

평가내용	공부(의뢰)		사정		평가가액	
	종 별	면 적(㎡)	종 별	면 적(㎡)	단 가	금 액
	집합건물	5개호	집합건물	5개호	-	6,140,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\6,140,000,000

평가가액 산출근거 및 그결정에관한 의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 서산시 동문동 소재 '서산공용버스터미널' 북동측 인근에 위치하는 집합건물에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	동 호수	면적(㎡)		용도지역	용도	도로조건	사용승인일
			전유	대지권				
㉮	서산시 동문동 313-1외	5층	363.19	155.913	준주거	문화 및 집회시설	중로각지	-
㉯	서산시 동문동 313-1외	6층	1,497.87	351.968	준주거	문화 및 집회시설	중로각지	-
㉰	서산시 동문동 313-1외	7층	231.70	110.778	준주거	문화 및 집회시설	중로각지	-
㉱	서산시 동문동 313-1외	8층	1,503.90	353.276	준주거	문화 및 집회시설	중로각지	-
㉲	서산시 동문동 313-1외	9층	205.15	103.883	준주거	문화 및 집회시설	중로각지	-

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

기준가치는 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 방법

가. 본 건은 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 비교방식에 의한 비준가격으로 평가하였음.

나. 본 건의 위치 및 전유 및 공유 면적, 대지권 면적 등은 3회차 평가명령의 제시목록을 근거로 평가하였음.

6. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조에 의거 가격조사 완료일인 2013년 08월 30일로 함.

7. 임대관계 등

-

8. 기타 참고사항

가. 본 건 토지 기호①-⑭ 각각의 토지 등기가 소재하는 바, 참고 바람.

나. 본 건 건물은 기준시점현재 사용승인을 받지 않은 건물로서, 건축물대장 미등재 상태이며, 건물 등기가 소재함.

다. 본 건은 등기상 공유관계의 부동산이나, 귀 지원의 평가명령에 따라 구분소유의 부동산으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 감정평가의 절차

본 감정평가서는『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적사항의 확정	• 의뢰인 및 대상물건의 확정 • 감정평가 목적 • 기준시점 및 감정평가조건 • 기준가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적상태 확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적요인의 분석 • 지역적요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 적용
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 산출근거

1. 대상 부동산의 현황

기호	소재지	동 호수	면적(㎡)		용도 지역	용도	도로 조건	사용 승인일
			전유	대지권				
㉮	서산시 동문동 313-1외	5층	363.19	155.913	준주거	문화 및 집회시설	중로 각지	-
㉯	서산시 동문동 313-1외	6층	1,497.87	351.968	준주거	문화 및 집회시설	중로 각지	-
㉰	서산시 동문동 313-1외	7층	231.70	110.778	준주거	문화 및 집회시설	중로 각지	-
㉱	서산시 동문동 313-1외	8층	1,503.90	353.276	준주거	문화 및 집회시설	중로 각지	-
㉲	서산시 동문동 313-1외	9층	205.15	103.883	준주거	문화 및 집회시설	중로 각지	-

2. 매매사례의 선정

매매사례 소재지	충남 서산시 동문동 307-29 터미널타워 701호
매매사례 선정의견	본 건과 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

거래금액(원) / 거래시점	전유면적당 단가(원/㎡)	면적(㎡)			용도 지역	이용 상황	도로 조건	사용 승인일
		전유	전유+공유	대지권				
330,000,000 / 2010.07.06	1,820,187	181.3	281.03	44.9822/646	일반상업	근린 생활시설	중로한면	2004.08.30

3. 사정보정

결정의견	본 매매사례는 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.
사정보정치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 생산자물가지수 (기준일 2010년 = 100)

$$\frac{\text{2013년 07월}}{\text{2010년 06월}} = \frac{105.59}{99.92} \quad 1.05675(5.675\% \text{ 상승})$$

나. 시점수정치 결정

결정의견	생산자물가지수는 거시적인 경제지표로서 상가의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되므로 이를 시점수정치로 적용함.
적용 시점수정치	**1.05675배**

5. 지역요인의 비교

결정의견	본 건은 매매사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	**1.00**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인의 비교

개 별 요 인		검토의견	격차율	
조 건	세 항 목		사례	대상
외 부 요 인	가 로 조 건	본 건은 사례 대비 가로조건에서 우세하나, 접근조건 및 행정조건에서는 열세함.	1.00	0.67
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
건 물 요 인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	본 건은 사례 대비 설비 및 공용시설의 규모 등에서 우세함.	1.00	1.25
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
	브랜드, 인지도 및 임차자 혼합			
개 별 적 요 인	층별, 위치별 차이	본 건은 사례 대비 개별적 요인은 대체로 유사함.	1.00	1.00
	전유면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	업종, 매장이용 등의 효율성			
	기타			
개별요인 비교치			1.00	0.84

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

가. 인근지역 내 유사 부동산의 호가 수준

표준적 이용	건물 명칭	층	전용면적 당 가격수준(원/㎡)	비고
상업용	터미널타워	6층	1,820,000 내외	실거래자료 및 현지조사 등
		7층	1,820,000 내외	

나. 인근 평가전례

기호	소재지	전유면적(㎡)	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
a	동문동 307-29 제102호	41.81	294,000,000	7,031,810	2013.03.20	담보
b	동문동 307-29 제302호	181.3	275,000,000	1,516,822	2009.07.03	담보

다. 매매사례(등기사항전부증명서 기준)

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	사용 승인일
c	동문동 307-29 제602호	181.3	330,000,000	1,820,187	2008.03.18	2004.08.30
d	동문동 307-29 제702호	181.3	330,000,000	1,820,187	2010.07.06	2004.08.30

라. 기타 참고자료(경매동향: 인포케어 자료 기준)

구분	충남 서산시			비고
	유형별	낙찰가율(%)	낙찰율(%)	
경매동향	근린상가	약 67.92%	약 62.56%	최근 1년 평균
	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	상기 매매사례, 평가전례 및 인근 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하고, 시장상황, 장래동향 등을 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인 보정치	**1.00**

8. 비준가격

기호	사례전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	결정가격 (원)
㉮-㉰	1,820,187	1.00	1.05675	1.00	0.84	1.00	1,615,725	3,801.81	6,142,679,462	**6,140,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	대상물건의 동 호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)
㉮-㉲	5층~9층	3,801.81	1,075.818	**6,140,000,000**

결정의견	상기 매매사례, 평가전례 및 인근 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하고, 시장상황, 장래동향 등을 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인 보정치	**1.00**

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 인근시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 물건의 안정성, 환가성, 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨.

집합건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서산시	313-1	판매시설	철골철근콘크리				
	동문동	313-2	문화및	트구조슬라브				
		313-3	집회시설	지붕9층				
		313-4		1층	1,790.57			
		314-1		2층	1,768.09			
		314-2		3층	1,755.39			
		314-3		4층	1,804.31			
		421-4		5층	1,816.65			
		421-5		6층	1,622.62			
		421-18		7층	512.37			
		421-20		8층	1,628.65			
		421-31		9층	480.56			
		1044-68		지하1층	2,410.80			
		1044-73		지하2층	2,430.10			
		위지상		지하3층	2,430.10			
				지하4층	2,499.34			
1	서산시	313-1	답	준주거지역	1,318			
	동문동							
2	〃	313-2	구거	준주거지역	374			
3	〃	313-3	대	준주거지역	340			
4	〃	313-4	답	준주거지역	390			
5	〃	314-1	답	준주거지역	283			
6	〃	314-2	하천	준주거지역	63			
7	〃	314-3	답	준주거지역	131			
8	〃	421-4	대	준주거지역	45			
9	〃	421-5	대	준주거지역	117			
10	〃	421-18	구거	준주거지역	10			
11	〃	421-20	대	준주거지역	1			
12	〃	421-31	대	준주거지역	15			
13	〃	1044-68	도로	준주거지역	22			
14	〃	1044-73	대	준주거지역	68			

집합건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
가			(내)	5층 철골철근	363.19	363.19	6,140,000,000	비준가격
				콘크리트구조		토지·건물	배분내역	일괄평가
						토 지 :	2,390,000,000	
						건 물 :	3,750,000,000	
	1,2,3,4,5,	6,7,8,9	,10,11,	12,13,14 소유권	155.913	155.913		
					-------	-------		
				대지권	3,177	3,177		
나				6층 철골철근	1,497.87	1,497.87		
				콘크리트구조				
	1,2,3,4,5,	6,7,8,9	,10,11,	12,13,14 소유권	351.968	351.968		
					-------	-------		
				대지권	3,177	3,177		
다				7층 철골철근	231.70	231.70		
				콘크리트구조				
	1,2,3,4,5,	6,7,8,9	,10,11,	12,13,14 소유권	110.778	110.778		
					-------	-------		
				대지권	3,177	3,177		
라				8층 철골철근	1,503.90	1,503.90		
				콘크리트구조				
	1,2,3,4,5,	6,7,8,9	,10,11,	12,13,14 소유권	353.276	353.276		
					-------	-------		
				대지권	3,177	3,177		
마				9층 철골철근	205.15	205.15		
				콘크리트구조				
	1,2,3,4,5,	6,7,8,9	,10,11,	12,13,14 소유권	103.883	103.883		
					-------	-------		
				대지권	3,177	3,177		
	합 계		이	하	여	백	\6,140,000,000.-	

(주)가람감정평가법인

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

본 건은 서산시 동문동 소재 '서산공용버스터미널' 북동측 인근에 위치하는 집합건물이며, 부근은 상가 및 병의원, 업무시설 등이 혼재하는 중심상가지대로서, 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본 건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내·외버스터미널이 소재하는 바, 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 슬라브지붕 9층중 5-9층으로서,
외벽: 범랑판넬 및 대리석 마감 등
내벽: 세멘몰탈위 페인팅 및 방음시설 마감 등
천정: 석고보드위 페인팅 및 방음시설 마감 등
바닥: 세멘몰탈 및 카펫 마감 등
창호: 페어글라스 마감 등

(4) 이용상태

5층: 공실
6-9층: 영화관 공사가 중단된 상태임.

(5) 설비내역

위생설비 및 엘리베이터설비, 에스컬레이터설비 등이 준비되어 있으나, 가동은 중단된 상태임.

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

본 건 대지권의 목적이 되는 토지 기호①-⑭는 일단의 토지로서, 대체로 사다리형의 평지이며, 판매시설, 문화 및 집회시설의 건부지임.

(7) 인접 도로상태 등

본 건 대지권의 목적이 되는 토지 기호①-⑭ 서측 한면이 왕복5차선, 북측 한면이 왕복4차선의 포장도로에 각각 접하며, 남측 한면이 폭 약8미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본 건 대지권의 목적이 되는 토지
기호①,⑭: 준주거지역, 일반미관지구임.
기호②: 준주거지역, 일반미관지구, 중심지미관지구임.
기호③,⑩,⑪: 준주거지역, 중심지미관지구, 중로1류(폭20M~25M)(접함)임.
기호④,⑦: 준주거지역, 중심지미관지구, 소로2류(폭8M~10M)(접함), 중로1류(폭20M~25M)(접함)임.
기호⑤,⑥: 준주거지역, 소로2류(폭8M~10M)(접함)임.
기호⑧,⑫: 준주거지역, 일반미관지구, 중로1류(폭20M~25M)(접함)임.
기호⑨,⑬: 준주거지역, 일반미관지구, 중심지미관지구, 중로1류(폭20M~25M)(접함)임.

(9) 공부와의 차이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 참고 바람.

구분건물 감정평가요항표

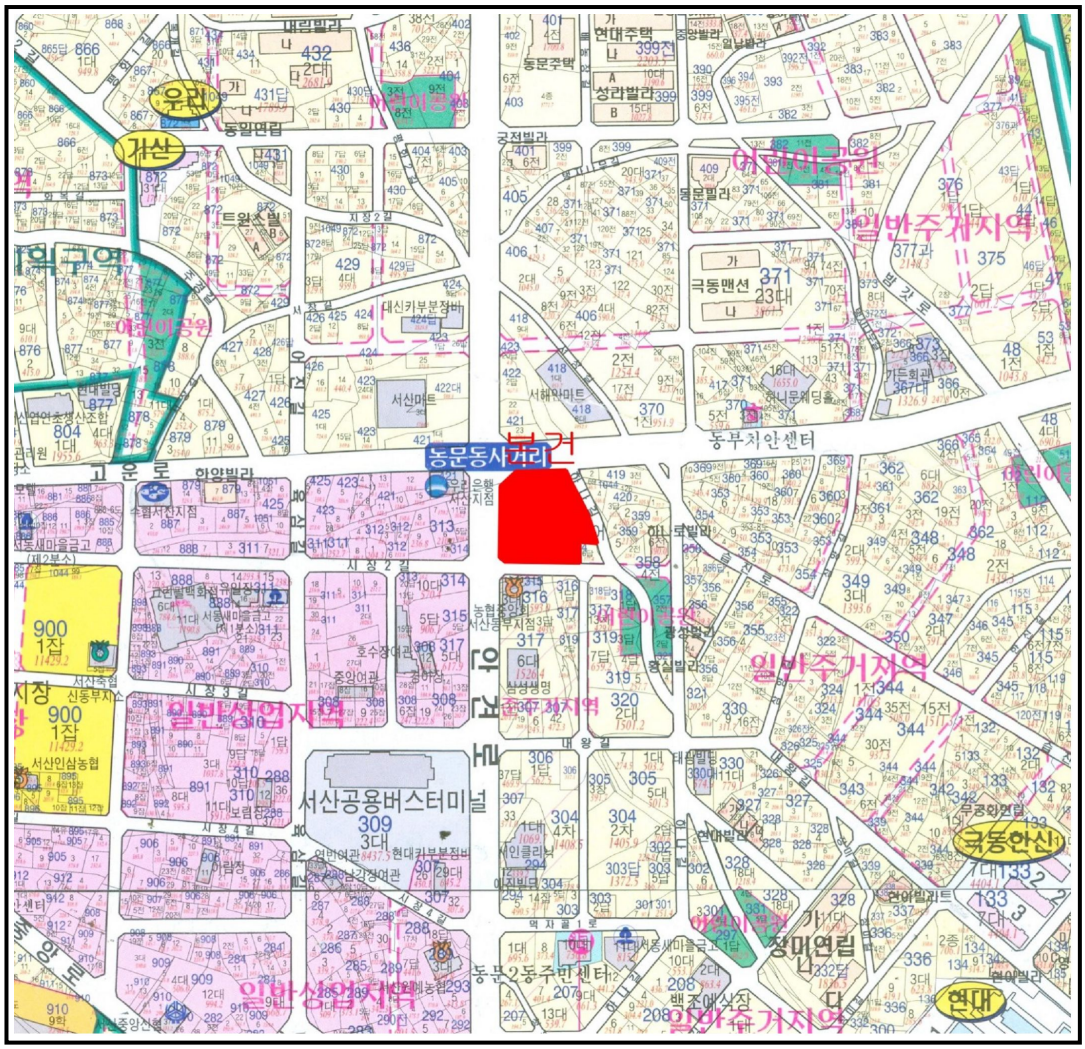
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

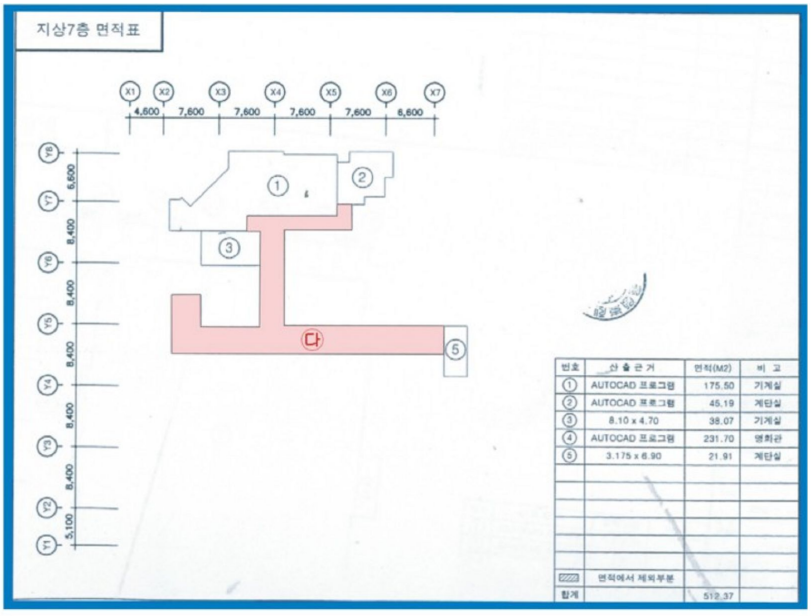
소 재 지	충청남도 서산시 동문동 313-1 외



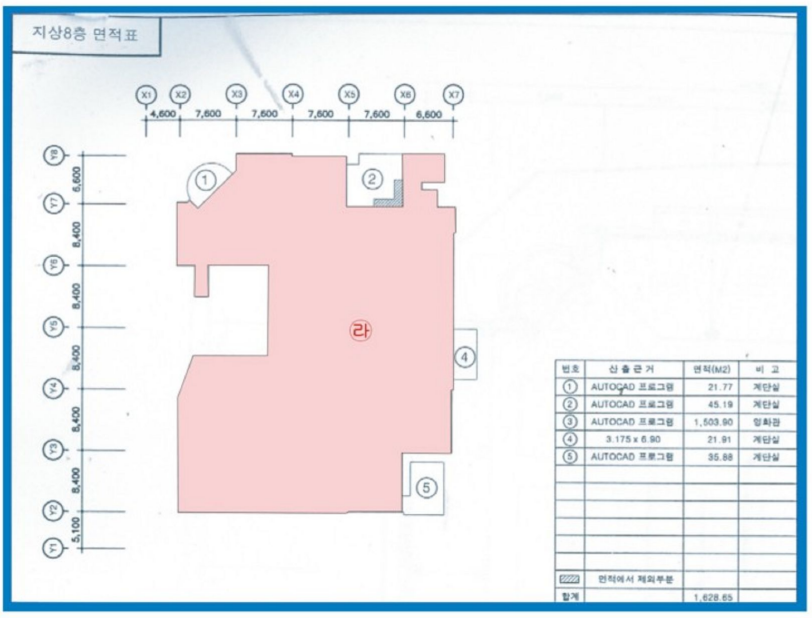
건 물 이 용 상 태

FREE SCALE

(호별배치도)



<서산시 동문동 313-1 외 7층 ㉮>

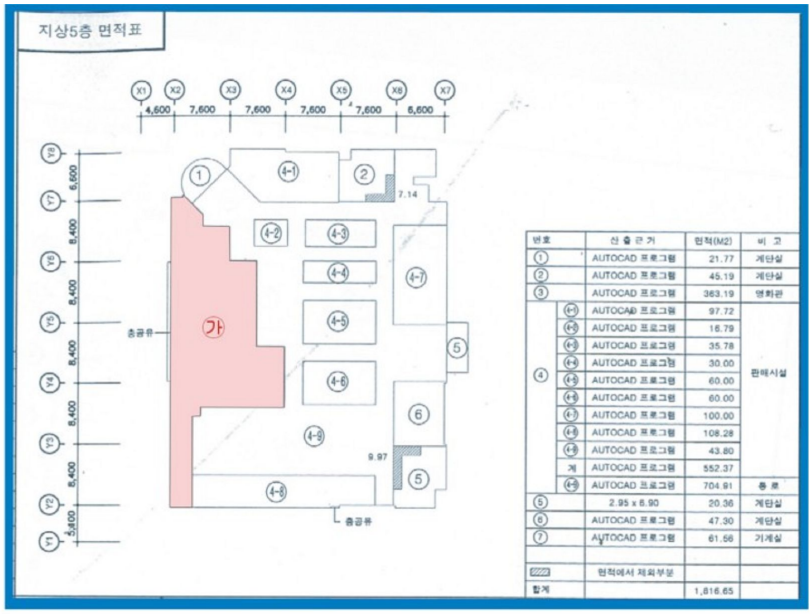


<서산시 동문동 313-1 외 8층 ㉯>

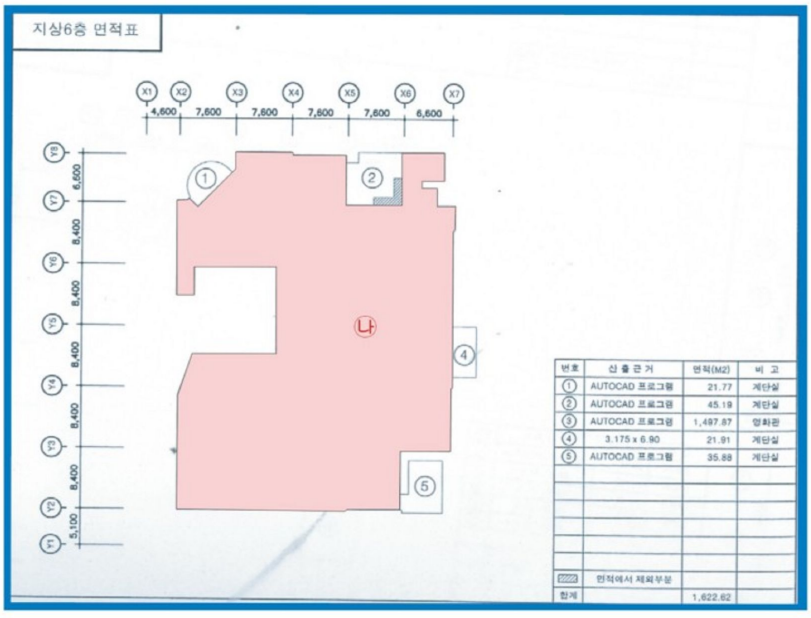
건 물 이 용 상 태

FREE SCALE

(호별배치도)



<서산시 동문동 313-1 외 5층 ㉮>

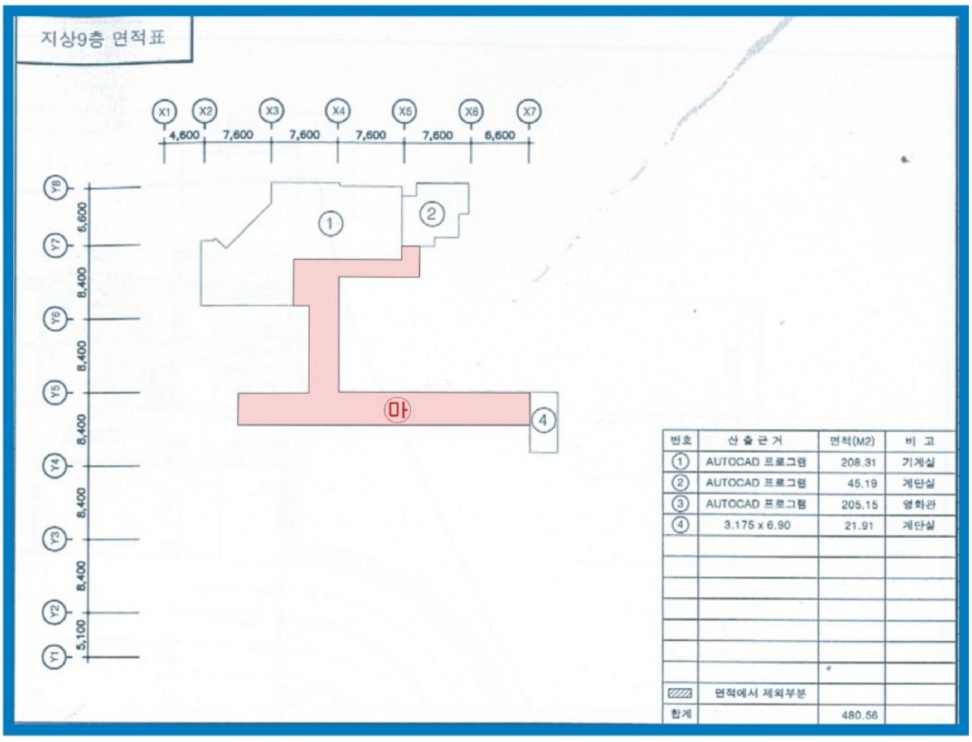


<서산시 동문동 313-1 외 6층 ㉯>

건 물 이 용 상 태

FREE SCALE

(호별배치도)



<서산시 동문동 313-1 외 9층 ㉮>

사 진 용 지



[본건 및 주변환경]



[5층 전경]

사 진 용 지



[5층 전경]



[6,7층 전경]

사 진 용 지



[6,7층 전경]



[6,7층 전경]

사 진 용 지



[6,7층 전경]



[6,7층 전경]

사 진 용 지



[6,7층 전경]



[8,9층 전경]

사 진 용 지



[8,9층 전경]



[8,9층 전경]

사 진 용 지

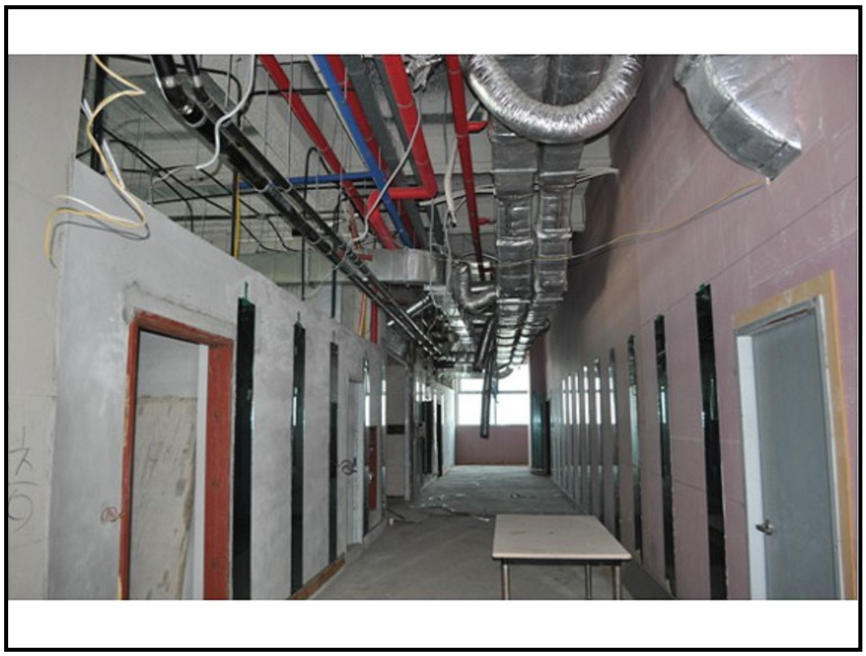


[8,9층 전경]



[8,9층 전경]

사 진 용 지



[8,9층 전경]