


# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	 주식회사 새마을금고자산관리회사
건명	충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 제1층 제1002호 외 8개호
감정서번호	가람 0126-02-00212

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**(주)가람감정평가법인**  
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.  
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

# (구분건물)감정평가표

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

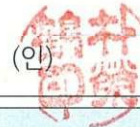
감정평가사

공무경

공 무 경



(주)가람감정평가법인 대표이사 박영학



감정평가액	구십억칠천육백만원정(₩9,076,000,000.-)		
의뢰인	주식회사 새마을금고자산관리회사	감정평가목적	공매(NPL,금융기관)
채무자	-	제출처	주식회사 새마을금고자산관리회사
소유자 (대상업체명)	유한회사목동월 (수탁자 : 신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2026.02.11	2026.02.11
			작성일
			2026.02.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m <sup>2</sup> )	금액(원)
	구분건물	9개호	구분건물 이 하 여 백	9개호	-	9,076,000,000
합계					₩9,076,000,000	

심사확인은 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

류준호

류 준 호



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 문화동 소재 '충청북도청' 서측 인근에 위치하는 구분건물('씨유멀티플렉스' 제1층 제1002호 외 8개호)로서 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1 [ 도로명 주소 : 충청북도 청주시 상당구 성안로 13 (북문로1가) ]		
건물명 및 층·호수	씨유멀티플렉스 제1층 제1002호 외 8개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	3,595.6	24,235.62	-4 / 8
	주구조	주용도	사용승인일
	일반철골구조 외1 (철근)콘크리트지붕	문화및집회시설 외2	2008.09.10

기호	층 / 호	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	1 / 1002	근린생활시설	24.15	52.84	76.99	8.79
나	1 / 1003	근린생활시설	24.15	52.84	76.99	8.79
다	1 / 1004	근린생활시설	21	45.95	66.95	7.64
라	1 / 1005	근린생활시설	89.6	196.05	285.65	32.61
마	2 / 2002	근린생활시설	149.15	287.94	437.09	54.21
바	1 / B1001	근린생활시설	245.65	345.72	591.37	89.28
사	1 / B1002	근린생활시설	329.6	463.85	793.45	119.79
아	1 / B1003	근린생활시설	531.64	788.77	1,320.41	193.21
자	1 / B1004	근린생활시설	109.18	153.65	262.83	39.68
합계			1,524.12	2,387.61	3,911.73	554

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 2월 11일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2026년 2월 11일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건 기호(아),(자)는 호수 경계벽을 제거하여 일괄로 이용 중인 바 공매(입찰)진행 시 참고하시기 바람.

다. 본건 기호(나),(마)~(사)는 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 집합건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 권리내역

기호(가)~(자)			
표시근거	등기사항전부증명서	발급일자	2026.02.10

### - 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항(갑구)

순위	등기목적	접수정보	주요등기사항	비고 (대상소유자)
1	약정/금지사항 /환매특약	-	이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년7월28일 부기	신영부동산 신탁주식회사
2	압류	2022년 12월5일	권리자 청주시	신영부동산 신탁주식회사
3	공매공고	2026년 1월22일	-	신영부동산 신탁주식회사
4	압류 [기호(자)에 한함]	2024년 6월28일	권리자 청주시상당구청	신영부동산 신탁주식회사

### - (근)저당권 및 전세권 등(을구) : 기호(아),(자)에 한함

순위	등기목적	접수정보	주요등기사항	비고 (대상소유자)
1	근저당권설정	2014년9월1일 제116614호	채권최고액 금150,000,000원 근저당권자 주식회사알라딘커뮤니케이션	신영부동산 신탁주식회사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분소유건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제 16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 본건은 수익성부동산으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”에 의해 산출된 시산가액과 합리성을 검토하여야 하나, 본 평가는 공매 목적의 평가로서 이해관계자로부터의 본건 영업에 관련된 수익 자료와 인근 유사 부동산의 임대료 파악이 곤란하여 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 상의 건축물 현황도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

### ■ 본 감정평가에 적용한 토지·건물 배분비율

구분	토지(%)	건물(%)	계(%)
비율	35	65	100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

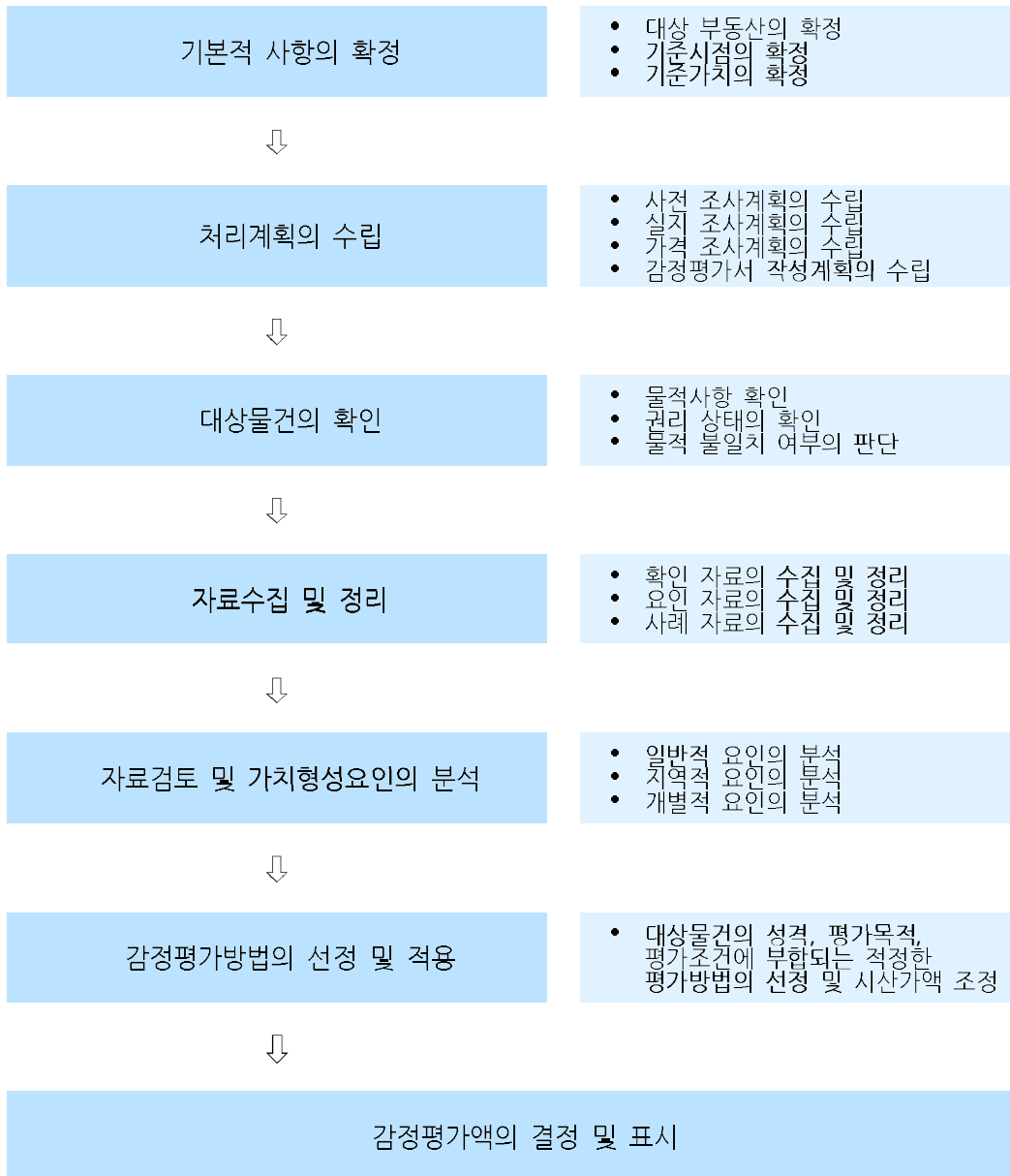
구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3				
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4				
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1				
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5		
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (전유면적)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	근린생활시설	1층 (60㎡ 내외)	20,000,000 내외	현장조사 및 실거래가 등

### 2. 본건물 내 및 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 동 / 층 / 호	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일 (비고)
#1	용암동 3091 포엠타워주건축물 1 / 1 / 106	근린 생활시설	43.68	650,000,000	14,900,000	2024.01.13	2022.08.24
#2	북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 - / 1 / 1002	근린 생활시설	24.15	818,000,000	33,900,000	2021.04.06	2008.09.10 (본건물 내)
#3	북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 - / 1 / 1005	근린 생활시설	89.6	2,050,000,000	22,900,000	2021.04.12	2008.09.10 (본건물 내)
#4	북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 - / 2 / 2002	근린 생활시설	149.15	1,350,000,000	9,050,000	2021.04.12	2008.09.10 (본건물 내)
#5	가경동 1416-1 힐스테이트청주센트럴2차 힐스에비뉴 / 1 / 112	근린 생활시설	50.46	1,083,800,000	21,500,000	2022.07.24	2025.04.30
#6	용암동 3091 포엠타워주건축물 1 / 2 / 205	근린 생활시설	91.795	441,000,000	4,800,000	2022.07.06	2022.08.24

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 본건물 내 및 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 동 / 층 / 호	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일 (비고)
#ㄱ	북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 - / 1 / 1002	근린 생활시설	24.15	533,000,000	22,100,000	2025.12.11 체납처분	2008.09.10 (본건물 내)
#ㄴ	북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 - / 지1 / B1001	근린 생활시설	245.65	938,000,000	3,820,000	2025.12.11 체납처분	2008.09.10 (본건물 내)
#ㄷ	북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 - / 1 / 1002	근린 생활시설	24.15	558,000,000	23,100,000	2021.04.19 담보	2008.09.10 (본건물 내)
#ㄹ	남문로2가 15 남궁타워 - / 1 / 101	근린 생활시설	277.52	4,940,000,000	17,800,000	2025.09.15 담보	2012.06.15
#ㅁ	남문로2가 15 남궁타워 - / 2 / 201	근린 생활시설	186.84	1,610,000,000	8,620,000	2025.09.15 담보	2012.06.15
#ㅂ	문화동 93-1 나보나스케어주건축물 1 / 1 / 112	근린 생활시설	68.44	1,130,000,000	16,500,000	2025.07.18 자산재평가	2017.09.20
#ㅅ	북문로1가 170-1 쥬네쓰 - / 1 / 1009	근린 생활시설	9.26	114,000,000	12,300,000	2023.01.19 공매	2000.05.10
#ㅇ	용암동 3071 로하스 - / 1 / 103	근린 생활시설	83.52	1,249,000,000	15,000,000	2024.07.17 담보	2020.07.08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

기 간	충북 청주시 상당구 2025년 2월 ~ 2026년 1월					
용도 구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	77,465,037,590	31,683,463,541	40.9	371	62	16.7
점포	12,897,896,420	7,759,729,920	60.2	28	5	17.9

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가~라	#1
마~자	#6

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 동 / 층 / 호	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	용암동 3091 포엠타워주건축물 1 / 1 / 106	근린 생활시설	43.68	21.1189	650,000,000	14,900,000	2024.01.13 2022.08.24
#6	용암동 3091 포엠타워주건축물 1 / 2 / 205	근린 생활시설	91.795	44.3822	441,000,000	4,800,000	2022.08.24 2022.07.06

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### ■ 본건 가~자 / 사례 기호 #1

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 충청북도(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
충북 (2024.01.13 ~ 2026.02.11)	집합상가	-0.479% (0.99521)	$(1+0.0028*79/91)*(1+0.0026)$ $* (1-0.0002)*(1-0.0018)$ $* (1-0.0022)*(1-0.0024)$ $* (1-0.0022)*(1-0.0007)$ $* (1-0.0007*42/92)$ $\doteq 0.99521$
충북 (2022.08.24 ~ 2026.02.11)	집합상가	-1.612% (0.98388)	$(1+0.0027*38/92)*(1+0.0004)$ $* (1-0.0037)*(1-0.0043)$ $* (1-0.0047)*(1-0.0006)$ $* (1+0.0028)*(1+0.0026)$ $* (1-0.0002)*(1-0.0018)$ $* (1-0.0022)*(1-0.0024)$ $* (1-0.0022)*(1-0.0007)$ $* (1-0.0007*42/92) \doteq 0.98388$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 개별요인의 비교항목(상업용)

요인 구분	세부 항목
건물외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(기록의 폭, 구조 등) 등
건물내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### ■ 개별요인의 비교치

기호	비교사례	건물외부요인	건물내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치	비고
가	#1	1.70	0.85	1.05	1.00	1.517	상업용
나	#1	1.70	0.85	1.05	1.00	1.517	상업용
다	#1	1.70	0.85	1.05	1.00	1.517	상업용
라	#1	1.70	0.85	0.99	1.00	1.431	상업용
마	#6	1.70	0.85	0.97	1.00	1.402	상업용
바	#6	1.70	0.85	0.57	1.00	0.824	상업용
사	#6	1.70	0.85	0.57	1.00	0.824	상업용
아	#6	1.70	0.85	0.54	1.00	0.780	상업용
자	#6	1.70	0.85	0.58	1.00	0.838	상업용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 건물외부요인<ul style="list-style-type: none"><li>- 기호(가)~(자) : 본건은 비교사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 도심지와의 접근성, 상가의 성숙도 등에서 우세함.</li></ul></li> <li>■ 건물내부요인<ul style="list-style-type: none"><li>- 기호(가)~(자) : 본건은 비교사례 대비 건물 전체의 공실률, 건물의 관리 상태, 경과 연수에 따른 노후도 등에서 열세함.</li></ul></li> <li>■ 호별요인<ul style="list-style-type: none"><li>- 기호(가)~(다) : 본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.</li><li>- 기호(라),(마) : 본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.</li><li>- 기호(바)~(자) : 본건은 비교사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.</li></ul></li> <li>■ 기타요인 : 본건은 비교사례 대비 기타요인 대등함.</li></ul>
------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	14,900,000	1.000	0.99521	1.517	22,495,030	24.15	543,254,975	543,000,000
나	#1	14,900,000	1.000	0.99521	1.517	22,495,030	24.15	543,254,975	543,000,000
다	#1	14,900,000	1.000	0.99521	1.517	22,495,030	21	472,395,630	472,000,000
라	#1	14,900,000	1.000	0.99521	1.431	21,219,768	89.6	1,901,291,213	1,901,000,000
마	#6	4,800,000	1.000	0.98388	1.402	6,621,119	149.15	987,539,899	988,000,000
바	#6	4,800,000	1.000	0.98388	0.824	3,891,442	245.65	955,932,727	956,000,000
사	#6	4,800,000	1.000	0.98388	0.824	3,891,442	329.6	1,282,619,283	1,283,000,000
아	#6	4,800,000	1.000	0.98388	0.780	3,683,647	531.64	1,958,374,091	1,958,000,000
자	#6	4,800,000	1.000	0.98388	0.838	3,957,559	109.18	432,086,292	432,000,000
합 계							1,524.12	-	9,076,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층 / 호	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	씨유멀티플렉스 1 / 1002	24.15	543,000,000	비준가액
나	씨유멀티플렉스 1 / 1003	24.15	543,000,000	비준가액
다	씨유멀티플렉스 1 / 1004	21	472,000,000	비준가액
라	씨유멀티플렉스 1 / 1005	89.6	1,901,000,000	비준가액
마	씨유멀티플렉스 2 / 2002	149.15	988,000,000	비준가액
바	씨유멀티플렉스 1 / B1001	245.65	956,000,000	비준가액
사	씨유멀티플렉스 1 / B1002	329.6	1,283,000,000	비준가액
아	씨유멀티플렉스 1 / B1003	531.64	1,958,000,000	비준가액
자	씨유멀티플렉스 1 / B1004	109.18	432,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			9,076,000,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 청주시 상당구 북문로1가	90-1  씨유 멀티플렉스	근린생활시설 및 판매시설 문화및 집회시설	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 철근콘크리트지붕 8층				
	[도로명주소] 충청북도 청주시 상당구 성안로 13			지하4층 (주차장)	1,298.49			
				(전기실,기계실, 창고,승강기 등)	1,612.62			
				지하3층 (주차장)	2,568.4			
				(창고,계단실, 승강기 등)	342.71			
				지하2층 (주차장)	2,568.4			
				(창고,계단실, 승강기 등)	342.71			
				지하1층 (주차장)	1,165.13			
				(제2종근린생활 시설(일반음식점))	1,745.98			
				1층 (판매시설)	2,137.58			
				2층 (판매시설)	2,175.28			
				3층 (판매시설)	1,321.65			

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 가	동소	90-1	대	(문화및집회시설)	1,220.67		543,000,000	비준가액 (공용면적 52.84㎡ 포함)
				4층 (문화및집회시설)	2,283.74			
				5층 (문화및집회시설)	489.33			
				6층 (문화및집회시설)	1,484.42			
				7층 (문화및집회시설)	458.71			
				8층 (제2종근린생활 시설(일반음식점))	1,019.8			
				일반상업지역	3,595.6			
				(내) 일반철골구조 제1층 제1002호	24.15	24.15		
				소유권 1.-----	8.79	8.79		
				대지권	3,595.6			
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 190,050,000 352,950,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 일반철골구조 제1층 제1003호	24.15	24.15	543,000,000	비준가액 (공용면적 52.84㎡ 포함)
				소유권 1.-----	8.79	8.79		
				대지권	3,595.6			
								토지·건물 배분내역 토지 : 190,050,000 건물 : 352,950,000
다				(내) 일반철골구조 제1층 제1004호	21	21	472,000,000	비준가액 (공용면적 45.95㎡ 포함)
				소유권 1.-----	7.64	7.64		
				대지권	3,595.6			
								토지·건물 배분내역 토지 : 165,200,000 건물 : 306,800,000
라				(내) 일반철골구조 제1층 제1005호	89.6	89.6	1,901,000,000	비준가액 (공용면적 196.05㎡ 포함)
				소유권 1.-----	32.61	32.61		
				대지권	3,595.6			
								토지·건물 배분내역 토지 : 665,350,000 건물 : 1,235,650,000

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 일반철골구조 제2층 제2002호	149.15	149.15	988,000,000	비준가액 (공용면적 287.94㎡ 포함)
				소유권 1.-----	54.21	54.21		
				대지권	3,595.6			
						토지·건물 배분내역		
						토지 :	345,800,000	
						건물 :	642,200,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1001호	245.65	245.65	956,000,000	비준가액 (공용면적 345.72㎡ 포함)
				소유권 1.-----	89.28	89.28		
				대지권	3,595.6			
						토지·건물 배분내역		
						토지 :	334,600,000	
						건물 :	621,400,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1002호	329.6	329.6	1,283,000,000	비준가액 (공용면적 463.85㎡ 포함)
				소유권 1.-----	119.79	119.79		
				대지권	3,595.6			
						토지·건물 배분내역		
						토지 :	449,050,000	
						건물 :	833,950,000	


# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
아				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1003호	531.64	531.64	1,958,000,000	비준가액 (공용면적 788.77㎡ 포함)
				소유권	193.21			
				1.----- 대지권	----- 3,595.6	193.21		
								토지·건물 배분내역 토지 : 685,300,000 건물 : 1,272,700,000
자				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1004호	109.18	109.18	432,000,000	비준가액 (공용면적 153.65㎡ 포함)
				소유권	39.68			
				1.----- 대지권	----- 3,595.6	39.68		
								토지·건물 배분내역 토지 : 151,200,000 건물 : 280,800,000
<b>합 계</b>							<b>₩9,076,000,000</b>	
이 하					여 백			

# 구분건물 개별요인 분석표-1

<p>소재지</p>	<p>충청북도 청주시 상당구 복문로1가 90-1</p>
<p>건물명칭 및 층·호수</p>	<p>씨유멀티플렉스 제1층 제1002호 외 8개호</p>
<p>지리적위치 및 주위환경</p>	<p>본건은 충청북도 청주시 상당구 문화동 소재 '충청북도창' 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 판매시설 등이 혼재하는 중심상가지대로서 제반 주위환경은 보통임.</p>
<p>교통상황</p>	<p>본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바 제반 교통사정은 대체로 보통임.</p>
<p>접면도로상황</p>	<p>본건 동측, 서측으로 노폭 약 11미터 내외의 포장도로, 북측 및 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.</p>
<p>토지이용계획 및 공법상제한사항</p>	<p>도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구(성안지구), 기타용지(거점유도권역(A2, 110m이하)), 지구단위계획구역(원도심), 소로1류(폭 10m~12m)(보행자우선도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2013-12-20)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 역사문화환경보존지역(청주시 청 문화예술과(201-2023, 201-2025))&lt;문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률&gt; 임.</p>
<p>주위환경</p>	

## 구분건물 개별요인 분석표-2

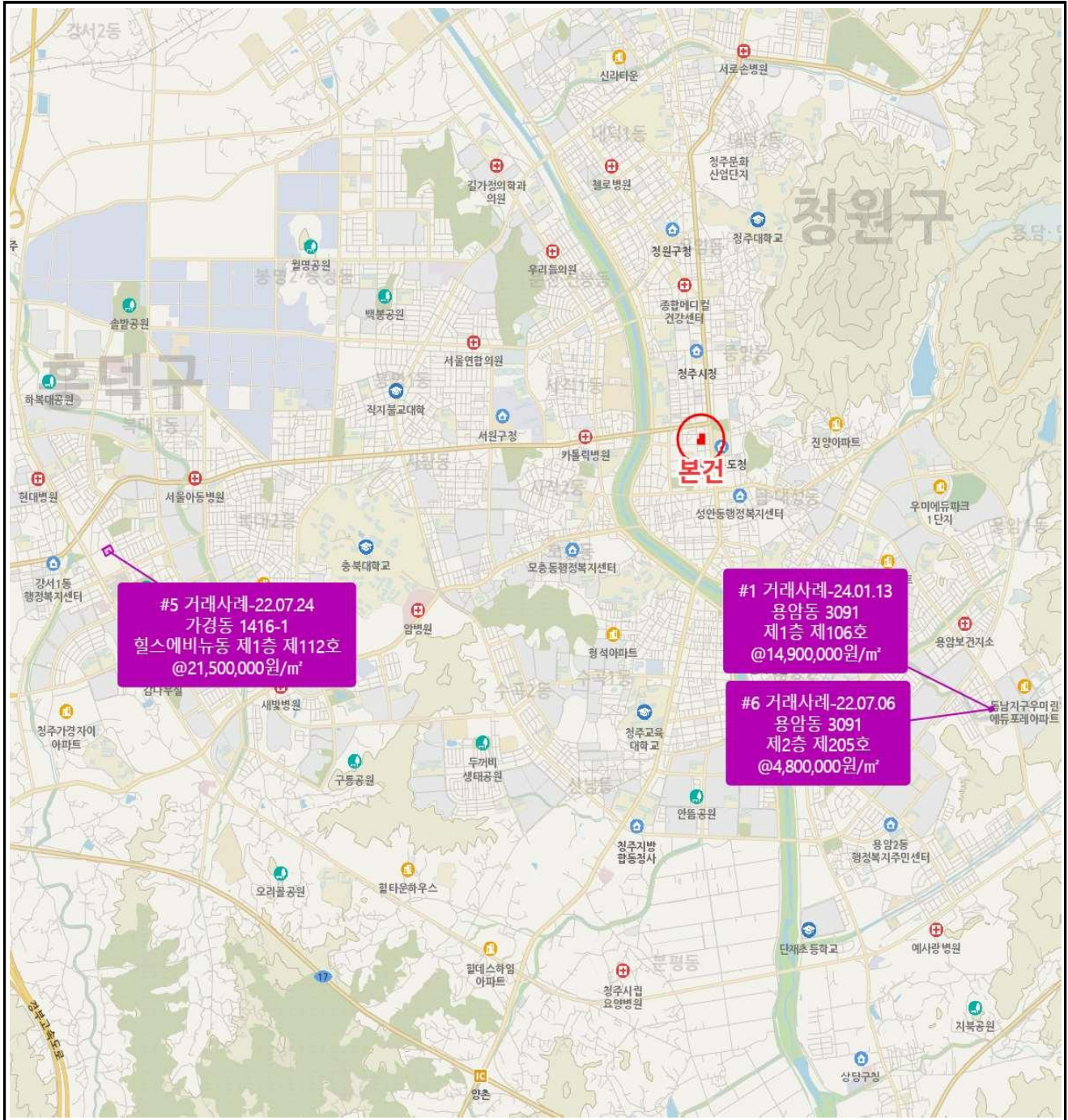
<b>건 물 의 구 조 및 마 감 재 등</b>	구조 : 철근콘크리트구조 및 일반철골구조 철근콘크리트지붕 규모 : 지하 4층 / 지상 8층 외벽 : 알루미늄복합판넬, 치장석, 강화유리 마감 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등 창호 : 강화유리 및 샷시창호 마감 등임.						
<b>이 용 상 황</b>	기호(가)~(자) : 공부상 근린생활시설임.						
<b>관 리 상 태</b>	①양호 ②보통 ③불량			<b>사 용 승 인 일</b>		2008.09.10	
<b>부 대 설 비 등</b>	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	○	-	○	○	○
<b>공 부 와 의 차 이 및 기 타</b>	없음.						
<b>본 건 전 경</b>							

# 광역 위치도



소재지

충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1  
씨유멀티플렉스 제1층 제1002호 외 8개호

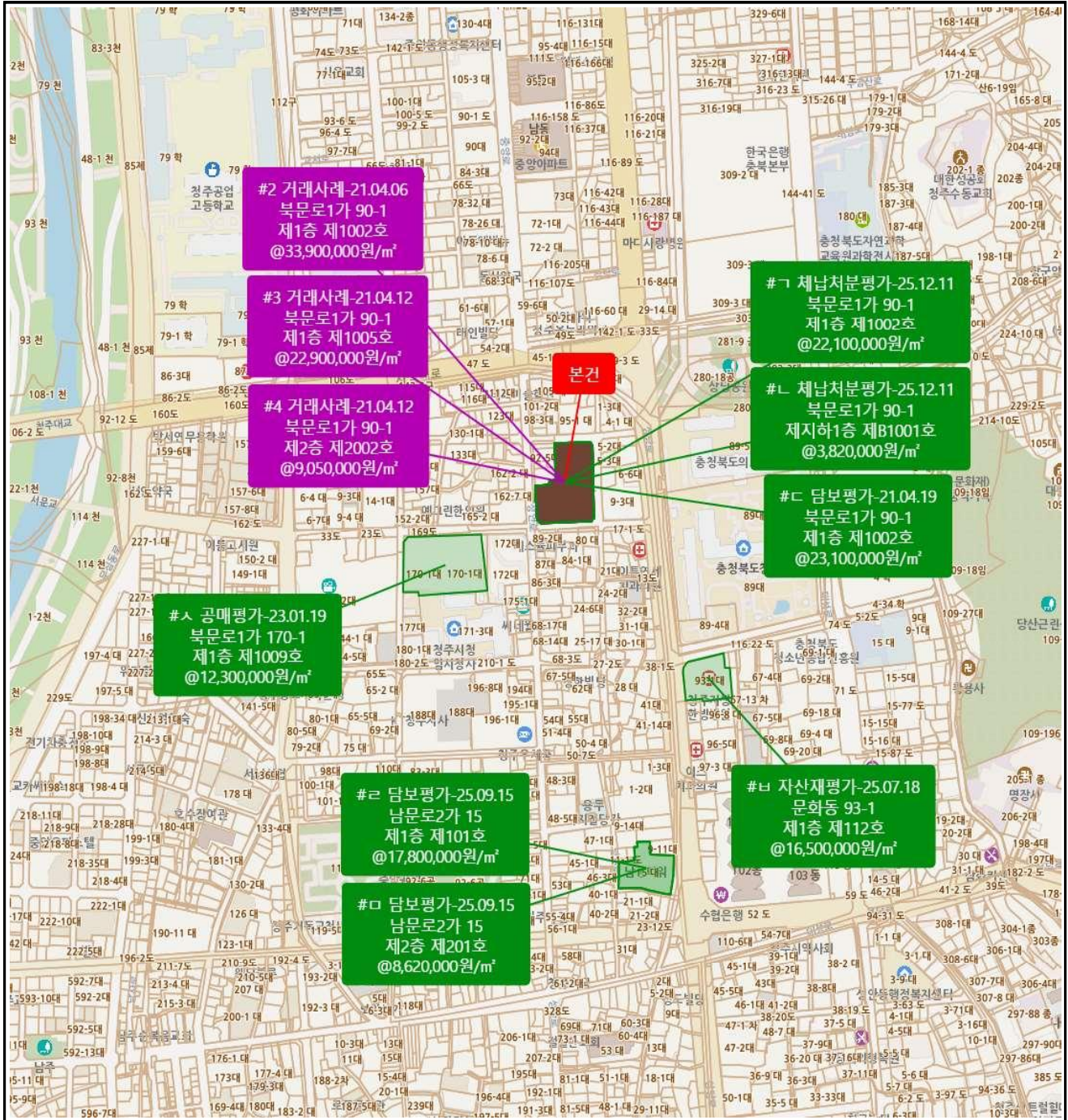


# 위 치 도



소재지

충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1  
씨유멀티플렉스 제1층 제1002호 외 8개호



# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )



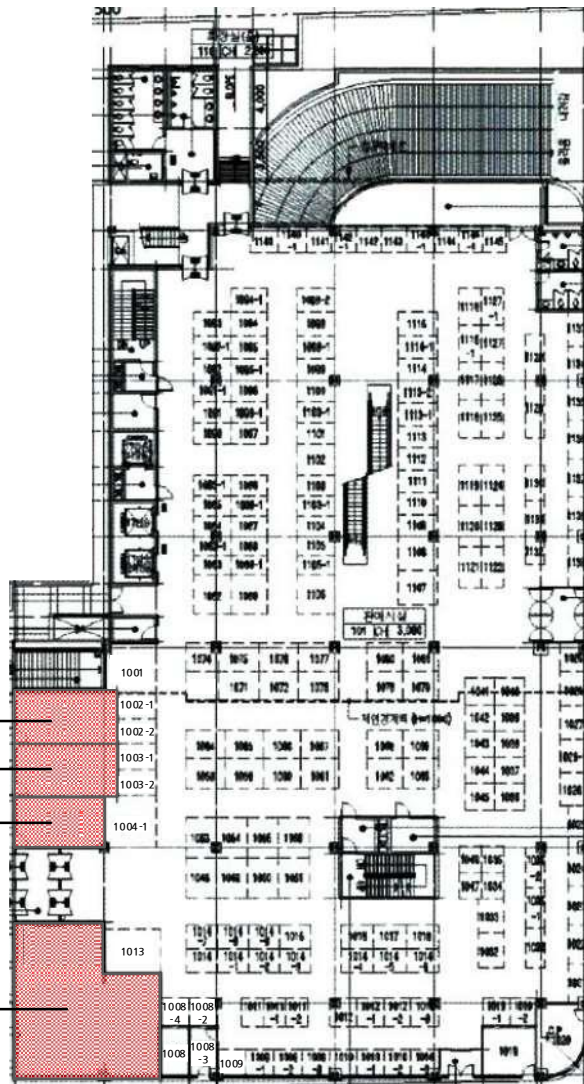
씨유멀티플렉스 제1층 제1002호 외

(가) 제1층 제1002호

(나) 제1층 제1003호

(다) 제1층 제1004호

(라) 제1층 제1005호



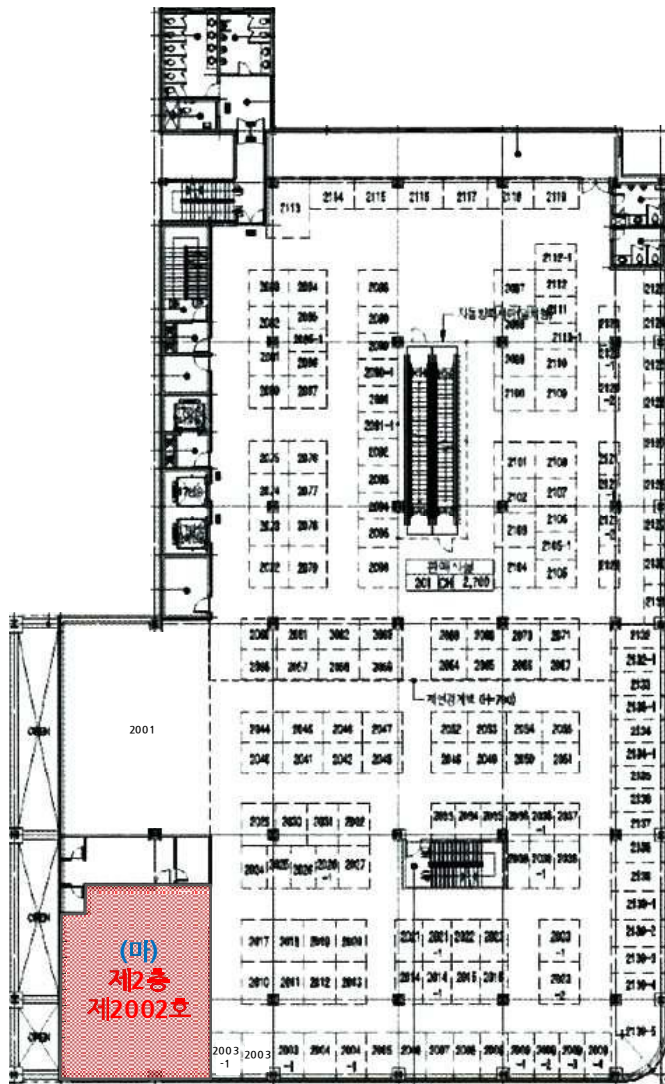
[제1층]

# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )



씨유멀티플렉스 제2층 제2002호



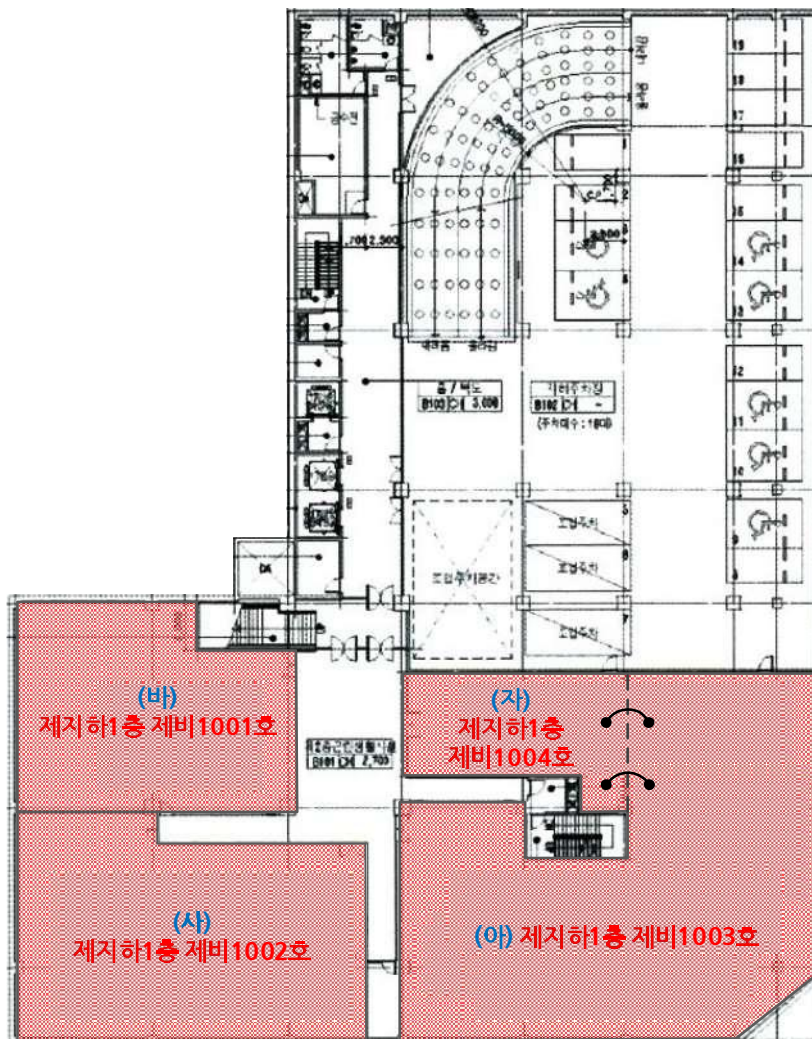
[제2층]

# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : ( )



씨유멀티플렉스 제지하1층 제비1001호 외

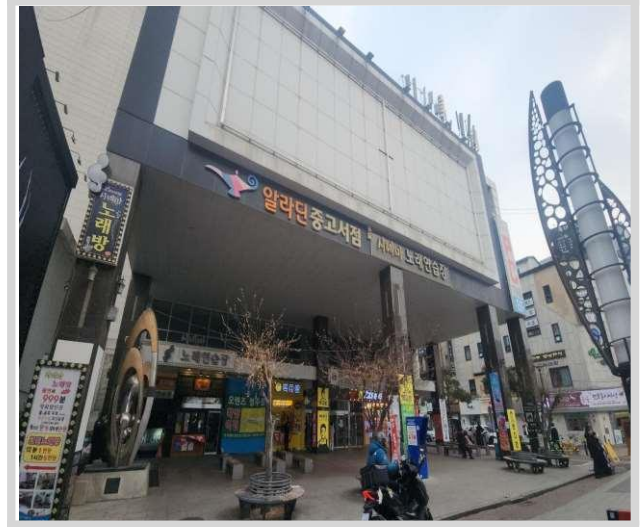


[제지하1층]

# 사 진 용 지



주위환경



본건물 전경-1



본건물 전경-2



기호(가) 전경

# 사 진 용 지



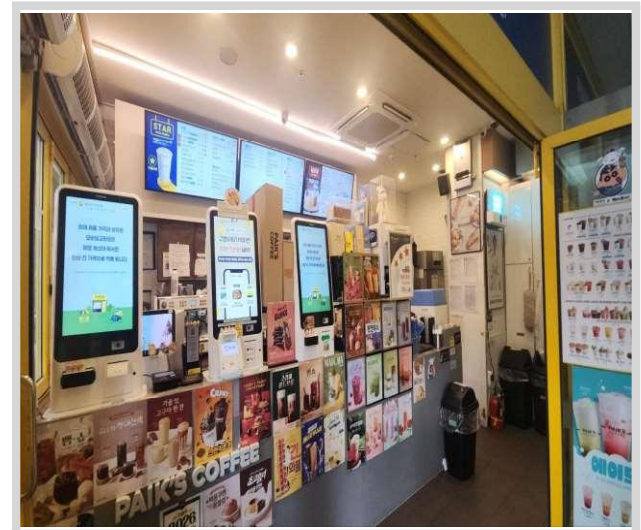
기호(가) 내부



기호(나) 전경



기호(다) 전경

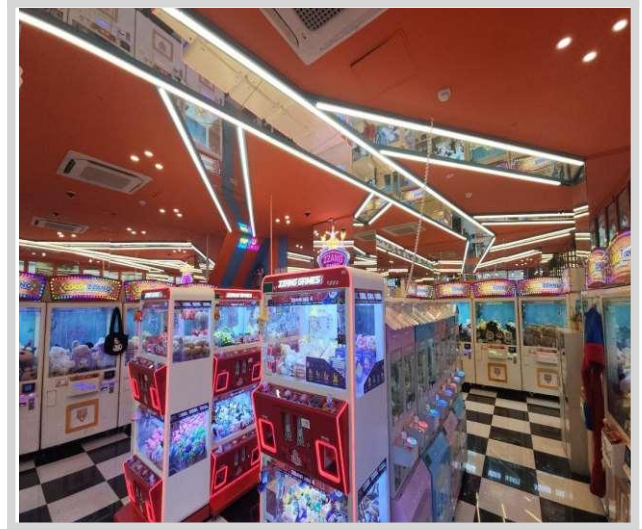


기호(다) 내부

# 사 진 용 지



기호(라) 전경



기호(라) 내부



기호(마) 전경



기호(바),(사) 전경

# 사 진 용 지



기호(아),(자) 전경



기호(아),(자) 내부

# (주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)  
E-Mail: kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지: http://www.kaaram.com

TEL: 02)556-0048  
FAX: 02)553-8998

문서번호 0126-02-00212  
시행일자 2026.02.13  
수 신 주식회사 새마을금고자산관리회사  
참 조  
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.02.10 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 제1층 제1002호 외 8개호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부  
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 0126-02-00212

2026.02.13

## 주식회사 새마을금고자산관리회사 귀하

### 육백팔십오만팔천오백원정(₩6,858,500.-)

2026.02.10일자 우리 법인에 의뢰하신『충청북도 청주시 상당구 북문로1가 90-1 씨유멀티플렉스 제1층 제 1002호 외 8개호』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역 -

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩5,848,560	$3,566,000 + (4,076,000,000 \times 7/10,000 \times 0.8) \approx 5,848,560$
실비		
여비	269,600	
토지조사비	-	
물건조사비	90,000	
공부발급비	11,200	
기타실비	16,000	
자료수집비	-	
소계	386,800	
특별용역비	-	
공급가액	6,235,000	1,000원 미만 절사
부가세	623,500	
합계	6,858,500	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩6,858,500	

#### ■ 송금처

새마을금고 사당지점( 9002-1354-2964-1 ) 예금주: (주)가람감정평가법인

#### ■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 0126-02-00212로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 32조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

## (주)가람감정평가법인

TEL: 02-556-0048 FAX: 02-553-8998

법인 사업자등록번호: 107-81-85124

# 실비내역

과 목	금 액	내 역
토지조사비		
물건조사비	90,000	9동 × 10,000원
여비교통비	269,600	
공부발급비	11,200	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 9부 × 1,000원 = 9,000원
		건축물현황도 : 1부 × 1,200원 = 1,200원
특별용역비		
기 타 실 비	16,000	사진 : 16장 × 1,000원 = 16,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 :
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합 계	386,800	
부가세	38,680	
총합계 (부가세포함)	425,480	

(주)가람감정평가법인

TEL : 02)556-0048 FAX : 02)553-8998