

감정평가서

의뢰인 : 오산새마을금고 이사장

건명 : 충청북도 청주시 상당구 용정동 1011

평가서번호 : D2311-4-060호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)정일감정평가법인 경기중앙지사



경기도 수원시 영통구 광교중앙로 248번길 40, 2층 212호(하동, 스마트법조프라자)
TEL. (031)214-1105 FAX. (031)214-1104

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
김광현


김광현




㈜정일감정평가법인 경기중앙지사

지사장 정두수

(서명 또는 인)

감정평가액	금이십구억일천사백일십삼만삼천구백사십원정(₩2,914,133,940.-)				
의뢰인	오산새마을금고 이사장	감정평가 목적	공매		
제출처	오산새마을금고	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
-	-	2023. 11. 27	2023. 11. 27	2023. 12. 15	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	997.7	토지	997.7	899,000	896,932,300
건물	3,028.28	건물	3,028.28	-	2,017,201,640
	이	하	여백		
합계					₩2,914,133,940
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <div><div>심사자 : 감정평가사 정두수</div><div>정두수</div><div></div></div>				



(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 상당구 용정동 소재 “용성중학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 오산새마을금고의 구매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

(2) 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사완료일인 2023년 11월 27일임.

5. 실지조사 실시시간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 11월 27일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

(1) 감정평가방식

원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

비교방식: 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식.

수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

(2) 토지

토지의 감정평가는 ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”, ② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건

과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 “원가법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(3) 건물

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 규모, 자재, 준공일자, 유지관리상태, 이용상황, 부대설비 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의해 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- 가. 본 감정평가는 공매 목적의 평가인바, 평가목적 외의 사용 시에는 그 목적에 부합하는 별도의 평가가 필요한바 유의바람.
- 나. 본건의 평가목록, 소재지, 지번 지목 및 면적 등은 귀 의뢰목록 및 관련 공부서류 등에 의거 확인하였음.
- 다. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 라. 본건은 기준시점 현재 폐문 및 부재 등으로 내부확인하지 못하였는바, 일반건축물대장 건축물현황도면 및 외부 목측 등으로 도시하였으니, 업무진행시 참고바람.
- 마. 본건의 세무서열람 결과, 해당 주소에 신고된 '상가임대차현황' 은 없는 것으로 확인되었음.
(열람일: 2023.12.15.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 토 지

일련 번호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) 2023년
1	용정동 1011	997.7	주차장	1종일주	자동차 관련시설	소로 각지	정방형 평 지	732,700

2. 건 물

일련 번호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적 (㎡)	층 수	사용승인 일자
가	용정동 1011	자동차관련시설	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3,028.28	지상4층	2014.06.05.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출

1. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

가. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교표준지의 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 가까이에 있는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2023년 01월 01일)

일련 번호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡) 2023년
A	용정동 1030	215	대	1종일주	주상용	소로 각지	정방형 평 지	549,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 일수 안분하여 연장 적용하였음.

표준지 용도지역	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
A 주거지역	-0.128 (0.99872)	충청북도 청주시 상당구 (23.01.01~23.11.27) (주거) 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : -0.277 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.171 $(1 - 0.00277) * (1 + 0.00171 * 27/31)$ ≈ 0.99872

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

- 기호(1) / 표준지A

개별요인 비교				비 고
조 건	항 목	세 부 항 목	격차율	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.01	비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	-.
		기타		
격차율			0.707	-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두 6607호 / 1993.09.10. 선고, 92누 16300)등의 취지에 따라 인근 지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 인근 사례를 참작한 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 지역 토지의 가격 수준

구분	이용상황	도로조건	가격수준	비 고
본건 인근	주차장	소로변	850,000원/㎡ ~ 900,000원/㎡ 내외 수준임.	1종일주

본건 인근 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

③ 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지번	평가 목적	지목	용도 지역	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
1	용정동 743	매입 매각	주차장	1종일주	892,000	2023.11.29.	-
2	용정동 1212	담보	주차장	1종일주	1,100,000	2022.10.26.	-
3	금천동 237-4	담보	주차장	2종일주	720,000	2022.04.21.	-
4	용정동 1141	담보	주차장	1종일주	853,000	2022.03.14.	-
5	용정동 820	법원 경매	대	1종일주	1,250,000	2023.11.06.	-
6	용정동 1130	담보	대	1종일주	1,360,000	2022.04.07.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

구 분	소재지 지번	용도지역 지목	거래가격(원) 토지단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	토지면적(㎡) 건물연면적(㎡)	비 고
#1	용정동 1228-1	1종일주 대	700,000,000 (@ 1,242,578원/㎡)	2023.08.08. 2013.05.23.	210.7 391.24.	-
	의 견	산식: (거래가액(원) - 건물가격(원)) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 1) 건물가격의 산출 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단독주택 건물단가: 1,400,000원/㎡ * 40년/50년 ≒ 1,120,000원/㎡ 건물가격: 1,120,000원/㎡ * 391.24㎡ ≒ 438,188,800원 2) 토지가격의 산출 (700,000,000 - 438,188,800)원 / 210.7㎡ ≒ 1,242,578원/㎡				
#2	용정동 1125	1종일주 대	950,000,000 (@ 1,285,612원/㎡)	2022.05.15. 2014.11.24.	259.6 494.19	-
	의 견	산식: (거래가액(원) - 건물가격(원)) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 1) 건물가격의 산출 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단독주택, 근린생활시설 건물단가: 1,450,000원/㎡ * 43년/50년 ≒ 1,247,000원/㎡ 건물가격: 1,247,000원/㎡ * 494.19㎡ ≒ 616,254,930원 2) 토지가격의 산출 (950,000,000 - 616,254,930)원 / 259.6㎡ ≒ 1,285,612원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교표준지와 인근 지역에 소재하며, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

비교사례 기준 표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
기준시점의 표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 격차율 산정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 평가사례를 비교사례로 선정하였음.

- 거래사례#1 / 표준지A

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/㎡)	격차율	적용
	공시지가 (원/㎡)						
사례기준 표준지 가격	1,242,578	1.00365	1.000	1.020	1,272,055	2.320	2.32
기준시점 현재 표준지 가격	549,000	0.99872	-	-	548,297		

산 정 내 역

시점수정	충청북도 청주시 상당군 주거지역(2023.08.08. ~ 2023.11.27.): 1.00365						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.020
	비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	549,000	0.99872	1.000	0.707	2.32	899,339	899,000

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

가. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 **거래사례#2**를 선정하였음.

다. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교거래사례가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

거래사례 용도지역	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
#2 주거지역	0.244 (1.00244)	<p>충청북도 청주시 상당구 (22.05.15~23.11.27) (주거)</p> <p>2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.308 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.284 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.246 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.203 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.168 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.015 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.333 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.347 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : -0.277 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.171</p> <p> $(1 + 0.00308 * 17/31) * (1 + 0.00284)$ $* (1 + 0.00246) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00168)$ $* (1 - 0.00015) * (1 - 0.00333) * (1 - 0.00347)$ $* (1 - 0.00277) * (1 + 0.00171 * 27/31)$ ≈ 1.00244 </p>

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	#2	1.00	1.00	1.00	1.01	0.70	1.00	0.707	-

- 본건은 거래사례#2 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하나 행정적조건(지목 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	일련 번호	사례단가 (원/㎡)						
1	#2	1,285,612	1.000	1.00224	1.000	0.707	910,963	911,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 관련 사항

가. 토지 시산가액(단가)의 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	899,000	911,000	-

나. 토지 감정평가액의 결정 및 검토의견

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	997.7	899,000	896,932,300	-
합계			896,932,300	

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건 물

(1) 원가법에 의한 산출내역

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였고, 본건 기호(가) 건물에 관리상태 및 이용상황 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

나. 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

① 재조달원가 참고자료

(한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2021)」)

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,397,000	50 (45~55)
주차빌딩	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	635,000	55 (50~60)

② 재조달원가의 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

일련 번호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1, 2층	제2종 근린생활시설	철골철근콘크리트 구조	1,150,000	-	1,150,000
	1~4층	자동차관련시설 (주차장)	철골철근콘크리트 구조	650,000	-	650,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는바, 대상건물의 정액법으로 감가수정하여 적용단가를 결정하였음.

본건의 2층 부분의 일부는 2016년 01월 29일 증측되었는바, 이를 고려하여 적용단가를 결정하였음.

일련 번호	용 도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	제2종 근린생활시설	1,150,000	50	9	9	41	41/50	943,000
	자동차관련시설 (주차장)	650,000	50	9	9	41	41/50	533,000

(2) 건물 감정평가액의 결정

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	983.24	943,000	927,195,320	-
	2,045.04	533,000	1,090,006,320	-
합계			2,017,201,640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	896,932,300	-
건 물	2,017,201,640	-
합 계	2,914,133,940	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 위와 같이 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

토지 · 건물 감정평가 명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1 가	충청북도 청주시 상당구 용정동	1011	주차장	제1종 일반주거지역	997.7	997.7	899,000	896,932,300	
	" [도로명주소] 충청북도 청주시 상당구 호미로 202번길 5	1011	자동차 관련시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층	667.52	667.52	943,000	629,471,360	1,150,000 x41/50
				1층	89.55	89.55	533,000	47,730,150	650,000 x41/50
				2층	441.35	441.35	533,000	235,239,550	650,000 x41/50
				2층	315.72	315.72	943,000	297,723,960	1,150,000 x41/50
				3층	757.07	1,514.14	533,000	807,036,620	650,000 x41/50
				4층	757.07				
	합 계			< 이 하 >		여 백 >		₩2,914,133,940.-	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

Page. 1

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 청주시 상당구 용정동 소재 "용성중학교" 남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 및 교육시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통 시됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근이 가능하며, 본건 인근 노변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통 시됨.

3. 형태 및 이용상황

정방형 평지의 토지로서 기준시점 현재 자동차관련시설 등 건부지로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 12미터의 포장도로, 서측 및 북측으로 노폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 지구단위계획구역(용암2택지개발지구) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 주차장(건폐율 90%이하, 용적률 1500%이하, 공공조경 인접토지로부터 5m이상) , 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(용성중학교, 청주교육지원청체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

Page. 2

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

6. 제시목록외의 물건

후첨 건물감정평가요항표 참조.

7. 공부와의 차이

-,

8. 임대관계 및 기타

후첨 건물감정평가요항표 참조.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

Page. 1

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 기 타 설 비 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 이 용 상 태 | 5. 부합물 및 종물관계 | |
| 3. 위생 및 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

1. 건물의 구조

기호(가) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서

외벽: 패어글라스 마감 등.

내벽: 페인팅 마감 등.

바닥: 장판깔기 마감 등.

창호: 강화유리 및 패어글라스 마감 등임.

2. 이용상태

본건은 기준시점 현재 근린생활시설 및 자동차관련시설 등으로 이용 중임.

3. 위생 및 냉난방설비

위생 급배수설비 등이 되어 있음.

4. 기 타 설 비

승강기, 화재탐지설비 및 소화전설비 등이 되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

-.

6. 공부와의 차이

-.

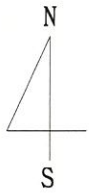
건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 기 타 설 비	7. 임대관계 및 기타
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생 및 냉난방설비	6. 공부와의 차이	
<div>7. 임대관계 및 기타</div> <div>임대관계: 미상임.</div> <div>기타사항: -.</div>		

광역위치도

소재지

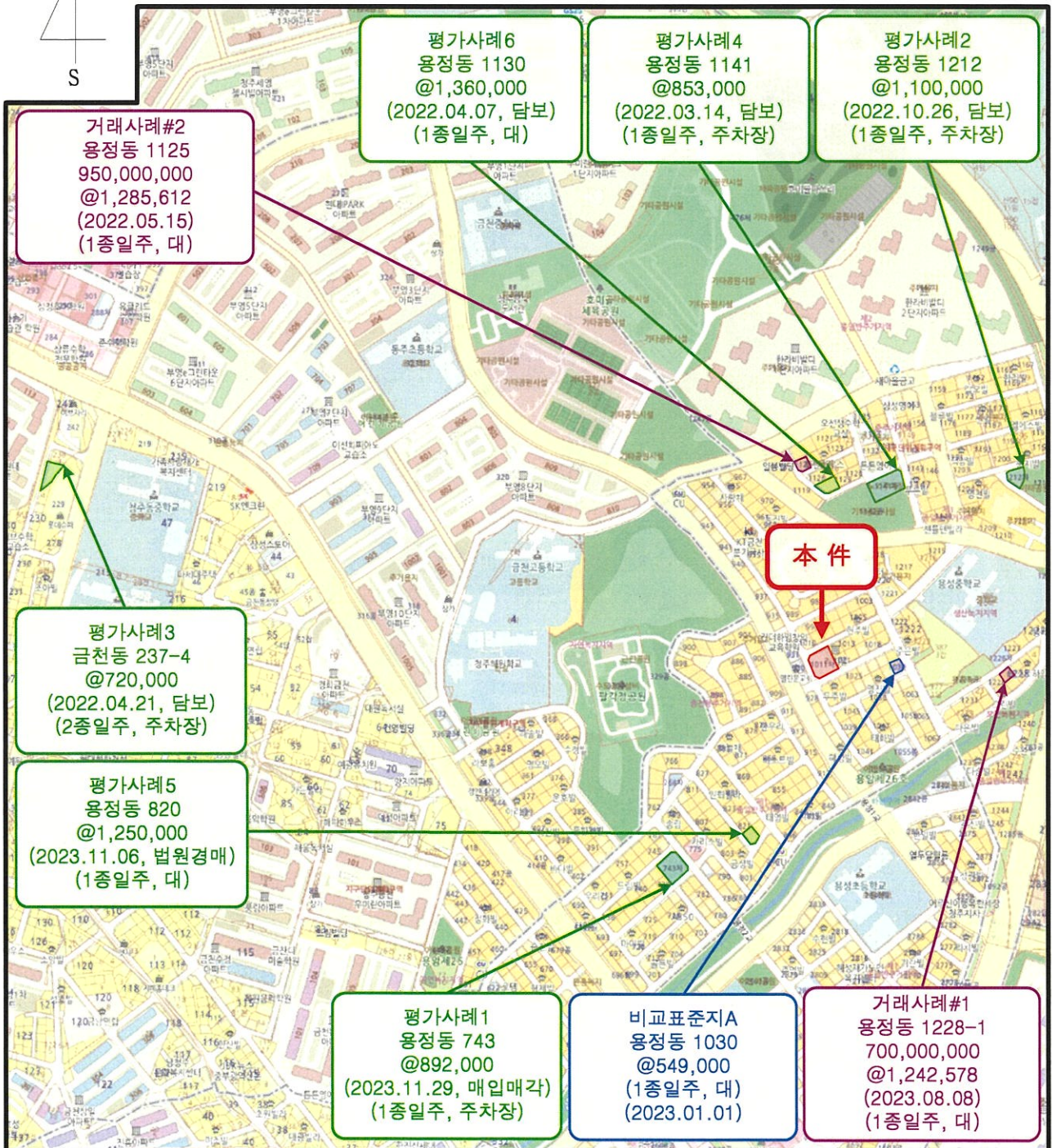
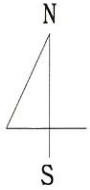
충청북도 청주시 상당구 용정동 1011



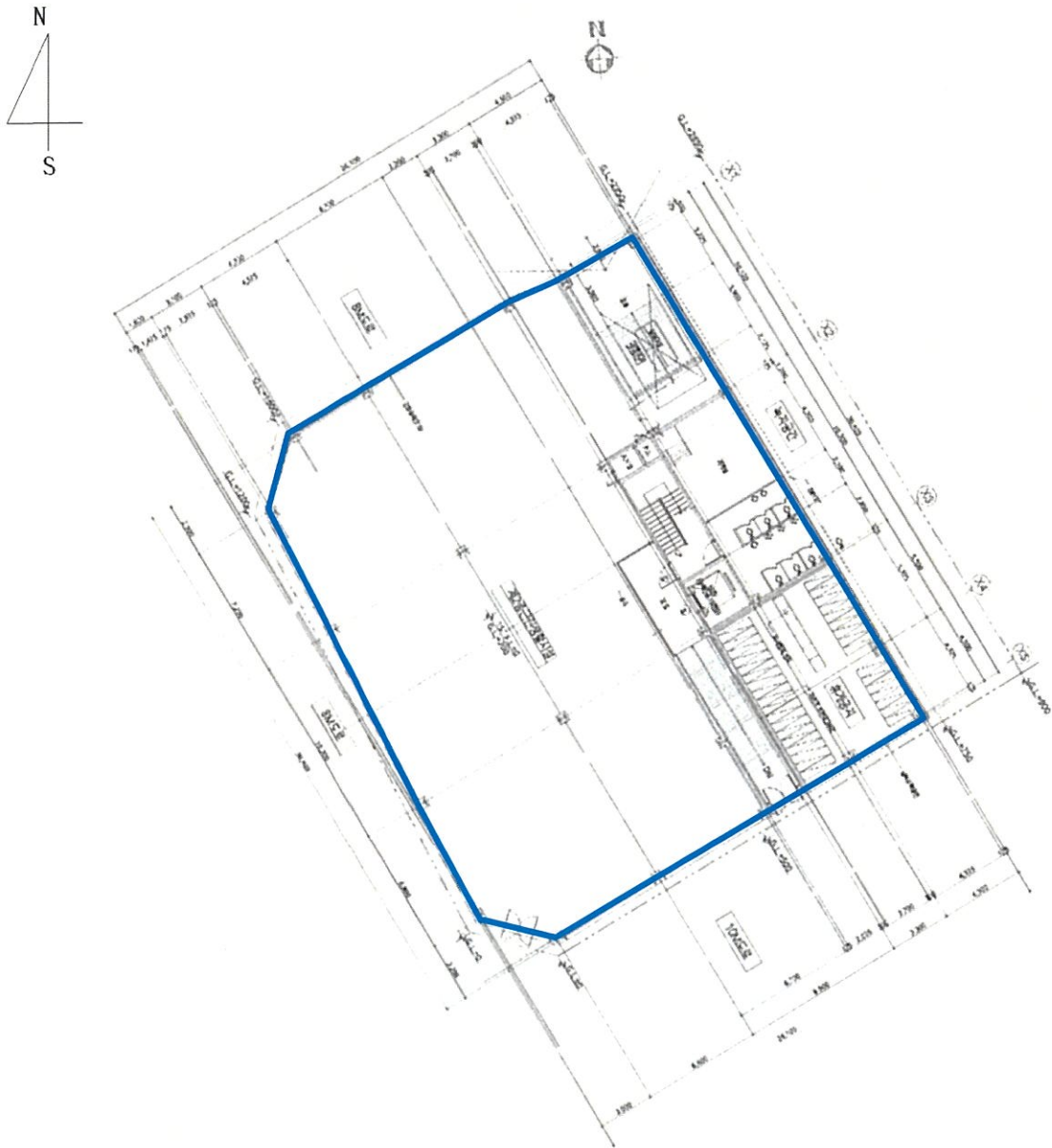
상 세 위 치 도

소재지

충청북도 청주시 상당구 용정동 1011



건물개황도 및 내부구조도



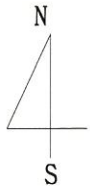
(가) <1층> 공부상 면적 757.07㎡

건물개황도 및 내부구조도



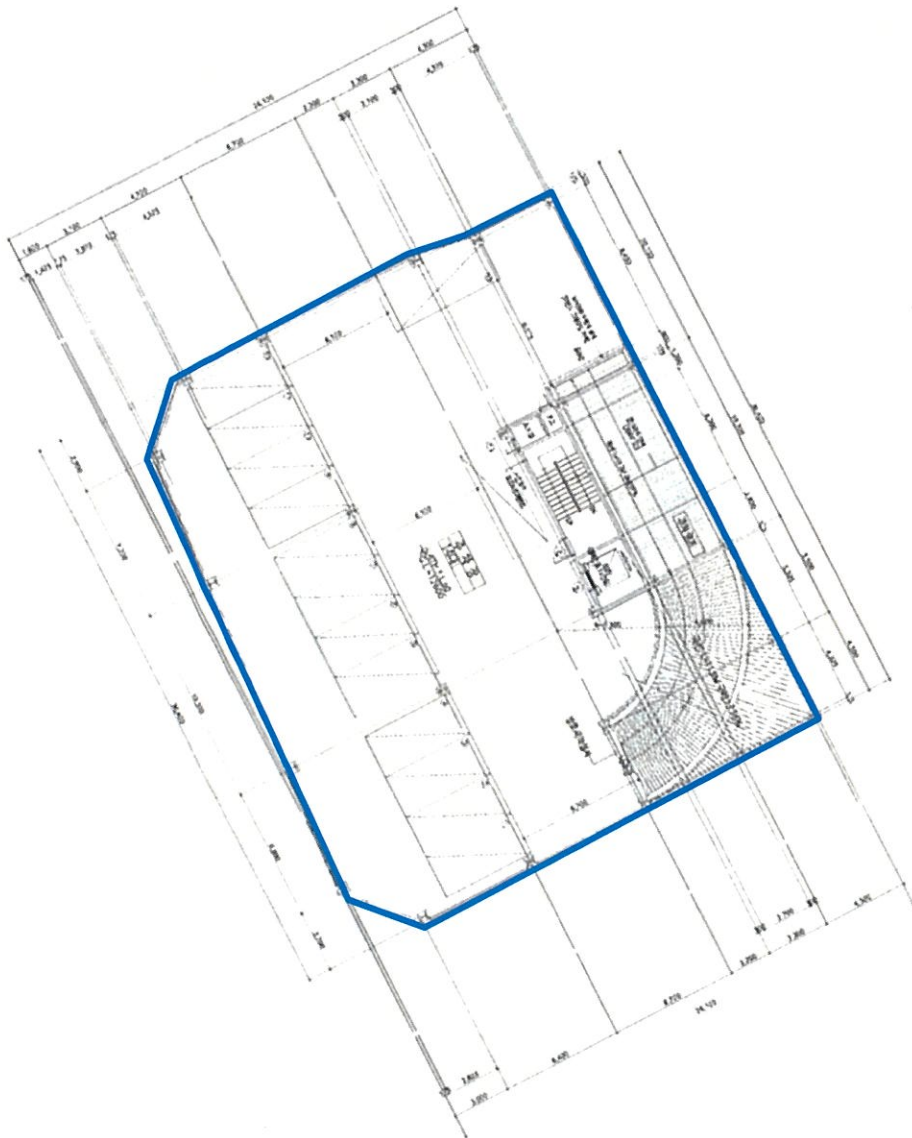
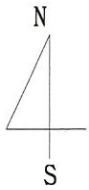
㉠ <2층> 공부상 면적 757.07㎡

건물개황도 및 내부구조도



㉠ <3층> 공부상 면적 757.07㎡

건물개황도 및 내부구조도



㉠ <4층> 공부상 면적 757.07㎡

사 진 용 지

충청북도 청주시 상당구 용정동 1011

Page. 1



[본건 및 주위전경(본건 남서측에서 촬영)]

[본건 및 주위전경(본건 남측에서 촬영)]

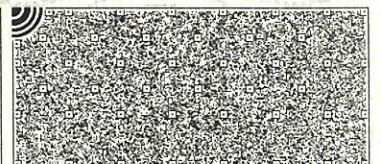
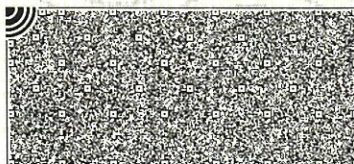
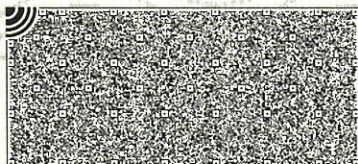
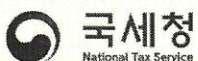


[본건 전경]

[본건 주차장 진입로 부분]

접 수 증

접 수 번 호	124-2023-1-100708494627
접 수 일 시	2023.12.15. 11:21:48
민 원 명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민 원 인 (대 표 자 또는 대 리 인)	대한토지신탁 (주) (김혜준)
처 리 예 정 기 한	2023.12.15.
처 리 주 무 부 서	(수 원) (전화번호 : 031-250-4229) 납세자보호담당관 (이혜나)
안 내 사 항	발급대상 : 충청북도 청주시 상당구 호미로202번길 5(용정동) [지번주소 : 충청북도 청주시 상당구 용정동 1011] 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> <p>민원접수자 :</p> <p>(전화번호 : 031-250-4229)</p> </div> <div> <p>이 혜 나</p> </div> </div> <p style="font-size: 1.2em; margin-top: 20px;">수 원 세 무 서</p>	



(주) 정 일 감 정 평 가 법 인

경기도 수원시 영통구 광고중앙로 248번길 40, 2층 212호(하동, 스마트법조프라자)
E-MAIL: jungil2@kapaland.co.kr

/TEL. (031)214-1105
/FAX. (031)214-1104

문서번호: D2311-4-060

시행일자: 2023. 12. 15

수 신: 오산새마을금고 이사장

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접	일자 시간		결재 공람		
수	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀
금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 11. 24.자로 의뢰하신 『충청북도 청주시 상당구 용정동 1011』 건에
대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)정일감정평가법인 경기중앙지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 02311-4-060호

오산새마을금고 이사장 귀하

一 金이백칠십삼만육천팔백원整 (₩2,736,800.-)

2023. 11. 24자로 의뢰하신 『 충청북도 청주시 상당구 용정동 1011 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	2,181,045	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $956,000 + (2,914,133,940 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 \times 0.8 = ₩2,181,045$
(나) 여비	280,000	
(나) 토지조사비	-	
(나) 물건조사비	10,000	
(나) 공부발급비	13,600	
(나) 기타실비	4,000	
(나) 특별용역비	-	
소계	307,600	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩2,488,000	
부가가치세	₩248,800	
총계	₩2,736,800	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩2,736,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(02311-4-060)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 경기서부새마을금고

9002-2002-4706-0

(주)정일감정평가법인 경기중앙지사

2023년 12월 15일

(주)정일감정평가법인 경기중앙지사

경기도 수원시 영통구 광고중앙로 248번길 40, 2층 212호(하동, 스마트빌조프라자)

TEL. (031)214-1105

FAX. (031)214-1104

[공급자(사업자)등록번호 : 577-85-00870]