

감정평가서

의뢰인 : (주)하나자산신탁

건명 : 충청북도 청주시 서원구 사직동 236-1
부동산

번호 : RB240213-02-1201

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.

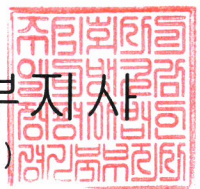


(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL. (031)974-3345

FAX. (031)965-3953



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
엄정효





(인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 엄정효 (서명 또는 인)

감정평가액	금일십억일천오백오십팔만이백오십원정(₩1,015,580,250.-)			
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	구매	
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 02. 21.	2024. 02. 21.	2024. 02. 21.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	268.4	토지	268.4	3,700,000	993,080,000
건물	448.35	건물	448.35	-	22,500,250
	이	하	여	백	
합계					₩1,015,580,250

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

심사자 : 감정평가사
임양수

林楊洙



(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 청주시 서원구 사직동 소재 사직4구역 재개발사업 정비구역 내에 위치하는 부동산 (토지·건물)으로서, (주)하나자산신탁 공매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 02월 21일이고, 실지조사 실시일은 2024년 02월 21일이며, 실지조사 내용은 “II.대상물건의 개황”을 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 사직4구역 재개발사업 정비계획 및 사업추진 현황

1) 사직4구역 재개발사업 개요

- 정비사업의 명칭: 사직4구역 재개발사업
- 위치: 청주시 서원구 사직동 235-11번지 일원
- 면적: 58,416.2㎡
- 건축계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (높이)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				
기정	사직 4구역	58,416.2	공동주택 용지	45,889.4	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 업무시설	30 이하	720 이하	최고층수 59층 (213m) 이하
기타		건축물의 주용도는 주거용으로 하되 주거비율이 80%를 기준으로 ±5% 범위 내에서 조정 가능						

- 정비사업시행 예정시기

정비계획 변경 고시일로부터 4년 이내

2) 사업추진현황

- 2009.07.21.: 조합추진위원회 구성
- 2011.10.14.: 사직4구역 도시환경정비사업 정비구역지정 및 지형도면 고시(청주시 고시 제2011-100호)
- 2024.02.08.: 사직4구역 재개발사업 정비구역 및 정비계획결정(변경) 및 지형도면 고시(청주시 고시 제2024-72호)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사직4구역 토지이용계획 결정 조서 및 정비구역지정도

구분	면적 (㎡)	정비구역지정도
공동주택용지	45,889.4	
도로	4,983.2	
공원	6,957.3	
주차장	586.3	
합계	58,416.2	

나. 전입세대 열람내역(발급일: 2024.02.13.)

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

다. 확정일자 현황(발급일: 2024.02.13., 최근 5년 기준)

임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없음.

라. 상가건물임대차 현황(발급일: 2024.02.13.)

본건은 확정일자 임대차계약 해당없음.

마. 임대차 조사 내역 등

본건은 현황 공실 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 유치권 확인

본건과 관련하여 외부 게시된 유치권 관련내역 등을 포착하지 못하였음.

사. 주요 등기사항(발급일: 2024.02.13.)

일련 번호	구분	순위 번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상 소유자
1	갑구	19	압류	2023년1월10일 제2130호	권리자 청주시	주식회사 하나자산신탁
	갑구	19-1	공매공고	2023년8월23일 제80154호	-	주식회사 하나자산신탁
가	갑구	17	압류	2019년10월11일 제104060호	권리자 청주시	주식회사 하나자산신탁
	갑구	17-1	공매공고	2023년8월23일 제80154호	-	주식회사 하나자산신탁
	갑구	18	압류	2023년1월10일 제2131호	권리자 청주시	주식회사 하나자산신탁

아. 토지 관련 사항

- 1) 본건 토지 중 일련번호(1)는 도시계획시설(도로, 공원)에 일부 저촉되나 이는 사직4구역 정비 계획에 의한 것으로 도시계획시설 저촉 여부가 본건 토지의 가치형성요인에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 당해 공법상 제한을 감안하지 아니하고 감정평가하였음.
- 2) 본건의 지적경계, 이용상황 등은 현장조사, 위성사진 등에 의하여 판단 후 평가하였으니, 이해관계인은 필요시 측량을 통하여 정확한 지적경계 및 이용상황을 확인하시기 바람.

자. 건물 관련 사항

- 1) 본건 건물은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 건물의 용도, 내부구조 등을 확인하기 곤란하여 건물의 용도, 내부구조, 면적 등은 일반건축물대장을 기준으로 감정평가하였으며 용도, 내부의 구조 변경 등이 있을 경우 가격이 변동될 수 있음.
- 2) 본건 건물은 외관상 창호, 문, 전기설비 등이 일부 철거되어 있는 바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 확정 및 개황

1. 토지

가. 대상물건의 확정(충청북도 청주시 서원구)

일련 번호	소재지	공부 면적(㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2023년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	사직동 236-1	268.4	일반상업	대	상업용	세각(가)	사다리형 평지	781,600	-

나. 토지 개황

지 리 적 위 치	본건은 충청북도 청주시 서원구 사직동 소재 사직4구역 재개발사업구역 내에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 숙박시설, 근린생활시설, 주상용 건물, 단독주택 등이 혼재하는 지대임.
교 통 상 황	본건까지 차량접근 가능하며, 정비구역 남측 사직대로, 서측으로 사운로가 소재하여 인근 제반 교통상황은 무난한 편임
형 상 · 지 세	본건은 사다리형 평지임.
이 용 상 황	본건은 상업용 건부지로 이용 중임.
토지이용계획 및 제한 사항	도시지역, 일반상업지역, 특화경관지구, 지구단위계획구역(사직4구역), 수변공원(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(저촉), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(청주공업고등학교, 청주교육지원청 체육건강과(043-299-3191~3196))<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(사직4구역)<도시 및 주거환경정비법>임.
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없음.
제 시 외 건 물	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물

가. 대상물건의 확정

일련 번호	내 용					
가	소재지, 명칭	충청북도 청주시 서원구 사직동 236-1		주구조, 지붕	철근콘크리트, 스라브지붕	
	용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	여관	448.35	-	-	지하 1층, 지상 3층	1984.10.04.

※ 일반건축물대장 등 기준

나. 건물 개황

건 물 의 구 조 및 마감재 등	일련번호(가) 구조: 철근콘크리트조, 스라브지붕 외벽: 시멘트몰탈 위 타일 붙임 등 마감. 내벽: -, 창호: -.
이 용 상 황	일련번호(가)는 일반건축물대장상 용도는 여관이나 현황 공실 상태임.
부 대 설 비	-.
공 부 와 의 차 이 및 기 타	없음.
부 합 물 및 종 물 관 계	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.
감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법, 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 건물은 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
 - ② 토지의 비교방식에는 비교표준지 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ③ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 “기호(A)”를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	사직동 236-7	296.9	일반상업	대	상업용	세로(가)	세장형 평지	754,900	-

2) 시점수정

2.1) 지가변동률

(충청북도 청주시 서원구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.01. ~ 2023.12.31.	0.185	2023년 12월분
누 계 (2024.01.01.~2024.02.21.)	0.310% (1.00310)	$(1+0.00185 \times 52/31) \approx 1.00310$

※ 2024년 01월 이후의 변동률은 미고시되어 직전월 변동률을 연장하여 적용함.

2.2) 시점수정치 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호에 의거하여 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

<상업지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

4.2) 개별요인 비교

일련번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
본건은 표준지 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3) 인근 감정평가사례 및 거래사례

구분	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	사직동 236-63	일반상업	대	상업용	4,870,000	2023.04.02.	조세 평가
②	사직동 236-32	일반상업	대	단독	3,370,000	2022.06.10.	담보 평가
③	사직동 236-2	일반상업	대	상업나지	3,620,000	2022.06.10.	담보 평가
④	사직동 234-6	일반상업	대	상업용	4,572,175	2023.07.29.	토지 거래사례
⑤	사직동 236-9	일반상업	대	상업용	3,629,060	2023.11.27.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 1,039,000,000원						
	ㄴ. 건물의 구조, 사용승인일, 규모 등을 고려해볼 때 건물가치는 미미하다고 판단하였음.						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: $(\text{ㄱ}-\text{ㄴ}) \div 286.3\text{㎡} \approx 3,629,060\text{원/㎡}$						
⑥	사직동 233-42	일반상업	대	상업용	3,483,366	2023.02.28.	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 890,000,000원						
	ㄴ. 건물의 구조, 사용승인일, 규모 등을 고려해볼 때 건물가치는 미미하다고 판단하였음.						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: $(\text{ㄱ}-\text{ㄴ}) \div 255.5\text{㎡} \approx 3,483,366\text{원/㎡}$						

※ 자료출처: 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

대상 토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 “감정평가사례①(비교표준지(A))”를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

일련번호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
①사례	4,870,000	1.000	1.00452	1.000	0.742	3,629,873	4.794
(A)표준지	754,900	-	1.00310	-	-	757,240	
※ 시점수정 (충청북도 청주시 서원구 상업지역 지가변동률, 2023.04.02.~2024.02.21.) : 1.00452							
※ 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.							
※ 개별요인	가로조건	표준지는 사례 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 열세함.					0.85
	접근조건	대등함.					1.00
	환경조건	표준지는 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함.					0.90
	획지조건	표준지는 사례 대비 고저 등에서 열세함.					0.97
	행정적조건	대등함.					1.00
	기타조건	대등함.					1.00
	계						0.742

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	표준지 일련번호	그 밖의 요인 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	A	4.79

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	754,900	1.00310	1.000	1.020	4.79	3,699,724	3,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 “거래사례⑤”를 선정함.

구분	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
⑤	사직동 236-9	일반상업	대	상업용	3,629,060	2023.11.27.	토지건물 거래사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 거래 시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

3.1) 거래사례⑤ 시점수정

(충청북도 청주시 서원구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.11.01. ~ 2023.11.30.	0.171	2023년 11월
2023.12.01. ~ 2023.12.31.	0.185	2023년 12월
누 계 (2023.11.27.~2024.02.21.)	0.519% (1.00519)	$(1+0.00171 \times 4/30) \times (1+0.00185) \times (1+0.00185 \times 52/31) \approx 1.00519$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

<상업지대>

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

5.2) 개별요인 비교

일련번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1	⑤	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
본건은 사례 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

일련 번호	사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,629,060	1.000	1.00519	1.000	1.020	3,720,853	3,720,000

다. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,700,000	3,720,000	3,700,000

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 산출근거

가. 재조달원가

1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,324,000	50(45~55)
7-1-5-3	여관	철근콘크리트조/슬래브지붕	5	1,196,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,026,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	5	780,000	50(45~55)

※ 자료출처: 건물신축단가표(2023년, 한국부동산원)

2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	지1층	철근콘크리트	여관	680,000	-
	1층-3층	철근콘크리트	여관	850,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 물건의 특성, 관리상태 등을 고려하여 정액법, 관찰감가법을 적용하였음.

일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효 경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
가	지1층	680,000	50	47	3	41,000
	1층-3층	850,000	50	47	3	51,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	일련번호	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	268.40	3,700,000	993,080,000	-
건물	가	448.35	-	22,500,250	관찰감가
합계		-	-	1,015,580,250	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

부동산 감정평가명세표

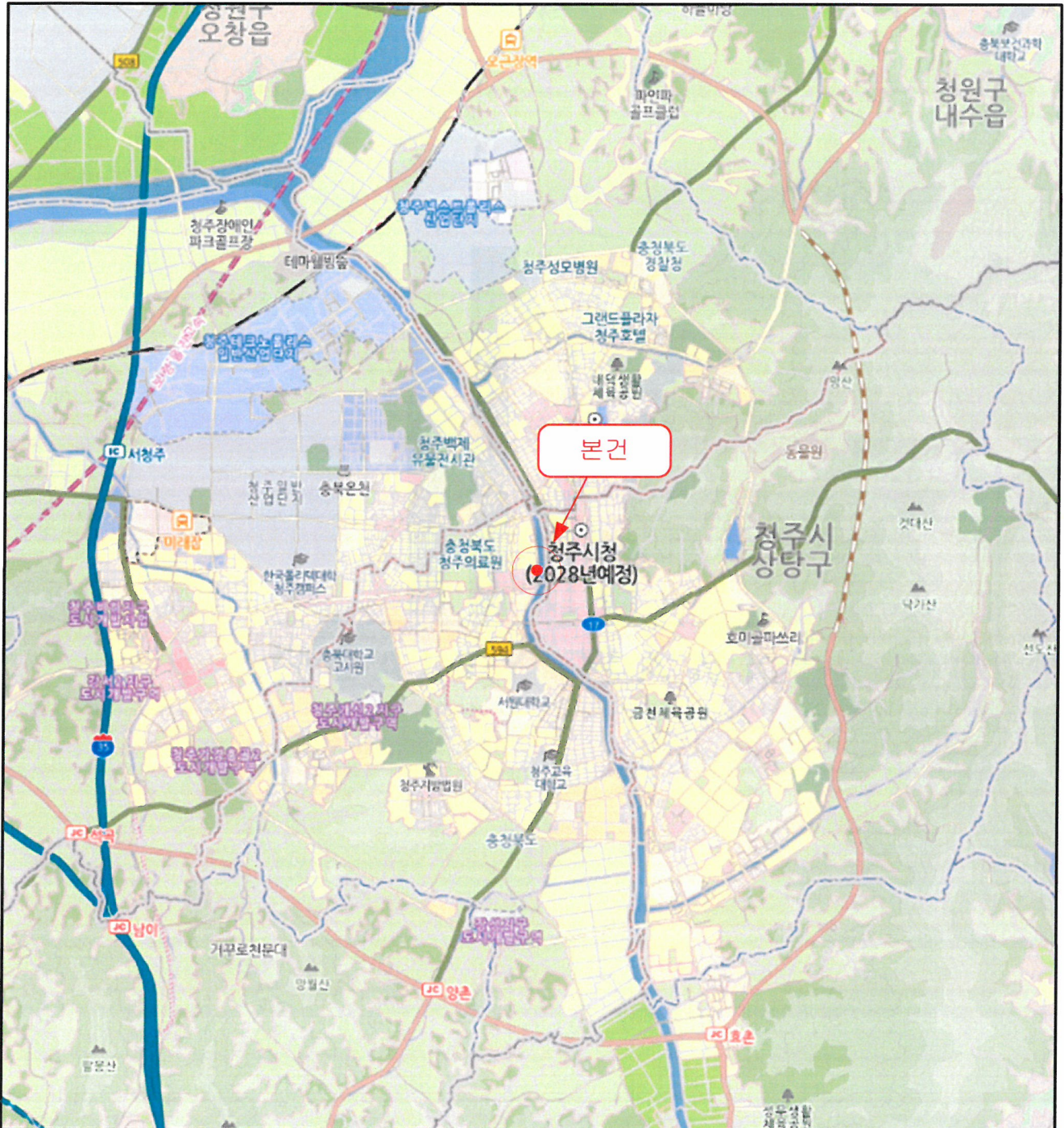
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	충청북도 청주시 서원구 사직동	236-1	대	일반상업지역	268.4	268.4	3,700,000	993,080,000	
나	동소	236-1 위 지상	여관	철근콘크리트 슬래브지붕 3층					
				지하	36.56	36.56	41,000	1,498,960	680,000 x3/50, 관찰감가
				1층	134.17	411.79	51,000	21,001,290	850,000 x3/50 관찰감가
				2층	138.81				
				3층	138.81				
합 계								₩1,015,580,250.-	
				< 이 하 여 백 >					

광역위치도

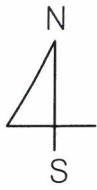


소재지

충청북도 청주시 서원구 사직동 236-1

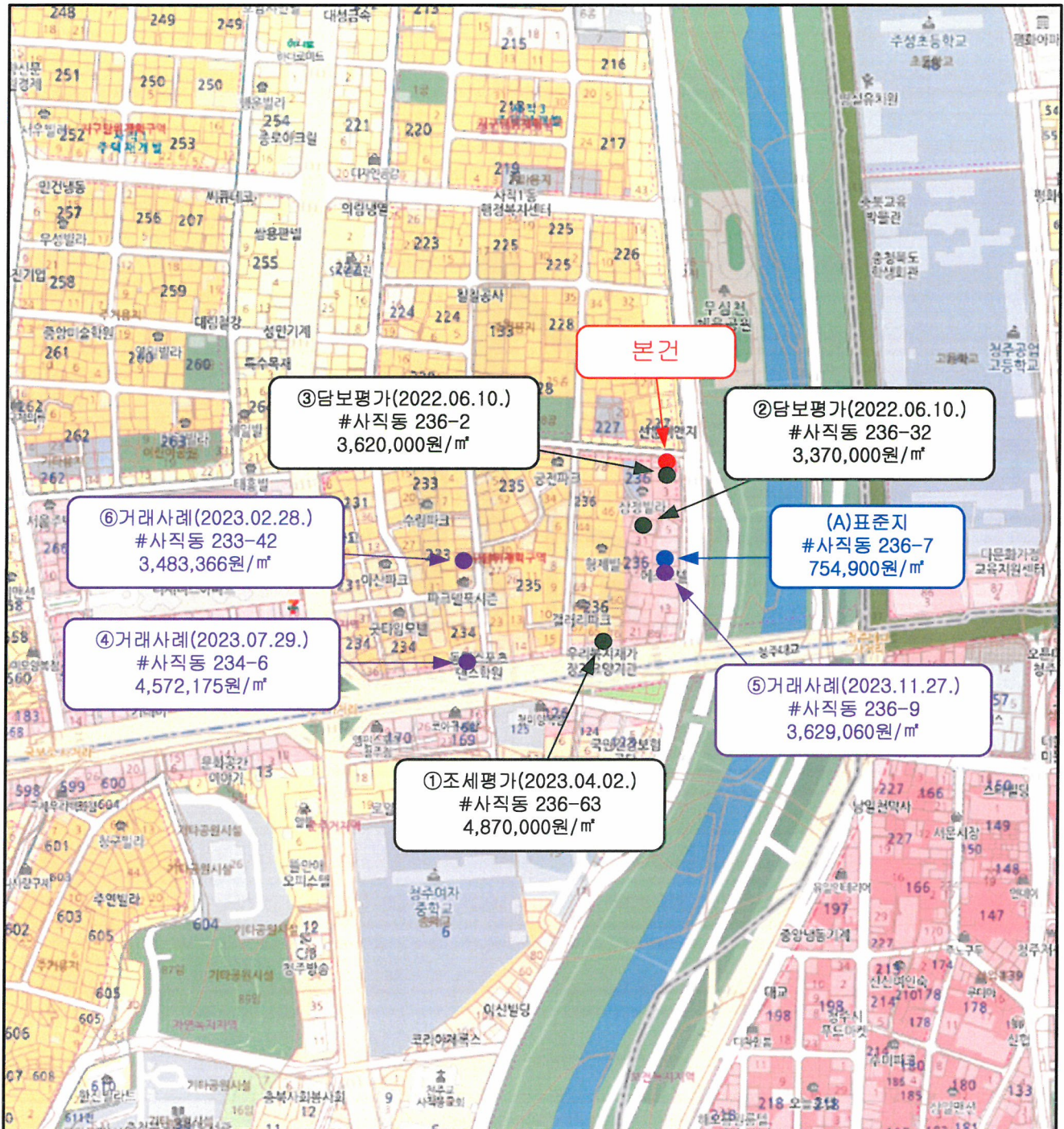


상 세 위 치 도

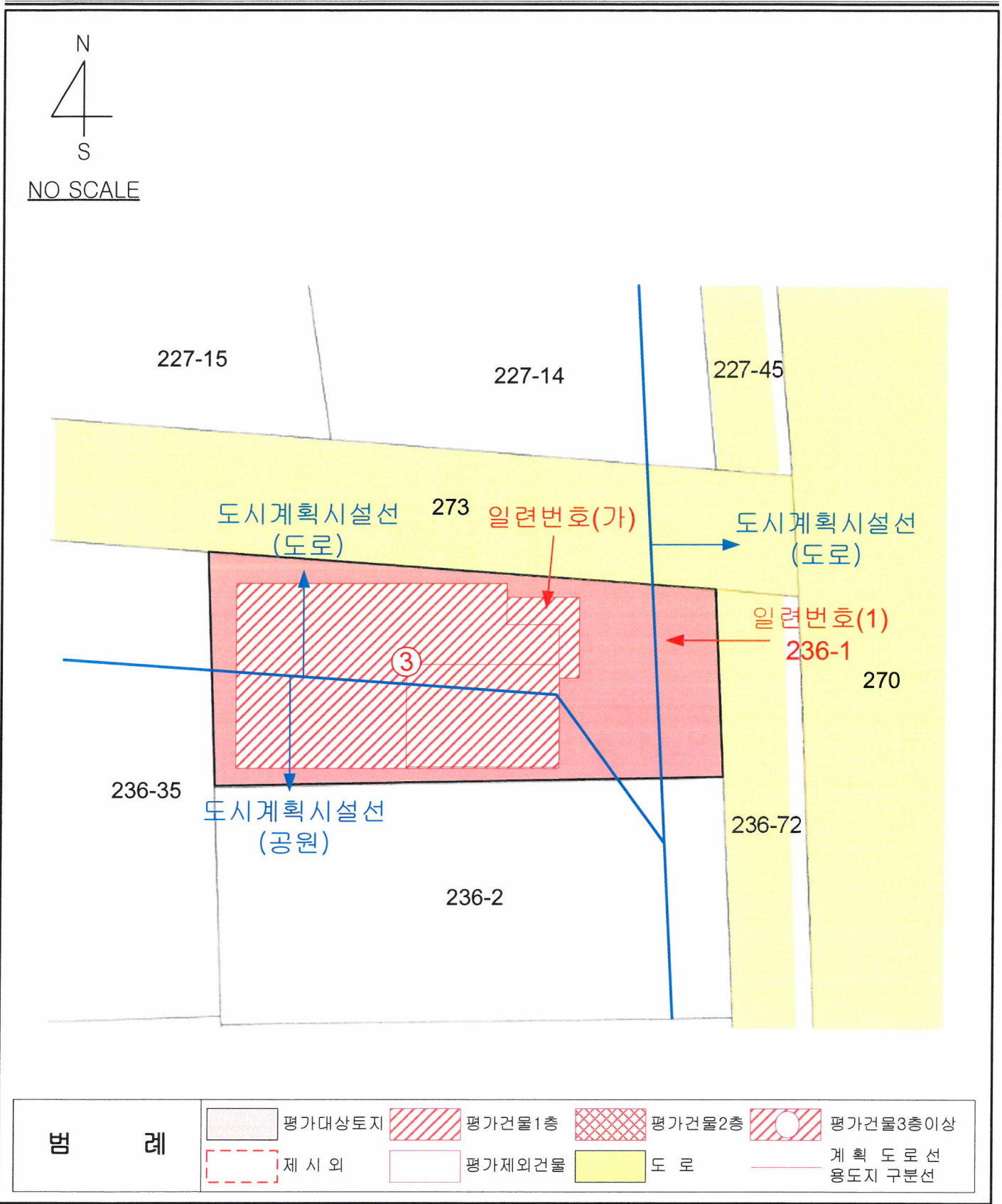


소재지

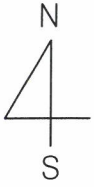
충청북도 청주시 서원구 사직동 236-1



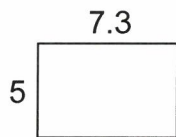
지 적 및 건 물 개 황 도



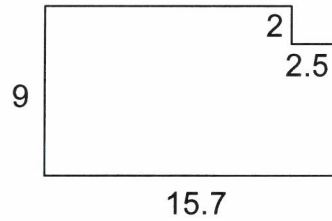
건물개황도



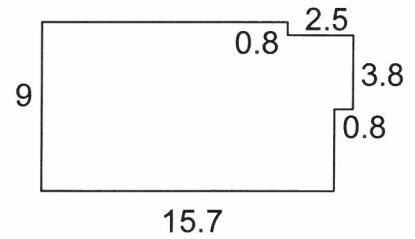
NO SCALE



< 지하층 >



< 1층 >



< 2, 3층 >

< 일련번호 (가) >

< 면적산출근거 >

지하층 : $5 \times 7.3 \approx 36.5 \text{ m}^2$

1층 : $(15.7 \times 9) - (2.5 \times 2) \approx 136.3 \text{ m}^2$

2, 3층 : $(15.7 \times 9) + (0.8 \times 3.8) - (0.8 \times 2.5) \approx 142.34 \text{ m}^2$

사 진 용 지

Page. 1



[본건 전경]



[본건 전경2]

사 진 용 지

Page. 2



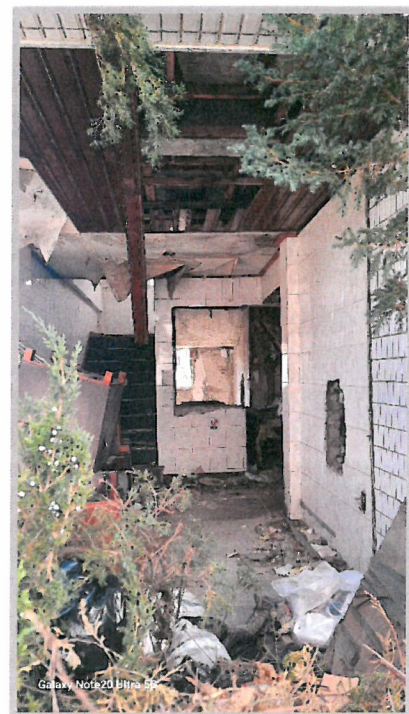
[주위 전경]



[주위 전경2]



[주위 전경3]



[본건 내부 전경]

(주)리얼티뱅크감정평가법인

우)412-220 경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953

문서번호: RB240213-02-1201
시행일자: 2024. 02. 21
수 신: (주)하나자산신탁
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재·공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2024. 02. 13.자로 의뢰하신 『충청북도 청주시 서원구 사직동 236-1
부동산』 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)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사장



청 구 서

감정평가서번호 : RB240213-02-1201

(주)하나자산신탁 귀하

—금일백육십이만오천팔백원整 (₩1,625,800.-)

2024. 02. 13자로 의뢰하신 『 충청북도 청주시 서원구 사직동 236-1 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,157,464	※ 평가수수료 1,145,000 + (1,015,580,250 - 1,000,000,000) x 8/10,000 = ₩1,157,464
(나)	여 비	271,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	34,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		321,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,478,000	
부 가 가 치 세		₩147,800	
총 계		₩1,625,800	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,625,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(240213-02-1201)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 ★

◆ 국민은행

928701-01-156964

(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사

2024년 02월 21일

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)
TEL. (031)974-3345 FAX. (031)965-3953

[공급자(사업자)등록번호 : 128-85-54005]