

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	주식회사 코람코자산신탁
건명	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 708 제1동 제4층 제401호 외 소재 부동산
감정서번호	가람 0221-10-21018

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.



(주)가람감정평가법인 경기지사

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.

TEL:031)273-8085 FAX:031)273-8088

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

(주)가람감정평가법인 경기지사 지 사 장 조 성 희

(서명 또는 인)

감정평가액	이십오억사천사백만원정 (\ 2,544,000,000.-)					
의 회 인	주식회사 코람코자산신탁		감정평가목적		공 매	
채 무 자	-		제 출 처		주식회사 코람코자산신탁	
소유자 (대상업체명)	주식회사 코람코자산신탁		기 준 가 치		시장가치	
			감정평가 조 건		-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
			2021.10.22		2021.10.22	2021.10.28
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	2,544,000,000
			이 하 여 백			
	합 계					\ 2,544,000,000

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 소재 '오송고등학교' 북동측 인근에 위치하는 주1동 제4층 제401호 외 9개호로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 708 (충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송생명3로 65-15)		
건물명 및 층·호수	제1동 제4층 제401호 외 9개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	807.8	4,351.78	-1/7
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 스라브지붕	제1종근린생활시설	2012.01.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	4/401	의원	89.5	50.1901	139.6901	25.88
나	4/402	의원	119.28	66.8902	186.1702	34.49
다	4/403	의원	183.46	102.8812	286.3412	53.05
라	5/502	학원	119.28	66.8902	186.1702	34.49
마	5/503	학원	183.46	102.8812	286.3412	53.05
바	6/602	의원	119.28	66.8902	186.1702	34.49
사	6/603	의원	183.46	102.8812	286.3412	53.05
아	7/701	단란주점	89.5	50.1901	139.6901	25.88
자	7/702	의원	119.28	66.8902	186.1702	34.49
차	7/703	의원	183.46	102.8812	286.3412	53.05
합 계			1,389.96	779.4658	2,169.4258	401.92

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 2021년 10월 22일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2021년 10월 22일 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

없 음.

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. 기호(가~다), (라,마), (아,자)는 벽체구분이 없는 상태인 것으로 판단되는 바, 업무진행시 참고바람.

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

n 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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

n 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 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

n 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 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, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인인 소유자가 제시한 건축도면 등에 의거하여 확인하였음.

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” 등의(집합건물 토지, 건물 배분비율표) 기준)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

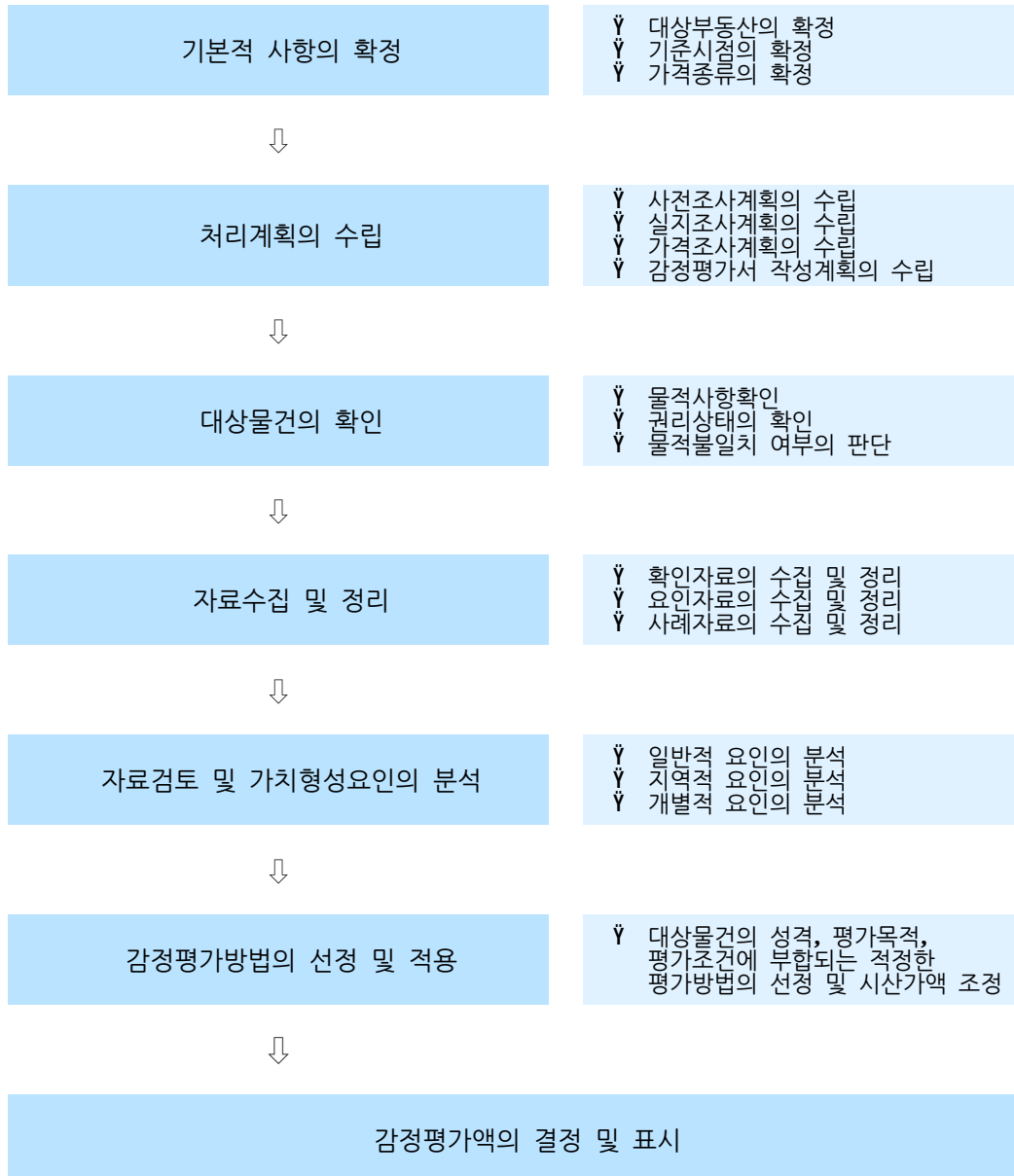
구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스텔	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	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
매점·연세주택	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 (타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	상업용	3층이상	1,800,000 내외 수준	실거래가 신고 및 현장조사 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	연제리 708 3/303	의원	180.89	330,000,000	1,820,000	2021.08.13 2012.01.19	-
#3	연제리 708 5/501	학원	89.5	135,890,000	1,520,000	2021.06.09 2012.01.19	-
#2	연제리 708 6/601	의원	89.5	160,500,000	1,790,000	2021.06.09 2012.01.19	-
#4	연제리 708 2/201	일반음식점	136.11	270,000,000	1,980,000	2021.04.08 2012.01.19	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	연제리 708 2/201	일반음식점	136.11	266,000,000	1,950,000	2021.04.27 담보	2012.01.19
#ㄴ	연제리 708 3/303	의원	180.89	308,000,000	1,700,000	2020.03.31 공매	2012.01.19
#ㄷ	연제리 708 5/501	학원	89.5	134,000,000	1,500,000	2021.06.25 담보	2012.01.19
#ㄹ	연제리 673 2/201	근린 생활시설	79.85	208,000,000	2,600,000	2020.06.08 담보	2016.03.23

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

기 간	충북 청주시 흥덕구 2020년 10월 ~ 2021년 09월					
용 도 구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	14,650,617,430	13,196,371,756	90.1	182	80	44
상가	1,564,070,360	1,113,651,000	71.2	13	5	38.5
근린상가	1,080,512,360	748,010,000	69.2	10	3	30
점포	313,558,000	308,541,000	98.4	2	1	50

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~차	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	연제리 708 3/303	의원	180.89	52.31	330,000,000	1,820,000	2021.08.13 2012.01.19

※ 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 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

본건 기호 가~차 / 사례 기호 #1

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

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
충북 (2021.08.13~2021.10.22)	집합상가	1.00507	$(1+0.0065 \times 71/91)$ ≈ 1.00507

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

n 구분건물(상업용) [본건 기호 가~차 / 사례 기호 #1]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단 지 외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단 지 내 부 요 인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호 별 요 인	층별 효용	대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

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	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	89.5	163,715,817	164,000,000
나	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	119.28	218,190,197	218,000,000
다	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	183.46	335,589,985	336,000,000
라	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	119.28	218,190,197	218,000,000
마	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	183.46	335,589,985	336,000,000
바	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	119.28	218,190,197	218,000,000
사	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	183.46	335,589,985	336,000,000
아	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	89.5	163,715,817	164,000,000
자	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	119.28	218,190,197	218,000,000
차	#1	1,820,000	1.000	1.00507	1.000	1,829,227	183.46	335,589,985	336,000,000
합 계							1,389.96	-	2,544,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

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	층 / 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	4/401	89.5	164,000,000	비준가액
나	4/402	119.28	218,000,000	비준가액
다	4/403	183.46	336,000,000	비준가액
라	5/502	119.28	218,000,000	비준가액
마	5/503	183.46	336,000,000	비준가액
바	6/602	119.28	218,000,000	비준가액
사	6/603	183.46	336,000,000	비준가액
아	7/701	89.5	164,000,000	비준가액
자	7/702	119.28	218,000,000	비준가액
차	7/703	183.46	336,000,000	비준가액
합계		1,389.96	2,544,000,000	-

결정된 감정평가액

2,544,000,000원

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

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 나	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 [도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송생명3로 65-15	708 제1동	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 스라브지붕 7층 지1층 1층 1층 2층 2층 3층 4층 5층 6층 7층				
					645.73			
					465.55			
					85.54			
					380.89			
					172.65			
					515.3			
					521.53			
					521.53			
					521.53			
					521.53			
	동소	708	대	일반상업지역	807.8			
				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	89.5	89.5	164,000,000	비준가액 (공용면적 50.1901㎡포함)
				소유권 1. ----	25.88	25.88		
				대지권	807.8			
				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제402호	119.28	119.28	218,000,000	비준가액 (공용면적 66.8902㎡포함)
				소유권 1. ----	34.49	34.49		
				대지권	807.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 49,200,000 114,800,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 65,400,000 152,600,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제403호	183.46	183.46	336,000,000	비준가액 (공용면적 102.8812㎡ 포함)
				소유권	53.05			
				1. ---- 대지권	----- 807.8	53.05		
라				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제502호	119.28	119.28	218,000,000	비준가액 (공용면적 66.8902㎡포함)
				소유권	34.49			
				1. ---- 대지권	----- 807.8	34.49		
마				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제503호	183.46	183.46	336,000,000	비준가액 (공용면적 102.8812㎡ 포함)
				소유권	53.05			
				1. ---- 대지권	----- 807.8	53.05		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,800,000 235,200,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 65,400,000 152,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,800,000 235,200,000	

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	119.28	119.28	218,000,000	비준가액 (공용면적 66.8902㎡포함)
				소유권	34.49			
				1. ----	-----	34.49		
				대지권	807.8			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 65,400,000	
						건 물 :	152,600,000	
사				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제603호	183.46	183.46	336,000,000	비준가액 (공용면적 102.8812㎡ 포함)
				소유권	53.05			
				1. ----	-----	53.05		
				대지권	807.8			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 100,800,000	
						건 물 :	235,200,000	
아				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제701호	89.5	89.5	164,000,000	비준가액 (공용면적 50.1901㎡포함)
				소유권	25.88			
				1. ----	-----	25.88		
				대지권	807.8			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 49,200,000	
						건 물 :	114,800,000	

0221-10-21018

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제702호	119.28	119.28	218,000,000	비준가액 (공용면적 66.8902㎡포함)
				소유권	34.49			
				1. ----	-----	34.49		
				대지권	807.8		토지·건물 토 지 : 건 물 :	
차				(내) 철근콘크리트 구조 제7층 제703호	183.46	183.46	336,000,000	비준가액 (공용면적 102.8812㎡ 포함)
				소유권	53.05			
				1. ----	-----	53.05		
				대지권	807.8		토지·건물 토 지 : 건 물 :	
합 계								\ 2,544,000,000.-
				이 하	여 백			

구분건물 개별요인 분석표 - 1

소재지	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 708
건물명칭 및 동·호수	제1동 제4층 제401호 외 9개호수
지리적위치 및 주위환경	본건은 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 소재 '오송고등학교' 북동측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설 및 아파트단지, 공원, 산업단지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통임.
교통상황	본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 위치하여 제반 대중교통 이용여건은 보통임.
접면도로상황	본건 북동측으로 노폭 약 35미터, 남동측 및 남서측으로 노폭 약 15미터의 아스콘 포장도로와 각각 접하고 있음.
토지이용계획 및 공법상제한사항	■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 상업용지(건폐율 80%이하, 용적률 1000%이하, 건축한계선 도로변1~2m), 지구단위계획구역(오송생명과학단지(연락처: 도시개발과 043-201-2474)), 대로1류(폭 35M~40M)(주간선도로)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(오송생명과학단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>.
항공사진 (주위환경)	

구분건물 개별요인 분석표 - 2

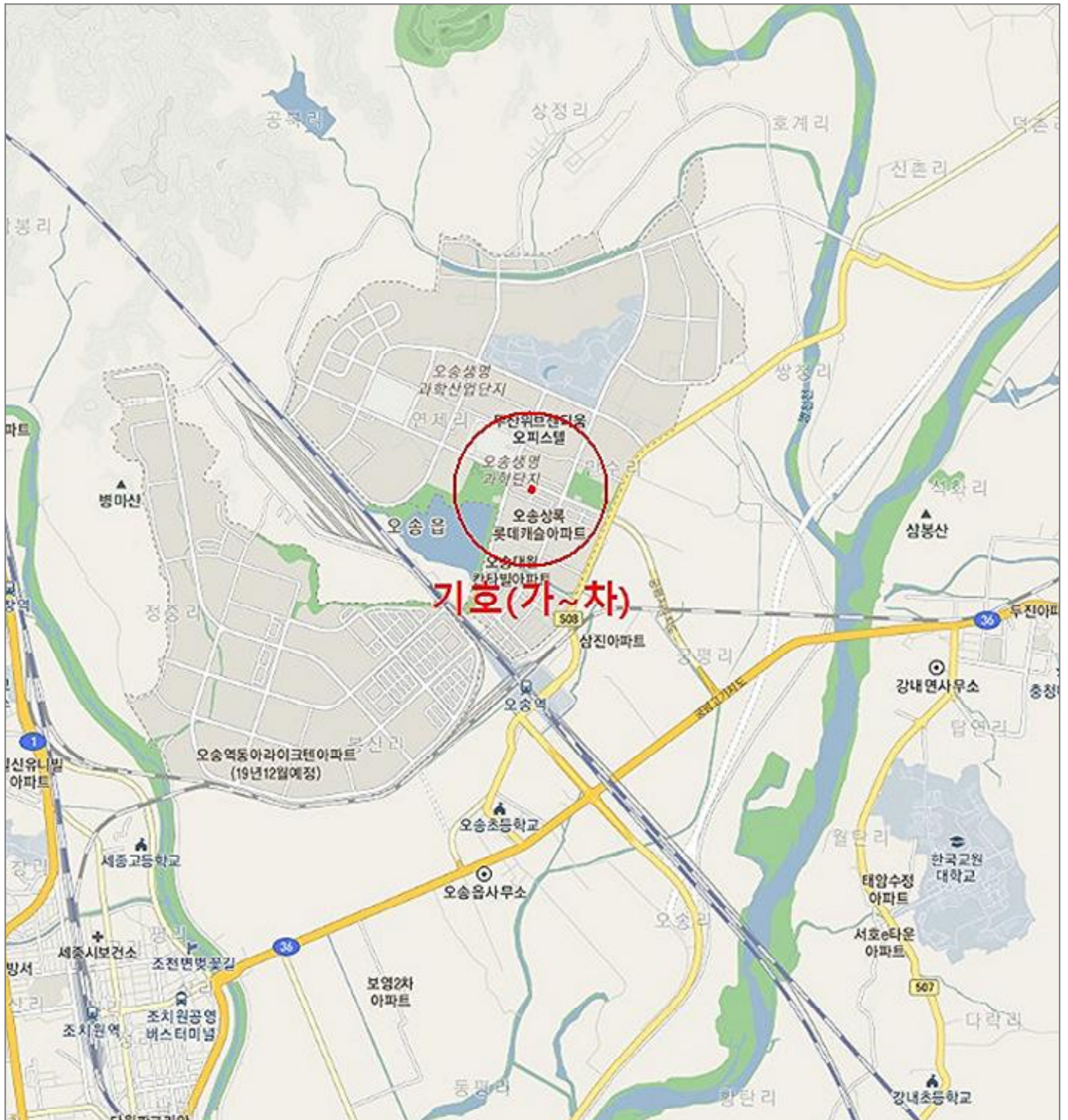
건물의 구조 및 마감재 등	구조 및 규모 : 철근콘크리트구조 스라브지붕 7층 건물 내 제4층 제401호외 9개호로서, 외벽 : 인조석붙임 마감 등 내벽 : 모르타르위 페인트 마감 창호 : 알루미늄샤시 및 페어글라스 마감 등						
이용상황	본건 기호(가~차) 공히 근린생활시설임.						
관리상태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사용승인일		2012.01.19	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	-
공부와의 차이 및 기타	기호(가~다), (라,마), (아,자)는 벽체구분이 없는 상태인 것으로 판단되는 바, 업무진행시 참고바람.						
본건전경							

광역위치도

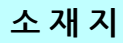


소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 708
제1동 제4층 제401호 외



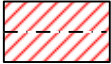
충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 708
제1동 제4층 제401호 외

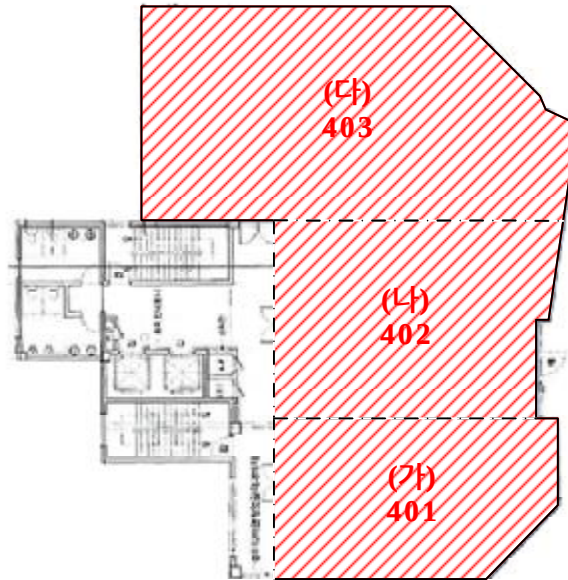


호별배치도 및 내부이용개황도

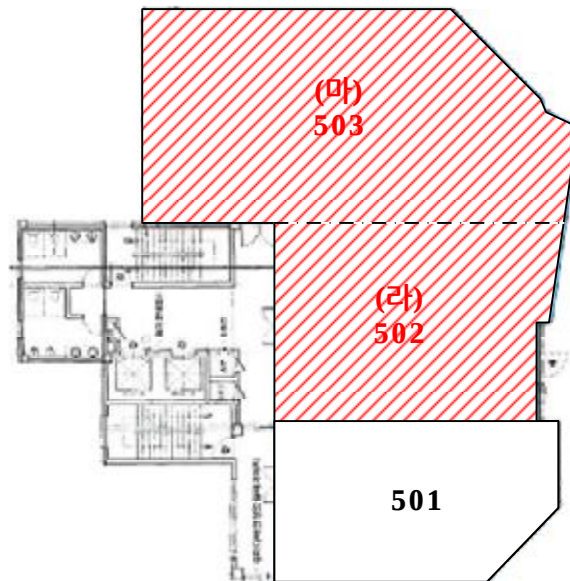


< None Scale >

*  : 벽체철거부분



< 제1동 제4층 제401호 외 >



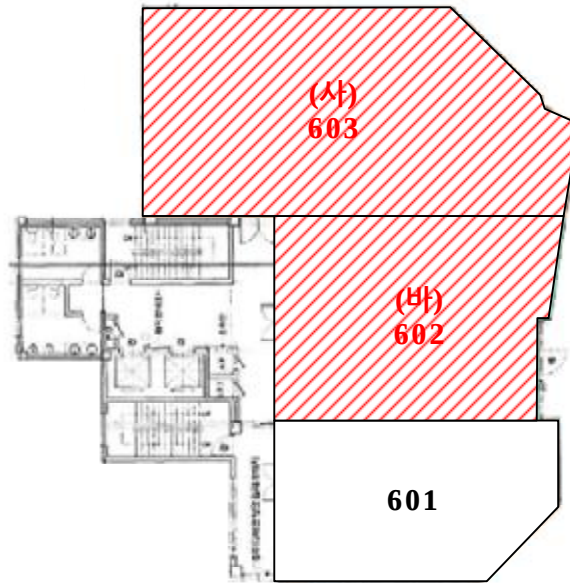
< 제1동 제5층 제501호 외 >

호별배치도 및 내부이용개황도

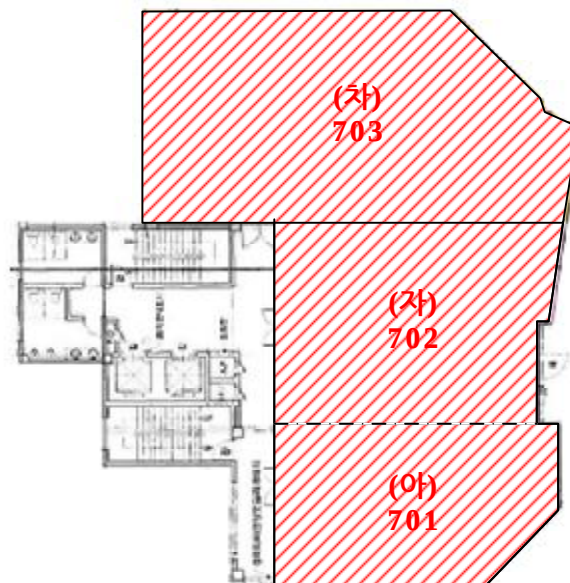


< None Scale >

*  : 벽체철거부분

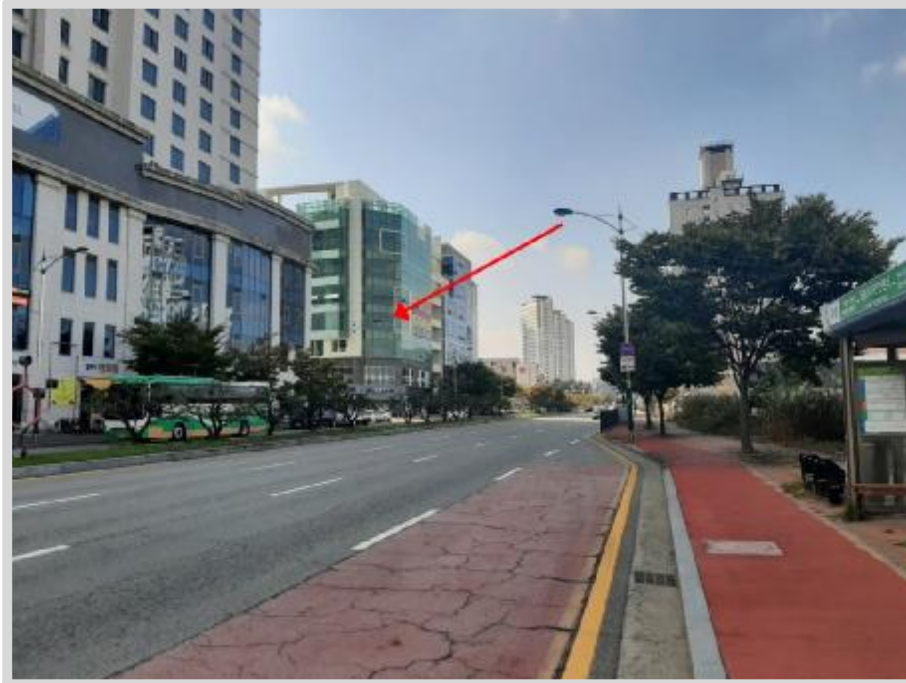


< 제1동 제6층 제601호 외 >

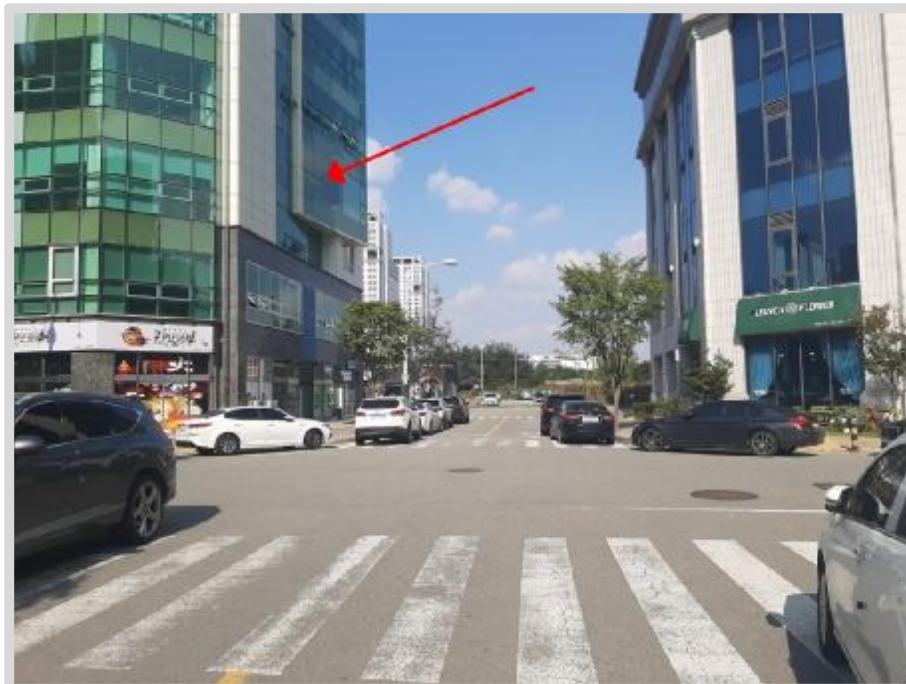


< 제1동 제7층 제701호 외 >

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



기호(가~다)



기호(라,마)

사 진 용 지



기호(바)



기호(아,자)