

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 푸른새마을금고이사장

건 명 : 충청북도 음성군 음성읍 읍내리 400-21 외  
시티빌아파트 제202동 제5층 제501호 외

감정 평가서 번호 : 미래새한 2004-42-24008호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)미래새한감정평가법인 충북지사

TEL : (043)234-4488 FAX : (043)234-4600



(부동산)감정평가표

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

감정평가사  
하영호

하영호



(주)미래새한감정평가법인 충북지사  
대표자 이 하 양



감정평가액	삼억칠천육백만원정 (₩376,000,000.-)					
의뢰인	푸른새마을금고이사장		감정평가목적		공매(채납처분)	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2020. 04. 29		2020. 04. 29	2020. 04. 29
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	376,000,000
			이하	여백		
	합계					₩376,000,000.-

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

심사자  
감정평가사

李 夏 洋



## 구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 음성군 음성읍 읍내리  [도로명주소] 충청북도 음성군 음성읍 중앙로50번길 14	400-21, 400-22, 401-1, 402-1, 402-2, 402-5, 402-8, 403-11, 404-14, 405-23 시티빌 아파트 제202동	공동주택	철근콘크리트구조 스라브지붕 15층  1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층	119.7741 62.5946 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562 198.7562			
1	충청북도 음성군 음성읍 읍내리	400-21	대	제2종 일반주거지역	558			
2	동 소	400-22	대	제2종 일반주거지역	161			
3	동 소	401-1	대	제2종 일반주거지역	368			
4	동 소	402-1	대	제2종 일반주거지역	561			
5	동 소	402-2	대	제2종 일반주거지역	102			
6	동 소	402-5	대	제2종 일반주거지역	40			



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7	충청북도 음성군 음성읍 음내리	402-8	대	제2종 일반주거지역	208			
8	동 소	403-11	대	제2종 일반주거지역	33			
9	동 소	404-14	대	제2종 일반주거지역	35			
10	동 소	405-23	대	제2종 일반주거지역	26			
가   나				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	80.2227	80.2227	188,000,000	비준가액
				1,2,3,4,5,6,7, 8,9,10 소유권 대지권	64.5764 2,092x----- 2,092	64.5764		
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	80.2227	80.2227	188,000,000	비준가액
				1,2,3,4,5,6,7, 8,9,10 소유권 대지권	64.5764 2,092x----- 2,092	64.5764		
	합 계			이 하	여	백	₩376,000,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 충청북도 음성군 음성읍 읍내리 소재 '음성군보건소' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(시티빌아파트 제202동 제5층 제501호, 제7층 제702호)로서, 푸른새마을금고에서 의뢰된 공매(채납처분) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

소재지		충청북도 음성군 음성읍 읍내리 400-21 외 (충청북도 음성군 음성읍 중앙로50번길 14)		
건물명 및 층·호수		시티빌아파트 제202동 제5층 제501호, 제7층 제702호		
주 용 도		공동주택		
용도지역	지 목	2종일주	대	
주 구 조		철근콘크리트구조		
사용승인일자		2016.10.17		
건물규모	동수	층수	세대/호	
	2	-/15 -1/1	29	
면 적(㎡)	대지면적		연면적	
	2,092		3,333.0255	
비 고		-		



##### ■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	202/5/501	80.2227	24.7435	104.9662	64.5764	아파트
나)	202/7/702	80.2227	24.7435	104.9662	64.5764	
합 계		160.4454	49.487	209.9324	129.1528	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1),2),10) 도시지역(2013-06-28), 제2종일반주거지역(1), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-02-28)(소(국)1-22)(접합), 가축사육제한구역(2018-12-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역).
- 일련번호 3)~6) 도시지역(2013-06-28), 제2종일반주거지역(1), 가축사육제한구역(2018-12-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역).
- 일련번호 7),8) 도시지역(2013-06-28), 제2종일반주거지역(1), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-02-28)(소(국)1-23)(접합), 가축사육제한구역(2018-12-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역).
- 일련번호 9) 도시지역(2013-06-28), 제2종일반주거지역(1), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-02-28)(소(국)1-22)(접합), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-02-28)(소(국)1-23)(접합), 가축사육제한구역(2018-12-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(중점경관관리구역).

### 다. 주위 환경

인근은 공공기관, 근린생활시설, 주택 및 아파트단지 등이 소재하는 지역임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2020년 04월 29일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2020년 04월 29일에 실지조사를 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

1. 본 감정평가는 공매(채납처분) 목적의 감정평가로서, 담보제공 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가 시 감정평가금액, 감정평가서 기재내용 등이 달라질 수 있음을 유의하시기 바람.
2. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
3. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 공동주택임.
4. 본건은 폐문부재 상태로 내부 확인이 어려운바, 귀 금고와 협의 후 현황도면 및 일반적인 이용상황을 기준으로 하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	읍내리 400-21 외	시티빌아파트 202/2/202	80.2227	2019.01.24	2,340,000	188,000,000	-
㉡	읍내리 400-21	시티빌아파트 202/14/1401	80.2227	2019.11.10	2,330,000	187,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	읍내리 400-21 외	시티빌아파트 202/8/801	80.2227	2019.04.08	2,320,000	186,000,000	경매
②	읍내리 400-21 외	시티빌아파트 202/6/601	80.2227	2018.11.05	2,160,000	173,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 2,300,000 ~ 2,400,000원/㎡ 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(12개월 평균)

지역통계	충북			음성군			음성읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	74.31	69.85	604	77.50	74.65	34	53.60	61.89	5

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	음내리 400-21 외	시티빌아파트 202/2/202	80.2227	2019.01.24	2,340,000	188,000,000	등기사항 전부증명서



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(충청북도 음성군)

○ 2019.1월 아파트 매매가격지수 :	93.7
○ 2020.3월 아파트 매매가격지수 :	88.5
상승률 :	$\frac{88.5}{93.7} \approx 0.94450$ (약 5.550% 하락)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가),나)	0.94450

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가),나)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가),나)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.06	층별 효용에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.060	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	2,340,000	1.000	0.94450	1.060	2,342,738	2,340,000
나)	2,340,000	1.000	0.94450	1.060	2,342,738	2,340,000

#### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	시티빌아파트 202/5/501	80.2227	2,340,000	187,721,118	188,000,000
나)	시티빌아파트 202/7/702	80.2227	2,340,000	187,721,118	188,000,000
합 계		160.4454	-	-	376,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 충청북도 음성군 음성읍 읍내리 소재 '음성군보건소' 남동측 인근에 위치하는 구분건물(시티빌아파트 제202동 제5층 제501호, 제7층 제702호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	시티빌아파트 202/5/501	80.2227	2,340,000	188,000,000
나)	시티빌아파트 202/7/702	80.2227	2,340,000	188,000,000
합 계	-	160.4454	-	376,000,000





## 구분건물 감정평가요항표

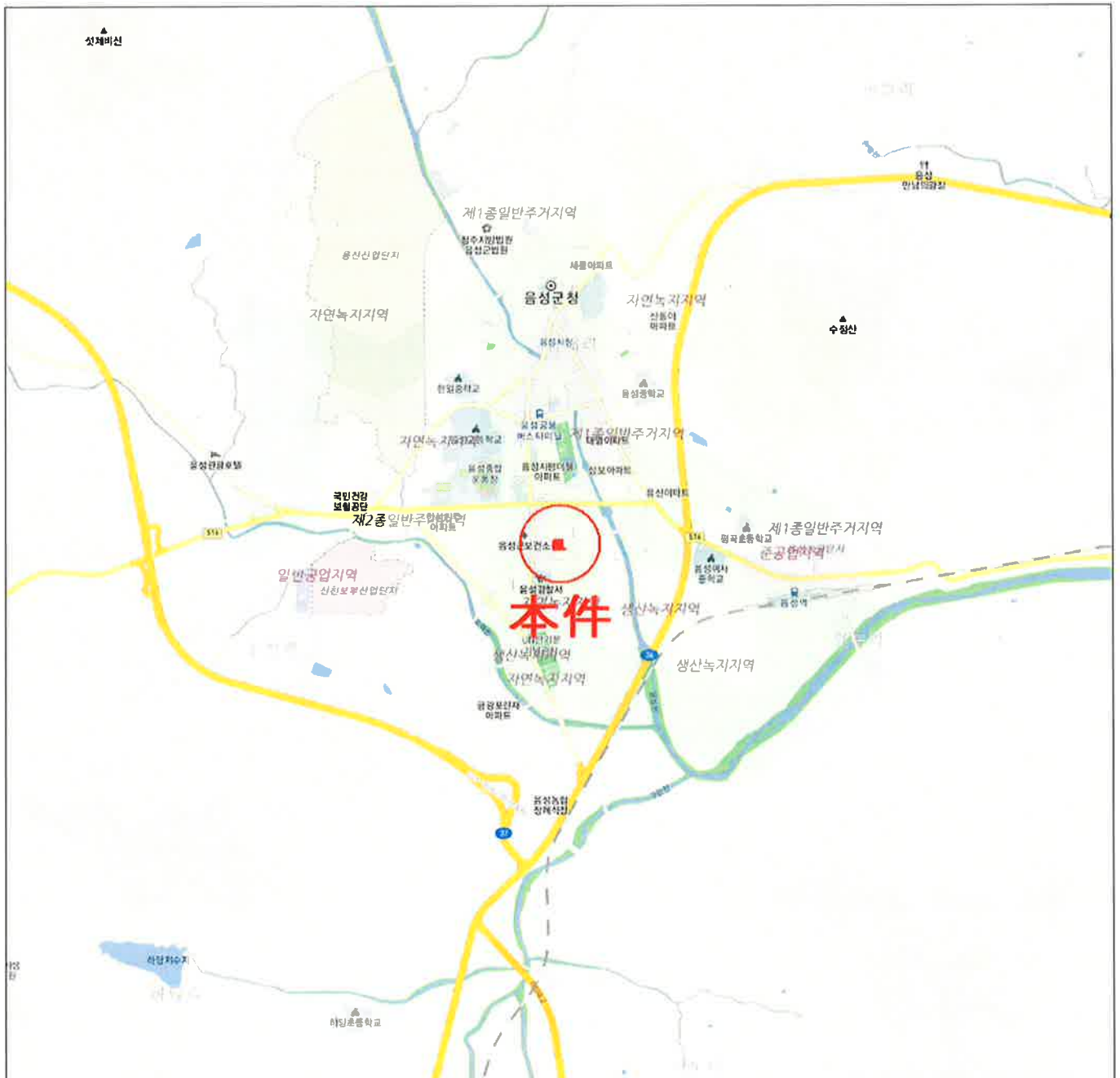
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일련번호 7),8) 도시지역(2013-06-28), 제2종일반주거지역(1), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-02-28)(소(국)1-23)(접합), 가축사육제한구역(2018-12-27)(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 중점경관관리구역(중점경관관리구역).</li> <li>■ 일련번호 9) 도시지역(2013-06-28), 제2종일반주거지역(1), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-02-28)(소(국)1-22)(접합), 소로1류(폭 10M~12M)(2014-02-28)(소(국)1-23)(접합), 가축사육제한구역(2018-12-27)(전부제한구역)&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 중점경관관리구역(중점경관관리구역).</li> </ul>
공부와의 차이	해당사항 없음.
임대관계 및 기타	임대관계는 미상임.



# 광역위치도

소재지

충청북도 음성군 음성읍 읍내리 400-21 외 시티빌아파트 제202동 제5층 제501호 외





① 거래사례(2019.01월)  
시티빌아파트 제202동  
제2층 제202호  
2,340,000원/㎡

② 거래사례(2019.11월)  
시티빌아파트 제202동  
제14층 제1401호  
2,330,000원/㎡

③ 경매사례(2019.04월)  
시티빌아파트 제202동  
제8층 제801호  
2,320,000원/㎡

④ 담보사례(2018.11월)  
시티빌아파트 제202동  
제6층 제601호  
2,160,000원/㎡

본건

호별배치도/건물이용개황도 및 임대상황

No Scale



[ 일련번호(가).시티빌아파트 제202동 제5층 제501호 ]

임대상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임차보증금	월임대료	
			임 대 미 상.		
	합 계				

호별배치도/건물이용개황도 및 임대상황

No Scale



[ 일련번호(나).시티빌아파트 제202동 제7층 제702호 ]

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임차보증금	월임대료	
			임 대 미 상.		
	합 계				



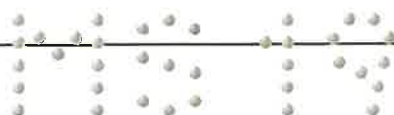
## 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 일련번호(가) 】



## 사 진 용 지



【 일련번호(나) 】



【 본건 주위전경 】



## 사 진 용 지



【 본건 주위전경 】



【 본건 주위전경 】

