

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 코리아신타주식회사

건명 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지
보은신한헤센아파트 제102동 제5층 제501호 외 16개호 구분건물

번호 : 삼창 제 A20235-04040 호

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]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층

(서초동, 탑스벤처타워)

TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263





심사번호 : A20235-04040-1

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	A20235-04040	발급일자	2023-05-09
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 본사	감정평가목적	공매
		담당평가사	김소희
감정평가의뢰처	코리아신탁주식회사		
물건소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 보은신한헤센아파트 제102동 제5층 제501호 외 16개호		
감정평가액	一金參拾億五阡壹百萬圓整 (₩3,051,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제A20235-04040호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장



물건개요

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 보은신한헤센아파트 제102동 제5층 제501호 외 16개호		
감정평가액	3,051,000,000원	의뢰인	코리아신탁주식회사

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김 소 희

김 소 희

(인)

(주)삼창감정평가법인 대표이사 임창진 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십억오천일백만원정 (₩3,051,000,000)			
의뢰인	코리아신탁주식회사	감정평가목적	공매	
제출처	코리아신탁주식회사, 한국자산관리공사 충북지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2023. 04. 26	2023.04.26	2023. 04. 26

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	17세대	구분건물	17세대	-	3,051,000,000
합계					₩3,051,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자	감정평가사
	최승환 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청북도 보은군 보은읍 삼산리 소재 '보은삼산초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '보은신한해센' 제 102동 제5층 제501호 외 16개호로서, 코리아신타주식회사에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 평가목적 이외의 다른 목적(담보 등)으로 감정평가시에는 기재 내용, 감정평가액이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.

나. 대상물건의 현장조사 시 잠금장치 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 내부조사를 하지 못하였으며 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장 및 건축물현황도면, 외부관찰 및 인근주민 탐문 등을 기준하여 후첨 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 표기하였으니, 공매 진행 시 이해관계인은 유의하시기 바람.

다. 대상물건에 대한 전입세대 열람 결과 후첨한 '전입세대 열람 내역(동거인포함)'과 같이 조사됨.

라. 별첨 '등기사항전부증명서'상 일련번호(1)~(17)은 아래와 같이 별도등기(압류등기 및 가압류등기)가 되어 있는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.

일련번호	등기목적	비고
(1)~(17)	압류	등기사항전부증명서(집합건물) [갑구(소유권에 관한 사항)]
(6),(11)~(13)	가압류	등기사항전부증명서(집합건물) [갑구(소유권에 관한 사항)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준으로 2023년 04월 26일로 함.

나. 실지조사(2023년 04월 26일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 (충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966)					
건물명 및 층·호수	보은신한헤센 제102동 제5층 제501호 외 2개호					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대, 도로	제2종일반주거지역	23,277.1	7,001.362	-/18	
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)	2018.10.26	동수	세대/호
설비현황	난방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비
	○	○	○	○	○	○

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 (충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966)					
건물명 및 층·호수	보은신한헤센 제104동 제10층 제1003호 외 3개호					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대, 도로	제2종일반주거지역	23,277.1	7,001.362	-/18	
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)	2018.10.26	동수	세대/호
설비현황	난방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비
	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 (충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966)					
건물명 및 층·호수	보은신한헤센 제105동 제7층 제701호					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대, 도로	제2종일반주거지역	23,277.1	3,510.347	-/18	
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)	2018.10.26	동수	세대/호
설비현황	난방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비
	○	○	○	○	○	○

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 (충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966)					
건물명 및 층·호수	보은신한헤센 제106동 제5층 제502호 외 3개호					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대, 도로	제2종일반주거지역	23,277.1	6,980.694	-/18	
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)	2018.10.26	동수	세대/호
설비현황	난방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비
	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 (충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966)					
건물명 및 층·호수	보은신한헤센 제107동 제3층 제301호 외 2개호					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대, 도로	제2종일반주거지역	23,277.1	6,980.694	-/18	
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)		2018.10.26	동수 / 세대/호 9 / 70
설비현황	난방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비
	○	○	○	○	○	○

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지 (충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966)					
건물명 및 층·호수	보은신한헤센 제108동 제3층 제302호 외 1개호					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)	
	대, 도로	제2종일반주거지역	23,277.1	3,510.347	-/18	
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)		2018.10.26	동수 / 세대/호 9 / 35
설비현황	난방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비
	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	102/5/501	74.969	44.9487	119.9177	44.39	공동주택 (아파트)
(2)	102/9/901	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(3)	102/18/1804	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(4)	104/10/1003	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(5)	104/13/1303	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(6)	104/14/1404	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(7)	104/18/1802	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(8)	105/7/701	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(9)	106/5/502	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(10)	106/6/603	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(11)	106/12/1201	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(12)	106/13/1304	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(13)	107/3/301	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(14)	107/8/803	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(15)	107/14/1404	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(16)	108/3/302	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
(17)	108/11/1101	74.969	44.9487	119.9177	44.39	
합 계		1,274.473	764.1279	2,038.6009	754.63	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	장신리 183외	102/5/502	74.969	공동주택 (아파트)	공매	2022.11.11	184,000,000
						2018.10.26	(약 2,450,000)
②	장신리 183외	102/6/601	74.969	공동주택 (아파트)	공매	2022.07.21	197,000,000
						2018.10.26	(약 2,630,000)
③	장신리 183외	104/3/301	74.969	공동주택 (아파트)	공매	2022.01.12	200,000,000
						2018.10.26	(약 2,670,000)
④	장신리 183외	106/7/704	74.969	공동주택 (아파트)	공매	2021.11.11	199,100,000
						2018.10.26	(약 2,660,000)
⑤	장신리 183외	107/7/703	74.969	공동주택 (아파트)	담보	2020.04.17	189,000,000
						2018.10.26	(약 2,520,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	장신리 183외	102/13/1301	74.969	공동주택(아파트)	2023.02.22	184,100,000	등기사항 전부증명서
					2018.10.26	(약 2,460,000)	
㉡	장신리 183외	107/5/502	74.969	공동주택(아파트)	2022.11.16	184,200,000	등기사항 전부증명서
					2018.10.26	(약 2,460,000)	
㉢	장신리 183외	106/16/1602	74.969	공동주택(아파트)	2022.08.10	185,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.10.26	(약 2,470,000)	
㉣	장신리 183외	104/2/202	74.969	공동주택(아파트)	2022.04.28	188,000,000	등기사항 전부증명서
					2018.10.26	(약 2,510,000)	
㉤	장신리 183외	104/9/904	74.969	공동주택(아파트)	2022.02.16	199,100,000	등기사항 전부증명서
					2018.10.26	(약 2,660,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 2,400,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	충북			보은군			보은읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
구분									
집합건물/아파트	80.59	72.47	451	93.14	91.98	4	93.42	93.48	3

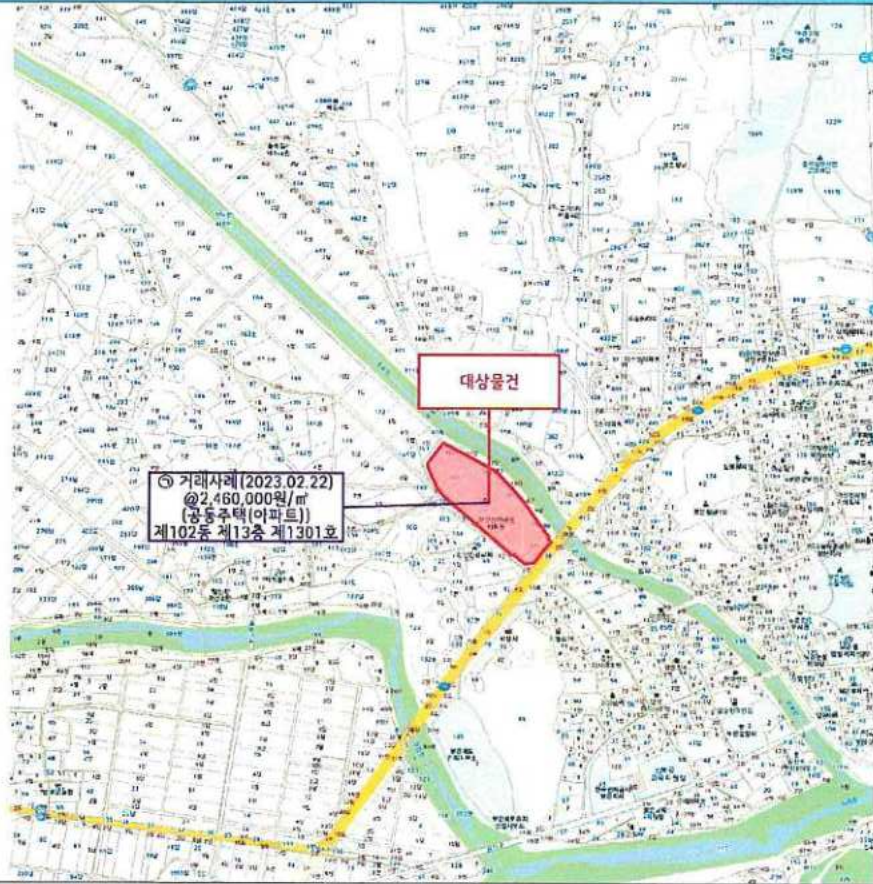
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	장신리 183외	102/13/1301	74.969	공동주택(아파트)	2023.02.22	184,100,000	등기사항 전부증명서
					2018.10.26	(약 2,460,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1,000).

다. 시점수정

■ 일련번호 (1)~(17)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '충북 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점 수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2023.02.22~2023.04.26)

$$\frac{2023년\ 3월}{2023년\ 1월} = \frac{97.9}{100} \approx 0.97900$$

※ 기준시점 : 2023.05.02, 2023년 4월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 3월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2023.02.22 2023년 1월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.97900).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (1), (8)-(10)	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	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	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	0.98	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (2), (4), (14)	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	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	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	0.99	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (3),(7)	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	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	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	1.02	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.020	-

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (5),(11), (12),(17)	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	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	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	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (6),(15)	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	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등	1.00	1.00	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	1.01	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.010	-

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (13),(16)	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	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등	1.00	1.00	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	0.97	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(1)	2,460,000	1.000	0.97900	0.980	2,360,173
(2)	2,460,000	1.000	0.97900	0.990	2,384,257
(3)	2,460,000	1.000	0.97900	1.020	2,456,507
(4)	2,460,000	1.000	0.97900	0.990	2,384,257
(5)	2,460,000	1.000	0.97900	1.000	2,408,340
(6)	2,460,000	1.000	0.97900	1.010	2,432,423
(7)	2,460,000	1.000	0.97900	1.020	2,456,507
(8)	2,460,000	1.000	0.97900	0.980	2,360,173
(9)	2,460,000	1.000	0.97900	0.980	2,360,173
(10)	2,460,000	1.000	0.97900	0.980	2,360,173
(11)	2,460,000	1.000	0.97900	1.000	2,408,340
(12)	2,460,000	1.000	0.97900	1.000	2,408,340
(13)	2,460,000	1.000	0.97900	0.970	2,336,090
(14)	2,460,000	1.000	0.97900	0.990	2,384,257
(15)	2,460,000	1.000	0.97900	1.010	2,432,423
(16)	2,460,000	1.000	0.97900	0.970	2,336,090
(17)	2,460,000	1.000	0.97900	1.000	2,408,340

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	102/5/501	74.969	44.39	2,360,173	176,939,809	177,000,000
(2)	102/9/901	74.969	44.39	2,384,257	178,745,363	179,000,000
(3)	102/18/1804	74.969	44.39	2,456,507	184,161,873	184,000,000
(4)	104/10/1003	74.969	44.39	2,384,257	178,745,363	179,000,000
(5)	104/13/1303	74.969	44.39	2,408,340	180,550,841	181,000,000
(6)	104/14/1404	74.969	44.39	2,432,423	182,356,319	182,000,000
(7)	104/18/1802	74.969	44.39	2,456,507	184,161,873	184,000,000
(8)	105/7/701	74.969	44.39	2,360,173	176,939,809	177,000,000
(9)	106/5/502	74.969	44.39	2,360,173	176,939,809	177,000,000
(10)	106/6/603	74.969	44.39	2,360,173	176,939,809	177,000,000
(11)	106/12/1201	74.969	44.39	2,408,340	180,550,841	181,000,000
(12)	106/13/1304	74.969	44.39	2,408,340	180,550,841	181,000,000
(13)	107/3/301	74.969	44.39	2,336,090	175,134,331	175,000,000
(14)	107/8/803	74.969	44.39	2,384,257	178,745,363	179,000,000
(15)	107/14/1404	74.969	44.39	2,432,423	182,356,319	182,000,000
(16)	108/3/302	74.969	44.39	2,336,090	175,134,331	175,000,000
(17)	108/11/1101	74.969	44.39	2,408,340	180,550,841	181,000,000
합 계		1,274.473	754.63	-	-	3,051,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	충청북도 보은군 보은읍 장신리 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966	183, 184 보은 신한해센 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층	368.302			
				1층 2층~18층(각)	390.18			
2	동소	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
(1)	동소	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	74.969	74.969	177,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	74.969	74.969	179,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 35,400,000 141,600,000	
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 35,800,000 143,200,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1804호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 36,800,000 147,200,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 보은군 보은읍 장신리 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966	183, 184 보은 신한혜센 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 1층 2층~18층(각)	368.302 390.18			
1	동소	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
2	동소	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	74.969	74.969	179,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	74.969	74.969	181,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,800,000 143,200,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,200,000 144,800,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	74.969	74.969	182,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,400,000 145,600,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1802호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,800,000 147,200,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1 2 (8)	충청북도 보은군 보은읍 장신리 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966	183, 184 보은 신한해센 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
				1층	193.817			
				2층~18층(각)	195.09			
	동소	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
	동소	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	74.969	74.969	177,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39			
					----- 23,277.1	44.39		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,400,000 141,600,000		

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 보은군 보은읍 장신리 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966	183, 184 보은 신한혜센 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
				1층 2층~18층(각)	347.634 390.18			
1	동소	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
2	동소	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	74.969	74.969	177,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	74.969	74.969	177,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,400,000 141,600,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,400,000 141,600,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호	74.969	74.969	181,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,200,000 144,800,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호	74.969	74.969	181,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,200,000 144,800,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
1	충청북도 보은군 보은읍 장신리 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966	183, 184 보은 신한혜센 제107동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
				1층	347.634			
				2층~18층(각)	390.18			
2	동소	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
(13)	동소	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	74.969	74.969	175,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39	44.39		
					----- 23,277.1			
(14)			도로	(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	74.969	74.969	179,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39	44.39		
					----- 23,277.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,000,000 140,000,000	
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,800,000 143,200,000			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	74.969	74.969	182,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 36,400,000 145,600,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 보은군 보은읍 장신리 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966	183, 184 보은 신한해센 제108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 1층 2층~18층(각)	193.817 195.09			
1	동소	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
2	동소	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	74.969	74.969	175,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	74.969	74.969	181,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권 23,171.9x	44.39 ----- 23,277.1	44.39		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,000,000 140,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,200,000 144,800,000	
	합 계						₩3,051,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경



<p>위치 및 주위환경</p>	<p>대상물건은 충청북도 보은군 보은읍 삼산리 소재 '보은삼산초등학교' 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 연립·다세대주택 등의 주거용 부동산과 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.</p>
<p>교통 상황</p>	<p>대상물건까지 차량 진입 가능하며 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태</p>	<p>인접지와 등고 평탄한 2필 일단의 부정형 토지로서 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.</p>
<p>도로 상태</p>	<p>본건 단지 남동측으로 광대로변, 남서측 및 북서측으로 소로변과 접하며 본건 단지 내부도로가 개설되어 있음.</p>

구분건물 감정평가요항표

<p>건물의 구조 및 이용상태</p>	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 건물로서, 외벽 : 몰탈 위 페인팅, 돌붙임 마감 등, 내벽 : 벽지 및 내부인테리어 마감 등, 창호 : 새시창호임.</p> <p>■ 이용상태 공동주택(아파트)로 이용중임. (후첨 '건물이용상황 및 임대상황') 참조</p>
<p>위생 및 냉난방설비 등</p>	<p>제반 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 화재 탐지 및 경보설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.</p>
<p>도시계획관계 및 공법상 제한상태</p>	<p>■ 일련번호 1) 도시지역(2013-06-24)(보은), 제2종일반주거지역(1306-21-) (130814 지적 변경에 의한 수정), 지구단위계획구역(2016-04-08)(지역개발과-49900), 소로2류(폭 8M~10M)(2020-06-26)(점합), 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 농업진흥구역(2016-06-30)(농업진흥구역)(농지법), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 하수처리구역(하수도법).</p> <p>■ 일련번호 2) 도시지역(2013-06-24)(보은), 제2종일반주거지역(1306-21-) (130814 지적 변경에 의한 수정), 지구단위계획구역(2016-04-08)(지역개발과-49900), 소로2류(폭 8M~10M)(2020-06-26)(점합), 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 하수처리구역(하수도법).</p>
<p>공부와의 차이</p>	<p>-</p>
<p>임대관계 및 기타</p>	<p>■ 임대관계 : 미상임 ■ 전입세대 : 후첨 '전입세대열람 내역(등거인포함)' 참조 ■ 기타 -</p>

광역위치도



소재지

충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지
보은신한헤센아파트 제102동 제5층 제501호 외
16개호

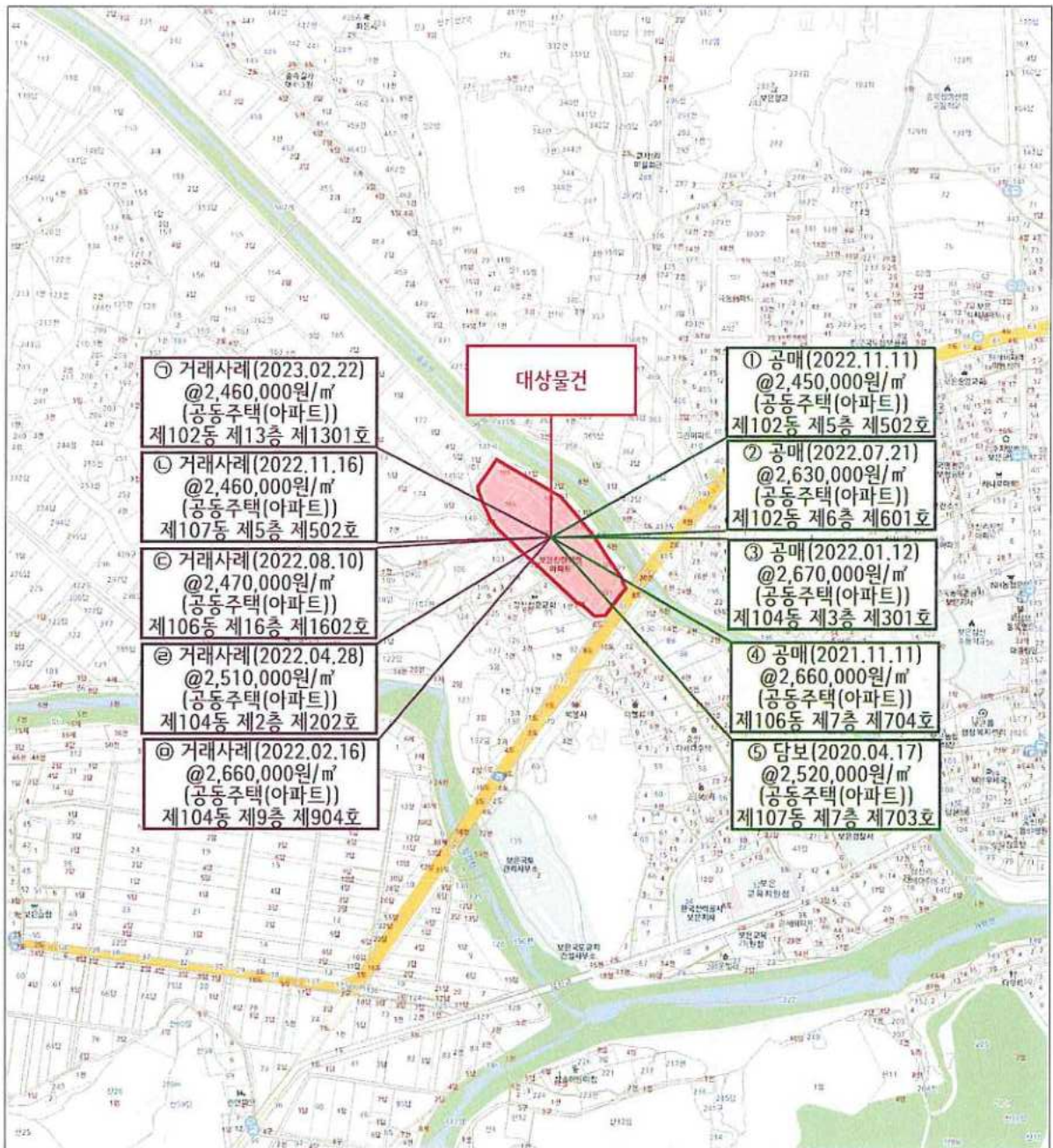


상세위치도



소재지

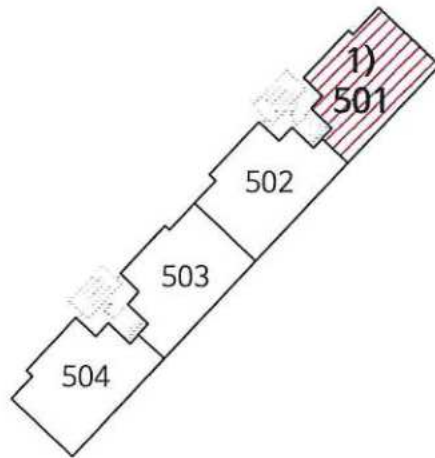
충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 1필지
보은신한헤센아파트 제102동 제5층 제501호 외
16개호



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 호 별 배 치 도 >



일련번호 1) 제102동 제5층 제501호

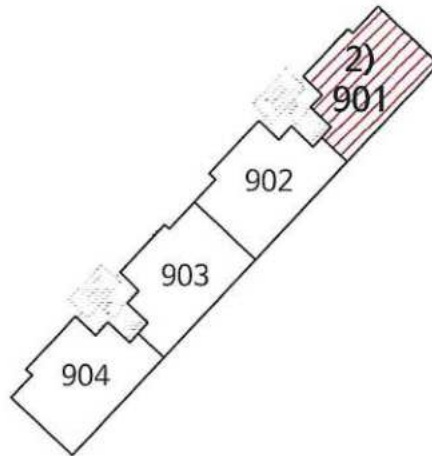
< 내 부 구 조 도 >



건물이용상황 및 임대상황

축적없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 2) 제102동 제9층 제901호

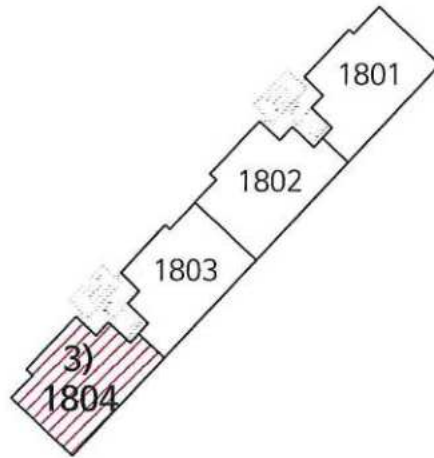
〈 내 부 구 조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 호 별 배 치 도 >



일련번호 3) 제102동 제18층 제1804호

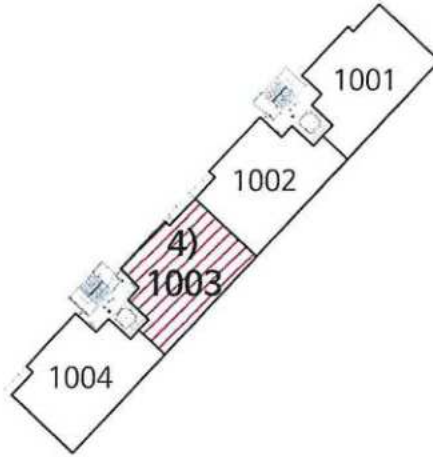
< 내 부 구 조 도 >



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 4) 제104동 제10층 제1003호

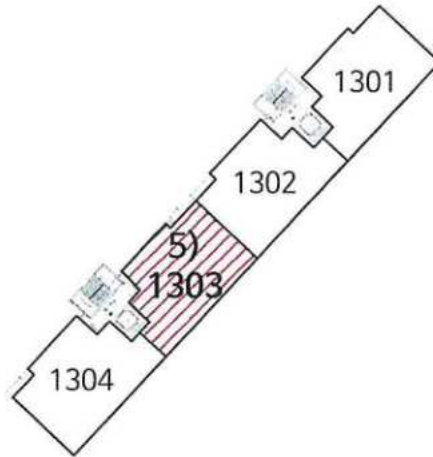
〈 내 부 구조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 호 별 배 치 도 >



일련번호 5) 제104동 제13층 제1303호

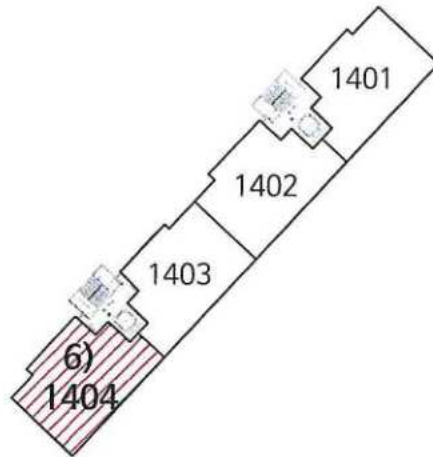
< 내 부 구 조 도 >



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 6) 제104동 제14층 제1404호

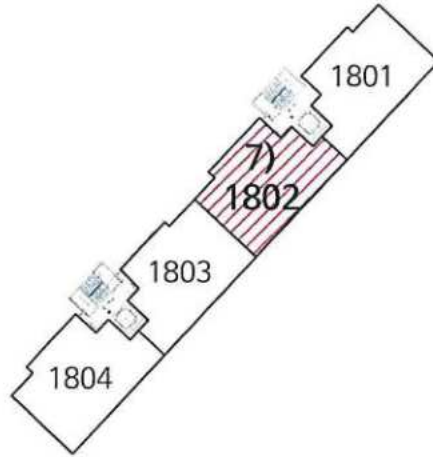
〈 내 부 구 조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 7) 제104동 제18층 제1802호

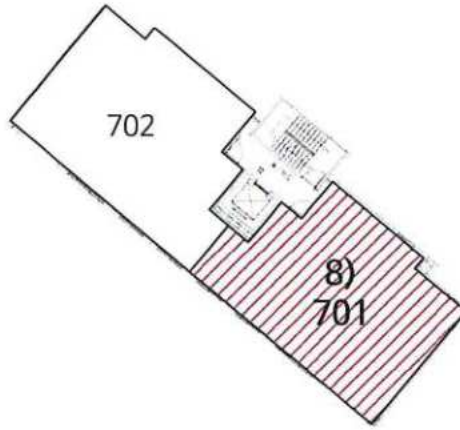
〈 내 부 구 조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈호별배치도〉



일련번호 8) 제105동 제7층 제701호

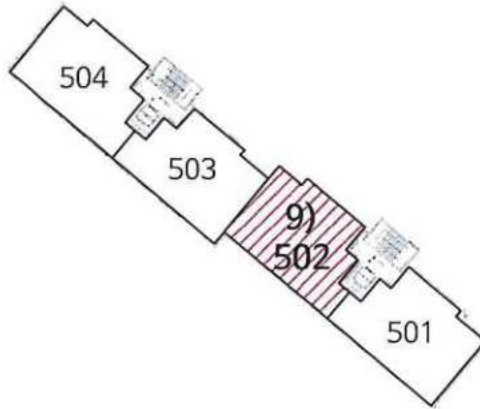
〈내부구조도〉



건물이용상황 및 임대상황

축적없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 9) 제106동 제5층 제502호

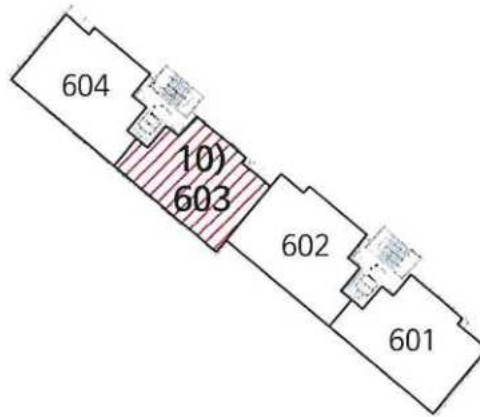
〈 내 부 구 조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 10) 제106동 제6층 제603호

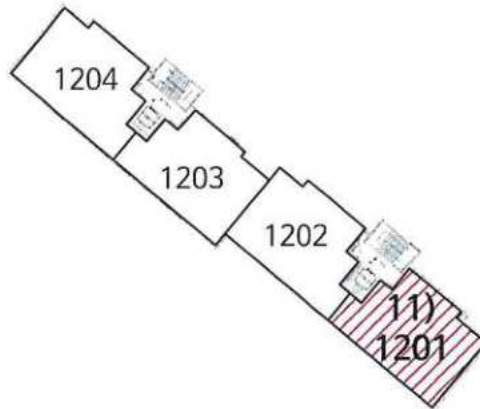
〈 내 부 구조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 11) 제106동 제12층 제1201호

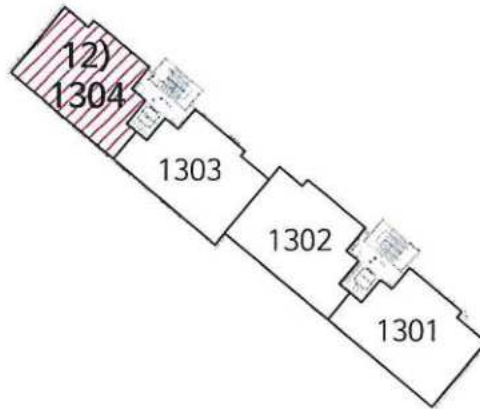
〈 내 부 구조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 호 별 배 치 도 >



일련번호 12) 제106동 제13층 제1304호

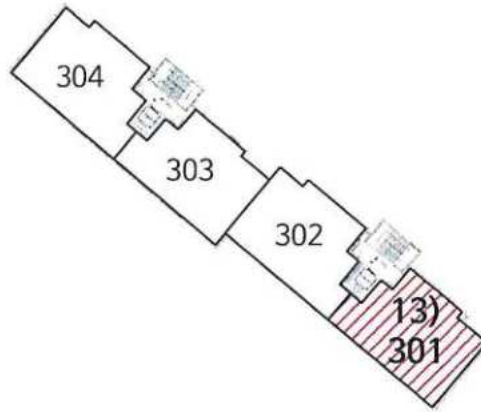
< 내 부 구조 도 >



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 〉



일련번호 13) 제107동 제3층 제301호

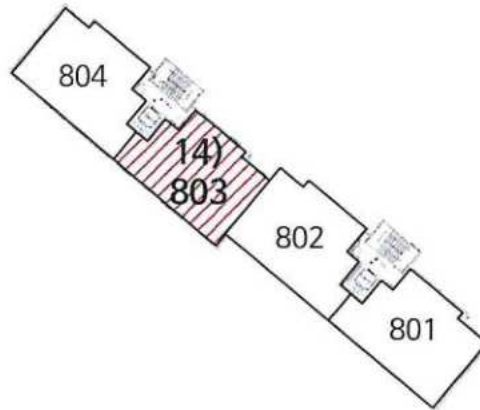
〈 내 부 구 조 도 〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈호별배치도〉



일련번호 14) 제107동 제8층 제803호

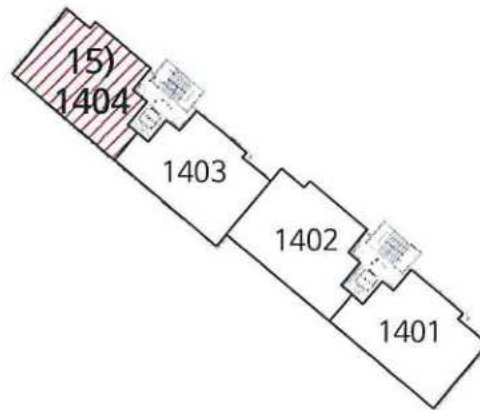
〈내부구조도〉



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

< 호 별 배 치 도 >



일련번호 15) 제107동 제14층 제1404호

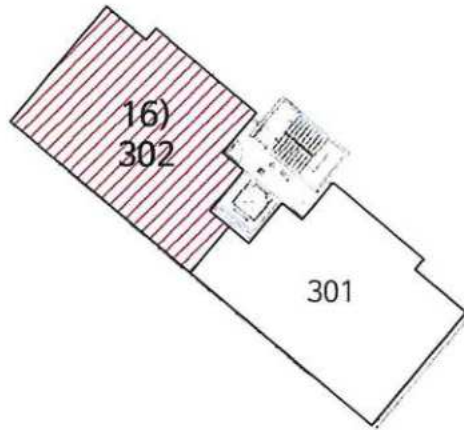
< 내 부 구 조 도 >



건물이용상황 및 임대상황

축적없음

< 호 별 배 치 도 >



일련번호 16) 제108동 제3층 제302호

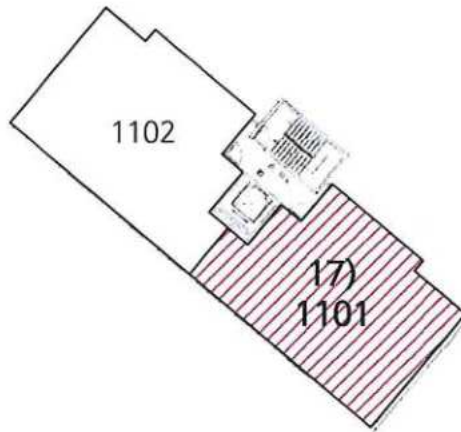
< 내 부 구 조 도 >



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈호별배치도〉



일련번호 17) 제108동 제11층 제1101호

〈내부구조도〉



사 진 용 지



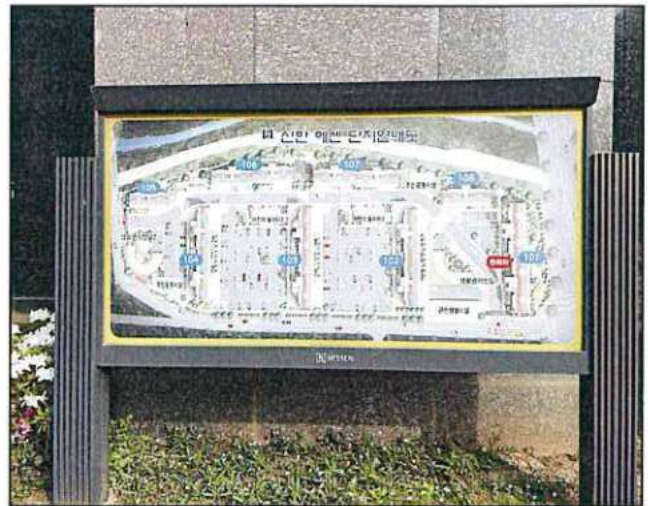
[대상물건 전경]



[주위 전경]



[주위 전경]



[단지 배치도]

사 진 용 지



[102동 전경]



[102동 1,2라인 공동현관 전경]



[102동 3,4라인 공동현관 전경]



[104동 전경]

사 진 용 지



[104동 1,2라인 공동현관 전경]



[104동 3,4라인 공동현관 전경]



[105동 전경]



[105동 1,2라인 공동현관 전경]

사 진 용 지



[106동 전경]



[106동 1,2라인 공동현관 전경]



[106동 3,4라인 공동현관 전경]



[107동 전경]

사 진 용 지



[107동 1,2라인 공동현관 전경]



[107동 3,4라인 공동현관 전경]



[108동 전경]



[108동 1,2라인 공동현관 전경]