

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	엠씨아이대부(주)
건명	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 보은신한헤센 제102동 제5층 제502호외
감정평가서번호	DA224-110804

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감 정 평 가 개 요

I. 물건개요

소 재 지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183의 보은신한해센 제102동 제5층 제502호외		
감 정 평 가 액	\ 3,496,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채 무 자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권 리 자	설정일자	비 고
		- 해당 사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권 리 자	설정일자 및 기간	비 고
	- 별 지 참조 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2022.11.09

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 서종혁



증



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	삼십사억구천육백만원정(₩3,496,000,000.-)			
의뢰인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	일반거래(공매)	
제출처	엠씨아이대부(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2022.11.11.	2022.11.10. ~2022.11.11.	2022.11.15.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	19세대	구분건물	19세대	-	3,496,000,000
합계					<u>₩3,496,000,000.-</u>	
		-	이 하 여 백	-		

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

심사자: 감정평가사



증




감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 보은군 보은읍 장신리 소재 "보은경찰서" 북서측 인근에 위치하는 부동산(보은신한혜센 제102동 제5층 제502호외)으로서, 엠씨아이대부(주)의 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2022. 11. 11. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2022. 11. 10. ~2022. 11. 11. 까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 집합건물(아파트)은 등기사항전부증명서상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 일련번호(1) ~ (19)의 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로하였는바, 업무진행시 참고바람.
2. 본건 집합건물 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)를 참고하고, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음. (※토지·건물 배분비율 2 : 8)
3. 본건 집합건물 중 일부(해당호수 미상)는 코리아자산신탁(수탁자)과 임대차계약없이 임차중인 것으로 탐문조사되었는바, 공매 진행시 참고 바라며 임대차내역은 미상임.

(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	183, 184 보은 신한혜센 제 102 동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18 층				각 층
	1 층			368.302				
	[도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966			2 층 ~ 18 층		390.18		
1	충청북도 보은군 보은읍 장신리	183	대	제 2 종일반주거지역	23,171.9			
2	"	184	도로	제 2 종일반주거지역	105.2			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제 5 층 제 502 호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(2)				철근콘크리트구조 제 14 층 제 1401 호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 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	183, 184 보은 신한혜센 제 104 동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18 층 1 층			368.302	
	[도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966			2 층 ~ 18 층			390.18	각 층
1	충청북도 보은군 보은읍 장신리	183	대	제 2 종일반주거지역			23,171.9	
2	"	184	도로	제 2 종일반주거지역			105.2	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제 6 층 제 601 호			74.969	74.969
				1,2 소유권 /대지권			44.39 /23,277.1	44.39 배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000
(4)				철근콘크리트구조 제 6 층 제 604 호			74.969	74.969
				1,2 소유권 /대지권			44.39 /23,277.1	44.39 배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 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	충청북도 보은군 보은읍 장신리	183, 184 보은 신한혜센 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				각 층
				1층	193.817			
				2층 ~ 18층	195.09			
		183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
		184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
(5)				(내)				
				철근콘크리트구조 제15층 제1501호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
1	충청북도 보은군 보은읍 장신리	183, 184 보은 신한혜센 제106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				각 층
				1층	347.634			
				2층 ~ 18층	390.18			
		183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			

(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		
2	"	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(7)				철근콘크리트구조 제4층 제402호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(8)				철근콘크리트구조 제8층 제803호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(9)				철근콘크리트구조 제9층 제901호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 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		
(10)				철근콘크리트구조 제10층 제1004호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(11)				철근콘크리트구조 제14층 제1401호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(12)				철근콘크리트구조 제15층 제1504호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
	충청북도 보은군 보은읍 장신리	183, 184 보은 신한혜센 제107동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 1층 2층 ~ 18층	347.634			각 층
	[도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966				390.18			

(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	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
2	"	184	도로	제2종일반주거지역	105.2			
(13)				(내)				
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(14)				철근콘크리트구조 제8층 제804호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(15)				철근콘크리트구조 제15층 제1504호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 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		
(16)	충청북도 보은군 보은읍 장신리 [도로명주소] 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966	183, 184 보은 신한혜센 제108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 제17층 제1704호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
				1층	193.817			
				2층 ~ 18층	195.09			각 층
1	충청북도 보은군 보은읍 장신리	183	대	제2종일반주거지역	23,171.9			
2	"	184	도로	제2종일반주거지역 (내)	105.2			
(17)				철근콘크리트구조 제4층 제401호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 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		
(18)				철근콘크리트구조 제12층 제1201호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
(19)				철근콘크리트구조 제18층 제1802호	74.969	74.969	184,000,000	비준가액
				1,2 소유권 /대지권	44.39 /23,277.1	44.39	배분내역 토지가액 : 36,800,000 건물가액 : 147,200,000	
합 계							\ 3,496,000,000.-	
- 이 하 여 백 -								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

- 일련번호((1) ~ (2))

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외				건물명	보은신한헤센 제102동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상18층			
용도	공동주택(아파트)				사용승인일	2018. 10. 26			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(1)	제5층/제502호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			
(2)	제14층/제1401호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			

- 일련번호((3) ~ (4))

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외				건물명	보은신한헤센 제104동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상18층			
용도	공동주택(아파트)				사용승인일	2018. 10. 26			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(3)	제6층/제601호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			
(4)	제6층/제604호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 일련번호((5))

소 재 지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외				건 물 명	보은신한헤센 제105동			
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모	지상18층			
용 도	공동주택(아파트)				사용승인일	2018. 10. 26			
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(5)	제15층/제1501호	44. 39	74. 969	44. 9487	119. 9177	62. 5			

- 일련번호((6) ~ (12))

소 재 지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외				건 물 명	보은신한헤센 제106동			
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규 모	지상18층			
용 도	공동주택(아파트)				사용승인일	2018. 10. 26			
설 비 명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
(6)	제4층/제401호	44. 39	74. 969	44. 9487	119. 9177	62. 5			
(7)	제4층/제402호	44. 39	74. 969	44. 9487	119. 9177	62. 5			
(8)	제8층/제803호	44. 39	74. 969	44. 9487	119. 9177	62. 5			
(9)	제9층/제901호	44. 39	74. 969	44. 9487	119. 9177	62. 5			
(10)	제10층/제1004호	44. 39	74. 969	44. 9487	119. 9177	62. 5			
(11)	제14층/제1401호	44. 39	74. 969	44. 9487	119. 9177	62. 5			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)
(12)	제15층/제1504호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5

- 일련번호((13) ~ (16))

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외				건물명	보은신한헤센 제107동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상18층			
용도	공동주택(아파트)				사용승인일	2018. 10. 26			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
(13)	제4층/제402호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			
(14)	제8층/제804호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			
(15)	제15층/제1504호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			
(16)	제17층/제1704호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5			

- 일련번호((17) ~ (19))

소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외				건물명	보은신한헤센 제108동			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지상18층			
용도	공동주택(아파트)				사용승인일	2018. 10. 26			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
(17)	제4층/제401호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5
(18)	제12층/제1201호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5
(19)	제18층/제1802호	44.39	74.969	44.9487	119.9177	62.5

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	장신리 183외	보은신한헤센 106동 16층/1602호	74.969	185,000,000	2,470,000	2022.08.10 2018.10.26
2	장신리 183외	보은신한헤센 105동 5층/502호	74.969	175,300,000	2,340,000	2022.07.27 2018.10.26
3	장신리 183외	보은신한헤센 106동 6층/604호	74.969	178,000,000	2,370,000	2022.05.18 2018.10.26
4	장신리 183외	보은신한헤센 102동 6층/603호	74.969	199,100,000	2,660,000	2021.05.14 2018.10.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
5	장신리 183외	보은신한혜센 107동 7층/703호	74.969	199,100,000	2,660,000	2021. 04. 23 2018. 10. 26

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022. 08. 10	74.969	2,470,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음. (1.00)

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021. 06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 07월	107.7	(107.1-107.7) / 107.7×100	-0.557% (0.99443)
	2022년 09월	107.1		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 충청북도 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(1)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(2)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(3)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(4)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(5)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(6)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(7)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(8)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(9)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(10)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(11)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(12)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(13)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(14)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(15)	(1) 장신리 183외 보은신한혜센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
(16)	(1) 장신리 183외 보은신한헤센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(17)	(1) 장신리 183외 보은신한헤센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(18)	(1) 장신리 183외 보은신한헤센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					
(19)	(1) 장신리 183외 보은신한헤센 106동 16층/1602호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 아파트단지 내	아파트	2, 350, 000 ~ 2, 500, 000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	장신리 183외	보은신한헤센 105동 18층/1801호	74.97	공매 (NPL)	206, 000, 000	2, 740, 000	2022. 05. 06 2018. 10. 26
2	장신리 183외	보은신한헤센 104동 9층/903호	74.97	공매 (NPL)	200, 000, 000	2, 660, 000	2022. 05. 06 2018. 10. 26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
3	장신리 183외	보은신한헤센 105동 6층/602호	74.97	매입, 매도, 교환	198,000,000	2,640,000	2022.06.15 2018.10.26

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
충북 보은군	최근1년	아파트	93.14	4	총 10건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(1)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(2)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(3)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(4)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(5)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(6)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(7)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(8)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(9)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(10)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(11)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
(12)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(13)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(14)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(15)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(16)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(17)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(18)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000
(19)	(1)2,470,000	1.00	0.99443	1.00	1.000	2,460,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	보은신한혜센 제102동 제5층/제502호	74.969	2,460,000	184,000,000
(2)	보은신한혜센 제102동 제14층/제1401호	74.969	2,460,000	184,000,000
(3)	보은신한혜센 제104동 제6층/제601호	74.969	2,460,000	184,000,000
(4)	보은신한혜센 제104동 제6층/제604호	74.969	2,460,000	184,000,000
(5)	보은신한혜센 제105동 제15층/제1501호	74.969	2,460,000	184,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
(6)	보은신한헤센 제106동 제4층/제401호	74.969	2,460,000	184,000,000
(7)	보은신한헤센 제106동 제4층/제402호	74.969	2,460,000	184,000,000
(8)	보은신한헤센 제106동 제8층/제803호	74.969	2,460,000	184,000,000
(9)	보은신한헤센 제106동 제9층/제901호	74.969	2,460,000	184,000,000
(10)	보은신한헤센 제106동 제10층/제1004호	74.969	2,460,000	184,000,000
(11)	보은신한헤센 제106동 제14층/제1401호	74.969	2,460,000	184,000,000
(12)	보은신한헤센 제106동 제15층/제1504호	74.969	2,460,000	184,000,000
(13)	보은신한헤센 제107동 제4층/제402호	74.969	2,460,000	184,000,000
(14)	보은신한헤센 제107동 제8층/제804호	74.969	2,460,000	184,000,000
(15)	보은신한헤센 제107동 제15층/제1504호	74.969	2,460,000	184,000,000
(16)	보은신한헤센 제107동 제17층/제1704호	74.969	2,460,000	184,000,000
(17)	보은신한헤센 제108동 제4층/제401호	74.969	2,460,000	184,000,000
(18)	보은신한헤센 제108동 제12층/제1201호	74.969	2,460,000	184,000,000
(19)	보은신한헤센 제108동 제18층/제1802호	74.969	2,460,000	184,000,000
합계		<u>1,424.411</u>		<u>3,496,000,000</u>

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 충청북도 보은군 보은읍 장신리 "보은경찰서"에서 북서측으로 직선거리 약 550m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위로 다세대주택 및 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등이 소재함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근 도로변(보청대로)으로 노선 버스정류장이 소재함.

4. 접면도로 상황

남동측 및 남서측으로 왕복 6차, 왕복 2차선의 아스팔트 포장도로가 소재함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역(보은), 제2종일반주거지역(1306-21-) (130814 지적변경에 의한 수정), 지구단위계획구역(2016-04-08) (지역개발과-49900), 소로2류(폭 8m-10m) (2020-06-26) (접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30) (농업진흥구역)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 하수처리구역<하수도법>임.

구분건물감정평가요항표

일련번호(2) : 도시지역(보은), 제2종일반주거지역(1306-21-) (130814 지적변경에 의한 수정), 지구단위계획구역(2016-04-08) (지역개발과-49900), 소로2류(폭 8m-10m) (2020-06-26) (접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 하수처리구역<하수도법>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

제102동 일련번호((1) ~ (2)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 중 제5층 제502호외로서, (사용승인일 : 2018. 10. 26.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등.

창호 : 새시창호 마감 등임.

제104동 일련번호((3) ~ (4)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 중 제6층 제601호외로서, (사용승인일 : 2018. 10. 26.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등.

창호 : 새시창호 마감 등임.

제105동 일련번호((5)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 중 제15층 제1501호로서, (사용승인일 : 2018. 10. 26.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등.

창호 : 새시창호 마감 등임.

구분건물감정평가요항표

제106동 일련번호((6) ~ (12)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 중 제4층 제401호외로서, (사용승인일 : 2018. 10. 26.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등.

창호 : 새시창호 마감 등임.

제107동 일련번호((13) ~ (16)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 중 제4층 제402호외로서, (사용승인일 : 2018. 10. 26.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등.

창호 : 새시창호 마감 등임.

제108동 일련번호((17) ~ (19)) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상18층 중 제4층 제401호외로서, (사용승인일 : 2018. 10. 26.)

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등.

창호 : 새시창호 마감 등임.

2. 이용상태

일련번호((1) ~ (19)) : 공부상 "공동주택(아파트)"임.

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 급탕설비, 난방설비(도시가스보일러), 승강기설비, 소방설비, 주차장, 방송설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

5. 임대관계

본건 임대관계 미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건은 주거용으로서 세무서 상가건물임대차 현황서는 발급이 불가한 것으로 2022. 11. 16. 자료 조사되었는바, 일반거래(공매) 취득시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 16세대인 것으로 관할주민센터에서 2022. 11. 16. 자료 아래와 같이 조사되었는바, 일반거래(공매) 취득시 참고바람.

- [일련번호(1) 제102동 제5층 제502호, 세대주: 황하진, 전입일자: 2022. 01. 03.],
- [일련번호(2) 제102동 제14층 제1401호, 세대주: 박길수, 전입일자: 2020. 10. 30.],
- [일련번호(3) 제104동 제6층 제601호, 세대주: 엄태남, 전입일자: 2020. 12. 29.],
- [일련번호(5) 제105동 제15층 제1501호, 세대주: 서유진, 전입일자: 2021. 10. 06.],
- [일련번호(6) 제106동 제4층 제401호, 세대주: 황민지, 전입일자: 2021. 01. 08.],
- [일련번호(7) 제106동 제4층 제402호, 세대주: 이순희, 전입일자: 2020. 12. 07.],
- [일련번호(8) 제106동 제8층 제803호, 세대주: 이홍렬, 전입일자: 2021. 12. 28.],
- [일련번호(9) 제106동 제9층 제901호, 세대주: 김창호, 전입일자: 2020. 09. 28.],
- [일련번호(10) 제106동 제10층 제1004호, 세대주: 강성모, 전입일자: 2020. 12. 18.],
- [일련번호(11) 제106동 제14층 제1401호, 세대주: 이용재, 전입일자: 2020. 11. 16.],
- [일련번호(12) 제106동 제15층 제1504호, 세대주: 김진현, 전입일자: 2020. 11. 25.],
- [일련번호(14) 제107동 제8층 제804호, 세대주: 이정은, 전입일자: 2020. 10. 26.],
- [일련번호(15) 제107동 제15층 제1504호, 세대주: 남순임, 전입일자: 2021. 11. 23.],
- [일련번호(16) 제107동 제17층 제1704호, 세대주: 이금숙, 전입일자: 2020. 11. 10.],
- [일련번호(17) 제108동 제4층 제401호, 세대주: 장지혜, 전입일자: 2021. 01. 04.],
- [일련번호(19) 제108동 제18층 제1802호, 세대주: 박정균, 전입일자: 2020. 10. 21.]

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

8. 기타사항

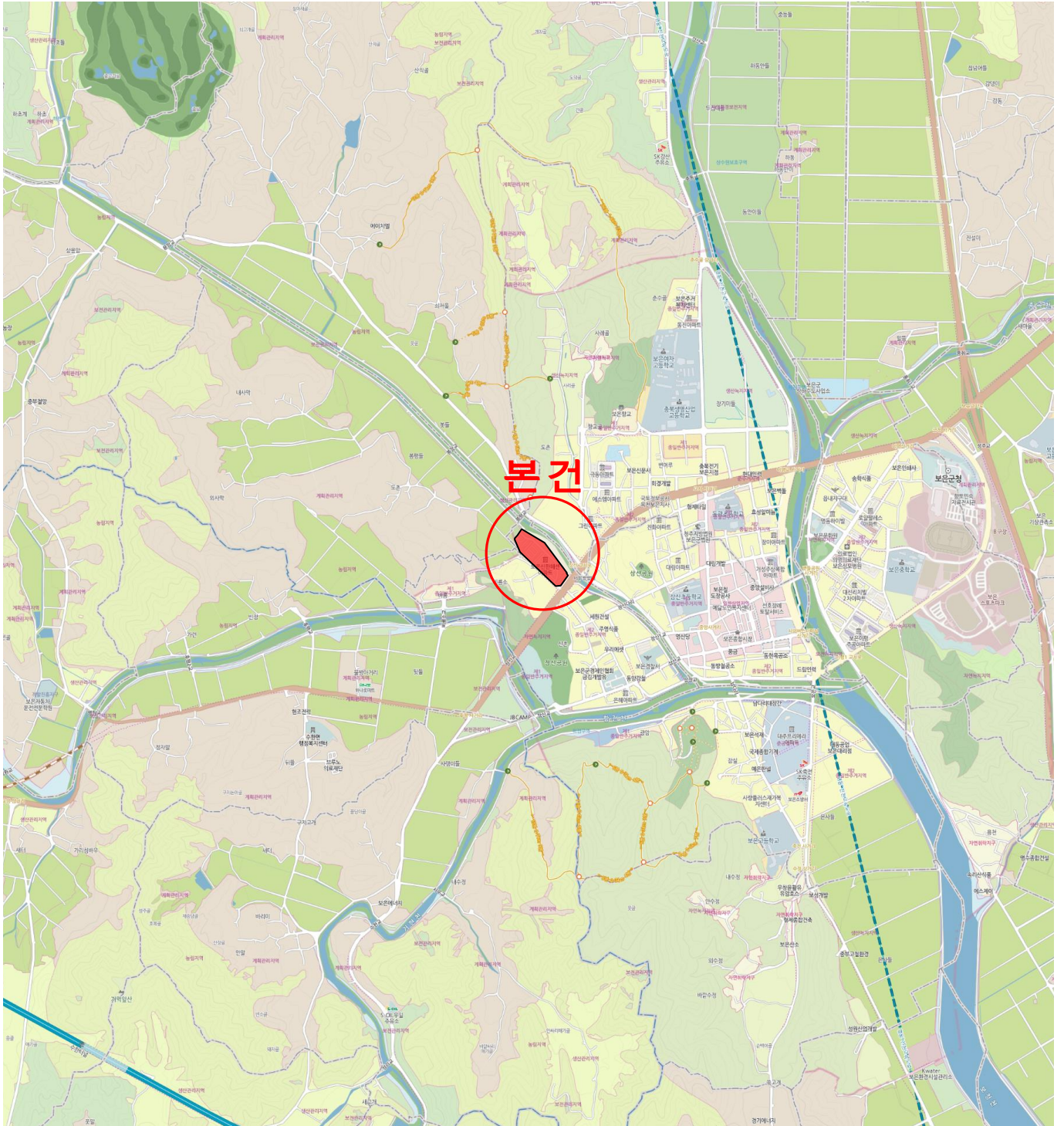
본건 집합건물 중 일부(해당호수 미상)는 코리아자산신탁(수탁자)과 임대차계약없이 임차중인 것으로 탐문조사되었는바, 공매 진행시 참고 바라며 임대차내역은 미상임.

위치도

일련번호 : ()



소재지	충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외
-----	-----------------------



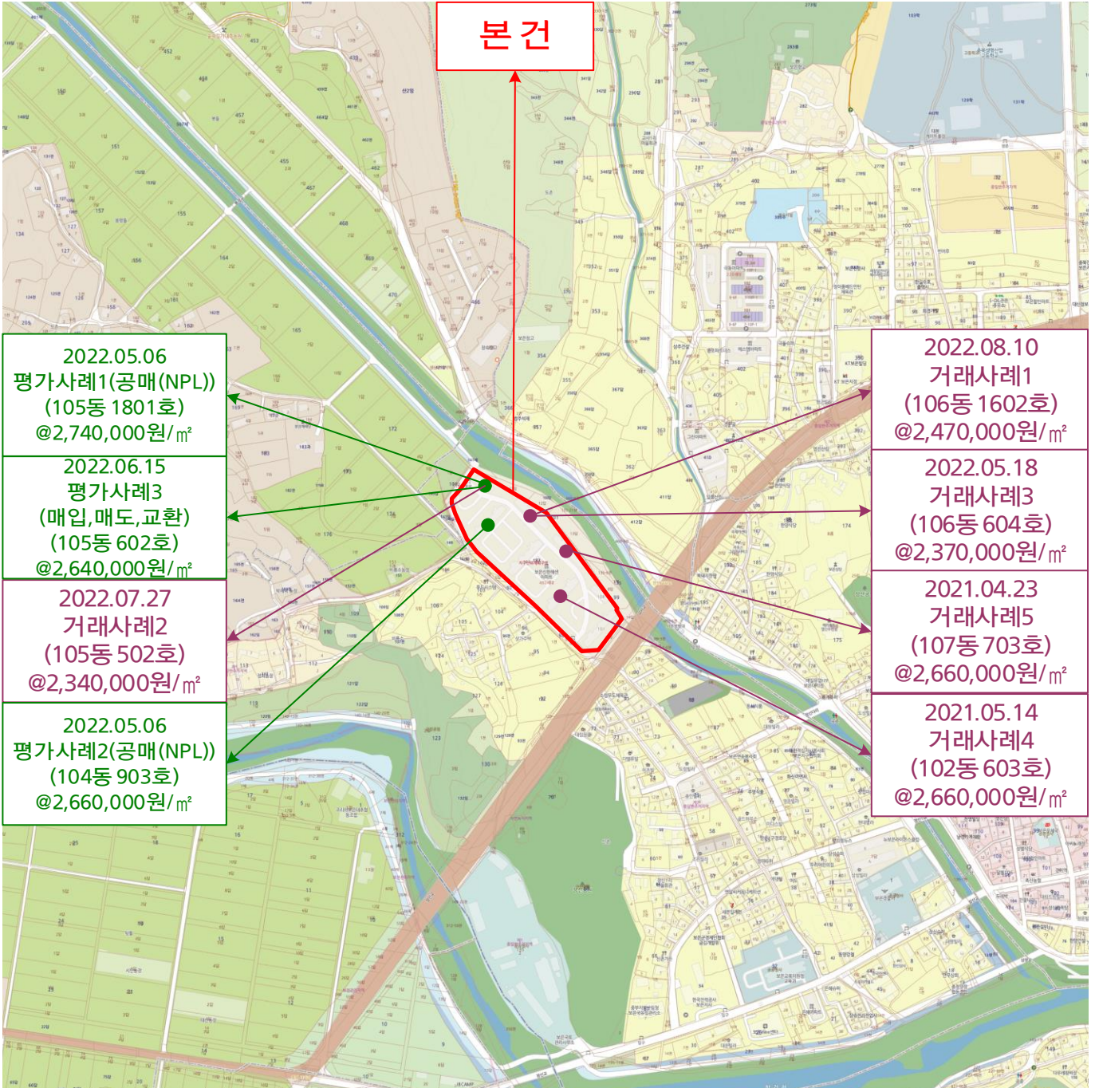
위 치 도

일련번호 : ()



소재지 **충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외**

본건



2022.05.06
평가사례1(공매(NPL))
(105동 1801호)
@2,740,000원/㎡

2022.06.15
평가사례3
(매입,매도,교환)
(105동 602호)
@2,640,000원/㎡

2022.07.27
거래사례2
(105동 502호)
@2,340,000원/㎡

2022.05.06
평가사례2(공매(NPL))
(104동 903호)
@2,660,000원/㎡

2022.08.10
거래사례1
(106동 1602호)
@2,470,000원/㎡

2022.05.18
거래사례3
(106동 604호)
@2,370,000원/㎡

2021.04.23
거래사례5
(107동 703호)
@2,660,000원/㎡

2021.05.14
거래사례4
(102동 603호)
@2,660,000원/㎡

범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
-----------	---	---	---	--

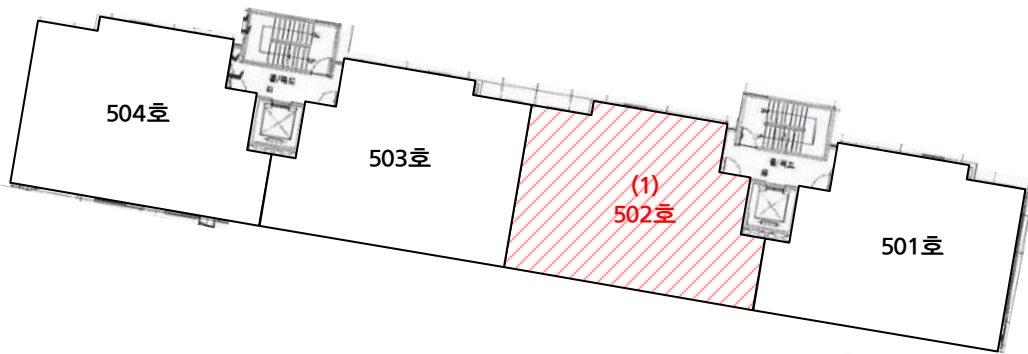
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제102동 제5층 제502호



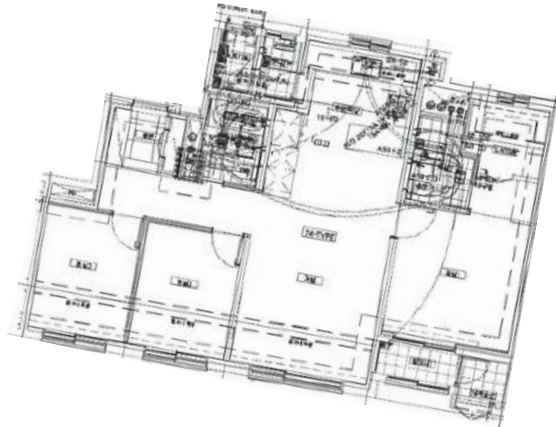
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제102동 제14층 제1401호



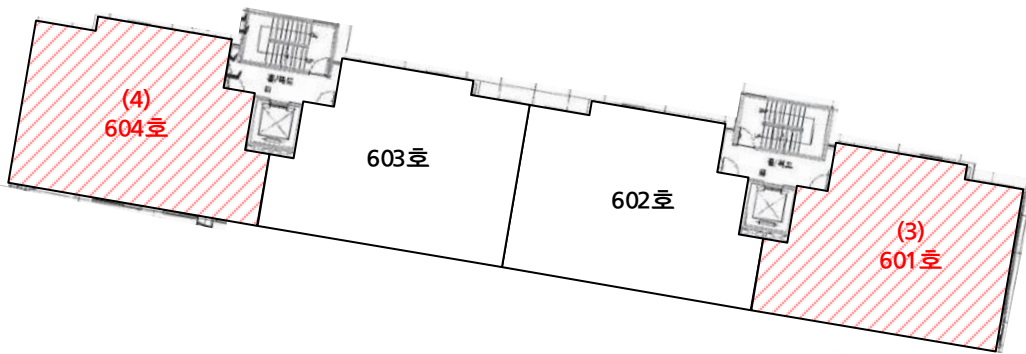
내부구조도

일련번호 : ()

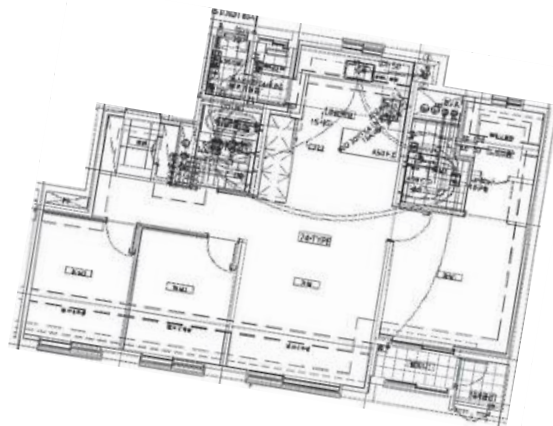


No Scale

보은신한헤센제104동 제6층 제601호외



(4)604호



(3)601호

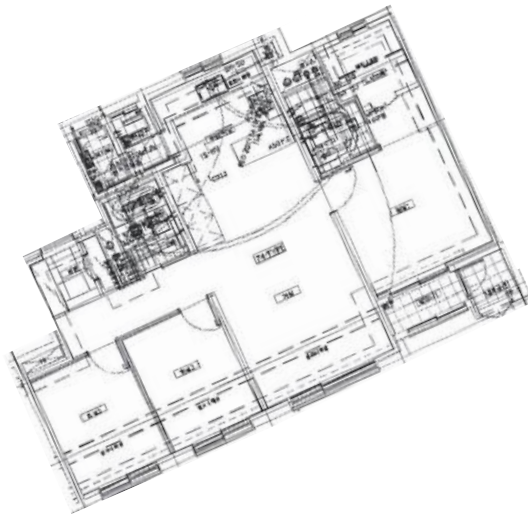
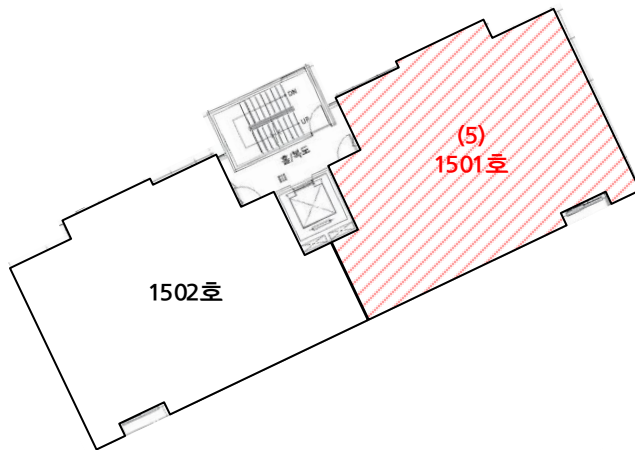
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제105동 제15층 제1501호



내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제106동 제4층 제401호외



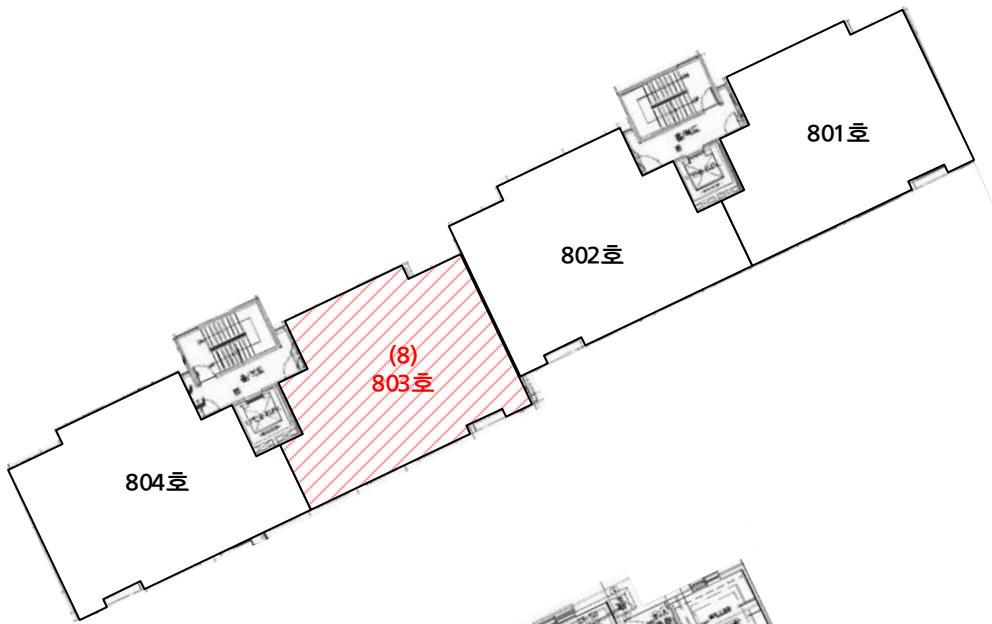
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제106동 제8층 제803호



내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제106동 제9층 제901호



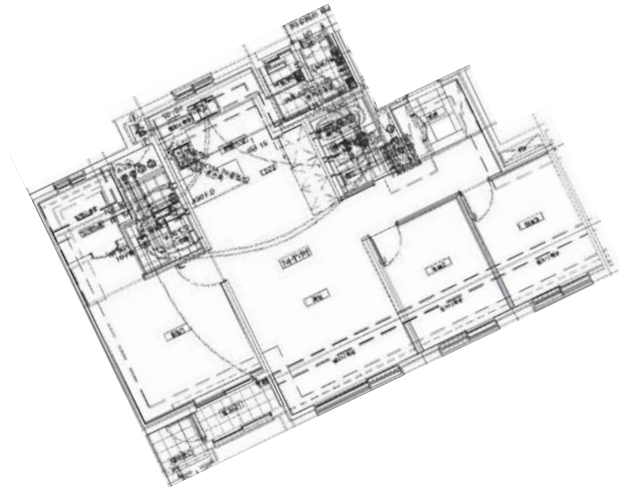
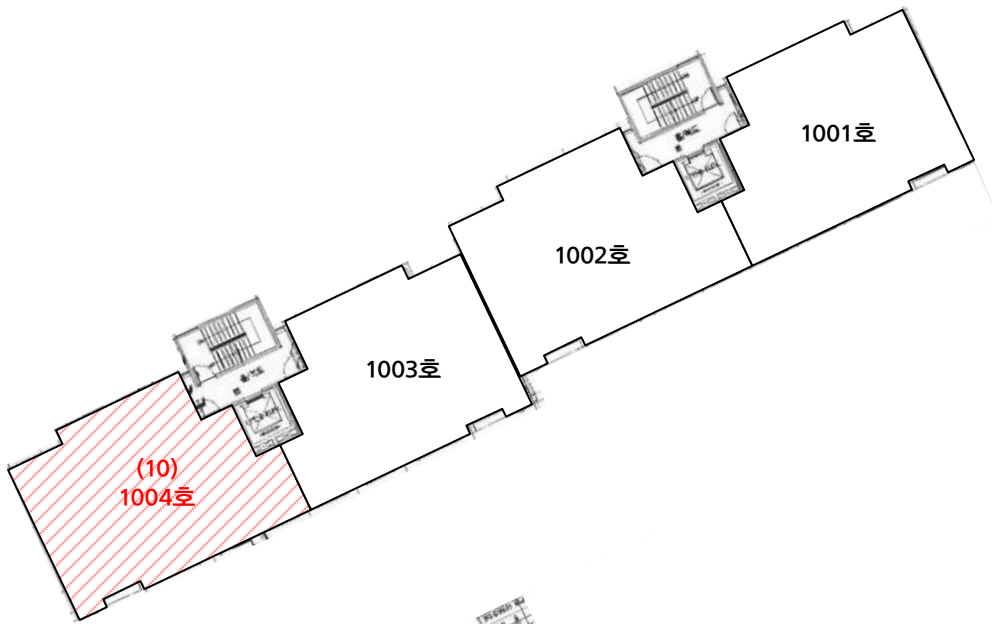
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제106동 제10층 제1004호



내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제106동 제14층 제1401호



내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제106동 제15층 제1504호



내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제107동 제4층 제402호



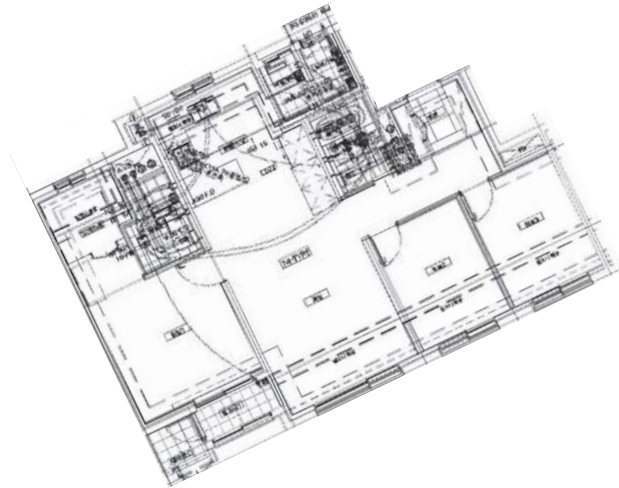
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제107동 제8층 제804호



내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제107동 제15층 제1504호



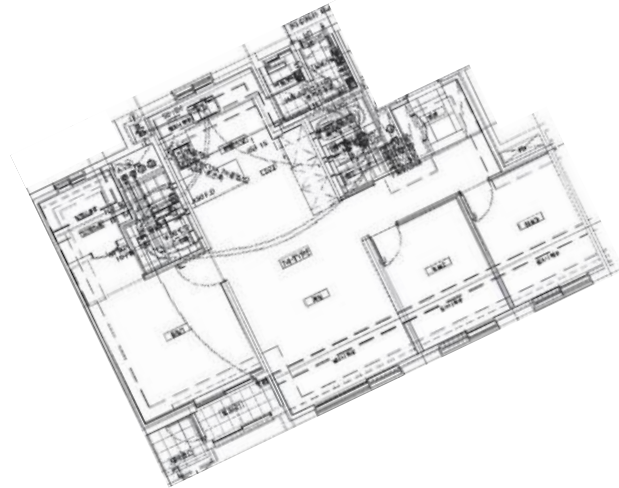
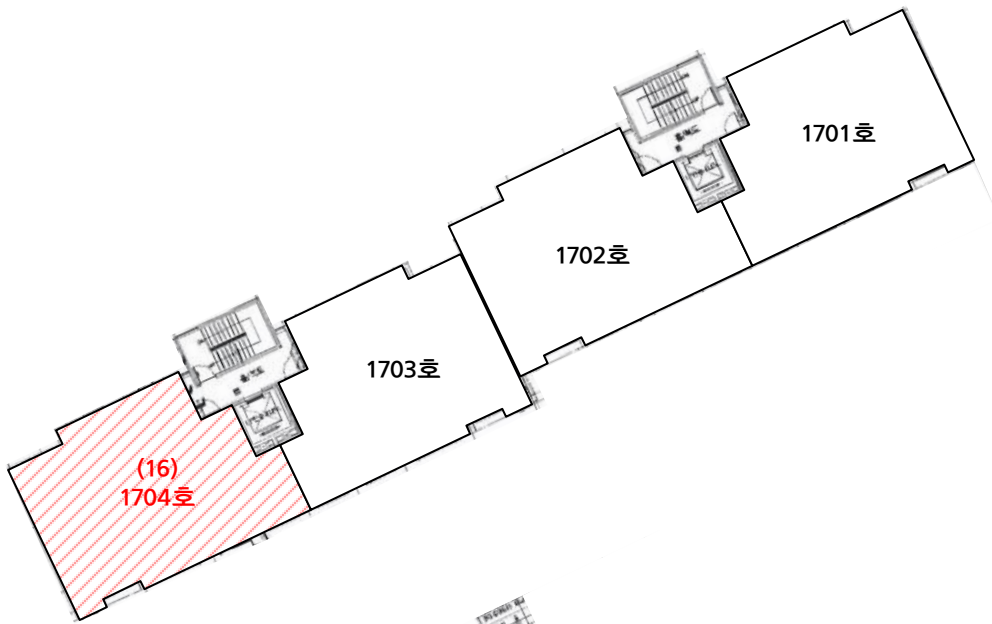
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제107동 제17층 제1704호



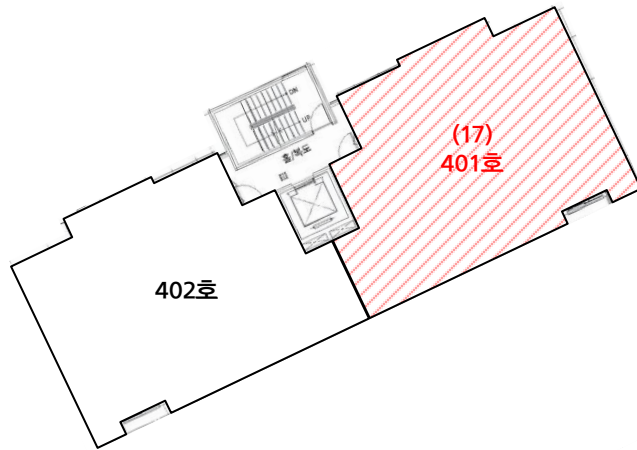
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제108동 제4층 제401호



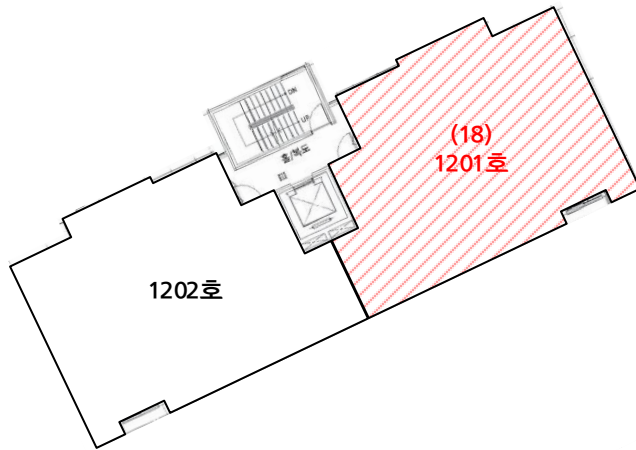
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제108동 제12층 제1201호



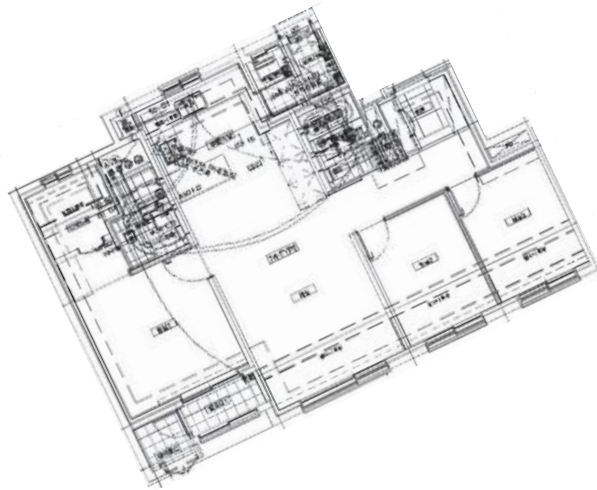
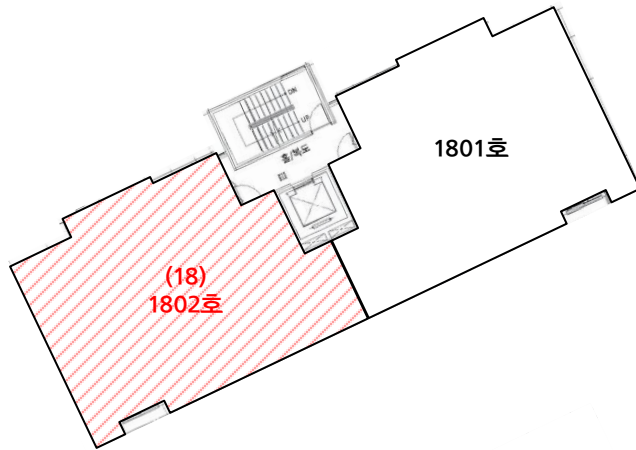
내부구조도

일련번호 : ()



No Scale

보은신한헤센제108동 제18층 제1802호



전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 102동 502호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:31:15

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소			순번	성명	전입일자		등록구분			
1	황하진 (黃夏鎭)	2022-01-03	거주자	황하진	2022-01-03	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 102동 502호 (신한헤센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 102동 502호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:31:30

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 102동 1401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:32:09

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항					
								순번	성명	전입일자	등록구분		
1	박길수 (朴吉洙)	2020-10-30	거주자	박길수	2020-10-30	거주자							
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 102동 1401호 (신한헤센아파트)													

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 102동 1401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:31:41

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 104동 601호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:32:29

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항				
	주소							순번	성명	전입일자	등록구분	
1	엄태남 (嚴泰南)	2020-12-29	거주자	엄태남	2020-12-29	거주자						
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 104동 601호 (신한헤센아파트)												

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 104동 601호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:32:44

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 104동 604호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:42:05

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항		
								순번	성명	전입일자
주 소										

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 104동 604호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:42:08

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	주소	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항			
									순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 105동 1501호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:33:49

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분
1	서유진 (徐乳陣)	2021-10-06	거주자	서유진	2021-10-06	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 105동 1501호 (신한헤센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 105동 1501호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:33:37

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:24:42

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소							순번	성명	전입일자	등록구분
1	황의정 (黃義正)	2021-02-17	거주자	황민지	2021-01-08	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 401호 (신한헤센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 106동 401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:25:07

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 402호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:34:03

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항					
								순번	성명	전입일자	등록구분		
1	이 순희 (李順姬)	2020-12-07	거주자	이 순희	2020-12-07	거주자							
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 402호 (신한헤센아파트)													

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 106동 402호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:34:25

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 803호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:35:34

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항					
								순번	성명	전입일자	등록구분		
1	이홍렬 (李弘烈)	2021-12-28	거주자	이홍렬	2021-12-28	거주자							
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 803호 (신한헤센아파트)													

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 106동 803호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:34:41

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소			순번	성명	전입일자		등록구분			

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 901호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:34:57

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소							순번	성명	전입일자	등록구분
1	김창호 (金昌浩)	2020-09-28	거주자	김창호	2020-09-28	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 901호 (신한헤센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 106동 901호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:35:59

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 1004호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:36:37

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항					
								순번	성명	전입일자	등록구분		
1	강성모 (姜城模)	2020-12-18	거주자	강성모	2020-12-18	거주자							
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 1004호 (신한헤센아파트)													

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 106동 1004호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:36:21

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 1401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:36:54

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항					
								순번	성명	전입일자	등록구분		
1	이용재 (李勇宰)	2020-11-16	거주자	이용재	2020-11-16	거주자							
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 1401호 (신한헤센아파트)													

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 106동 1401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:37:08

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
			주소					순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 1504호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:28:26

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항					
								순번	성명	전입일자	등록구분		
1	김진헌 (金鎭憲)	2020-11-25	거주자	김진헌	2020-11-25	거주자							
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 106동 1504호 (신한헤센아파트)													

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 106동 1504호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:28:15

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 107동 402호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:38:47

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 107동 402호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:37:31

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 107동 804호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:38:35

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분
1	이정은 (李貞殷)	2020-10-26	거주자	이정은	2020-10-26	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 107동 804호 (신한헤센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 107동 804호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:37:41

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 107동 1504호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:38:26

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항					
								순번	성명	전입일자	등록구분		
1	남 순임 (南順任)	2021-11-23	거주자	남 순임	2021-11-23	거주자							
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 107동 1504호 (신한헤센아파트)													

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 107동 1504호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:37:53

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 107동 1704호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:38:16

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소							순번	성명	전입일자	등록구분
1	이금숙 (李錦淑)	2020-11-10	거주자	이금숙	2020-11-10	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 107동 1704호 (신한해센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 107동 1704호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:38:02

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소			순번	성명	전입일자		등록구분			

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 108동 401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:29:11

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소			순번	성명	전입일자		등록구분			
1	장광일 (張光一)	2021-10-12	거주자	장지혜	2021-01-04	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 108동 401호 (신한헤센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183 108동 401호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:28:57

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 108동 1201호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:39:36

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소	주소	주소	주소	주소	주소		순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 108동 1201호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:39:40

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
								순번	성명	전입일자	등록구분
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 108동 1802호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:30:48

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
	주소							순번	성명	전입일자	등록구분
1	박정균 (朴正均)	2020-10-21	거주자	박정균	2020-10-21	거주자					
충청북도 보은군 보은읍 보청대로 1966, 108동 1802호 (신한헤센아파트)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관 : 서울특별시 서초구

신청주소 : 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183-0 108동 1802호

출력일시 : 2022년 11월 16일 14:30:35

출력자 : 서민정

페이지 : 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인 수	동거인사항			
			주소					순번	성명	전입일자	등록구분

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

현황 사진



주위 전경



건물 전경

현 황 사 진



일련번호(1), (2) 전경



일련번호(1), (2) 공동 출입문

현 황 사 진



일련번호(3), (4) 전경



일련번호(3) 공동 출입문

현 황 사 진



일련번호(3) 출입문



일련번호(4) 공동 출입문

현 황 사 진



일련번호(4) 출입문



일련번호(5) 전경

현 황 사 진



일련번호(5) 공동 출입문



일련번호(6) ~ (12) 전경

현 황 사 진



일련번호(6), (7), (9), (11) 공동 출입문



일련번호(8), (10), (12) 공동 출입문

현 황 사 진



일련번호(8) 출입문



일련번호(10) 출입문

현 황 사 진



일련번호(12) 출입문



일련번호(13) ~ (16) 전경

현 황 사 진



일련번호(13) 공동 출입문



일련번호(14) ~ (16) 공동 출입문

현 황 사 진



일련번호(17) ~ (19) 전경



일련번호(17) ~ (19) 공동출입문

청 구 서

엠씨아이대부(주) 귀하

- ◆감정평가서번호 : DA224- 110804
- ◆채 무 자 : -
- ◆감 정 평 가 액 : \ 3,496,000,000.-

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 (국토교통부 공고 제2022-56호, 2022. 01. 21)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : \ 3,996,300.- (부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평 가 수 수 료	일반	1,145,000 + 10억원 초과액의 8/10,000	3,141,800
	할증		-
	평가수수료 계		3,141,800
실 비	여비	충청북도 보은군	244,800
	물건조사비	건물 19동 × @10,000	190,000
	공부발급비	등기사항(19,000), 토지이용(2,000), 전입세대(10,000), 도면(3,600)	34,600
	기타실비	사진 22장 × @1,000	22,000
	실비 계		491,400
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	3,633,000
부가가치세(세액)		10%	363,300
합 계			3,996,300
착 수 금			-
청 구 금 액			3,996,300

3. 결 제 계 좌 : KB국민은행 067- 25- 0022- 996, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 107- 81- 83669

2022년 11월 15일

감정평가법인 대일감정원
대표이사 김이건





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 엠씨아이대부(주)

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 사의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2022. 11. 08. 자로 의뢰하신 『 충청북도 보은군 보은읍 장신리 183외 보은신한헤센 제102동 제5층 제502호외』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 김 이 권



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 서종혁

시행 문서번호 : DA224-110804 (시행일자 : 2022. 11. 15.)

우 06775 / 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (02)2105-6500 / 전송 (02)2105-6565 / 담당자 이메일 rocksjh@idab.co.kr