

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 푸른새마을금고이사장

건 명 : 충청북도 청주시 청원구 울량동 18-7 외 제2층
제202호 외

감정 평가서 번호 : 미래새한 1905-42-20005호



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	육억오천육백육십사만원정 (₩656,640,000.-)				
의뢰인	푸른새마을금고이사장		감정평가목적	구매	
채무자			제출처	푸른새마을금고	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치	
			감정평가조건		
목록표시근거	귀의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일
			2019. 05. 23	2019. 05. 23	2019. 05. 23
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	구분건물	3세대	구분건물	3세대	- 656,640,000
			이하	여백	
	합계				₩656,640,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사</p> <p>김승현</p>				



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	충청북도 청주시 청원구 울량동	18-7, 18-12	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 스라브지붕 4층				합병되어 18-7번지 단일지상소재
	[도로명주소] 충청북도 청주시 청원구 1순환로 1896번길 19-28			지1층	224.38			
				1층	166.44			
				2층	166.44			
				3층	166.44			
				4층	166.44			
1	충청북도 청주시 청원구 울량동	18-7	대	자연녹지지역	702			
2	충청북도 청주시 청원구 울량동	18-12	대	자연녹지지역	288			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	72.96	72.96	218,880,000	비준가격
				1, 2 소유권대지권	112.6125 990x----- 990	112.6125		



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 목도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
나				(내) 철근콘크리트 구조 제3층 제301호	72.96	72.96	218,880,000	비준가격
				1, 2 소유권대지권	112.6125 990x----- 990	112.6125		
다				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제401호	72.96	72.96	218,880,000	비준가격
				1, 2 소유권대지권	112.6125 990x----- 990	112.6125		
합 계				이 하	여	백	₩656,640,000.-	

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 청원구 울량동 소재 “상리교차로” 남동측 인근에 위치한 구분건물(제2층 제202호 외 2개호)로서, “푸른새마을금고”의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

물건 소재지		충청북도 청주시 청원구 울량동 18-7, 18-12 (도로명주소 : 충청북도 청주시 청원구 1순환로1896번길 19-28)			
건물명·층·호수		제2층 제202호 외 2개호			
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕	건물의 사용승인일		2015.12.03
설비개요		난방 설비	도시가스 설비	소화전 설비	위생·급배수 설비
		○	○	-	○
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	용 도	
일련번호	층·호수			공부	현황
가	제2층 제202호	112.6125	72.96	공동주택	공동주택
나	제3층 제301호	112.6125	72.96	공동주택	공동주택
가	제4층 제401호	112.6125	72.96	공동주택	공동주택

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제 2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2019. 05. 23. 일자를 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

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 있는 바, 본건은 2019. 05. 23. 일자에 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

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 감정평가하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

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 의거하였음.

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.

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, 구분소유권의대상이 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·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

가. 본건에 대한 호별 위치확인은 현장 조사시 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도면과 탐문조사 등을 근거로 표시하였음.

나. 본건은 등기사항전부증명서상 율량동 18-7, 18-12번지 양지상에 소재한다고 등재되어 있으나, 2016년 1월 27일자로 합병되어 율량동 18-7번지 단일지상에 소재하는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.

Ⅴ. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(단가 : 원/㎡, 거래금액 : 원)

기호	소재지 및 건물명·동·층·호수	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	거래금액	거래시점	비고
①	율량동 18-13외 3필지 제2층 제202호	84.9	3,003,534	255,000,000	2017.05.01	등기사항 전부증명서
②	율량동 18-13외 3필지 제3층 제302호	84.9	2,944,640	250,000,000	2016.05.13	등기사항 전부증명서
③	율량동 18-7외 1필지 제1층 제102호	72.96	2,878,289	210,000,000	2016.08.02	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

나. 인근 유사부동산의 감정평가 사례

(단가 : 원/㎡, 감정평가액 : 원)

기호	소재지 및 건물명·동·층·호수	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	감정평가액	기준시점	평가 목적
㉠	울량동 18-16외 1필지 제2층 제202호	84.9	2,826,855	240,000,000	2017.06.14	담보
㉡	울량동 18-16외 1필지 제1층 제101호	84.9	2,873,969	244,000,000	2017.12.05	법원 경매

다. 인근 유사 부동산의 가격수준

층수	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비 고
2~4층	공동주택	2,900,000 ~ 3,000,000	면적, 위치 등에 따라 차이 있음.

라. 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 본건 구분건물과 건물용도, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 **거래사례(㉡)**를 선정하였음.

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

2. 사정보정

거래사례(㉠)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

3. 시점수정

가. 연립주택 매매가격지수 (충청북도, 단위:%)

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계정보시스템)

○ 거래사례㉠ 당시 가격지수 :	100.7	(2017. 4.)
○ 본건 기준시점 당시 가격지수 :	96.3	(2019. 04.)
○ 상승률 :	$\frac{96.3}{100.7} \approx 0.95631$	(약 -4.369% 하락)

※ 본건 기준시점 당시 가격지수 미고시로 기준시점 당시 고시된 가장 최근의 가격지수인 2019년 04월 가격지수를 적용함.

나. 시점수정

시점수정	0.95631
------	---------

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

[일련번호(가~다) / 거래사례①]

구 분	항목	적차율	비고
단지의부요인	대중교통의 편의성	1.05	본건은 거래사례 대비 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.050	-

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

5. 대상부동산의 시산가액

가. 대상 부동산 적용단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가~다	3,003,534	1.000	0.95631	1.050	3,015,925	3,000,000

나. 대상 부동산의 시산가액

일련번호	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 결정 (원)
가	제2층 제202호	72.96	3,000,000	218,880,000
나	제3층 제301호	72.96	3,000,000	218,880,000
다	제4층 제401호	72.96	3,000,000	218,880,000
합 계		218.88	-	656,640,000

감정평가액의 산출 근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 충청북도 청주시 청원구 울량동 소재 “상리교차로” 남동측 인근에 위치한 구분건물(제2층 제202호 외 2개호)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성 및 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제2층 제202호	72.96	3,000,000	218,880,000
나	제3층 제301호	72.96	3,000,000	218,880,000
다	제4층 제401호	72.96	3,000,000	218,880,000
합 계		218.88	-	656,640,000

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|----------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 부대설비 | 7. 토지이용계획 및 공법상 제한사항 |
| 2. 교통상황 | 5. 형상, 규모 및 이용상황 | 8. 임대사항 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 접면도로 상태 | 9. 공부와의 차이 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 청주시 청원구 울량동 소재 “상리교차로” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 농경지 및 임야 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.

3. 건물의구조 및 이용상태

일련번호(가~다) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트스라브지붕 지상4층 건물 내 제2층 제202호 외 2개호로서,

외 벽 : 벽돌 붙임 마감 등임.

내 벽 : 인테리어 마감 등임.

바 닥 : 타일 깔기 마감 등임.

창 호 : 새시 창호 등임.

이용상황 - 일련번호(가~다) : 공동주택으로 이용중임.

4. 부대설비

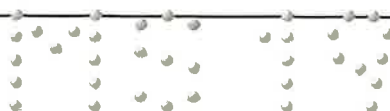
난방설비, 도시가스설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

5. 형상, 규모 및 이용상황

2필지 일단의 부정형 평지로 주거용 건부지로 이용중임.

6. 접면도로 상태

남측으로 폭 5M 내외의 포장도로와 접함.



구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|------------------|----------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 부대설비 | 7. 토지이용계획 및 공법상 제한사항 |
| 2. 교통상황 | 5. 형상, 규모 및 이용상황 | 8. 임대사항 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 접면도로 상태 | 9. 공부와의 차이 및 기타 |

7. 토지이용계획 및 공법상 제한사항

도시지역, 자연녹지지역 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

8. 임대사항

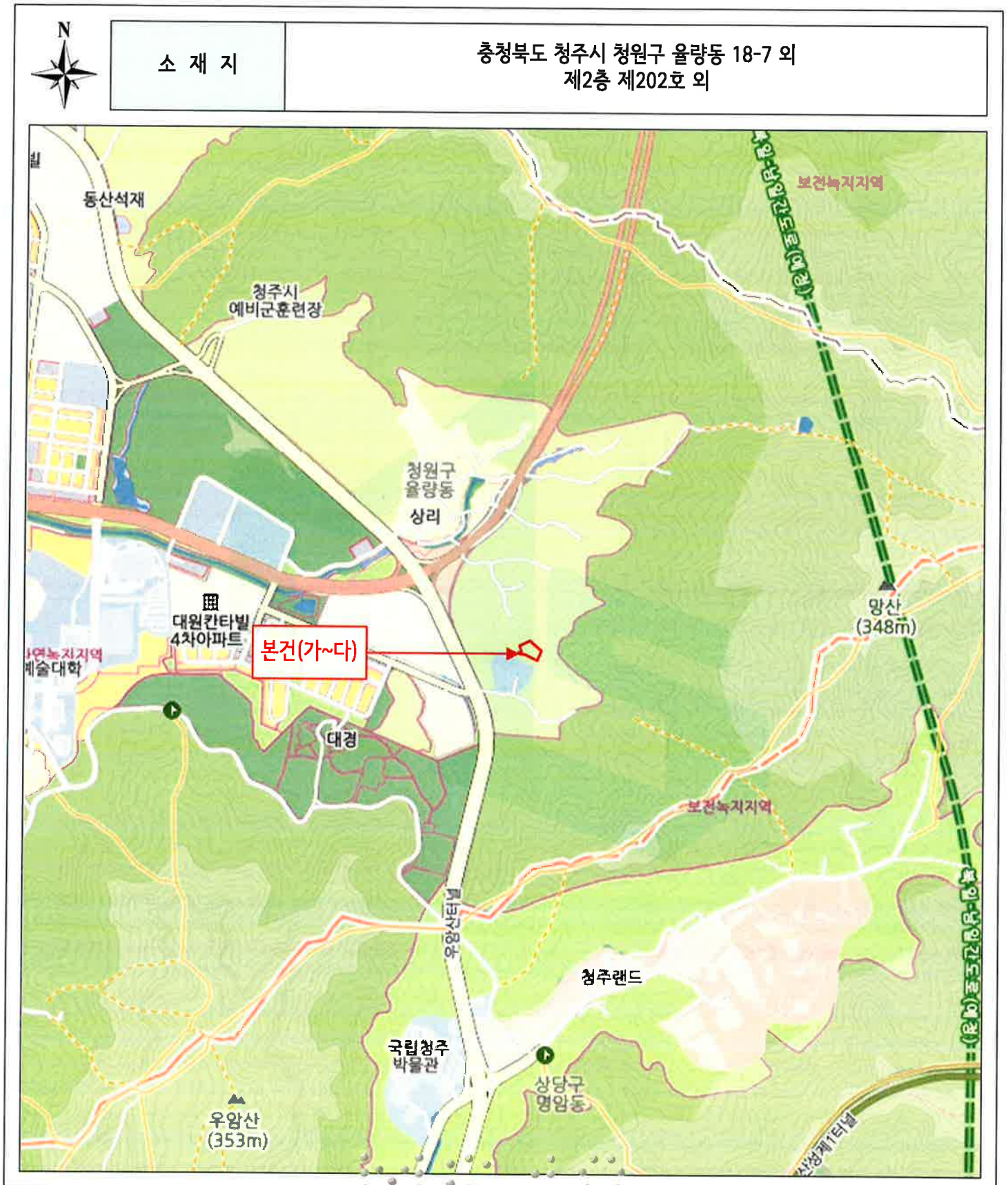
임대관계는 미상임.

9. 공부와의 차이 및 기타

- 본건에 대한 호별 위치확인은 현장 조사시 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도면과 탐문조사 등을 근거로 표시하였음.
- 본건은 등기사항전부증명서상 울량동 18-7, 18-12번지 양지상에 소재한다고 등재되어 있으나, 2016년 1월 27일자로 합병되어 울량동 18-7번지 단일지상에 소재하는바, 공매 진행시 참고하시기 바람.



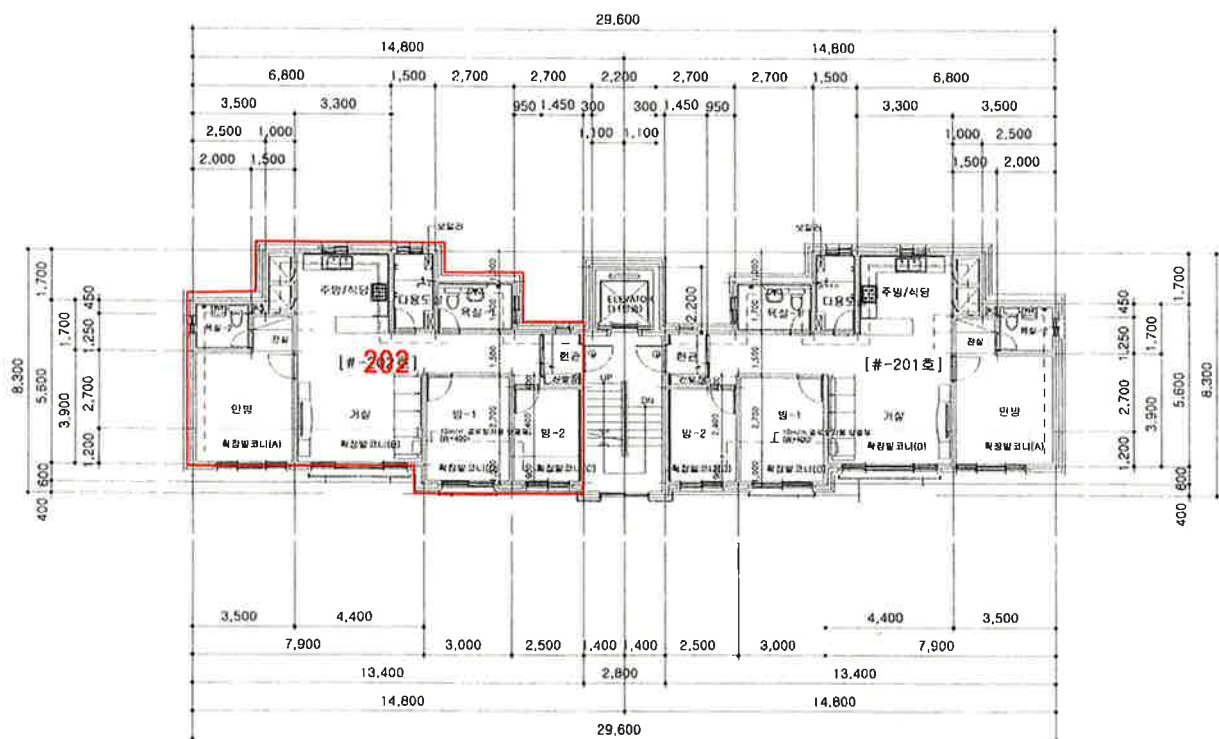
광역위치도



호 별 배 치 도



No Scale

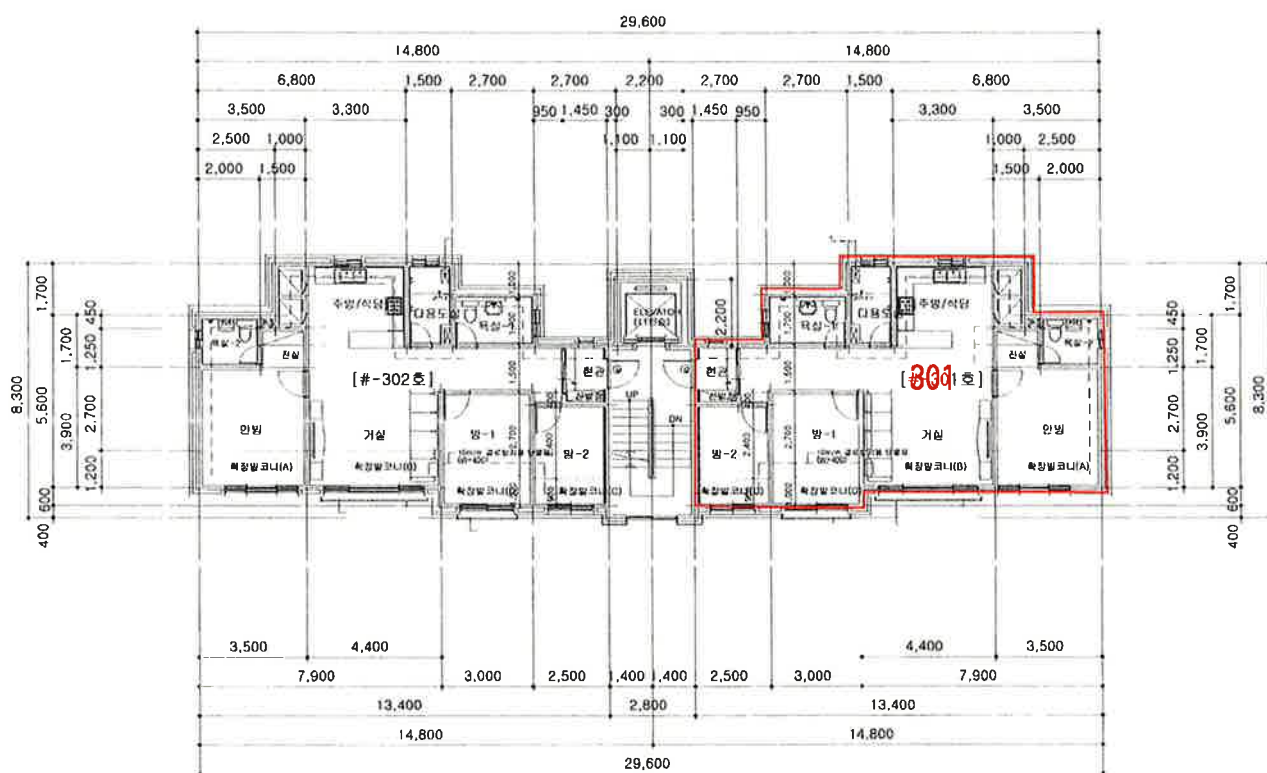


[일련번호(가) : 제2층 제202호]

호 별 배 치 도



No Scale

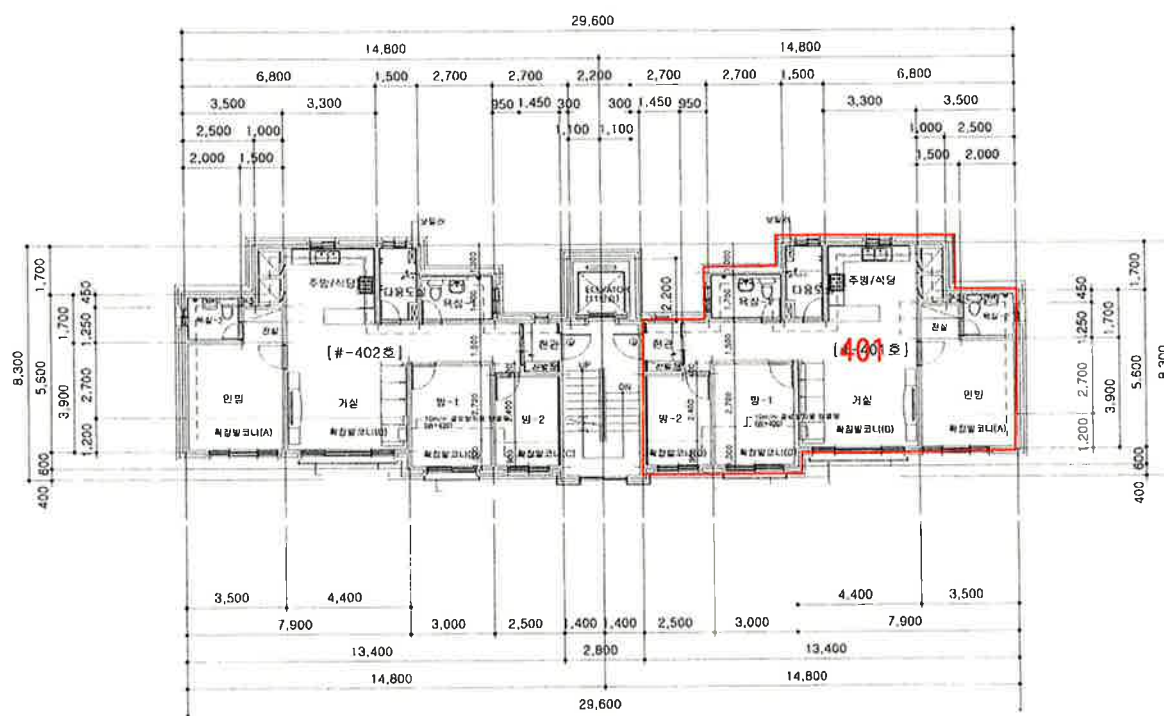


[일련번호(나) : 제3층 제301호]

호 별 배 치 도



No Scale



[일련번호(다) : 제4층 제401호]

사 진 용 지



【 본건 】



【 본건 】



【 일련번호(가) 】



【 일련번호(나) 】



사 진 용 지



【 일련번호(다) 】



【 주위 환경 】



【 주위 환경 】

