


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주) 무궁화신탁
건명	충청남도 천안시 서북구 성환읍 성월리 166-1 (통칭: 하늘숲파크뷰) 제1층 제101호외
감정평가서번호	DA214-070601

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.



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

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 성환읍 성월리 166-1 (통칭:하늘숲파크뷰) 제1층 제101호외		
감정평가액	\ 366,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당사항없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2021.07.06

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최지흥

최 지 흥



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 이민희



감정평가액	삼억육천육백만원정(W366,000,000.-)					
의뢰인	(주)무궁화신탁		감정평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	(주)무궁화신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)무궁화신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.07.09.	2021.07.08. ~2021.07.09.	2021.07.13.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	2개호수	구분건물	2개호수	-	366,000,000
	합계					<u>₩366,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	
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 style="font-size: 2em; text-align: center;">장 원</p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 서북구 성환읍 성월리 소재 "성환읍행정복지센터" 북동측 인근 제2종 일반주거지역 내에 위치하는 부동산((통칭: 하늘숲파크뷰) 제1층 제101호외 1개호수)으로서, (주)무궁화신탁의 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 날짜인 2021. 07. 09. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2021. 07. 08. ~2021. 07. 09. 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(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 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(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 집합건물(다세대주택)의 토지·건물 배분비율은 배분법을 적용하여 작성한 주거용(연립·다세대)의 토지·건물 배분비율표(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2012년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.

※ 배분비율(토지 : 건물 = 1 : 9)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 탐문조사, 공부상 용도, 일반건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였음.
2. 본건은 공부상 도로명주소가 미등재 되어있으나, "충청남도 천안시 서북구 성환읍 송골3길 34-10"인 것으로 탐문조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

(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	충청남도 천안시 서북구 성환읍 성월리	166- 1 (통칭: 하늘숲 파크뷰)	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층				
				지1층	66.49			
				1층	285.37			
				2층	282.1			
				3층	342.95			
				4층	365.18			
				5층	365.18			
				6층	365.18			
				7층	365.18			
				8층	365.18			
				9층	181.08			
				옥탑1층	49.21			
				제2종일반주거지역	1,229			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제101호	55.67	55.67	178,000,000	비준가액
가				1 소유권 /대지권	36.10 /1,229	36.1	배분내역 토지가액:17,800,000 건물가액:160,200,000	

(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		
나				철근콘크리트구조 제3층 제304호	56.88	56.88	188,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	36.15 /1,229	36.15	배분내역 토지가액:18,800,000 건물가액:169,200,000	
	합 계						\ 366,000,000.-	
				- 이 하	여	백 -		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	충청남도 천안시 서북구 성환읍 성월리 166-1				건물명	(통칭: 하늘숲파크뷰)			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상9층			
용도	공동주택				사용승인일	2019. 02. 15			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	-	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층/제101호	36.1	55.67	11.72	67.39	82.6			
나	제3층/제304호	36.16	56.88	11.97	68.85	82.6			

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	성월리 166-1	(통칭: 하늘숲파크뷰) 2층/제201호	55.67	190,000,000	3,410,000	2019.08.16 2019.02.15
	다세대주택					
2	성월리 166-1	(통칭: 하늘숲파크뷰) 2층/제202호	59.09	193,000,000	3,270,000	2019.10.04 2019.02.15
	다세대주택					
3	매주리 324-8	4층/403호	55.8769	186,500,000	3,340,000	2019.10.14 2019.08.27
	연립주택					

나. 선정사유

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

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2019.08.16	55.67	67.39	36.1	82.6	3,410,000

3. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2017. 11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2019년 08월	94. 2	$(91. 1 - 94. 2) / 94. 2 \times 100$	-3. 291% (0. 96709)
	2021년 05월	91. 1		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 충청남도 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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
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
가	(1) 성월리 166-1 (통칭: 하늘숲파크뷰) 2층/제201호	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(1) 성월리 166-1 (통칭: 하늘숲파크뷰) 2층/제201호	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
본 건물	다세대주택	3, 000, 000 ~ 3, 500, 000	

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
다세대	충남 천안시 서북구	최근1년	71.47	14	총 39건 중
연립			73.86	9	총 17건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1) 3,410,000	1.00	0.96709	1.00	0.970	3,200,000
나	(1) 3,410,000	1.00	0.96709	1.00	1.000	3,300,000

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)
가	제1층/제101호	55.67	3,200,000	178,000,000
나	제3층/제304호	56.88	3,300,000	188,000,000
합계		<u>112.55</u>		<u>366,000,000</u>

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 충청남도 천안시 서북구 성환읍 성환리 소재 "성환읍행정복지센터" 북동측 인근에 위치하는 (통칭: 하늘숲파크뷰) 제1층 제101호외 1개호수임.

2. 부근상황

본건 인근은 소규모 근린생활시설 및 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 다가구주택, 아파트 단지 등이 혼재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 인근에 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로가 소재함.

4. 접면도로 상황

북서측으로 노폭 약 6m의 아스팔트 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M-10M) (접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가 ~ 나) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상9층 중 제1층 제101호외 1개호수로서, (사용승인일 : 2019. 02. 15.)

외벽 : 석재붙임 등 마감

창호 : 하이새시 이중창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제1층 제101호 : 공부상 다세대주택.

일련번호(나) 제3층 제304호 : 공부상 다세대주택.

※ 본건의 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등에 의하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 주차장 등 되어있는 것으로 탐문조사됨.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황 내역은 발급이 불가능한 것으로 세무서에서 2021. 07. 09. 자로 조사되어 생략하였는바, 일반거래(공매) 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2021. 07. 09. 자로 조사되었는바, 일반거래(공매) 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

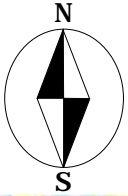
해당사항 없음.

8. 기타사항

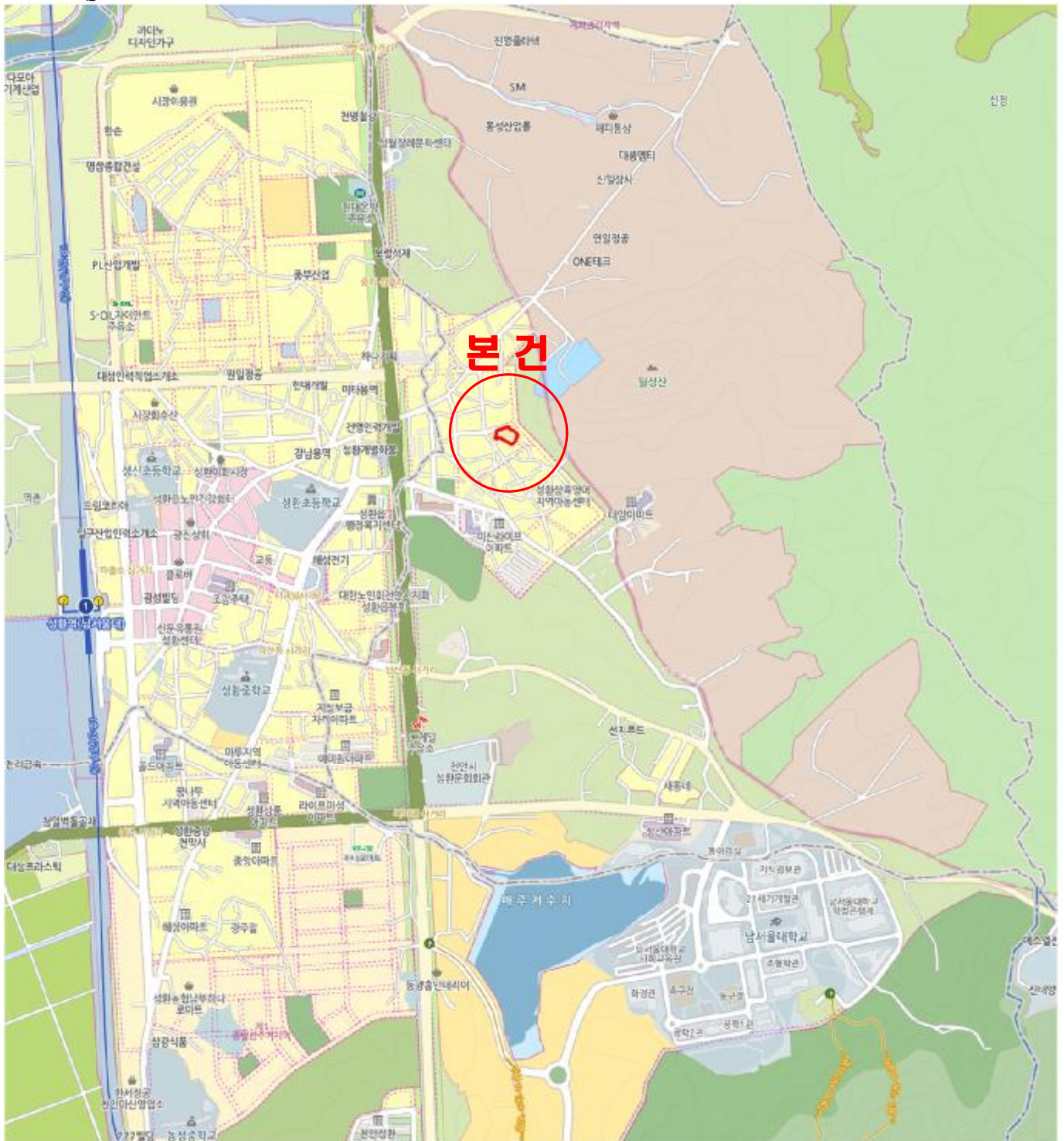
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()

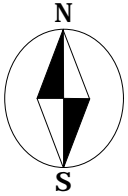


소재지	충청남도 천안시 서북구 성환읍 성월리 166- 1
-----	-----------------------------



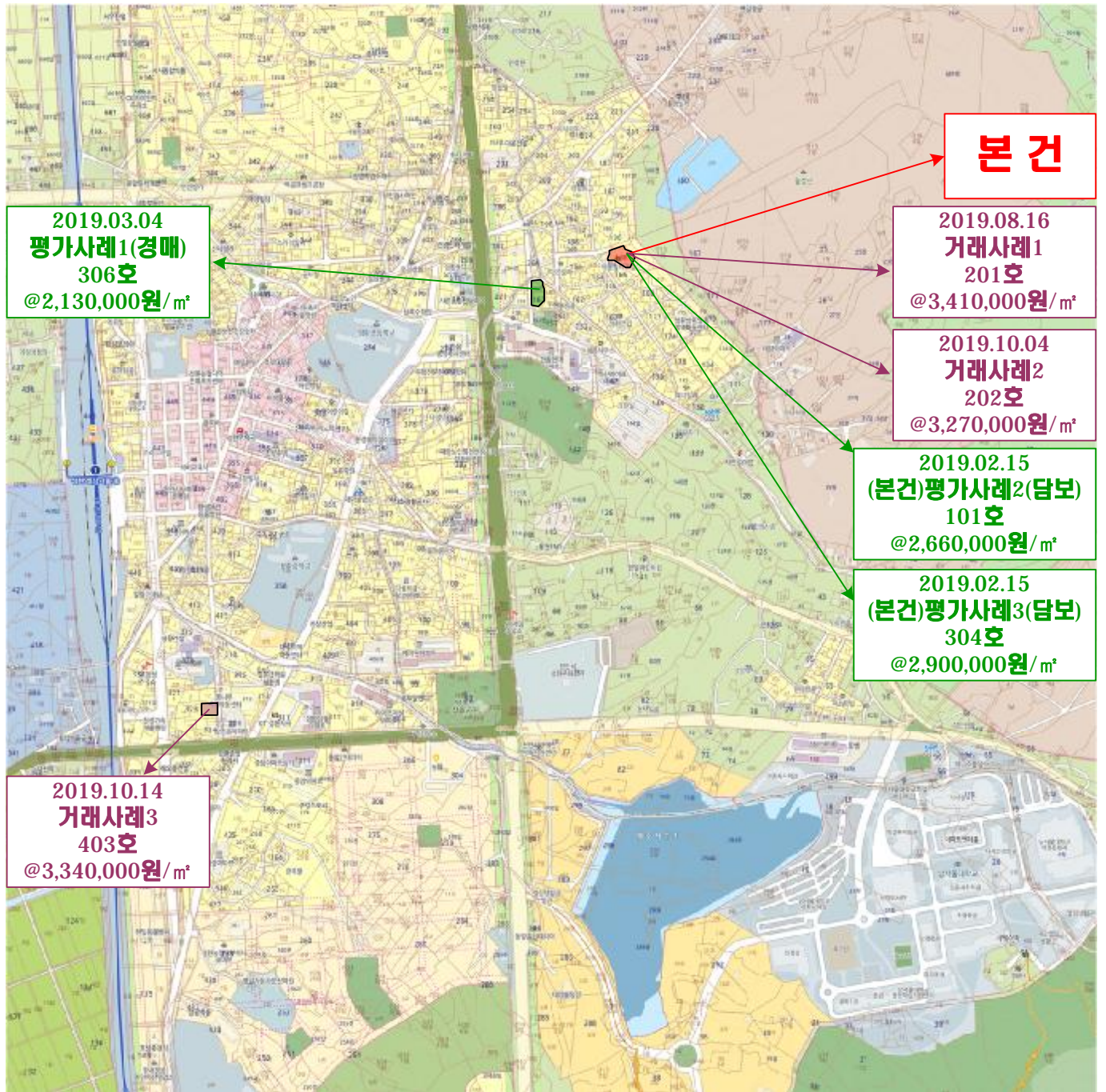
위 치 도

일련번호 : ()



소재지

충청남도 천안시 서북구 성환읍 성월리 166- 1



범 례



본 건



표준지



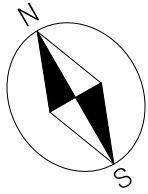
평가사례



거래사례

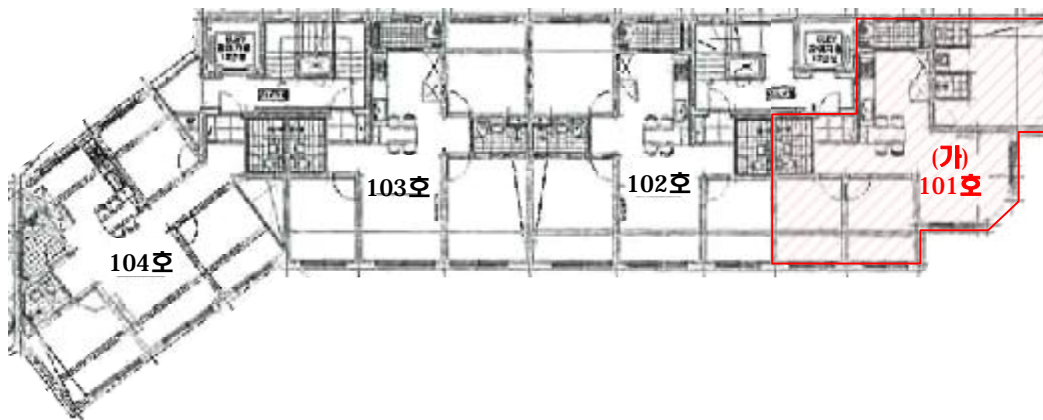
내부구조도

일련번호 : ()



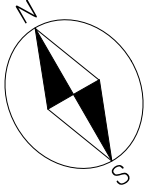
NO SCALE

(통칭 : 하늘숲파크뷰) 제1층 제101호



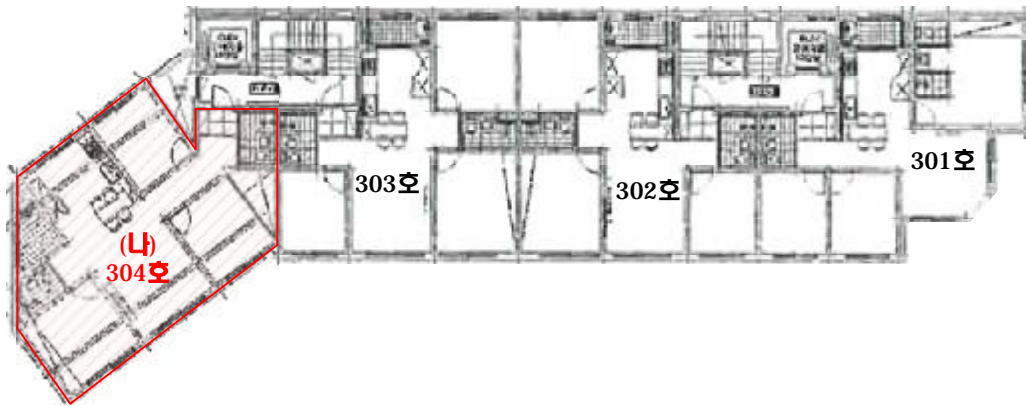
내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

(통칭 : 하늘숲파크뷰) 제3층 제304호



현 황 사 진



주위환경



주위환경

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 공동현관(1, 2호라인)



본건 공동현관(3, 4호라인)