

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김진자 소유물건(2025타경30458)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김금숙

감정평가서번호: 청주25-050201



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.

청주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 **남 장 우** (인)
남 장 우

감정평가액	일억오천만원정(₩150,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김진자 (2025타경30458)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.14	2025.05.13 ~ 2025.05.14	2025.05.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	150,000,000
	합 계					₩150,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 대소원면 본리 소재 '충주대소원초등학교' 동쪽 인근에 위치하는 부동산(아파트)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (강제)경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 14일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.05.13.에 실시하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
					공 부	사 정							
1	1동의 건물의 표시	642 충주시월 108동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층	1층	406.4668	150,000,000						
	[도로명주소] 충청북도 충주시 대소원면 첨단산업2로 42				2층 ~ 14층	각층397.0028							
	전유부분의 건물의 표시				15층	254.3891							
	대지권의 목적인 토지의 표시				철근콘크리트구조 6층605호	59.0907			59.0907				
	토지의 표시 1. 충청북도 충주시 대소원면 본리				642	대			제2종일반주거지역	27,104			
	대지권의 종류:								1. 소유권	44.7249			
	대지권의 비율:								1.	----- 27,104	44.7249		
												토지·건물 토 지 : 45,000,000 건 물 : 105,000,000	
	합 계											₩150,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 평가대상 물건이 소재하는 건물의 개요

소재지 건물명,동,층,호	충청북도 충주시 대소원면 본리 642 '충주지웰' 제108동 제6층 제605호			
도로명주소	충청북도 충주시 대소원면 첨단산업2로 42			
	주 용 도	공동주택(아파트)		
	주 구 조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2016.02.16.		
	건물규모	층 수	지상15층	
		연면적	5,821.8923㎡	
	비 고	-		

2. 각 호별 개요

일련 번호	동/층/호	용도	면적(㎡)			대지권 (㎡)	전용률 (%)	비고
			전유	공용	분양			
1	108/6/605	아파트	59.0907	20.6758	79.7665	44.7249	74	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액 (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	본리 642	102/10/1203	아파트	59.0907	79.7665	150,000,000 (@2,538,470)	2024.12.23 (2016.02.16)	-

(출처: 등기사항증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 단지 내의 거래사례로서 가치형성요인 및 위치적·물적 유사성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성이 동일 또는 유사하다고 판단되는 "아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(나) 시점수정치

시군구	시점수정치	거래시점 / 기준시점	비 고
충청북도 충주시	0.99812	2024.12.23 / 2025.05.14	2024.12.23 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 106.3 2025.05.14 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 106.1 시점수정치 : $106.1/106.3=0.99812$

※ 거래시점 : 2024.12.23., 2024년11월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.05.14., 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 본건 #1 / 비교거래사례 #1

조건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일 단지로 비교 거래사례와 본건이 대등함.
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	유사 건물로 비교 거래사례와 본건이 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	비교 거래사례와 본건은 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 단가 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	전유 면적 (m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
		일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	59.0907	1	2,538,470	1.00	0.99812	1.000	2,533,698	149,717,988	150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 총8개동 602세대 규모의 아파트로서 본건은 집합건축물대장상 24평형으로 실거래 가능가격은 전유면적 당 2,200,000원 ~ 2,600,000원 수준임.
------	--

2. 본건 감정평가사례

최근 5년 이내 본건 감정평가사례는 조회되지 아니함.

3. 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가(평균)액 (원/전유m ²)	기준 시점	평가목적
			전유	분양			
1	본리 642	아파트	59.2483	81.0517	143,000,000	2025.05	경매
	103/3/302				(@2,410,000원)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
충주시	최근 1년	아파트	40 건	82.86 %

(출처: 부동산태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	충청북도 충주시 대소원면 본리 642 충주지웰 제108동 제6층 제605호	59.0907	44.7249	150,000,000

결정의견 감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고 가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 그 밖의 참고사항

·

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 대소원면 본리 소재 ‘충주대소원초등학교’ 동쪽 인근에 위치하며, 본건 인근은 공장, 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 지방도(599호선) 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제6층 제605호로서
외벽: 석재, 페인트 마감 등.
내벽: 벽지 및 타일 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

(4) 이용상태

아파트(계단식)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스설비, 지하주차장 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본 단지 진입로가 북서쪽 및 북동쪽으로 각각 왕복3차선 포장도로와 연계되며, 본 단지 남동쪽으로 왕복3차선 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(충주첨단지방산업단지(1구역)), 보행자전용도로(소로3-대소1)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(중로2-대소3)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(중로2-대소4)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(중로2-대소9)(접함), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-02-21)(충주대소원초등학교(병설유치원), 충주대소원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2020-02-21)(충주대소원초등학교(병설유치원), 충주대소원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 지방산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

위 치 도

소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 642 충주지웰 108동 605호



사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 642 충주지웰 108동 605호



본건동 전경



1층 공동현관 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 642 충주지웰 108동 605호



본건 현관 전경



본 단지 전경

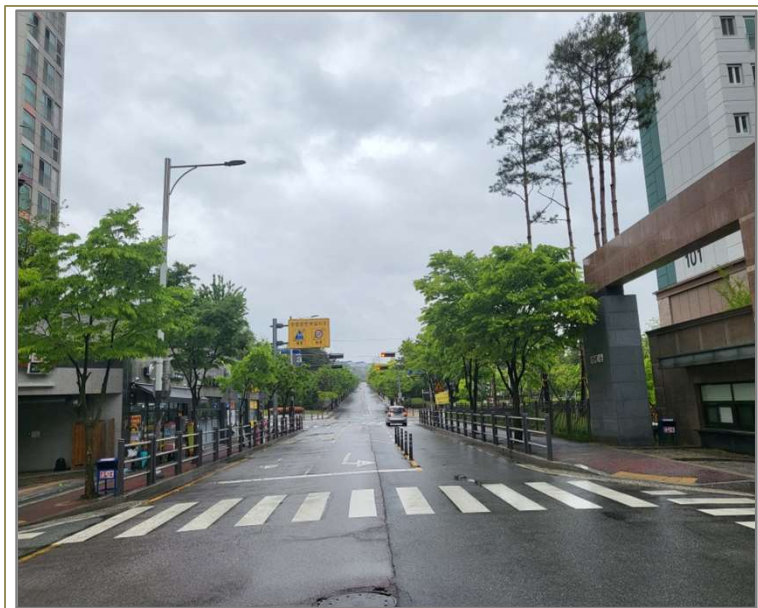
사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 642 충주지웰 108동 605호



주위환경



주위환경
