

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조은주 소유물건(2025타경30538)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: chc20255-05003

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.

충청감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
허 재 승

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조은주 (2025타경30538)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.15 ~ 2025.05.21	2025.05.21		
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
	아파트	1개호 이	아파트 하	1개호 여	-	140,000,000 백
	합 계					₩140,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건개요

대상물건은 충청북도 충주시 대소원면 본리 소재 “대소원초중학교” 동측 인근에 위치하는 충주 지웰 아파트 107동 1층 102호임.

소재지	충청북도 충주시 대소원면 본리 642 (첨단산업2로 42)			
건물명 등	충주 지웰 107동 1층 102호			
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.2483	21.8034	81.0517	44.8442
용도	공동주택(아파트0)	사용승인	2016.02.16	

2. 기준가치 및 감정평가조건

충주지방법원 충주지원 경매감정을 위한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

II. 토지와 건물의 일괄 감정평가

1. 감정평가액 산출근거

인근지역 거래사례를 선정함.

기호	소재지	동호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	비고
a	본리 642 충주 지웰	103동 4층 4**호	59.2483	145,000,000	2025.01.** 감정평가정보체계
b	본리 642 충주 지웰	104동 1층 1**호	59.0907	136,000,000	2024.10.** 감정평가정보체계

나. 사정보정

인근의 동일·유사 평형 공동주택의 정상적인 시세수준 및 평가선례 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

가) 충청북도 충주시 아파트 매매지수(한국감정평가사협회 발표)

구분	2024. 05	2024. 06	2024. 07	2024. 08	2024. 09	2024. 10	2024. 11	2024. 12	2025. 01	2025. 021	2025. 03	2025. 04
지수	100.2	100.1	100.0	100.1	100.3	100.2	100.2	100.1	100.1	100.0	100.0	99.9

나) 시점수정치

$$\frac{2025\text{년 } 04\text{월}}{2025\text{년 } 01\text{월}} = \left(\frac{99.9}{100.1} - 1 \right) \times 100 \quad \text{≒} \quad - 0.200\%(\text{하락})$$

$$\frac{2025\text{년 } 04\text{월}}{2024\text{년 } 10\text{월}} = \left(\frac{99.9}{100.2} - 1 \right) \times 100 \quad \text{≒} \quad - 0.299\%(\text{하락})$$

라. 가치형성요인의 비교

가) 비교항목

구분	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지및상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수및최고층수, 건물의 구조및마감상태, 경과연수에따른 노후도, 단지내면적구성(대형,중형,소형), 단지내통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별및라인별), 전유부분의 면적및대지사용권의크기, 내부평면방식(베이), 간선도로및철도등에의한 소음 등.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 가치형성요인의 비교

대상물건은 거래사례 대비 호별요인에서 열세 또는 대등함.

마. 시산가액 결정

대상물건	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액	시산가액 (※)
107동 1층 102호	145,000,000	1.000	0.99800	0.980	1.000	141,815,800	140,000,000 (원) (2,362,937원/㎡)
	136,000,000	1.000	0.99701	1.000	1.003	136,000,140	

※ 십만원단위 이하에서 반올림함.

(2) 참고가격 자료

가. 평가/매매 전례

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	평가(매매) 금액(원)	비고
1	분리 642 층주 지월	103동 3층 3**호	59.2483	143,000,000 (2,413,571원/㎡)	2025.05** 경매평가

나. 인근지역 가격수준

기호	소재지	이용상황	가격수준(원/㎡) 전유면적 기준	비고
가	분리 642 층주 지월	아파트	2,500,000(원/㎡) 내외	전유면적 59㎡ 내외 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 이루어 지므로, 본 평가 역시 토지, 건물 일체의 가격으로 평가함.
- (2) 대상물건의 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 대상물건 시산가액이 평가선례, 탐문조사에 의한 인근지역의 가격수준 등에 비추어 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정 함.

대상물건	시산가액(원)	결정가액(원)	비 고
107동 1층 102호	140,000,000	140,000,000	

구분건물 감정평가명세표

조은주 소유물건 (2025타경30538)

Page : 1

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 충청북도 충주시 대소원면 본리 충주지웰 107동	642	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층	1층	340.7118	340.7118	
					2층 ~ 13층	397.0028	397.0028	각층
					14층 ~ 15층	322.2421	322.2421	각층
	[도로명주소] 충청북도 충주시 대소원면 첨단산업2로 42							
	전유부분의 건물의 표시		1층 102호	철근콘크리트구조	59.2483	59.2483	140,000,000	비준가격 공용면적: 21.8034㎡
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 충청북도 충주시 대소원면 본리	642	대		27,104			
	대지권의 종류			1. 소유권				
	대지권의 비율				44.8442 1.x----- 27,104	44.8442		
							배분내역	
							토지 · 건물	
							토 지 :	42,000,000
							건 물 :	98,000,000
	합 계						₩140,000,000.-	

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

대상물건은 충청북도 충주시 대소원면 본리 소재 "대소원 초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재되는 등 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건 소재 아파트 단지까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 아파트 중 제1층 제102호로서
 외 벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감 및 돌붙임 등.
 내 벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등.
 창 호 : 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전, 엘리베이터 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

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

단지내 도로를 통하여 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(충주첨단지방산업단지(1구역)),
 보행자전용도로(소로3-대소1)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-대소3)(접합), 중로2류(폭
 15m~20m)(중로2-대소4)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-대소9)(접합)
 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>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

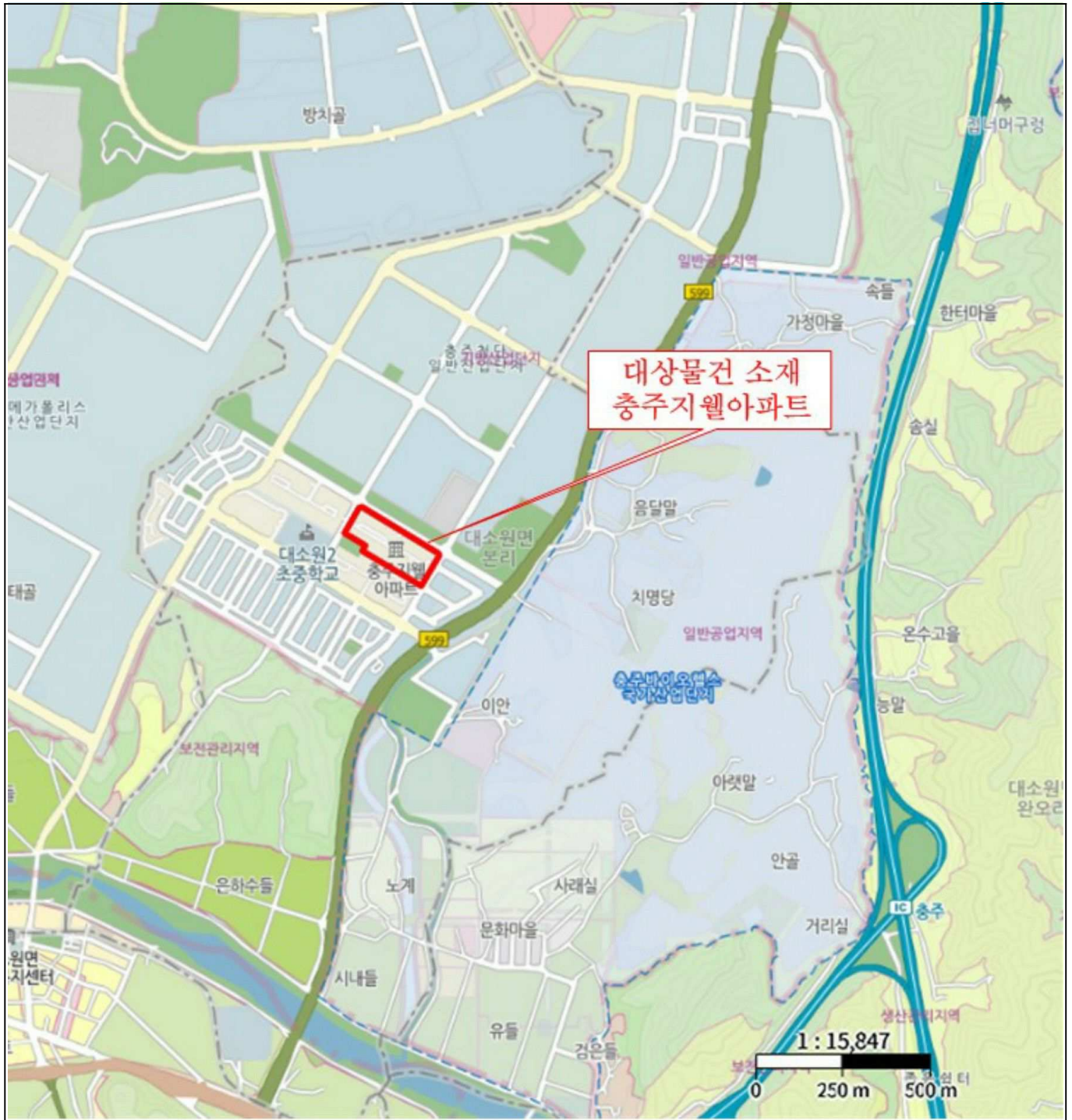
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

충청북도 충주시 대소원면 본리 642 충주지웰 107동 1층 102호



위치도

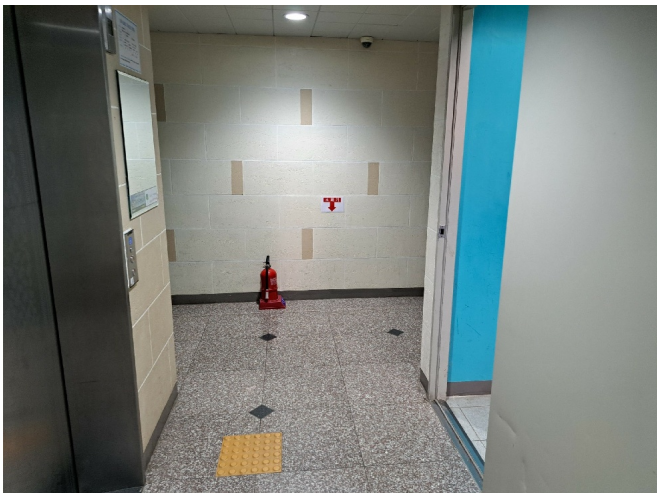


소재지	충청북도 충주시 대소원면 본리 642 충주지웰 107동 1층 102호
-----	--





107



1

