

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호
건명	이승수 소유물(2024타경35513)
감정평가서번호	DM242-111202

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.



감정평가법인
대일감정원 중부지사

28571 충청북도 청주시 흥덕구 1순환로 598 2층(봉명동, 기업은행)
TEL : 043-277-1188 | FAX : 043-277-1190 | www.idab.co.kr

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사 임종필 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 중부지사 지사장 이홍규 (인)

감정평가액	이억구백만원정 (\209, 000, 000. -)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이승수 (2024타경35513)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 24	2024. 11. 12 ~ 2024. 12. 24	2024. 12. 26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	209, 000, 000
	합계					\209, 000, 000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재용 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 소재 "충주중앙탑초등학교" 북측 인근에 위치하는 충주 시티자이아파트 제115동 제3층 제305호에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3.2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.24.임.

3.3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.11.12.~2024.12.24.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출 의견

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"

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 비율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 본건은 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 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.

5. 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 그 밖의 사항

- 1. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 제반물적사항의 확인은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서와 현장 탐문조사에 의거하여 감정평가하였음.
- 2. 본건 감정평가를 위해 기재한 거래사례 등은 개인정보보호를 위해 소재지 일부를 비식별 표기(○ ○○) 하였음.

(구분건물)감정평가 명세표

소 재 지		충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721 충주시티자이 115동 3층 305호				
건 물 명		이승수 소유물(2024타경35513)				
일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	1동 건물의 표시 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721 충주시티자이 115동 [도로명주소] 충청북도 충주시 중앙탑면 원앙4길 51 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층 지3층 1층 2층 ~ 17층 전유부분의 건물의 표시 3층 305호 철근콘크리트구조 대지권의 목적인 토지의 표시:1. 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721 대지권의 종류: 1.소유권 대지권의 비율: 1.	공동주택				
			235.0228			
			185.021			
			473.6834			각층면적
			59.9959	59.9959	209,000,000	비준가액
			88,800.3			
			88,800.3분의 48.8793	48.8793		
	합	계			₩209,000,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

1. 대상물건 개요

소재지	충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721					건물명	충주시티자이아 파트 제115동	
구조	철근콘크리트구조					규모	지하3층/ 지상17층	
용도	아파트					사용승인일	2017.11.29.	
설비명	위생	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
1	3	305	59.9959	24.3680	84.3639	48.8793	

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

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

2.1. 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.

2.2. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래(매매) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래(매매) 시점
가	용전리 721	충주시티자이 114동 17층 000호	59.8977	220,000,000	3,672,000	2024.11.28

2) 비교사례의 선정사유

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인 및 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호 (가)를 비교 거래사례로 선정하였음.

2.3. 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)

2.4. 시점수정

1) 아파트매매가격지수

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 충청북도 충주시 아파트매매가격지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

일련번호	사례 기호	사례 거래 (매매)당시	기준시점 당시	상승률 (%)	비교
1	가	2024.10 : 106.3	2024.11 : 106.3	0.000% (1.00000)	106.3/106.3

※거래시점 : 2024.11.28, 2024년10월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2024.12.24, 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 11월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용부동산의 가격변동추이를 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격 지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

2.5. 지역요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

비교 거래사례는 본건과 인근지역내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

2.6. 개별요인 비교(가치형성요인 비교)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조건	세 항목
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

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	계
1	가 충주시티자이 114동 17층 ○○○호	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
본건은 거래사례 1) 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2.7. 기타 참고자료

1) 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구 분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
충주시티자이아파트	저층 ~ 고층	3,400,000 ~ 3,800,000	

2) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	용전리 721	충주시티자이 112동 8층 ○○○호	59.9959	205,000,000	3,416,000	경매	2024.12.20.
2	용전리 721	충주시티자이 116동 1층 ○○○호	59.9959	196,000,000	3,266,000	경매	2024.11.18

3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트	충주시	최근1년	80.17	46	

2.8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	비교사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 산출단가(원/㎡)	전유면적당 결정단가(원/㎡)
	기호	단가(원/㎡)						
1	가	3,672,000	1.00	1.00000	1.00	0.950	3,488,400	3,488,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 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.

일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	3층/305호	59.9959	3,488,000	209,000,000
합 계				209,000,000

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 소재 "충주중앙탑 초등학교" 북측 인근에 위치하며, 본건 주위로는 e편한세상 충주아파트 및 신우희가로스테이 아파트 등의 중대규모 아파트 단지가 주를 이루며, 남측 노변으로 중소규모의 점포 및 음식점 등의 근린생활시설이 혼재하는 서충주 신도시 내의 주거지대임.

2. 교통상황

본건 남측으로 접한 원양4길을 통해 기업도시로 및 충청대로 등의 간선도로와 연계가 용이하고 인근에 시내버스 정류장이 소재하며, 북동측으로 약 700m 지점에 "중부내륙고속도로 중앙탑하이패스IC"가 소재함.

3. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상17층 중 제3층 제305호로서,
외벽 : 모르타르위 페인팅
내벽 : 벽지 및 타일 등
바닥 : 강화마루 및 타일마감 등
창호 : 새시창호

4. 이용상태

일련번호(가) 제3층 제305호 : 아파트(방3, 거실, 주방, 화장실2 등)로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수, 가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 방송설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

남향 완경사지를 계단식으로 평탄하게 조성한 정방형의 토지로 아파트부지임.

7. 인접 도로상태 등

구분건물 감정평가요항표

본건 아파트단지 남측 주출입구가 노폭 약 15 ~ 20m의 아스팔트 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 제3종일반주거지역(2013-01-15), 지구단위계획구역(2013-01-24), 중로1류(폭 15m~20m)(접합)(2020-03-27)(중로1-중앙1)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2020-03-27)(중로2-중앙26)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(서충주꿈의유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(중앙탑중학교)<(2019-09-20)(충주중앙탑초등학교)<교육환경보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-09-20)(중앙탑초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2013-01-15)(충주지식기반형기업도시)<기업도시개발 특별법>임.

9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

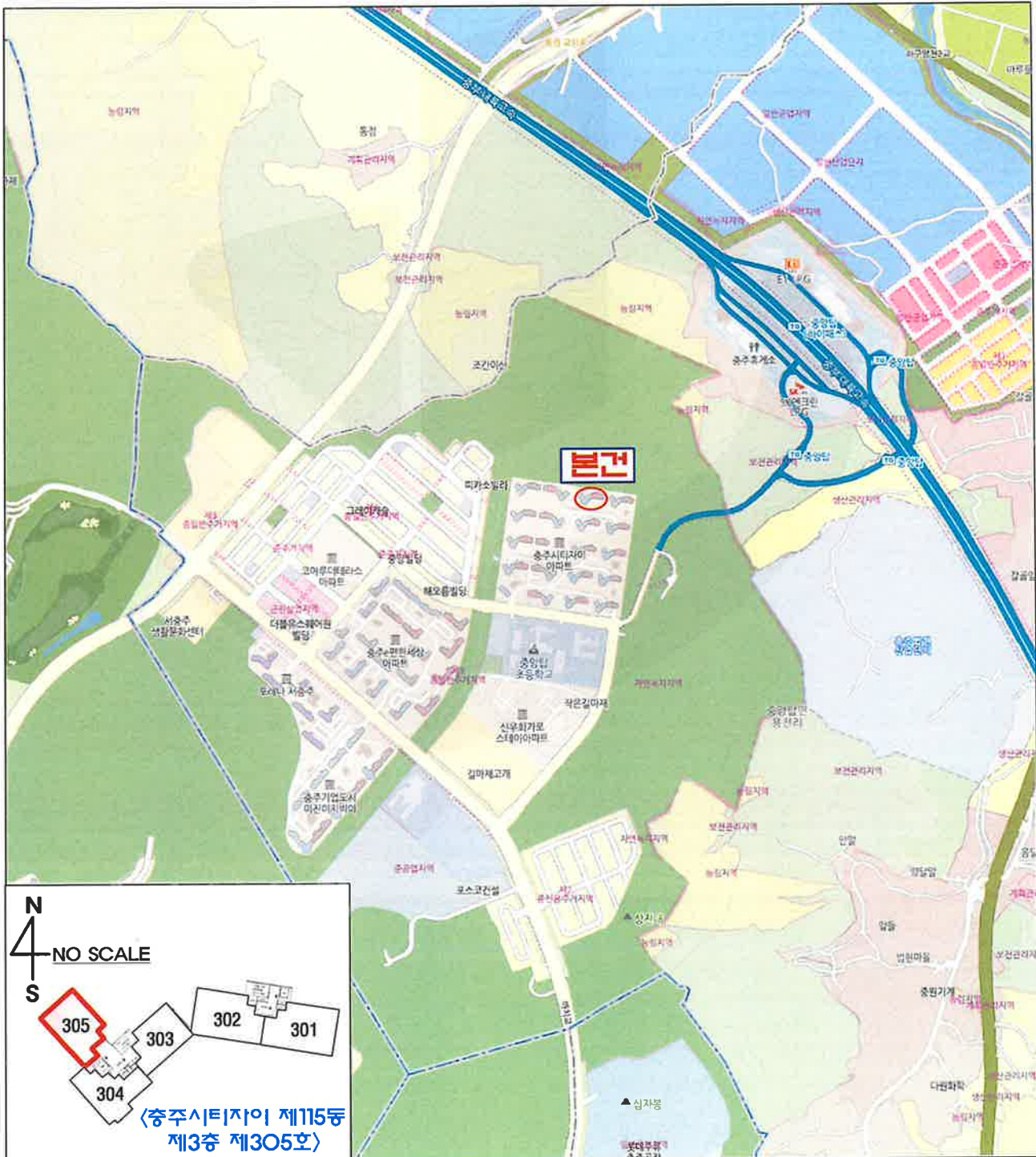
현장조사시 소유자 및 거주인의 부재로 조사치 못하였으니, 경매입찰시 재확인하시기 바람.

위 치 도



소재지

충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721번지
충주시티자이 제115동 제3층 제305호



NO SCALE



충주시티자이 제115동
제3층 제305호

사 진 용 지



본건동 전경



본건 출입구 전경