

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이승수 소유물건 (2025타경30470)

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김금숙

감정서번호 : 250416-1-034



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

국원감정평가사사무소

TEL. 043-724-2500

FAX. 043-724-2501

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

신 수 병

감정평가액	이억원정(₩200,000,000.-)					
의 퇴 인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	청주지방법원 총주지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	이승수 (2025타경30470)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.16 ~2025.04.18	2025.04.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	200,000,000
	합 계					₩200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

가. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 소재 "충주중앙탑초등학교" 북측 인근에 위치하는 "충주시티자이" 제116동 제4층 제404호로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.18. 을 기준으로 평가함.

2. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 2025.04.16. ~ 2025.04.18. 이며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하여 대상물건을 확인하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가방법

1. 감정평가 방법의 적용

부동산에 대한 감정평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- (2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"이 있으며,

2. 본건은 구분건물로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 시산가액 조정은 생략하였음.

라. 그 밖의 참고사항

1. 본건의 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물관리대장 등에 의하였음.
2. 본건의 내부 확인은 유사물건의 평가선례 및 현장조사에 의하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

가. 대상 부동산 개황

소재지	충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721 (충청북도 충주시 중앙탑면 원양4길 51)							
명칭/동/호수	충주시티자이 제116동 제4층 제404호							
사용승인일	2017.11.29.		구 조		철근콘크리트구조			
면적 (㎡)	일련 번호	전용면적	공용면적	공급면적	대지권면적	전용률 (%)		
	1	59.8977	56.3517	116.2494	48.7993	51.5		
용 도	공 부				현 황			
	아파트				아파트			
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장 설비	기타 설비
	0	-	0	0	-	0	0	도시가스 설비

나. 비교방식에 의한 감정평가액 산정

1. 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 등

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보화검색시스템]

감정평가액 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명칭	동.층/호수	전용면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(천원)	거래시점등	비고
						단가(원/m ²)	사용승인일	
1	용전리 721	층주 시티자이	113동 16/160*	59.9	48.88	200,000	2025.02.05	실거래
						3,333,561	2017.11.29.	
2	용전리 721	층주 시티자이	118동 1/10*	59.9	48.88	172,000	2025.03.12	실거래
						2,866,862	2017.11.29	
3	용전리 721	층주 시티자이	110동 7/70*	59.9	48.88	177,000	2025.02.09	실거래
						2,955,038	2017.11.29	
4	용전리 721	층주 시티자이	110동 8/80*	59.9	48.88	197,000	2025.02.18	실거래
						3,283,557	2017.11.29	
5	용전리 721	층주 시티자이	113동 11/110*	72.99	59.47	231,000	2025.03.08	실거래
						3,164,435	2017.11.29	
6	용전리 721	층주 시티자이	102동 14/140*	59.9	48.87	192,000	2025.04.11	실거래
						3,200,218	2017.11.29	
7	용전리 721	층주 시티자이	115동 3/30*	59.9	48.8	209,000	2024.12.24	평가 선례
						3,489,148	2017.11.29	

(2) 비교사례의 선정

본건 단지내 동류형 아파트의 최근 거래사례중 거래가격의 안전성, 거래시점, 층별 효용도를 고려하고, 평가선례 등을 종합 참작하여, 대상 물건과 위치, 층별 향별 효용도, 전용면적 등 물적 유사성이 높은 아파트 중 최근 거래사례인 사례 '1' 를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

본건은 거래 당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례임(1.00)

3. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 “전국주택가격동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “충청북도 충주시 아파트 매매가격지수” 를 활용하여 산정함.

(2) 충청북도 충주시 아파트 매매가격지수

2024년	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	106.11	106.26	106.39	106.34	106.30	106.23
2025년	1월	2월	3월	4월	5월	6월
	106.20	106.14	106.11	-	-	-

(3) 시점수정치 산출

	년월	가격지수	비고
사례 1매매 가격지수	2025.02.05	106.20	-
본건 기준시점 가격지수	2025.04.18	106.11	-
시점수정치		0.99915	

* 주택가격지수의 조사기준일이 익월 1일이므로 거래시점과 기준시점의 각 직전달의 주택가격지수를 비교산정 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

일련 번호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 단지내 유사 건물로서 도심과의 접근성 등이 유사함.	본건은 사례와 비교시 단지내 동일평형 아파트로서 신축년도.노후도 등이 유사함.	본건과 사례는 인접하며, 4층/16층에 위치하고 있어 층별 호별 효용성이 유사함.	본건과 사례의 기타 가치에 미치는 요인이 유사함.	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/m ²)
1	3,333,561	1.00	0.99915	1.000	3,330,727

(2) 대상 부동산의 산정가액

일련번호	적용단가 (원/m ²)	전용면적 (m ²)	산정가액(원)	결정가격(원)
1	3,330,727	59.8977	199,502,887	200,000,000

Ⅲ. 참고자료

가. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	적정시세 195,000,000 ~ 205,000,000원 수준 [전용면적당 @3,350,000원/m ² 수준]
------	---

Ⅳ. 감정평가액 결정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

가. 감정평가액 결정 및 의견

	일련번호	동.층.호	감정평가액(원)
감정평가액	1	제116동 제4층 제404호	200,000,000
	총 액		200,000,000
결정의견	거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 상기 참고가격 자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례) 등을 종합 참작 하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.		

나. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 [도로명주소] 충청북도 충주시 중앙탑면 원앙4길 51	721 충주 시티자이 제116동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층			200,000,000	
					지3층	220.2552		
					1층	387.1252		
					2층	301.3846		
					3층	447.2498		
					4층	447.2498		
					5층	447.2498		
					6층	447.2498		
					7층	447.2498		
					8층	447.2498		
					9층	447.2498		
					10층	447.2498		
					11층	447.2498		
					12층	447.2498		
					13층	447.2498		
					14층	447.2498		
					15층	447.2498		
					16층	251.1446		
					17층	251.1446		
						(내)		
전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 제4층 제404호	59.8977	59.8977			
대지권의 목적인 토지의 표시								
1. 충청북도 충주시	721	대	제3종일반주거지역	88,800.3				

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	중앙탑면 용전리							
	대지권의 종류			1. 소유권				
	대지권의 비율				48.7993 88,800.3x--- 88,800.3	48.7993 토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,000,000 140,000,000	
	합 계						₩200,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 중앙탑면 용전리 소재 "충주중앙탑초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 진출입이 자유로우며, 인근에 간선도로가 통과하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 지하3층 지상17층 건물 내 제4층 404호로서

(사용승인일:2017.11.29.)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감

내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등

창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차장설비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 평탄한 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 20~25m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2013-01-15), 지구단위계획구역(2013-01-24), 종로1류(폭 20m~25m)(2020-03-27)(중로1-중앙)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2020-03-27)(중로2-중앙26)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의관리및이용에 관한법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(서충주꿈의유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(중앙탑중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(충주중앙탑초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-09-20)(중앙탑중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-09-20)(충주중앙탑초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2013-01-15)(충주지식기반형기업도시)<기업도시개발 특

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) | |

별법)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

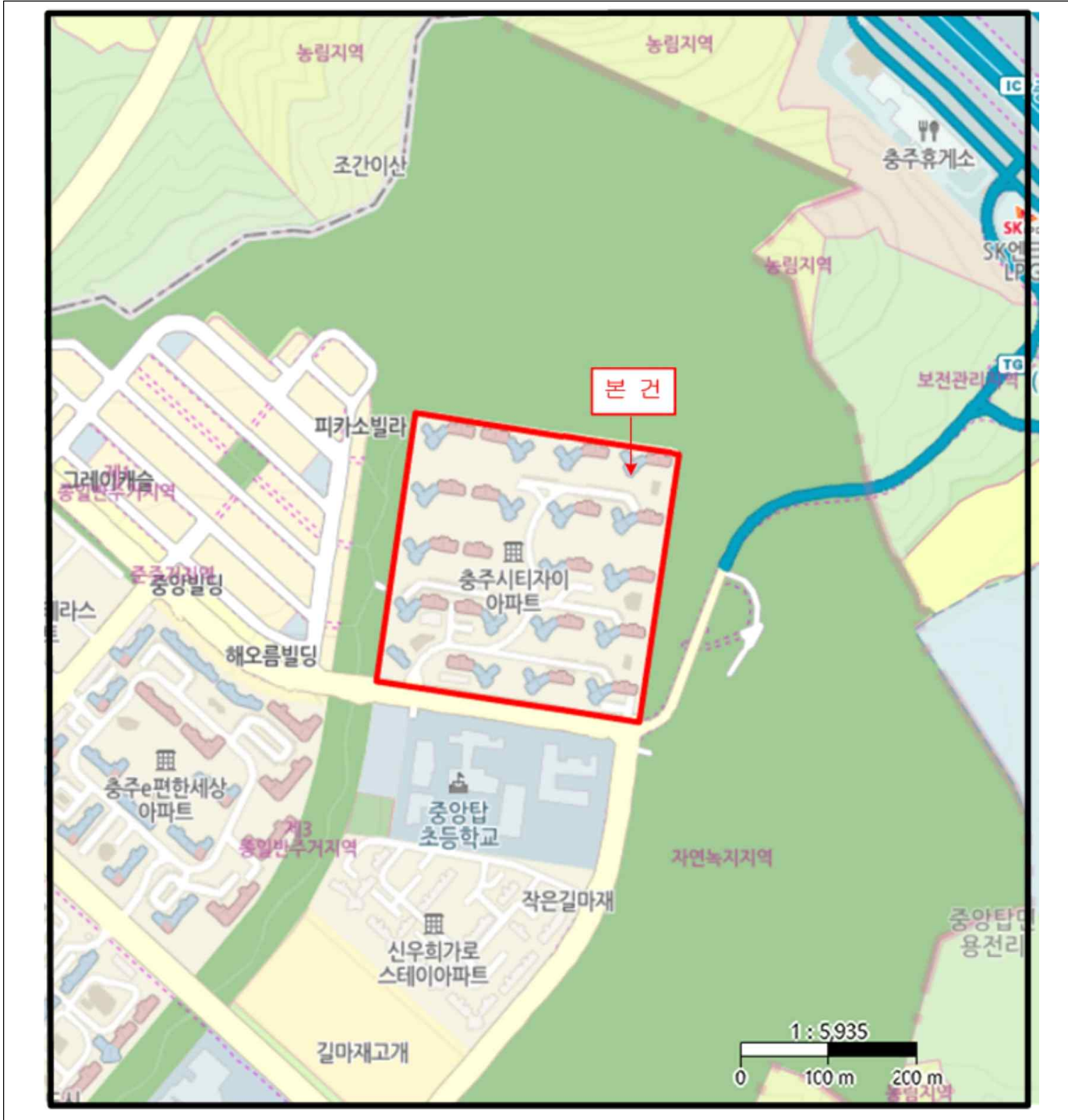
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지	충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721 충주시티자이 116동 4층 404호
-----	---



호 별 배 치 도



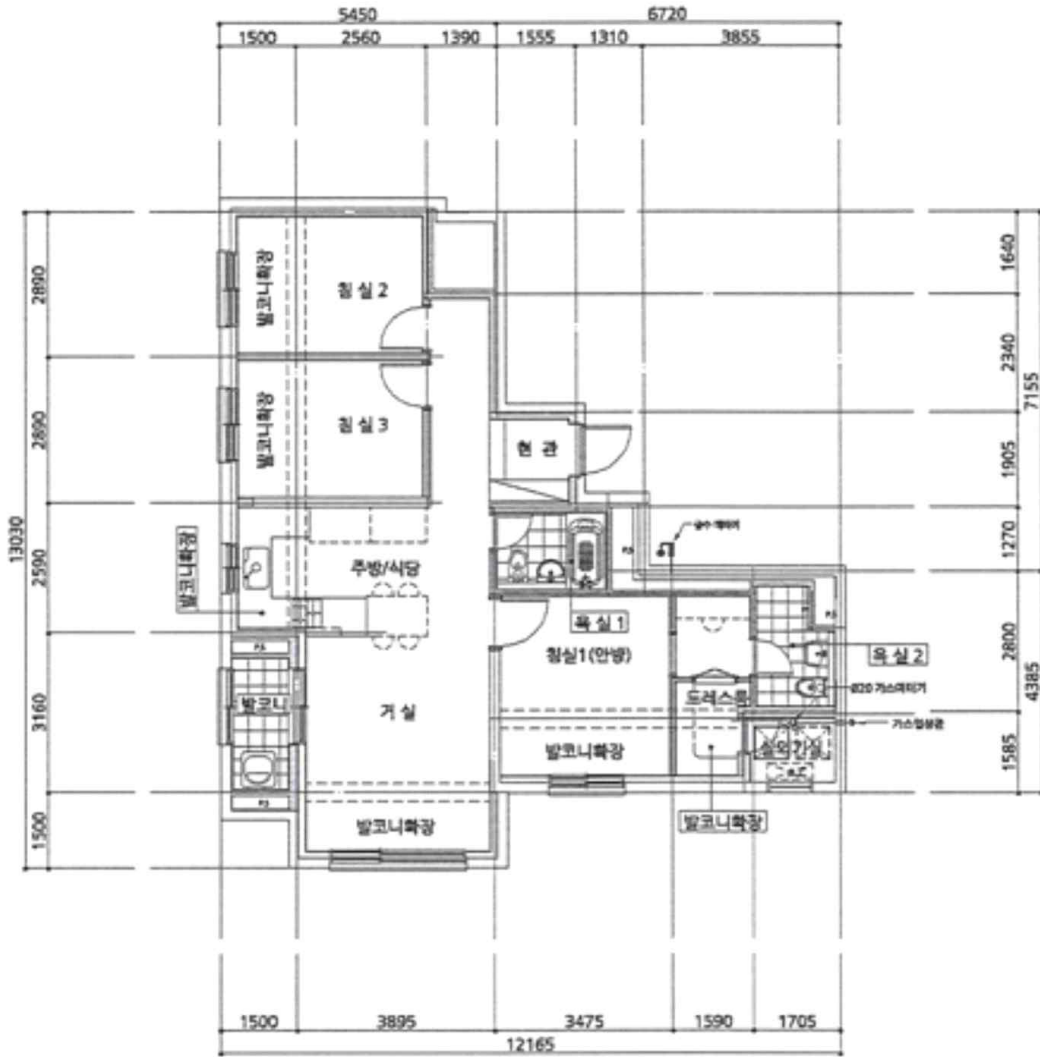
【 본건: 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721 충주시티자이116동404호 】

내부 구조도



소재지

충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 721 충주시티자이 116동 4층 404호



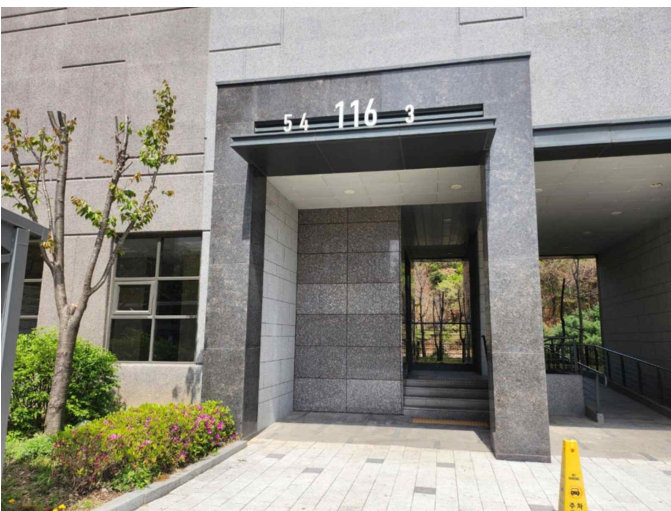
사 진 용 지



본건 동전경

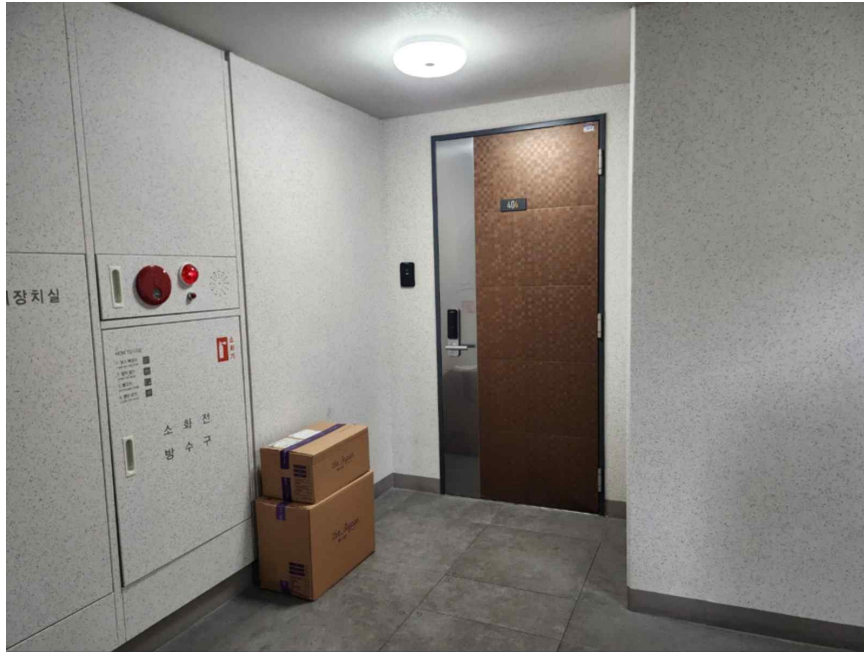


본건 동전경



공동 출입구

사 진 용 지



현관



단지 환경