

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 채성규 소유물건(2025타경30622)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김금숙

감정평가서번호: Capital2507-1-105



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.

Capital감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김 남 중

김 남 중

(인)

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	채성규 (2025타경30622)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.10	2025.07.09 ~ 2025.07.10	2025.07.10	
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	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	209,000,000
	합 계					₩209,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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	충청북도 음성군 대소면 태생리 [도로명주소] 충청북도 음성군 대소면 대화1길 44-8	765 대소웰메 이드타운 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 스라브지붕 지하2층 지상17층. 지하2층			209,000,000	비준가액
					49.2088			
					57.1279			
					51.4539			
					312.7293			
				(내)				
				철근콘크리트구조	84.889	84.889		
				4층 403호				
		1)태생리	765	대				
				18,341.1				
				46.608				
			1)소유권	× -----	46.608			
			대지권	18,341.1				
합 계							₩209,000,000.-	
이 하					여	백		

토지·건물
토 지 : 62,700,000
건 물 : 146,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 음성군 대소면 태생리 소재 “음성군산업단지복합문화센터” 남동측 인근에 위치하고 있는 “대소웰메이드타운아파트” 제103동 04층 403호(전유면적:84.889㎡)로서 청주지방법원 충주지원 경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치(시장가치)

본건 감정평가의 기준가치는 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치는 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 가액임.

3. 기준시점

본건의 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025.07.10 로함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.09.~10 실시하였음.

5. 감정평가방법

- 1).부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가법인 “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” 등이 있음.
- 2) 본건의 평가는 “감정평가에 관한 규칙” 제16조 및 제7조 제2항에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 평가 대상물건은 아파트로서 원가법이나 수익환원법을 적용하여 평가 하는 것이 적정치 않으므로, 제반 입지조건, 주위환경, 층별 및 위치별 효용도와 건물의 구조,사용자재,시공정도,부대설비,건물의 관리이용상태 등 현상과 인근 유사물건의 정상적인 거래가격수준,평가전례 등 참고가격 자료를 고려하고,시산가액의 합리성을 검토하여,시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

6. 감정평가조건

없 음

7. 그 밖의 사항

본건이 소재하는 “대소웰메이드타운아파트” 는 2018.04.16자로 사용승인되었으며, 8개동 총409세대로 구성되었으며,난방은 개별가스보일러에 의한 난방설비이며,주차장은 지상옥외 주차장 및 지하 주차장설비를 갖추고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지	충북 음성군 대소면 태생리 765(대화1길 44-8(태생리))			
건물명, 동, 호수	대소웰메이드타운아파트 제103동 4층 403호			
구조	철근콘크리트구조	스라브지붕	사용승인일	2018.04.16
용도	아파트		대지면적	18,341.1㎡
층수	지상17층		대지권	46.608㎡
면적 (㎡)	전유부분	공용부분	분양면적	전용률(%)
	84.889	25.961	110.85	76.6

2. 감정평가방법의 적용

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

3. 거래사례의 선정

사 례	소재지	건물명/동	층/호수	공부면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (백만원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	태생리 765	대소웰메이드/ 108동	10/00	84.889	46.608	220.0	정보체계	2025.02.26
								2018.04.16
#2	태생리 765	대소웰메이드/ 108동	18/00	84.8895	46.6082	215.0	정보체계	2024.12.03
								2018.04.16
#3	태생리 765	대소웰메이드/ 105동	11/00	84.889	46.608	222.0	정보체계	2025.03.28
								2018.04.16

※상기 거래사례 중 본건과 유사하고 비교성이 많은 거래사례#1을 선정하여 평가에 적용하고자함.

4. 사정보정

사례#1은 인근 탐문조사 결과 정상적인 거래로 판단되므로 사정보정 없음(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

본건은 아파트로서 시점수정은 한국부동산원 발표 충청북도 음성군 “아파트 매매가격 지수”에 의한 “매매가격변동률”을 적용하고자함.

충청북도 음성군 “아파트”의 거래시점(2025.02.26)부터 평가 기준시점(2025.07.10)까지의 매매가격변동률은 -0.992%(0.99008)임.

기 간	변 동 률	비 고
2025.02.26 ~2025.07.10	-0.992% (0.99008)	거래시점:2025.02.26., 2025년 01월 지수를 적용함 기준시점:2025.07.10., 2025년 06월 지수를 적용하여 야 하나 발표이전 이므로 2025년 05월지수를 적용함 2025.02.26.매매가격지수(적용:2025년.01월):100.8 2025.07.10.매매가격지수(적용:2025년 05월):99.8 시점수정치:99.8/100.8= 0.99008(-0.992%)

6. 가치형성요인 비교

구 분	항 목	격차율	비 고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건.	1.00	동일 아파트 단지내 소재하여 유사함.
내부요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 노후도, 전용률 공공시설의 규모, 구성, 상태 등.	1.00	동일 아파트단지내 소재하여 유사함.
호별요인	층별, 향별, 위치별효용(동별, 라인별) 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소.	0.96	본건 아파트는 남향 4층, 사 례1은 남동향 10층으로서 향에서는 유사하며, 층별효 용도에서는 본건이 사례1 보다 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
누 계		0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액 산정

기 호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면 적 비 교 (전용)	비준가액
1	220,000,000	1.00	0.99008	0.960	84.889/ 84.889	209,000,000

III. 시산가액의 합리성 검토

1. 인근 유사물건의 감정평가 전례

기호	소재지	건물명 및 동,층호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	사용승인일	감정가격 (천원)
							전유면적당 단가(천원/㎡)
1	태생리 765	대소웰메이드/ 101/04층,00호	84.8895	경매	2025.04.02	18.04.16	216,000
							2,544.8
2	태생리 765	대소웰메이드/ 102/10층,00호	84.8895	경매	2024.11.05	18.04.16	217,000
							2,556.3
3	태생리 765	대소웰메이드/ 108/05층,00호	84.889	경매	2024.07.15	18.04.16	215,000
							2,532.7

2. 인근 유사물건의 가격 수준

본건 소재 아파트의 본건과 동규모의 거래가격수준 및 적정시세는 1억 9000만원~2억 2000만원 정도인 것으로 탐문조사 되고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	제103동 04층 403호	84.889	209,000,000

2. 결정의견

본건 아파트의 거래사례비교법에 의한 비준가액은 ₩209,000,000원(전유면적당 2,462.0천원/㎡)이며, 상기 인근유사물건의 가격수준과 감정평가전례(평가 후 가격 약보합세)를 비교하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정 되므로 본건 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액인 ₩209,000,000원으로 결정함.

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 충북 음성군 대소면 태생리에 위치하고 있는 "대소웰메이드타운아파트" 제103동 04층 403호이며, 주위는 아파트단지(한양1,2차아파트, 두진하트리움아파트 등), 다가구주택, 단독주택, 연립주택이 혼재하여 형성된 지역으로서 상가, 관공서 등 생활편의시설은 인근에 소재하고 있어 주거환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건 소재 아파트 단지까지 차량접근 무난하며, 대중교통편인 버스승강장이 인근에 위치하고 있는 등 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 2018.04월에 사용승인된 아파트로서 철근콘크리트구조 스라브지붕 17층 건내 4층 403호로서

외벽:인조석 및 화강석 붙임(저층부), 세멘몰탈위 페인트 등 마감.

내벽:벽지도배 등 마감.

창호:샷시창.

바닥:목재온돌마루 등

(4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방/식당, 화장실2, 파우더룸, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

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)

개별가스 보일러에 의한 난방설비, 위생설비, 승강기설비 및 화재경보 및 소화전설비 등을 갖추고 있으며 상태 보통임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 아파트가 소재하는 "대소웰메이드타운아파트" 단지는 인근 지세는 완경사를 이루고 있으나 평탄하게 부지조성하여 이용하고 있으며, 단지 형상은 사다리형으로서 8개동 아파트 건물 및 부대시설건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트가 소재하는 아파트단지 북동측으로 왕복2차선 도로, 북서측으로 로폭 약8m 도로와 각각 접하고 있어 인접도로 상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2018-12-18)(도시지역경계), 제2종일반주거지역(2024-12-13), 지구단위계획구역(2015-05-08), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-02-28)(중(집)3-6(접함), 가축사육제한구역(2025-05-30)(절대제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률), 하수처리구역(하수도법), 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

없 음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

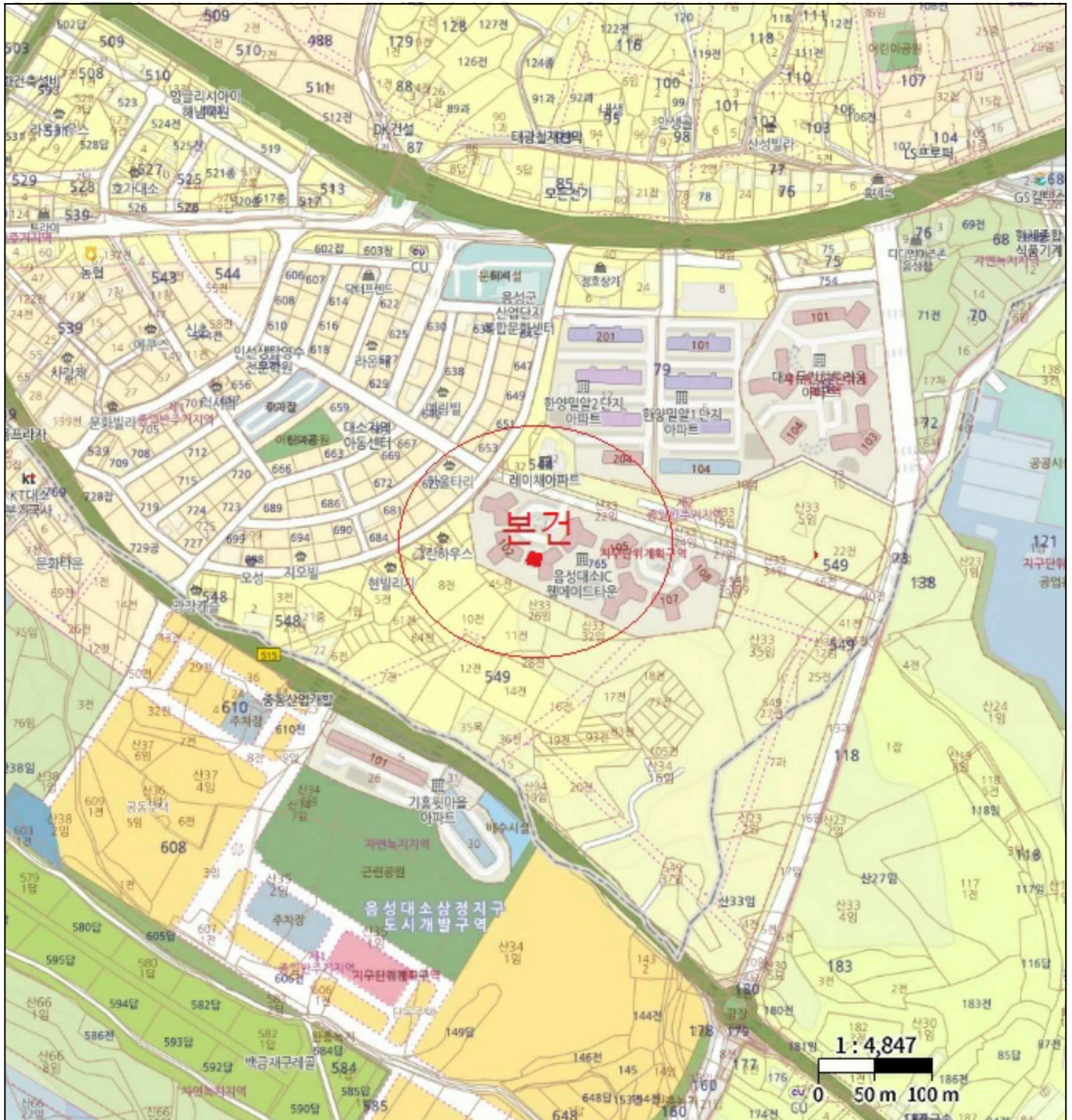
임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지

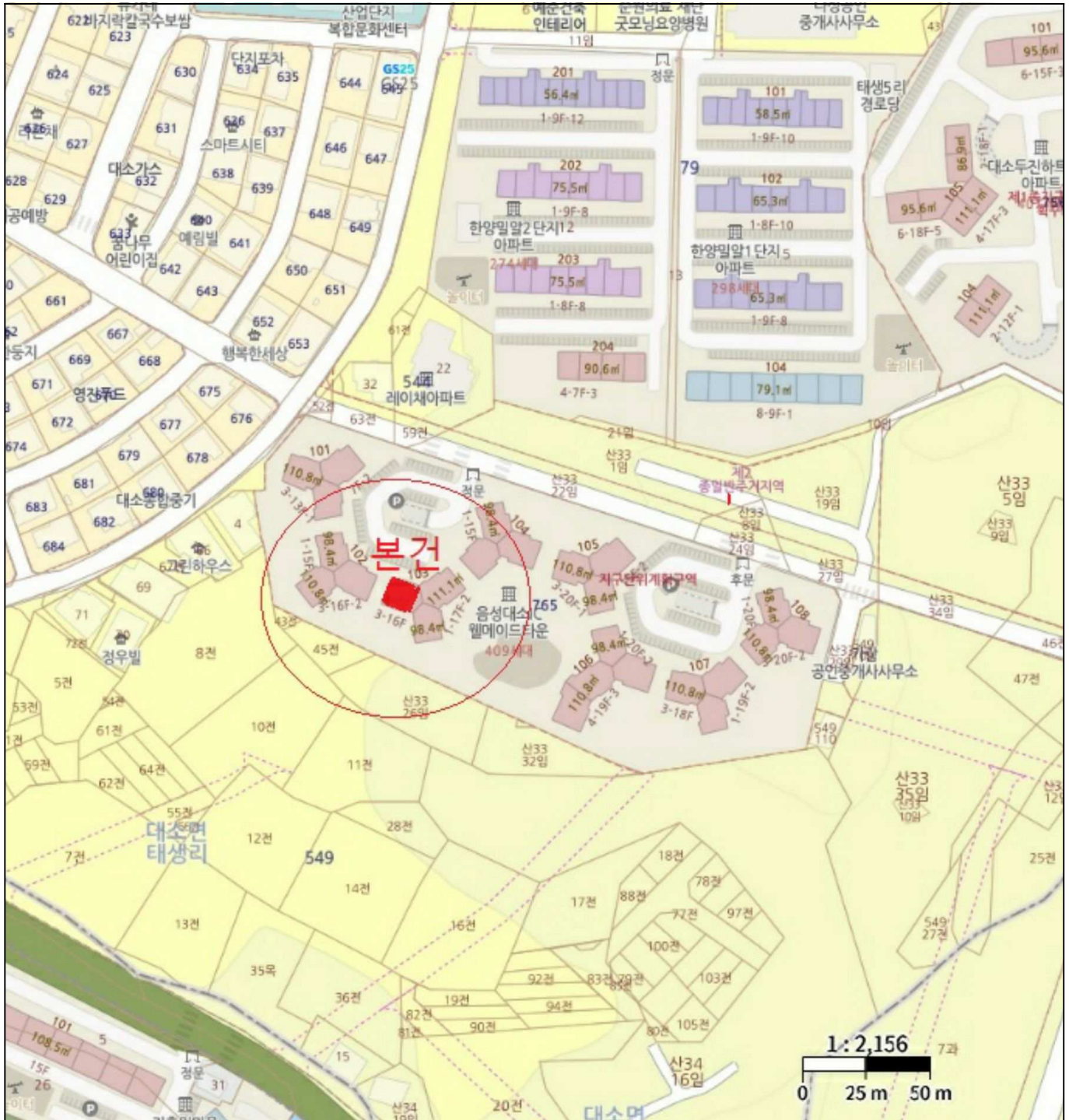
충청북도 음성군 대소면 태생리 765 대소웰메이드타운 103동 4층 403호



위치도



소재지	충청북도 음성군 대소면 태생리 765 대소웰메이드타운 103동 4층 403호
-----	--------------------------------------------



호별배치도



소재지	충청북도 음성군 대소면 태생리 765 대소웰메이드타운 103동 4층 403호
-----	--------------------------------------------

(대소웰메이드타운 제103동 4층 호별배치도)

