

감정평가서

건명	장우익 외 3명 소유물건(2025타경1487)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주
감정서번호	yy2507-068-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

용연감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최기연

감정평가액	일억이천구백만원정(₩129,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가 목적	법원경매		
제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장우익 외 3명 (2025타경1487)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.16	2025.07.10 ~ 2025.07.16	2025.07.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	129,000,000
	합계					₩129,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

가. 대상 물건 개요

본건은 충청북도 충주시 금릉동 소재 “금릉초등학교” 남동측 인근에 위치하는 연수주공4단지아파트 제406동 제1층 제102호로서, 청주지방법원 충주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

나. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 16일을 기준으로 감정평가 하였습니다.

2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

다. 감정평가 방법

- 본건은 구분건물로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석 내용 및 평가 목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액은 감정평가 3방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 일반적이거나, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 시산가액 조정은 생략하였습니다.

라. 그 밖의 참고 사항

본건에 대한 실지조사는 2025.07.10.~ 2025.07.16.에 실시하였으며, 평가 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출 근거

가. 대상 부동산 개황

소재지	충청북도 충주시 연수동 686							
명칭/동/호수	연수주공4단지아파트 제406동 제1층 제102호							
사용승인일	1997.10.31		구 조		피씨조			
면 적(㎡)	일련 번호	전용면적	공용면적	공급면적	대지권면적	전용률(%)		
	1	59.71	17.0288	76.7388	33.0	77.8		
용 도	공 부				현 황			
	공동주택(아파트)				아파트			
설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 비교방식에 의한 감정평가액 산정

1. 사례의 선정

(1) 인근 유사 물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS, 한국감정평가사협회 정보]

사례	소재지	건물명칭	층 /호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단가(원/㎡)	구분
1	충주시 연수동 686	연수주공(4) 아파트 제404동	제 13층 /제 130*호	59.71	33.00	150,000,000	2025.05.26.
						@2,512,142	실거래
2	충주시 연수동 686	연수주공(4) 아파트 제411동	제4층 /제40*호	59.71	33.00	130,000,000	2025.04.01.
						@2,177,190	실거래
3	충주시 연수동 686	연수주공(4) 아파트 제403동	제 10층 /제 100*호	59.71	33.00	125,000,000	2024.02.20.
						@2,093,452	실거래

(2) 비교 사례의 선정

동일 아파트 단지 내의 최근 거래사례 물건으로서, 대상 물건과 위치별 및 층별 효용 등에서 비교성이 있는 사례 '1' 을 선정하였습니다.

2. 사정 보정]

거래 당사자간 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 조사되어 사정 보정 요인은 없습니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

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

(2) 충청북도 충주시 아파트 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	100.1	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9						
2024	100.2	100.1	100.2	100.2	100.2	100.1	100.0	100.1	100.3	100.2	100.2	100.1

(3) 시점수정치 산출

	연월	가격지수	비고
사례 ‘1’ 거래 당시 가격지수	2025.04.	99.9	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2025.06.	99.9	-
시점수정치	99.9 / 99.9 ≒ 1.00000		-

※ 거래시점 : 2025.05.26, 2025년 04월 지수를 적용합니다.

※ 기준시점 : 2025.07.16, 2025년 06월 지수를 적용합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 가격형성요인 비교

(1) 가격형성요인 비교 항목

요인 구분	세부 항목 (주거용)
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(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) 가격형성요인 비교치 결정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860

※ 본건은 거래사례 '1' 대비 개별적 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 대상 부동산의 가격 산정

(1) 대상 부동산의 적용 단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
1	2,512,142	1.00	1.00000	0.860	2,160,442

(2) 대상 부동산의 산정가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액	결정가액	비고
1	2,160,442	59.71	128,999,992	129,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 참고 자료

가. 인근 부동산 탐문 조사

호가 수준	본건과 유사한 물건의 방매 가격은 130,000,000 원 내외 수준으로 조사됩니다.
-------	---

나. 인근 평가 전례 [출처: 한국감정평가사협회 정보]

사례	소재지	건물 명칭	층 / 호수	전용면적 (㎡)	평가금액(원)	가격시점	평가 목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
A	충주시 연수동 686	연수주공(4) 아파트 제402동	제12층 / 제1204호	59.71	143,000,000	2025.02.21.	경매	-
					2,394,909	1997.10.31.		
B	충주시 연수동 686	연수주공(4) 아파트 제411동	제3층 / 제304호	59.71	140,000,000	2023.03.07.	경매	-
					2,344,666	1997.10.31.		

다. 최근 1년간 평균 낙찰가율 통계 분석 [출처 : 태인경매정보, 단위 : %]

구 분 용 도	충청북도		충주시		연수동	
	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰가율	평균낙찰가율
아파트	81.19	79.56	82.27	77.63	89.51	89.63

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

	일련번호	동.층.호	감정평가액(원)	비고
감정평가액	1	제406동 제1층 제102호	129,000,000	-
	총 액		₩129,000,000.-	
결정의견	거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 상기 참고가격 자료(인근 부동산 가격수준, 평가전례)와 최근 거래동향 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.			

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 충주시 연수동 [도로명주소] 충청북도 충주시 예성로 401	686 연수주공 (4)단지 아파트 제406동	아파트	피씨조 슬래브지붕 15층 1층 2층~4층 5층~15층 지하층						
						440.81				
						439.59				
						428.66				
						436.05				
		"	686	대	제2종일반주거지역 (내) 피씨조 제1층 제102호 1. 소유권/대지권	46,125.2	59.71	59.71	129,000,000	비준가액
					33					

					46,125.2					
						[토지, 건물 배분 내역] - 토지 : 51,600,000 원 - 건물 : 77,400,000 원				
	합 계							₩129,000,000.-		
				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 금릉동 소재 '금릉초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 단독주택, 학교, 관공서 및 공원 등으로 형성된 정비된 주택지대임.

(2) 교통상황

제 차량 접근 가능하며, 대중교통 등 제반 교통상황은 편리한 지역임.

(3) 건물의 구조

피씨조 슬래브지붕 15층 아파트 내 제1층 제102호로서,

- 외벽: 시멘트몰탈위 수성페인트 마감,
- 내벽: 벽지도배 등 마감,
- 창호: 알루미늄샷시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급수 및 급탕 겸용 위생설비, 도시가스 이용한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

정방형의 토지로서 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 광로와, 동측 및 남측으로 중로와, 서측으로 소로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35M~40M)(대로1-7)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(중로1-33)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(중로2-38)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(중로3-34)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계는 미상임.

위치도



소재지	충청북도 충주시 연수동 686 연수주공(4)단지아파트 406동 1층 102호
-----	--



건물개황도



S : NO SCALE



[호별 배치도]

본건 : 연수주공4단지아파트 제406동 제1층 제102호



406



406



406



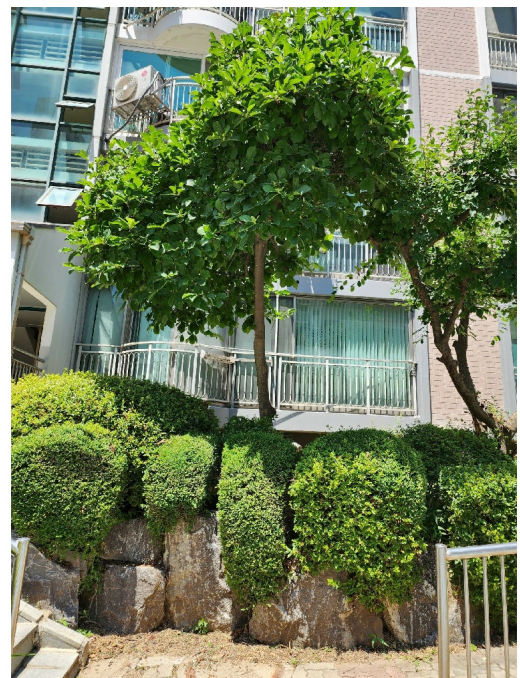
1



1-2 1



102



102