

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신명철 소유물건(2024타경3707)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 최재호

감정평가서번호: Capital2412-1-226



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	이억칠백만원정 (₩207,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	신명철 (2024타경3707)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.07	2025.01.06 ~ 2025.01.07	2025.01.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	207,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩207,000,000
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 강곡면 오향리 823-2외 대영골든빌 [도로명주소] 충청북도 음성군 강곡면 장감로218번길 24-1	823-2 934-18	공동주택 업무시설 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 지상6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층				
						16.34		
						162.58		
						162.58		
						162.58		
						152.82		
		171.9						
		(내)						
		다세대주택	철근콘크리트구조 2층 201호	77.19	77.19	207,000,000	비준가액	
		1)오향리 2)오향리	823-2 934-18	대 대		481 34 515 52.77 ×----- 515		
			1)2)소유권 대지권			52.77		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 72,450,000 134,550,000	
	합 계						₩207,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 음성군 감곡면 오항리 소재 “감곡초등학교” 서측 인근에 위치하고 있는 “대영골든 빌(다세대주택)” 2층 201호(전유면적:77.19㎡)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 2025.01.07로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.01.06.~07 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 구분건물(다세대주택)으로서 원가법이나 수익환원법을 적용하여 평가 하는 것이 적절치 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 “대영골든빌(다세대주택)” 는 2018.03.26자로 사용승인되었으며, 1개동 총10세대로 구성되었으며, 난방은 개별보일러에 의한 난방설비이며, 주차장은 1층 피로피 부분 및 지상 옥외 공간을 이용하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지	충북 음성군 감곡면 오향리 823-2(장감로218번길 24-1)			
건물명, 동, 호수	대영골든빌(다세대주택) 2층 201호			
구조	철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕	사용승인일	2018.03.26	
용도	다세대주택	대지면적	515㎡	
층수	지상6층	대지권	52.77㎡	
면적 (㎡)	전유부분	공용부분	공급면적	전용률(%)
	77.19	8.97	86.16	89.6

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	층 / 호 수	공부면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (백만원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	오향리 823-2	대영골든빌	06/00	66.06	45.16	203.0	정보체계	2024.02.10
								2018.03.26
#2	오향리 821-3	더리치빌	02/00	65.36	45.2034	145.0	정보체계	2024.08.01
								2016.02.02
#3	오향리 823-2	대영골든빌	05/00	67.87	46.4	185.0	정보체계	2019.02.28
								2018.03.26

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

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

5. 시점수정

본건은 다세대주택으로서 시점수정에 적용하는 매매가격지수는 한국부동산원에서 시·도단위로 발표하고 있어 본건 다세대주택이 소재하고 있는 충청북도 “연립·다세대 매매가격지수”에 의한 “매매가격변동률”을 적용하고자함.

충청북도 전체 “연립·다세대”의 거래시점(2024.02.10) 부터 평가 기준시점(2025.01.07)까지의 매매가격변동률은 -0.683%(0.99317)임.

기 간	변 동 률	비 고
2024.02.10. ~ 2025.01.07	-0.683% (0.99317)	거래시점:2024.02.10. 2024년 01월 지수를 적용함 기준시점:2025.01.07. 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 11월 지수를 적용함 2024.02.10.매매가격지수(적용:2024년 01월):102.5 2025.01.07.매매가격지수(적용:2024년 11월):101.8 시점수정치:101.8/102.5=0.99317(-0.683%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분	항 목	격차율	비 고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건.	1.00	동일 다세대주택에 소재 하여 유사함.
내부요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 노후도, 전용률 공공시설의 규모, 구성, 상태 등.	1.00	동일 다세대주택에 소재 하여 유사함
호별요인	층별, 향별, 위치별효용(동별, 라인별) 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소.	0.88	본건은 2층 남동향, 거래 사례1은 6층 남동향(6층 위 다락층 소재)으로서 향에서는 유사하고, 층별효용도에서는 본건은 거래사례1 보다 열세하 며, 거래사례1은 공부상 면적에 포함되지 않은 다 락층이 소재하고 있어 호 별용인에서는 본건이 약 12% 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
누 계		0.880	

7. 비준가액 산정

기 호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면 적 비 교 (전용)	비준가액
1	203,000,000	1.00	0.99317	0.880	77.19/ 66.06	207,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 시산가액의 합리성 검토

1. 인근 유사물건의 감정평가 사례

기호	소재지	건물명 및 동,층,호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	사용승인일	감정가격 (천원)
							전유면적당 단가(천원/㎡)
1	오향리 821-3	더리치빌/103동 /02층,00호	65.36	담보	24.05.29	2016.02.02	147,000
							2,249.1
2	오향리 823-3외	스카이빌/ 05층,00호	68.19	담보	20.09.08	2017.12.29	165,000
							2,419.7

2. 인근 유사물건의 가격 수준

본건 소재 다세대주택의 본건과 동규모의 거래가격수준 및 적정시세는 전유면적당 250만원 ~ 300만원/㎡ 정도인 것으로 탐문조사 되고 있음.

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	동,층,호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	02층 201호	77.19	207,000,000

2. 결정의견

본건 다세대주택의 거래사례비교법에 의한 비준가액은 ₩207,000,000원(전유면적당 @2,681.7천원/㎡)이며, 상기 인근유사물건의 가격수준과 감정평가사례(감정평가사례1,2 보다 본건이 다소 우세함)를 비교하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정 되므로 본건 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액인 ₩207,000,000원으로 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 충청북도 음성군 감곡면 오향리 소재 "감곡초등학교" 서측 인근에 위치하고 있는 "대영골든빌(다세대주택)" 2층 201호이며, 주위는 다세대주택, 연립주택, 나지, 농경지가 혼재하여 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건이 소재하는 다세대주택까지 차량 출입 가능하며, 면사무소 소재지내에 위치하고 있어 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 2018.03.26자로 사용승인 받은 공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설, 철근콘크리트 구조 아스팔트싱글지붕 지상6층 건내 공동주택(다세대주택) 2층 201호로서

- 외 벽 : 석재 붙임, 인조연와벽돌 붙임 등 마감.
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 등 마감
- 창 호 : 샷시창호

(4) 이용상태

본건은 다세대주택(방3, 거실, 주방, 화장실2, 발코니, 현관 등)으로 이용중임.

(5) 설비내역

가스개별보일러에 의한 난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 다세대주택이 소재하는 토지는 2필지 일단지로서 토지 형상은 부정형이며, 1개동 건물 (공동주택-다세대주택, 업무시설(오피스텔-현황 다세대주택 등) 부지로 이용하고 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건이 소재하는 토지는 북동측 일부 세로(가) 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-10-25)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치 제한지역, 하수처리구역(하수도법), 중점경관관리구역 (2020-04-06)

(9) 공부와의 차이

없 음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	충청북도 음성군 감곡면 오향리 823-2 대영골든빌 2층 201호
-----	--------------------------------------

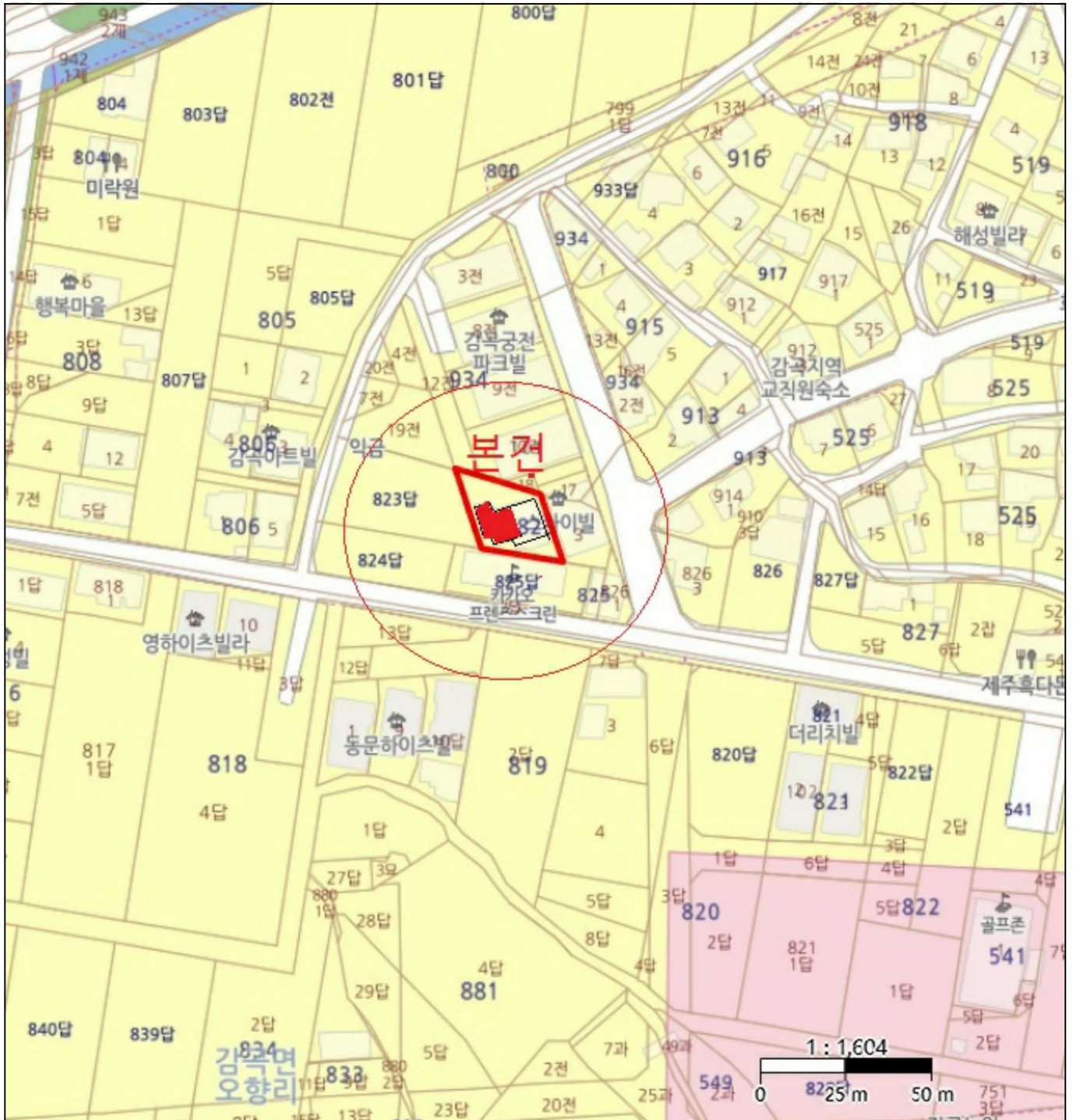


위치도



소재지

충청북도 음성군 감곡면 오향리 823-2 대영골든빌 2층 201호



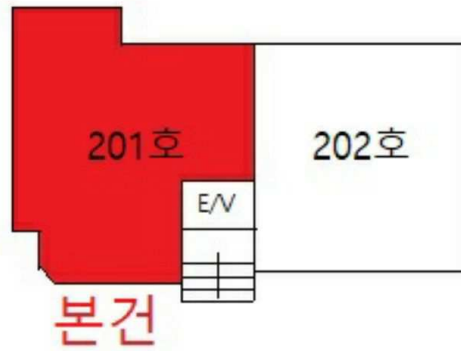
내부 구조도



소재지

충청북도 음성군 감곡면 오향리 823-2 대영골든빌 2층 201호

(대영골든빌 2층 호별배치도)



본건 2층 201호 내부구조도

