

2025타경347

청주지방법원 총주지원
경매2계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김주태 소유물건(2025타경347)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
김영주

감정평가서번호: H3250224-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

무심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
 황 창 연

감정평가액	삼천사백삼십만원정 (₩34,300,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김주태 (2025타경347)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.28 ~ 2025.02.28	2025.03.04		
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	8 1개호x-- 52 이	아파트	8 1개호x-- 52 여	-	34,300,000
	합 계				백	₩34,300,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 칠금동 소재 '탄금초등학교' 서측 인근에 소재하는 코오롱동신아파트 제103동 제1층 제104호로서, 청주지방법원 경매2계에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건의 토지·건물 가격배분은 한국부동산연구원이 제시한 '주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표'를 참고하되 개별적 상황을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

나. 본건 기호(1)은 5인 공유지분으로 위치 확인 등이 불가능한바, 전체 가액 중 지분비율(김주태 지분 52분의8 지분전부)을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

소재지	충청북도 충주시 칠금동 825 (도로명주소 : 충청북도 충주시 금릉로 14)						
건물명 및 동·층·호수	코오롱동신아파트 제103동 제1층 제104호						
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕			건물의 사용승인일	1997.10.28		
감정평가 대상 물건개요	일련 번호	동,층,호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
			전유	주거공용	합계		
	1	제103동 제1층 제104호	84.870	21.717	106.587	50.323	아파트

6. 기준시점

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 02월 28일로 함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사(2025년 02월 28일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 감정평가전례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원/전유면적 ㎡)
					신축년도	
가	충주시 칠금동 ***	11/***	75.626	경매	2024.08.29	221,000,000원 (약2,920,000원/㎡)
					1997.10.28	
나	충주시 칠금동 ***	11/***	84.87	담보	2023.01.25	252,000,000원 (약2,970,000원/㎡)
					1997.10.28	

나. 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래가액 (원/전유면적 ㎡)	비고
				신축년도		
㉠	충주시 칠금동 ***	3/***	84.87	2024.11.29	235,000,000원 (약 2,770,000원/㎡)	등기사항 전부증명서
				1997.10.28		
㉡	충주시 칠금동 ***	8/***	84.87	2023.05.16	240,000,000원 (약 2,830,000원/㎡)	등기사항 전부증명서
				1997.10.28		

다. 비교사례의 선정

본건 감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래가액 (원/전유면적 ㎡)	비고
				신축년도		
㉠	충주시 칠금동 ***	3/***	84.87	2024.11.29	235,000,000원 (약 2,770,000원/㎡)	등기사항 전부증명서
				1997.10.28		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000)

3. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(충청북도 충주시)를 활용하여 산정함.

가. 시점수정치 산출

$$\frac{2025\text{년 } 01\text{월}}{2024\text{년 } 10\text{월}} = \frac{106.2}{106.3} \approx 0.99906$$

※기준시점 현재(2025년02월) 지수가 발표되지 않아, 최종 발표월(2025년01월)을 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

나. 시점수정치의 결정

상기의 ‘아파트 매매가격지수(충청북도 충주시)’를 참작하고 최근의 부동산 거래가격 변동추이를 종합 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

구분		비교치	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	주차의 편의성		
개별적 요인	층별 효용	0.95	본건은 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도등에 의한 소음등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)
1	2,770,000	1.000	0.99906	0.950	2,629,026	2,630,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기의 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는, 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

일련 번호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	결정금액(원)
1	103	1	104	13.06	2,630,000	34,347,800	34,300,000

※ 전유면적(㎡)은 대상 물건 전체 면적(84.87㎡) 중 김주태 지분 52분의8(지분전부)만의 면적(소수점 세째자리에서 반올림)임.

끝.

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 철금동 [도로명주소] 충청북도 충주시 금릉로 14 1. 동 소	825 코오롱동 신아파트 103동 825	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 ~ 4층 각 5층 ~ 15층 각 지하층			34,300,000	비준가액 (공용면적 포함) 김주태 지분 52분의 8 전부		
						397.864				
						391.060				
						383.404				
						43,301.1				
						(내)				
						철근콘크리트구조			8	
						제1층 제104호			84.87x-- 52	13.06
						1. 소유권대지권			8 50.323x-- 52	7.742
										토지·건물 토 지 : 건 물 :
합 계							₩34,300,000.-			
					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 칠금동 소재 ‘탄금초등학교’ 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 아파트단지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물내 제1층 제104호로서,
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감등임.
내벽 : 벽지도배 및 내부인테리어 마감등임.
창호 : 샷시 창호등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생및급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로 건부지(아파트)로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

칠금동 825 : 제2종일반주거지역,
제1종지구단위계획구역(2020-08-07)(금릉택지개발사업지구), 종로1류(폭 20m~25m)(종로1-22)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-17)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-18)(접합) 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(탄금초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-04-19)(탄금중학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-09-20)(탄금초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.
나. 현장조사시 이해관계인(거주자)의 비협조로 내부는 출입치 못하였으며, 건축물대장상 현황도면 및 외부관찰에 의하여 종합적으로 조사하되, 내부는 일반적인 시설 및 이용상황으로 판단하였음.

위 치 도



소 재 지	충청북도 충주시 칠금동 825 코오롱동신아파트 103동 1층 104호
-------	--



