

감정평가서

물 건 명	충청북도 충주시 수안보면 운천리 64번지 외 소재 부동산 (시설사업실-1921)
감정평가서 번 호	충주-921-2010

알리는 말씀

이 감정평가서는 감정의뢰 목적 이외에 사용하거나 타인 (감정평가의뢰인 또는 담보평가시 확인 은행 이외의 자) 이 사용할 수 없을뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 한국감정원은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



한 국 감 정 원

KOREA APPRAISAL BOARD

충주지점 평가서 문의 : 조사담당 양홍석

고객상담 : 고객지원반장

TEL. (043)842-4401 FAX. (043)845-2436

<http://www.kab.co.kr>

주거용부동산 감정평가표

APPRAISAL STATEMENT

15

이 감정평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제32조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조에 따라 성실·공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감정평가사




양 홍 석



 (인)

감정평가액	금일억삼천삼십만원정(W130,300,000-)				
평가의뢰인	공무원연금공단 이사장	평가목적	처분		
채무자	--	제출처	공무원연금공단		
소유자 (대상업체명)	공무원연금공단 (시설사업실-1921)	평가조건	--		
목록표시근거	의뢰목록 등기부등본	가격시점	조사기간	작성일자	
		2010.11.08	2010.11.08	2010.11.10	

평가내용	공부(의뢰)		사정		평가가격	
	종별	면적 또는 수량	종별	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	12	구분건물	12	-	130,300,000
합계						₩130,300,000.-

심사확인	본인은 공정, 성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함. 심사자 : 감정평가사 김형선			 (인)
------	---	---	--	---

평가가액의 산출근거 및 그 결함에 관한 의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 대상부동산 개요

본건은 충청북도 충주시 수안보면 온천리 64,65번지에 위치한 연립주택(통칭: 원지주택) 제에이동 제101호~제107호, 제204호, 제301호, 제302호, 제304호, 제305호로서 본 단지의 기본적 사항은 다음과 같습니다.

<건축개요>

구 분	사 업 개 요
위 치	충청북도 충주시 수안보면 온천리 64, 65번지
규 모	지상 3층 2개동 56세대 연립주택
공급평형	舊 14평형 및 16평형
대지면적	2,839㎡
구 조	철근콘크리트조
연면적	2,919.75㎡
토지이용계획	제2종일반주거지역

<평가 대상 목록>

기 호	호	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
가	101호	35.97	10.02	45.99	43.82
나	102호	36.99	10.11	47.10	45.05
다	103호	36.99	10.11	47.10	45.05
라	104호	36.99	10.11	47.10	45.05
마	105호	37.26	10.13	47.39	45.39
바	106호	43.11	10.73	53.84	52.51
사	107호	36.99	10.11	47.10	45.05
아	204호	36.99	10.11	47.10	45.05
자	301호	35.97	10.02	45.99	43.82
차	302호	36.99	10.11	47.10	45.05
카	304호	36.99	10.11	47.10	45.05
타	305호	37.26	10.13	47.39	45.39

2. 대상부동산 분석

1. 단위세대별 현황

본건은 철근콘크리트조 슬래브위 칼라형글지붕 3층 건물 중 단위세대로서,

- 외벽 : 시멘트몰탈위 수성페인팅,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임,
- 바닥 : 장판지깔기 및 타일붙임 등,
- 창호 : 알미늄새시 및 목재창호임.
- 이용상황: 방2, 거실겸주방, 욕실겸화장실, 발코니 등

유류보일러에 의한 난방설비, 기본위생설비 등 설비되어 있음.

본건의 경우 대부분 노후화 및 관리상태가 불량하여 배관 및 보일러, 창호 등의 수리가 필요한 상태임.

2. 건물의 개별요인

본 연립주택 배치에 따라 층·향·조망 및 일조 등이 각 세대별 연립주택 가격형성에 있어 주요한 요인으로 작용할 것으로 예측됨.

1) 층

일반적으로 건물의 가격형성요인은 건물의 구조, 위치, 부근의 상황, 시공회사의 지명도 등으로 형성되지만 연립주택의 경우에는 이외에도 층별에 따라서 가격차이가 발생함.

2) 향

향은 일조, 채광, 통풍과도 밀접한 관련성을 가지고 있어 선호도에 있어 영향을 미치며, 우리나라에서는 전통적으로 남향을 선호하며 본건의 경우 각 동별 향이 동일하게 구성되어 있음.

평가금액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3) 구조(Type)

본건은 유사 구조(방2, 욕실겸화장실, 거실겸 주방 등)로 구성되어 있음.

4) 조망·일조(개방감)

본 단지는 세대별로 조망(개방감)에서 차이는 미미한 것으로 조사 됨.

II. 평가금액 산출내역

1. 평가방법

평가대상 연립주택과 위치, 주위환경, 도로 및 교통조건 등 제반입지조건, 주위의 성숙도, 주거지로서의 쾌적성, 시공의 정도 등을 고려하여 인근지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 시점수정과 개별요인 및 층별, 위치별 효용비율을 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 대상물건의 가격산출내역

1) 거래사례의 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	아파트명 (소재지)	동호수	전용면적	매매일자	매매가격 (전유면적당 가격)
①	원지주택 A동	210호	46.08㎡	2009.06	17,000,000 (@369,000)
②	원지주택 A동	215호	36.99㎡	2010.07	15,000,000 (@406,000)
③	원지주택 A동	313호	36.99㎡	2009.06	15,000,000 (@406,000)

평가가액의 산출근거 및 그 결론에 관한 의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 거래사례 선정

상기 거래사례중 대상 부동산과 위치의 유사성, 물적유사성, 시점수정 가능성, 사정보정의 가능성 등을 종합적으로 고려하여, 거래사례②를 사례로 선정함.

2) 사정보정

상기 거래사례는 특별한 사정이나 동기에 의한 거래사례가 아닌 정상적인 거래사례로 분석되는바, 특별한 사정보정은 필요치 않음.

3) 시점수정

가. 개념

시점수정이라 함은 거래사례의 거래시점과 평가대상 물건의 가격시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우 가격 변동추이, 생산자물가변동률(부동산 임대 생산자물가지수) 등을 적용하여 매매사례의 가격을 가격시점의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

나. 아파트 매매가격지수 변동률

- 1) 조사기관: 국민은행
- 2) 충북 연립주택 매매가격지수 : 2010. 07월 107.6
- 3) 충북 연립주택 매매가격지수 : 2010. 10월 110.5
- 4) 변동률 : $110.5 / 107.6 \approx 1.02695$

다. 생산자물가지수

기간	생산자물가지수
2010.07	114.9
2010.10	116.4
변동률	1.305% (116.4 / 114.9 - 1) × 100

라. 시점수정치 결정

일반적으로 생산자물가상승률은 가중치의 편중, 품목의 다양성, 지역의 광역성 등으로 지역특성에 따른 지가변동추이 등을 직접적으로 반영하지 못한 것으로 판단되어 연립주택 매매가격지수의 변동률을 적용함.

4) 지역요인

비교매매사례는 평가대상 부동산의 동일 연립주택에 위치하는 바, 제반 지역요인 동일함.

5) 개별요인

구분소유건물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지에 소재하는 일동의 건물에 다수의 소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 각 구분소유권이 속하는 전체 부동산에 대한 가격형성요인과 대상 구분소유권 자체의 가격형성요인으로 구성되는 특성이 있음.

이러한 가격형성요인은 구분소유권에 대한 토지개별요인에 해당되는 단지전체에 대한 ‘외부요인’과 구분소유권이 속한 건물전체에 대한 가격형성요인으로서 ‘건물요인’ 그리고 각 구분소유권 자체에 대한 가격형성요인으로서 ‘층별·위치별 효용비 및 기타요인’으로 구분됨.

가. 외부요인 항목

단지 전체를 하나의 부동산으로 볼 때 접근조건, 환경조건, 가로조건, 기타조건으로 나눌 수 있음.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

구 분	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태
		계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	인근 교통시설의 편의성, 도시중심과의 접근성
	상가의 배치상태	단지내 및 인근상가의 편의성
		단지내 및 인근상가의 품격
	공공 및 편익시설의 배치상태	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등
환경조건	기상조건	일조, 습도, 온도, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령, 학군 등
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적, 획지의 정연성
		건물의 소밀도, 주변의 이용상태
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등의 통과유무
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 사항
		장래의 동향, 기타
기타조건	기 타	

나. 건물요인 항목

대상 구분소유권이 속한 건물전체의 요인으로서 단지의 전반적인 가격수준에 영향을 주며 본건의 경우 사택으로 사용된 연립주택으로 거래사례 대비 관리상태, 노후도 및 각종 설비 등이 노후화 등으로 인하여 상태가 매우 불량한 상태인 점을 고려함.

조 건	항 목	세 부 항 목
시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등	최근 안전성과 관련하여 관심이 높아짐
설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류, 수준 등	거실 크기, 방 및 화장실수, 난방방식, 계단식, 복도식, 승강기 크기·수 등
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제 경과년수 및 잔존내용년수	-

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정,	지상 및 지하주차장의편부가 공동주택의 선호도에 영향력이 증가하고 있음
규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	전체 세대수는 관리비 수준과 공용의 부대시설 수준과 관계가 있음.
건물용도	대상건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	-
관리체계	관리체계 및 관리현황	정기적인 전체건물의 유지보수 등의 체계

다. 층별·위치별 효용비 및 기타요인 항목

조 건	항 목
층별 효용	일조, 채광의 정도
	조망, 개방감(또는 천공율), 압박감 등
	소음의 영향
	엘리베이터, 계단을 이용한 접근성
	난방 및 단열
	PRIVACY 및 외부인 침입가능성, 재해시 안전(화재,추락)
위치별 효용	일조, 채광의 정도
	조망, 개방감(또는 천공율), 압박감 등
	소음의 영향(특별한 경우)
	엘리베이터, 계단으로의 접근성
	난방 및 단열
	프라이버시 보호
기타요인	일조, 채광의 정도
	조망, 개방감(또는 천공율), 압박감 등
	프라이버시 보호
	대지권의 종류 및 크기
	배관,내부 마감재 수선유지상태

라. 개별요인 비교치

별첨 “평가가격 산출내역” 참조.

평가금액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 대상부동산의 가격결정

상기에서 선정된 거래사례를 기준으로 시점수정 및 지역요인 및 개별요인을 고려하여 대상부동산의 가격을 결정하였음.

구 분	거래사례 가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	결정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	평가금액
101호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.68	284,000	35.97	10,200,000
102호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.68	284,000	36.99	10,500,000
103호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.68	284,000	36.99	10,500,000
104호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.68	284,000	36.99	10,500,000
105호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.68	284,000	37.26	10,600,000
106호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.68	284,000	43.11	12,200,000
107호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.68	284,000	36.99	10,500,000
204호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.72	300,000	36.99	11,100,000
301호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.72	300,000	35.97	10,800,000
302호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.72	300,000	36.99	11,100,000
304호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.72	300,000	36.99	11,100,000
305호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.72	300,000	37.26	11,200,000

평 가 의 견 서

APPRAISER'S OPINIONS

1. 평가대상 물건개요

본 평가는 충청북도 충주시 수안보면 온천리 소재 「수안보중학교」 북측 인근에 위치한 연립주택(통칭: 원지주택) 제에이동 제1층 제101호 ~ 제107호, 제2층 제204호, 제3층 제301호, 제302호, 제304호, 제305호에 대한 처분 목적의 감정평가입니다.

2. 평가방법

연립주택은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대 설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 연립주택의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

3. 기 타

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 가격시점은 현장조사 완료일자인 2010년 11월 8일입니다.

구분 건물 평가 명세표

PARTITIONED BUILDING APPRAISAL SPECIFICATIONS

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 수안보면 온천리	64, 65 제에이동	연립주택	철근콘크리트조 스라브위 칼라싱글 3층					
				1층	660.03				
				2층	660.03				
				3층	623.04				
				지층 내역: 지층 대피소 및 체육시설	261.36				
2	"	64	대	제2종일반주거 지역	1,432				
가	"	65	대	제2종일반주거 지역	1,407				
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	35.97	35.97	-	10,200,000	
				1,2 소유권	43.82	43.82			
				대지권	2,839	2,839			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	36.99	36.99	-	10,500,000	
나	"	65	대	제2종일반주거 지역	1,407				
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	36.99	36.99	-	10,500,000	
				1,2 소유권	45.05	45.05			
				대지권	2,839	2,839			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	36.99	36.99	-	10,500,000	
다	"	65	대	제2종일반주거 지역	1,407				
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	36.99	36.99	-	10,500,000	
				1,2 소유권	45.05	45.05			
				대지권	2,839	2,839			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	36.99	36.99	-	10,500,000	

충주-921-2010 (가격시점 : 2010.11.08)

구분 건물 평가 명세표

PARTITIONED BUILDING APPRAISAL SPECIFICATIONS

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
라				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	36.99	36.99	-	10,500,000	
				1,2 소유권	45.05	45.05			
				대지권	2,839	2,839			
마				(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호	37.26	37.26	-	10,600,000	
				1,2 소유권	45.39	45.39			
				대지권	2,839	2,839			
바				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	43.11	43.11	-	12,200,000	
				1,2 소유권	52.51	52.51			
				대지권	2,839	2,839			
사				(내) 철근콘크리트조 제1층 제107호	36.99	36.99	-	10,500,000	
				1,2 소유권	45.05	45.05			
				대지권	2,839	2,839			
아				(내) 철근콘크리트조 제2층 제204호	36.99	36.99	-	11,100,000	
				1,2 소유권	45.05	45.05			
				대지권	2,839	2,839			
자				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	35.97	35.97	-	10,800,000	
				1,2 소유권	43.82	43.82			
				대지권	2,839	2,839			

총주-921-2010 (가격시점 : 2010.11.08)

구분 건물 평가 명세표

PARTITIONED BUILDING APPRAISAL SPECIFICATIONS

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		평 가 가 격		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
차				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	36.99	36.99	-	11,100,000	
				1,2 소유권	45.05	45.05			
				대지권	2,839	2,839			
카				(내) 철근콘크리트조 제3층 제304호	36.99	36.99	-	11,100,000	
				1,2 소유권	45.05	45.05			
				대지권	2,839	2,839			
타				(내) 철근콘크리트조 제3층 제305호	37.26	37.26	-	11,200,000	
				1,2 소유권	45.39	45.39			
				대지권	2,839	2,839			
합 계								₩130,300,000.-	

충주-921-2010 (가격시점 : 2010.11.08)

위 치 도

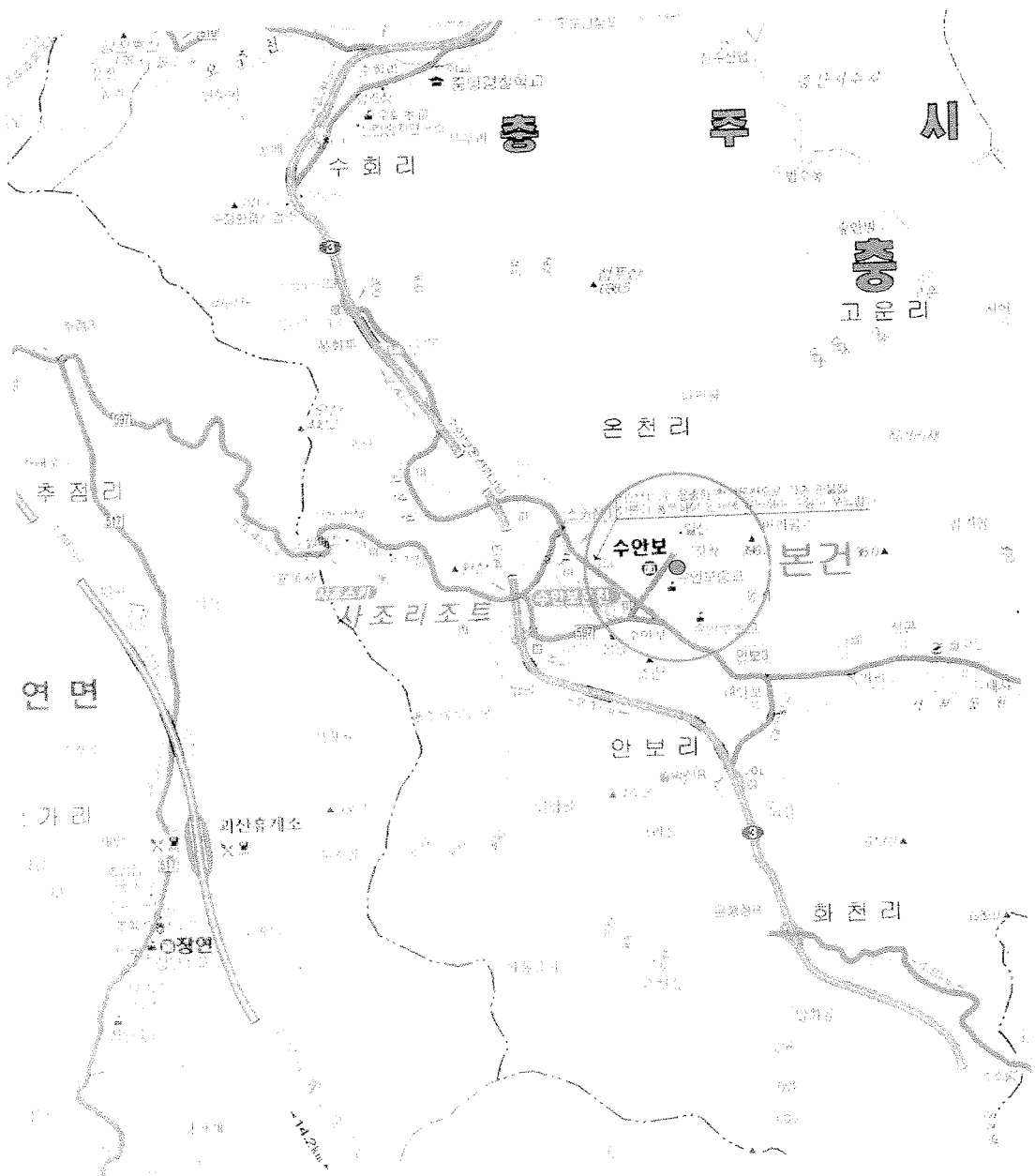
LOCATION SKETCH

기 호()



소재지

충청북도 충주시 수안보면 온천리 64번지 외

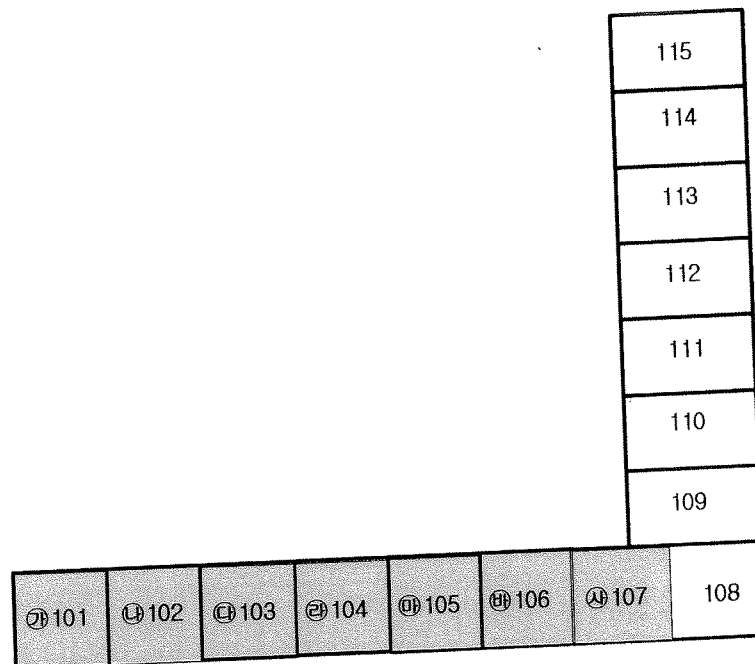


지적 및 건물 개황도

PLAT PLAN AND IMPROVEMENT SKETCH

S = NONE

호별배치도(축척없음)



본건(원지주택 A동 1층 101호~107호)

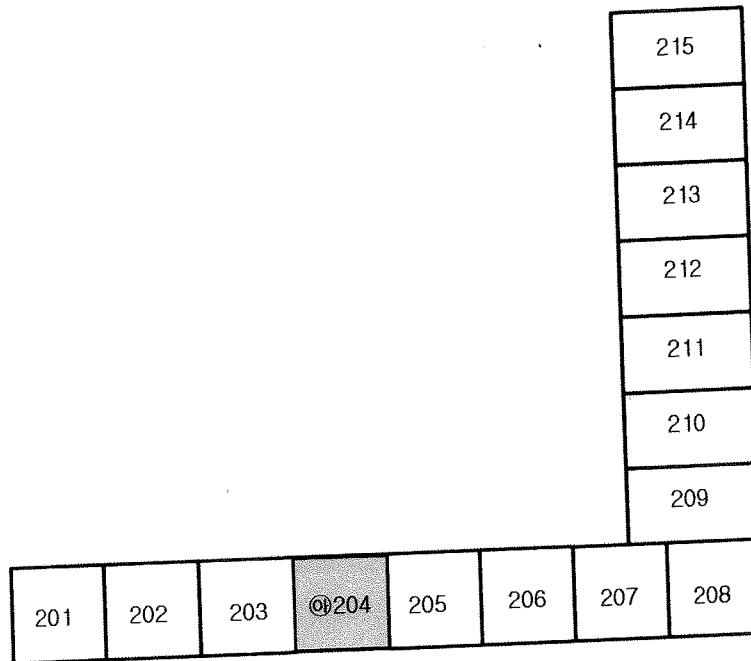
범례	적색 : 평가대상토지 황색 : 도로선 적색실선 : 계획도로선	평가건물 1층 평가건물 2층 평가건물 3층이상	평가제외건물(등기) 평가제외건물(미등기) 지하층
----	---	---------------------------------	----------------------------------

지적 및 건물 개황도

PLAT PLAN AND IMPROVEMENT SKETCH

S = NONE

호별배치도(축척없음)



본건(원지주택 A동 2층 204호)

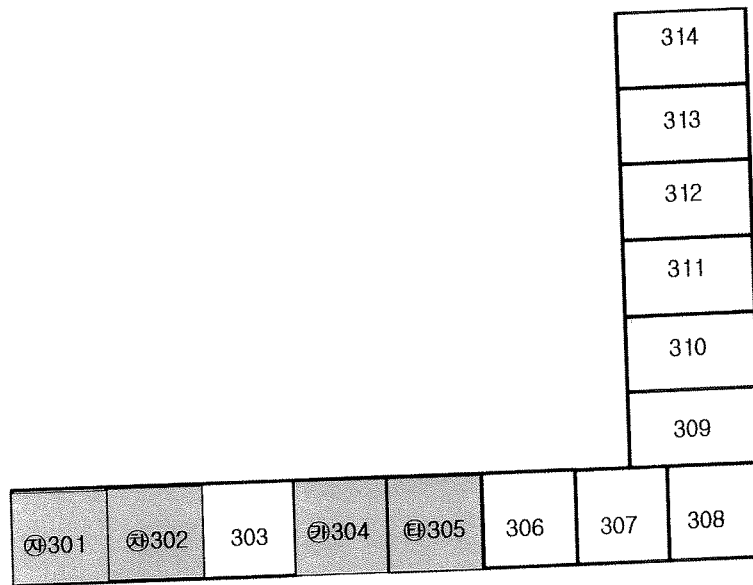
범 례	적색	: 평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	황색	: 도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
	적색실선	: 계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지적 및 건물 개황도

PLAT PLAN AND IMPROVEMENT SKETCH

S = NONE

호별배치도(축척없음)



본건(원지주택 A동 3층 301호, 302호, 304호, 305호)

범 례	적색 : 평가대상토지		평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선		평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선		평가건물 3층이상	지하층

사 진 용 지

PHOTOGRAPH



본건 전경



본건 전경