

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	충주시 수안보면 원지주택 감정
평가서 번 호	대화 04-1011-1-0515

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시상당구 우암동 370-1새마을금고연합회 4층
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

(주) 대 화 감 정 평 가 법 인

(TEL: (043)225-7777 FAX: (043)225-3333)

대 화 : 04-1011-1-0515호

작성일 : 2010. 11. 11

수 신 : 공무원연금공단 이사장

발 신 : (주)대화감정평가법인 충청지사
지 사 장 한 석 희 (인)

【 평 가 서 】

제 목	충주시 수안보면 원지주택 감정		
평 가 총 액	一금일억이천칠백구십만원整 (\127,900,000. -)		
평가 의뢰자	공무원연금공단 이사장	의뢰문서번호	시설사업실-1921
평 가 목 적	매각	제 출 기 한	—
의뢰 일 자	2010. 11. 01	평가실시기간	2010. 11. 02 ~ 2010. 11. 08
가 격 시 점	2010. 11. 08	물건표시근거	귀 제시 목록
평 가 명 세	별첨 : 물건평가조서		
평 가 의 견	" 별 첨 "		
산 출 개 요 평 가 방 법 기타 평가에 참고한 사항	" 별 첨 "		
평 가 법 인	명 칭	(주)대화감정평가법인 충청지사	평 가 자 감정평가사 (인)
	대표이사	감정평가사 한 석 희 (인)	감정평가사 (인)
	소 재 지	충청북도 청주시상당구 우암동 370-1 새마을금고연합회 4층	심 사 자 감정평가사 (인)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 대상물건

본건은 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 감정평가건임.

2. 평가방법

본 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동류형·유사형 연립주택의 정상적이 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

3. 기타

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

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 현황

1. 대상부동산

본건은 충청북도 충주시 수안보면 온천리 64, 65번지에 위치한 연립주택(통칭: 원지주택) 제에이동 제101호 ~ 제107호, 제204호, 제301호, 제302호, 제304호, 제305호 임.

기호	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

◎ 본건은 철근콘크리트조 슬래브위 칼라싱글지붕 3층 건물중 단위세대로서

- 외벽 : 시멘트몰탈위 수성페인팅.
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임.
- 바닥 : 장판지깔지 및 타일붙임 등.
- 창호 : 알미늄세시 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.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

◎ 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 본 건의 경우 각 동별 향이 동일 하게 구성되어 있음.

3) 구조(TYPE)

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

4) 조망. 일조(개방감)

본건은 세대별로 조망(개방감)에서 차이는 미미한 것으로 조사됨.

III. 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

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 대상물건의 가격산출내역

1) 거래사례의 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	아파트명 (소재지)	동호수	전용면적	매매일자	매매가격 (전유면적당가격)
①	원지주택 A동	210호	46.08㎡	2009. 06	17,000,000 (@369,000)
②	원지주택 A동	215호	36.99㎡	2010. 07	1,5000,000 (@406,000)
③	원지주택 A동	313호	36.99㎡	2009. 06	1,5000,000 (@406,000)

나. 거래사례 선정

상기 거래사례중 대상 부동산과 위치의 유사성, 물적유사성, 시점수정 가능성, 사정보증의 가능성 등을 종합적으로 고려하여, 거래사례 ②를 사례로 선정함.

2) 사정보증

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

3) 시점수정

가. 개념

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

나. 아파트 매매가격지수 변동률

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 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). 생산자 물가지수

기간	생산자 물가지수
2010. 07	114. 9
2010. 10	116. 4
변동률	1. 305% $(116.4/114.9-1) \times 100$

라). 시점수정치 결정

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

4) 지역요인

비교매매사례는 평가대상 부동산의 동일 연립주택에 위치하는바, 제반 지역요인 동일함.

5) 개별요인

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

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

라. 개별요인 비교치

별첨 “평가가액 산출내역” 참조

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 대상부동산의 가격결정

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

구분	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	0.67	279,000	35.97	10,000,000
102호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.67	279,000	36.99	10,300,000
103호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.67	279,000	36.99	10,300,000
104호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.67	279,000	36.99	10,300,000
105호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.67	279,000	37.26	10,400,000
106호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.67	279,000	43.11	12,000,000
107호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.67	279,000	36.99	10,300,000
204호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.71	296,000	36.99	10,900,000
301호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.71	296,000	35.97	10,600,000
302호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.71	296,000	36.99	10,900,000
304호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.71	296,000	36.99	10,900,000
305호	406,000	1.00	1.02695	1.00	0.71	296,000	37.26	11,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1	1동의 건물의 표시	64, 65	연립주택	철근콘크리트 구조 스라브위 칼라 싱글지붕 3층				
	충청북도 충주시수안보면 온천리 제에이동							
	전유부분의 건물의 표시							
	1층 101호			철근콘크리트조	35.97	35.97	10,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시:							
	1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권							
	대지권의 비율: 1, 2				43.82 2,839x----- 2,839	43.82		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
2	1층 102호			철근콘크리트조	36.99	36.99	10,300,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				45.05			
3	1층 103호			철근콘크리트조	36.99	36.99	10,300,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				45.05			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
4	대지권의 비율: 1, 2				45.05 2,839x----- 2,839	45.05		
	1층 104호			철근콘크리트조	36.99	36.99	10,300,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
5	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				45.05 2,839x----- 2,839	45.05		
	대지권의 비율: 1, 2				37.26	37.26	10,400,000	
	1층 105호			철근콘크리트조	37.26	37.26	10,400,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
6	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				45.39			
	대지권의 비율: 1, 2				2,839x-----	45.39		
					2,839			
6	1층 106호			철근콘크리트조	43.11	43.11	12,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
7	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				52.51			
	대지권의 비율: 1, 2				2,839x-----	52.51		
					2,839			
	1층 107호			철근콘크리트조	36.99	36.99	10,300,000	
7	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시:							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
8	1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				45.05			
	대지권의 비율: 1, 2				2,839x-----	45.05		
	2층 204호			철근콘크리트조	36.99	36.99	10,900,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				45.05			
	대지권의 비율: 1, 2				2,839x-----	45.05		
9	3층 301호			철근콘크리트조	35.97	35.97	10,600,000	
	대지권의							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
10	목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				43.82			
	대지권의 비율: 1, 2				2,839x-----	43.82		
	3층 302호			철근콘크리트조	36.99	36.99	10,900,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 충청북도 충주시수안보면 온천리	64	대		1,432			
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류: 1, 2. 소유권				45.05			
	대지권의 비율: 1, 2				2,839x-----	45.05		
					2,839			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
11	3층 304호			철근콘크리트조	36.99	36.99	10,900,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시:							
	1. 충청북도 충주시수안보면	64	대		1,432			
	온천리							
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류:							
	1, 2. 소유권				45.05			
	대지권의 비율:				2,839x-----	45.05		
	1, 2				2,839			
12	3층 305호			철근콘크리트조	37.26	37.26	11,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시:							
	1. 충청북도 충주시수안보면	64	대		1,432			
	온천리							
	2. 동소	65	대		1,407			
	대지권의 종류:							

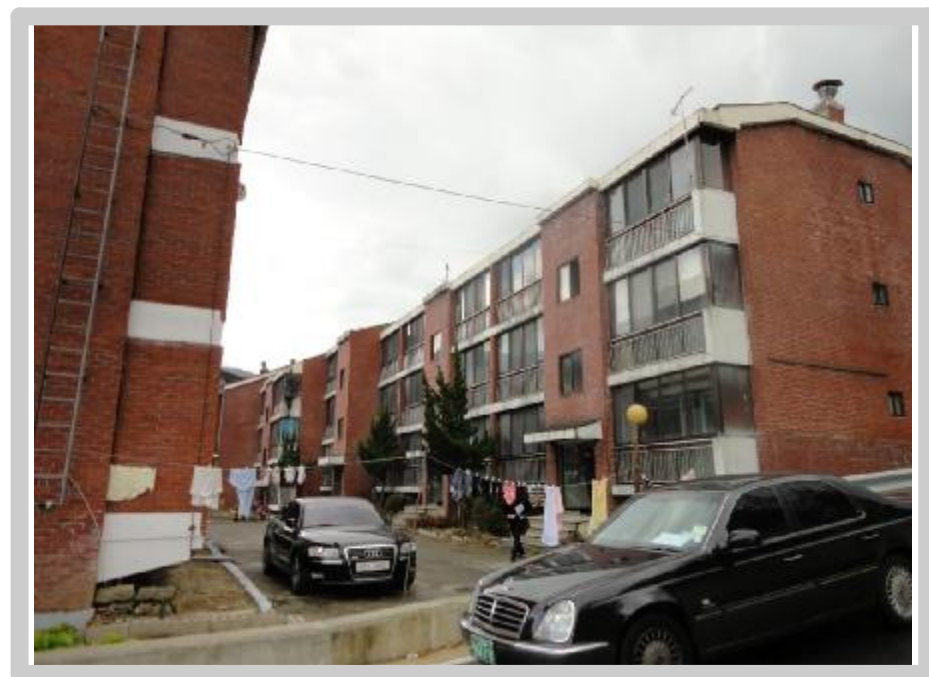
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 격	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	1, 2. 소유권 대지권의 비율 1, 2				45.39 2,839x----- 2,839	45.39		
	합 계						\127,900,000. -	
				이 하	여	백		

사 진 용 지



【본건】



【본건】