

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조성채 소유물건(2025타경30472)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원  
사법보좌관 김영주

감정평가서번호: Capital2504-1-54(1)



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	일억구천팔백만원정 (₩198,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	조성채 (2025타경30472)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.17	2025.04.16 ~ 2025.04.17	2025.04.17	
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	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-  백	198,000,000
	합 계					₩198,000,000
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 음성읍 읍내리 620-35 신부영아파트 [도로명주소] 충청북도 음성군 음성읍 문화1길 25-7  1)읍내리 2)읍내리	620-35 244-12      620-35 244-12	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 스라브지붕 9층. 지1층  1층 1층 1층  2층~9층, 각층  (내) 철근콘리트구조 8층 802호   1)2)소유권 대지권	117.3596		198,000,000	비준가액
					205.38			
					20.16			
					13.8464			
					179.322			
					71.901	71.901		
					569			
					151			
					720			
					39.1843			
	39.1843							
		토지·건물	배분내역					
		토 지 :	59,400,000					
		건 물 :	138,600,000					
<b>합 계</b>							<b>₩198,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 개요

### 1. 평가목적

본건은 충청북도 음성군 음성읍 읍내리 소재 “음성군청” 남측 인근에 위치하고 있는 “신부영아파트 (주상복합아파트)” 8층 802호(전유면적: 71.901㎡)으로서 청주지방법원 총주지원 경매를 위한 감정 평가 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 대상 물건의 가액임.

### 3. 기준시점

본건의 감정평가 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025.04.17로 함.

### 4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.04.16.~17 실시하였음.

### 5. 감정평가방법

1). 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방인 “원가법” ,

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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 시산가격을 산정한 후 평가 대상물건은 아파트로서 원가법이나 수익환원법을 적용하여 평가 하는 것이 적정치 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,시산가격의 합리성을 검토하여,시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 6. 감정평가조건

없 음

### 7. 그 밖의 사항

본건 아파트가 소재하는 “신부영아파트(주상복합아파트)”는 2017.11.09자로 사용 승인되었으며,1개동 1층:구분상가 2개호, 2층~9층:아파트 16세대로 구성되었으며, 개별도시가스 보일러에 의한 난방설비이며,주차장은 지상 옥외 및 1층 일부 주차장 설비를 갖추고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 대상물건의 개요

소재지	충북 음성군 음성읍 읍내리 620-35외(문화1길 25-7(읍내리))			
건물명, 동, 호수	신부영아파트 8층 802호			
구조	철근콘크리트구조	스라브지붕	사용승인일	2017. 11. 09
용도	공동주택(주상복합아파트)		대지면적	720㎡
층수	지상9층		대지권	39.1843㎡
면적 (㎡)	전유부분	공용부분	분양면적	전용률(%)
	71.901	25.5946	97.4956	73.7

#### 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/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (백만원)	자료출처	거래시점	
								사용승인일	
#1	읍내리 620-35외	신부영아파트	02/00	72.5618	39.5576	200.0	정보체계	2022.03.19	2017.11.09
#2	읍내리 620-35외	신부영아파트	03/00	71.901	39.1843	175.0	정보체계	2022.08.02	2017.11.09
#3	읍내리 620-35외	신부영아파트	08/00	72.5618	39.5576	150.0	정보체계	2024.03.25	2017.11.09

※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 아파트로서 시점수정은 한국부동산원 발표 충청북도 음성군 “아파트 매매가격지수”에 의한 “매매가격변동률”을 적용하고자함.

충청북도 음성군 “아파트”의 거래시점(2022.03.19)부터 평가 기준시점(2025.04.17.)까지의 매매가격변동률은 아래와 같음.

기 간	변 동 률	비 고
2022.03.19. ~ 2025.04.17	-4.038% (0.95962)	거래시점:2022.03.19., 2022년 02월 지수를 적용함 기준시점:2025.04.17, 2025년 03월 지수를 적용함  2022.03.19 매매 가격지수(적용:2022년 02월):104.0 2025.04.17 매매 가격지수(적용:2025년 03월):99.8 시점수정치 :99.8/104.0≒0.95962(-4.038%)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인 비교

구 분	항 목	격차율 본건/사례#1)	비 고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건.	1.00	본건 아파트와 거래사례#1은 동일아파트 내로서 유사함
내부요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 노후도, 전용률 공공시설의 규모, 구성, 상태 등.	1.00	본건 아파트와 거래사례#1은 동일아파트 내로서 유사함
호별요인	층별, 향별, 위치별효용(동별, 라인별) 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소.	1.04	본건 아파트는 동향 8층, 거 래사례1은 동향 2층으로서, 향에서는 유사하며, 층별효용 도에서는 본건이 거래사례1 보다 약4% 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계		1.040	

### 7. 비준가액 산정

기 호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전용)	비준가액
1	200,000,000	1.00	0.95962	1.040	71.901/ 72.5618	198,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 시산가액의 합리성 검토

#### 1. 인근 유사물건의 감정평가 전례

기호	소재지	건물명 및 동, 층호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	사용승인일	감정평가액 (천원)
							전유면적당 단가(천원/㎡)
1	읍내리 620-35외	신부영아파트 07층 00호	71.901	시가 참고	24.04.17	17.11.09	194,000
							2,698.2
2	읍내리 620-35외	신부영아파트 09층,00호	71.901	경매	20.04.02	17.11.09	188,000
							2,614.7

#### 2. 인근 유사물건의 가격 수준

본건 아파트의 본건과 동규모의 거래가격수준 및 적정시세는 1억5000만원~ 1억9500만원 정도인 것으로 탐문조사 되고 있음.

### IV. 감정평가액의 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정

기 호	아파트명, 동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	신부영아파트 08층 802호	71.901	198,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 결정의견

본건 아파트의 거래사례비교법에 의한 비준가액은 ₩198,000,000원(전유면적당 @2,753.8천원/㎡)이며, 상기 인근유사물건의 가격수준과 감정평가전례(전례1 평가후 가격 약 포함세, 전례2 평가 후 가격 상승하였다 약보합세)를 비교하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정 되므로 본건 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액인 ₩198,000,000원으로 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 음성읍 읍내리 소재 "음성군청" 남측 인근에 위치하고 있는 "신부영아파트" 8층 802호이며, 주위는 상업지역내 주상용부동산, 상업용부동산 등으로 형성된 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 소재하는 아파트까지 제반 차량 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하여 교통상황 무난함.

## (3) 건물의 구조

본건 아파트는 2017.11.09자로 사용승인된 주상복합아파트 중 아파트로서 철근콘크리트조 스라브지붕 9층 건내 8층 802호로서

- 외 벽 : 몰탈위 페인트, 화강석 붙임(1층) 등 마감.
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시창호

## (4) 이용상태

아파트(방3, 거실, 주방, 화장실2, 현관, 발코니 등)로 이용중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 설치 되어있으며 관리상태 보통임.

# 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 아파트가 소재하는 토지의 형상은 2필지 일단지로서 부정형이며, 주상복합부동산 건물 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트가 소재하는 토지는 남측,서측,동측으로 각각 소로와 접하고 있어 인접도로 상태 보통임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

1)읍내리 620-35:

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2014-02-28)(소(국)2-35(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(2018-12-28)(소(국)3-125)(접함), 가축사육제구역(2024-06-07)(절대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제구역(2024-10-25)(절대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-01-26)(수봉초등학교)(교육환경 보호에 관한법률), 도시재생 활성화 계획이 수립된 도시재생 활성화지역(2020-10-05), 중점경관관리구역(2020-04-06)

2)읍내리 144-12:

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2014-02-28)(소(국)2-34(접함), 가축사육제구역(2024-06-07)(절대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제구역(2024-10-25)(절대제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-01-26)(수봉초등학교)(교육환경 보호에 관한법률), 도시재생 활성화 계획이 수립된 도시재생 활성화지역(2020-10-05), 중점경관관리구역(2020-04-06)

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없 음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	충청북도 음성군 음성읍 읍내리 620-35 신부영아파트 8층 802호
-----	--



# 위치도



소재지	충청북도 음성군 음성읍 읍내리 620-35 신부영아파트 8층 802호
-----	--



# 호별배치도



소재지

충청북도 음성군 음성읍 읍내리 620-35 신부영아파트 8층 802호

(신부영아파트 8층 호별배치도)





