

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 신우산업개발
소유물건(2025타경30668)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원
사법보좌관 김영주

감정평가서번호: Capital2507-1-119



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
지윤환



(인)

감정평가액	일억오천칠백만원정 (₩157,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 신우산업개발 (2025타경30668)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.25	2025.07.24 ~ 2025.07.25	2025.07.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	157,000,000
	합계					₩157,000,000
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 충주시 중앙탑면 용전리 [도로명주소] 충주시 중앙탑면 원앙4길 96	696 신우회가 로아파트 제109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지하1층 1층~15층, 각층 16층~17층, 각층 (내) 철근콘크리트구조 14층 1404호	184.6738		157,000,000	비준가액
					169.7517			
					564.7457			
					394.1832			
					59.9533	59.9533		
	42,989.9		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,100,000 109,900,000				
	49.3704							
	× -----	49.3704						
	42,989.9							
1)용전리	696	대						
합 계							₩157,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 일대 조성된 “충주기업도시(서충주)” 소재 “중앙탑중학교” 남측 인근에 위치하고 있는 “신우희가로아파트” 제109동 14층 1404호(전유면적:59.9533㎡)로서 청주지방법원 충주지원 경매 목적을 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 2025.07.25로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.07.24~25 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 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,시산가액의 합리성을 검토하여,시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정함.

6. 감정평가조건

없 음

7. 그 밖의 사항

본건이 소재하는 “신우희가로아파트”는 2018.01.15자로 사용 승인되었으며, 난방은 개별 가스보일러에 의한 난방설비이며, 11개동 741세대(공공임대 501세대 포함)로 구성되어 있으며,주차는 지상 옥외 주차장 및 지하 주차장 설비를 갖추고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소 재 지	충북 충주시 중앙탑면 용전리 696(원앙4길 96(용전리))			
건물명, 동, 호수	신우희가로아파트 제109동 14층 1404호			
구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	사용승인일	2018.01.15	
용 도	공동주택(아파트)	대 지 면 적	42,989.9㎡	
층 수	지상17층	대지권	49.3704㎡	
면 적 (㎡)	전유부분	공용부분	분양면적	전용률(%)
	59.9533	25.4367	85.39	70.2

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	공부면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (백만원)	자료출처	거래시점	
								사용승인일	
#1	용전리 696	신우희가로 /109동	11/00	59.9533	49.3704	155.0	정보체계	2025.05.15	2018.01.15
#2	용전리 696	신우희가로 /110동	11/00	59.9533	49.3704	165.0	정보체계	2024.09.09	2018.01.15
#3	용전리 696	신우희가로 /106동	16/00	59.8332	49.2715	160.0	정보체계	2025.02.08	2018.01.15

※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 충주시 “아파트 매매가격 지수”에 의한 “매매가격변동률”을 적용하고자함.

충청북도 충주시 “아파트”의 거래시점(2025.05.15)부터 평가 기준시점(2025.07.25)까지의 매매가격변동률은 0.000%(1.00000)임.

기 간	변 동 률	비 고
2025.05.15. ~ 2025.07.25	0.000% (1.00000)	거래시점:2025.05.15., 2025년 04월 지수를 적용함 기준시점:2025.07.25., 2025년 06월 지수를 적용함 2025.05.15. 매매가격지수(적용:2025년 04월):99.9 2025.07.25. 매매가격지수(적용:2025년 06월):99.9 시점수정치:99.9/99.9=1.00000(0.000%)

6. 가치형성요인 비교

구 분	항 목	격차율	비 고
단지외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건.	1.00	동일 아파트 단지내 소재하여 유사함.
단지내부요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 노후도, 전용률 공공시설의 규모, 구성, 상태 등.	1.00	동일 아파트단지내 소재하여 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	항 목	격차율	비 고
호별요인	층별, 향별, 위치별효용(동별, 라인별) 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소.	1.01	본건은 남서향, 14층 이고, 사례#1은 남서 향 11층으로서, 향에 서는 유사하며, 층 별효용도에서는 본 건이 다소 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
누 계		1.010	

7. 비준가액 산정

기 호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면 적 비 교 (전용)	비준가액
1	155,000,000	1.00	1.00000	1.010	59.9533/ 59.9533	157,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 시산가격의 합리성 검토

1. 인근 유사물건의 감정평가 전례

기호	소재지	건물명 및 동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준 시점	사용 승인일	감정가액(천원)
							전유면적당 단가(천원/㎡)
1	용전리 696	신우희가로/ 109동/6층,00호	59.8332	경매	25.07.21	18.01.15	156,000
							2,607.4
2	용전리 696	신우희가로/106동/16층,00호	59.8332	담보	23.11.14	18.01.15	186,000
							3,108.8
3	용전리 696	신우희가로/106동/14층,00호	59.9941	담보	23.02.02	18.01.15	177,000
							2,958.4

2. 인근 유사물건의 가격 수준

본건 소재 아파트의 본건과 동규모의 거래가격수준 및 적정시세는 1억 4000만원~ 1억 6000만원 정도인 것으로 탐문조사 되고 있음.

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	제109동 14층 1404호	59.9533	157,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

본건 아파트의 거래사례비교법에 의한 비준가액은 ₩157,000,000원(전유면적당 @2,618.7천원 /㎡)이며,상기 인근유사물건의 가격수준과 감정평가전례(전례1 평가 후 포함세, 전례2,3 평가 후 가격 하락 하였다 포함세)를 비교하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정 되므로 본건 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액인 ₩157,000,000 원으로 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 충주시 중앙탑면 용전리 일대 조성된 "충주기업도시(서충주)" 소재 "중앙탑중학교" 남측 인근에 위치하고 있는 "신우희가로아파트" 제109동 14층 1404호이며, 주위는 아파트단지(미진 이지비아, 충주 이편한세상, 충주시티자이 등)로 형성된 지역으로서 상가, 관공서, 금융기관 등 생활편의시설은 인근에 소재하고 있어 주거환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 아파트까지 차량 접근 용이하며, 시내버스 정류장이 인근에 위치하고 있는 등 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 2018.01.15자로 사용승인된 아파트로서 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 17층 건내 14층 1404호로서

외벽:화강석 및 인조화강석 붙임(저층부) 및 세멘몰탈위 페인트 등 마감.
 내벽:벽지도배 등 마감.
 창호:알미늄 샷시창.

(4) 이용상태

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

(5) 설비내역

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)

도시가스 개별보일러에 의한 난방설비, 위생설비, 승강기설비, 화재경보및 소화전설비 등을 갖추고 있으며 상태 보통임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 아파트가 소재하는 단지 인근 지세는 완경사를 이루고 있으나 부분적으로 평탄하게 조성하였으며 아파트건물 부지 및 아파트단지상가건물, 부대시설 등의 부지로 이용하고 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트가 소재하는 단지는 남동측으로 왕복4차선 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2013-01-15), 지구단위계획구역(2013-01-24), 종로1류(폭 20m~25m)(2020-03-27)(종로1-중앙1)(접함), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)(가축분뇨의관리 및 이용에 관한법률), 상대보호구역(2019-09-20)(중앙탑중학교, 충주중앙탑초등학교, 중앙탑고등학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 기업도시개발구역(2013-01-15)(충주지식기반형기업도시)(기업도시개발특별법)

(9) 공부와의 차이

없 음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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) | |

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

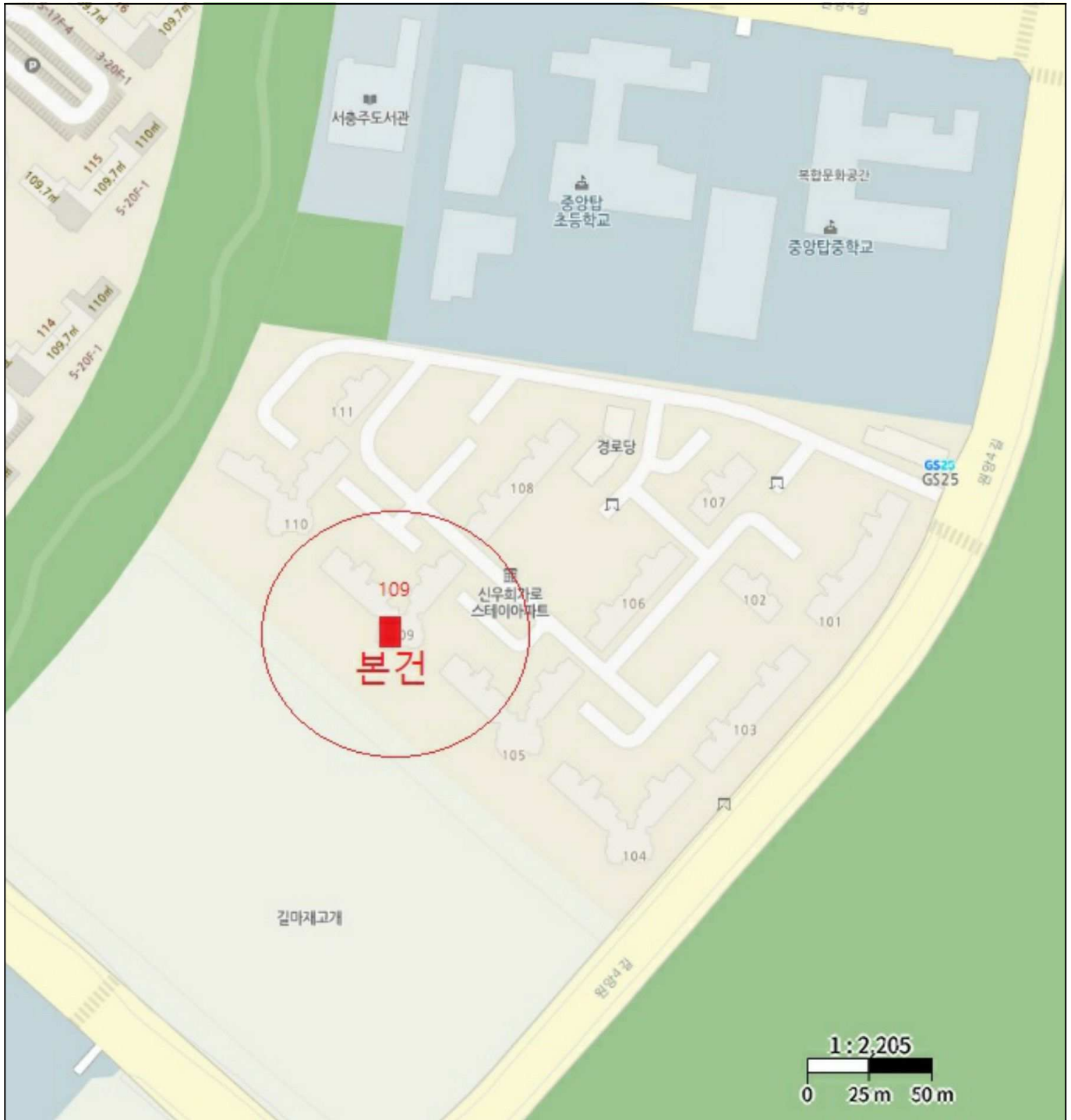
충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 696 신우희가로아파트 109동 14층 1404호



위치도



소재지 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 696 신우희가로아파트 109동 14층 1404호



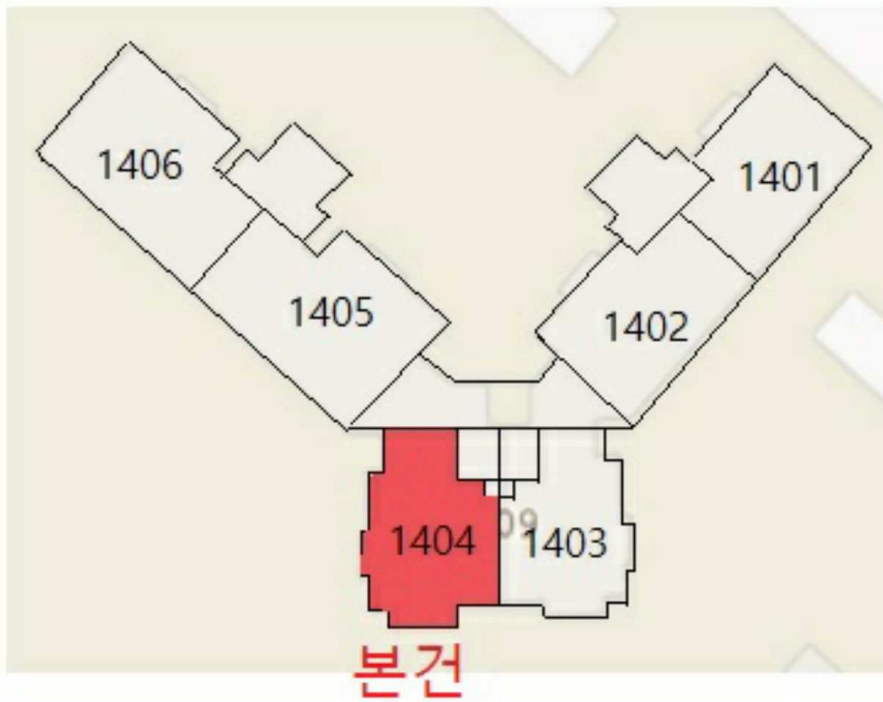
호별배치도



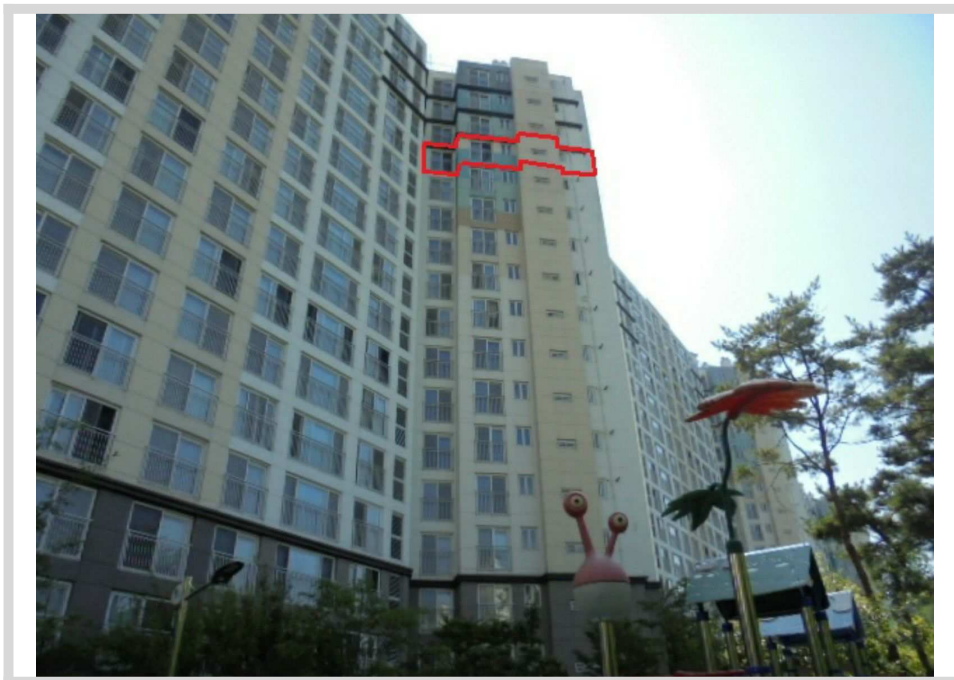
소재지

충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 696 신우희가로아파트 109동 14층 1404호

(신우희가호아파트 제109동 호별배치도)



사 진 용 지



사 진 용 지

