

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12507-I-3001
건명	주식회사신우산업개발 소유물건(2025타경30686)
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김영주

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.

 (주)태평양감정평가법인 충북지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

충청북도 청주시 청원구 울봉로176번길 19 (2층)

대표전화 : (043)297-0078 FAX : (043)292-7979



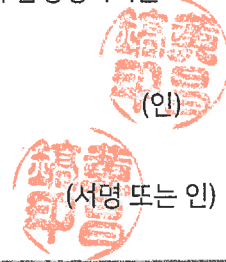
(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(황 창 호)

(주)태평양감정평가법인 충북지사
지 사 장

황 창 호
황 창 호



감정평가액	일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김영주	감정평가목적	경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사신우산업개발 (2025타경30686)	감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2025. 9.24.	2025. 9.24.	2025. 9.24.		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	164,000,000
			이하	여백		
						₩164,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사	A B C			(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 “중앙탑중학교” 남측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 24일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 9월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등을 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건에 대한 호별위치는 건축물현황도 및 현장조사 사항을 근거로 표시하였으니, 경매 진행시 호별위치를 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 696			건물명	신우희가로아파트			
주용도	공동주택			사용승인일	2018.01.15			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하 3층/지상 17층			
동수	11동			세대수	741세대			
일련번호	동·층·호	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제106동 제6층 제601호	아파트	-	59.8332	28.5055	88.3387	67.73	49.2715

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도		전유면적 (㎡)	거래일자		거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
			위	치		사용승인일			
ㄱ	용전리 ○○○	신우회가로아파트 제○○○동 제○층 제○○○호	아파트		59.8332	2024.12.25	165,000,000	2,757,666	
			-			2018.01.15			
ㄴ	용전리 ○○○	신우회가로아파트 제○○○동 제○층 제○○○호	아파트		59.9533	2024.09.09	165,000,000	2,752,142	
			-			2018.01.15			
ㄷ	용전리 ○○○	신우회가로아파트 제○○○동 제○층 제○○○호	아파트		84.9565	2024.10.25	235,000,000	2,766,121	
			-			2018.01.15			

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도		전유면적 (㎡)	기준시점		감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
			위	치		사용승인일				
a	용전리 ○○○	신우회가로아파트 제○○○동 제○층 제○○○호	아파트		59.8332	2025.08.01	경매	165,000,000	2,757,666	
			-			2018.01.15				
b	용전리 ○○○	신우회가로아파트 제○○○동 제○층 제○○○호	아파트		59.8332	2025.07.22	경매	171,000,000	2,857,945	
			-			2018.01.15				

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
아파트지대	아파트	5~6층	-	2,750,000원 수준	본건 유사

4. 경매통계

용도별	충북 충주시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
아파트	5,325,000,000	4,377,076,610	82.2	131	39	29.8

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위치		사용승인일		
1	ㄱ	용전리 ○○○	신우희가로아파트 제○○○동	아파트	59.8332	2024.12.25	165,000,000	2,757,666
			제○층 제○○○호	-		2018.01.15		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
1	충북 충주시	아파트	2024.12.25 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 100.2 2025.09.24 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.4

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄱ	2024.12.25 ~ 2025.09.24	시점수정치 : $99.4 \div 100.2 = 0.99202$	0.99202

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상물건은 거래사례 대비 제요인에서 대체로 대등합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제6층 제601호	2,757,666	1.000	0.99202	1.000	2,735,660

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
1	제6층 제601호	2,735,660	59.8332	164,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	164,000,000
합 계	164,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	164,000,000
합 계	164,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시							
	충청북도 충주시 중앙탑면 용전리	696	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
	신우회가로 아파트 106동			지하3층	91.2018			
	[도로명 주소]			지하2층	123.4870			
				1층	374.9650			
				2층	341.1250			
				3층	341.1250			
				4층	341.1250			
	충청북도			5층	341.1250			
	충주시			6층	341.1250			
	중앙탑면			7층	341.1250			
	원양4길 96			8층	341.1250			
				9층	341.1250			
				10층	341.1250			
				11층	341.1250			
				12층	341.1250			
				13층	341.1250			
				14층	341.1250			
				15층	341.1250			
				16층	341.1250			
				17층	341.1250			
	전유부분의 건물의 표시							
	6층 601호			철근콘크리트 구조	59.8332	59.8332	164,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 대지권의 종류 : 1.소유권 대지권의 비율 : 1.	696	대		42,989.9			
					49.2715			
					42,989.9x-----	49.2715		
					42,989.9			
						토지·건물	배분가격	
						토 지 :	49,200,000	
						건 물 :	114,800,000	
	합 계						₩164,000,000.-	
				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 도로상태등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 "중앙탑중학교" 남측 인근에 소재하며 주위는 아파트단지 및 학교 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 간선도로 및 버스정류장 등이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 중 제6층 제601호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감입니다.
- 내벽 : 페인팅, 벽지 및 타일붙임 등 마감입니다.
- 창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소화전설비 및 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지로서 아파트 건부지로 이용 중입니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태등	
(8) 토지이용계획 및 제한상태		(9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태 등

본건 남동측으로 노폭 20m 내외의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2013-01-15), 지구단위계획구역(2013-01-24), 종로1류(폭 20m~25m)(2020-03-27)(종로1-중앙1)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(중앙탑중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-09-20)(충주중앙탑초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-02-24)(중앙탑고등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 기업도시개발구역(2013-01-15)(충주지식기반형기업도시)<기업도시개발 특별법>

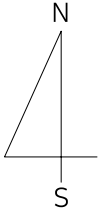
(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.

광역위치도

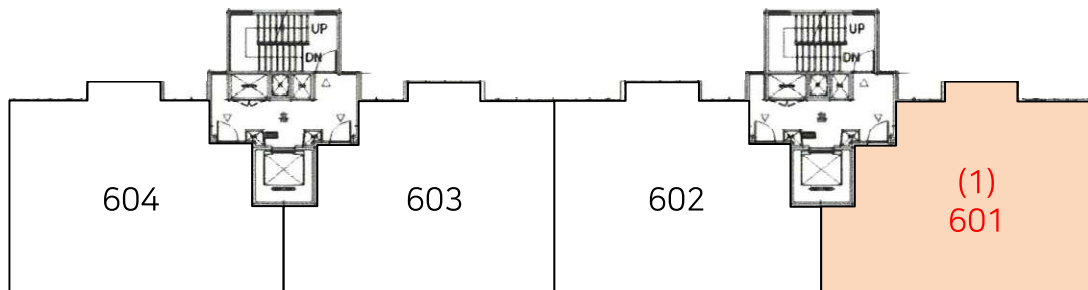


소재지 : 충청북도 충주시 중앙탑면 용전리 696번지
신우희가로아파트 제106동 제6층 제601호



호 별 배 치 도

NO SCALE



[본건(1) : 신우희가로아파트 제106동 제6층 제601호]

사 진 용 지



【본건 단지 전경】



【본건 건물(106동) 전경】

사 진 용 지



【본건 공동현관】



【본건 일련번호(1)】



【주위 환경】