

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서철 소유물건(2025타경5389)
의뢰인: 청주지방법원 제천지원
사법보좌관 김학상
감정평가서번호: Capital2508-1-132



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	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 제천지원 사법보좌관 김학상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 제천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	서철 (2025타경5389)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.19	2025.08.18 ~ 2025.08.19	2025.08.19	
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	200,000,000
	합 계					₩200,000,000
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 제천시 신월동 1414 부영사랑으로 아파트 제108동 (도로명주소) 충북 제천시 대학로12길 8	1414	공동주택 지하대피소	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층			200,000,000	비준가액			
						251.139					
					아파트	1층,2층,각층			245.227		
					아파트	3층,4층,각층			240.747		
					아파트	5층~14층, 각층			232.807		
			(내)								
			철근콘크리트구조	84.8902	84.8902						
			4층 402호								
			1)신월동	1414	대						
					1)소유권	22,001			53.9177		
			대지권	× -----	53.9177						
				22,001							
합 계							₩200,000,000.-				
이 하					여	백					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건의 개요

1. 평가목적

본건은 충청북도 제천시 신월동 소재 “세명대학교” 남측 인근에 위치하고 있는 “부영사랑으로아파트” 제108동 4층 402호(전유면적:84.8902㎡)로서 청주지방법원 제천지원 경매(임의 경매)를 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 가격조사 완료일자인 2025.08.19로 함.

4. 실지조사

대상물건의 확인을 위하여 실지조사는 2025.08.18.~19 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

본건이 소재하는 “부영사랑으로아파트” 는 2006.11.07자로 사용 승인되었으며, 8개동 401세대로 구성되어 있으며,난방은 도시가스 개별보일러에 의한 난방설비,주차는 지상옥외 및 지하주차장 시설을 갖추고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지	충북 제천시 신월동 1414(대학로12길 8)			
건물명, 동, 호수	부영사랑으로파트 제108동 04층 402호			
구조	철근콘크리트구조	철근콘크리트지붕	사용승인일	2006.11.07
용도	아파트		대지면적	22,001㎡
층수	지상14층		대지권	53.9177㎡
면적 (㎡)	전유부분	공용부분	분양면적	전용률(%)
	84.8902	32.9698	117.86	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	신월동 1414	부영사랑으로/ 105동	12/00	84.8902	53.9177	207.0	정보체계	2025.05.11
								2006.11.07
#2	신월동 1414	부영사랑으로/ 106동	09/00	84.8902	53.9177	210.0	정보체계	2025.03.26
								2006.11.07
#3	신월동 1414	부영사랑으로/ 102동	10/00	84.8902	53.9177	202.0	정보체계	2025.02.12
								2006.11.07

※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 기초 지자체별 아파트매매가격지수에 의한 것이 보다 매매가격변동률을 적용하고자함.

제천시 “아파트”의 거래시점(2025.05.11) 부터 평가 기준시점(2025.08.19)까지의 매매 가격변동률은 0.399%(1.00399)임.

기 간	변 동 률	비 고
2025.05.11. ~ 2025.08.19	0.399% (1.00399)	거래시점:2025.05.11.,2025년 04월 지수를 적용함 기준시점:2025.08.19.,2025년 07월 지수를 적용함 2025.05.11.,매매가격지수(적용 2025년 04월):100.2 2025.08.19.,매매가격지수(적용 2025년 07월):100.6 시점수정치:100.6/1002=1.00399(0.399%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분	항 목	격차율	비 고
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건.	1.00	본건과 거래사례1은 동일 아파트 단지내 소재 하여 유사함.
내부요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 노후도, 전용률 공공시설의 규모, 구성, 상태 등.	1.00	본건과 거래사례1은 동일 아파트 단지내 소재 하여 유사함.
호별요인	층별, 향별, 위치별효용(동별, 라인별) 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분 면적의 대소.	0.96	본건은 04층 동향, 거래 사례1은 12층 남향으로 서 향 및 층별효용도에 서 본건은 거래사례1 보 다 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	
누 계		0.960	

7. 비준가액 산정

기 호	거래사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면 적 비 교 (전용)	비준가액
1	207,000,000	1.00	1.00399	0.960	84.8902/ 84.8902	200,000,000

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	신월동 1414	부영사랑으로/ 108/04층/402호	84.8902	경매	2025.03.21	06.11.07	208,000
							2,450.2
2	신월동 1414	부영사랑으로/ 106/12층/00호	84.8902	경매	2024.12.19	06.11.07	221,000
							2,603.4

※감정평가전례1은 본건 아파트임.

2. 인근 유사물건의 가격 수준

본건 소재 아파트의 본건과 동규모의 거래가격수준 및 적정시세는 1억 8000만원~ 2억원 1000만원 정도인 것으로 탐문조사 되고 있음.

IV. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	제108동 04층 402호	84.8902	200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

본건 아파트의 거래사례비교법에 의한 비준가액은 ₩200,000,000원(전유면적당 @2,356.0천원/㎡)이며,상기 인근유사물건의 가격수준과 감정평가전례(전례1 평가 후 약보합세, 전례2 평가 후 하락 후 약보합세)를 비교 하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 본건 감정평가액은 거래사례비교법에 의한 비준가액인 ₩200,000,000원으로 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 제천시 신월동 소재 "세명대학교" 남측 인근에 위치하고 있는 "부영사랑으로아파트" 제108동 4층 402호이며, 주위는 대학가 원룸, 다가구주택, 단독주택, 다세대주택, 나지, 임야 등으로 형성된 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 소재한 아파트 단지까지 제반 차량 출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하여 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

본건 아파트는 2006.11.07자로 사용승인되었으며, 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층 건내 4층 402호로서

- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
- 내 벽 : 벽지도배 등 마감
- 창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

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

(5) 설비내역

도시가스 개별보일러에 의한 난방설비, 위생설비, 급.배수 설비, 승강기설비, 화재경보 및 소화

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) | |

전설비 등이 설치되어 있으며, 관리이용 상태 보통임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 아파트가 소재하는 단지는 대체로 평탄하며, 단지 형상은 사다리형으로서 8개동 아파트 건물 및 단지내 부속시설건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 북측으로 종로한면, 남측으로 소로와 접하고 있어 인접 도로상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종일반주거지역, 자연녹지지역, 제1종지구단위계획구역, 종로 2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한지역 500m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천 구역(065-세월이천-소하천구역)(소하천정비법), 토지구획정리사업지구(C구역, 건폐율 60%, 용적률 220% 이하, 15층 이하)(토지구획정리사업법)

(9) 공부와의 차이

없 음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

충청북도 제천시 신월동 1414 부영사랑으로 제108동 4층 402호

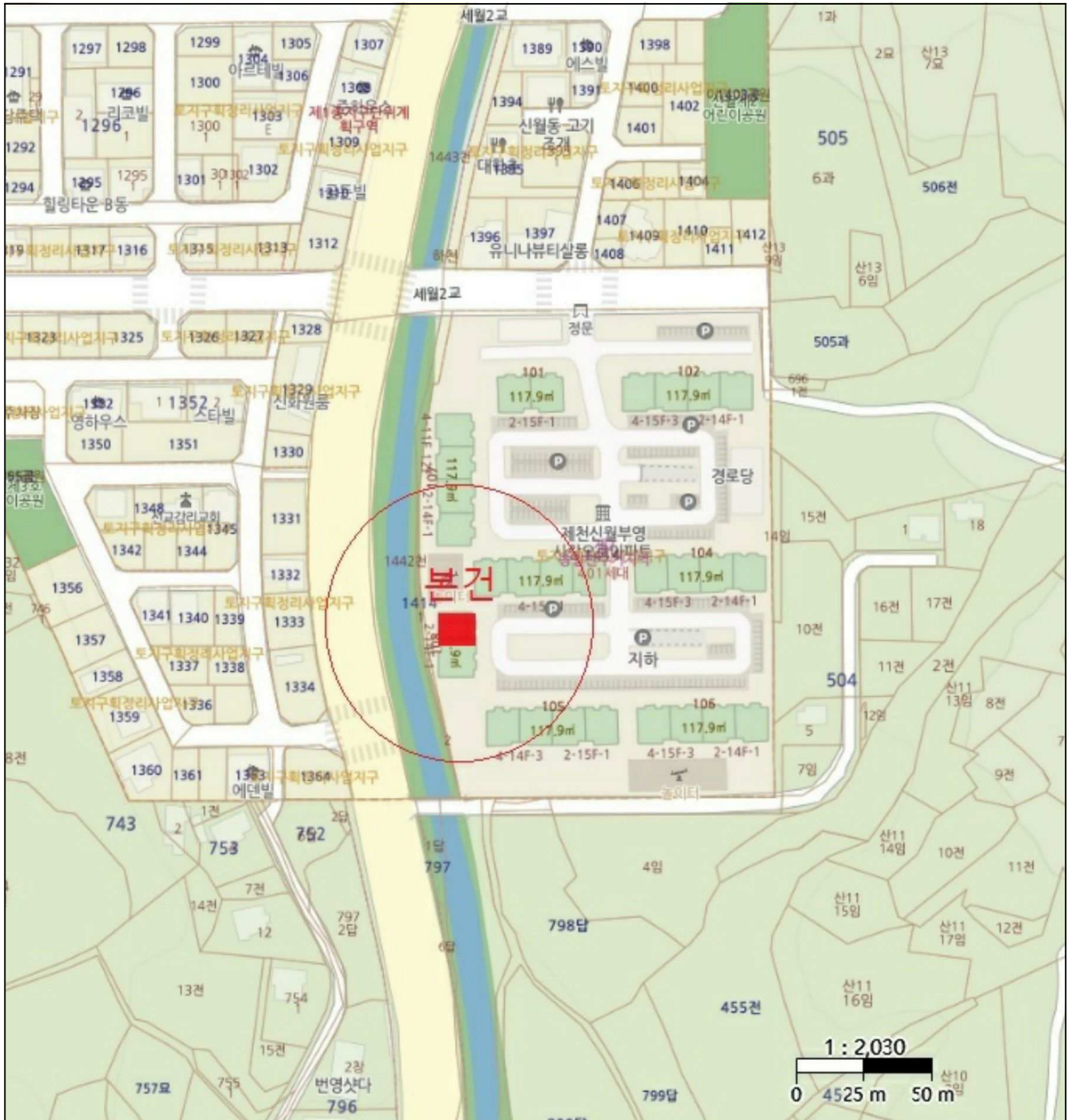


위치도



소재지

충청북도 제천시 신월동 1414 부영사랑으로 제108동 4층 402호



호별배치도



소재지

충청북도 제천시 신월동 1414 부영사랑으로 제108동 4층 402호

(부영사랑으로아파트 제108동 4층 호별배치도)





