

APPRAISAL REPORT

# 감정평가서

건명 : 주식회사 동행 소유물건(2025타경51584)

의뢰인 : 청주지방법원 사법보좌관 안소연

평가서번호 : 250805-403031-0001

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.



Kang Hak Sun Appraisal Office

강학선감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
강학선

(인)

감정평가액	팔천삼백만원정 (₩83,000,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 동행 (2025타경51584)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.07	2025.08.07	2025.08.07	
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	83,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩83,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 진천군 진천읍 읍내리 소재 “진천군청” 남측 인근에 위치하는 “통칭 ‘성호 빌라’ 제101동 제4층 제401호”로서, 청주지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

본건 감정평가는 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

#### (2) 감정평가 조건

본건 감정평가를 위한 『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제2항에 따른 별도의 "감정평가 조건"은 없음.

### 3. 감정평가 기준 및 방식

#### (1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

#### (2) 감정평가 방식

##### 1) 공시지가기준법 및 원가법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2) 거래사례비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## 3) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

## 4. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 평가는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구조상 독립적으로 구분된 독립건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야하나, 대상부동산의 특성상 비용성·수익성에 근거한 원가방식 및 수익방식은 그 적용이 적합하지 아니하여 다른 방법에 의한 합리성 검토는 배제하였음.

## 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 <2025-08-07>임.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

### (1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 08월 07일임.

### (2) 실지조사 내용

귀 제시목록 및 공부에 의거 소재지, 지번 등을 확인하고 구조 및 이용상태 등을 조사하였으며, 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건에 대한 호별위치는 현장조사 및 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

## II. 대상 부동산의 시산가액 산정

### 1. 평가대상 구분건물의 개요

소재지	충청북도 진천군 진천읍 교성리 356-1 [도로명주소] 충청북도 진천군 진천읍 문화로 121-20			
건물명	통칭 '성호빌라'			
용도	다세대주택	구조	철근콘크리트조 평스라브지붕	
사용 승인일	2018.05.31	규모	지하 - 층 / 지상 4층	
기호	동·층·호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡, 주)	공급면적(㎡)
1	제101동 제4층 제401호	67.62	6.24	73.86

※ 본건 구분건물과 관련된 기타사항은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 참조 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(한국부동산원) ]

거래 사례	소재지	동 층·호	전유면적 (㎡)	거래금액 및 거래단가 (전유면적 기준, 원/㎡)	거래시점	사용 승인 년도	비고
a	교성리 356-2	102/4/ 401	67.62	82,000,000	2021.01.22	2011년	-
				@1,210,000원/㎡			
b	교성리 356-1	101/2/ 201	67.62	75,000,000	2020.09.15	2018년	-
				@1,110,000원/㎡			
c	교성리 356-1	101/1/ 102	67.62	85,000,000	2020.04.15	2018년	-
				@1,260,000원/㎡			

#### 2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중에서 대상물건의 인근지역에 소재하는 거래사례로 물적 유사성이 높고, 시점수정 가능성이 있는 [거래사례 a]를 거래사례로 선정함.

### (2) 사정보정

상기의 [거래사례 a]는 매수자와 매도자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는바, 별도의 사정보정요인은 없음.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

### 1) 적용기준

본건 구분건물의 감정평가를 위한 시점수정은 본건 구분건물의 물적 특성을 반영할 수 있다고 판단되는 한국부동산원에서 발표하는 “충청북도 연립·다세대 매매가격지수”를 적용하여 산정함.

### 2) 시점수정치

구 분		연립·다세대 매매가격지수 (충청북도)	시점수정치
기호	1	99.9(2025.06)	1.01939
거래사례	a	98.0(2021.01)	

※ 기준시점 현재 연립·다세대 매매가격지수가 발표되지 않아 최종발표월을 적용하여 산정함.

## (4) 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교통시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		사례 대비 본건은 개별적요인에서 대등함. (사례의 사용승인일자와 본건 건축법상 사용승인 받지 않는 기간을 고려할 때 단지내부요인은 대등함.)				

## (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가	결정단가
1	a	1,210,000	1.000	1.01939	1.000	1,233,462	1,230,000

## (6) 거래사례비교법에 의한 대상부동산 평가액

기호	동 층·호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	제101동 제4층 제401호	1,230,000	67.62	83,172,600	83,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

용도	가격수준 (전유면적 기준, 원/㎡)	비고
다세대주택	1,000,000 ~ 1,300,000 내외	본건 유사(위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있음)

### 2. 인근 유사부동산의 평가선례

[ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회) ]

평가선례	평가목적	소재지	동 층·호	전유 면적 (㎡)	평가금액 및 단가 (전유면적 기준, 원/㎡)	평가시점	사용 승인 년도	비고
ㄱ	법원 경매	교성리 356-1	101/4/ 401	67.72	85,000,000	2023.01.11	2018년	본건
					@1,260,000원/㎡			
ㄴ	공매	교성리 358	101/4/ 410	59.46	75,200,000	2022.10.31	2000년	-
					@1,260,000원/㎡			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	감정평가액	비고
1	83,000,000	-

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별·향별 효용과 인근지역의 유사 구분건물의 가격수준, 평가선례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

# 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 진천군 진천읍 교성리  [도로명주소] 충청북도 진천군 진천읍 문화로 121-20	356-1 제101동	다세대주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층			83,000,000	비준가액 공용면적 포함	
					1층	147.72			
					2층	147.72			
					3층	147.72			
					4층	147.72			
1.	동소	356-1	대	자연녹지지역  (내) 철근콘크리트조 제4층 제401호  1 소유권대지권	826  67.72 103.25 ----- 826	67.72   103.25			
<b>합 계</b>							<b>₩83,000,000.-</b>		
			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 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 진천군 진천읍 읍내리 소재 "진천군청" 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 농경지, 임야 등으로 형성된 지역으로서 제반 주위환경은 대체적으로 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 내 제101동 제4층 제401호로서  
 외 벽 : 드라이비트 마감 등임.  
 내 벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등임.  
 창 호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

# 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

인접필지와 완만한 부정형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 왕복2차선의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-06-27)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(진천향교)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 영농여건불리농지임.

### (9) 공부와의 차이

--.

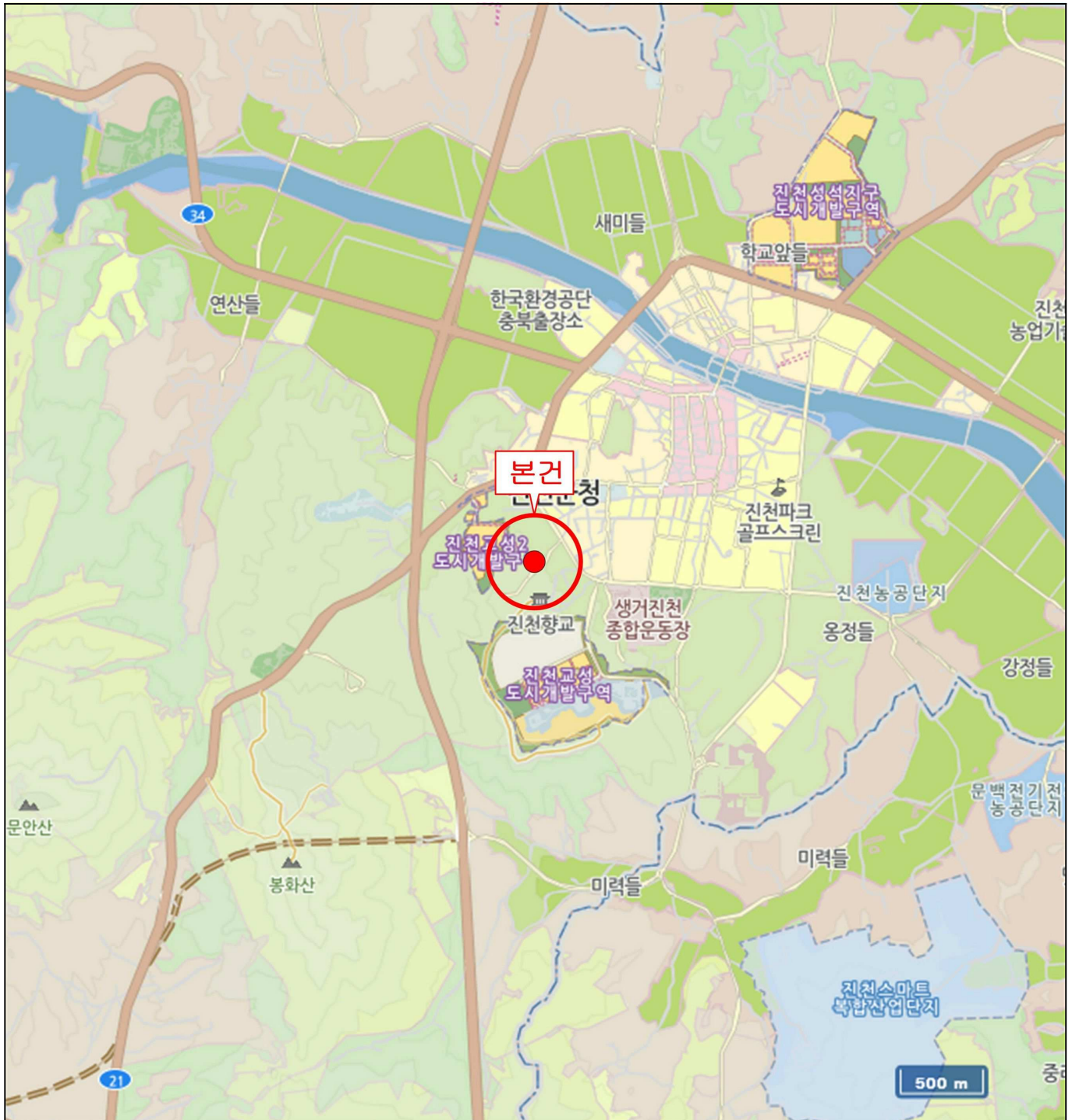
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

# 광역위치도



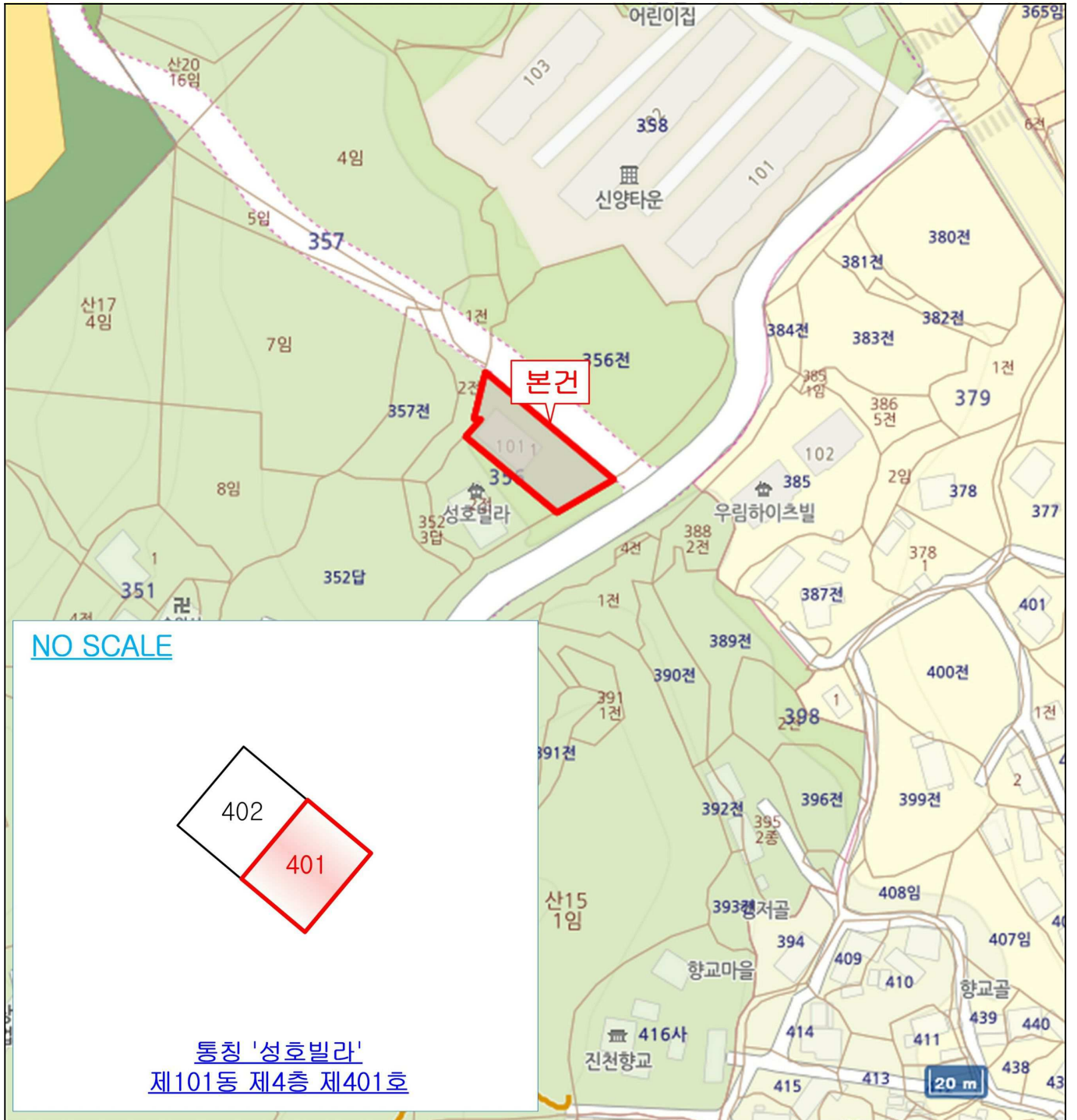
소재지 충청북도 진천군 진천읍 교성리 356-1 제101동 제4층 제401호



# 상세위치도



소재지 충청북도 진천군 진천읍 교성리 356-1 제101동 제4층 제401호



**NO SCALE**

동칭 '성호빌라'  
제101동 제4층 제401호





1

