

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	신영선 소유물 (2025타경51995)
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연
감정평가서 번호	대한 제251125-22-0003호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

### (주)대한감정평가법인

#### 충북지사

충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층  
TEL : (043)285-2580 FAX : (043)292-7110



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 보은군 보은읍 죽전리 소재 '보은고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 청주지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	충청북도 보은군 보은읍 죽전리 227-97 외
건물명 및 층·호수	홍익그린빌 제2층 제201호 외 2개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2013.06.14
주 용 도	공동주택

기호	해당 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물대상상 용 도
1-가	2/201	42.275	26.179	다세대주택
2-나	3/303	48.3	29.911	다세대주택
3-다	4/403	48.3	29.911	다세대주택

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 28일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 11월 28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 사정평가 하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.

나. 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였으니 경매 진행시 호별위치는 재확인 하시기 바랍니다.

다. 대상 토지 기호(2)의 공부상 지목은 '전'이나, 현황 '대'인 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>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.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.                  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.</p>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	---

## 2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

소재지· 건물명 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고(자료출처)
죽전리 227-97 외 홍익그린빌 2/201	42.275	2024.05.16	43,000,000	약 1,020,000	등기사항전부증명서
죽전리 227-97 외 홍익그린빌 3/303	48.3		47,000,000	약 973,000	등기사항전부증명서
죽전리 227-97 외 홍익그린빌 4/403	48.3		47,000,000	약 973,000	등기사항전부증명서

인근 유사 물건의 정상적인 가치수준 대비 저가 거래된 것으로 판단됨.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	보은읍 죽전리 227-100	3/301	42.275	2024.01.10	63,000,000	약 1,490,000	다세대주택
				2012.07.06			
b	보은읍 죽전리 227-96 외	3/304	42.275	2024.10.16	52,000,000	약 1,230,000	다세대주택
				2012.07.06			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	보은읍 죽전리 227-4	2/203	48.3	경매	2025.03.27	59,000,000	약 1,220,000	다세대주택
					2013.06.16			
㉡	보은읍 죽전리 227-96 외	2/201	42.275	공매	2025.03.28	56,000,000	약 1,320,000	다세대주택
					2012.07.06			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
다세대주택	전유면적당 단가: 1,300,000원/㎡ 내외 수준

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
b	보은읍 죽전리 227-96 외	3/304	42.275	2024.10.16	52,000,000	약 1,230,000	1-가~ 3-다
				2012.07.06			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

### 다. 시점수정

#### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
1-가 ~ 3-다	b	매매가격지수 (충북 (연립))	2024년09월	2025년10월
			100.5	99.5

## 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1-가 ~ 3-다	b	충북 (연립) 2024.10.16~2025.11.28	0.99005	$1 + ((99.5 - 100.5) / 100.5)$ = 0.99005

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 1-가 ( 사례기호: b )

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.10	차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.95	층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.045

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 2-나, 3-다 ( 사례기호: b )

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.10	차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.100

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1-가	1,230,000	1.00	0.99005	1.045	1,272,561	42.275	53,797,516	54,000,000
2-나	1,230,000	1.00	0.99005	1.100	1,339,538	48.3	64,699,685	65,000,000
3-다	1,230,000	1.00	0.99005	1.100	1,339,538	48.3	64,699,685	65,000,000

## IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)	
1-가	충청북도 보은군 보은읍 죽전리 227-97 외	홍익그린빌 2/201	42.275	26.179	54,000,000	1,277,351	
2-나		홍익그린빌 3/303	48.3	29.911	65,000,000	1,345,756	
3-다		홍익그린빌 4/403	48.3	29.911	65,000,000	1,345,756	
합 계						184,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2025-11-28>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
1-가	충청북도 보은군 보은읍 죽전리	227-97, 227-101 홍익그린빌	공동주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 5층						
							1층	10.92		
							2층	202.43		
							3층	199.35		
							4층	199.35		
			5층	46.63						
	1	동 소	227-97	대	준공업지역	104				
	2	동 소	227-101	전	준공업지역	255		현, 대		
				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제201호	42.275	42.275	54,000,000		
				1,2.	소유권/대지권	26.179	26.179			
				359x----- 359						
							배분내역			
							토 지 : 16,200,000			
							건 물 : 37,800,000			

# 구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2025-11-28>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
2-나				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	48.3	48.3	65,000,000	
				1, 2. 소유권/대지권	29.911 359x----- 359	29.911		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		19,500,000	
					건 물 :		45,500,000	
3-다				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	48.3	48.3	65,000,000	
				1, 2. 소유권/대지권	29.911 359x----- 359	29.911		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		19,500,000	
					건 물 :		45,500,000	
<b>합 계</b>					<b>₩184,000,000. -</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 보은군 보은읍 죽전리 소재 '보은고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통시됩니다.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황 보통시됩니다.

### (3) 건물의 구조

기호(1-가~3-다): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 제2층 제201호, 제3층 제303호, 제4층 제403호로서,

- 외 벽: 치장쌓기 등 마감입니다.

- 내 벽: 벽지도배 등 마감입니다.

- 창 호: 샷시창호 등 마감입니다.

### (4) 이용상태

기호(1-가~3-다): 다세대주택으로 이용 중입니다.

### (5) 설비내역

기호(1-가~3-다): 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 사다리 평지로서, 다세대주택 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 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태 등

남측으로 폭 약 5~6미터의 도로와 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 도시지역(보은), 준공업지역, 가축사육제한구역(2024-07-05)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 하수처리구역<하수도법>입니다.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없습니다.



# 호별배치도

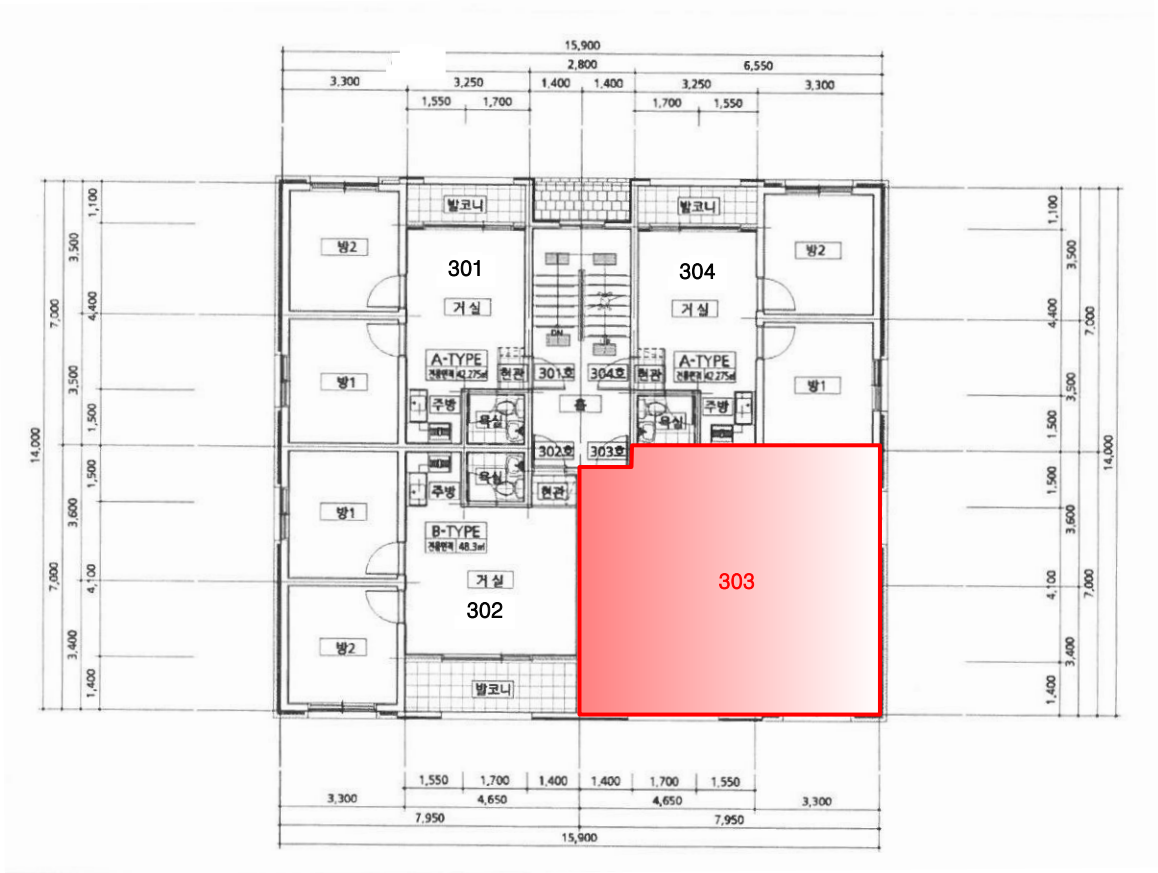
None Scale



< (1-가) : 홍익그린빌 제2층 제201호 >

# 호별배치도

None Scale



< (2-나) : 흥익그린빌 제3층 제303호 >

# 호별배치도

None Scale



< (3-다) : 흥익그린빌 제4층 제403호 >

## 사 진 용 지



본건 동 전경



본건 기호(1-가) 호 전경



본건 기호(2-나) 호 전경



본건 기호(3-다) 호 전경

# 사 진 용 지



본건 주위전경

## (주)대한감정평가법인

수 신 청주지방법원 사법보좌관  
안소연  
참 조 경매7계  
제 목 감정평가 회보

선결			지시	
접수	일자		결재 · 공람	
	시간			
	번호			
처리과				
담당자				

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 11. 19자 귀 제 『2025타경51995』 호로 의뢰하신 『신영선 소유물』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.  
2. 청구서 1 부. 끝.

## (주)대한감정평가법인 충북지사장

담당부서 : 담당 : 박영준 감정평가사 담당자 : 김재국  
감정서번호 : 251125-22-0003 시행일자 : 2025. 12. 01  
(우)28625 충청북도 청주시 서원구 산남로 70번길 14 하이탑빌딩 4층  
전화 : (043)285-2580 전송 : (043)292-7110 <http://www.kosal.co.kr>

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 251125-22-0003

청주지방법원 사법보좌관 안소연 귀하

## 오십삼만사천육백원정 (₩534,600.-)

2025. 11. 19자 귀 제 『2025타경51995』 호로 의뢰하신 『신영선 소유물』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	317,920	● 평가수수료 ● $((184,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8) \times (184,000,000 / 184,000,000)$ = 317,920
여비	132,000	
토지조사비	-	
물건조사비	30,000	
공부발급비	2,000	
기타실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	169,000.-	
합계	486,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	48,600.-	
총계	534,600.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩534,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

사업자등록번호 : 301-85-38615

◆ 계좌번호 ◆

◆ 신한은행 분평동지점 : 140-009-296823 ( (주)대한감정평가법인 )

(주)대한감정평가법인 충북지사장