

감정평가서

Appraisal Report

건 명	이규환 소유물건 (2025타경1616)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호
감정평가서번호	통일(강원)U250729-3015호

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)통일감정평가법인 강원지사
지사장 최우진

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL.033-911-8444

FAX.033-910-8444



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
최우진

최우진

(주)통일감정평가법인 강원지사 지사장 최우진



감정평가액	일억이천삼백이십칠만삼천칠백육십원정 (₩123,273,760.-)				
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가목적	경매		
제출처	춘천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이규환 (2025타경1616)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025.08.20.	2025.08.20.	2025.08.21.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	125	토지	125	872,000	109,000,000
건물	54.08	건물	54.08	132,000	7,138,560
제시외건물	(39.72)	제시외건물	39.72	-	7,135,200
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩123,273,760
심사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자 : 감정평가사 이시규</p> <p style="text-align: center;"> 이시규</p>				



(토지.건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 춘천시 효자동	755-6	대	제2종 일반주거지역	125	125	872,000	109,000,000	
2	강원 특별자치도 춘천시 효자동	755-6 위지상	단독주택	벽돌조 스레이트지붕 단층 1층	54.08	54.08	132,000	7,138,560	850,000 × 7/45 관찰감가
	[도로명주소] 강원 특별자치도 춘천시 성심로 47번길 9-9								
	[제시외 건물]								
㉠	동소	755-6 위지상	보일러실 및 세면장	벽돌조	7.05	(7.05)	180,000	1,269,000	
㉡	동소	755-6 위지상	보일러실 및 화장실	판넬조	7.08	(7.08)	200,000	1,416,000	
㉢	동소	755-6 위지상	가추	벽돌조	5.58	(5.58)	75,000	418,500	
㉣	동소	755-6	가추	판넬조	11.97	(11.97)	250,000	2,992,500	

(토지.건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
㉠	동소	위지상 755-6 위지상	창고	블럭조	6.72	(6.72)	135,000	907,200	
㉡	동소	755-6 위지상	화장실	블럭조	1.32	(1.32)	100,000	132,000	
합 계								₩123,273,760 .-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 효자동 소재 “신흥사거리” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 08월 20일입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료 일자인 2025년 08월 20일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시정수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 건물의 구조, 용도, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였습니다.
- 본건 기호(1)의 토지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 부합물 및 종 물 기호㉠~㉡이 소재하는 바, 현상 등을 고려하여 원가법에 의거 감정평가하되, 면 적 사정은 개략적으로 실측 사정하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 건물 기호(2)의 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법으로 평가하 되, 경과 년수는 건물의 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으 니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기 호	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	춘천시 효자동 755-6	대	125	단독주택	2종일주	정방형 평지	세로(가)	587,700

2. 평가대상 건물

기 호	소재지	강원특별자치도 춘천시 후평동 755-6			
2	건물의 개 황	구 조	벽돌조 스레이트지붕	건 폐 율(%)	-
		연 면 적 (㎡)	54.08	용 적 륜(%)	-
		규 모	지상 1층	대지면적 (㎡)	-
		주 용 도	단독주택	사용승인일	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지 가액의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시,군,구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지 A를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구 분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	춘천시 후평동 675-3	대	127.2	단독주택	2종일주	가장형 평지	세로(가)	587,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도지역	산정기간	변동률	비 고
강원 특별자치도 춘천시	주거지역	2025.01.01. ~ 2025.08.20.	0.950 (1.00950)	2025.01.01~2025.06.30 : 0.750 2025.06.01~2025.06.30 : 0.117 (1+0.00750)*(1+0.00117*51/30) ≒ 1.00950

※ 2025년 07월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 주택지대

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결 정 의 견

▶ 본건 기호(1)은 비교표준지(A)와 개별요인 비교시 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 분석

■ 평가사례

(출처:한국감정평가사협회)

구분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로접면	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적
#1	춘천시 효자동 ****-**	대	125.1	2층일주 (단독주택)	정방형 평지	세로(가)	785,000	2023.02.22.	기타담보
#2	춘천시 효자동 ****-**	대	126.1	2층일주 (단독주택)	정방형 평지	세로(가)	818,000	2021.07.01.	시가참고

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

■ 적용 사례 선정

적용 사례	비교표준지 A	사례 #2
적용 사례 선정 의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A (사례 #2와의 비교)

구 분	가 격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격 차 율
사례 기준 표준지 가격	818,000	1.06649	1.00	1.000	872,388	1.470
기준 시점 표준지 가격	587,700	1.00950	-	-	593,283	

시점수정 : 1.06649 (2021.07.01 ~ 2025.08.20., 강원특별자치도 춘천시 주거지역)

지역요인 : 사례와 표준지는 인근 지역에 위치하여 상호 대등합니다.

개별요인 : 아래의 개별요인 비교표 참조

구 분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격 차 율
표준지/사례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결 정 의 견

▶ 표준지(A)는 평가사례(#2)와 개별요인 비교시 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하며, 본 평가목적에 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	지 목	그 밖의 요인 보정치
A	2종일주	대	1.47

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지 단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시정수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	587,700	1.00950	1.00	1.000	1.47	872,126	872,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	872,000	125	109,000,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>109,000,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례 (출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등)

구분	소재지 (강원 특별자치도)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	도로접면	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1)	춘천시 효자동 ****-**	대	126.6	2종일주 (단독주택)	정방형 평지	세로(가)	754,434	2025.02.03.
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 총 거래금액 : 100,000,000원 (토지건물 일괄거래) ▶ 건물사항 벽돌구조 슬레이트지붕 연면적 : 54.08㎡ 사용승인일 : - ▶ 건물가격 추정액(원가법) $750,000 \times 5 / 45 \approx 83,000\text{원}/\text{㎡}$(관찰감가) $83,000\text{원}/\text{㎡} \times 54.08\text{㎡} \approx 4,488,640\text{원}$ ▶ 토지 단가 추정액(배분법) $(100,000,000 - 4,488,640) / 126.6 \approx 754,434\text{원}/\text{㎡}$ 						
2)	춘천시 효자동 ****-**	대	362.4	2종일주 (단독주택)	세장형 평지	소로한면	934,297	2024.07.22.
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 총 거래금액 : 990,000,000원 (토지건물 일괄거래) ▶ 건물사항 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 연면적 : 580.58㎡ 사용승인일 : 2007.12.03 ▶ 건물가격 추정액(원가법) $1,650,000 \times 34 / 50 \approx 1,122,000\text{원}/\text{㎡}$ $1,122,000\text{원}/\text{㎡} \times 580.58\text{㎡} \approx 651,410,760\text{원}$ ▶ 토지 단가 추정액(배분법) $(990,000,000 - 651,410,760) / 362.4 \approx 934,297\text{원}/\text{㎡}$ 						

※ 개인정보보호를 위해 지번을 *로 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례의 선정

적용사례	기호 1	사례 2)
적용사례 선정의견	인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능한 사례 가운데 대상토지와 비교가능성이 높다고 인정되는 위 사례를 본건 토지의 비준가액 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.	

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

라. 시점수정

강원특별자치도 춘천시

비교 사례	기 간	용도지역	변동률 (%)	비 고
2)	2024.07.22. ~ 2025.08.20.	주거지역	1.623 (1.01623)	2024.07.01~2024.07.31 : 0.099 2024.08.01~2024.08.31 : 0.157 2024.09.01~2024.09.30 : 0.128 2024.10.01~2024.10.31 : 0.121 2024.11.01~2024.11.30 : 0.113 2024.12.01~2024.12.31 : 0.114 2025.01.01~2025.06.30 : 0.750 2025.06.01~2025.06.30 : 0.117 $(1+0.00099*10/31)*(1+0.00157)*(1+0.00128)*(1+0.00121)*(1+0.00113)*(1+0.00114)*(1+0.00750)*(1+0.00117*51/30)$ ≒ 1.01623

※ 2025년 07월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 모두 인근지역에 위치하여 제반 지역요인이 동일합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

기 호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2)	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
결 정 의 견								

▶ 본건 기호(1)은 거래사례2)와 개별요인 비교시 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지 단가 산정

구 분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	934,297	1.00	1.01623	1.00	0.920	873,503	874,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	874,000	125	109,250,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			109,250,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	시 산 가 액	비 고
공시지가기준법	109,000,000	-
거래사례비교법	109,250,000	-

본 평가에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액과 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 다소 차이가 발생하고 있음. 다만 본 시산가격 산정에 있어서 거래사례의 충분성이 다소 부족하고, 거래당사자간 정보수집력의 차이 및 상호간의 협상력의 차이, 거래의 필요성의 차이 등에 따른 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성의 범위안에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적에 고려하고 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지 가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	872,000	125	109,000,000	-
토지 가액(합계)			109,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물 가액의 산출근거

1. 산출개요

대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가와 대상 물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

(출처 : 한국부동산연구원 2024년도 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	937,000	40 (35~45)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 결정하였습니다.

구분	층 수	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정
2	1층	벽돌조	단독주택	850,000	45

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 현상 및 관리상태와 내부 수리된 정도 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

4. 건물 가액의 결정

가. 건물 단가 결정

구분	층수	용 도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1층	단독주택	850,000	45	38	7	132,000	132,000

나. 건물 가액의 결정

구 분	층수	용 도	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	1층	단독주택	132,000	54.08	7,138,560	-
감정평가액(합계)					7,138,560	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분		면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1	125	109,000,000	-
건 물	2	54.08	7,138,560	-
제시외건물		(39.72)	7,135,200	
감정평가(합계)			<u>123,273,760</u>	-

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관리 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 강원특별자치도 춘천시 효자동 소재 "신흥사거리" 북동측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 주상용건물, 단독주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상황

정방형 평지 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 2~3미터 정도의 보도블럭 포장도로와 접합니다.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.



토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교통 상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 도시계획관리 및 공법상제한상태
6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계
9. 기타 참고사항

8. 임대관계

임대미상입니다.

9. 기타 참고사항

없습니다.



건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대 관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

벽돌조 스테이트지붕 단층 건물로서,
외벽 : 벽돌쌓기 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호 : 플라스틱 새시 창호 등 마감입니다.

2. 이용상태

단독주택으로 이용중이며, 현재는 공실입니다.

3. 냉난방설비

보일러에 의한 난방 설비 갖추고 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비 등 갖추고 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

본건 기호(1)의 토지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 부합물 및 종 물 기호 ㉠~㉡이 소재하는 바, 현상 등을 고려하여 원가법에 의거 감정평가하되, 면적 사정은 개략적으로 실측 사정하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.



건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대 관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

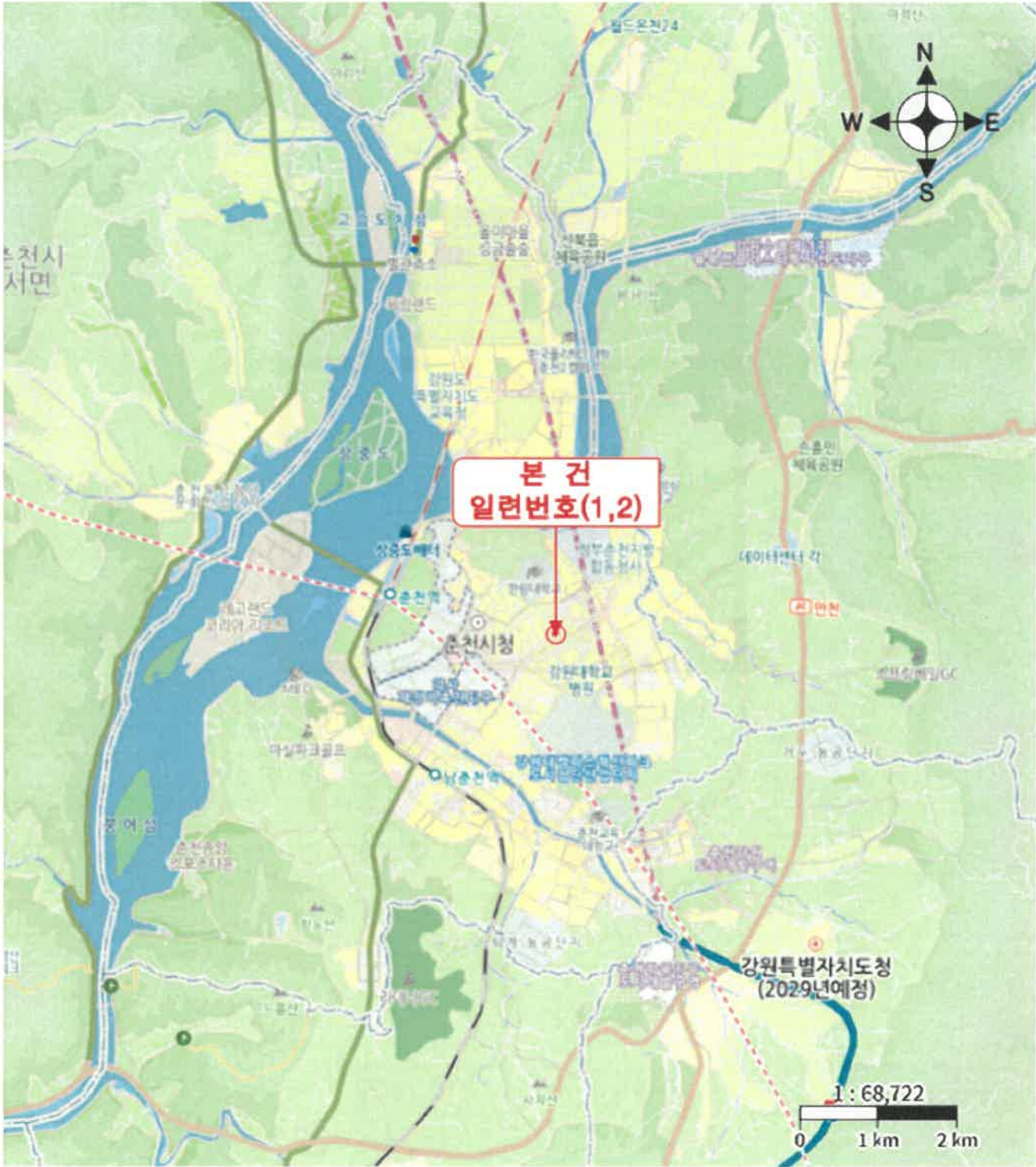
7. 임대 관계
임대미상입니다.
8. 기 타
없습니다.



광역위치도

소재지

강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6



상세위치도

소재지

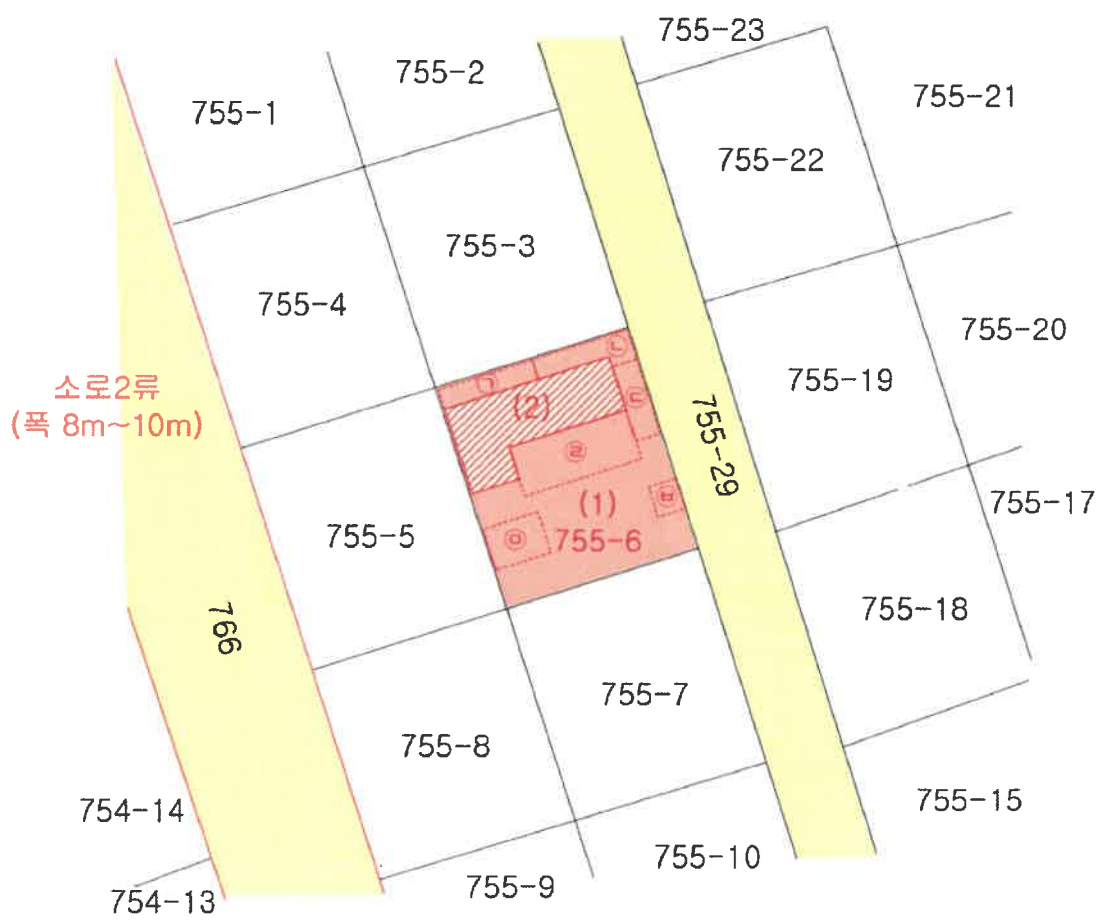
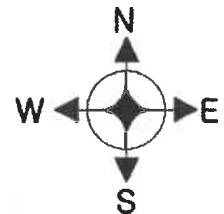
강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6



표례	■ 본 건	■ 표준지	■ 매매사래	■ 담 보	■ 경 매
	■ 일반거래	■ 보 상	■ 자산재평가	■ 공 매	■ 취득처분

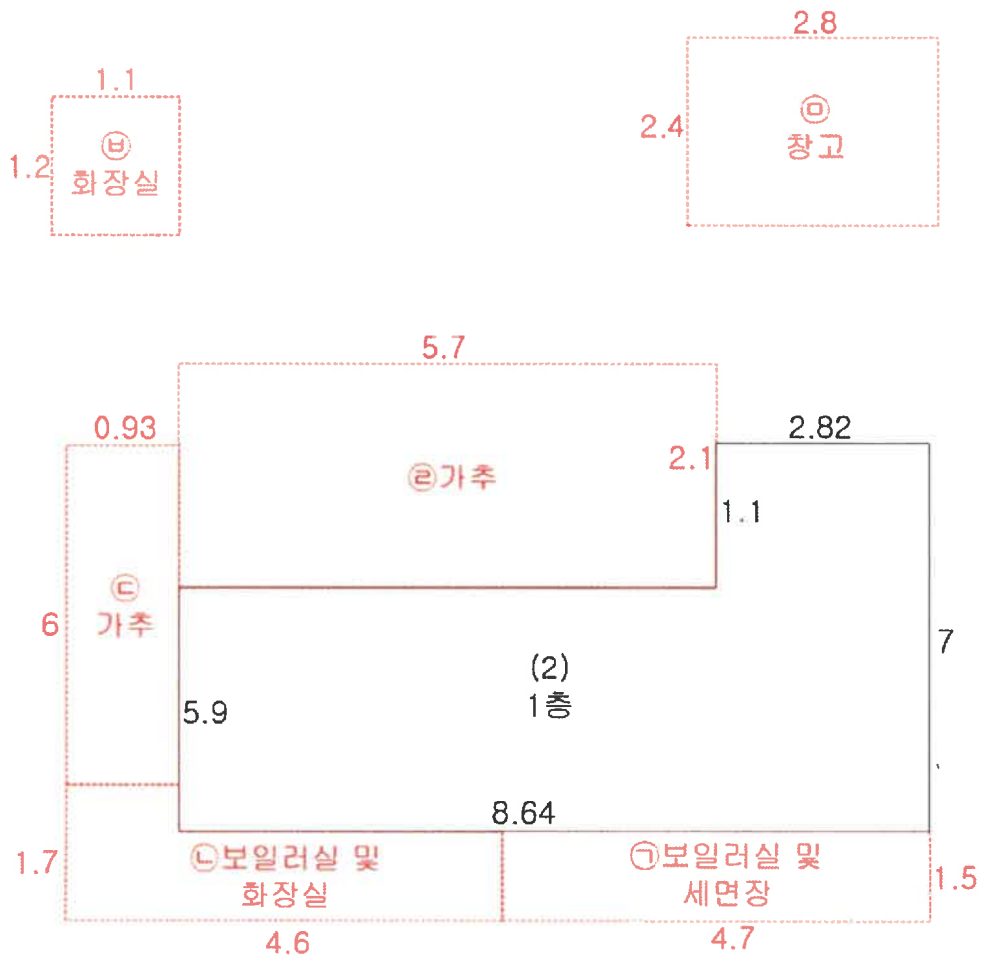
지 적 개 황 도

<No Scale>



범 례	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 45%;"> 감정평가대상토지</div> <div style="width: 45%;"> 용도 지역구분선</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 45%;"> 도 로</div> <div style="width: 45%;"> 감정평가건물 1층</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> 도 시 계 획 선</div> <div style="width: 45%;"> 감정평가건물 2층</div> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 45%;"> 감정평가건물3층이상</div> <div style="width: 45%;"> 감정평가제외건물</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> 제 시 외 건 물</div> </div> </div> </div>
-----	---

건 물 개 황 도



< 감정 평가 건물 / 공부상면적 >
 (2) 1층 54.08㎡

- < 종·부합물 / 제시외 건물 >**
- ㉠벽돌조(보일러실 및 세면장) 약 7.05㎡
 - ㉡판넬조(보일러실 및 화장실) 약 7.08㎡
 - ㉢벽돌조(가추) 약 5.58㎡
 - ㉣판넬조(가추) 약 11.97㎡
 - ㉤블럭조(창고) 약 6.72㎡
 - ㉥블럭조(화장실) 약 1.32㎡

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 실내전경 】



【 본건 실내전경 】

사 진 용 지



【 본건 실내전경 】



【 제시외 ㉠ 】

사 진 용 지



【 제시외 ㉞ 】



【 제시외 ㉞ 】

사 진 용 지



【 제시외 ㉔ 】



【 제시외 ㉔ 】

사 진 용 지



【 제시외 ㊸ 】



【 제시외 ㊸ 】

사 진 용 지



【 본건 주위환경 】



【 본건 주위환경 】

(주)통일감정평가법인

우 24378 / 강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동) / www.tongilap.com
TEL.033-911-8444 / FAX.033-910-8444 / e-Mail : tonggw@kapaland.co.kr

문서번호: U250729-3015

시행일자: 2025. 08. 21.

수 신: 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

참 조: -

제 목: 감정평가회보

선			지		
전	일자		시		
수	시간		결		
	번호			재	
	처	리	과		
	담	당		자	

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025.07.28.자 귀 제 『2025타경1616』호로 의뢰하신 『이규환 소유물건 (2025타경1616)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부

2. 청 구 서 1부 끝

(주)통일감정평가법인 강원지사장
지사장 최 우 진



청 구 서

감정평가서번호 : 통일강원U250729-3015호

춘천지방법원 사법보좌관 이한호 귀하

일금 오십육만사천삼백원정 (₩564,300.-)

2025. 07. 28자 귀 제 『2025타경1616』 호로 의뢰하신 『이규환 소유물건 (2025타경1616)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고	
(가) 평 가 수 수 료	290,000	● 평 가 수 수 료 ●	
(나) 실 비	여 비	106,800	
	물 건 조 사 비	10,000	▶물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원 ▶공부발급비 토지이용계획확인원 1건 × @1,000, 토지등기사항전부증명서 1건 × @1,000, 건물등기사항전부증명서 1건 × @1,000 ----- = 3,000 원 ▶기타실비 사진 16장 × @1,000 = 16,000 원 ▶특별용역비 특별용역비 = 88,000 원
	공 부 발 급 비	3,000	
	기 타 실 비	16,000	
	특 별 용 역 비	88,000	
소 계	223,800		
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩513,000		
부 가 가 치 세	₩51,300		
총 계	₩564,300		
기 납 부 착 수 금	-		
정 산 청 구 액	₩564,300		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(U250729-3015)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★
 ◆ 농협은행 301-0148-6738-11 (주)통일감정평가법인

2025년 08월 21일
(주)통일감정평가법인 강원지사

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)
 TEL. 033-911-8444 FAX. 033-910-8444
 공급자(사업자)등록번호 : 221-85-17691



문서확인번호: 1753-7728-2876-1672



발급번호 : 202551110008766258

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 29

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	통일감정평가법인	주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	강원특별자치도 춘천시 효자동		755-6	대	125.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-12-12)(건축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



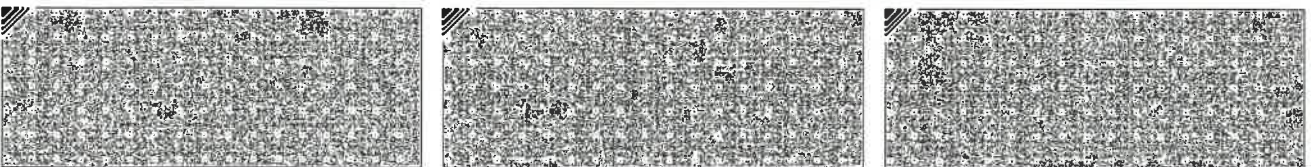
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 07/ 29

강원특별자치도 춘천시

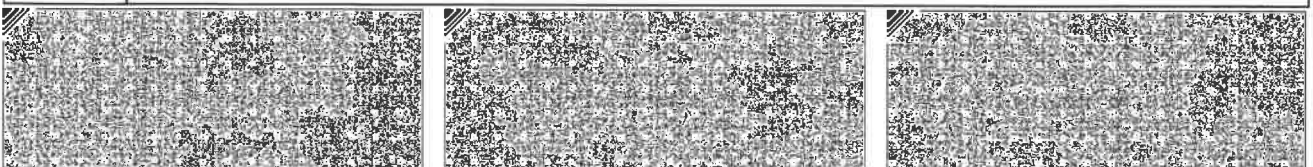
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1753-7723-5919-9296



지적도 등본

발급번호	202551110008766236	처리시각	15시 59분 17초	발급자	정부24
토지소재	강원특별자치도 춘천시 효자동	지번	755-6번지	축척	수직축척:1/500 수평축척:1/500



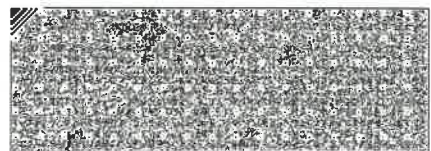
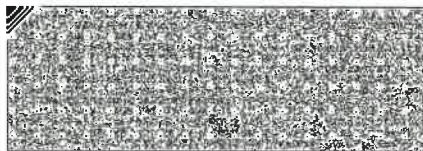
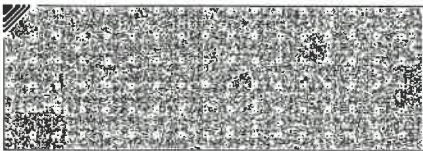
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 07월 29일

강원특별자치도 춘천시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





고유번호	5111011200-10755-0006			도면번호	23	발급번호	20255110-00876-6246
토지소재	강원특별자치도 춘천시 효자동			장번호	1-1	처리시각	16시 01분 46초
지번	755-6	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		주 소		등록 번호
			토지 표시	사유	변동 일자	변동 원인	주소	주소	
(08) 대	*125.0*	(62) 1980년 12월 29일 구획정리완료	구획정리완료	2025년 04월 16일	강원특별자치도 춘천시 후석로228번길 24, 207동 602호 (후발동, 석시20아파트)	이규환	이규환	660908-1*****	
(08) 대	*125.0*	(50) 2023년 06월 11일 강원도 춘천시에서 행정구역명칭변경	강원도 춘천시에서 행정구역명칭변경			--- 이하 여백 ---	--- 이하 여백 ---		
		공인정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표 등특별부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임							
		--- 이하 여백 ---							
등근수정 년월일	1981년 01월 01일	1984년 07월 01일	1985년 07월 01일	1990년 01월 01일					
토지 등급 (기준수확량등급)	70	181	183	190					
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	510,000	533,000	575,500	612,500	577,000	580,200	587,700		

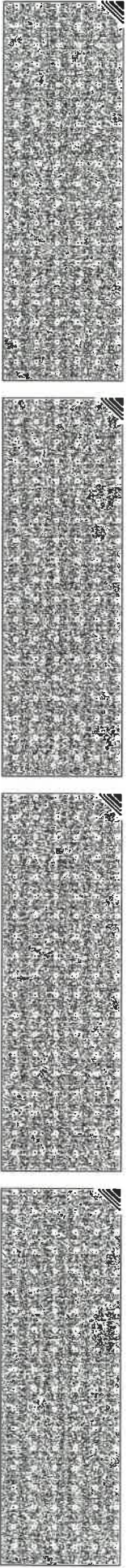
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 29일

강원특별자치도 춘천시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1401-1996-049488



[토지] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1981년8월18일	강원도 춘천시 효자동 755-6	대	125㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 22일 전산이기
2		강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6	대	125㎡	2023년6월11일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
1 (전 2)	소유권이전	1995년12월2일 제40531호	1995년11월30일 매매	소유자 김선영 680214-***** 울산시 남구 옥동 200 상아파크맨션 413호	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 22일 전산이기	
1-1	1번등기명의인표시 변경			김선영의 주소 울산시 상록구 본오동 863-17 행정구역변경으로 인하여 2003년3월12일 부기	
2 2-1	소유권이전 2번등기명의인표시 변경	2003년3월12일 제10080호	2003년3월10일 매매 2006년3월21일 전거	소유자 배종국 530115-***** 울산시 남구 옥동 283-3 성우빌라 502	
				배종국의 주소 울산광역시 남구 옥동 130 대공워룻테인벤스가 102-1102 2008년11월24일 부기	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 140202TON0119507G010960291000049460000018853001112

발급확인번호 AAOH-TBT1-4884

발행일 2025/07/29

[토지] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2008년11월24일 제61816호	2008년10월25일 매매	소유자 최희순 301217-***** 강원도 춘천시 효자동 755-6 공용주택 매매목록 제2008-1511호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2018년3월30일 제13632호	2011년10월31일 도로명주소	최희순의 주소 강원도 춘천시 성심로47번길 9-9 (효자동)
3-2	금지사항등기	2018년3월30일 제13634호		이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음
4	소유권이전	2025년4월16일 제1729181호	2024년10월15일 협의분할에 의한 상속	소유자 이규환 660908-***** 강원특별자치도 춘천시 후석로228번길 24, 207동 602호 (후평동, 석사2아파트) 부동산등기법 제7조의3에 따라 의정부지방법원 남양주지원 등기과에서 등기
5	임의경매개시결정	2025년7월25일 제3901917호	2025년7월25일 춘천지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경161 6)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (강원서부지사)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

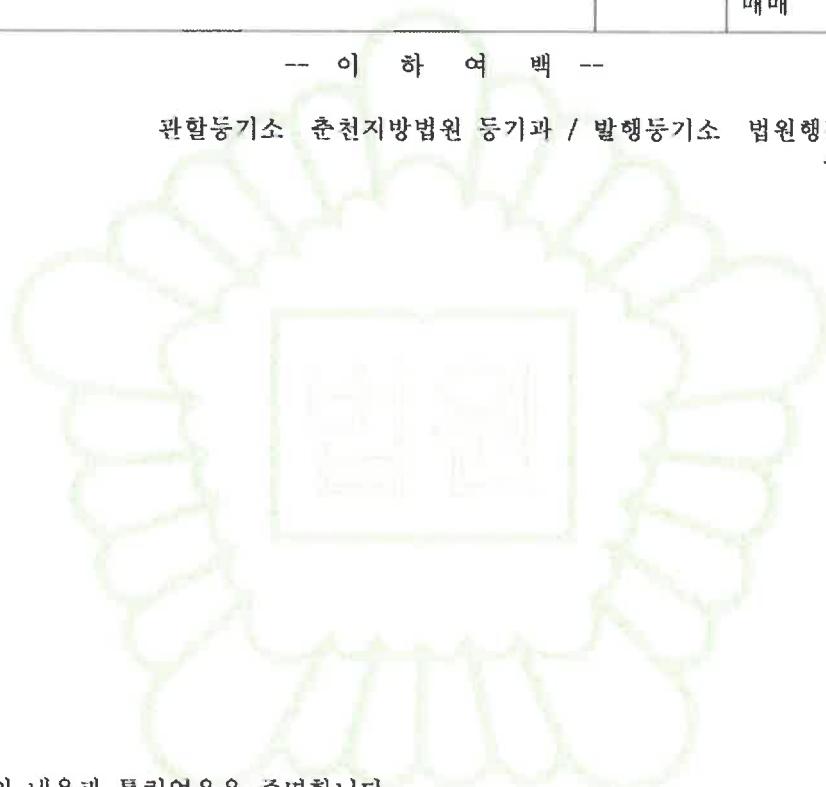
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년3월30일 제13633호	2018년3월30일 설정계약	채권최고액 금136,000,000원 채무자 최희순 강원도 춘천시 성심로47번길 9-9 (효자동) 근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (강원지사) 공동담보 건물 강원도 춘천시 효자동 755-6

[토지] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2008-1511			
거래가액	금38,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 강원도 춘천시 효자동 755-6	3	2008년10월25일 매매	
2	[건물] 강원도 춘천시 효자동 755-6	3	2008년10월25일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 춘천지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 140202TON0119507G010960291000049460000038853001112

발급확인번호 AAOH-TBTI-4884

발행일 2025/07/29

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1401-1996-049488

[토지] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6 대 125㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이규환 (소유자)	660908-*****	단독소유	강원특별자치도 춘천시 후석로228번길 24, 207동 602호 (후평동, 석사2아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3-2	약정/금지사항/환매특약	2018년3월30일 제13634호	이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음	이규환
5	임의경매개시결정	2025년7월25일 제3901917호	채권자 한국주택금융공사	이규환

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년3월30일 제13633호	채권최고액 금136,000,000원 근저당권자 한국주택금융공사	이규환

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

문서확인번호 : 1753-7726-5134-4045



일반건축물대장(갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

건물 ID	2120042310008468	고유번호	5111011200-1-07550006	명칭	호수/기구수/세대수	0호/0기구/0세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	------------	------------

대지위치	강원특별자치도 춘천시 효자동		지번	755-6	도로명주소	강원특별자치도 춘천시 성심로47번길 9-9 (효자동)
------	-----------------	--	----	-------	-------	-------------------------------

※대지면적	0㎡	면적	54.08㎡	※지역	※지구	※구역
건축면적	㎡	용적률 산정용 연면적	㎡	주구조	벽돌조	주용도
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	㎡	지용
※조정면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황	
					성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소
주	1층	벽돌조	단독주택	54.08	이규환 660908-1*****	강원특별자치도 춘천시 후석로228번길 24, 207동 602호 (후평동, 석시2아파트)
						- 이하여백 -

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 07월 29일

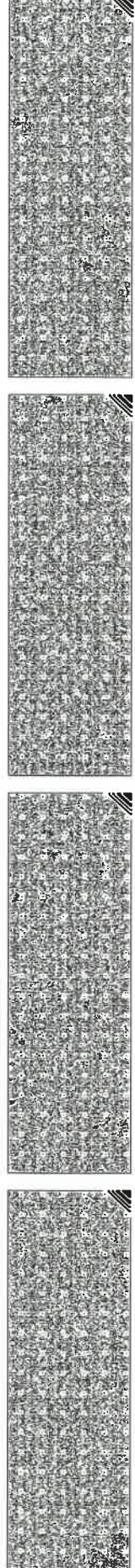
춘천시장



담당자: 민원담당관
전 화: 033-250-3114

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



대지위치	강원특별자치도 춘천시 효자동		명칭	호수/기구수/세대수	
지번	지번 관련 주소	755-6	도로명 주소	0호/0기구/0세대	
			도로명 주소 관련 주소	강원특별자치도 춘천시 성심로47번길 9-9 (효자동)	

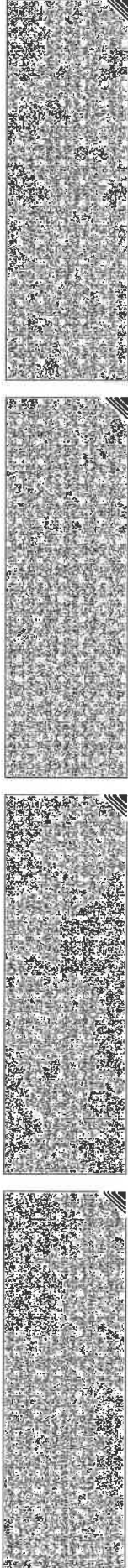
구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근	면적	대				
건축주	춘천시장										1970	
설계자			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일		
공사감리자			지주식	대	대	대		대	대	허기일		
공사시공자			기계식	대	대	대		대	대	허기일		
(현장관리인)			전기차	대	대	대		대	대	허기일		

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	관리계획 수립 여부
		특수구조 건축물	지하수위	G.L.	건축물 관리점검 현황
		기초형식: [] 지내력기초([] 파일기초	미해당		종류
					점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	1980. 11. 27	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
	2023. 6. 11	지번변경-구획정리에 의거정정 법률 제 18994호(2023. 6. 11.) 강원특별자치도 설치 - 이하여백 -					- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. k.r)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1401-1996-052637



[건물] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년12월2일	강원도 춘천시 효자동 755-6	벽돌조 스테이트지붕 단층주택 54.08㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 24일 전산이기
2		강원도 춘천시 효자동 755-6 [도로명주소] 강원도 춘천시 성심로47번길 9-9	벽돌조 스테이트지붕 단층주택 54.08㎡	
3		강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6 [도로명주소] 강원특별자치도 춘천시 성심로47번길 9-9	벽돌조 스테이트지붕 단층주택 54.08㎡	2023년6월11일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1995년12월2일 제40531호	1995년11월30일 매매	소유자 김선영 680214-***** 경상남도 울산시 남구 옥동 200 상아파크맨션 413호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 24일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경			김선영의 주소 안산시 상록구 본오동 863-17 행정구역변경으로 인하여 2003년3월12일 부기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 140202DL0119507S010960291000052661300013754001112

발급확인번호 AAOH-TCOQ-6375

발행일 2025/07/29

[건물] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2003년3월12일 제10080호	2003년3월10일 매매	소유자 배종국 530115-***** 울산시 남구 옥동 283-3 성우빌라 502
2-1	2번등기명의인표시 변경		2006년3월21일 선거	배종국의 주소 울산광역시 남구 옥동 130 대공원롯데인벤스가 102-1102 2008년11월24일 부기
3	소유권이전	2008년11월24일 제61816호	2008년10월25일 매매	소유자 최희순 301217-***** 강원도 춘천시 효자동 755-6 공용주택 매매목록 제2008-1511호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2018년3월30일 제13632호	2011년10월31일 도로명주소	최희순의 주소 강원도 춘천시 성심로47번길 9-9 (효자동)
3-2	금지사항등기	2018년3월30일 제13634호		이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음
4	소유권이전	2025년4월16일 제1729181호	2024년10월15일 협의분할에 의한 상속	소유자 이규환 660908-***** 강원특별자치도 춘천시 후석로228번길 24, 207동 602호 (후평동, 석사2아파트) 부동산등기법 제7조의3에 따라 의정부지방법원 남양주지원 등기과에서 등기
5	임의경매개시결정	2025년7월25일 제3901917호	2025년7월25일 춘천지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경161 6)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (강원서부지사)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년3월30일 제13633호	2018년3월30일 설정계약	채권최고액 금136,000,000원 채무자 최희순 강원도 춘천시 성심로47번길 9-9 (효자동) 근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

[건물] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(강원지사) 공동담보 토지 강원도 춘천시 효자동 755-6

【 매 매 목 록 】

목록번호	2008-1511			
거래가액	금38,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 강원도 춘천시 효자동 755-6	3	2008년10월25일 매매	
2	[건물] 강원도 춘천시 효자동 755-6	3	2008년10월25일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 춘천지방법원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

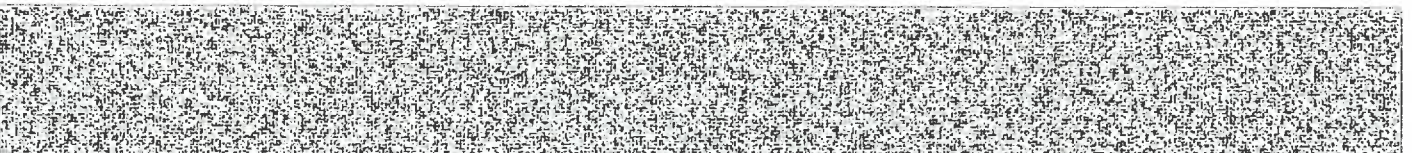
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 140202DL0119507S010960291000052661300033754001112

발급확인번호 AAOH-TCOQ-6375

발행일 2025/07/29

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1401-1996-052637

[건물] 강원특별자치도 춘천시 효자동 755-6

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이규환 (소유자)	660908-*****	단독소유	강원특별자치도 춘천시 후석로228번길 24, 207동 602호 (후평동, 석사2아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3-2	약정/금지사항/환매특약	2018년3월30일 제13634호	이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음	이규환
5	임의경매개시결정	2025년7월25일 제3901917호	채권자 한국주택금융공사	이규환

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년3월30일 제13633호	채권최고액 금136,000,000원 근저당권자 한국주택금융공사	이규환

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.