

# 감정평가서

## Appraisal Report

주식회사 대명디앤아이 소유물건

[2024타경56183, (경매4계)]

NE2024-1212-0001

2024-12-31

춘천지방법원 사법보좌관 이한호

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:033)252-8338 전송:0505)182-4855



## (집합건물) 감정평가표

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

감정평가사 고병남 (인)

(주) 나라 감정평가법인 강원지역본부 본부장 박정관 (서명 또는 인)

감정평가액	구천구백만원정 (\99,000,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가목적	경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	주식회사 대명디앤아이 (2024타경56183)	감정평가조건	-	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 27	2024. 12. 12~ 2024. 12. 27	2024. 12. 31

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
집합건물	1개호	집합건물	1개호	-	99,000,000	
	이	하	여	백		
합계					\99,000,000.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.		
	심사자	감정평가사	박민기 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 감정평가는 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 소재 ‘홍천읍 생활체육공원’ 남동측 인근에 위치하는 비발디힐 제2층 제205호로서, 춘천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 3) 본건은 토지와 건물의 가격을 구분표시 하되, 배분방법은 집합건물의 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 제반규정과 감정평가의 일반적인 이론에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 27일자임.

## 6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 12일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 12월 27일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본건 집합건물은 수차례 현장을 방문하였으나, 폐문부재 상태여서 내부를 확인하지 못하였으며, 집합건축물대장상의 도면, 외관조사 및 탐문조사 등을 기준으로 감정평가 하였으니, 업무 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소 재 지		강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 106-3번지				
건 물 명 동, 층, 호수		비발디힐 제2층 제204호				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률
1	제2층 제205호	43.40	23.7439	67.1439	78.29	64%
용 도		공동주택(연립주택)	사용 승인일자	2019년	11월	20일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

#### [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가/㎡)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	갈마곡리 119-29	파크빌씨	3/***	54.5846	101.36	109,000 (@2,000)	등기사항 전부증명서	23.12.13
								2017
#2	갈마곡리 119-29	파크빌씨	4/***	54.5846	101.36	100,000 (@1,830)	등기사항 전부증명서	23.04.06
								2017

- ▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

#### 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 비교전 최근 에 거래된 **【사례 #1】** 을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 강원특별자치도 연립주택 매매가격지수】

(2021.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2020년	99.8	99.6	99.6	99.4	99.3	99.2	99.1	98.9	98.9	98.7	98.7	98.9
2021년	99.0	99.1	99.3	99.6	99.8	100.0	100.2	100.3	100.5	100.5	100.7	100.9
2022년	100.9	101.0	101.1	101.1	101.3	101.5	101.6	101.7	101.6	101.6	101.4	101.3
2023년	101.1	101.0	101.0	100.9	100.7	100.6	100.6	100.6	100.6	100.7	100.8	100.8
2024년	100.9	100.8	100.7	100.7	100.6	100.7	100.7	100.9	101.0	101.1	101.1	-

[시점수정치 산출]

구 분	거래사례시점 지수	기준시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	100.8 (2023. 11)	101.1 (2024. 11)	$101.1 / 100.8 = 1.00298$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.10	대상은 사례와 동일 단 지로서 단지 외부요인 (도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성 등)에 서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.04	대상은 사례와 동일 단 지로서 단지 내부요인 (경과연수에 따른 노후 도 등)에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
단지내 통로구조(복도식/계단식)				
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교시 호별요인에서 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.144		-

## 6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가: 원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가: 원/㎡)
가	109,000,000 (@2,000,000)	1.00	1.00298	1.144	43.40	99,440,750	99,000,000 (@2,280,000)
					54.5846		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
a	연봉리 106-3	비발디힐	2층/ ***	43.40	78.29	경매	99,000 (@2,280)	24.07.30
								2019
b	연봉리 106-3	비발디힐	2층/ ***	43.40	78.29	경매	101,000 (@2,330)	24.05.22
								2019

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건	소로한면	연립주택	@2,200,000원/㎡ ~ 2,400,000원/㎡ 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 연립주택의 경우 층, 위치, 향별효용 및 리모델링 여부에 따른 가격편차가 존재함.				

### 3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계분석

(용도 : 집합건물/연립주택, 단위:%)

지역통계	강원특별자치도	홍천군	홍천읍
1년간 평균	39.26	76.14	75.84
6개월 평균	39.84	78.54	77.66

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제2층 제205호	43.40	99,000,000	@2,280,000	-
합 계			99,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정함.

## 집합건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1	강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 106-3 비발디힐 [도로명주소] 강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 장전평로 65	공동주택 (연립주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층  지1층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층				
					393.55		
					371.62		
					371.62		
					371.62		
					371.62		
					41.7		
	(전유부분의 건물의 표시)						
	(내) 제2층 제205호 철근콘크리트구조		43.40	43.40	99,000,000	비준가액	

## 집합건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용도지역 또는 구 조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
	1. 강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 106-3	(대지권의 목적인 대	토지의 표시) 자연녹지지역	2,192			
				78.29		78.29	
				1.-----			
				소유권	2,192		
		*토지·건물배분					
		-토지: 29,700,000원					
		-건물: 69,300,000원					
		<b>합 계</b>				\99,000,000.-	
			이 하	여	백		

# 집합건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 소재 '홍천읍 생활체육공원' 남동측 인근에 소재하는 비발디힐 제2층 제205호 건으로서, 주위는 근린생활시설, 단독주택 및 아파트단지 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 2층 205호 건으로서,  
외벽: 드라이비트 및 인조 대리석붙임 마감 등임.  
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 마감 등임.  
창호: 샤시 창호 등임.

## (4) 이용상태

연립주택으로 이용중임.  
(집합건축물대장 도면상 방2, 주방 및 거실1, 욕실1, 발코니 임.)

## (5) 설비내역

위생설비 되어 있으며, 가스보일러에 의한 난방설비 및 승강기설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

자루형 완경사지를 평탄하게 조성한 연립주택 건부지임.

## (7) 인접 도로상태 등

본건 단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 접함.

## 집합건물 감정평가 요항표

- |  |                   |               |          |
|--|-------------------|---------------|----------|
| (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) |                   |               |          |

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 도시계획구역, 가축사육제한구역(2024-08-16) (단독주택 경계(300m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-08-16) (단독주택 경계(30m이내) - 양, 사슴, 소, 말(450㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(1000m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(100m이내) - 양, 사슴, 소, 말(450㎡ 미만))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(130m이내) - 양, 사슴, 소, 말(450㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(2000m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(가축사육제한구역(250m이내) - 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(500m이내) - 돼지, 개, 닭, 오리(1,000㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(50m이내) - 양, 사슴, 소, 말(450㎡ 이상))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(단독주택 경계(70m이내) - 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

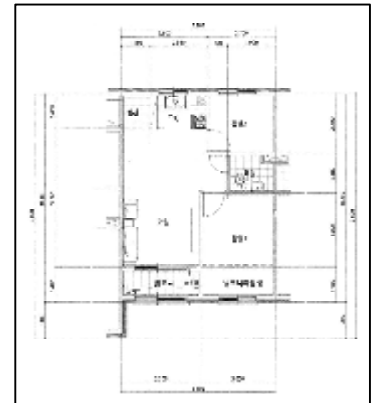
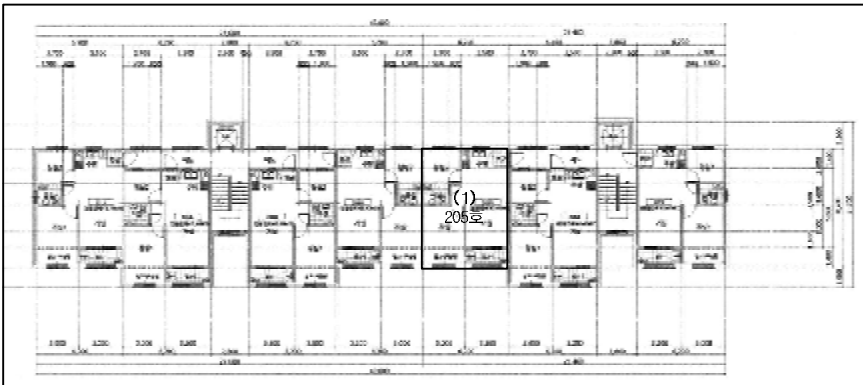
# 위 치 도

소재지 지번

강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 106-3번지



<<호별배치도:축척없음>>



비발디힐 제2층 제205호

각종사례  
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 경락사례

■ 방매사례

■ 거래사례

■ 평가사례

# 사 진 용 지



본건 단지전경



본건 현관전경