

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이기종 소유물건(2025타경1906)
평가서번호	가온 2508-10-4011
의뢰인	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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

강원지사

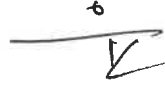
TEL:(033) 241-6050 FAX:(033) 256-0664



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
홍윤기


|주가온감정평가법인 강원지사 지사장 홍태의

(서명 또는 인)

감정평가액	일역사천만원정 (₩140,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	이기종 (2025타경1906)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.29	2025.08.29	2025.08.29	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	140,000,000
			이하	여백		
	합계					₩140,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사    					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 후평동 481번지 소재 "주공5단지아파트" 제509동 제4층 제401호 구분건물로서, 춘천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

소재지 (도로명주소)	강원특별자치도 춘천시 후평동 481 (강원특별자치도 춘천시 후만로 15)						
건물명 동호수	주공5단지아파트 제509동 제4층 제401호						
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	사용승인일자	1989.04.30	최고 층수	5층		
구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도		
기호	층/호수				공부	현황	
1	4층/ 401호	47.01	10.92	57.93	64.11	아파트	아파트

3. 감정평가근거

본건의 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 평가법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 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 감정평가 하였음.

5. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.08.29 일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.08.29 일에 실지 조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

7. 감정평가 방법

가. 일괄감정평가 원칙

- 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지와 건물의 일괄감정평가

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.
- 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 아파트로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.
- 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

8. 그 밖의 사항

- 본건은 토지와 건물의 가격을 구분표시하되, 배분방법은 집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 제반규정과 감정평가의 일반적인 이론에 의거하였음.
- 본건은 현장조사시 소유자, 점유자 등의 부재로 출입이 불가능하여, 외부관찰 및 건축물 현황도면, 인근 탐문조사 등을 근거로 조사진행 하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
a	후평동 481 주공5단지 아파트 509동	4층/000호	47.01	57.93	2,914,274	137,000,000	2024.11.02
b	후평동 481 주공5단지 아파트 509동	2층/000호	47.01	57.93	2,978,090	140,000,000	2025.03.18
c	후평동 481 주공5단지 아파트 508동	1층/000호	47.01	57.93	2,616,465	123,000,000	2025.04.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례 선정

본건 건물 인근에 소재하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<a>를 본건에 적용할 비교 사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000)

4. 시점수정

가. 자가변동률(강원특별자치도 춘천시 기준)

(출처: 감정평가정보검색(KAPAHUB))

용도지역	기간	시점수정치	비고
주거지역	2024.11.02 ~ 2025.08.29	1.01202	거래시점 ~ 기준시점

나. 아파트 매매가격지수(강원특별자치도 춘천시 기준)

(출처: R-ONE 부동산정보통계시스템)

구분	2024.1 (사례거래시점지수)	2025.07 (본건기준시점지수)	시점수정치	비고
a	99.0	100.8	1.01818	거래시점 ~ 기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본 건은 아파트로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.

(시점수정치: 1.01818)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인의 비교

가. 가치형성요인 비교항목

【주거용】

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인	가치형성요인 비교치
기호	층/ 호수					
1	4층/ 401호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견						
단지외부요인		본건은 사례와 비교시 단지외부요인에서 제요인 유사함.				
단지내부요인		본건은 사례와 비교시 단지내부요인에서 제요인 유사함.				
호별요인		본건은 사례와 비교시 호별요인에서 제요인 유사함.				
기타요인		본건은 사례와 비교시 기타요인에서 제요인 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	전유 면적 (㎡)	사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
						적용단가 (원/㎡)	
1	47.01	2,914,274	1.000	1.01818	1.000	2,967,256	139,619,700
						2,970,000	

(※. 적용단가는 천원단위에서 반올림하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 및 본건 인근 유사 아파트	2,700,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 내외 수준임.	전유면적 기준
의견		
본건 및 본건 인근 유사 아파트의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었음.		

2. 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가협회 감정평가정보)

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적
가	후평동 481 주공5단지 아파트 510	2층/000호	39.3	2,213,740	87,000,000	2020.07.01	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

가. 인근의 경매통계분석

(출처:인포케어)

구분	용도	강원특별자치도		춘천시	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	집합건물/ 아파트	78.38	535	89.74	42
최근 6개월간 평균	집합건물/ 아파트	83.09	116	89.16	22

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수					
1	4층/ 401호	47.01	57.93	2,970,000	139,619,700	140,000,000

(※. 감정평가액은 십만단위에서 반올림하였음.)

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	[1등의 강원특별 자치도 춘천시 후평동	건물의 481 위 지상 주공5단지 아파트 509동	[표시] 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명 주소]			1층 2층 3층 4층 5층	579.3 579.3 579.3 579.3 579.11			
	강원특별 자치도 춘천시 후만로	15						
	[전유 부분의	부분의	건물의	[표시] 內 4층401호 철근콘크리트조	47.01	47.01	140,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	[대지권의 <토지의	목적인 표시>	토지의	[표시]				
	1.강원도 춘천시 후평동	481	대		64,739.1			
	2.동소	477	대		21,763.5			
	대지권의 종 류	∴		1.2.소유권				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 비율	:		1.2소유권 대지권	64.11 86,502.6x--- 86,502.6	64.11		
				※배분내역	토지:	70,000,000		
					건물:	70,000,000		
	합 계						₩140,000,000.-	
				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 강원특별자치도 춘천시 후평동 소재 "후평중학교" 남서측 인근에 위치하는 "주공5단지아파트" 제509동 제4층 제401호 구분건물로서, 부근은 공동주택, 학교, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장까지의 거리, 운행횟수 등으로 보아 대중교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 중 4층 401호로서,
외벽: 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감등,
창호: 알루미늄 샤시창호 및 플라스틱샤시 창호임.

4. 이용상태

아파트(주방 및 거실, 방2, 욕실 등)임.

5. 설비내역

기본적이 위생 및 급·배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 등의 제반설비 갖추고 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형 완경사지의 아파트 건부지임.

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

단지내 도로를 통해 외곽공도와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

토지(1): 도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-05-21)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

토지(2): 도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-185)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

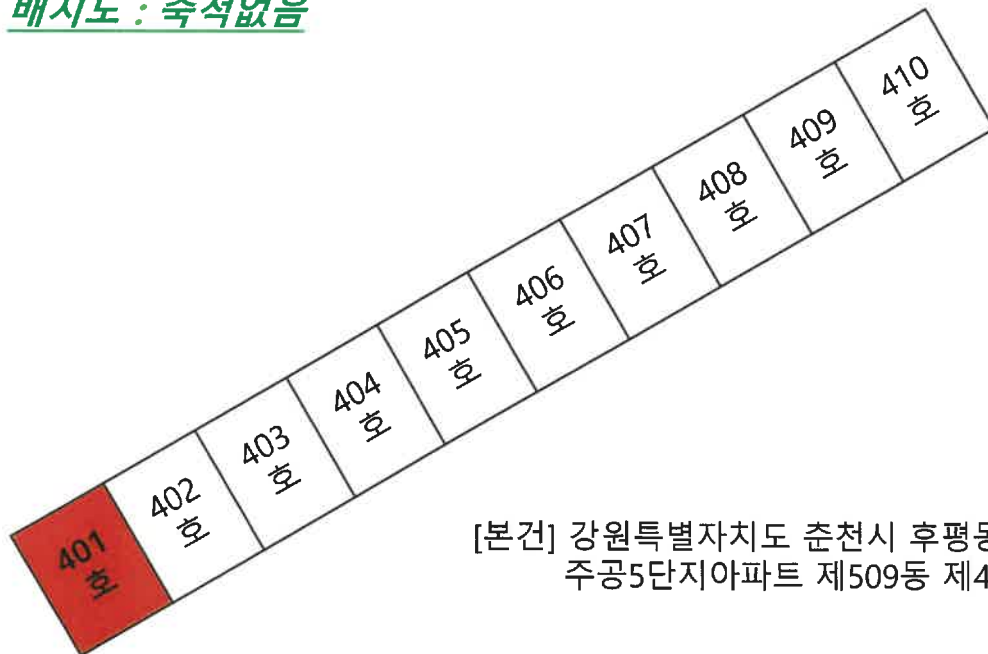


소재지

강원특별자치도 춘천시 후평동 481
주공5단지아파트 제509동 제4층 제401호



배치도 : 축척없음



[본건] 강원특별자치도 춘천시 후평동 481
주공5단지아파트 제509동 제4층 제401호

사 진 용 지



본건전경



본건전경