

감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호
건명	장미림 소유물건(2025타경2060)
감정서번호	B250903-103

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

봄내감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
황 아 영 (인)

감정평가액	일억오백만원정 (₩105,000,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	춘천지방법원 경매4계
소유자 (대상업체명)	장미림 (2025타경2060)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.09.12	2025.09.12
		작성일	2025.09.16

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	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	105,000,000
합 계					₩105,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 소재 “남산초등학교” 남서측 인근에 위치하는 “청솔아파트 제104동 제3층 제302호”로서 춘천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

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 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 9월 12일(1일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표 및 위치도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 12일입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 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

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 이용상태 및 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 건축현황도 등에 의거하여 위치 확인 및 작성되었으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 468- 1 [도로명주소] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉서로 46				
층·호수	청솔아파트 제104동 제3층 제302호				
용도	아파트		사용승인일	2000.08.23	
구조 및 지붕 (현황)	철근콘크리트조 평슬래브지붕		층수	지상 15층	
면적	①전유면적 (㎡)	②공유면적 (㎡)	공급면적(①+②) (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	59.81	16.549	76.359	36.3897	-

※ 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 요망.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동 유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 KAIS, 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	동명·층·호수	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
				전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일
A	홍천읍 연봉리 468-1	청솔아파트 103동 40*호	59.81	105,000,000	2025.07.15
				@ 1,755,559	2000.08.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA DB)

구분	소재지	동명·층·호수	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
				전유면적당 단가(원/㎡)		
①	홍천읍 연봉리 468-1	청솔아파트 102동 70*호	59.81 중 29.905	55,000,000	경매	2025.02.12
				@ 1,839,157		
②	홍천읍 연봉리 468-1	청솔아파트 102동 80*호	59.81	120,000,000	경매	2022.05.18
				@ 2,006,353		

라. 경매통계분석

(출처 : 법원경매정보)

구분	용도	최근 1년간 평균			
		경매건수	매각건수	매각율	매각가율
강원	아파트	751	264	35.2%	80.1%
홍천군	아파트	35	7	20%	71.6%

마. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	※본건과 유사한 아파트의 시세수준은 층에 따라 다소 차이가 있으나, 대체로 전유면적당 1,700,000 원/㎡ ~ 1,900,000 원/㎡ 내외 수준임.
--------------	--

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례 A>를 비교사례로 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 아파트 매매가격지수(강원)가 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 바 이를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

- 시점 수정치 산출(기준시점 : 2025.03 =100)

대상물건 기준시점 가격지수	사례A 매매시점 가격지수	시점수정치
99.4 (2025년 8월 지수)	99.71 (2025년 6월 지수)	0.99689

※ 시점수정치는 거래시점 및 기준시점 각 직전달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 각 시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 그 속한 달의 매매가격지수가 조사 및 발표된 경우에는 각 시점이 속하는 달의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

기호(1) / 거래사례 A 비교

항 목	세부항목	격차율	비교사항
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (환가성, 안정성 등)	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
비교치 누계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격
1	105,000,000	1.00	0.99689	1.000	59.81 / 59.81	104,673,450

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정(거래사례비교법)

구분	건물명 층/호	감정평가액(원)	비고
기호(1)	청솔아파트 제104동 제3층 제302호	105,000,000	-
감정평가액 합계		<u>105,000,000</u>	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	[1동의 건물의 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리	[표시] 468-1 청솔 아파트 104동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층	1층	838.50			
	[도로명주소] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉서로 46	2층~14층 각			836.40				
		15층			625.92				
	[전유부분의 건물의	[표시]		3층 302호 철근콘크리트조	59.81	59.81	105,000,000	비준가액 공유면적 포함	
	[대지권의 목적인	토지의	[표시]						
	토지의 표시: 1.강원도 홍천군 홍천읍 연봉리	468-1	대		22,816.4				
	대지권의종류: 1.소유권								
	대지권의비율:			1.	36.3897 ----- 22,816.4		36.3897		
	합 계							₩105,000,000.-	
				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 홍천군 홍천읍 연봉리 소재 "남산초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "청솔아파트 제104동 제3층 제302호"로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건중 3층 302호로서

- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등
- 창 호 : 플라스틱샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

부정형 평지로서 아파트 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 동측 왕복2차선의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도시계획구역, 제1종지구단위계획구역(연봉택지1지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종))임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

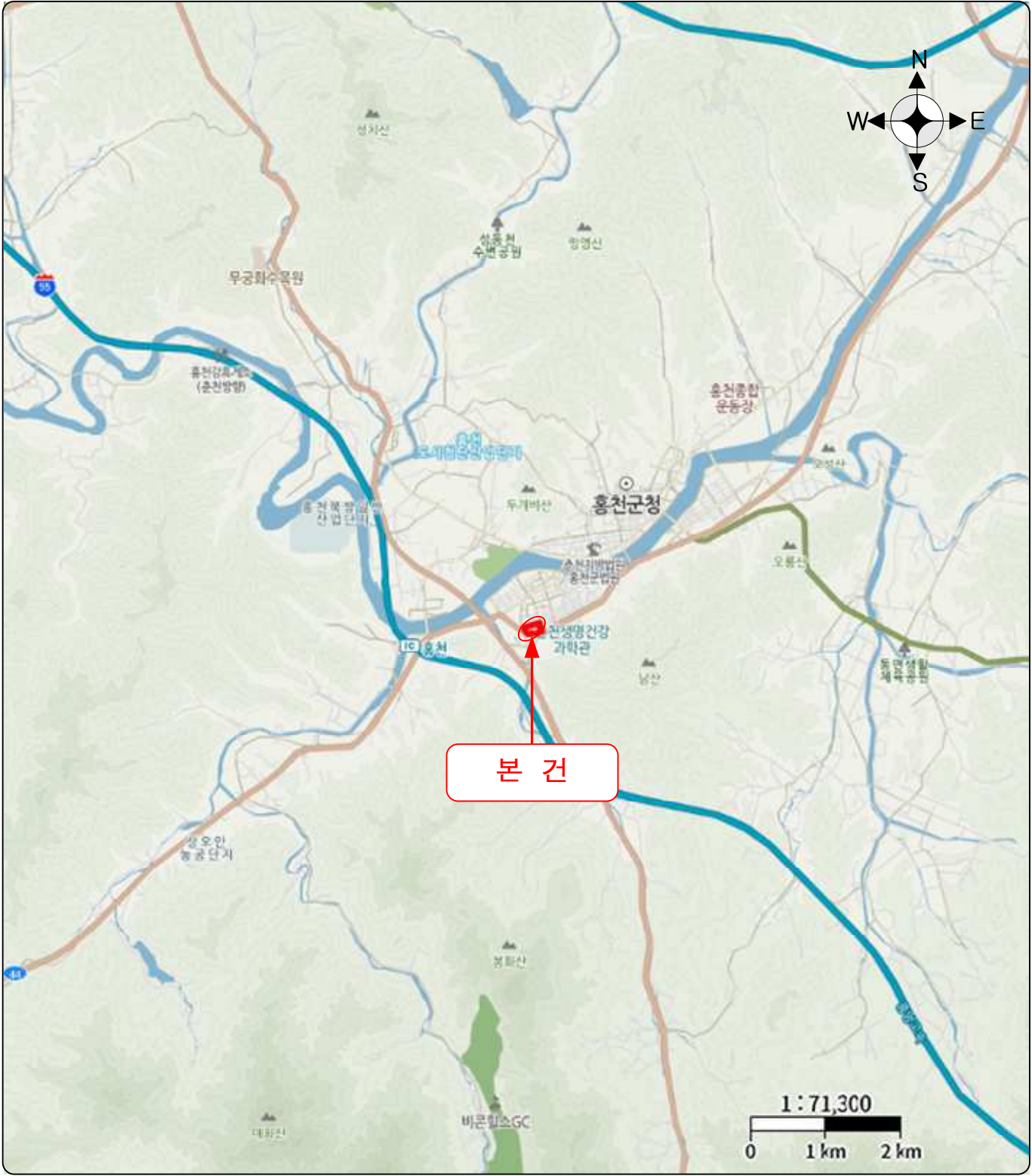
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

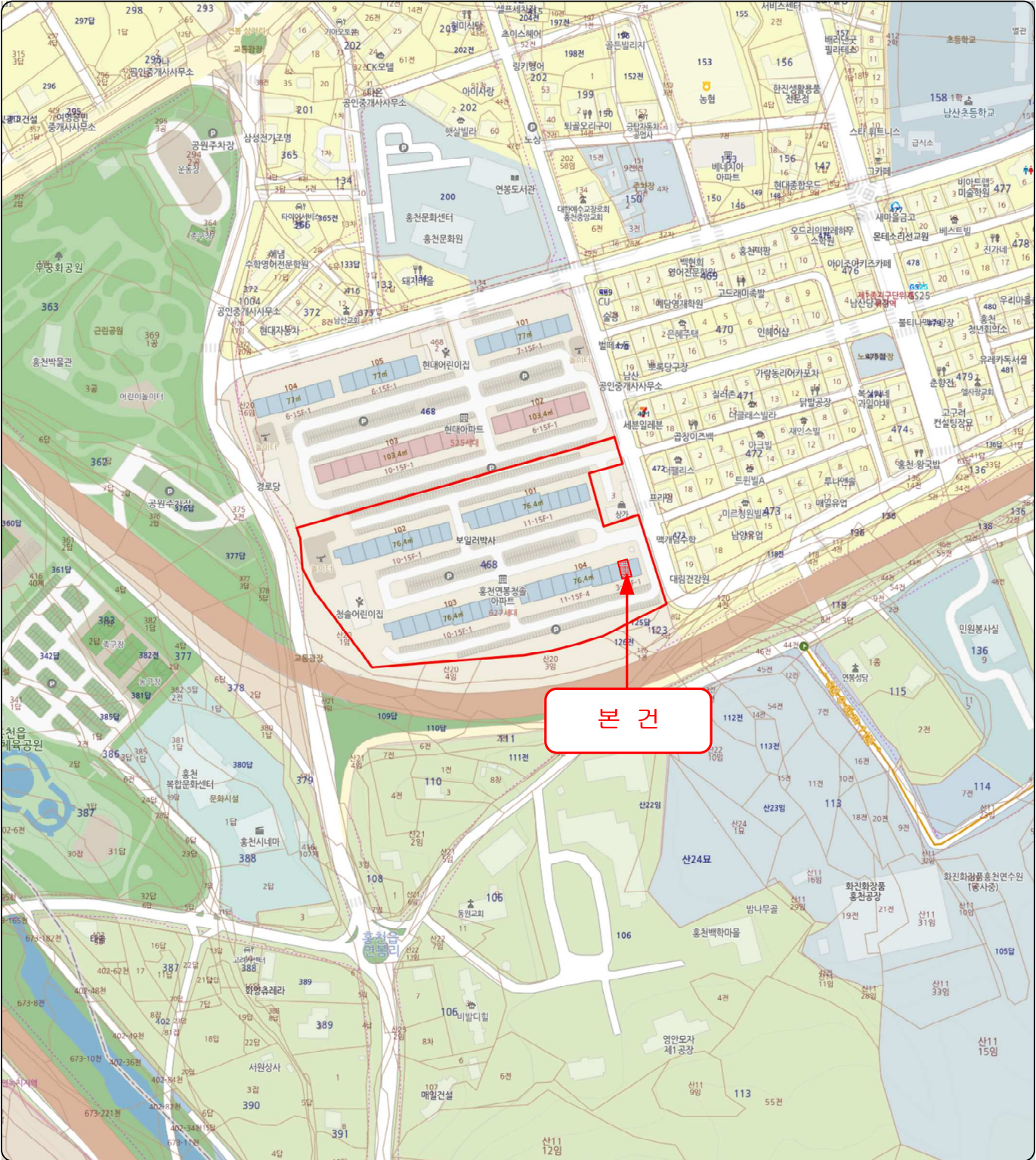
강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 468-1
청솔아파트 제104동 제3층 제302호



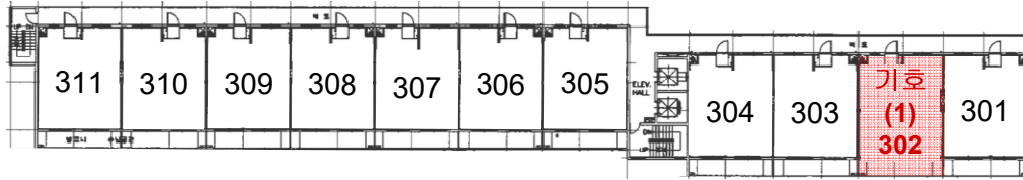
위 치 도

소재지

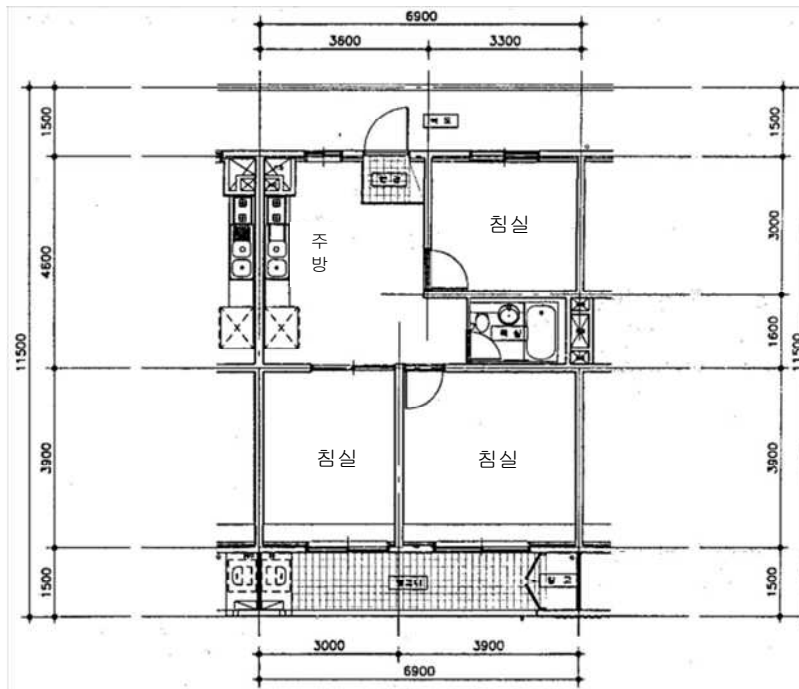
강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 468-1
청솔아파트 제104동 제3층 제302호



호별배치도 및 내부구조도



<호별배치도>



<내부구조도>

本件
강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 468-1
청솔아파트 제104동 제3층 제302호

