

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이상훈 외 1명 소유물건(2025타경50898)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

감정서번호 : GD06-250912-3006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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)감정평가법인 감동 강원지사

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

항 인 호

(주)감정평가법인 감동 강원지사 지사장 지찬우

(서명 또는 인)

감정평가액	오억일천육백만원정(₩516,000,000.-)					
의 퇴 인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	춘천지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	이상훈 외 1명 (2025타경50898)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.19	2025.09.19	2025.09.22		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	516,000,000
	합 계					₩516,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 춘천시 근화동 [도로명주소] 강원특별자치도 춘천시 근화길15번길 26	279-8 신성근화 미소지움 아파트 제110동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층	지하	96.16			
					1층	363.36			
					2층	661.76			
					3층	661.76			
					4층	661.76			
					5층	661.76			
					6층	661.76			
					7층	661.76			
					8층	661.76			
					9층	661.76			
					10층	661.76			
					11층	661.76			
					12층	661.76			
					13층	512.56			
					14층	512.56			
	15층	512.56							
		1. 동 소	279-8	대	제3종일반주거지역	40,591.9			
					(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	133.97	133.97	516,000,000	비준가액 (공용부분 면적포함)
				1 소유권대지권	61.073 40,591.9x-- 40,591.9	61.073			
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 154,800,000 361,200,000
	합 계						₩516,000,000.-		
			이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 효자동 소재 '한국방송통신대학교 강원지역대학' 서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 09월 19일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상 물건의 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 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none">■ 대상 물건의 확정■ 기준시점의 확정■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none">■ 사전조사 계획의 수립■ 실지조사 계획의 수립■ 가격조사계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	<ul style="list-style-type: none">■ 물적사항 확인■ 권리상태의 확인■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none">■ 확인자료의 수집 및 정리■ 요인자료의 수집 및 정리■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none">■ 일반적 요인의 분석■ 지역적 요인의 분석■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none">■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부에 의거하였습니다.

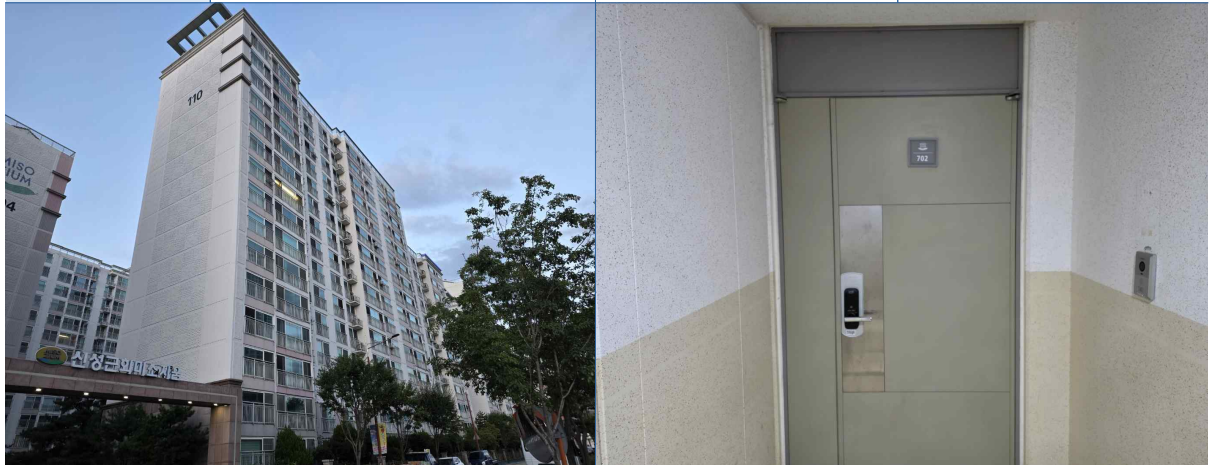
나. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였는바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

소재지	강원특별자치도 춘천시 근화동 279-8 (도로명주소 : 강원특별자치도 춘천시 근화길15번길 26(근화동))		
건물명칭 및 주용도	신성근화미소지움아파트, 공동주택(아파트)	사용승인일	2007.12.18
구조	철근콘크리트구조	건물연면적 (㎡)	9,276.56 (110동)
전체층수	지하1층/지상15층	호수/가구 수/세대수	24호/0가구/1,092세대
물건내역	동·층·호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제110동 제7층 제702호	133.97	61.073 40,591.9×----- 40,591.9



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
가	근화동 000-0	신성근화 미소지움 아파트	000/0/000	111.72	440,000,000	3,938,417	2025.03.28	-
나	근화동 000-0	신성근화 미소지움 아파트	000/00/0000	133.97	500,000,000	3,732,178	2025.06.04	-

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례는 본건 구분건물과 동일 또는 유사성 있는 건물에 소재하는 거래사례로서 비교성이 가장 높은 <거래사례 가>를 선택하여 적용합니다.

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000
-------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

- 1) 지 역 : 강원특별자치도 춘천시
- 2) 가격지수 : 아파트 매매가격지수
- 3) 기준시점 : 2025. 09. 19. (거래시점: 2025. 03. 28.)
- 4) 시점수정치

지역·용도	가격변동률	계 산 식
강원특별 자치도 춘천시 아파트	1.00802	아파트 지역 : 강원도 춘천시(25.03.28~25.09.19) 거래시점 : 2025.03.28, 2025년02월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.19, 2025년08월 지수를 적용 함 2025.03.28 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.8 2025.09.19 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 100.6 시점수정치 : $100.6/99.8 \approx 1.00802$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적 요인(토지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 건물요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적 요인으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 등	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격 차 율		
요 인	조 건	대 상 '1'	사 례 '가'	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	상호 유사합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층 수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
	주차의 편리성			
개별적 요인	층별 효용	0.97	1.00	본건이 층별효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 전체적으로 열세합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사합니다.
누 계		0.970	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가						
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,938,417	1.000	1.00802	0.970	3,850,903	3,850,903

나. 총액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	3,850,903	133.97	515,905,475	516,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액의 합리성 검토

1) 평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
ㄱ	근화동 000-0	신성근화 미소지움 아파트	000/0/000	114.97	400,000,000	3,479,168	2025.02.10	법원경매
ㄴ	근화동 000-0	신성근화 미소지움 아파트	000/00/0000	84.97	358,000,000	4,213,251	2025.07.23	매각

※ 출처: 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 합리성 검토

상기 평가사례의 기준시점 및 감정평가목적 등을 고려할 때에 평가사례와 거래사례는 가격수준이 다소 유사하며, 본건의 시세수준 등을 고려할 때, 본건의 산정단가는 적절한 가액이라고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	3,850,903	133.97	515,905,475	516,000,000	-
합 계				516,000,000	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

가. 감정평가액의 결정: 516,000,000원

나. 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

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 효자동 소재 '한국방송통신대학교 강원지역대학' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반교통상황은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물(제110동) 내 제7층 제702호로써,
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부타일마감 등,
창호 : 새시창호 마감 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 사다리형의 토지로, 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측 왕복2차선도로를 통해 단지내도로로 진출입 가능합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(제3종일반주거지역), 지구단위계획구역(근화주공아파트제1종지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m)(2015-12-11)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(건축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수 질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2019-04-08)

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) | |

(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는 바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 "구분건물 감정평가 명세표"에 기재하였는바, 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 춘천시 근화동 279-8 신성근화미소지움아파트 제110동 제7층 제702호



(주)감정평가법인 감동

위 치 도



소재지 강원특별자치도 춘천시 근화동 279-8 신성근화미소지움아파트 제110동 제7층 제702호



내부구조도

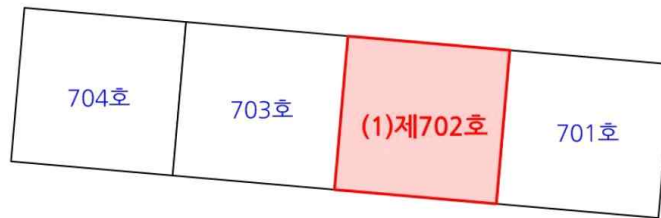


소재지

강원특별자치도 춘천시 근화동 279-8 신성근화미소지움아파트 제110동 제7층 제702호

4
No Scale

【 호별배치도 】



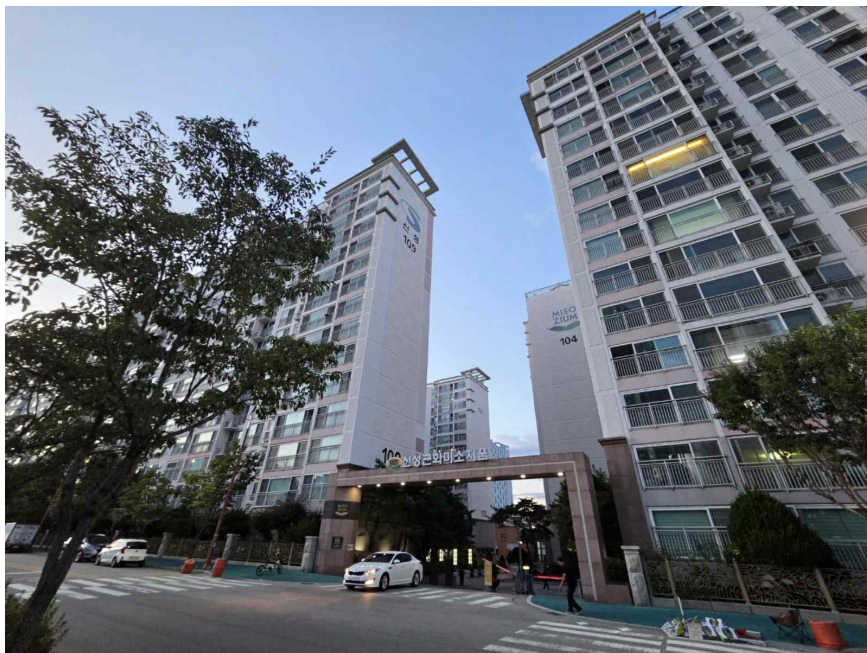
【 신성근화미소지움아파트 제110동 제7층 】

【 내부구조도 】

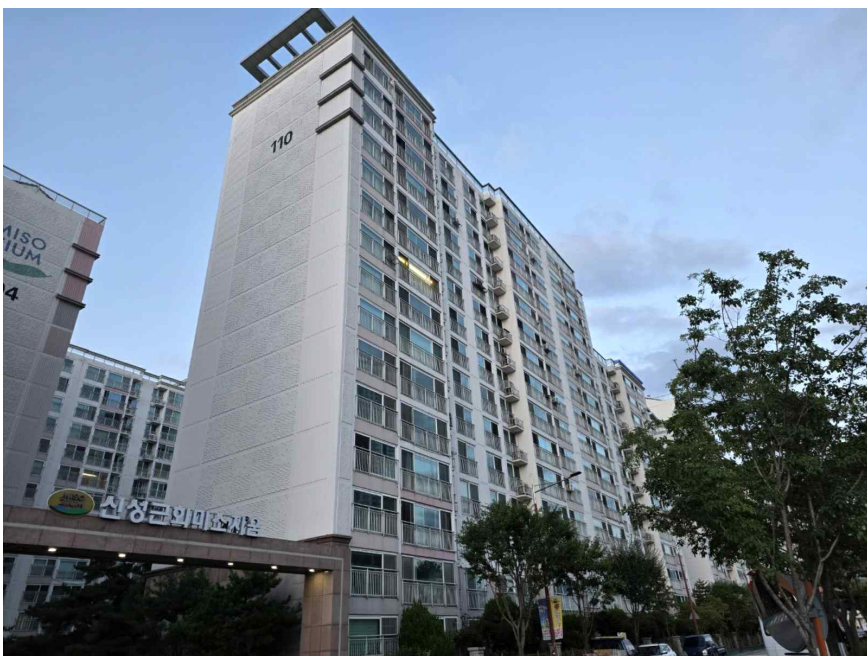


【 (1) 제7층 제702호 】

사 진 용 지

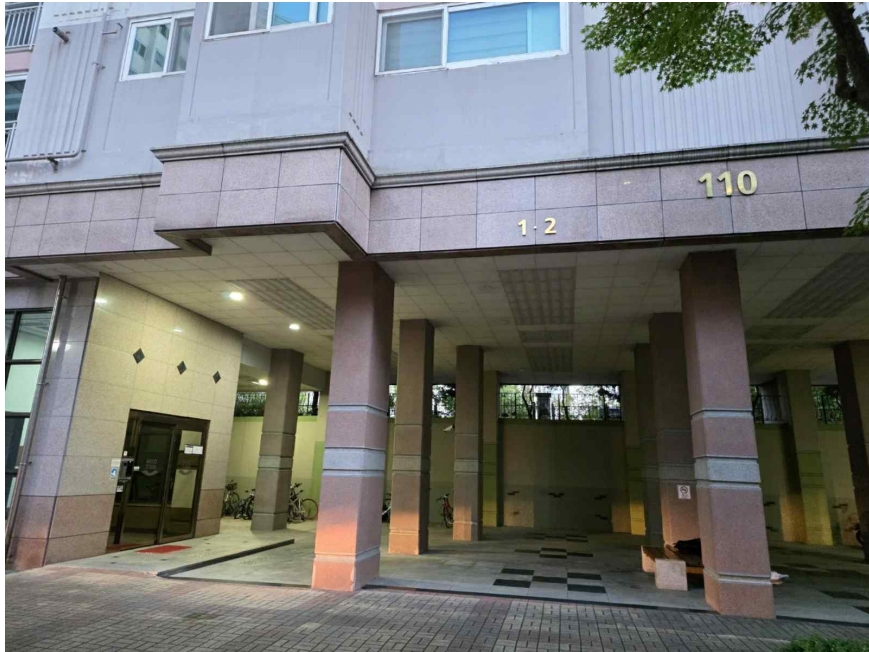


본건 단지전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 출입구 전경



본건 전경