

감정평가서

Appraisal Report

건명	김덕수 소유물건 (2025타경50458)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬
감정평가서번호	통일(강원)U250204-3001호

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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최우진

최우진

(주)통일감정평가법인 강원지사 지사장

최우진



(서명 또는 인)

감정평가액	일억삼천만원정(₩130,000,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가목적	경매	
제출처	춘천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김덕수	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.02.11.	2025.02.11.	2025.02.11.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	130,000,000
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩130,000,000

심사 확인	<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>
----------	---

이시규



구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
1	강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 [도로명주소] 강원 특별자치도 홍천군 공작산로 118	128-7 제나동	다세대 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			130,000,000	(통칭: 그랜드 홍타운 제106동)		
				1층	131.23					
				2층	131.23					
				3층	131.23					
				4층	131.23					
				옥탑	11.7					
				대	자연녹지지역	1,625				
				(내)	철근콘크리트구조 제4층 제401호	59.765			59.765	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	101.5625					
				(1) ----- 대지권	1,625 × ----- 1,625	101.5625				
			배분내역	토지 : 13,000,000						
				건물 : 117,000,000						
	합 계						₩130,000,000	.-		

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 소재 다세대주택(통칭:그랜드힐타운) 제나동(통칭:106동) 제4층 제401호로서, 춘천지방법원의 법원경매 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·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 02월 11일이며 귀 의뢰목록 및 공부 등을 기준으로 대상물건을 확인하였습니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 11일입니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 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 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 거래사례 및 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액 및 임료를 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가하였습니다.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 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.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 현황 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 관련 공적 장부에 의하였습니다.
- 본건은 토지와 건물의 가액을 구분 표시하되 적절한 비율 등을 적용하여 배분하였습니다.
- 본건은 현장 조사시 폐문 부재로 동류형 다세대주택의 내부개황도 및 탐문 조사된 사항을 근거로 작성하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7					
건물명 및 동·호수	다세대주택(통칭:그랜드홍타운) 제나동(통칭:106동) 제4층 제401호					
건물의 개황	구조 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일자	2021.01.18.	
	규모	지상 4층		대지면적	1,625㎡	
	주 용 도	다세대주택		지 목	대	
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
기호	동·호수					
1	제나동 제401호	59.765	5.85	65.615	101.5625	다세대주택

※ 기타사항 후첨 '건물감정평가요항표' 참조 요망.

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 비준가액

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 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로하여 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 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 (강원 특자치도)	건물명	호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도				전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-6	그랜드 홍타운 제가동	제2층 제000호	58.92	97.1875	120,000,000	2024.08.27.	-
		다세대주택				2,036,660	2022.12.21.	
#2	홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-6	그랜드 홍타운 제가동	제4층 제000호	58.92	97.1875	130,000,000	2023.04.17.	-
		다세대주택				2,206,382	2022.12.21.	

※개인정보보호를 위해 호수를 000로 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA DB)

구분	소재지 (강원 특별자치도)	건물명	호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
①	홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-6	그랜드 힐타운 제나동	제3층 제000호	58.92	130,000,000	경매	2024.03.25.	-
		다세대주택			2,206,382		2022.12.21.	

※개인정보보호를 위해 호수를 000로 표시하였습니다.

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 평형은 향, 층, 수리 여부에 따라 전유 면적당 단가 2,000,000/㎡ ~ 2,200,000/㎡ 수준입니다
--------------	---

마. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높은 거래사례<#1>을 비교사례로 선정하였습니다.

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

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정합니다.

가. 매매가격지수 : 연립다세대(강원특별자치도)

(출처 : 한국부동산원)

한국감정원 R-ONE부동산통계시스템	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
사례#1 거래시점	2024.08.27.	2024.07	100.7	
기준시점	2025.02.11.	2024.10	101.1	

※ 2025.01월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 10월 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2024.08.27. ~ 2025.02.11.	$101.1/100.7 \approx 1.00397$	1.00397

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	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
개별요인	층별 효용, 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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

기호 1 / 거래사례 #1 비교

항 목	세부항목	격차율	비교사항
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 외부요인 유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 건물요인 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		
개별요인	층별 효용	1.07	본건은 사례와 개별요인 층별 효용에서 우세합니다.
	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 기타요인 유사합니다.
비교치 누계			1.070

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

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)
1	2,036,660	1.00	1.00397	1.070	59.765	130,758,512

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액 (원/호)
1	제나동 제4층 제401호	59.765	5.85	65.615	2,175,186	130,000,000

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 130,000,000원

2. 결정의견

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

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 소재 "홍천소방서" 동측 인근에 위치하며, 다세대주택(통칭:그랜드힐타운 제나동(통칭:106동)으로서 인근은 소규모 공동주택, 근린생활시설, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장까지의 거리, 운행횟수 등으로 보아 대중교통 여건은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 제4층 제401호로서,
외벽 : 드라이비트 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
창호 : 플라스틱 새시 창호 등 마감,

이용상태 : 다세대주택으로 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 공동현관설비, 가스보일러에 의한 난방설비 되어있습니다.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

북측 하향 완경사지대의 계단식 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중이며, 본건 북서측에 소재하는 노폭 약8M 내외의 아스콘 포장도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 도시계획구역, 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>, 제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 침수위험지구<자연재해대책법>

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대관계

임대미상입니다.

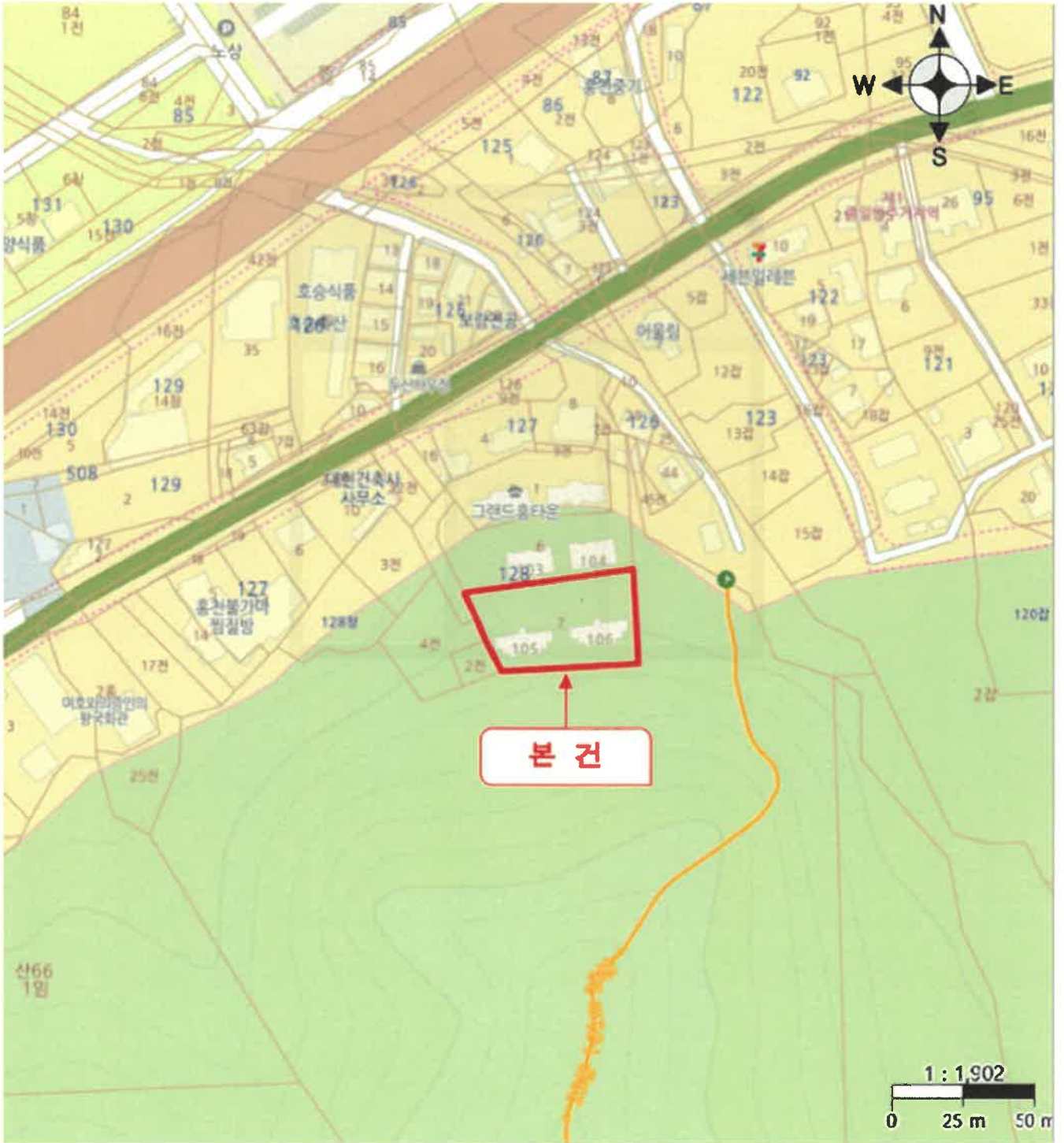
9. 기타 참고사항

없습니다.

광역 위치도

소재지

**강원특별자치도 홍천읍 갈마곡리 128-7
그랜드휴타운 제나동 제4층 제401호**



상세위치도

소재지

강원특별자치도 홍천읍 갈마곡리 128-7
그랜드힐타운 제나동 제4층 제401호



범례	■ 본 건	■ 표준지	■ 매매사래	■ 담보	■ 경매
	■ 일반거래	■ 보상	■ 자산재평가	■ 공매	■ 취득처분

호별배치도 및 이용상황

<<방위 및 축적없음>>

本件
그랜드힐타운
제나동 제4층 제401호

401	402
301	302
201	202
101	102

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 출입구 】

(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: U250204-3001

시행일자: 2025. 02. 11.

수 신: 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		인감		
담당자					

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2025.01.31.자 귀 제 『2025타경50458』 호로 의뢰하신 『김덕수 소유 (2025타경50458)』 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 (인)



청 구 서

감정평가서번호 : 통일강원U250204-3001호

춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬 귀하

일금 사십팔만사천원정 (₩484,000.-)

2025. 01. 31자 귀 제 『2025타경50458』 호로 의뢰하신 『김덕수 소유 (2025타경50458)』
 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거
 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고	
(가) 평 가 수 수 료	290,000	● 평 가 수 수 료 ●	
(나) 실 비	여 비	134,500	
	물 건 조 사 비	10,000	▶ 물건조사비 건물 1동 × @10,000 = 10,000 원 ▶ 공부발급비 집합건물등기사항전부증명서 1건 × @1,000, 건물대장1건 × @1,000 ----- = 2,000 원 ▶ 기타실비 사진 4장 × @1,000 = 4,000 원
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계	150,500		
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩440,000		
부 가 가 치 세	₩44,000		
총 계	₩484,000		
기 납 부 착 수 금	-		
정 산 청 구 액	₩484,000		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(U250204-3001)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협은행

301-0148-6738-11

(주)통일감정평가법인

2025년 02월 11일

(주)통일감정평가법인 강원지사

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL. 033-911-8444 FAX. 033-910-8444

공급자(사업자)등록번호 : 221-85-17691



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212021238000094		고유번호	5172025024-3-01280007		명칭	그랜드홈타운(106동) 나동		호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대	
대지위치	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리			기번	128-7		도로명주소	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작신로 118			
*대지면적	1,625 m ²	연면적	524.92 m ²	*지역	주구조		*지구	중용도			
건축면적	159.09 m ²	용적률 산정용 연면적	524.92 m ²	철근콘크리트구조		주용도	다세대주택		층수	지하: 총 지상: 4층	
*건폐율	9.79 %	*용적률	32.3 %	높이	124 m		지붕	(철근)콘크리트			
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적		*건축선 후퇴면적		*건축선 후퇴거리		m			

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주2	1층	철근콘크리트구조	다세대주택	131.23	주2	옥탑1층	철근콘크리트구조	계단실	11.7		
주2	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	131.23	- 이하여백 -						
주2	3층	철근콘크리트구조	다세대주택	131.23							
주2	4층	철근콘크리트구조	다세대주택	131.23							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 2월 4일

홍천군수



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297(mm)×210(mm) [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

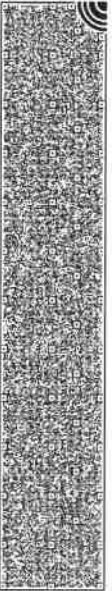
대지위치		강원특별자치도 홍천군 홍천읍 길미곡리		명칭	그랜드홈타운(106동) 나동		호수/기구수/세대수	0호/0기구/8세대	
지번	지번 관련 주소	128-7		도로명주소	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	승용	비상용	대	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용						
건축주	김덕수	19561130*****							대				허기일	2015.9.7.
설계자	심상학건축사사무소 월드GAE	강원도-건축사사무소-318	자주식	대	대	대	대	대	대	대	대	대	착공일	2015.10.13.
공사감리자	심상학건축사사무소 월드GAE	강원도-건축사사무소-318	기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	대	사용승인일	2021.1.18.
공사시공자 (현장관리인)	김은중 미조종합건설주식회사	경기도-건축공사업-10-2811	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	대		

*건축물 인증 현황		인증명		유료기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
								내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부	
								특수구조 건축물		해당	
								기초형식 [] 지내력기초		건축물 관리점검 현황	
								[] 파일기초		종류	
								미해당		점검유료기간	
								구조설계해석법: [] 동적해석법		
								GL		
								m		

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2021.1.19. 2023.6.11. 2024.2.2.	신규작성(신축)	변동내용 및 원인	변동일	에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 -이하어백-	그 밖의 기재사항	
		법률 제18994호(2023.6.11) 강원특별자치도 설치 국도교통부령 제1235호(2023.8.1) 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)					

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020212380000007	고유번호	5172025024-3-01280007	건축물 명칭	그랜드호텔타운(105동, 106동)	특이사항	
대지위치	강원특별자치도 홍천군 갈마리			지번	128-7	도로명주소	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118 외 1
대지면적	1,625 m ²	연면적	1,049.84 m ²	지역	자연녹지지역 외 1	지구	구역
건축면적	321.1 m ²	용적률 산정용 연면적	1,049.84 m ²	건축물 수	2	주용도	도시계획구역
건폐율	19.76 %	용적률	64.6 %	총호수/가구수/세대수	0호/0가/구/16세대	총주차대수	다세대주택
조경면적	m ²	공개공지/공간면적	m ²	건축선 후퇴면적	0호/0가/구/16세대	건축선 후퇴거리	12
							부속건축물
							m ²
							m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	그랜드호텔타운(105동) 가동	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	다세대주택	524.92	2021.1.19.	신축
주2	그랜드호텔타운(106동) 나동	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/4	다세대주택	524.92	2021.1.19.	신축
				- 이하야백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

홍천군수



담당자: 전 화:

발급일 : 2025년 2월 4일

297mmx210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리		명칭	그랜드홈타운(105동,106동)		특이사항
지번	지번 관련 주소			도로명주소	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118외 1		
128-7				도로명주소 관련 주소	공작산로, 118		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근				
건축주	***	***							허기일	
설계자	***	***	자주식	대	12 대	대	***하수처리시설	※금수설비(저수조)	2015.9.7.	
공사감리자	***	***	기계식	대	대	대	※하수처리시설 구분 수량 및 총용량	수량 및 총용량	2015.10.13.	
공사시공자 (현장관리인)	***	***	전기차	대	대	대	용량 9,98㎡	지하	사용승인일	
				㎡	㎡	㎡			2021.1.18.	

인증명		유요기간	성능	건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
				내진설계 적용 여부	내진능력	내진능력	관리계획 수립 여부		
				특수구조 건축물	비적용	지하수위			
				기초형식: [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 (20 Vm)	미해당	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 동적해석법			
				[<input type="checkbox"/>] 파일기초	GL	-2 m			
							종류	점검유요기간	

변동사항		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
변동일	2021.1.18.	신규작성(신축)	변동일	지역: 도시지역	
변동일	2023.6.11.	법률 제18994호(2023.6.11.) 강원특별자치도 설치 -이하야백-		-이하야백-	

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 간)에 적습니다.



문서확인번호 : 1738-6330-0980-9768



집합건축물대장(전유부, 갑)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서시] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID 222021288000015 고유번호 5172025024-3-01280007 명칭 그랜드휴터운(106동) 나동 호명칭 401

대지위치 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 지번 128-7 도로명주소 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	지번			
주	4층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	다세대주택	59.765	김덕수 561130-1*****	128-7	경기도 이천시 부발읍 무촌로 105, 102동 303호 (휴먼시아)	1/1	2021. 10. 19. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)			- 이하여백 -		
주	4층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	다세대주택	5.85					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 04일

담당자 : 민원과
전화 : 033-430-2296

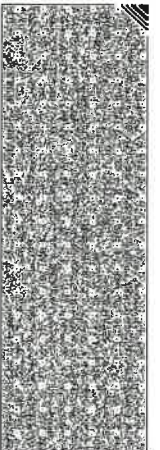
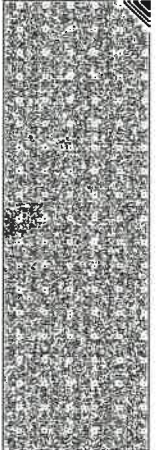
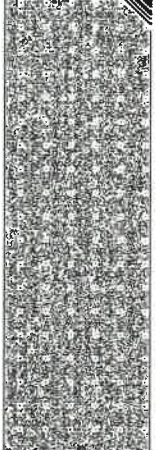
홍천군수



*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 1452-2019-000333

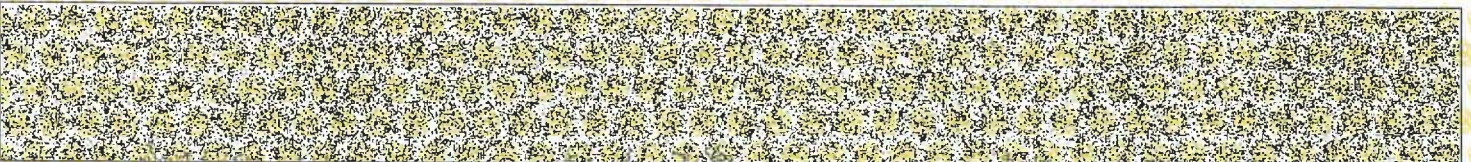


[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	집 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건물 내역	등기원인 및 기타사항
1		강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 [도로명주소] 강원도 홍천군 홍천읍 공작산로 118	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다세대주택 1층 130.48㎡ 2층 130.48㎡ 3층 130.48㎡ 4층 130.48㎡ 옥탑 11.7㎡	2019년1월21일 등기
2				건축법상 사용승인 받지 않은 건물임
3	2021년2월4일			2021년1월18일 사용승인으로 인하여 2번등기 말소
4	2021년2월4일	강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 [도로명주소] 강원도 홍천군 홍천읍 공작산로 118	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다세대주택 1층 131.23㎡ 2층 131.23㎡ 3층 131.23㎡ 4층 131.23㎡ 옥탑 11.7㎡	신청각오
5		강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 [도로명주소] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 다세대주택 1층 131.23㎡ 2층 131.23㎡ 3층 131.23㎡ 4층 131.23㎡ 옥탑 11.7㎡	2023년6월11일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월12일 등기

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 14520214502205022010190041CCB0003321W0M13359T11122

발급확인번호 AOPG-DZJA-3330

발행일 2025/02/04

[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제401호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7	대	1625㎡	2021년2월4일 등기
2	1. 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7	대	1625㎡	2023년6월11일 1토지 행정구역명칭변경 2023년6월12일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

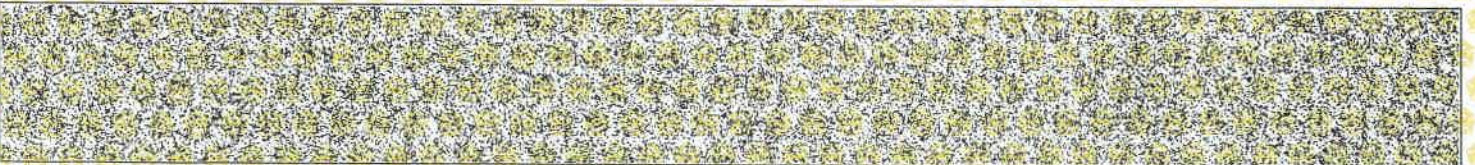
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1		제4층 제401호	철근콘크리트구조 59.39㎡	2019년1월21일 등기
2	2021년2월4일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 59.765㎡	신청착오

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1625분의 101.5625	2019년5월28일 대지권 2021년2월4일 등기
2			별도등기 있음 1토지(을구 10(1)번, 10(2)번, 11번 근저당권설정 등기) 2021년2월4일 등기
3			2번 별도등기 말소 2021년2월25일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 박계래 580115-***** 인천광역시 계양구 봉오대로531번길 22-16, 가동 201호 (효성동, 경인빌라)



[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				가압류 등기의 촉탁으로 인하여 2019년1월21일 등기
2	가압류	2019년1월21일 제1393호	2019년1월17일 춘천지방법원의 가압류 결정(2018카단6 00)	청구금액 금76,000,000원 채권자 신동성 730403-***** 경기도 양평군 양평읍 중앙로 163
3	가압류	2019년2월1일 제2441호	2019년2월1일 춘천지방법원의 가압류 결정(2019카단6 6)	청구금액 금37,700,000 원 채권자 이병일 640828-***** 경기 양평군 개군면 조산길 75 (내리)
4	소유권이전	2019년12월30일 제26110호	2019년12월19일 매매	소유자 김덕수 561130-***** 경기도 이천시 부발읍 무촌로 105, 102동 303호 (휴먼시아) 매매목록 제2019-1228호
5	3번가압류등기말소	2020년1월28일 제1555호	2020년1월20일 해제	
6	2번가압류등기말소	2020년1월30일 제1720호	2020년1월20일 해제	
7	소유권이전	2021년3월4일 제4380호	2021년3월3일 신탁	수탁자 주식회사부궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동, 포스코피엔에스타워)
	신탁			신탁원부 제2021-57호
8	소유권이전	2021년10월19일 제21692호	2021년10월19일 신탁재산의귀속	소유자 김덕수 561130-***** 경기도 이천시 부발읍 무촌로 105, 102동 303호 (휴먼시아)
	7번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
9	강제경매개시결정	2025년1월24일 제1199호	2025년1월24일 춘천지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경504	채권자 김선준 960524-***** 강원특별자치도 홍천군 남면 가작골길 6-1 103동 605호 (화랑마을아파트)



[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제401호

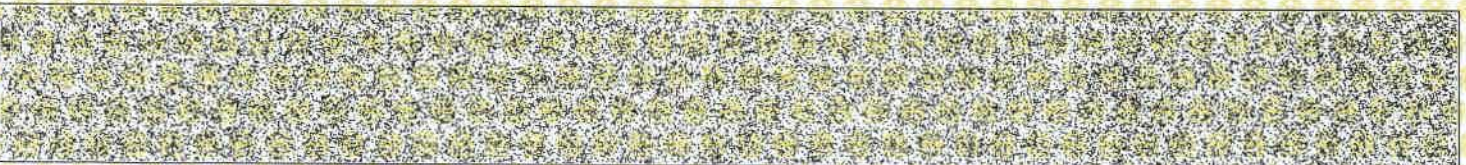
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			58)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2023년11월22일 제18892호	2023년11월22일 춘천지방법원홍천군법원의 임차권등기명령 (2023카임9)	임차보증금 금120,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년10월14일 주민등록일자 2021년10월26일 점유개시일자 2021년10월15일 확정일자 2021년10월15일 임차권자 김선준 960524-***** 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 공작산로 118. 나동 401호 (그랜드홈타운)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년11월22일 부기

【 매 매 목 록 】

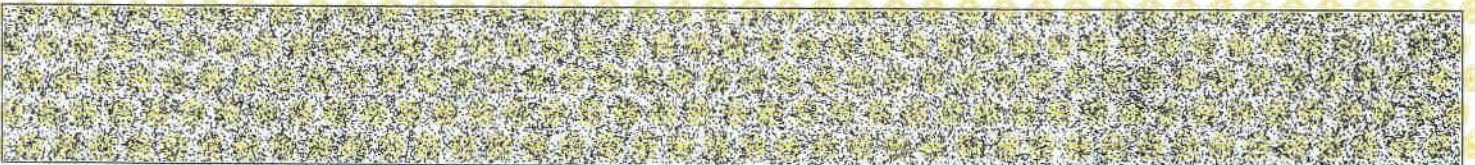
목록번호	2019-1228			
거래가액	금800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제1층 제101호	5	2019년12월19일 매매	
2	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제1층 제102호	5	2019년12월19일 매매	
3	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제2층 제201호	5	2019년12월19일 매매	
4	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제2층 제202호	5	2019년12월19일 매매	



[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제401호

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
5	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제3층 제301호	5	2019년12월19일 매매	
6	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제3층 제302호	5	2019년12월19일 매매	
7	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제4층 제401호	5	2019년12월19일 매매	
8	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제가동 제4층 제402호	5	2019년12월19일 매매	
9	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제1층 제101호	4	2019년12월19일 매매	
10	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제1층 제102호	4	2019년12월19일 매매	
11	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제2층 제201호	4	2019년12월19일 매매	
12	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제2층 제202호	4	2019년12월19일 매매	
13	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제3층 제301호	4	2019년12월19일 매매	
14	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제3층 제302호	4	2019년12월19일 매매	
15	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제401호	4	2019년12월19일 매매	
16	[건물] 강원도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제402호	4	2019년12월19일 매매	

— 이 하 여 백 —



[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 128-7 제나동 제4층 제401호

관할등기소 춘천지방법원 홍천등기소 / 발행등기소 춘천지방법원 등기과
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

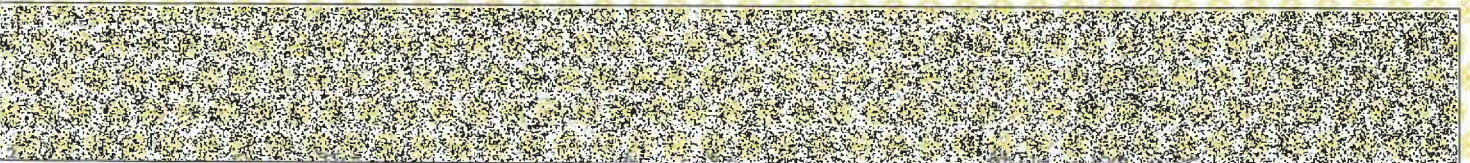
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 압구, 음구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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 1452021450220502201019004ICCB0003321WOM63359T11122

발급확인번호 AOPG-DZJA-3330

발행일 2025/02/04