

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 송석호 소유물건(2025타경20587)

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

감정서번호 : m10-257042307



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 강원지사

TEL. 033-910-1369 FAX. 033-910-1361

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 강원지사  
지사장 강원지사장



감정평가사  
김춘동

김춘동 (인)

감정평가액	<b>칠천구백만원정 (₩79,000,000.-)</b>					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송석호 (2025타경20587)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 30	2025. 04. 28 ~ 2025. 04. 30	2025. 04. 30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	79,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩79,000,000.-

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

李明宰



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 소재 '동화초등학교' 남측 인근에 위치하는 '문막현진아파트' 제101동 제5층 제509호에 대한 춘천지방법원 원주지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 28일 ~ 2025년 4월 30일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유물건으로 일반거래 관행상 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 1543 문막현진아파트			
도로명주소	강원특별자치도 원주시 문막읍 왕건로 77			
	주용도	아파트 499세대		
	주구조	철근콘크리트조		
	사용승인	1997.01.30		
	건물규모	층수	지1층 / 지상10~18층	
		연면적	44,626.55 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	101동/ 5/509	아파트	59.58	24.598	84.178	31.791	70.78
합계 (1개호)			59.58	24.598	84.178	31.791	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
				전유	분양			
#1	동화리 1543	103/14/***	공동주택	59.58	84.178	83,000,000 (@1,393,084)	2024.06.14	-
#2	동화리 1543	103/15/***	공동주택	59.58	84.178	83,000,000 (@1,393,084)	2024.07.03	-

※ 개인정보보호법에 의거하여 구체적인 호수는 기재를 생략하였음.(이하 동일) (출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.07.03/ 2025.04.30	
강원 원주시 아파트	0.100% (1.00100)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	99.6
			기준시점 당시 지수	2025.03	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 99.6) / 99.6$ $\approx 1.00100$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.950	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	101/5 /509	59.58	#2	1,393,084	1.000	1.00100	0.950	1,320,000	78,645,600	79,000,000
합계		59.58	-	-	-	-	-	-	-	79,000,000

※ 산정단가(시산가액) : 유효숫자 세자리(두자리) 미만에서 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
유사평형 아파트	공동 주택지대	소로변	1,200,000-1,500,000	3종일주

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	동화리 1543 101/4/***	공동주택	59.58	84.178	78,000,000 (@1,309,164)	2024.12.04	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	강원 원주시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	14,313,000,000	11,778,990,024	82.3	164	71	43.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제101동 제5층 제509호	59.58	31.791	79,000,000
합계		59.58	31.791	79,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가 격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		문막현진아파트 제101동 제5층 제509호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	강원특별 자치도 원주시 문막읍 동화리  [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 문막읍 왕건로 77	1543 문막현진 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브 지붕 15층  지층 1층 ~ 13층 각 14층 ~ 15층 각	674.00 756.34 685.27			
	상동	1543	대	제3종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 제5층 제509호  소유권 1.x ----- 대지권	16,120.6  59.58 31.791 16,120.6 x--- 16,120.6	59.58  31.791	79,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 23,700,000 55,300,000	
<b>합 계</b>							<b>₩79,000,000.-</b>	
				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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 소재 '동화초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동 주택지대로서 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 소재함.

### (2) 교통상황

본건 단지까지 제차량을 통해 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건 내 제 5층 제509호(사용승인일 : 1997.01.30)로서

외벽 : 페인트 마감 등  
창호 : 새시창호 등임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

### (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 승강기, 소화전설비 등이 설치되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 주변 외곽공도와 연결되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

동화리 1543 :제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한  
모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동화초등학교)<교육환경  
보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

### (9) 공부와의 차이

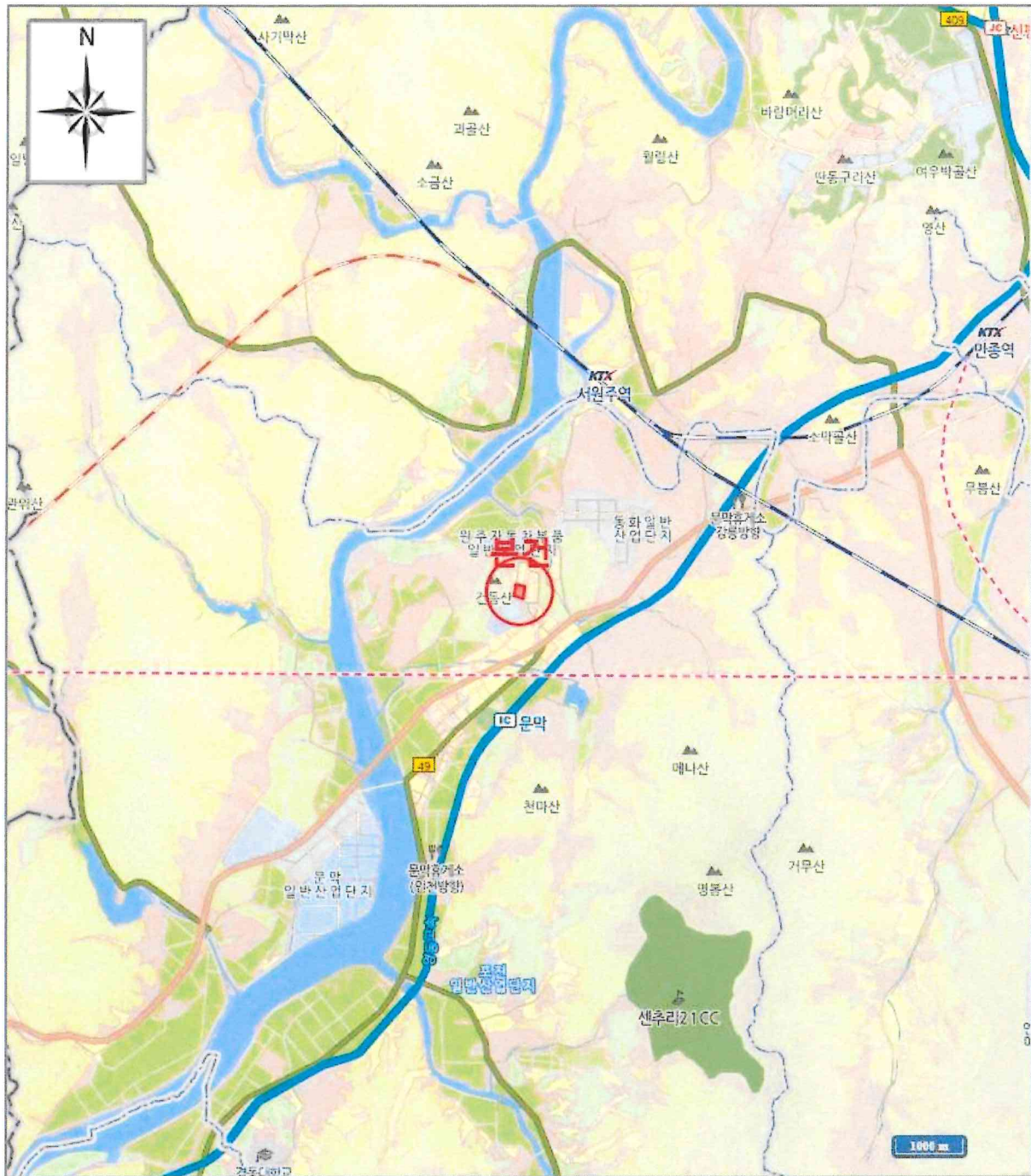
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

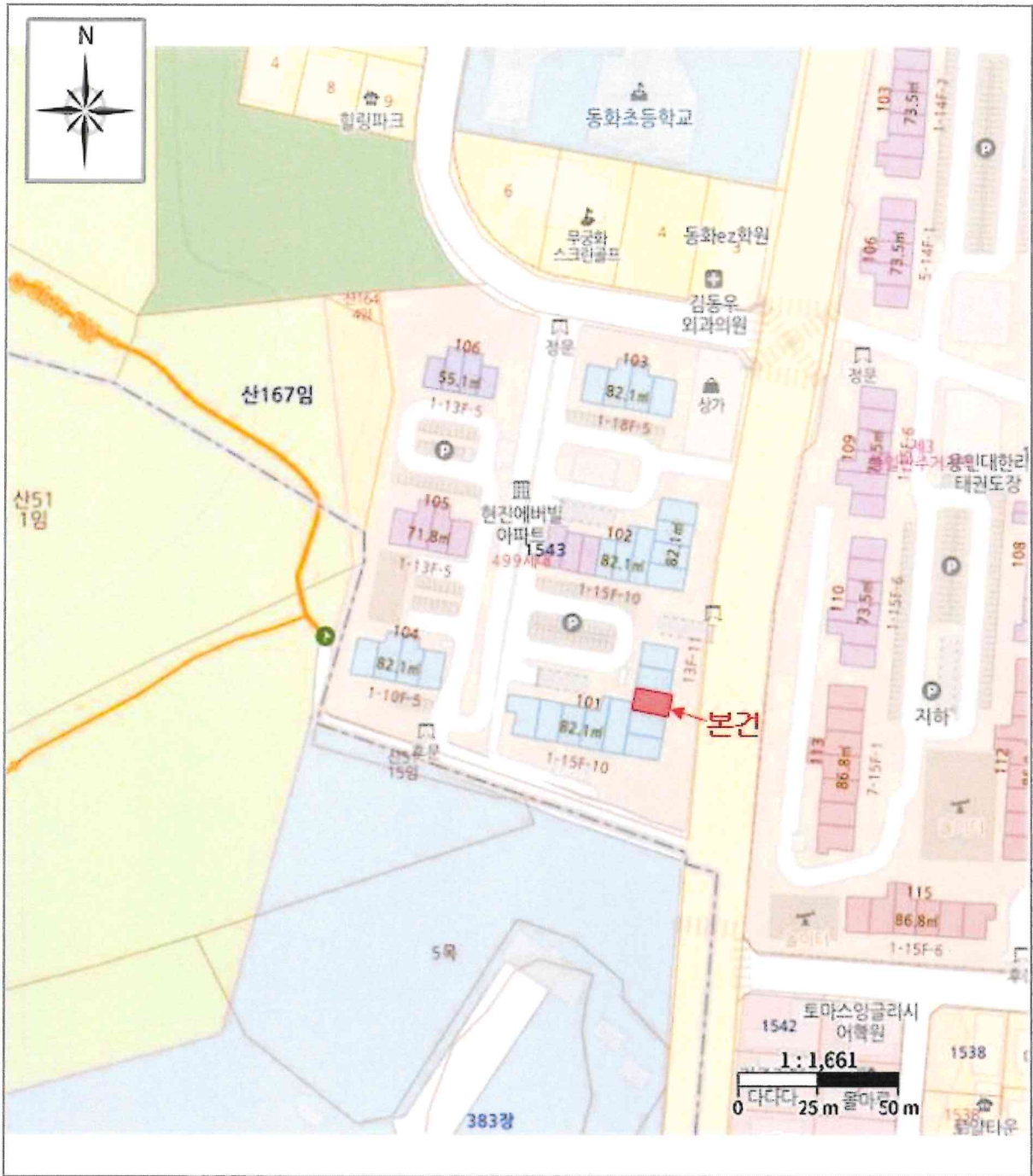
# 광역 위치도

소재지 강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 1543 문막현진아파트 제101동 제5층 제509호



# 상세 위치도

소재지 강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 1543 문막현진아파트 제101동 제5층 제509호

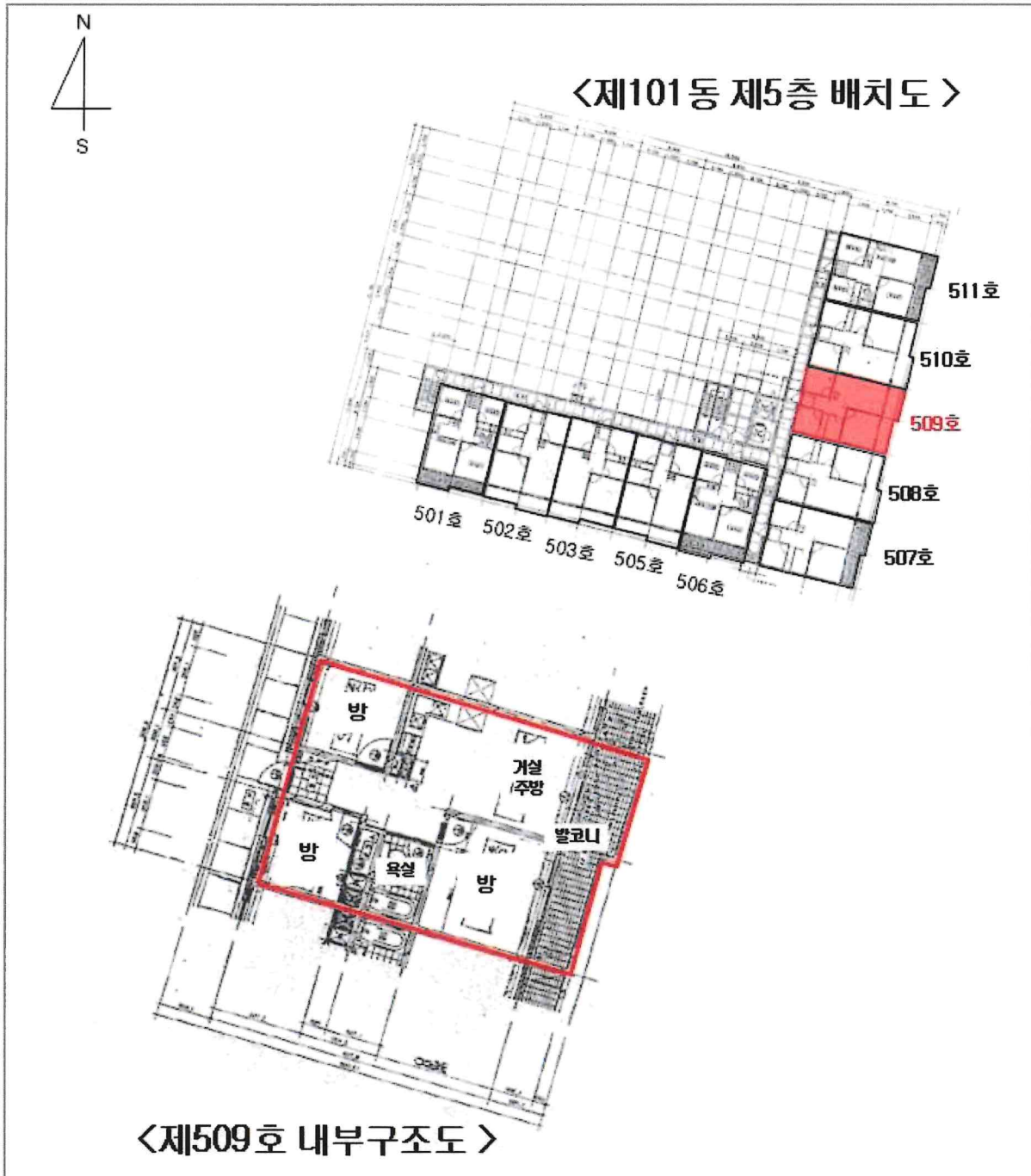


[ 범례 ]      ■ 본 건      ■ 평가사레      ■ 거래사레

# 호별배치도 및 내부구조도

소재지

강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 1543 문막현진아파트  
제101동 제5층 제509호



# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 1543 문막현진아파트  
제101동 제5층 제509호



본건 전경



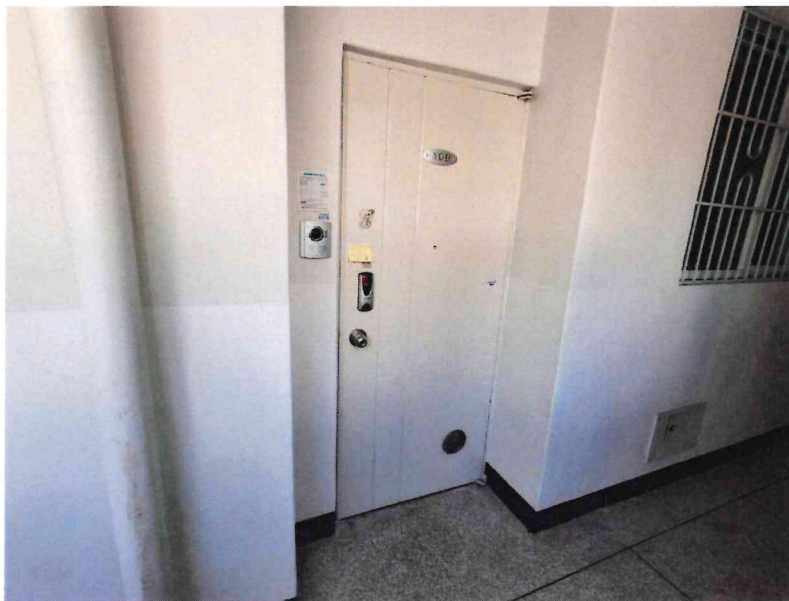
본건 동 출입구

# 사 진 용 지

소재지	강원특별자치도 원주시 문막읍 동화리 1543 문막현진아파트 제101동 제5층 제509호
-----	---



본건 엘리베이터



본건 현관