

김 정 평 기 시

간 명	김정화 소유물건 (2025타경20887) (경매1계)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 최문수
김정평가시 번호	이목-2025-081

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
[의뢰인 또는 담보제공인]과 목적이 다른 사람에게 대여할 수 없으며
본 이목평가서, 계약(중개), 감정(분석)할 수 없으며 모든 사항 불
에 대하여 감정평가원은 책임을 지지 않습니다.

이목김정평가사사무소

TEL. 033-733-2878 FAX. 033-733-2877

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 주 일

(인)

감정평가액	일억일천칠백만원정 (₩117,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 최문수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김정화 (2025타경20887)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.08	2025.09.08	2025.09.09	
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	1개호	구분건물	1개호	-	117,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩117,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I . 감정평가의 개요

1. 평가목적

본 감정평가는 강원특별자치도 원주시 개운동 소재 원주중학교 동측 인근에 위치한 예가하이빌 102동 5층 501호에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

2) 감정평가 조건

별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 기간 및 기준시점

1) 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 09월 08일에 대상물건의 현황, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과의 부합 여부, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반요인 등에 대해 실지조사를 하였음.

2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 08일을 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 개운동 541, 546-4, 547-1						
건물명	예가하이빌			사용승인일	2015.05.19		
구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕						
본 건		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 (㎡)	용도	
기호	동 호수					공부	현황
1	102동 501호	74.98	12.408	87.388	34.581	오피스텔	오피스텔

5. 그 밖의 사항

현장조사시 이해관계인의 부재로 내부를 확인하지 못하여 부득이 외부에서의 관찰, 탐문조사 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 참고하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가방법

가. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 사례자료 및 참고가격자료

1) 인근지역 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례	소재지	동	전유 면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
		호수					사용승인일
A	개운동 547외	***동 ***호	61.11	32.923	100,000,000	1,636,393	2024.04.01
							2015.05.19
B	개운동 541외	***동 ***호	72.28	33.336	120,000,000	1,660,210	2021.09.02
							2015.05.19

2) 인근지역 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례	소재지	동	전유 면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
		호수					사용승인일
가	개운동 541외	***동 ***호	75.9	35.005	114,000,000	1,501,976	2024.06.14
							2015.05.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	등	전유 면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점
		호수					사용승인일
나	개운동 541외	***동 ***호	72.28	33.336	119,000,000	1,646,375	2024.09.23
							2015.05.19

3) 인근지역 유사물건 가격수준

1,350,000원/㎡(전유면적) ~ 1,650,000원/㎡(전유면적) 수준임.

2. 비교사례의 선정

대상 부동산과 지리적으로 근접하고 있으며 비교 가능성이 높은 기호(A) 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

연립다세대

지역 : 강원특별자치도(24.04.01~25.09.08)

2024.04.01 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 99.7

2025.09.08 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.1

시점수정치 : $100.1/99.7 \approx 1.00401$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인

구분		비교치	비고
요인특성	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이동의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부요인	시공업체 브랜드	1.00	대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별·향별·위치별(동별 및 라인별) 효용	0.95	사례 대비 층별효용에서 우세하나 서비스면적 등에서 열세한바 전반적인 호별요인 열세함
	대지권의 크기, 서비스면적		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
계		0.950	

7. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	1,636,393	1.00	1.00401	1.00	0.950	74.98	117,029,323	117,000,000

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		감정평가액(원)	비고
구분건물	1	117,000,000	상세내역은 후첨 '명세표'참조
감정평가액 합계		117,000,000	

2. 감정평가액의 결정 의견

참고가격자료(평가사례, 가격수준 등) 등을 종합적으로 검토시 거래사례비교법에 따른 가격의 합리성이 인정되는바 거래사례비교법에 따른 가격을 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 본건의 감정평가액은 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정된 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	강원특별 자치도 원주시 개운동 [도로명 강원특별 자치도 원주시	541 546-4 547-1 에가 하이빌 102동 주소] 개운4길 78	오피스텔, 다세대주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 (내) 철근콘크리트조 5층 501호			117,000,000		
						17.92			
						30.79			
						280			
						280			
						333.3			
						333.3			
						276.3			
						74.98			74.98
					(1)	강원특별 자치도 원주시 개운동			541
(2)	546-4	답	제2종일반주거지역		95				
(3)	547-1	잡종지	제2종일반주거지역		296				
				(1,2,3)소유권		34.581	34.581		
				대지권		614	614		
				배분내역	[토지가격 29,250,000 건물가격 87,750,000			
	합 계			이 하			₩117,000,000.-		
				여		백			

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 원주시 개운동 소재 원주중학교 동측 인근에 위치한 예가하이빌 102동 5층 501호로서 부근은 아파트, 단독주택 등으로 형성된 주택지대임.

(2) 교통상황

버스노선 및 운행빈도 등을 고려시 일반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 6층 건물내 5층일부로서
외벽:석재타일붙임
내벽:벽지도배마감, 타일붙임 등
창호:PVC창호

(4) 이용상태

집합건축물대장상 오피스텔 용도임.

(5) 설비내역

가스보일러설비, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 사다리형 토지로서 오피스텔 및 다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약6미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2):제2종일반주거지역, 소로3류(폭8m 미만)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

기호(3):제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계는 미상임.

나. 본건은 제시목록상 102동이나 외부표기상 2동으로 되어 있음.

광역위치도

4

소재지

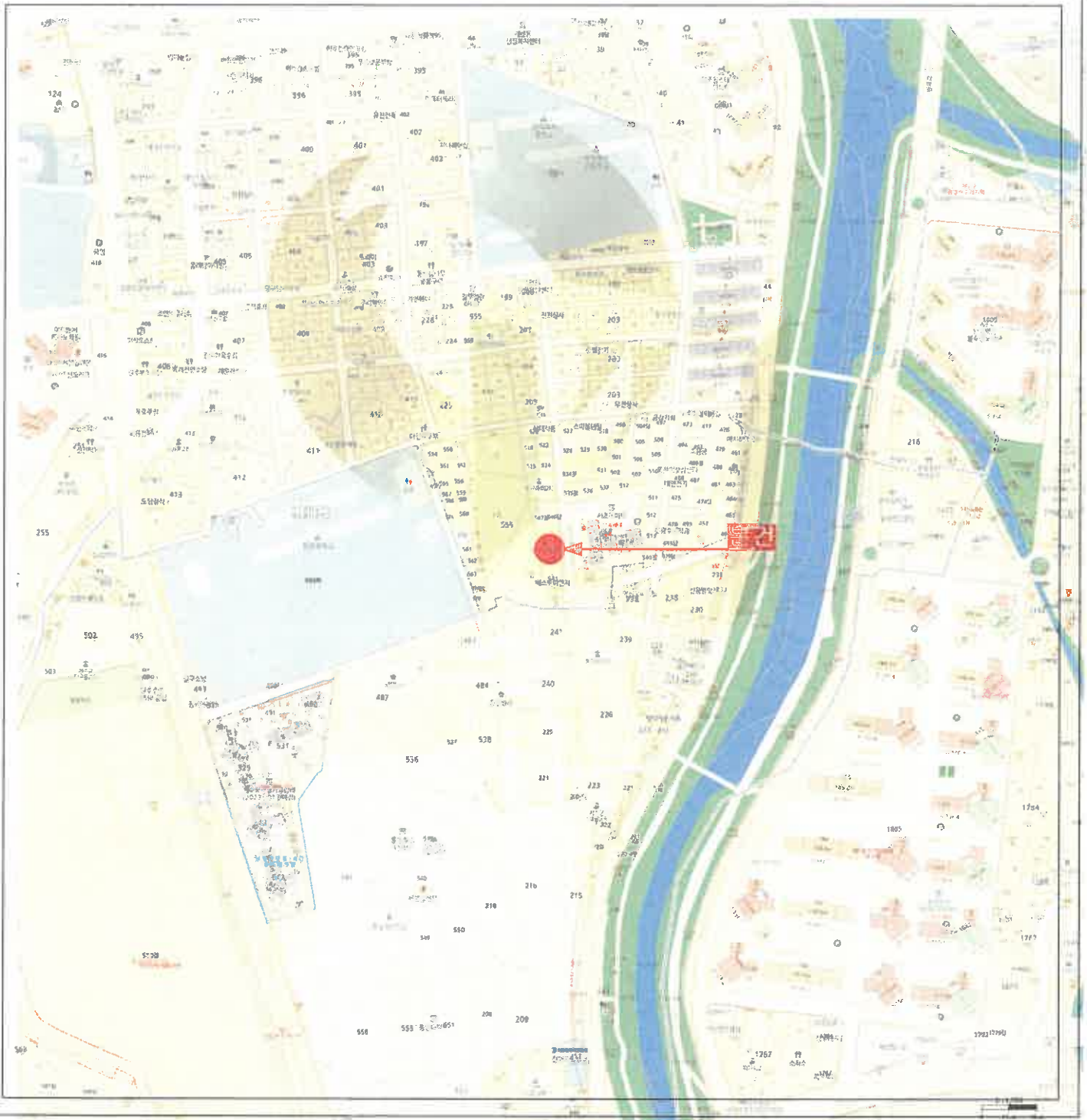
강원특별자치도 원주시 개운동 541의



위 치 도

4

소재지 강원특별자치도 원주시 개운동 541의

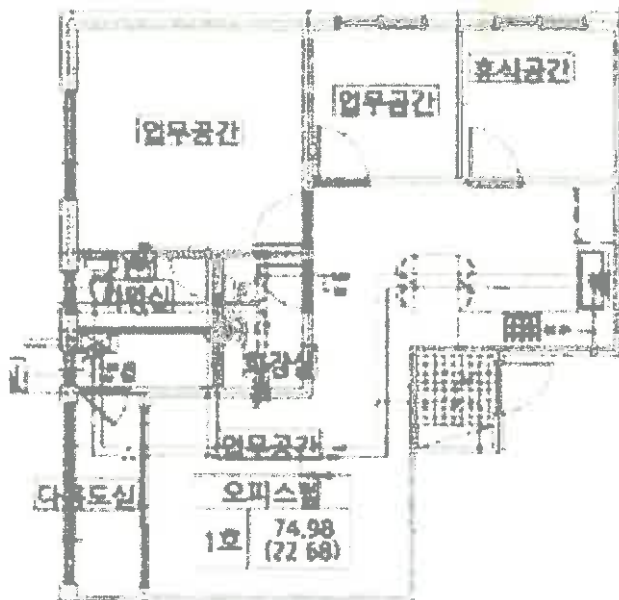
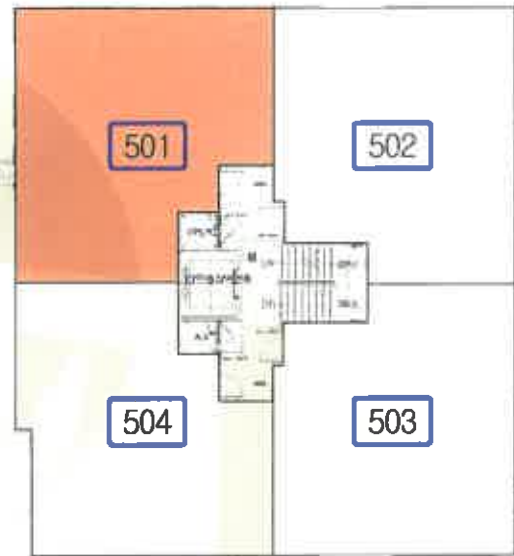


호별 배치도

4

NO SCALE

본건 (에가하이빌
102동 5층 501호)



내부개황도

사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경