

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	정세훈 소유물건 (2025타경1490)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 최문수
감정평가서 번호	지인 제250714-137호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가사무소등은 책임을 지지 않습니다.

지인감정평가사사무소

JEE IN APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666

[구분건물] 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일억칠천오백만원정(₩175,000,000.-)				
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 최문수	감정평가목적	법원경매		
채무자	-	제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	정세훈 소유물건 (2025타경1490)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.07.21	2025.07.21	2025.07.24	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	175,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩175,000,000.-

※ 별첨 : 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 원주시 단구동에 소재하는 “현진에버빌2차아파트” 제204동 제13층 제1301호로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거하여 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 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 21일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.07.21일에 시행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 개요

구 분	기호(1)			
소 재 지	지번주소	강원특별자치도 원주시 단구동 1588-1번지		
	도로명주소	강원특별자치도 원주시 늘품로 38		
건물명 (층·호수)	현진에버빌2차아파트 제204동 제13층 제1301호			
용 도	아파트		사용승인일자	2002.07.26
면 적 (㎡)	전유면적	공용면적(주)	대지권	평형
	59.699	16.817	35.112	-
용도지역	제2종일반주거지역			
공동주택 공시가격	107,000,000 (2025.01.01.기준)			
기 타	단지규모 6개동 340세대			

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건에 대한 위치 및 호별확인은 집합건축물대장상 “건축물현황도” 및 현장 호별표식을 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건은 거주인의 부재로 내부구조를 조사치 못하고 부득이 외부에서의 관찰, 탐문조사 등에 의거하여, 일반적인 이용상황 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 참고하여 평가하였으며, 현황과 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가방식

- 가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.
- 나. 원가방식은 정확한 비용자료 및 객관적인 사례수집 등이 가능한 경우에 적합하고, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있습니다.
- 다. 따라서, 본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건 구분건물은 인근지역 내에 소재하는 동유형 및 유사유형 물건의 거래시세 및 임대가격 수준, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비, 관리상태, 층별 및 위치별 효용도와 주거의 쾌적성 및 편리성 등 제반가치형성요인 등을 종합참작하여 토지, 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.
- 나. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 있어 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명	동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)
						사용승인일		
가	단구동 1588-1	현진에버빌 2차아파트	20*동 13층 130*호	59.699	35.112	2025.01.22	177,000	2,964,874
						2002.07.26		
나	단구동 1588-1	현진에버빌 2차아파트	20*동 13층 130*호	59.699	35.112	2024.10.30	170,000	2,847,619
						2002.07.26		

※ 거래단가=거래금액÷전유면적

개인정보보호를 위해 구체적인 호수 등은 **표시 하였습니다.

나. 비교사례[거래사례]의 선정

상기의 거래사례 중 대상물건과 동일 단지내에 소재하고 본건과 물적유사성이 높으며 비교적 최근에 거래된 “거래사례 가”를 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. (1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.
- ㄴ. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “강원특별자치도 원주시 아파트부분 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 미고시인 경우에는 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였습니다.

나. 월별 아파트 매매가격지수(2025.03=100)

(강원특별자치도 원주시)

[자료: 한국부동산원]

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년												
지수	98.9	99.0	99.1	99.4	99.7	99.9	100.1	100.3	100.5	100.5	100.3	100.4
2025년												
지수	100.3	100.2	100.0	99.7	99.5	99.4	-	-	-	-	-	-

다. 시점수정치 산정

구분	적용시점	가격지수
거래사례의 거래시점 가격지수	2024.12	100.4
대상물건의 기준시점 가격지수	2025.06	99.4
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.4 / 100.4 ≒ 0.99004	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인의 비교 (주거용)

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 단지외부요인은 대등함.
단지내부요인	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	같은 단지 내에 소재하는 바 단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	1.00×1.00×1.00×1.00

6. 대상부동산의 가격결정

가. 적용단가결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	2,964,874	1.00	0.99004	1.000	2,935,344	2,935,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액 결정

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산정금액(원)	결정금액(원)	비고
1	59.699	2,935,000	175,216,565	175,000,000	-

다. 토지 및 건물 배분내역

기호	감정평가액(원)	토지가격(원)	건물가격(원)	비고
1	175,000,000	52,500,000	122,500,000	-

IV. 참고가격자료

1. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	동·호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	기준시점	평가목적	평가금액(천원)	전유면적㎡당단가(원)
						사용승인일			
A	단구동 1588-1	현진에버빌 2차아파트	20*동 8층 80*호	59.761	35.148	2024.07.03	경매	176,000	2,945,065
						2002.07.26			

※개인정보보호를 위해 구체적인 호수 등은 **표시 하였습니다.

2. 경매 통계분석

[자료: 인포케어]

구분	강원특별자치도			원주시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근6개월 평균	21.4	53.4	890	21.5	50.7	175
최근1년간 평균	25.3	56.8	2,087	22.4	52.7	338

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[자료: 인포케어]

구 분	강원특별자치도 원주시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 『아파트』 평균	38.4	83.1	78

3. KB 부동산 아파트 시세

아파트명	공급면적 / 전용면적(㎡)	기준년월	하위평균 (만원)	일반평균 (만원)	상위평균 (만원)
현진에버빌2차 아파트	76B/59.69	2025.06	16,000	17,000	17,500
		2025.05	16,000	17,000	17,500
		2025.04	16,000	17,000	17,500

4. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건과 같은 유사 평형의 경우 층별, 호별, 내부인테리어 및 선호도에 따라 차이가 있기는 하지만 대략적인 시세수준은 160,000,000 ~ 190,000,000원 내외 수준임.
------	---

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

본건 구분건물의 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 위에서 산출된 비교방식인 거래사례비교법에 의한 산정금액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
1	단구동 1588-1	현진에버빌 2차아파트	204동 13층 1301호	59.699	35.112	175,000,000
합 계						₩175,000,000

구분건물 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시							
	강원특별자치도 원주시 단구동	1588-1 현진 에버빌 2차아파트 204동	아파트	철근 콘크리트조 경사스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 강원특별자치도 원주시 늘품로 38			1층	189.874			
				2층	304.160			
				3층	304.160			
				4층	304.160			
				5층	304.160			
				6층	304.160			
				7층	304.160			
				8층	304.160			
				9층	304.160			
				10층	304.160			
				11층	304.160			
				12층	304.160			
				13층	304.160			
			14층	304.160				
			15층	304.160				
	전유부분의 건물의 표시			13층 1301호 철근 콘크리트조	59.699	59.699	175,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시	토지의 표시						
	토지의 1. 강원특별 자치도 원주시 단구동	1588-1	대	제2종 일반주거지역	12,283.3			

구분건물 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의	종류		1. 소 유 권				
	대지권의	비율		1. 12,283.3분의 35.112	35.112	35.112		
							토지·건물 배분내역 토지 : 52,500,000 건물 : 122,500,000	
	합 계						₩175,000,000.-	
				이 하	여	백		

(구분건물) 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-----------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지형상 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 단구동 소재 "남원초등학교" 북측으로 인접해 위치하고 있으며, 부근은 아파트, 단독주택, 근린생활시설 및 주상용건물 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때, 대중교통 사정은 양호시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 15층 중 13층 1301호로서,

외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.

내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감.

창 호 : 샷시 창호 등 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 개별난방설비, 소방설비 및 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(구분건물) 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-----------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지형상 및 이용상태

대체로 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 현황 "아파트부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

단지내 포장도로를 이용하여 출입하고 있으며, 주차장시설 등이 되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(구곡지구), 중로1류(폭20M~25M)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률> 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지 강원특별자치도 원주시 단구동 1588-1 현진에버빌2차아파트 204동 13층 1301호



현장 사진



【본건 단지】



【본건】

현장 사진



【본건】



【본건】