

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
건명	최태경 소유물건(2025타경20496)
감정서번호	호연250319-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자) 이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 당 사무소는 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



호연감정평가사사무소

HOYEON APPRAISAL OFFICE

TEL : 033)734-7014 FAX : 033)734-7015



호연감정평가사사무소
HOYEON APPRAISAL OFFICE

(아파트) 감정평가표

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

감정평가사
연동호

연

동

호 (인)

감정평가액	팔천만원정(₩ 80,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 (경매2계)		
소유자 (대상업체명)	최태경 (2025타경20496)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.24	2025.03.24	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	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	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	80,000,000
	합 계					₩80,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시 태장동 소재 "태장1동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치한 "태장동보렉스아파트 제702동 제5층 제509호"에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본 건은 구분건물(아파트)로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장 관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 **2025년 03월 24일**임.(실지조사일 : 2025년 03월 24일)

5. 기타 참고사항

- 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장을 기준하였으며, 위치 확인은 집합건축물대장상 도면에 의거하였음.

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적 등)에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 기재하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

(토지·건물 배분내역 토지 : 24,000,000원 / 건물 : 56,000,000원)

- 본 건은 이해관계인의 부재로 내부구조를 조사치 못하고 외부에서의 관찰, 탐문조사 등에 의거하였고, 일반적인 이용상황 및 집합건축물대장상의 건축물현황도, 감정평가사례 및 인근 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매 참여 시 유의하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 평가사례 등을 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 태장동 128-1, 128-2, 128-3, 128-5, 128-8 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 치악로 2035 (태장동)				
건물명	태장동보렉스아파트(7차)				
이용상황	공동주택 (아파트)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 20층	사용승인일	1995.09.29

기호	동 · 층 · 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	주거공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제702동 제5층 제509호	아파트	59.97	25.616	85.586	27.132

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
#a	원주시 태장동 128-1 외 4필지 태장동보렉스아파트(7차) 702동 7층 7**호	아파트	59.97	80,000,000	1,334,000	2024.08.03	선정
#b	원주시 태장동 128-1 외 4필지 태장동보렉스아파트(7차) 701동 17층 17**호	아파트	59.97	86,000,000	1,434,050	2025.01.22	-
#c	원주시 태장동 128-1 외 4필지 태장동보렉스아파트(7차) 702동 5층 5**호	아파트	59.97	85,000,000	1,417,375	2024.09.09	본 건

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 호수는 "*" 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

대상과 인근 지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황, 전유면적 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 다음의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교 거래사례
1	#a

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

가. 아파트 매매가격지수 (강원특별자치도 원주시)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.0	99.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	98.6	98.7	98.8	99.0	99.4	99.6	99.8	100.0	100.2	100.2	100.0	100.1

나. 시점수정치

기호	거래 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	#a	강원특별자치도 원주시 (2024.08.03 ~ 2025.03.24)	아파트	$\frac{2025\text{년 } 02\text{월}}{2024\text{년 } 07\text{월}} = \frac{99.9}{99.8} \approx 1.00100$

※ 거래시점 : 2024.08.03, 2024년 07월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.03.24, 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 가치형성요인 비교항목

항 목	세 항 목
단지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
개 별 적 요 인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거래 사 례	단지 외부요인	단지 내부요인	개별적 요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		본 건은 거래사례(#a) 제반 개별요인 대등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	거래 사례	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#a	1,334,000	1.000	1.00100	1.000	1,335,334	59.97	80,079,980	80,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 동일 전용면적의 유사부동산의 가격수준은 층별·호별·내부 인테리어 및 선호도에 따라 차이가 있으나 대략적인 시세수준은 80,000,000원 내외임.

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동·층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
#가	원주시 태장동 128-1 외 4필지 태장동보렉스아파트(7차) 702동 11층 11**호	아파트	59.97	88,000,000	1,467,400	2023.10.19	법원 경매
#나	원주시 태장동 128-1 외 태장동보렉스아파트 802동 14층 14**호	아파트	59.88	108,000,000	1,803,607	2024.09.06	법원 경매

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 호수는 "*" 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계자료

(출처 : 태인경매정보)

지역통계		강원특별자치도			원주시			태장동		
기간	용도	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	78.79	77.08	531	82.13	80.63	69	77.76	80.04	15
6개월 평균	아파트	80.98	81.28	186	81.47	79.71	44	77.01	78.81	11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 "감정평가액결정에 참고한 자료"(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가사례) 등과 비교 시, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 "거래사례비교법"에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동 · 층 · 호수	전유면적 (m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	제702동 제5층 제509호	59.97	80,000,000	80,000,000	비준가액

※ 전유면적 기준

3. 토지 및 건물 배분내역

기호	동 · 층 · 호수	감정평가액	토지	건물
1	제702동 제5층 제509호	80,000,000	24,000,000	56,000,000

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	강원특별자치도 원주시 태장동 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 치악로 2035	128-1, 128-2, 128-3, 128-5, 128-8 태장 동보렉스 아파트 제702동	아파트	철근콘크리트 벽식 구조 슬래브지붕 20층								
							1층~4층 각	798.93				
							5층~7층 각	789.906				
							8층~11층 각	718.236				
							12층~14층 각	648.366				
							15층~20층 각	538.236				
							지하층	729.87				
					1. 동소	128-1	대	제2종일반주거지역	59			
					2. 동소	128-2	대	제3종일반주거지역	17,667			
					3. 동소	128-3	대	제3종일반주거지역	138			
					4. 동소	128-5	대	제3종일반주거지역	2,710			
5. 동소	128-8	대	제2종일반주거지역	601								
			(내) 제5층 제509호 철근콘크리트 벽식 구조	59.97	59.97	80,000,000	비준가액 (공용면적 포함)					
			소유권	27.132								
			1.~5.----- 대지권	21,175x----- 21,175	27.132							
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 24,000,000 56,000,000					
합 계							₩80,000,000.-					
			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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본 건물은 강원특별자치도 원주시 태장동 소재 "태장1동 행정복지센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지 및 근린상가 등이 소재하는 주거지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량 진출입이 가능하며, 인근 버스정류장과의 거리, 노선, 운행 빈도 등을 고려 시 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층 건물 내 제702동 제5층 제509호로서,

- 외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 등,
- 창호 : 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기 설비, 소화전설비, 지하주차장 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필 일단의 부정형 토지로서, 현황 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지 내외로 포장도로를 통하여 간선도로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(2) : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(3) : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(4) : 제3종일반주거지역, 국토이용기타용도지구(건축선결정지(2m)), 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

기호(5) : 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

가 격 참 고 도



소재지 강원특별자치도 원주시 태장동 128-1외 태장동보렉스아파트 702동 5층 509호

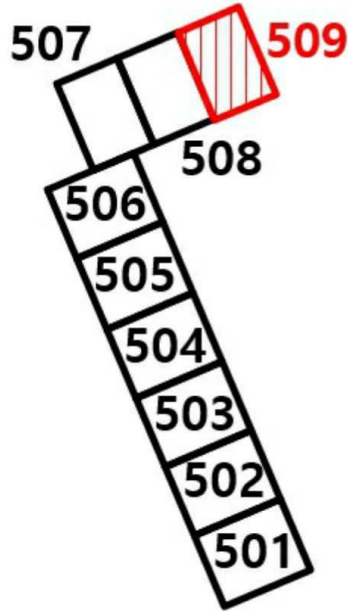


내부구조도

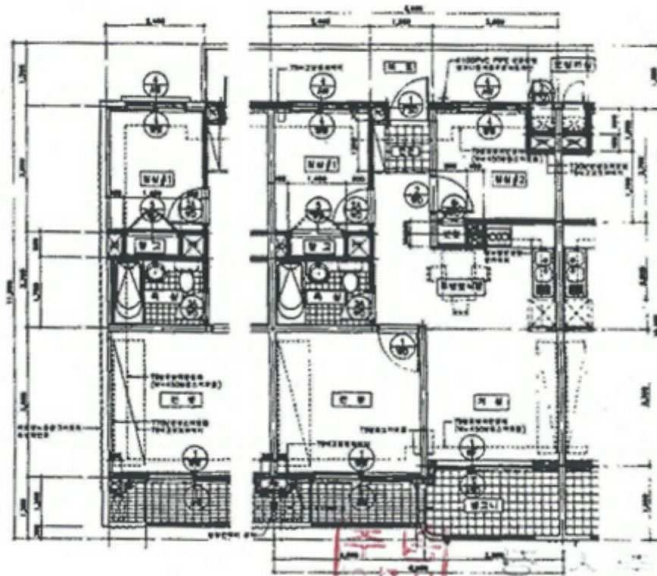


소재지

강원특별자치도 원주시 태장동 128-1외 태장동보렉스아파트 702동 5층 509호



태장동보렉스아파트 제702동 제5층 제509호
(호별배치도 및 내부구조도)





[702]



[]

