감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식
건 명	김만호 소유물건(2025타경20567)
감정서번호	호연250408-001

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.

발송 2025. 04. 21 호연감정평가사사무소

호연감정평가사사무소

HOYEON APPRAISAL OFFICE

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

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
연 동 호 연 동 호 (인)

감정평가액	**일천이백만원정(₩ 12,000,000.-)**			
의 뢰 인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	춘천지방법원 원주지원 (경매3계)	
소 유 자 (대상업체명)	김만호 (2025타경20567)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.04.17	2025.04.17	2025.04.17

감정평가내용	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
	연립주택	1개호*2/9 이	연립주택	1개호*2/9 여	- 백	12,000,000
	합 계					**₩12,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 읍하리 소재 "강원특별자치도 횡성교육지원청" 동측 인근에 위치한 "제3층 제303호"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.

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 **2025년 04월 17일**임.(실지조사일 : 2025년 04월 17일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

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

- 본 건은 공히 공유지분 중 "김만호" 소유 지분에 대한 평가로서 지분의 위치를 특정할 수 없어 전체 가격을 산출한 후 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

- 본 건은 공부상 읍하리 363-3, 363-7, 364-1 지상에 소재한다고 되어있으나, 1983년 07월 27일에 읍하리 363-7, 364-1은 읍하리 363-3으로 합병되었음.

- 본 건의 전유면적은 공부상 63.54㎡이나 이는 계단실 면적을 합한 면적임.

- 본 건은 등기사항전부증명서상 건물의 구조가 시멘트벽돌조 슬래브지붕으로 되어있으나, 집합건축물대장(표제부, 갑)에는 시멘벽돌조 칼라강판으로 기재되어 있으니 참고하시기 바람.

- 본 건은 현관 앞 복도에 배타적으로 사용하기 위하여 문을 설치하였으나, 가격에 영향을 미치지 않는다고 판단되어 이에 구애없이 평가하였음.(후면 "사진용지" 참조)

- 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 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 : 5,500,000원 / 건물 : 6,500,000원)

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 횡성군 횡성읍 읍하리 363-3, 363-7, 364-1 [도로명주소] 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 한우로242번길 3				
건물명	-				
이용상황	주택 (연립주택)	**건물의 구조 및 규모**	시멘벽돌조 칼라강판지붕 3층	**사용승인일**	1983.12.07

기호	동 · 층 · 호수	이용상황	전유면적(㎡)	주거공유면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제3층 제303호	연립주택	63.54	-	63.54	50.111

※ 공부상 전유면적이 63.54㎡이나 실제 전유면적은 59.7㎡이며, 나머지 3.84㎡는 계단실 면적임.

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	**횡성읍 읍하리 413 삼미연립 1층 1**호**	**연립주택**	**71.61**	**63,500,000**	**886,747**	**2025.04.04**	**선정**
#b	횡성읍 읍하리 115-5 장미연립 3층 3**호	연립주택	59.1	48,000,000	812,182	2025.03.19	-
#c	횡성읍 읍하리 369-1 대동연립 1층 1**호	연립주택	67.6	65,000,000	961,538	2023.10.17	-

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

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 호수는 "*" 처리 하였음.

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 아니함.
사정보정치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

가. 연립다세대 매매가격지수 (강원특별자치도)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.9	101.0	**101.0**	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 시점수정치

기호	거래 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	#a	강원특별자치도 횡성군 (2025.04.04 ~ 2025.04.17)	연립 다세대	$\frac{\text{2025년 03월}}{\text{2025년 03월}} = \frac{101.0}{101.0} \fallingdotseq 1.00000$

※ 거래시점 : 2025.04.04, 2025년 03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.04.17, 2025년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 가치형성요인 비교항목

항 목	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)
단지 내부요인	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)
개별적 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	개별적 요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#a	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960
결정의견	본 건은 거래사례(#a) 단지외부요인(도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	거래사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#a	886,747	1.000	1.00000	0.960	851,277	14.12	12,020,031	12,000,000

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 50,000,000원 ~ 55,000,000원 내외임.

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동 · 층 · 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
#가	횡성읍 읍하리 456-1 그린빌라 101동 3층 3**호	다세대 주택	76.27	56,000,000	734,234	2023.08.23	취득 처분

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 호수는 "*" 처리 하였음.

3. 경매통계자료

(출처 : 태인경매정보)

지역통계		강원특별자치도			횡성군			횡성읍		
기간	용도	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수
1년간 평균	연립 주택	34.17	62.76	63	-	-	-	-	-	-
6개월 평균	연립 주택	29.66	68.02	23	-	-	-	-	-	-

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 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	제3층 제303호	14.12 (63.54*2/9)	12,000,000	**12,000,000**	비준가액

※ 전유면적 기준

3. 토지 및 건물 배분내역

기호	동 · 층 · 호수	감정평가액	토지	건물
1	제3층 제303호	12,000,000	5,500,000	6,500,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 읍하리 [도로명주소] 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 한우로242번길 3	363-3, 363-7 364-1	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 3층				
				1층~3층 각	190.62			
	1. 동소	363-3	대	제1종일반주거지역	451			
	2. 동소	363-7	-	-	-			363-3에 합병
	3. 동소	364-1	-	-	-			363-3에 합병
				(내)	2			
				제3층 제303호 시멘트벽돌조	63.54x-9	14.12	12,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 김만호 지분 전부
				소유권 1.----- 대지권	2 50.1111x-9 (451분의 1/9)	11.14		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	5,500,000	
						건 물 :	6,500,000	
	합 계						**₩12,000,000.-**	
			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 건은 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 읍하리 소재 "강원특별자치도 횡성교육지원청" 동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

시멘벽돌조 칼라강판지붕 3층 건물 내 제3층 제303호로서,
- 외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 등,
- 창호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

연립주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방설비 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

대체로 세장형의 북측에 인접한 도로보다 다소 저지이며, 자체 평탄한 토지로서 연립주택 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 세로(가)의 아스팔트 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1)
도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(2017-05-01)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(원주비행장(K-46)_3종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>, 하수처리구역(횡성읍)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계제한지역)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.
- 기호(2,3) : 기호(1)과 1983년 07월 27일에 합병되었음.

(9) 공부와의 차이

- 공부상 본 건은 읍하리 363-3, 363-7, 364-1 지상에 소재한다고 되어있으나, 1983년 07월 27일에 읍하리 363-7, 364-1은 읍하리 363-3으로 합병되었음.
- 등기사항전부증명서상 지붕이 슬래브지붕이나, 실제는 칼라강판지붕임.
- 집합건축물대장상 대지 면적이 452㎡로 등기사항전부증명서와 상이하니 업무에 참고하시기 바람.

구분건물 감정평가요항표

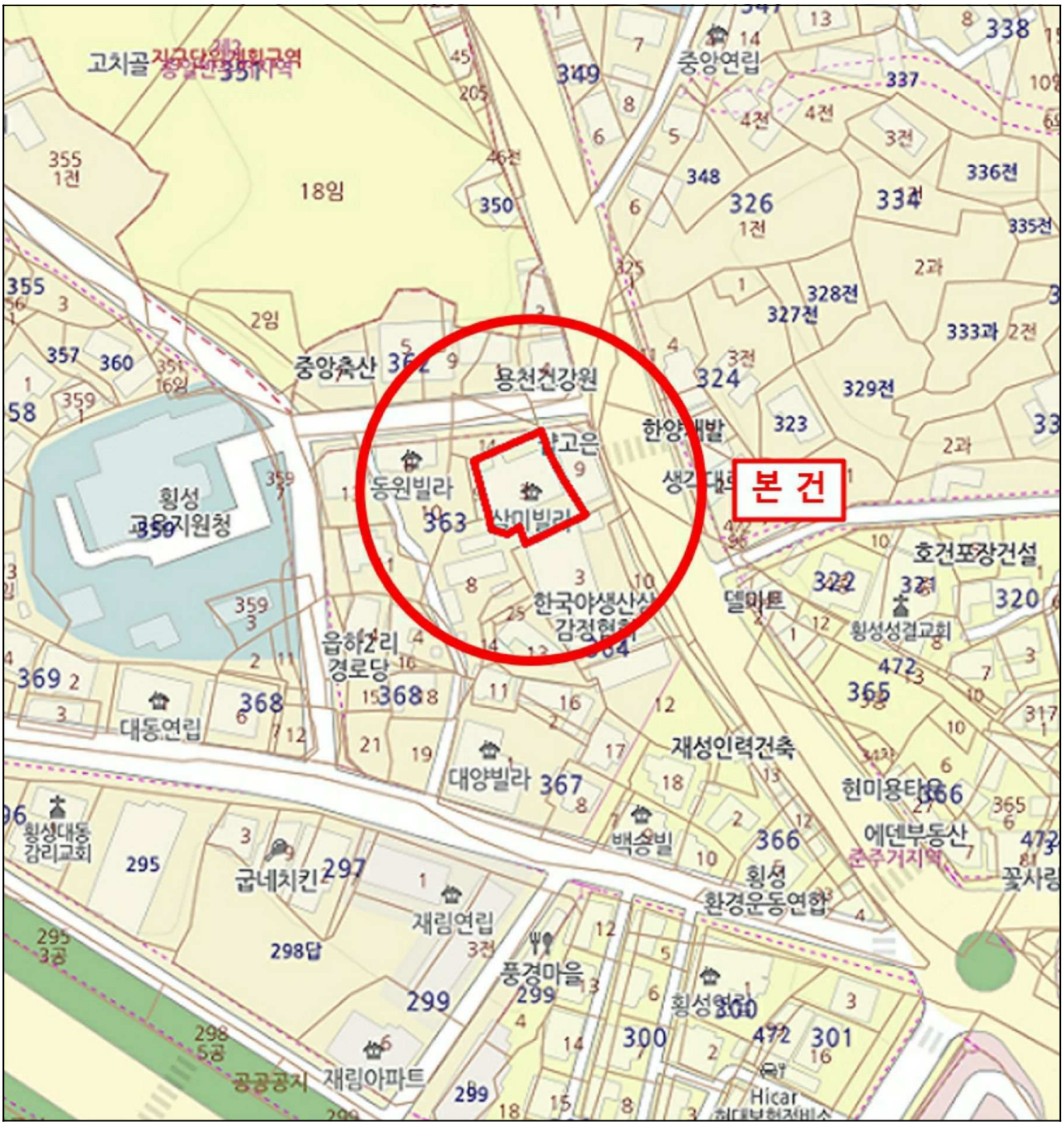
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

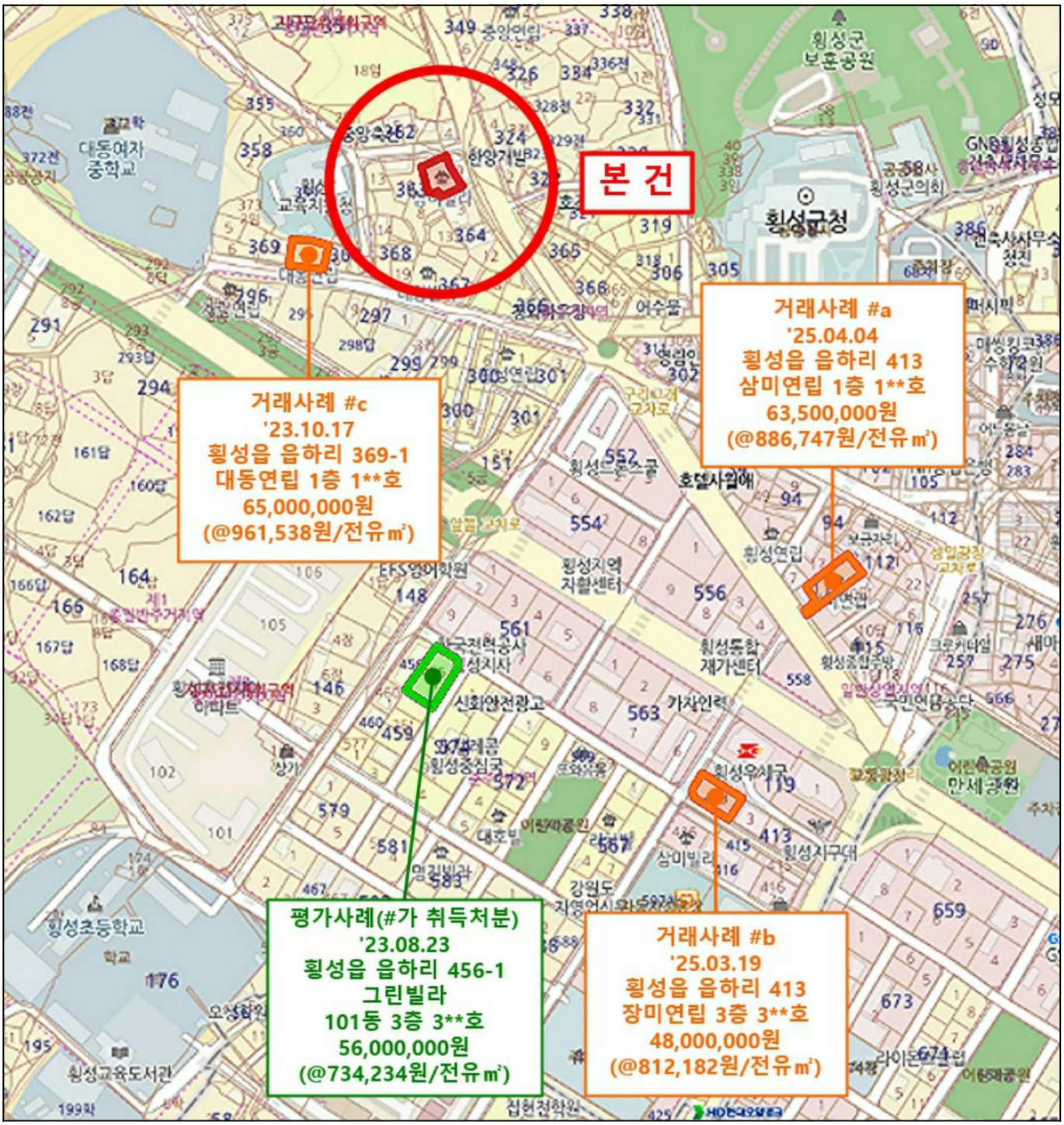
위 치 도

소 재 지	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 읍하리 363-3외 3층 303호



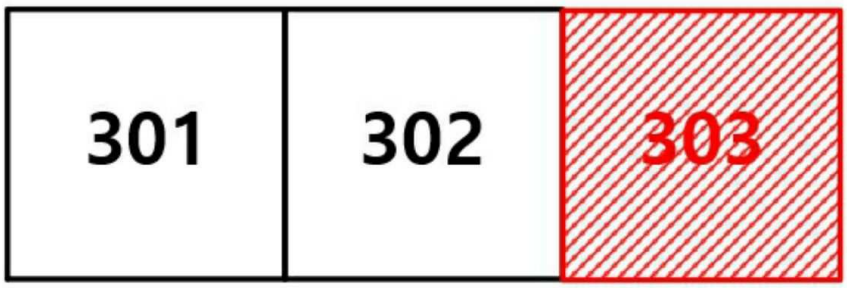
가 격 참 고 도

소 재 지	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 읍하리 363-3외 3층 303호



내 부 구 조 도

소 재 지	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 읍하리 363-3외 3층 303호



제3층 제303호
(호별배치도)

[ ]

계단실
본 건

[ ]

[ ]

[ ]

[ ]

[ ]

[ ]