

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김학진 소유물건(2025타경20606)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 엄정식

감정평가서번호: 한결2025-1604

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

한결감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박순호

감정평가액	이억팔천오백만원정 (₩285,000,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식	감정평가 목적	법원경매
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김학진 (2025타경20606)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.02 ~ 2025.05.09 2025.05.12

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	285,000,000
합계					₩285,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 단구동에 소재하는 “원주단구 내안애카운티에듀파크 1단지 제109동 제502호”에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가 방법

구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 09일임.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사 기간은 2025년 05월 02일 ~ 05월 09일이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참조하시기 바람.

7. 기타 유의사항

가. 대상물건의 경우 이해관계인의 부재로 자세한 내부구조 등은 조사치 못하였는 바, 건축물대장 등 관련 공부와 감정평가 관련 자료, 인근 탐문조사 등을 통하여 표준적인 상황을 기준으로 평가하였으니 입찰시 실제 내부구조 및 이용상황은 재확인하시기 바람.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산 가액

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- 1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 2) 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법,
- 3) 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 토지와 건물의 일괄감정평가는 동 규칙 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

2. 대상물건의 개요

구 분	내 용		구 분	내 용		
소 재 지	강원특별자치도 원주시 단구동 1721 외		구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층		
건 물 명	원주단구내안애카운티 에듀파크1단지 109동		용 도	공동주택 (아파트)		
사 용 승 인 일	2020.06.03					
기호	호 수	전유면적 (㎡)	(주)공용 면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	비 고
1	502호	84.9317	22.3804	107.3121	49.9866	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 거래사례 (출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

사례	소재지	명칭	등/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	단구동 172*외	원주단구내 안애카운티 에듀파크 1단지	10*/50*	84.9317	49.9866	286,000,000	3,367,411	2025.03.15
								2020.06.03
2	단구동 172*외	원주단구내 안애카운티 에듀파크 1단지	10*/80*	84.9317	49.9866	287,000,000	3,379,185	2025.03.14
								2020.06.03
3	단구동 172*외	원주단구내 안애카운티 에듀파크 1단지	10*/60*	84.9317	49.9866	290,000,000	3,414,508	2024.12.23
								2020.06.03

나. 비교사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적 등의 규모가 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <거래사례#1> 을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 강원특별자치도 원주시 주거용 아파트 매매가격지수가 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 바 이를 활용하여 시점수정치를 산정함.

- 시점 수정치 산출(기준시점:2021.06 = 100)

기 간	시점수정치	비 고
<p style="text-align: center;">누 계</p> <p>2025.03.15.~ 2025.05.09.</p>	0.99800	<p>아파트 지역 :강원도 원주시(25.03.15~25.05.09)</p> <p>거래시점 : 2025.03.15., 2025년 02월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.05.09., 2025년 04월 지수를 적용하여 하나 발표이전 이므로 2025년 03월 지수를 적용함</p> <p>2025.03.15 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.9 2025.05.09 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/99.9=0.99800$</p>

※ 기준시점 현재 미고시된 부분은 최종고시시점 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가격형성요인 비교

가. 기호(1)

구분		비교치	비고
조건	세항목	사례1	
	일반요인	1.00	대상물건과 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 동일함.
	지역요인	1.00	대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함.
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조 (복도식/계단식)		
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용 (동별 및 라인별)	1.00	대상물건은 사례 대비 층별효용에서 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 대등함.
누계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 시산 가액

기호	전유면적 거래단가(원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	전유면적(m ²)	시산 가액 (원)
1	3,367,411	1.00	0.99800	1.000	84.9317	285,427,941

Ⅲ. 참고가격 자료

소재지	명칭	동/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
단구동 172*외	원주단구내 안애카운티 에듀파크 1단지	10*/160*	84.9317	49.9866	경매	354,000,000	2025.02.10
							2020.06.03
단구동 172*외	원주단구내 안애카운티 에듀파크 1단지	10*/180*	84.9317	49.9866	경매	350,000,000	2024.01.16
							2020.06.03

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

IV. 가액결정

상기 사항을 종합하고 최근 아파트 매매동향 추이를 고려하여 대상물건의 가액을 285,000,000원으로 결정함.

V. 토지·건물 가액배분

기호	토지가액	건물가액	합계(원)
1	85,500,000	199,500,000	285,000,000

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)	[1동의 건물의 강원특별자치도 원주시 단구동	표시] 1721 1721-1 원주단구 내안애카 운티에듀 파크1단지 109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 1층 2층 3층~20층				[도로명주소] 강원특별 자치도 원주시 오성마을길 63-25	
						456.2662 439.9594 각 426.1718			
(2)	[대지권의 목적 강원특별자치도 원주시 단구동	인 토지의 1721	표시] 대	제3종일반주거지역		29,360.1			
(2)	동소	1721-1	대	제3종일반주거지역		73.6			
1	[전유부분의 위치상	건물의	표시]	(내) 5층 502호 철근콘크리트구조		84.9317	84.9317	285,000,000	공용부분포함
					(1), (2). 소유권	49.9866			
					----- 대지권	29,433.7x-----	49.9866		
					배분내역	[토지가액: 85,500,000 건물가액: 199,500,000			
	합 계			이 하		여 백		₩285,000,000.-	

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

본건은 강원특별자치도 원주시 단구동 소재 '남원주초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 택지개발지구내의 아파트단지 및 주상용건물, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입 용이하며, 인근 노선버스의 운행상황 및 도로상황을 고려시 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건내 제5층 제502호로서
 외벽 : 시멘물탈위 페인팅 및 석재붙임 마감 등
 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등
 창호 : PVC샷시창호 마감임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 장방형의 토지로서 아파트 건부지임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 왕복4~6차선 도로에 접하며, 남서측으로 왕복4차선 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(단구2지구 도시개발사업), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로1류(폭20m~25m)(2025-01-03)(저축), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

기호(2)

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(단구2지구 도시개발사업), 종로1류(폭20m~25m)(2025-01-03), 가축사육제한구역(2024-10-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

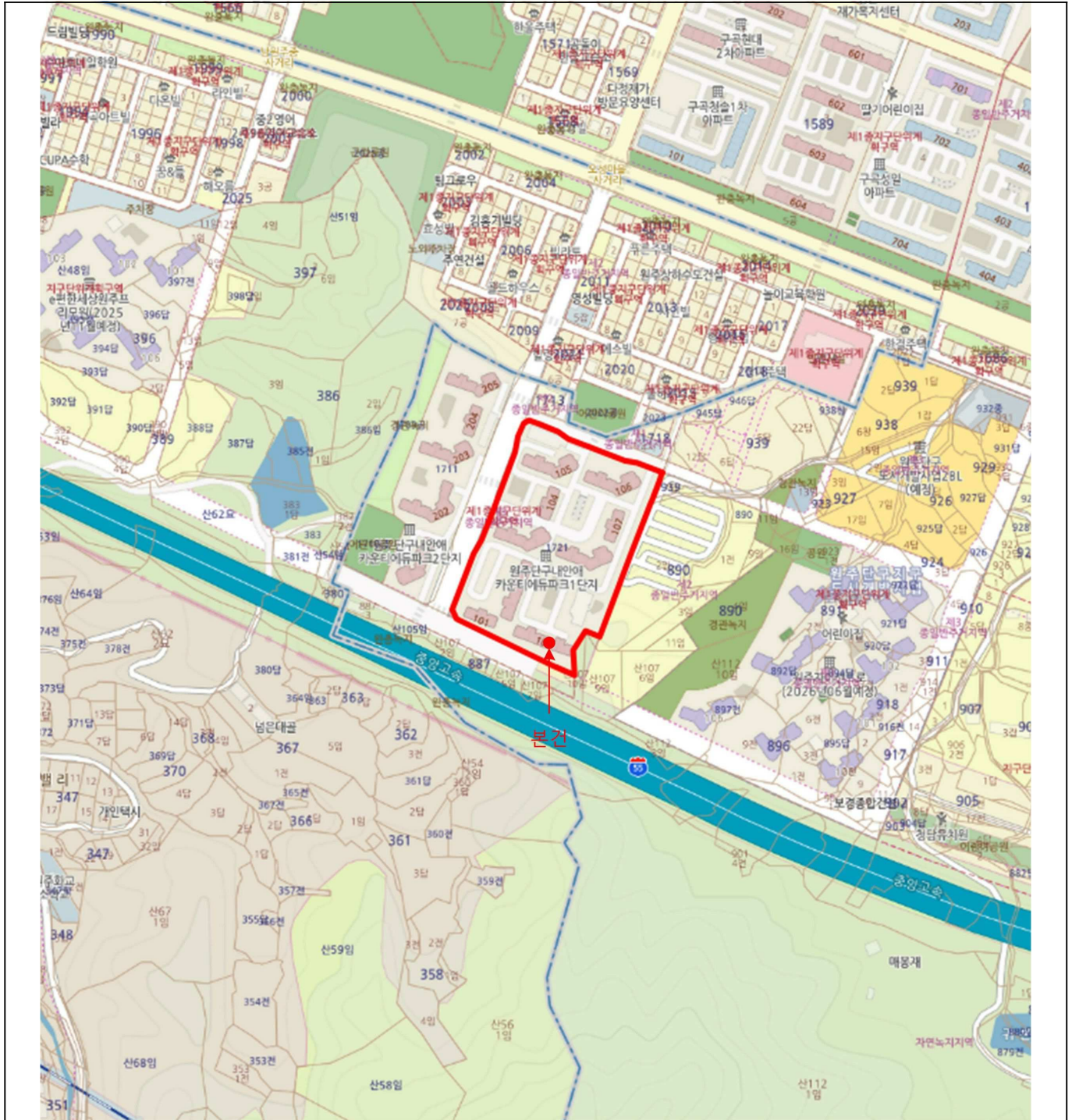
임대관계는 미상임.

위치도



소재지

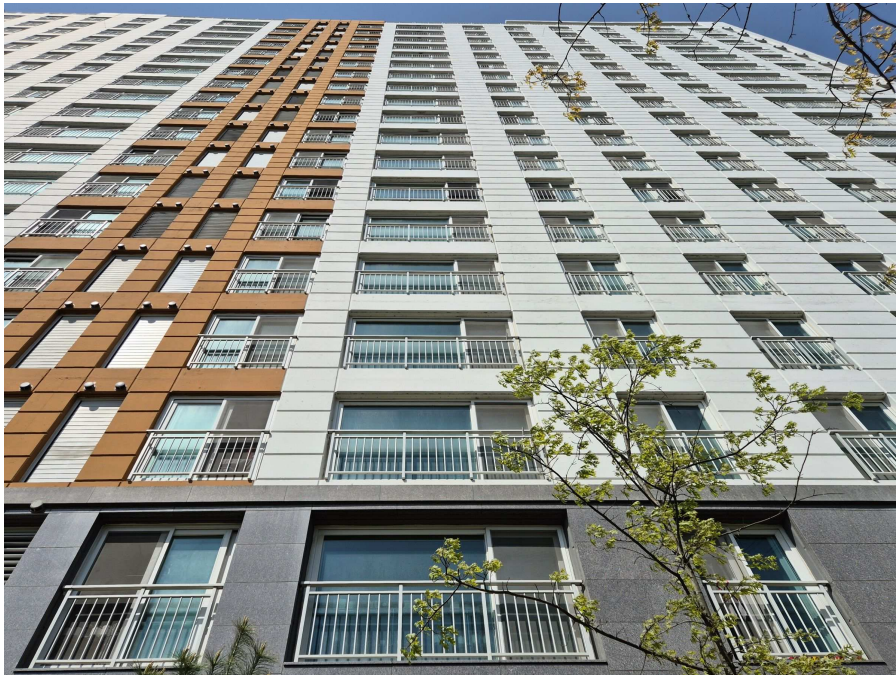
강원특별자치도 원주시 단구동 1721 원주단구내안애카운티에듀파크1단지 109동 5층 502호



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경