

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김원님 소유물건 (2024타경33588)
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
감정평가서 번호	대한 제241218-20-0006호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 200-7, 3층
TEL : (033)731-2800 FAX : (033)731-2808

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 소재 '휘닉스파크(스키장)' 북측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대하여 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건



소재지	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14 (강원특별자치도 평창군 봉평면 안흥동1길 47)
건물명 및 층·호수	제2층 제201호 외 4개
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트 경사슬라브위 아스팔트씽글지붕
사용승인일자	2006.05.23
주 용 도	숙박시설(숙박시설,제1,2종근린생활시설)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
1	-/2/201	31.59	5.06	36.65	86.19	38.73	기타일반숙박시설
2	-/2/202	31.59	5.06	36.65	86.19	38.73	기타일반숙박시설
3	-/2/203	31.59	5.06	36.65	86.19	38.73	기타일반숙박시설
4	-/3/302	31.59	5.06	36.65	86.19	38.73	기타일반숙박시설
5	-/3/305	63.18	10.11	73.29	86.21	77.46	기타일반숙박시설

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 03일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 12월 19일부터 2025년 01월 03일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 집합건축물대장(건축물현황도) 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 이해관계인 부재로 임대관계 및 내부구조(수리여부) 등 조사치 못한바 경매 진행시 별도의 확인 요
합니다.

다. 대상물건은 장기간 공가상태인 것으로 탐문 되었으며, 각종 설비의 고장 및 망실 등의 가능성 있으
며, 관리비 등 체납되어 있는 것으로 조사된바 자세한 사항은 경매 진행시 별도의 확인 바랍니다.

라. 구분소유 건물은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용
권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지므로 토지.건물의 구분평가는
곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 아
래와 같이 별도 기재 하였는바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

*토지, 건물 배분내역

기호(1)(2)(3)(4)	기호(5)
토지 : 10,500,000원	토지 : 21,900,000원
건물 : 24,500,000원	건물 : 51,100,000원
-----	-----
합계: 35,000,000원	합계 : 73,000,000원

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	봉평면 무이리 1062-8	-/1/**	31.59	2024.12.08	33,000,000	약 1,045,000	기타 일반숙박시설
				2006.02.23			

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

다. 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	봉평면 무이리 1062-11	-/2/**	63.18	경매	2024.12.16	74,000,000	약 1,170,000	기타 일반숙박시설
					2005.08.25			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 숙박시설	전유면적당 단가: 1,000,000원/㎡ ~ 1,200,000원/㎡ 수준임

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	봉평면 무이리 1062-8	-/1/**	31.59	2024.12.08	33,000,000	약 1,045,000	1~5
				2006.02.23			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
1~5	a	2024년 3분기	-0.21	2024년 3분기 수익률
		2024년 4분기	-	2024년 4분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
1~5	a	강원 (오피스) 2024.12.08~2025.01.03	0.99938	$(1-0.0021 \times 27/92) \approx 0.99938$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기, 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

본건 기호	사례 기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
1~4	a	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
		-호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.				
5	a	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100
		-호별요인(위치별 효용, 전유부분의 면적 등)에서 우세함.				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	전유 면적 (m ²)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
1	1,045,000	1.00	0.99938	1.050	1,096,570	31.59	34,640,646	35,000,000
2	1,045,000	1.00	0.99938	1.050	1,096,570	31.59	34,640,646	35,000,000
3	1,045,000	1.00	0.99938	1.050	1,096,570	31.59	34,640,646	35,000,000
4	1,045,000	1.00	0.99938	1.050	1,096,570	31.59	34,640,646	35,000,000
5	1,045,000	1.00	0.99938	1.100	1,148,787	63.18	72,580,363	73,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
1	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14	- -/2/201	31.59	38.73	35,000,000	1,107,946
2	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14	- -/2/202	31.59	38.73	35,000,000	1,107,946
3	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14	- -/2/203	31.59	38.73	35,000,000	1,107,946
4	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14	- -/3/302	31.59	38.73	35,000,000	1,107,946
5	강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14	- -/3/305	63.18	38.73	73,000,000	1,155,429
합 계					213,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2025-01-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
1)	강원 특별자치도 평창군 봉평면 무이리 (도로명) 강원 특별자치도 평창군 봉평면 안흥동1길 47	1062-14	숙박시설 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 경사슬라브위 아스팔트싱글 지붕 3층						
					일반 음식점	지1층	107.64			
					소매점	1층	114.66			
					일반 숙박시설	2층	215.28			
			일반 숙박시설	3층	215.28					
1)	동소	1062-14	대	계획관리지역	690					
1				(내) 제2층 제201호	31.59	31.59	35,000,000	비준가액 (전유+공용)		
				소유권	38.73					
				1)----- 대지권	----- 690	38.73				
2				(내) 제2층 제202호	31.59	31.59	35,000,000	비준가액 (전유+공용)		
				소유권	38.73					
				1)----- 대지권	----- 690	38.73				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-01-03>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 제2층 제203호	31.59	31.59	35,000,000	비준가액 (전유+공용)
				소유권	38.73			
				1)----- 대지권	----- 690	38.73		
4				(내) 제3층 제302호	31.59	31.59	35,000,000	비준가액 (전유+공용)
				소유권	38.73			
				1)----- 대지권	----- 690	38.73		
5				(내) 제3층 제305호	63.18	63.18	73,000,000	비준가액 (전유+공용)
				소유권	77.46			
				1)----- 대지권	----- 690	77.46		
합 계							₩213,000,000.-	
				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

본건은 강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 소재 '휘닉스파크(스키장)' 북측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 유사 숙박시설 및 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 대형유원시설 주변 농촌지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하며, 버스정류장과의 거리 및 운행빈도 등으로 볼때 대중교통 이용여건은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사슬라브위 아스팔트싱글지붕 3층건으로서,
외벽 : 드라이비트 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙이기 등 마감,
바닥 : 장판깔기 및 타일깔기 등 마감,
창호 : PVC샷시창호 마감입니다.

(4) 이용상태

일반숙박시설(공실) 입니다.

*상세 이용내역은 후면 '내부구조도'참조

(5) 설비내역

위생설비 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄한 가장형 토지로서, '상업용건부지'입니다.

(7) 인접 도로상태 등

본건 주위로 포장도로가 소재합니다.

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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(모든축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

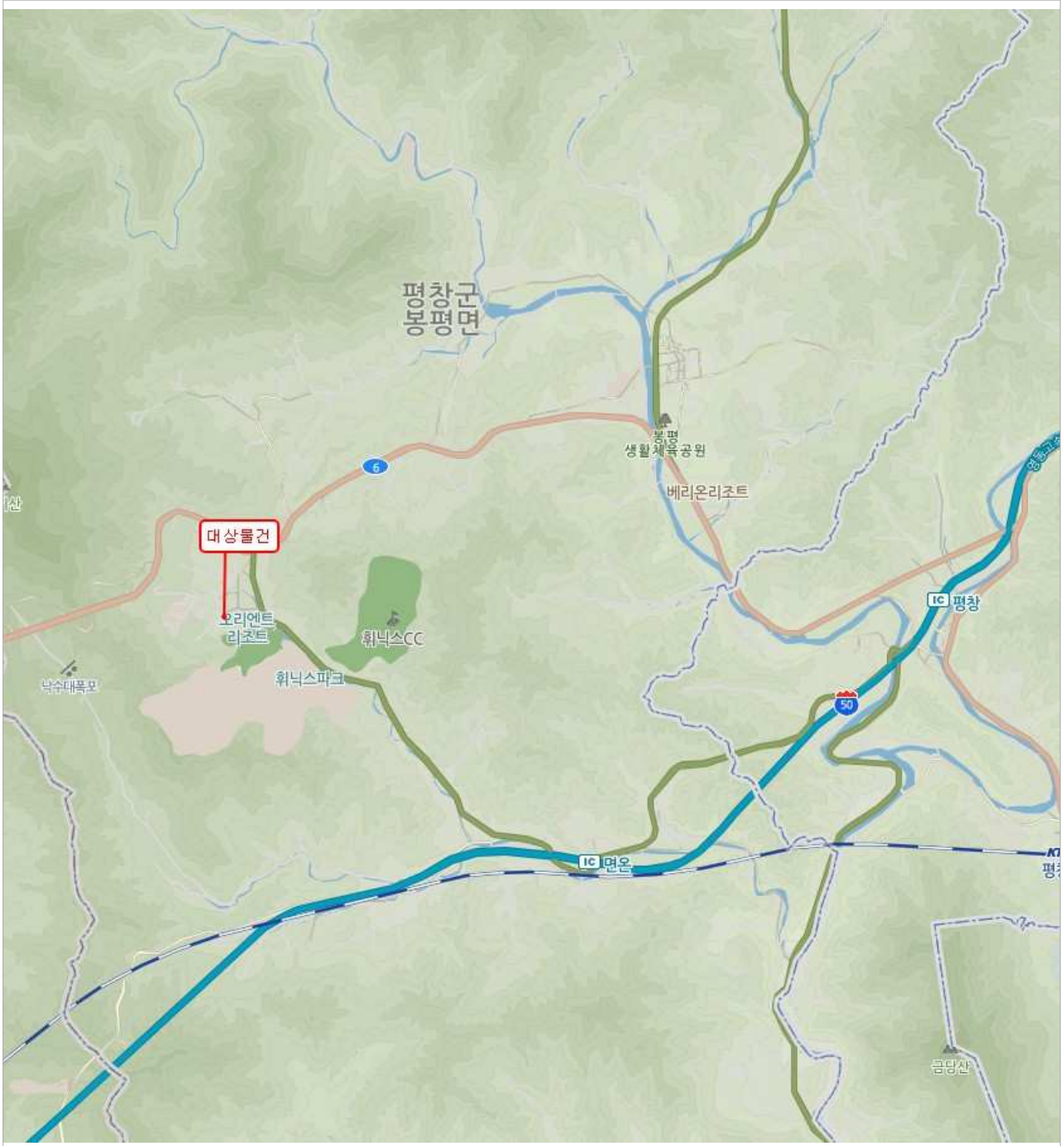
이해관계인 부재로 임대관계 및 내부구조 등 조사치 못한바 자세한 내역은 경매진행시 별도의 확인 요합니다.

*상기 '1. 감정평가의 개요, 5. 기타검토 및 참고사항'참조.

광역위치도

소재지

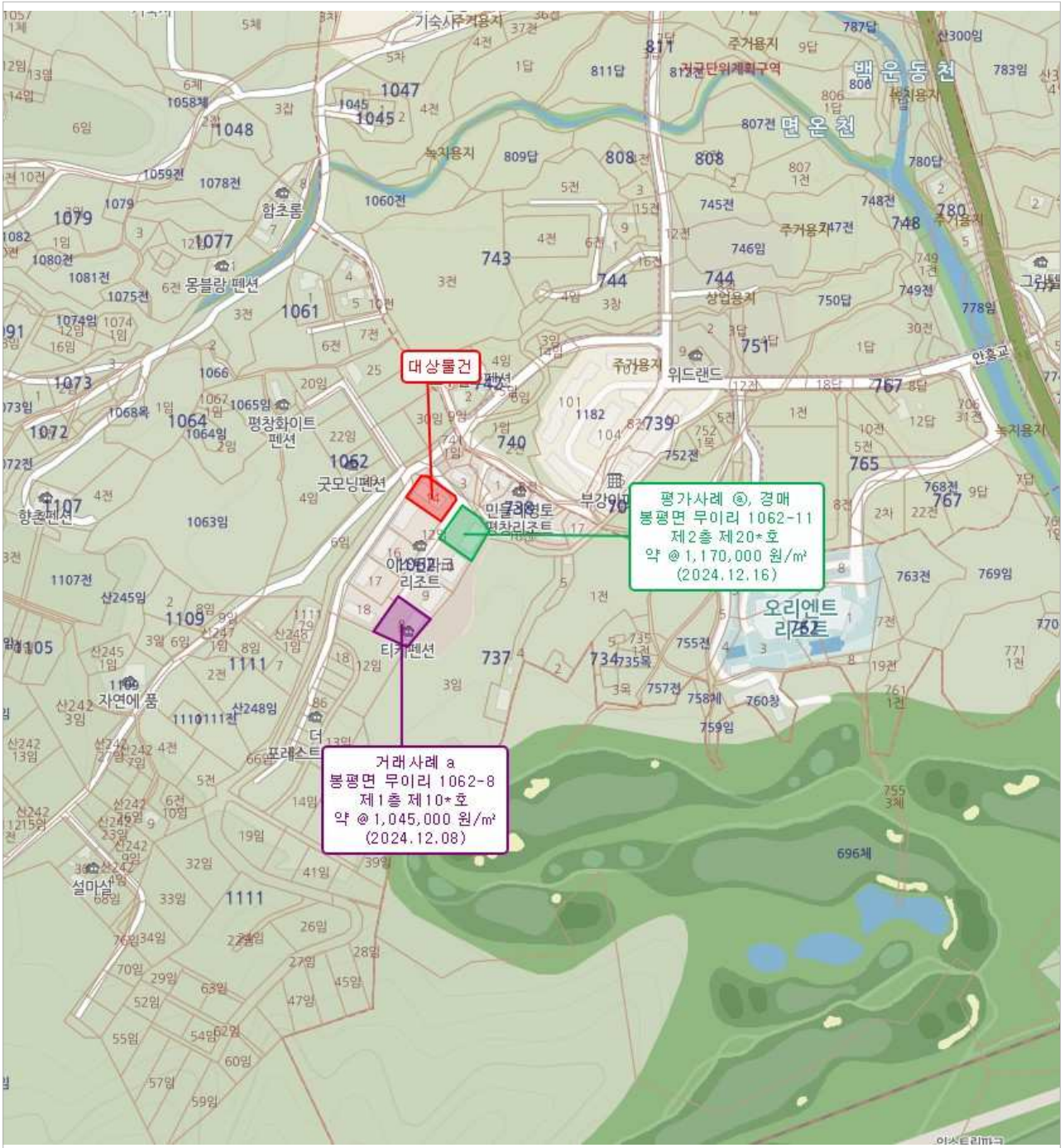
강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14 제2층 제201호 외



상세 위치도

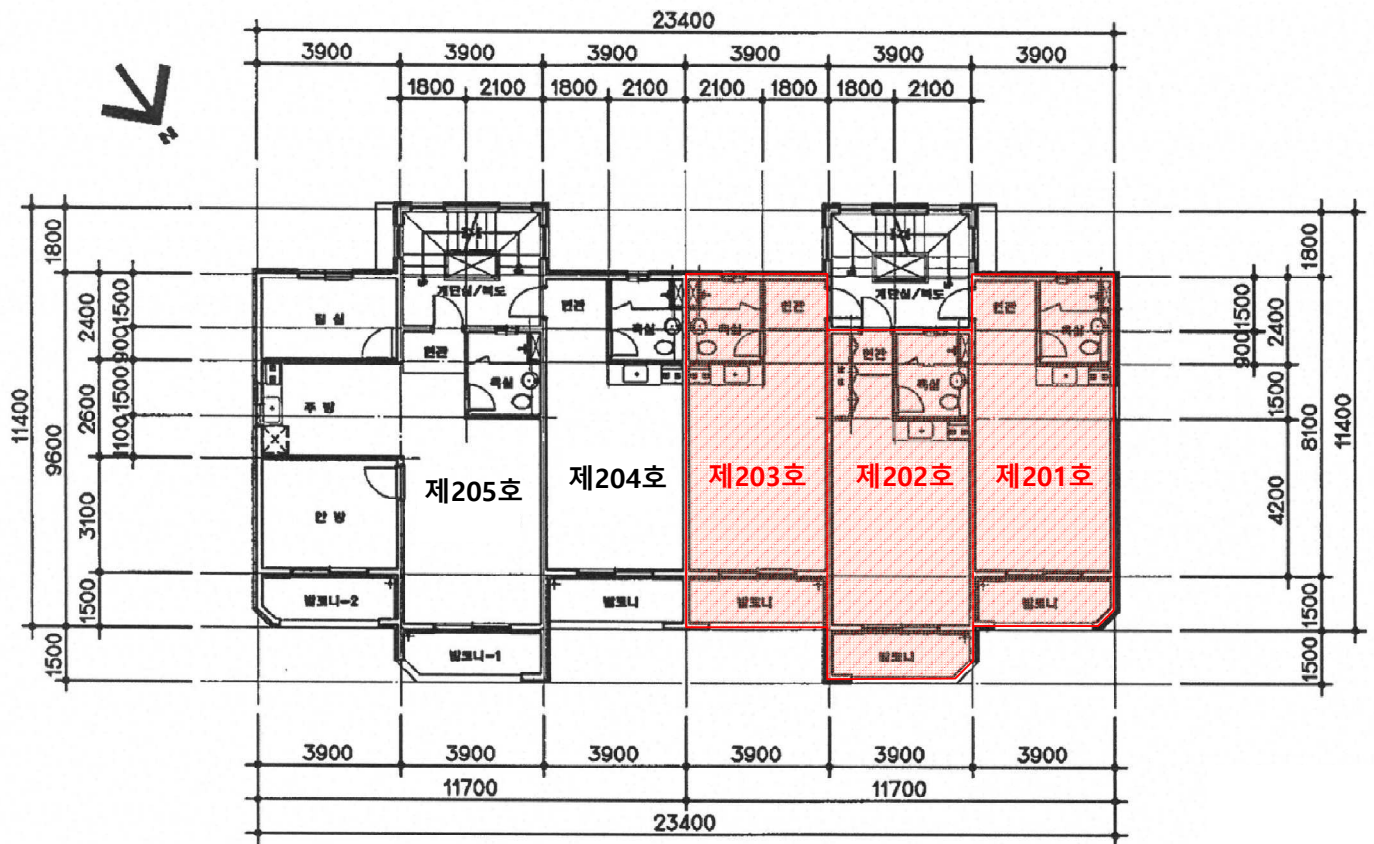
소재지

강원특별자치도 평창군 봉평면 무이리 1062-14 제2층 제201호 외



호 별 배 치 도 1

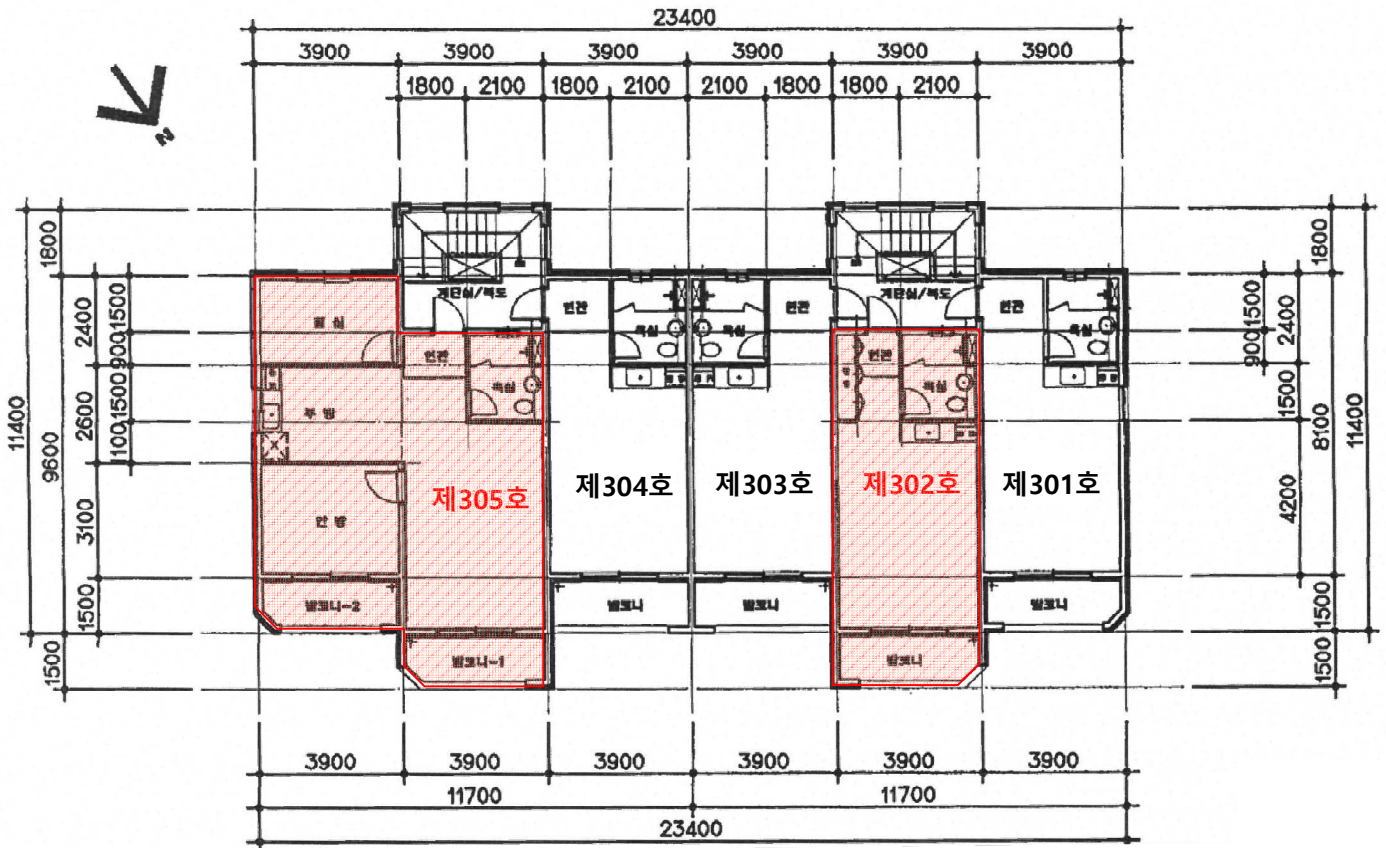
None Scale



[제2층 제201호, 제202호, 제203호]

호 별 배치도 2

None Scale



[제3층 제302호, 제305호]

사 진 용 지



전 경



기호1 201호

사진용지



기호2 202호



기호3 203호

사진용지



기호4 302호



기호5 305호