

감정평가서

Appraisal Report

	25033101
	(2025 : 565)

(가 , 가 (改作), (轉載) 가) .



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 안재석

안 재 석



(인)

(주)제일감정평가법인 강원지사장 안재석 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억육천사백만원(₩764,000,000.-)					
평가의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신청우		감정평가 목적	경매		
			제 출 처	춘천지방법원 원주지원		
소유자 (대상업체명)	최재민(개명전: 최광태) (2025타경 565)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일자	
			2025. 04. 21	2025. 03. 31~ 2025. 04. 21	2025. 04. 22	
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	764,000,000
			이	하	여	백
	합 계					₩764,000,000.-

※ 붙 임: 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 반곡동 소재 '외둔지사거리' 남서측 근거리에 위치하는 구분건물 1개호로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 반곡동 1900-3 (도로명주소 : 강원특별자치도 원주시 미래로 17 (반곡동))			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	1,533.9	11,133.997	78.28	415.89
	주구조	주용도	층수	사용승인일
철근콘크리트구조	위락시설, 제1,2종근린생활시설	지하4/지상7	2018.05.21	

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
1	1	115	소매점	64.351	91.572	155.923	41.27	12.872

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



대상물건 전경

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

일련번호(1) : 일반상업지역, 지구단위계획구역(혁신도시), 소로2류(폭 8m~10m)(2015-03-24)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-03-24)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 혁신도시개발예정지구(혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법).

토지이용계획

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 21일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 03월 31일 ~ 2025년 04월 21일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 경우 이해관계인의 부재 등으로 집합건축물대장 등을 기준으로 평가하였으니 입찰시 확장 여부 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 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.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	반곡동 1913-4	1/11*	소매점	46.74	12.9154	671,580,000	14,368,421	2022.06.03
								2015.09.18

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	반곡동 1913-4	1/11*	소매점	46.74	12.9154	671,580,000	14,368,421	2022.06.03
								2015.09.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구분	비교사례	적용지역 (산정기간)	시점수정치	비고
집합상가	#1	강원 원주혁신도시 (2022.06.03~2025.04.21)	-0.460% (0.99540)	2022년 02분기 : 0.29 2022년 03분기 : 0.5 2022년 04분기 : -0.04 2023년 01분기 : -0.09 2023년 02분기 : -0.19 2023년 03분기 : 0.26 2023년 04분기 : -0.4 2024년 01분기 : 0.46 2024년 02분기 : -0.16 2024년 03분기 : -0.09 2024년 04분기 : -0.36 2025년 01분기 이후 : -0.36 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0029 \times 28 \div 91) \times (1+0.005) \times (1-0.0004) \times (1-0.0009) \times (1-0.0019) \times (1+0.0026) \times (1-0.004) \times (1+0.0046) \times (1-0.0016) \times (1-0.0009) \times (1-0.0036) \times (1-0.0036) \times 111 \div 92) \approx 0.9954$

※ 출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 (상권별 자본수익률)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(1)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	거래사례(1)대비 외부요인 등에서 열등함.	0.83
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	상호대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	상호대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.830

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
1	#1	1.000	1.000	0.830	0.830

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
1	14,368,421	1.000	0.99540	0.830	11,870,930

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	반곡동 1900-3	1/10*	근린 생활시설	36.0	법원경매	363,000,000	10,083,333	2025.04.03
								2018.05.21

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1	115	64.351	11,870,930	763,906,216	764,000,000
합 계			64.351	-	-	764,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1	115	64.351	764,000,000	-
합 계			-	764,000,000	-

2. 토지·건물 가격배분

일련번호	토지가격(원)	건물가격(원)	감정평가액(원)
1	152,800,000	611,200,000	764,000,000
합 계	-	-	764,000,000

3. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-04-21]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	강원특별 자치도 원주시 반곡동 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 미래로 17	1900-3	위락시설 및 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하4층 지상7층				
				1층	1,116.369			
				2층	1,124.501			
				3층	1,125.537			
				4층	775.781			
				5층	751.214			
				6층	742.974			
				7층	742.974			
				지1층	1,214.391			
				지2층	1,205.23			
				지3층	1,198.025			
				지4층	1,137.001			
				대	1,533.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	64.351	64.351	764,000,000	공용부분 포함 155.923㎡
소유권	12.872							
(1).x -----1,533.9 x----- 대지권	1,533.9	12.872						
합 계			₩764,000,000 .-					
			이 하	여 백				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

<p>1. 위치 및 주위환경 강원특별자치도 원주시 반곡동 소재 '외둔지사거리' 남서측 근거리에 위치하며, 근린생활시설 등이 소재하는 상가지대임.</p> <p>2. 교통상황 대상물건까지 차량접근 가능하며, 대중교통 사정은 보통임.</p> <p>3. 건물의 구조 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건내 제1층 제115호로서, 외 벽 : 페어글라스 등 마감, 내 벽 : 페인팅 등 마감, 창 호 : 샷시창호 등 마감임.</p> <p>4. 이용상태 상업용 근린생활시설임.</p> <p>5. 설비내역 기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.</p> <p>6. 토지의 형상 및 이용상태 세장형 평지의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.</p> <p>7. 인접 도로상태등 남동측으로 폭 약15M 내외의 포장도로 및 북서측으로 폭 약6M 내외의 보행자도로가 소재함.</p> <p>8. 토지이용계획 및 제한상태 토지이용계획확인서상 일반상업지역, 지구단위계획구역(혁신도시), 소로2류(폭 8m~10m)(2015-03-24)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-03-24)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.</p>
--

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

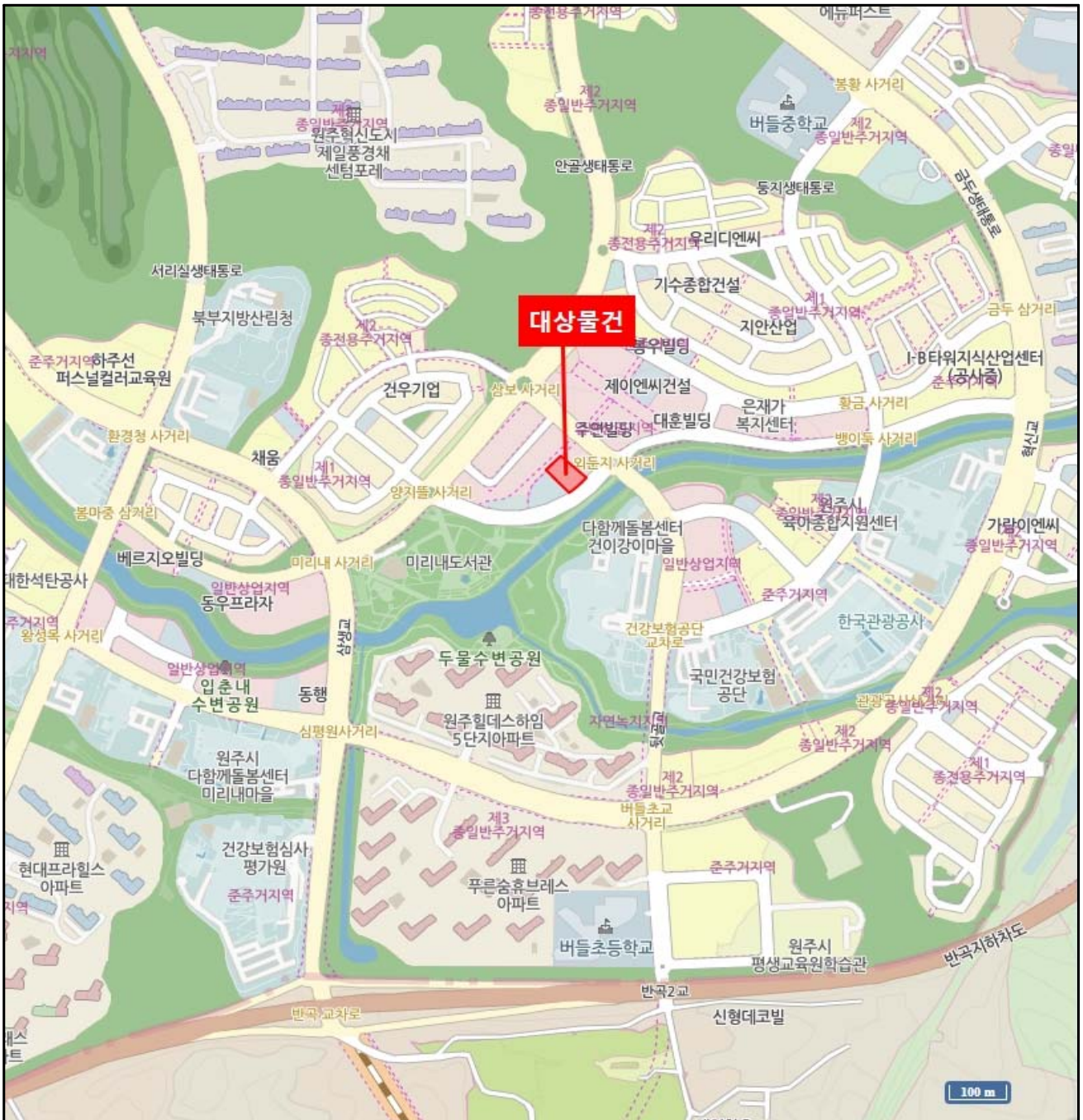
임대관계는 미상임.

광역위치도

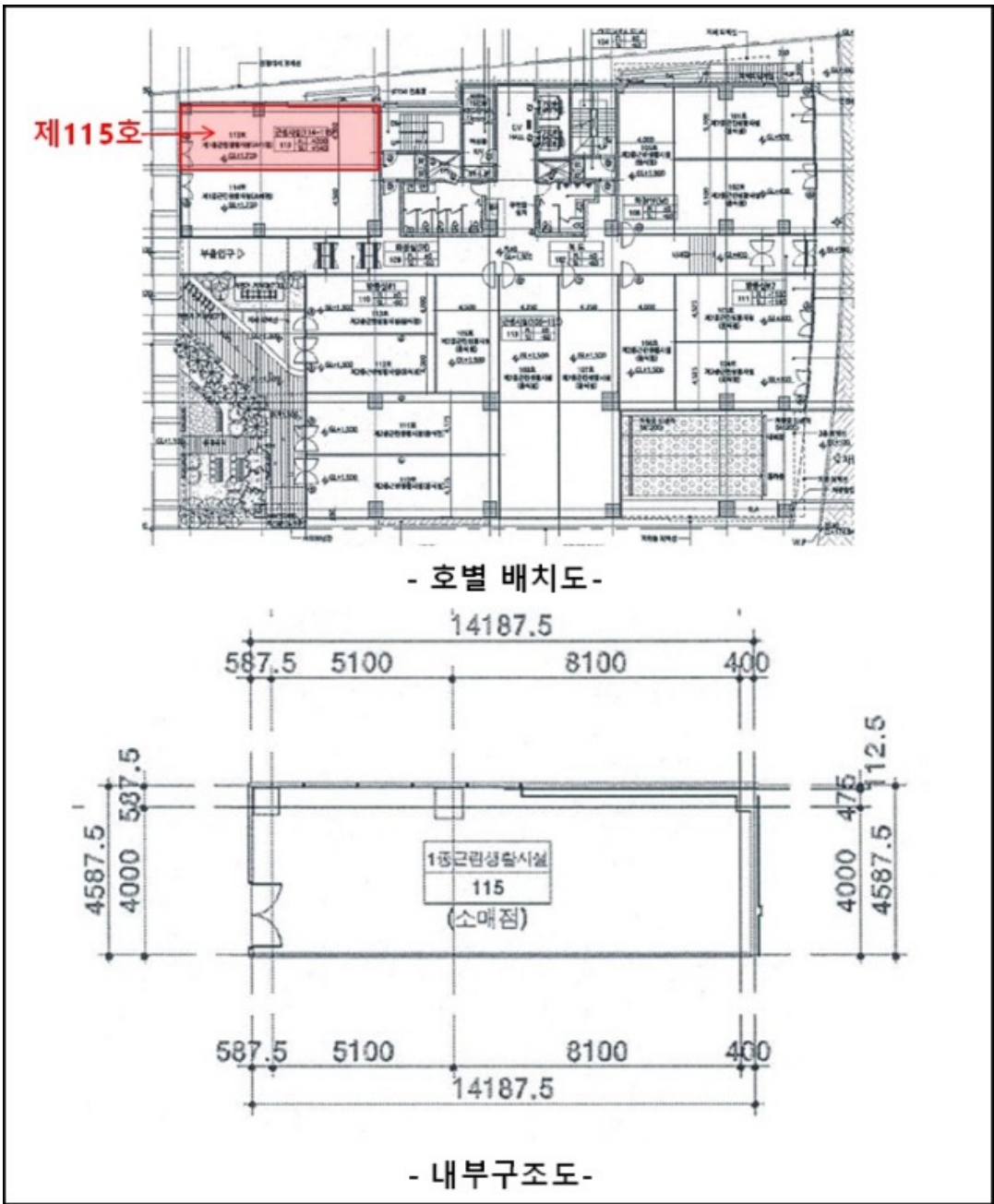


대상물건 소재지

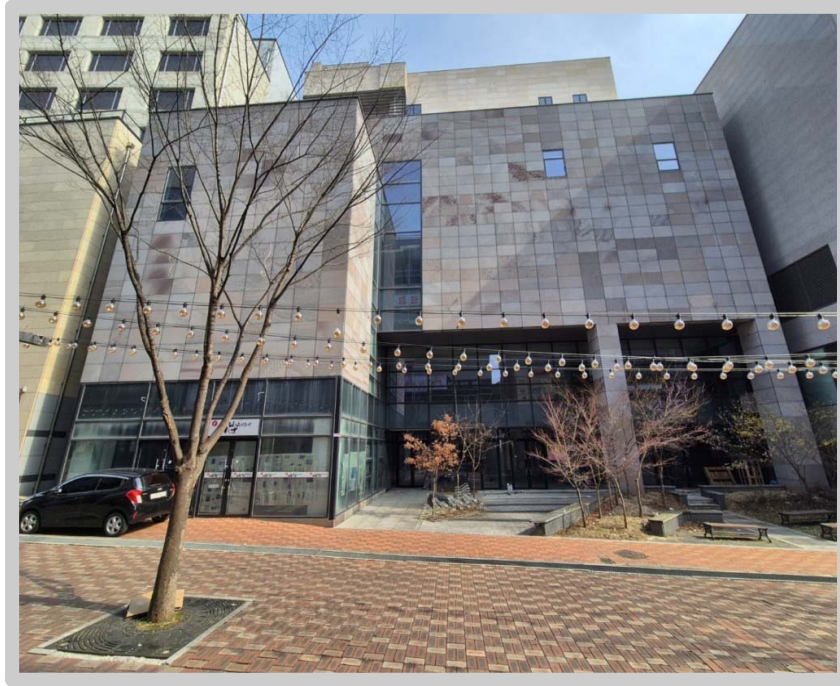
강원특별자치도 원주시 반곡동 1900-3 제1층 제115호



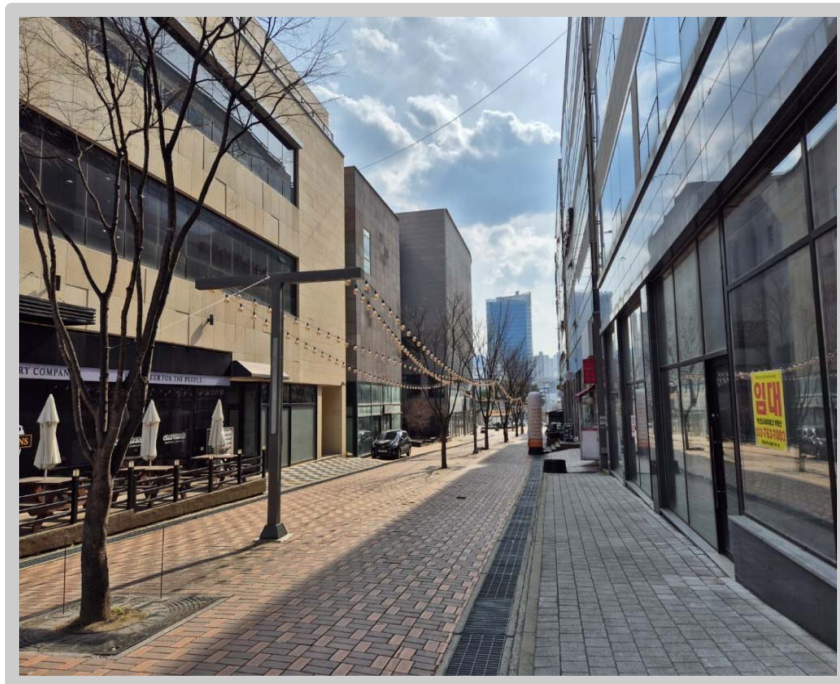
소재지	1 115	1900-3
-----	-------	--------



사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주변전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 】



【 대상물건 내부 】