

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 카벨라골프앤피트니스수식회사(변경선
: 주식회사도원5)
소유물건(2025타경50695)

의뢰인: 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

감정평가서번호: 250521-13-3102

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 강원지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
황 혜 원

(주)리얼티뱅크감정평가법인 강원지사 지사장 이명주 (서명또는인)

감정평가액	사십억삼천칠백만원정(W4,037,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	카펠라골프앤피트니스주식회사(변경전 : 주식회사도원5)(2025타경50695)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.30	2025.05.30	2025.06.02	
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	4,037,000,000
	합 계					W4,037,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 이 명 주					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 퇴계동 소재 "성원초등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, '춘천지방법원'의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가 조건 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점 결정

가. 실지조사기간

본건의 실지조사 실시일은 2025년 05월 30일임.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 05월 30일로 함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 기호 1은 집합건축물대장 상 2022년 4월 25일 전유부 분할로 인해 현황 801호 1,673.41㎡, 802호 5.5㎡로 변동되었으나, 귀 의뢰목록 및 등기사항전부증명서 상 전유부분의 면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1,678.91㎡ 기준으로 감정평가하였으니, 경매진행시 참고바람.

- 본건이 속한 건물은 기준시점 현재 모든 출입구 통제된 상태이며 본건 1층 출입구에 전기 단전 및 소방공사 미비와 관련된 공고문, 관리비 미납 등에 관한 사항, '시설물 유치권 행사중' 표시된 현수막이 부착되어있는바, 건물의 정상화 및 유치권 행사 여부 등을 경매 진행시 재확인 바람.

II. 대상물건의 개황

소재지 (도로명주소)			강원특별자치도 춘천시 퇴계동 1029 (강원특별자치도 춘천시 지석로 88)					
건물명 호수			춘천스포츠센터 카펠라 제8층 제801호, 제9층 제901호					
층수			지하7층/지상12층		준공검사일		2006.08.23.	
주구조, 지붕			일반철골구조, 철골철근콘크리트구조		주용도		운동시설	
기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장 상 용도
1	8층	801호	1,673.41	1,650.59	3,324	50.3	251.95	골프연습장
2	9층	901호	303.04	360.45	663.49	45.7	45.47	골프연습장

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제 12조 2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.
- 본건은 토지와 건물의 가격을 구분하여 표시하되, 배분방법은 집합건물의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 제반 규정과 감정평가의 일반적인 이론에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{(면적비교)}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사부동산의 거래사례

[강원특별자치도 춘천시]

기호	소재지	건물명 층, 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	석사동 880-4	프라임타워 제4층 제000호	111.8	35.64	290,000,000	2,593,918	2024.06.21.
							2003.12.09.
②	석사동 880-1	로알프라자 제1층 제6층 제000호	290.67	94.12	730,000,000	2,511,439	2023.06.22.
							2004.05.20.

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 구조, 규모, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 거래사례 ①을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

시점수정치는 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용(집합상가)부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였음.

소재지	거래시점(사례①)	변동률	비 고
	기준시점		
강원특별자치도 춘천 명동	2024.06.21.	0.98893	집합상가 지역 : 강원 춘천명동(24.06.21~25.05.30) 2024년 02분기 : -0.09 2024년 03분기 : 0.22 2024년 04분기 : -0.22 2025년 01분기 : -0.66 2025년 02분기 : -0.66 (2025년 01분기 자료)
	2025.05.30.		$(1-0.0009*10/91)*(1+0.0022)*(1-0.0022)*(1-0.0066)*(1-0.0066*60/90) \approx 0.98893$

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 기호 1

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상 (기호1)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.95	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.88	본건은 거래사례 대비 건물의 관리상태 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.95	본건은 거래사례 대비 면적 등에서 열세함.
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유면적의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.
누계		1.000	0.794	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 기호 2

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상 (기호1)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	0.95	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등			
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.88	본건은 거래사례 대비 건물의 관리상태 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.95	본건은 거래사례 대비 면적 등에서 열세함.
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유면적의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.
누계		1.000	0.794	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 비준가액의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성요인		산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
				지역 요인	개별 요인				
1	2,593,918	1.00	0.98893	1.000	0.794	2,036,771	1,678.91	3,419,555,200	3,420,000,000
2	2,593,918	1.00	0.98893	1.000	0.794	2,036,771	303.04	617,223,084	617,000,000

3. 그 밖의 사항

가. 인근 유사 부동산의 가격수준

유형	가격수준	비고
구분건물	층, 위치, 향별 효용에 따른 가격 편차가 존재함. 전유면적당 2,000,000원/㎡ 내외 수준임.	실거래가격 및 현장조사 등

나. 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명 층, 호	전유면적 (㎡)	기준시점	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	퇴계동 1029	춘천스포츠센터 카펠라 제12층 제1201호	340.91	2023.10.27.	487,000,000	1,428,530	법원경매
B	퇴계동 1029	춘천스포츠센터 카펠라 제지하1층 제비102호	100.40	2023.04.17.	302,000,000	3,007,968	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
1	제8층 제801호	1,678.91	3,420,000,000
2	제9층 제901호	303.04	617,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려하여 적정하게 산정하였음.

- 이 하 여 백 -

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 춘천시 퇴계동 [도로명주소] 강원특별자치도 춘천시 지석로 88	표시 1029 춘천 스포츠 센터 카펠라	운동시설 (제1,2종 근린생활 시설)	일반철골구조 철골철근콘크리트 구조 기타지붕 지하7층 지상12층 지하7층 지하6층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층					
						1486.86			
						2137.54			
						2923.43			
						2928.47			
						2939.93			
						2918.13			
						2484.46			
						1645.90			
						1892.45			
						1925.45			
						475.07			
						1915.60			
						1911.63			
						1914.96			
						1770.01			
						1010.91			

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		
				지하2층	2918.13			
				지하1층	2484.46			
				1층	1645.90			
				2층	1892.45			
				3층	1925.45			
				4층	475.07			
				5층	1915.60			
				6층	1911.63			
				7층	1914.96			
				8층	1770.01			
				9층	1010.91			
				10층	942.08			
				11층	379.35			
				12층	373.46			
	전유부분의	건물의	표시	제9층 제901호 일반철골구조	303.04	303.04	617,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의 목적 토지의 표시: 1. 강원도 춘천시 퇴계동	인 토지의 1029	표시 체육용지		3,412.1			
	대지권의 종류:			1. 소유권				

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		
	대지권의 비율:			1. 3412.1분의	45.47	45.47	배분내역 토 지 : 185,100,000 건 물 : 431,900,000	
	합 계						₩4,037,000,000.-	
			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 춘천시 퇴계동 소재 "성원초등학교" 북측 인근에 위치하는 '춘천스포츠센터 카펠라 제8층 제801호, 901호'로서, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 공공 및 편의시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 철골철근콘크리트구조 기타지붕 지하7층/ 지상12층 중 지상8층 801호, 지상9층 901호로서,

- 외벽: 패어글라스 및 복합판넬 마감 등
- 내벽: 내부 인테리어 마감 등
- 바닥: 타일 마감 등임.

(4) 이용상태

기호 1,2 공히 골프연습장이나, 기준시점 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 천장형 시스템냉난방설비 등이 설치되어 있으나, 장기간 방치된 상태로 정상 작동 여부 확인 필요함.

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

가장형 토지로서 상업용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복 6차선 및 서측으로 왕복 5차선의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 지구단위계획구역 , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(전축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2019-04-08)

(9) 공부와의 차이

없음.

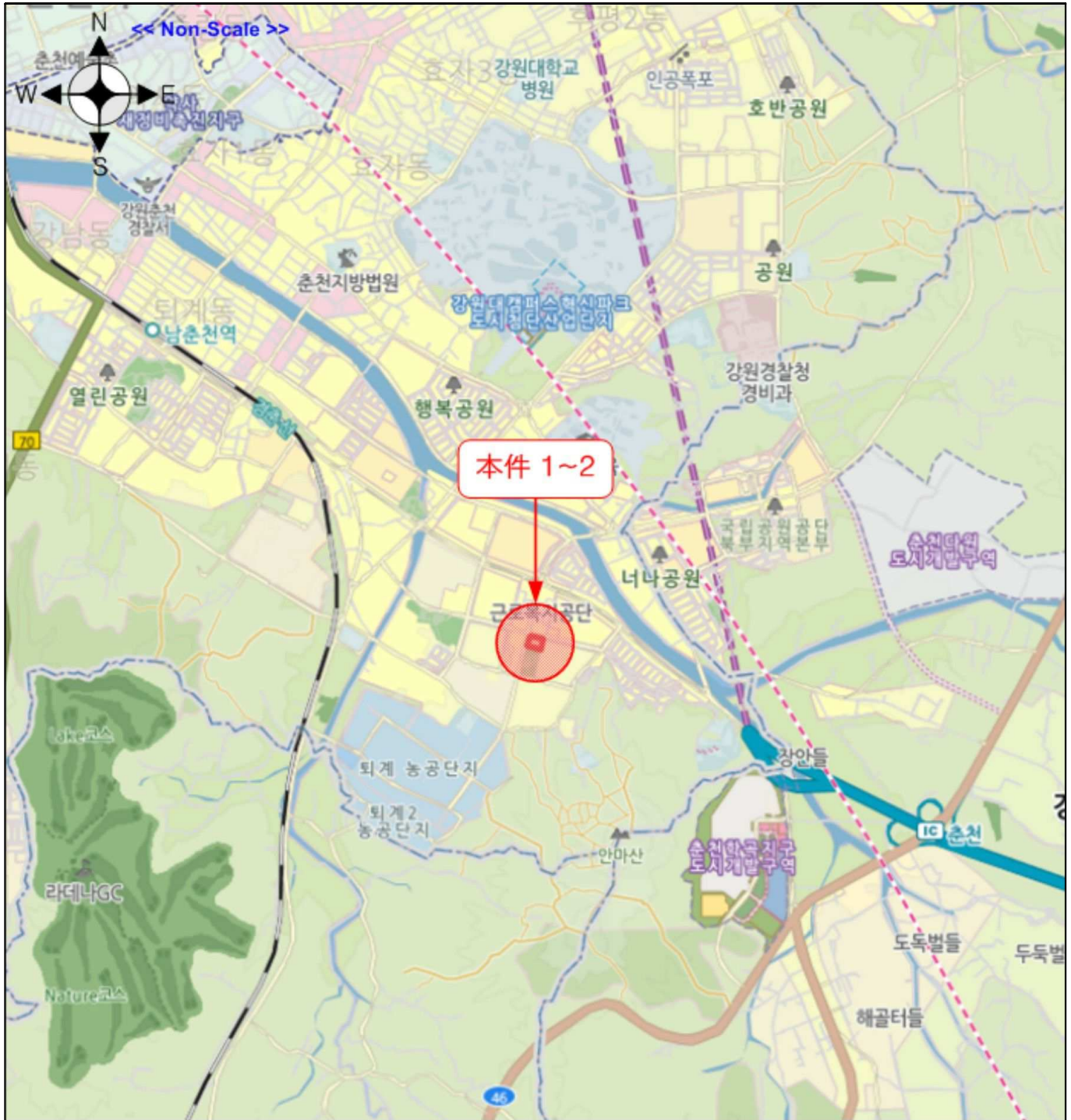
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.
-본건이 속한 건물은 기준시점 현재 모든 출입구 통제된 상태이며 본건 1층 출입구에 전기 단전 및 소방공사 미비와 관련된 공고문, 관리비 미납 등에 관한 사항, ‘시설물 유치권 행사중’ 표시된 현수막이 부착되어있는바, 건물의 정상화 및 유치권 행사 여부 등을 경매 진행시 재확인 바람.

광역위치도



소재지 강원특별자치도 춘천시 퇴계동 1029 춘천스포츠센터 카펠라 8층 801호외



위 치 도



소재지

강원특별자치도 춘천시 퇴계동 1029 춘천스포츠센터 카펠라 8층 801호외



범례	■ 본 건	■ 표준지	■ 거래사레	■ 담 보	■ 경 매
	■ 일반거래	■ 보 상	■ 자산재평가	■ 공 매	■ 취득처분

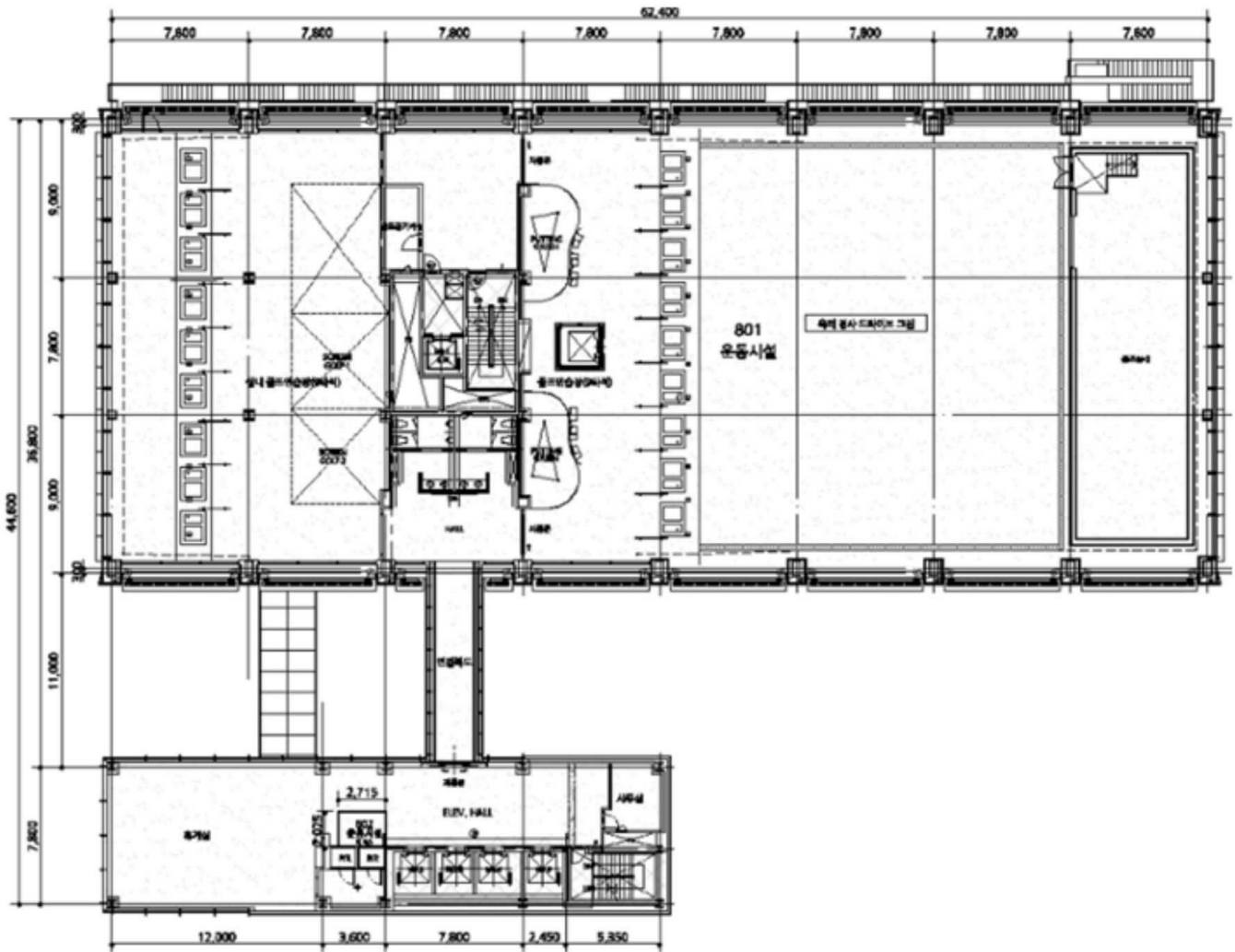
내부 구조도



소재지

강원특별자치도 춘천시 퇴계동 1029 춘천스포츠센터 카펠라 8층 801호외

<< Non-Scale >>



[강원특별자치도 춘천시 퇴계동 1029 춘천스포츠센터 카펠라 제8층]

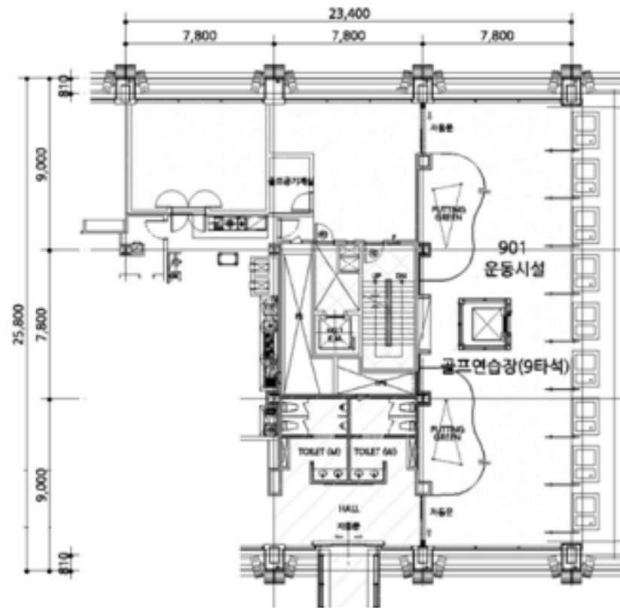
내부 구조도



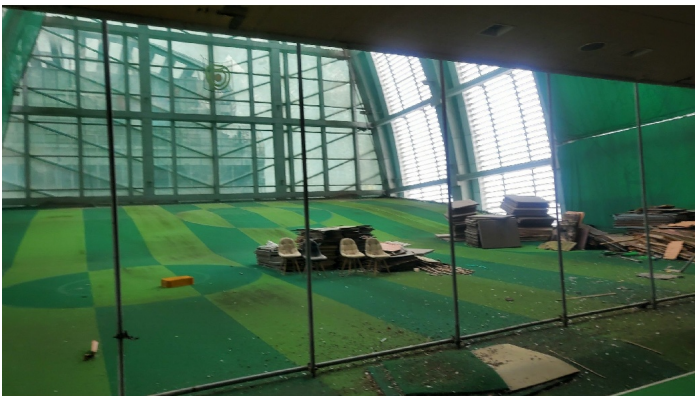
소재지

강원특별자치도 춘천시 퇴계동 1029 춘천스포츠센터 카펠라 8층 801호외

<< Non-Scale >>



[강원특별자치도 춘천시 퇴계동 1029 춘천스포츠센터 카펠라 제9층]



1 - 801



1 - 801



1 - 801



1 - 801



2 - 901



2 - 901