

감정평가서

건명	주식회사 무한 소유물건(2025타경20541)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
감정서번호	J7250328-02-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 강원지사



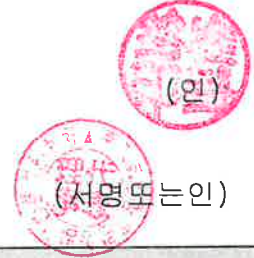
(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최두용

최 두 용

(주)정일감정평가법인 강원지사 지사장 최 두 용



감정평가액		삼십억삼천사백만원정 (₩3,034,000,000.-)				
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 무한 (2025타경20541)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.03 ~ 2025.04.03	2025.04.04		
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	4개호	구분건물	4개호	-	3,034,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩3,034,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김해성		김 해 성		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 지정면 가곡리에 소재하는 부동산(구분건물 팬더프라자 제1층 제109호 및 제110, 111, 112호)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025.04.03.일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025.04.03.일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 기타 참고 사항

가. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서(집합건물), 집합건축물대장 등에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 의거 구분건물과 소유권 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(감정평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가 가격을 한국감정평가사협회 “집합건물 토지·건물 배분비율표” 및 한국부동산연구원의 “공동주택의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구” 등에 의거 토지가격과 건물 가격으로 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 구분건물의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 부재로 확인이 불가능하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 감정평가전례 및 인근 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 실제 구조 및 이용상황이 상이할 수 있으니 경매참여시 유의하기 바람.

라. 본건 일련번호(1~4)는 호별 구분 없이 근린생활시설(돌구이삼겹살, 휴업중인 것으로 판단됨.)로 이용중인 바, 경매참여시 유의하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구분	내용
명칭	팬더프라자
소재지	강원특별자치도 원주시 지정면 가곡리 1344-4
용도지역	중심상업지역
구조 및 규격	철근콘크리트구조 및 철골콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층
사용승인일자	2020.10.22
주용도	자동차관련시설 및 제1,2종근린생활시설
기타설비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 소방설비 등이 되어 있음.
비고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	(주)공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	1	109	자동차관련시설 및 제1,2종근린생활시설	58.32	47.165	20.35	-
2	1	110	자동차관련시설 및 제1,2종근린생활시설	59.784	48.346	20.86	-
3	1	111	자동차관련시설 및 제1,2종근린생활시설	61.246	49.529	21.37	-
4	1	112	자동차관련시설 및 제1,2종근린생활시설	62.708	50.711	21.88	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS]

사례 기호	소재지 (명칭)	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	지정면 가곡리 1348-2	1/1**	63.4	17.85	941,611,479	14,851,916	2024.09.26	비교사례 적용
							2019.12.02	
#2	지정면 가곡리 1345-6	1/1**	26.08	8.95	339,200,000	13,006,134	2021.08.03	-
							2020.11.05	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 거래사례 기호 '#1' 을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

[출처 : 한국부동산원 집합상가 매매가격변동률 강원]

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.12	-0.09	0.05	-0.21
2024년	0.28	0.28	0.22	-0.36

시군구	용도지역	기간	변동률(%)	비고
강원특별 자치도	집합상가	2024.09.26.~ 2025.04.03.	-0.711 (0.99289)	집합상가 지역 : 강원 (24.09.26~25.04.03) 2024년 03분기 : 0.22 2024년 04분기 : -0.36 2025년 01분기 이후 : -0.36 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0022*5/92)*(1-0.0036)*(1-0.0036*9$ $3/92) \approx 0.99289$

※ 기준시점이 속한 월의 매매가격지수가 미발표 된 바, 최근 발표된 월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (상업용)	일련번호 1~4 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.85	평가대상은 사례대비 차량이용의 편리성에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례대비 단지내부요인이 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	평가대상은 사례대비 호별요인이 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.850	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m ²)							
1	58.32	14,851,916	1.000	0.99289	0.850	12,534,371	731,004,517	731,000,000
2	59.784	14,851,916	1.000	0.99289	0.850	12,534,371	749,354,836	749,000,000
3	61.246	14,851,916	1.000	0.99289	0.850	12,534,371	767,680,086	768,000,000
4	62.708	14,851,916	1.000	0.99289	0.850	12,534,371	786,005,337	786,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

전례 기호	소재지 (명칭)	층/호	전유면적 (m ²)	평가목적	감정평가액(원)		비고
					단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일	
#3	지정면 가곡리 1344-4	1/1**	48	경매	607,000,000	2024.05.07	-
					12,645,833	2020.10.22	
#4	지정면 가곡리 1344-4	1/1**	63.94	경매	792,000,000	2024.03.07	-
					12,386,612	2020.10.22	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구 분	가 격 수 준
구분상가	본건과 유사한 규모의 집합상가 가격수준은 층별, 위치별 등에 따라 전유면적 기준 13,000,000 원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	58.32	58.32	731,000,000	731,000,000	-
2	59.784	59.784	749,000,000	749,000,000	-
3	61.246	61.246	768,000,000	768,000,000	-
4	62.708	62.708	786,000,000	786,000,000	-
합계				3,034,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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			
(2)	동소	1344-4 위 지상		(내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제110호	59.784	59.784	749,000,000	비준가격 (공유면적 포함)	
					소유권	20.86			
					1. -----	-----			20.86
					대지권	1,810.6			
					[토지·건물	배분내역]			
					토 지 :	224,700,000			
					건 물 :	524,300,000			
(3)	동소	1344-4 위 지상		(내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제111호	61.246	61.246	768,000,000	비준가격 (공유면적 포함)	
					소유권	21.37			
					1. -----	-----			21.37
					대지권	1,810.6			
					[토지·건물	배분내역]			
					토 지 :	230,400,000			
					건 물 :	537,600,000			
(4)	동소	1344-4 위 지상		(내) 철골철근콘크리트 구조 제1층 제112호	62.708	62.708	786,000,000	비준가격 (공유면적 포함)	
					소유권	21.88			
					1. -----	-----			21.88
					대지권	1,810.6			
					[토지·건물	배분내역]			
					토 지 :	235,800,000			
					건 물 :	550,200,000			

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		
	합 계			이 하	여	백	₩3,034,000,000.-	

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 지정면 가곡리 소재 '거울못공원' 서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설 등이 주로 소재하는 원주기업도시 내 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 대중교통 이용은 인근에 시내버스 정류장이 소재하며, 버스 정류장과의 거리, 노선, 배차간격, 운행빈도 등을 고려할 때 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 및 철골콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건물 내 1층 109호 및 110,111,112호 로서,
외벽 : 외장석재 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

일련번호(1~4) 호별구분없이 일괄 근린생활시설(돌구이삼겹살)로 이용중임.

(5) 설비내역

일련번호(1,2) 공히 수세식 위생설비 및 급배수 설비, 소화전설비, 승강기설비, 스프링클러설비 등 되어있음.

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

사다리형의 평지로서, 상업용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남측 및 동측으로 각각 왕복 2차선 아스팔트포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(원주기업도시), 주차장(2016-02-24)(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 기업도시개발구역(원주기업도시)<기업도시개발 특별법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

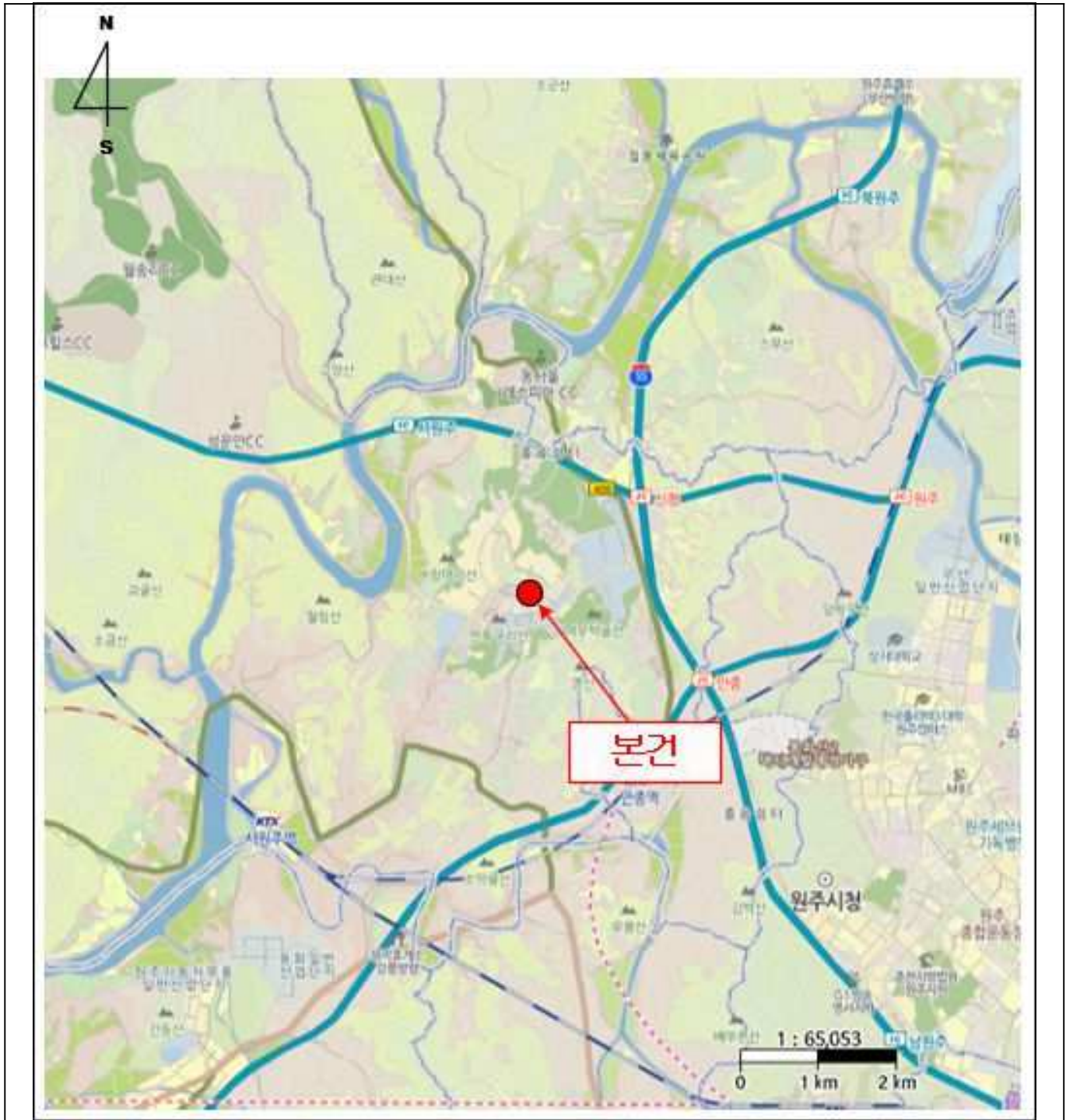
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 강원특별자치도 원주시 지정면 가곡리 1344-4외 팬더프라자 1층 109호외



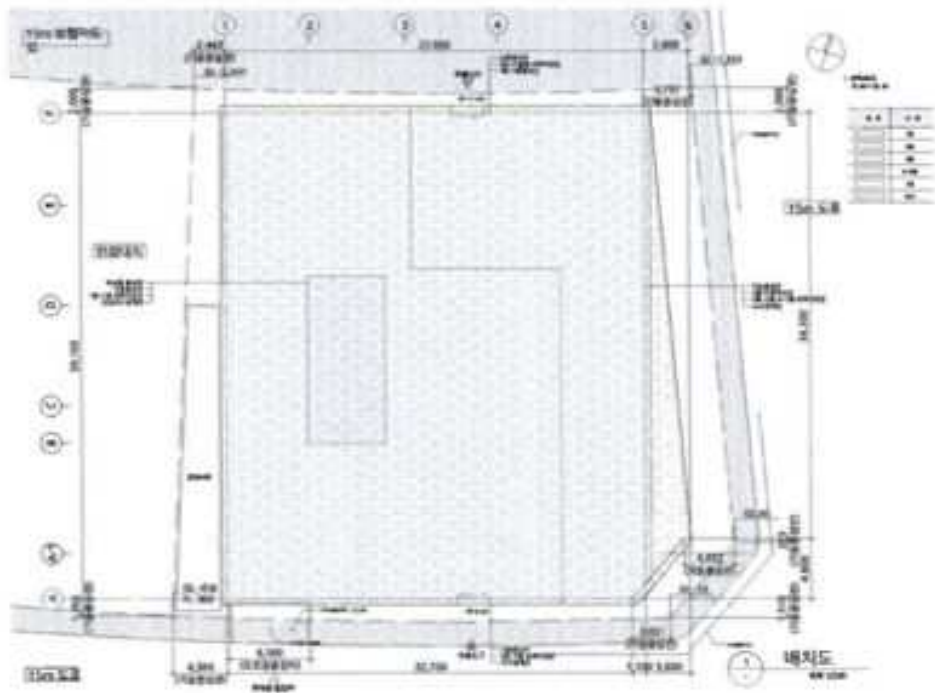
상 세 위 치 도



소재지 강원특별자치도 원주시 지정면 가곡리 1344-4외 팬더프라자 1층 109호외



배 치 도



팬더프라자

건물개황도



내부구조도 기호(1) 제109호



내부구조도 기호(2) 제110호

건물개황도



내부구조도 기호(3) 제111호



내부구조도 기호(4) 제112호

사 진 용 지



본건 건물 전경



기호(1~4) 외부 전경

사 진 용 지



본건 기호(1~4) 복도측 전경



본건 실내