

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	춘천지방법원 원주지원
건명	주식회사 옥수정 소유물건 (2024타경404955)
감정평가서번호	DK242-092001

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.






감정평가법인  
대일감정원 강원지사

26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호(무실동)  
TEL : (033)813-9494 | FAX : (033)813-9499 | www.idab.co.kr

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 강병기    (인)




(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사 지사장 강병기 (인)

감정평가액	일십일억칠천삼백만원정(W1,173,000,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 옥수정 (2024타경404955)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.10.15.	2024.09.30. ~2024.10.15.	2024.10.25.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
구분건물		15개	구분건물	15개	-	1,173,000,000
합계						<u>₩1,173,000,000.-</u>
			-	이 하 여 백	-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사    (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 명륜동 소재 "성원아파트" 단지 내에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매를 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.15.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.09.30.~2024.10.15.중에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
  
2. 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
  
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 일련번호(가~거) 구분상가는 내부계단을 설치하여 층별 이동이 가능하고, 각 층별로 호별 경계 구분없이 지하1층 부분(일련번호(가~아))은 목욕탕 및 찜질방, 지상1층 부분(일련번호(자~거))은 목욕탕 및 카운터 등으로 이용중이며, 목욕탕 및 찜질방에 설치된 각종 설비 및 건축물 등은 본 감정평가에 포함평가하였는바 경매 진행시 참고바람.
  
5. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 경매진행시 참고바람.

### V. 감정평가조건

해당사항 없음.

### VI. 그 밖의 사항

본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거 하여 확인하였음.

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	강원 특별자치도 원주시 명륜동  [도로명주소] 강원 특별자치도  원주시 무실로 153	802 성원 아파트 제상가 나동	생활편의 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층  1층  2층  3층 4층  지하1층		767.89  902.29  262.31 262.31 724.39		
1	강원 특별자치도 원주시 명륜동	802	대	제3종일반주거지역  (내)  철근콘크리트조 제지층 제비01호  1 소유권대지권	22,974	72.7  59.083	68,000,000	비준가액
가					×59.083 /22,974		토지·건물 배분내역 토지: 13,600,000원 건물: 54,400,000원	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트조 제지층 제비02호	57.87	57.87	54,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×47.843 /22,974	47.843		
토지·건물 배분내역 토지: 10,800,000원 건물: 43,200,000원								
다				철근콘크리트조 제지층 제비03호	51.3	51.3	48,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×41.691 /22,974	41.691		
토지·건물 배분내역 토지: 9,600,000원 건물: 38,400,000원								
라				철근콘크리트조 제지층 제비04호	52	52	48,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×42.26 /22,974	42.26		
토지·건물 배분내역 토지: 9,600,000원 건물: 38,400,000원								

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
마				철근콘크리트조 제지층 제비05호	70.79	70.79	66,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×57.531 /22,974	57.531		
토지·건물 배분내역 토지: 13,200,000원 건물: 52,800,000원								
바				철근콘크리트조 제지층 제비06호	48.96	48.96	46,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×39.79 /22,974	39.79		
토지·건물 배분내역 토지: 9,200,000원 건물: 36,800,000원								
사				철근콘크리트조 제지층 제비07호	72	72	67,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×58.514 /22,974	58.514		
토지·건물 배분내역 토지: 13,400,000원 건물: 53,600,000원								

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
아				철근콘크리트조 제지층 제비08호	57.24	57.24	53,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×46.519 /22,974	46.519		
							토지·건물 배분내역 토지: 10,600,000원 건물: 42,400,000원	
자				철근콘크리트조 제1층 제107호	48.22	48.22	92,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×39.188 /22,974	39.188		
							토지·건물 배분내역 토지: 18,400,000원 건물: 73,600,000원	
차				철근콘크리트조 제1층 제108호	53.62	53.62	102,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×43.577 /22,974	43.577		
							토지·건물 배분내역 토지: 20,400,000원 건물: 81,600,000원	

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
카				철근콘크리트조 제1층 제109호	53.62	53.62	102,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×43.577 /22,974	43.577		
토지·건물 배분내역 토지: 20,400,000원 건물: 81,600,000원								
타				철근콘크리트조 제1층 제110호	53.62	53.62	102,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×43.577 /22,974	43.577		
토지·건물 배분내역 토지: 20,400,000원 건물: 81,600,000원								
파				철근콘크리트조 제1층 제111호	63.37	63.37	120,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×51.501 /22,974	51.501		
토지·건물 배분내역 토지: 24,000,000원 건물: 96,000,000원								

## (구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
하				철근콘크리트조 제1층 제112호	64.01	64.01	122,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×52.021 /22,974	52.021		
							토지·건물 배분내역 토지: 24,400,000원 건물: 97,600,000원	
거				철근콘크리트조 제1층 제113호	43.5	43.5	83,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	22,974 ×35.352 /22,974	35.352		
							토지·건물 배분내역 토지: 16,600,000원 건물: 66,400,000원	
합 계							<b>₩1,173,000,000.-</b>	
- 이 하 여 백 -								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### I. 대상물건 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 명륜동 802				건물명	성원아파트 제상가나동			
구조	철근콘크리트조 평스라브지붕				규모	지하1층/지상4층			
용도	생활편의시설				사용승인일	2000.08.12			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	-	○	-	-
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제지층/제비01호	59.083	72.7	39.62	112.32	64.7			
나	제지층/제비02호	47.843	57.87	32.084	89.954	64.3			
다	제지층/제비03호	41,691	51.3	27.958	79.258	64.7			
라	제지층/제비04호	42.26	52	28.339	80.339	64.7			
마	제지층/제비05호	57.531	70.79	38.58	109.37	64.7			
바	제지층/제비06호	39.79	48.96	26.682	75.642	64.7			
사	제지층/제비07호	58.514	72	39.239	111.239	64.7			
아	제지층/제비08호	46.519	57.24	31.194	88.434	64.7			
자	제1층/제107호	39.188	48.22	26.279	74.499	64.7			
차	제1층/제108호	43.577	53.62	29.222	82.842	64.7			
카	제1층/제109호	43.577	53.62	29.222	82.842	64.7			
타	제1층/제110호	43.577	53.62	29.222	82.842	64.7			
파	제1층/제111호	51.501	63.37	34.536	97.906	64.7			
하	제1층/제112호	52.021	64.01	34.884	98.894	64.7			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
거	제1층/제113호	35.352	43.5	23.707	67.207	64.7

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 산출개요

본건 집합건물(집합상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 비교 거래사례의 선정

##### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	명륜동 802	성원아파트 상가가동 지층/B**호	157.4	108,000,000	686,150	2023.03.07 2000.08.12
2	명륜동 802	성원아파트 상가가동 1층/1**호	33.75	83,000,000	2,459,259	2023.09.05 2000.08.12

##### 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1, 2)를 비교 거래사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2023.03.07	157.4	221.09	-	71.2	686,150
2	2023.09.05	33.75	47.407	-	71.2	2,459,259

### 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

### 4. 시점수정

#### 가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2023년 1Q 강원 원주중앙/일산	0.09	$(1+0.00090 \times 25/90) \times (1-0.00190) \times$ $(1-0.00600) \times (1-0.00490) \times$ $(1-0.00420) \times (1+0.00130) \times$ $(1+0.00130 \times 107/91)$	-1.387% (0.98613)
	2024년 2Q 강원 원주중앙/일산	0.13		
거래 사례 #2	2023년 3Q 강원 원주중앙/일산	-0.6	$(1-0.00600 \times 26/92) \times (1-0.00490) \times$ $(1-0.00420) \times (1+0.00130) \times$ $(1+0.00130 \times 107/91)$	-0.796% (0.99204)
	2024년 2Q 강원 원주중앙/일산	0.13		

사례는 근린생활시설(집합상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 강원 원주중앙/일산지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

### 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

#### - 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

**- 개별요인 비교치**

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					
나	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					
다	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					
라	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					
마	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					
바	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
사	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유 부분의 면적 등)에서 우세함.					
아	(1)명륜동 802 성원아파트 상가가동 지층/B**호	1.00	1.35	1.02	1.00	1.377
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등), 호별요인(전유 부분의 면적 등)에서 우세함.					
자	(2)명륜동 802 성원아파트 상가가동 1층/1**호	1.00	1.30	0.60	1.00	0.780
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					
차	(2)명륜동 802 성원아파트 상가가동 1층/1**호	1.00	1.30	0.60	1.00	0.780
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					
카	(2)명륜동 802 성원아파트 상가가동 1층/1**호	1.00	1.30	0.60	1.00	0.780
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					
타	(2)명륜동 802 성원아파트 상가가동 1층/1**호	1.00	1.30	0.60	1.00	0.780
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					
파	(2)명륜동 802 성원아파트 상가가동 1층/1**호	1.00	1.30	0.60	1.00	0.780
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					
하	(2)명륜동 802 성원아파트 상가가동 1층/1**호	1.00	1.30	0.60	1.00	0.780
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					
거	(2)명륜동 802 성원아파트 상가가동 1층/1**호	1.00	1.30	0.60	1.00	0.780
	사례 대비 본건이 단지내부요인(건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 등)에서 우세하나 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세하여 제반 비교요인 열세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 7. 기타 참고자료

#### 가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	명륜동 802	성원아파트 상가가동 지층/B**호	157.4	담보	108,000,000	686,000	2023.08.04 2000.08.12
2	명륜동 802	성원아파트 상가가동 1층/1**호	36.45	담보	70,000,000	1,920,000	2022.12.14 2000.08.12
3	명륜동 802	성원아파트 상가가동 1층/1**호	34.1	자산 재평가	51,300,000	1,504,000	2022.09.15 2000.08.12

#### 나. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
강원 원주시	최근1년	아파트상가	49.46	5	총 11건 중
		상가	36.39	40	총 229건 중

### 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000
나	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000
다	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000
라	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000
마	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
바	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000
사	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000
아	(1)686,150	1.00	0.98613	1.00	1.377	932,000
자	(2)2,459,259	1.00	0.99204	1.00	0.780	1,900,000
차	(2)2,459,259	1.00	0.99204	1.00	0.780	1,900,000
카	(2)2,459,259	1.00	0.99204	1.00	0.780	1,900,000
타	(2)2,459,259	1.00	0.99204	1.00	0.780	1,900,000
파	(2)2,459,259	1.00	0.99204	1.00	0.780	1,900,000
하	(2)2,459,259	1.00	0.99204	1.00	0.780	1,900,000
거	(2)2,459,259	1.00	0.99204	1.00	0.780	1,900,000

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제지층/제비01호	72.7	932,000	68,000,000
나	제지층/제비02호	57.87	932,000	54,000,000
다	제지층/제비03호	51.3	932,000	48,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
라	제지층/제비04호	52	932,000	48,000,000
마	제지층/제비05호	70.79	932,000	66,000,000
바	제지층/제비06호	48.96	932,000	46,000,000
사	제지층/제비07호	72	932,000	67,000,000
아	제지층/제비08호	57.24	932,000	53,000,000
자	제1층/제107호	48.22	1,900,000	92,000,000
차	제1층/제108호	53.62	1,900,000	102,000,000
카	제1층/제109호	53.62	1,900,000	102,000,000
타	제1층/제110호	53.62	1,900,000	102,000,000
파	제1층/제111호	63.37	1,900,000	120,000,000
하	제1층/제112호	64.01	1,900,000	122,000,000
거	제1층/제113호	43.5	1,900,000	83,000,000
<b>합계</b>		<b><u>862.82</u></b>		<b><u>1,173,000,000</u></b>

# 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 명륜동 소재 "성원아파트" 단지 내에 위치하고, 부근은 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성된 노선 상가지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 볼 때 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층/지상4층 건물 중  
 제지층 제비01호~제비08호 및 제1층 제107호~113호로서,  
 외벽 : 외장타일 붙임 마감 등  
 내벽 : 내부 인테리어 등  
 바닥 : 장판지, 바닥타일 마감 등

## (4) 이용상태

본건 일련번호(가~거) 구분상가는 내부계단을 설치하여 층별 이동이 가능하고, 각 층별로 호별 경계 구분없이 근린생활시설(목욕탕 및 찜질방 등, 상호 : 옥수정 찜질방 숲가마 사우나)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 가스보일러에 의한 난방설비 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

북서향의 지세에 자체 평탄 조성된 사다리형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 왕복 4차선, 남서측으로 왕복 2차선 아스팔트 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

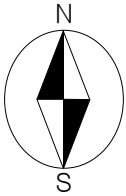
해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

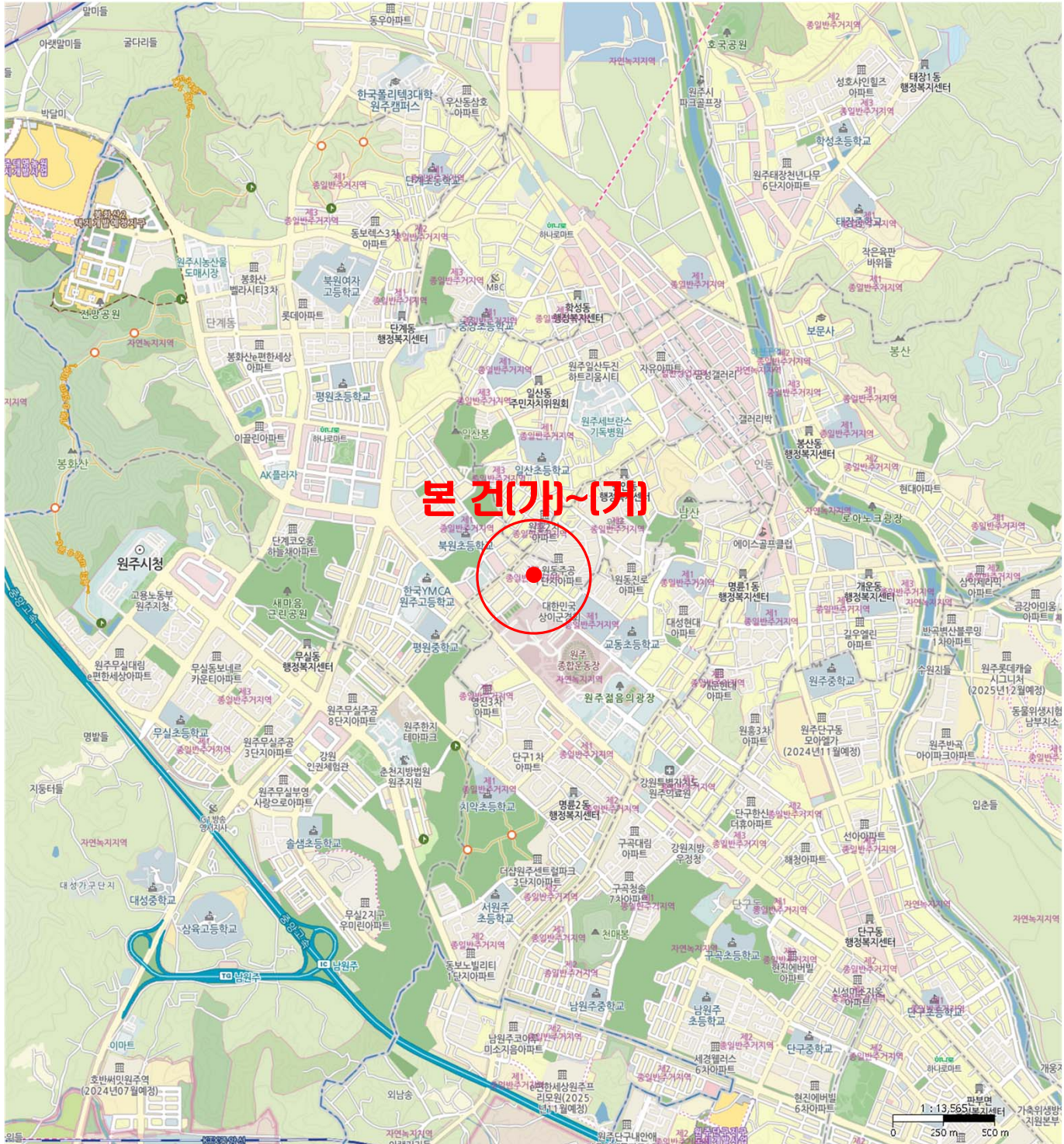
- 임대관계는 미상임.
- 본건은 층별로 호별 경계 구분없이 목욕탕 및 찜질방 등으로 이용중이며, 현장조사시 업체 운영중으로 목욕탕 부분의 내부 사진촬영이 곤란하여 첨부하지 못하였는바 경매 진행시 참고바람.

# 광역위치도

일련번호 : ( )

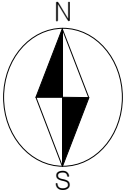


소재지	<b>강원특별자치도 원주시 명륜동 802</b> <b>성원아파트 제상가나동 제지층 제비이호 외</b>
-----	---



# 위 치 도

일련번호 : ( )



소재지 강원특별자치도 원주시 명륜동 802  
성원아파트 제상가나동 제지층 제비어호 외



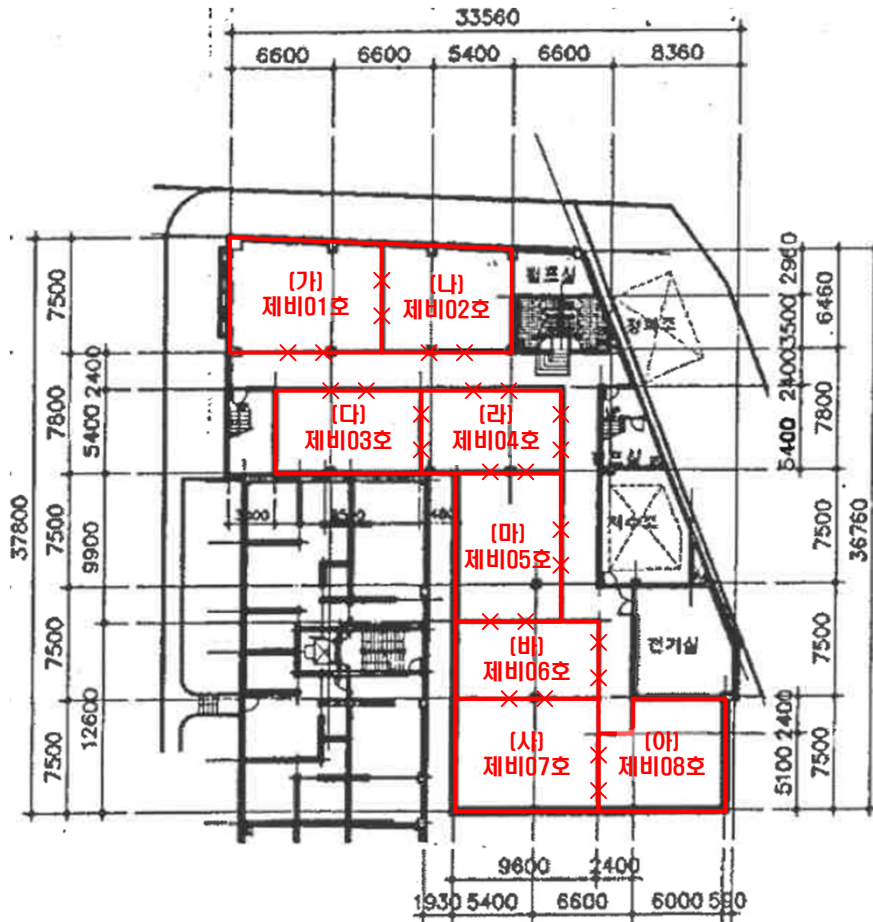
<b>범례</b>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> <b>본건</b>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> <b>표준지</b>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> <b>평가사레</b>	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> <b>거래사레</b>
-----------	---	---	---	--

# 호 별 배 치 도

일련번호 : ( )

*No scale*

## 성원아파트 제상가나동 제지층 제비01호 외

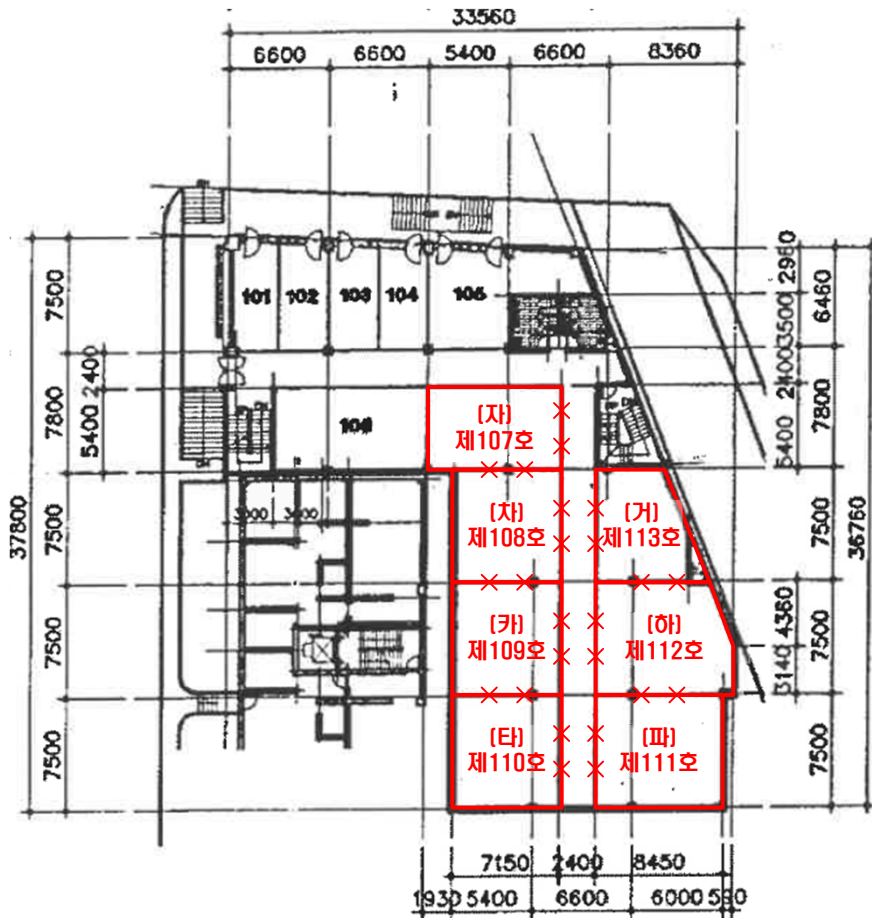


# 호 별 배치도

일련번호 : ( )

*No scale*

## 성원아파트 제상가나동 제1층 제107호 외



# 현황 사진



본건 외부 전경

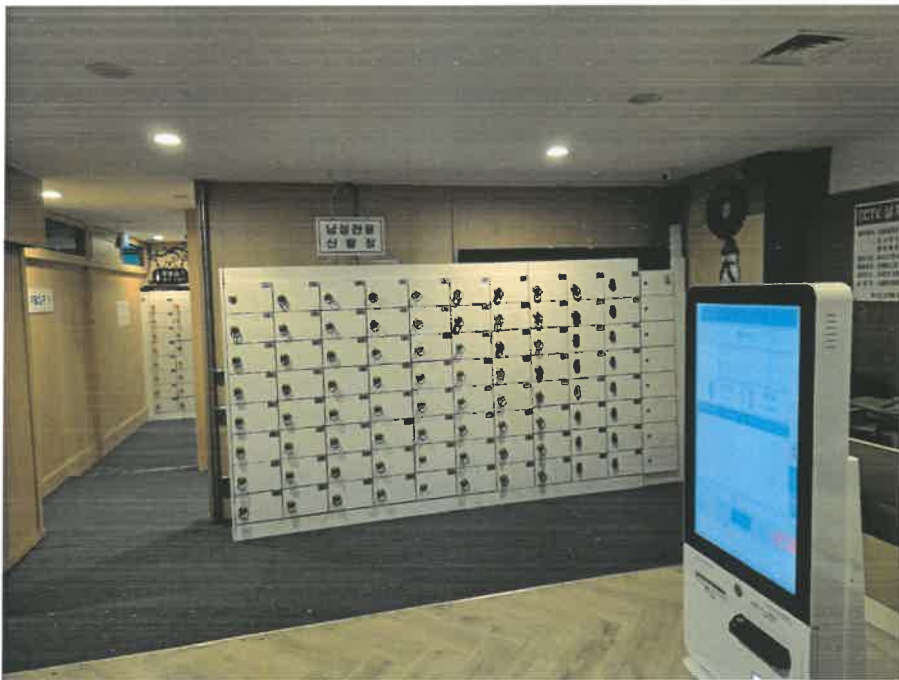


본건 1층 복도 부분

## 현황 사진



본건 내부 - 1층 카운터 부분



본건 내부 - 1층 목욕탕 부분

## 현황 사진



본건 내부 - 지1층 목욕탕 부분



본건 내부 - 지1층 찜질방 부분

# 수수료 청구서

( 전화: 033-813-9494, FAX: 033-813-9499 )

문서번호 : DK242-092001

수신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.20 자 귀 제 「 2024타경404955 」 호로  
의뢰하신 「 강주식회사 옥수정 소유물건(2024타경404955) 」 에  
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	1,026,720	
실비	여비	213,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	17,700
	기타 실비	6,000
비소계	247,300	
특별용역비	-	
공급가액	1,274,000	1,000원 미만 절사
부가세	127,400	
합계	1,401,400	
기납부착수금	-	
정산청구액	1,401,400	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

NH농협은행 301-0174-2949-41, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 강병기



# 회 보 서

우)26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호, 504호(무실동)  
E-Mail : daeil18@KAPALAND.CO.KR

TEL. 033-813-9494  
FAX. 033-813-9499

문서번호 : DK242-092001

시행일자 : 2024-11-01

수 신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.09.20자 귀 제 『2024타경404955』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 옥수정 소유물건(2024타경404955)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 강병기