

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 춘천지방법원 원주지원  
사법보좌관 신정우  
건명 : 이재성 소유물건  
(2024타경405774)  
감정평가서 번호 : 하나 241021-07-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 강원지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 033-748-7755 Fax : 033-748-7766  
강원도 원주시 시청로 21, 602호 (무실동, 요진빌딩)

# (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 강원지사  
지사장 윤세봉



감정평가사  
윤세봉

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



감정평가액	일천만원정 (₩10,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	부동산강제경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 [경매2계]		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재성 (2024타경405774)		감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2024. 11. 20	2024. 10. 21 ~ 2024. 11. 20	2024. 11. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	10,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩10,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 단구동 소재 '강원지방우정청' 서측 인근에 위치하는 부동산(한일아파트 상가동 지하층 비03호)에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 11월 20일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 21일 ~ 2024년 11월 20일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

등.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 현장 조사 당시 본건은 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는 바, 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유상태 등에 의거 확인하였으니, 입찰참가시 현실 점유 현황과 공부상 일치 여부 대하여 반드시 재확인 하시기 바람.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권,대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 본건은 적정 대지지분을 수반하지 않은 구분건물만의 평가로서 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작한 소유권,대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격 표기는 생략하였으니 경매시 참고하시기 바람.


## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한일아파트 상가동 지하층 비03호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의	표시						
	강원특별자치도 원주시 단구동 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 남원로 526-1	1517-2 한일아파트 상가동	(생활편 익시설, 의료시 설)	지하 1층/지상 2층 철근콘크리트조  지층	200.34			
				1층	212.10			
				2층	212.10			
	전유부분의	건물의	표시					
				지하층비03호 철근콘크리트조	18.90	18.90	10,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함, 적정 대지지분 미취득
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의	표시:						
	1. 강원특별 자치도 원주시 단구동	1517-2	대	제2종 일반주거지역	18,453.1			
합 계							₩10,000,000.-	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	강원특별자치도 원주시 단구동 1517-2 한일아파트 상가동 지하층 비03호			
도로명주소	강원특별자치도 원주시 남원로 526			
	주용도	생활편익시설·의료시설 -		
	주구조	철근콘크리트조		
	사용승인	-		
	건물규모	층수	지하1층 / 지상2층	
		연면적	624.54 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	상가/ 지하/비03	상가	18.9	9.6412	28.5412	적정대지권 미취득	66.22
합계 (1개호)			18.9	9.6412	28.5412		-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	등/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	단구동 1684-1	상가/ 지하/비102	상가	199.65	377.88	115,000,000 (@576,000)	2022.10.08 (2001.02.06)	단관청솔 4차아파트

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
강원 원주무실지구 집합상가	1.206% (1.01206)	거래시점 / 기준시점	2022.10.08 / 2024.11.20
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 강원 원주무실지구 2022년 04분기 : 0.07 2023년 01분기 : -0.16 2023년 02분기 : -0.18 2023년 03분기 : -0.28 2023년 04분기 : -0.46 2024년 01분기 : -0.08 2024년 02분기 : 0.86 2024년 03분기 : 0.93 2024년 04분기 : 0.93 (2024년 03분기 자료)
		산식	$(1+0.0007 \times 85 \div 92) \times (1-0.0016) \times (1-0.0018) \times$ $(1-0.0028) \times (1-0.0046) \times (1-0.0008) \times (1+0.0086)$ $\times (1+0.0093) \times (1+0.0093 \times 51 \div 92) \approx 1.01206$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.18	본건은 사례대비 외부요인에서 우세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.10	건은 사례대비 내부요인에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.70	본건은 적정대지지분 미취득으로 사례대비 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.909	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	상가/지하 비03	18.9	#1	576,000	1.000	1.01206	0.909	529,898	10,015,072	10,000,000
합계		18.9	-	-	-	-	-	-	-	10,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사 상가	아파트단지주변 상가지대	중로	750,000 선 내외	지하층

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	대지권				
(1)	단구동 1589-4 상가/지하/비1	상가	108.96	113.449	84,000,000  (@771,000)	2023.11.14 (1998.06.16)	경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1 상가동 지하층 비03호	18.9	적정 대지지분 미취득	10,000,000
합계	18.9	-	10,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 원주시 단구동 소재 '강원지방우정청' 서측 인근에 위치하며, 주위는 중.소규모의 아파트단지를 배후지로 하는 점포 및 근린생활시설 등이 혼재하는 아파트 상가지대로서 제반 입지적 조건은 보통정도임.

### (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 통행이 용이하고, 인근에 버스정류장이 위치하여 제반 교통사정은 보통정도임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 지하 1층/지상 2층건 중 상가동 지하층 비03호로서,  
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
 창호 : 플라스틱프레임 및 알루미늄샷시 프레임의 창호 마감 등임.

### (4) 이용상태

상가(생활편익시설-공실)임.

### (5) 설비내역

위생설비 및 급배수 설비, 소방설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로 아파트 및 아파트 상가용 건부지임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 12M 내외의 포장도로와 접하며 도로 상태는 양호함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

단구동 1517-2 : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(구곡지구), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

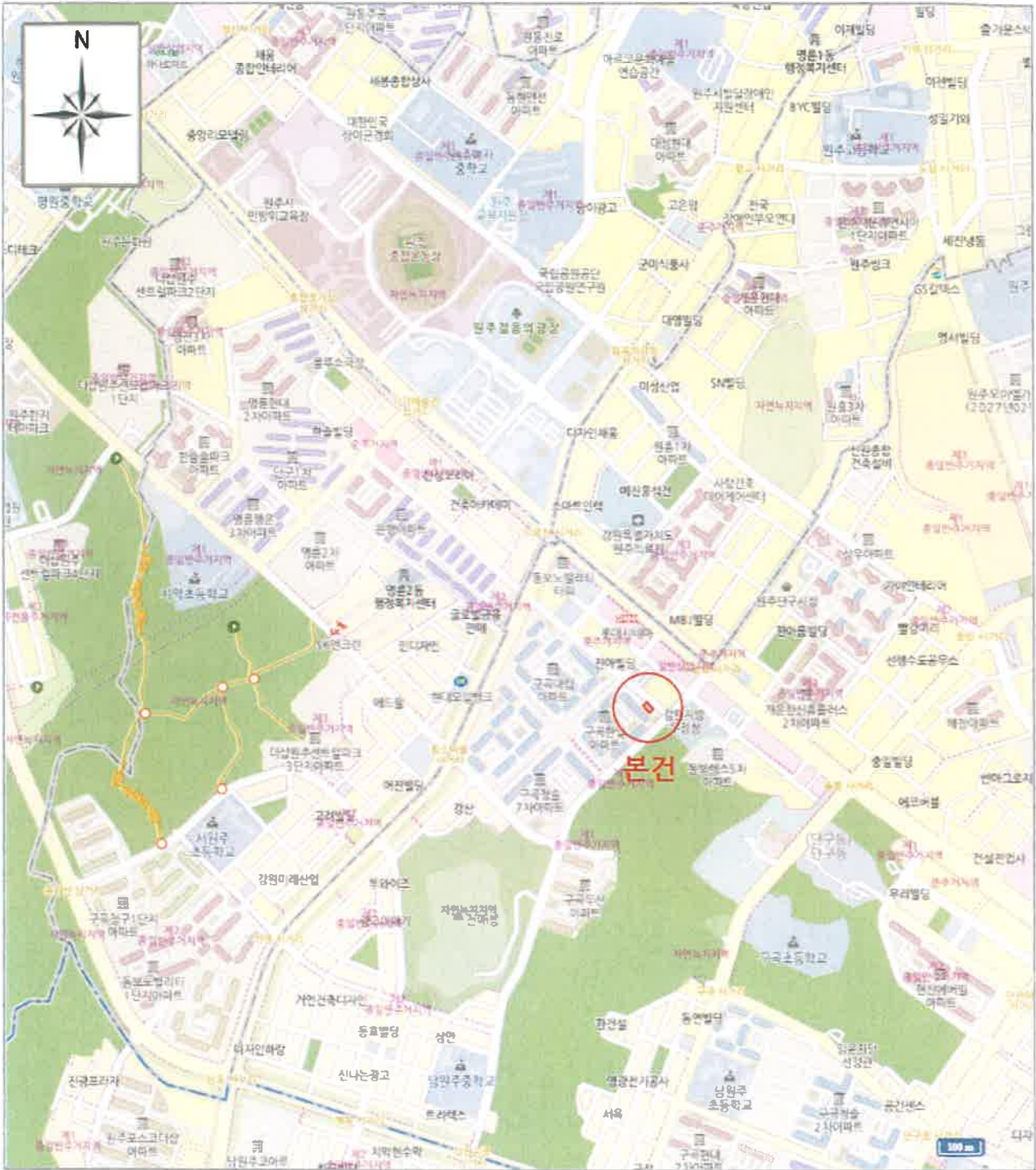
·

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

·

# 광역위치도

소재지 강원특별자치도 원주시 단구동 1517-2 한일아파트 상가동 지하층 비03호



# 가격참고도

소재지 강원특별자치도 원주시 단구동 1517-2 한일아파트  
한일아파트 상가동 지하층 비03호



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가전례

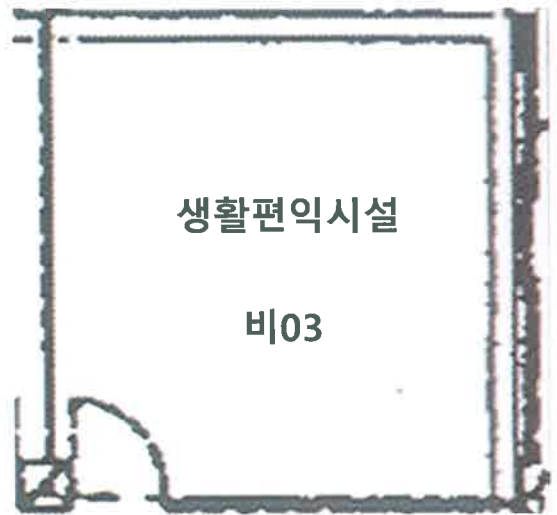
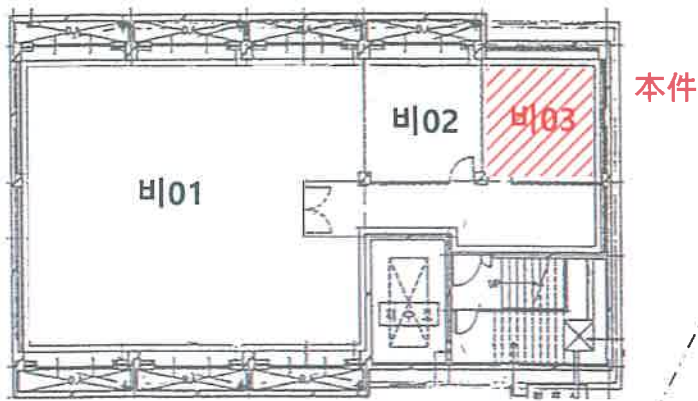
■ 거래사례

# 건물 내부 구조도

S: No Scale



한일아파트 상가동 지하층 비03호  
(호별배치도 및 내부구조도)



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 원주시 단구동 1517-2 한일아파트 상가동 지하층 비03호



본건 전경



본건 내부 현황