

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 김휘태
건 명	한동수 소유물건(2023타경288)
감정서번호	호연230214-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자) 이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 당 사무소는 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



호연감정평가사사무소

HOYEON APPRAISAL OFFICE

TEL : 033)734-7014 FAX : 033)734-7015



호연감정평가사사무소
HOYEON APPRAISAL OFFICE

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
연동호

연

동

호



감정평가액	이십구억일천오백만원정(₩ 2,915,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 김휘태		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 원주지원 (경매4계)		
소유자 (대상업체명)	한동수 (2023타경288)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.03.13	2023.02.20~2023.03.13	2023.03.14	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	20개호 이	구분건물 하	20개호 여	- 백	2,915,000,000
	합계					₩2,915,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 강원도 원주시 단계동 소재 "장미공원" 북동측 근거리에 위치한 "공동주택 등"으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본 건은 구분건물(소매점 및 도시형생활주택)로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장 관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격 조사를 완료한 날짜인 **2023년 03월 13일**임.(실지조사일 : 2023년 02월 20일~2023년 03월 13일)

5. 기타 참고사항

- 본 건의 면적, 구조 등은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장을 기준하였음.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적 등)에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본 건은 수차례 방문하였으나 대부분은 거주자 및 이해관계인의 부재로 내부 구조를 조사치 못하고 외부에서의 관찰, 탐문조사 등에 의거하였고, 일반적인 이용상황, 인근 주민의 탐문, 조사된 호수 및 집합건축물대장상의 건축물 현황도 등을 참고하여 평가하였음.
- 본 건 기호(16~20)은 등기사항전부증명서상 다락 부분이 별도로 기재되어 있지 아니하나 집합건축물대장상 다락(연면적 제외) 부분이 소재하며, 실제로 다락이 소재한 바, 이를 감안하여 평가하였음.(후첨 "사진용지" 참조)
- 본 건 기호(5,8)은 복층으로 각층 층고 및 시설물 등이 같은 것으로 조사되었으며, 이 점을 감안하여 평가하였으니 경매 진행 시 내부 구조, 확장 여부 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 평가사례 등을 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	강원도 원주시 단계동 782-10 [도로명주소] 강원도 원주시 소삼터길 31				
건물명	-				
이용상황	공동주택	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층	사용승인일	2021.02.10

기호	층 · 호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
1	제2층 제201호	소매점	210.89	62.35	273.24	115.21	-
2	제3층 제301호	소매점	210.89	62.35	273.24	115.21	-
3	제4층 제401호	도시형생활주택 (다세대주택)	26.59	9.87	36.46	14.53	-
4	제4층 제402호	도시형생활주택 (다세대주택)	23.12	8.59	31.71	12.69	-
5	제4층 제403호	도시형생활주택 (다세대주택)	42.94	15.96	58.9	23.46	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 · 호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
5	제4층 제403호	도시형생활주택 (다세대주택)	42.94	15.96	58.9	23.46	-
6	제4층 제404호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.68	8.43	31.11	12.39	-
7	제4층 제405호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.37	8.30	30.67	12.22	-
8	제5층 제501호	도시형생활주택 (다세대주택)	46.94	17.43	64.37	25.65	-
9	제5층 제502호	도시형생활주택 (다세대주택)	23.12	8.59	31.71	12.63	-
10	제5층 제504호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.68	8.43	31.11	12.39	-
11	제5층 제505호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.37	8.30	30.67	12.22	-
12	제6층 제602호	도시형생활주택 (다세대주택)	23.12	8.59	31.71	12.63	-
13	제6층 제603호	도시형생활주택 (다세대주택)	21.47	7.96	29.43	11.73	-
14	제6층 제604호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.68	8.43	31.11	12.39	-
15	제6층 제605호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.37	8.30	30.67	12.22	-
16	제7층 제701호	도시형생활주택 (다세대주택)	23.47	8.72	32.19	12.82	8층 다락 소재 (37.71㎡)
17	제7층 제702호	도시형생활주택 (다세대주택)	23.12	8.59	31.71	12.63	8층 다락 소재 (35.16㎡)
18	제7층 제703호	도시형생활주택 (다세대주택)	21.47	7.96	29.43	11.73	8층 다락 소재 (34.17㎡)
19	제7층 제704호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.68	8.43	31.11	12.39	8층 다락 소재 (34.69㎡)
20	제7층 제705호	도시형생활주택 (다세대주택)	22.37	8.30	30.67	12.22	8층 다락 소재 (37.66㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 동 · 층 · 호수	이용상황	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a	원주시 무실동 1724-5 매머드시티1차 2층 2**호	사무실	93.22	347,000,000	3,722,377	2022.03.08	선정
#b	원주시 무실동 438 봉화산포레스트힐 3층 3**호	연립주택 (도시형 생활주택)	41.9	154,540,000	3,688,305	2022.03.28	선정
#c	원주시 무실동 1736-3 원주무실코아루허브288 3층 3**호	오피스텔	27.81	109,000,000	3,919,932	2022.11.01	-
#d	원주시 단계동 777-4 8층 8**호	연립주택	56.5	160,000,000	2,831,858	2022.05.30	-
#e	원주시 일산동 243-2 도시엔슈 5층 5**호	다세대 주택	42.28	106,000,000	2,507,095	2022.09.05	-
#f	원주시 무실동 1721-6 외 채움플러스1차 7층 7**호	오피스텔	27.36	113,206,000	4,137,646	2022.08.02	-
#g	원주시 무실동 1721-6 외 채움플러스1차 4층 4**호	오피스텔	27.36	110,000,000	4,020,467	2022.08.03	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 호수는 “*” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

대상과 인근 지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황, 전유면적 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 다음의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교 거래사례
1,2	#a
3~20	#b

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

가. 집합상가 매매가격지수 (원주시 무실동)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.14	0.33	0.37	0.07
2023년	-	-	-	-

※ 원주시 단계동의 집합상가 매매가격지수가 없어, 인근의 무실동의 매매가격지수를 적용하였음.

※ 시점수정치 (2022.03.08~2023.03.13)

$$(1+0.0014*24/90)*(1+0.0033)*(1+0.0037)*(1+0.0007)*(1+0.0007*72/92) \approx 1.00865$$

나. 연립다세대 매매가격지수 (강원도)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	100.9	101.0	101.1	101.1	101.3	101.5	101.6	101.7	101.6	101.6	101.4	101.3
2023년	101.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정치

기호	거래 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	#a	강원도 원주시 (2022.03.28 ~ 2023.03.13)	연립다세대	$\frac{2023\text{년 } 01\text{월}}{2022\text{년 } 02\text{월}} = \frac{101.1}{101.0} \approx 1.00099$

- 거래시점 : 2022.03.28, 2022년 02월 지수를 적용함.

- 기준시점 : 2023.03.13, 2023년 02월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2023년 01월 지수를 적용함.

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 가치형성요인 비교항목(기호1,2)

항 목	세 항 목
건물 외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
건물 내 부 요 인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개별적 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
기 타 요 인	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 가치형성요인 비교항목(기호3~20)

항 목	세 항 목
단지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
개 별 적 요 인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거래 사례	건물(단지) 외부요인	건물(단지) 내부요인	개별적 요인	기타요인	가치형성요인 비교치	비고
1	#a	0.70	1.00	1.00	1.00	0.700	건물외부요인(고객의 유동성 등)에서 열세함.
2	#a	0.70	1.00	0.93	1.00	0.651	건물외부요인 및 개별적요인(층별효용)에서 열세함.
3	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	단지외부요인(도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치 등)에서 열세하며, 단지내부요인(건물의구조, 마감상태 및 경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.
4	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
5	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
6	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
7	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
8	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
9	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
10	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
11	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
12	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
13	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
14	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
15	#b	0.95	1.10	1.00	1.00	1.045	
16	#b	0.95	1.10	1.00	1.20	1.254	
17	#b	0.95	1.10	1.00	1.20	1.254	
18	#b	0.95	1.10	1.00	1.20	1.254	
19	#b	0.95	1.10	1.00	1.20	1.254	
20	#b	0.95	1.10	1.00	1.20	1.254	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	거래 사례	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#a	3,722,377	1.000	1.00865	0.700	2,628,203	210.89	554,261,731	554,000,000
2	#a	3,722,377	1.000	1.00865	0.651	2,444,229	210.89	515,463,454	515,000,000
3	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	26.59	102,586,719	103,000,000
4	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	23.12	89,199,133	89,000,000
5	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	42.94	165,666,556	166,000,000
6	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	22.68	87,501,572	88,000,000
7	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	22.37	86,305,563	86,000,000
8	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	46.94	181,098,932	181,000,000
9	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	23.12	89,199,133	89,000,000
10	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	22.68	87,501,572	88,000,000
11	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	22.37	86,305,563	86,000,000
12	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	23.12	89,199,133	89,000,000
13	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	21.47	82,833,278	83,000,000
14	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	22.68	87,501,572	88,000,000
15	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.045	3,858,094	22.37	86,305,563	86,000,000
16	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.254	4,629,713	23.47	108,659,364	109,000,000
17	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.254	4,629,713	23.12	107,038,965	107,000,000
18	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.254	4,629,713	21.47	99,399,938	99,000,000
19	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.254	4,629,713	22.68	105,001,891	105,000,000
20	#b	3,688,305	1.000	1.00099	1.254	4,629,713	22.37	103,566,680	104,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 동일 전용면적의 유사부동산의 가격수준은 4,200,000(원/m²) ~ 4,800,000(원/m²) 내외임.

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 동·층·호수	이용상황	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점	평가 목적
가	원주시 무실동 438 봉화산포레스트힐 3층 3**호	연립주택 (도시형생 활주택)	41.9	160,000,000	3,819,527	2022.01.27	담보
나	원주시 무실동 643-7 블루타워 1동 2층 2**호	학원	98.5	301,000,000	3,055,837	2021.09.15	담보
다	원주시 무실동 1718-1 메트로프라자 2층 2**호	제1종근린 생활시설 (의원)	94.38	302,000,000	3,199,830	2021.12.27	시가 참고
라	원주시 무실동 1760-2 HN프라자 3층 3**호	근린 생활시설	179.83	478,000,000	2,658,065	2022.09.20	법원 경매

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 호수는 “**” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계자료

소재지	통계기간	물건구분	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)
강원도 원주시	최근1년	연립주택	3	73.68
		근린상가	20	57.86

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 "감정평가액결정에 참고한 자료"(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가사례) 등과 비교시, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 "거래사례비교법"에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 · 호수	면적 (m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	제2층 제201호	210.89	554,000,000	554,000,000	비준가액
2	제3층 제301호	210.89	515,000,000	515,000,000	
3	제4층 제401호	26.59	103,000,000	103,000,000	
4	제4층 제402호	23.12	89,000,000	89,000,000	
5	제4층 제403호	42.94	166,000,000	166,000,000	
6	제4층 제404호	22.68	88,000,000	88,000,000	
7	제4층 제405호	22.37	86,000,000	86,000,000	
8	제5층 제501호	46.94	181,000,000	181,000,000	
9	제5층 제502호	23.12	89,000,000	89,000,000	
10	제5층 제504호	22.68	88,000,000	88,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 · 호수	면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
11	제5층 제505호	22.37	86,000,000	86,000,000	비준가액
12	제6층 제602호	23.12	89,000,000	89,000,000	
13	제6층 제603호	21.47	83,000,000	83,000,000	
14	제6층 제604호	22.68	88,000,000	88,000,000	
15	제6층 제605호	22.37	86,000,000	86,000,000	
16	제7층 제701호	23.47	109,000,000	109,000,000	
17	제7층 제702호	23.12	107,000,000	107,000,000	
18	제7층 제703호	21.47	99,000,000	99,000,000	
19	제7층 제704호	22.68	105,000,000	105,000,000	
20	제7층 제705호	22.37	104,000,000	104,000,000	
합 계				2,915,000,000	

※ 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 및 건물 배분내역

기호	층 · 호수	감정평가액	토지	건물
1	제2층 제201호	554,000,000	110,800,000	443,200,000
2	제3층 제301호	515,000,000	103,000,000	412,000,000
3	제4층 제401호	103,000,000	20,600,000	82,400,000
4	제4층 제402호	89,000,000	17,800,000	71,200,000
5	제4층 제403호	166,000,000	33,200,000	132,800,000
6	제4층 제404호	88,000,000	17,600,000	70,400,000
7	제4층 제405호	86,000,000	17,200,000	68,800,000
8	제5층 제501호	181,000,000	36,200,000	144,800,000
9	제5층 제502호	89,000,000	17,800,000	71,200,000
10	제5층 제504호	88,000,000	17,600,000	70,400,000
11	제5층 제505호	86,000,000	17,200,000	68,800,000
12	제6층 제602호	89,000,000	17,800,000	71,200,000
13	제6층 제603호	83,000,000	16,600,000	66,400,000
14	제6층 제604호	88,000,000	17,600,000	70,400,000
15	제6층 제605호	86,000,000	17,200,000	68,800,000
16	제7층 제701호	109,000,000	21,800,000	87,200,000
17	제7층 제702호	107,000,000	21,400,000	85,600,000
18	제7층 제703호	99,000,000	19,800,000	79,200,000
19	제7층 제704호	105,000,000	21,000,000	84,000,000
20	제7층 제705호	104,000,000	20,800,000	83,200,000

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			
3				(내) 제4층 제401호 철근콘크리트구조	26.59	26.59	배분내역 토 지 : 103,000,000 건 물 : 412,000,000 103,000,000		
					소유권 1.-----	14.53 479.3x-----			14.53
					대지권	479.3			
4				(내) 제4층 제402호 철근콘크리트구조	23.12	23.12	토지·건물 토 지 : 20,600,000 건 물 : 82,400,000 배분내역 89,000,000		
					소유권 1.-----	12.63 479.3x-----			12.63
					대지권	479.3			
5				(내) 제4층 제403호 철근콘크리트구조	21.47	42.94	토지·건물 토 지 : 17,800,000 건 물 : 71,200,000 배분내역 166,000,000		
					소유권 1.-----	23.46 479.3x-----			23.46
					대지권	479.3			

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		
6				(내) 제4층 제404호 철근콘크리트구조		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,200,000	
						건 물 :	132,800,000	
					22.68	22.68	88,000,000	
			소유권	12.39				
			1.-----	479.3x-----		12.39		
			대지권	479.3				
7				(내) 제4층 제405호 철근콘크리트구조		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	17,600,000	
						건 물 :	70,400,000	
					22.37	22.37	86,000,000	
			소유권	12.22				
			1.-----	479.3x-----		12.22		
			대지권	479.3				
8				(내) 제5층 제501호 철근콘크리트구조		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	17,200,000	
						건 물 :	68,800,000	
					23.47	46.94	181,000,000	
				23.47 (복층)				
			소유권	25.65				
			1.-----	479.3x-----		25.65		
			대지권	479.3				

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			
9				(내) 제5층 제502호 철근콘크리트구조	23.12	23.12	배분내역 토 지 : 36,200,000 건 물 : 144,800,000 89,000,000		
					소유권 1.----- 12.63	479.3x----- 12.63			
					대지권 479.3				
10				(내) 제5층 제504호 철근콘크리트구조	22.68	22.68	토지·건물 토 지 : 17,800,000 건 물 : 71,200,000 배분내역 88,000,000		
					소유권 1.----- 12.39	479.3x----- 12.39			
					대지권 479.3				
11				(내) 제5층 제505호 철근콘크리트구조	22.37	22.37	토지·건물 토 지 : 17,600,000 건 물 : 70,400,000 배분내역 86,000,000		
					소유권 1.----- 12.22	479.3x----- 12.22			
					대지권 479.3				

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		
12				(내) 제6층 제602호 철근콘크리트구조	23.12	23.12	배분내역 토 지 : 17,200,000 건 물 : 68,800,000 89,000,000	
					12.63			
					479.3x-----	12.63		
					대지권 479.3			
13				(내) 제6층 제603호 철근콘크리트구조	21.47	21.47	배분내역 토 지 : 17,800,000 건 물 : 71,200,000 83,000,000	
					11.73			
					479.3x-----	11.73		
					대지권 479.3			
14				(내) 제6층 제604호 철근콘크리트구조	22.68	22.68	배분내역 토 지 : 16,600,000 건 물 : 66,400,000 88,000,000	
					12.39			
					479.3x-----	12.39		
					대지권 479.3			

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		
15				(내) 제6층 제605호 철근콘크리트구조	22.37	22.37	배분내역 토 지 : 17,600,000 건 물 : 70,400,000 86,000,000	
					12.22	12.22		
					479.3x-----			
					479.3			
16				(내) 제7층 제701호 철근콘크리트구조	23.47	23.47	배분내역 토 지 : 17,200,000 건 물 : 68,800,000 109,000,000	다락(연면적 제외) 37.71㎡ 포함
					12.82	12.82		
					479.3x-----			
					479.3			
17				(내) 제7층 제702호 철근콘크리트구조	23.12	23.12	배분내역 토 지 : 21,800,000 건 물 : 87,200,000 107,000,000	다락(연면적 제외) 35.16㎡ 포함
					12.63	12.63		
					479.3x-----			
					479.3			

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		
18				(내) 제7층 제703호 철근콘크리트구조	21.47	21.47	배분내역 토 지 : 21,400,000 건 물 : 85,600,000 99,000,000	다락(연면적 제외) 34.17㎡ 포함
					11.73	11.73		
					479.3x-----			
					대지권 479.3			
19				(내) 제7층 제704호 철근콘크리트구조	22.68	22.68	배분내역 토 지 : 19,800,000 건 물 : 79,200,000 105,000,000	다락(연면적 제외) 34.69㎡ 포함
					12.39	12.39		
					479.3x-----			
					대지권 479.3			
20				(내) 제7층 제705호 철근콘크리트구조	22.37	22.37	배분내역 토 지 : 21,000,000 건 물 : 84,000,000 104,000,000	다락(연면적 제외) 37.66㎡ 포함
					12.22	12.22		
					479.3x-----			
					대지권 479.3			

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 20,800,000 83,200,000	
	합 계						₩2,915,000,000.-	
			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

본 건물은 강원도 원주시 단계동 소재 "장미공원" 북동측 근거리에 위치하며, 부근은 공동주택, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재한 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량 접근이 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 운행횟수 등을 고려할 때 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물로서,
- 외벽 : 화강석 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,
- 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

기호(1,2) : 집합건축물대장상 용도는 소매점임.(조사일 당시 공실 상태임.)
기호(3~20) : 도시형생활주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방, 시스템에어컨, IoT System, 건조기, 스타일러, 위생설비 등 구비 되어 있음.

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 평탄한 토지로서, 소매점(공실) 및 도시형생활주택으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 8m의 포장도로 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

본 건 기호(16~20)은 등기사항전부증명서상 다락 부분이 별도로 기재되어 있지 아니하나, 집합건축물대장상 다락(연면적 제외) 부분이 소재함.(후첨 "사진용지" 참조)

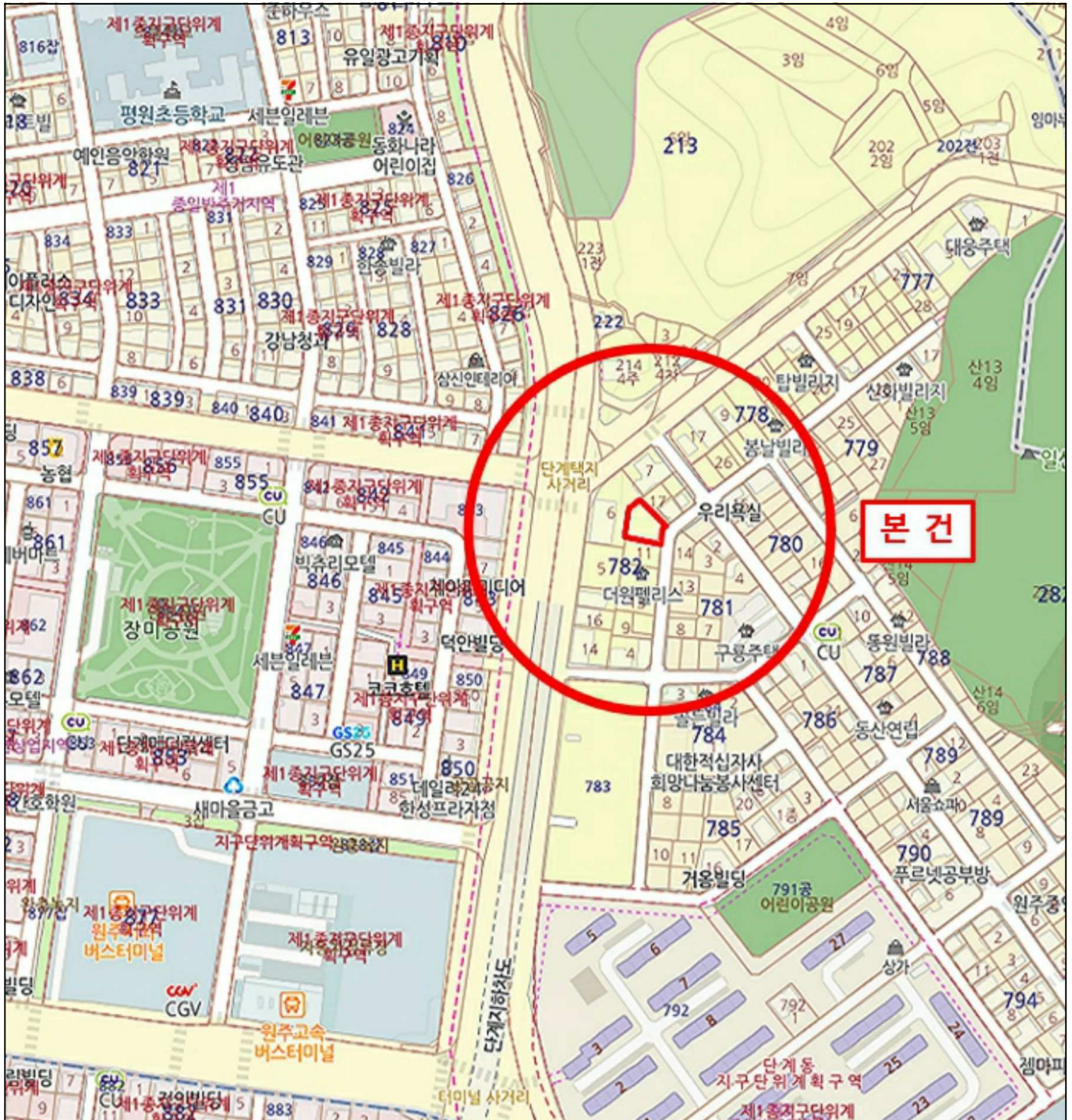
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기호(3~20)은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액 기준을 준수해야 하는 민간임대주택이며, 임대관계는 미상임.

위치도



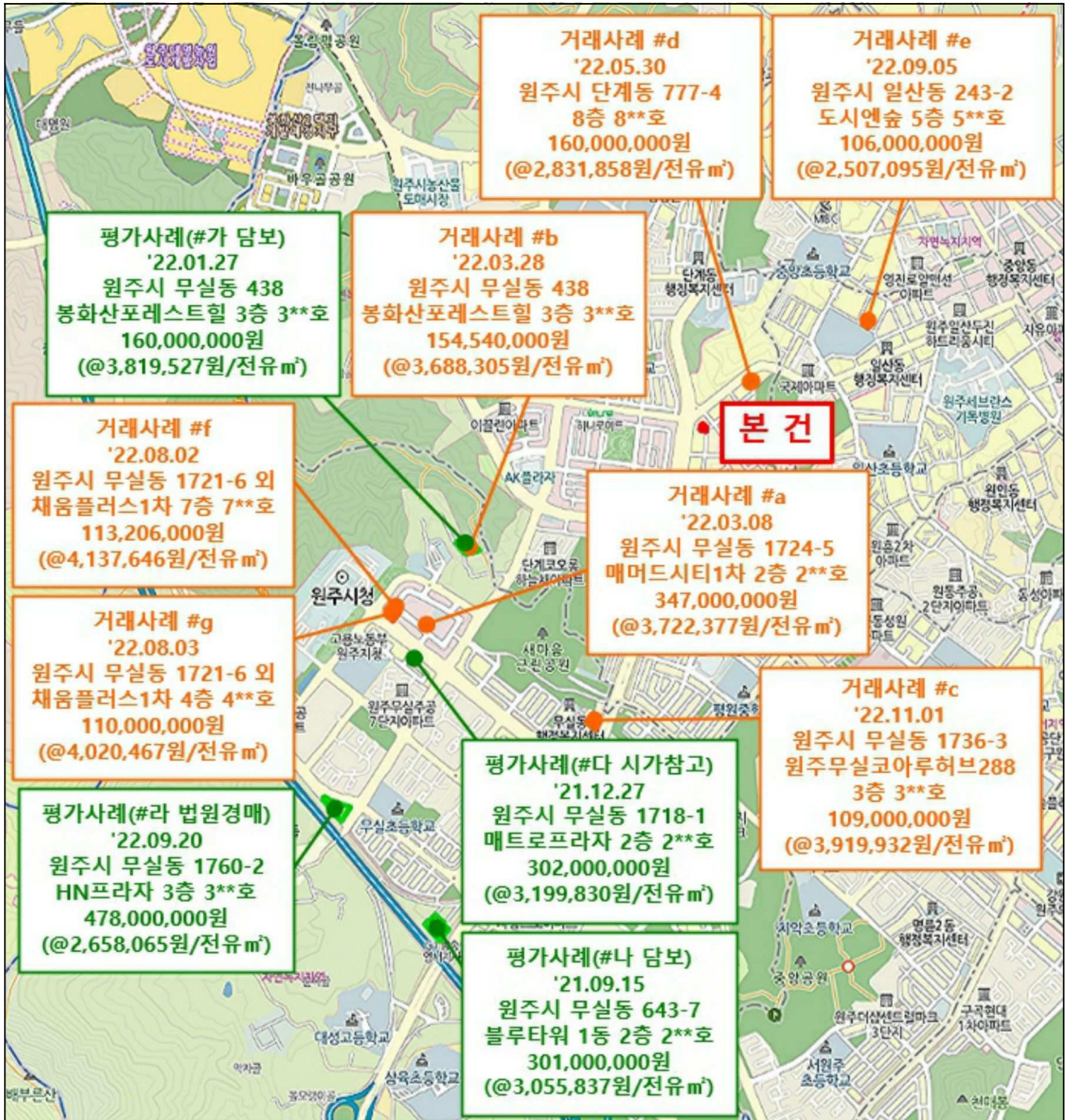
소재지	강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호 외
-----	------------------------------



가 격 참 고 도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호 외

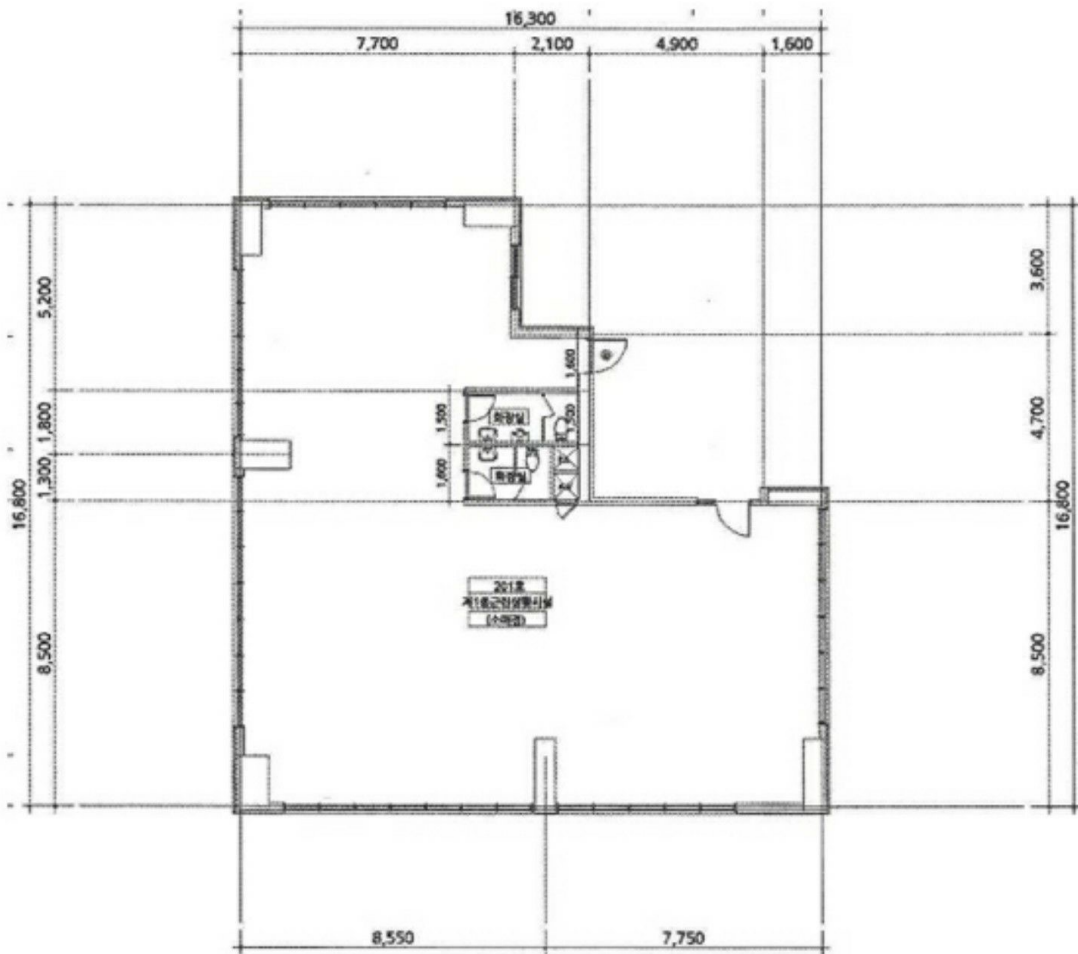


내부 구조도



소재지

강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호 외



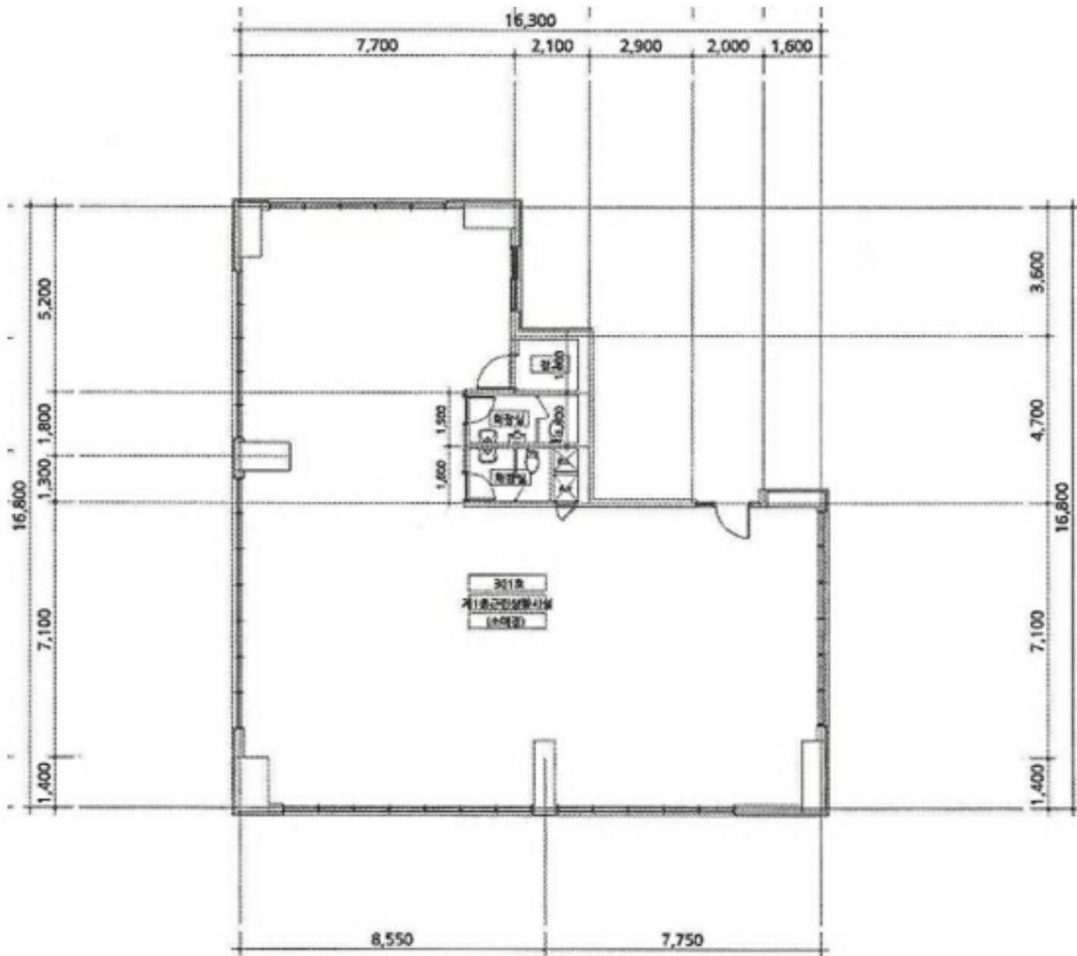
◆ 건물 면적 ◆

기호(1) 제2층 제201호 : 공부상 면적 210.89m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



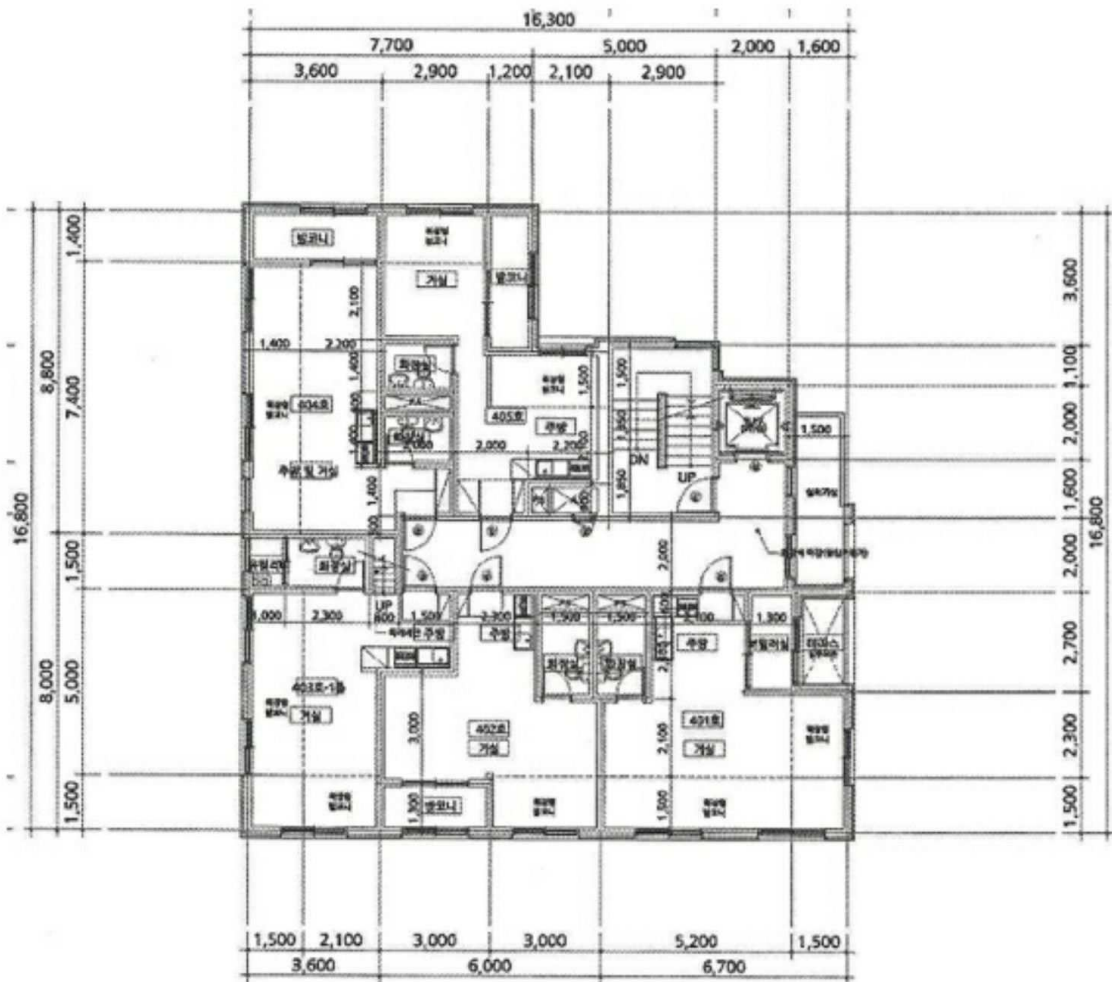
◆ 건물 면적 ◆

기호(2) 제3층 제301호 : 공부상 면적 210.89㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 4층 호별배치도 ◆

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



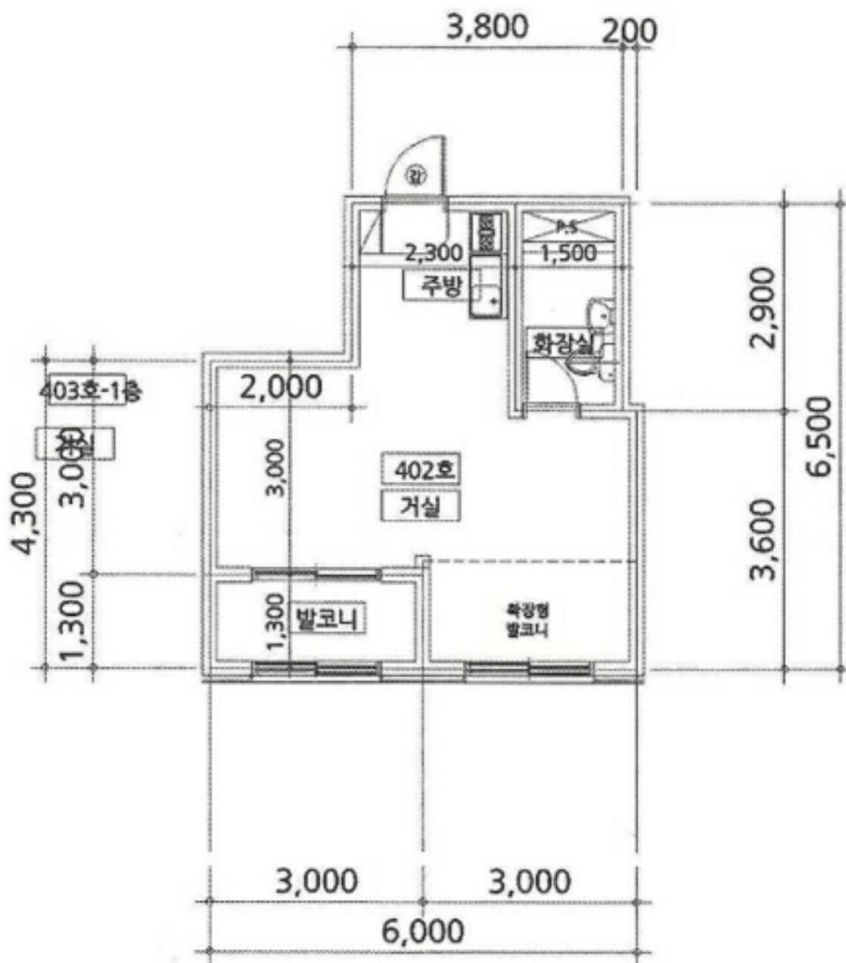
◆ 건물 면적 ◆

기호(3) 제4층 제401호 : 공부상 면적 26.59㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



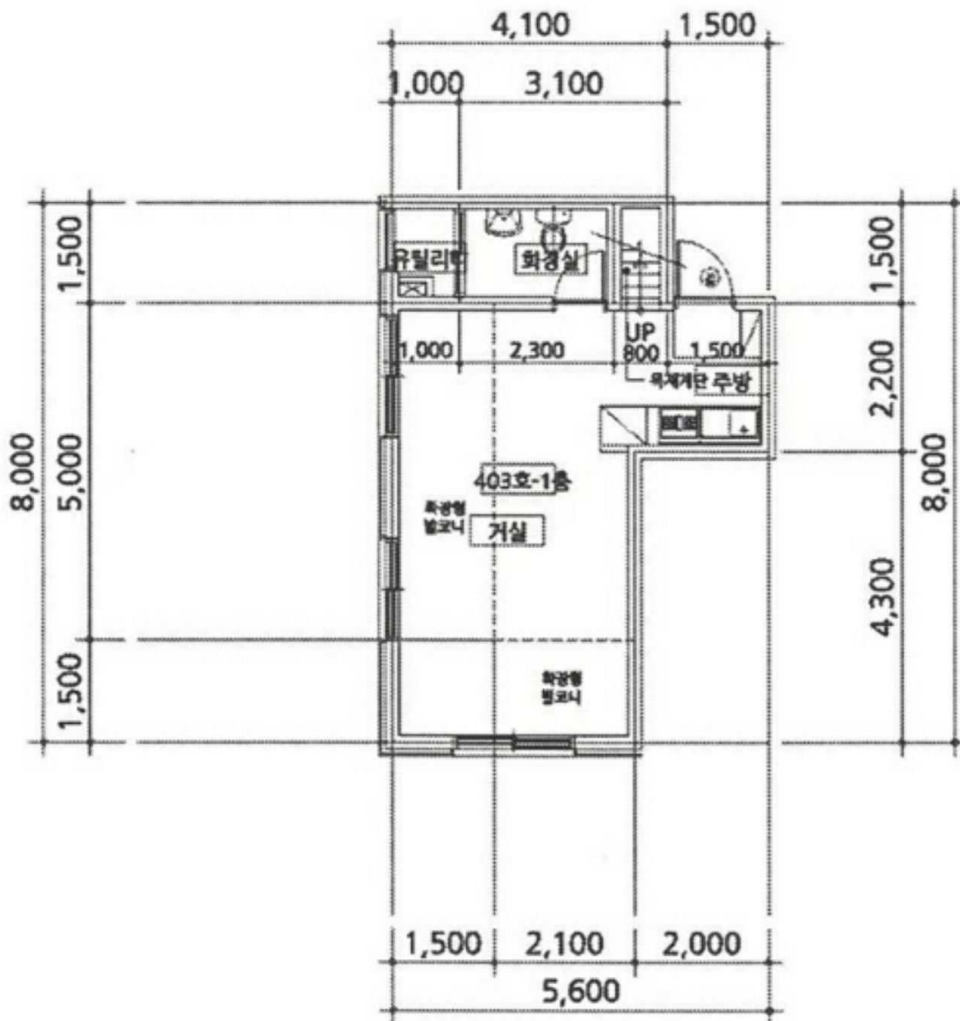
◆ 건물 면적 ◆

기호(4) 제4층 제402호 : 공부상 면적 23.12m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

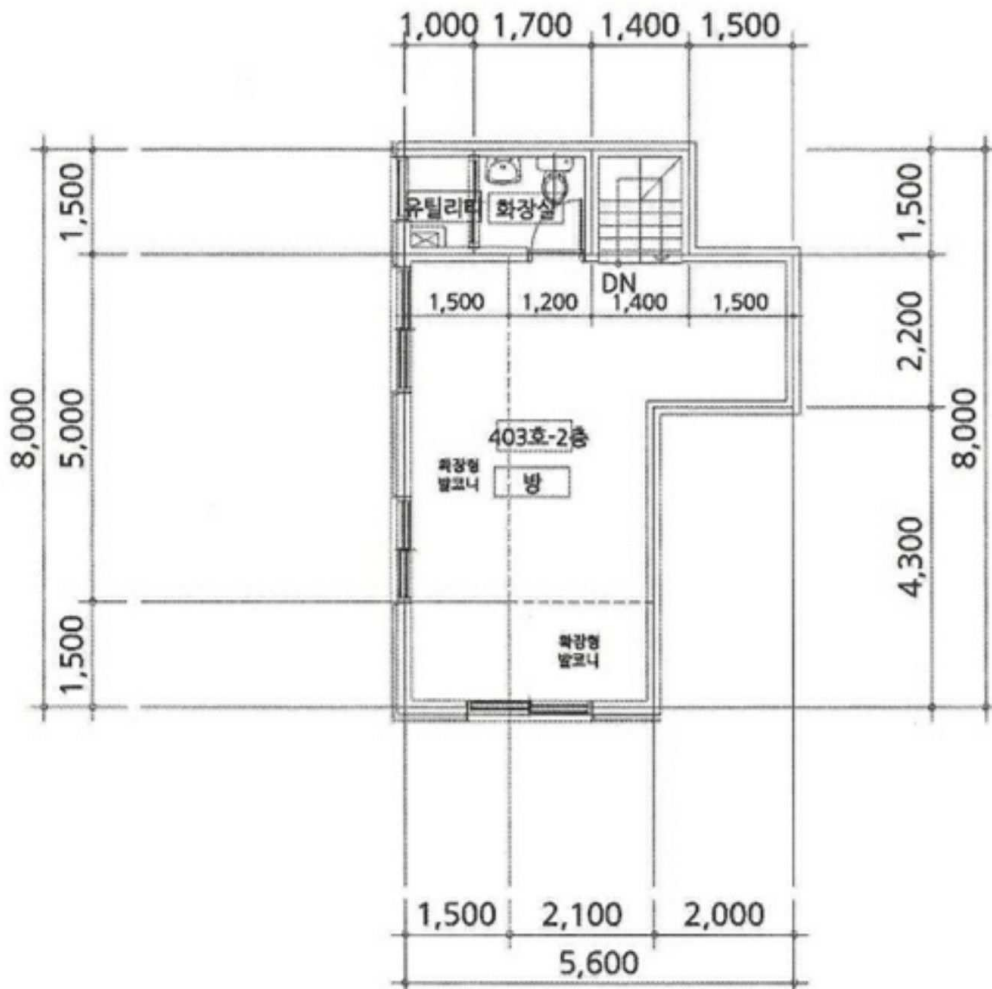
기호(5) 제4층 제403호 1층 부분 : 공부상 면적 21.47m²

내부 구조도



소재지

강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(5) 제4층 제403호 2층 부분 : 공부상 면적 21.47m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



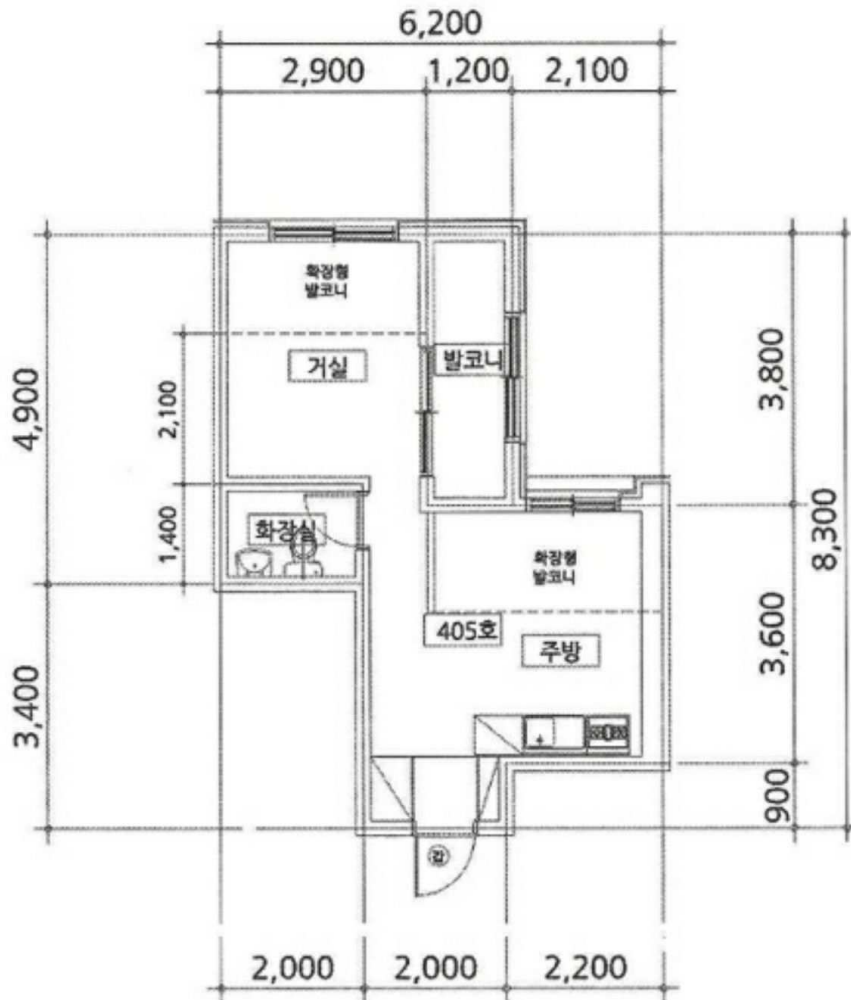
◆ 건물 면적 ◆

기호(6) 제4층 제404호 : 공부상 면적 22.68m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



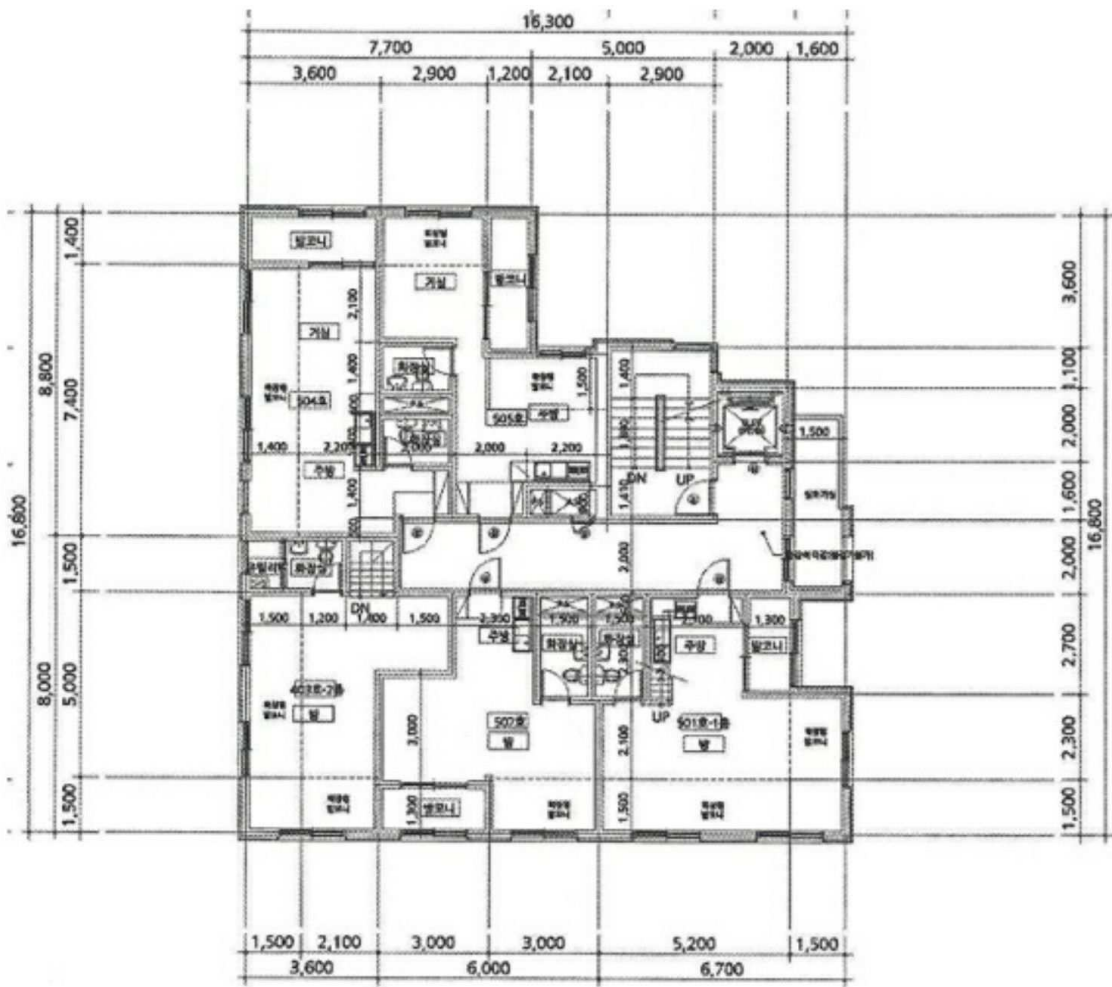
◆ 건물 면적 ◆

기호(7) 제4층 제405호 : 공부상 면적 22.37㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외

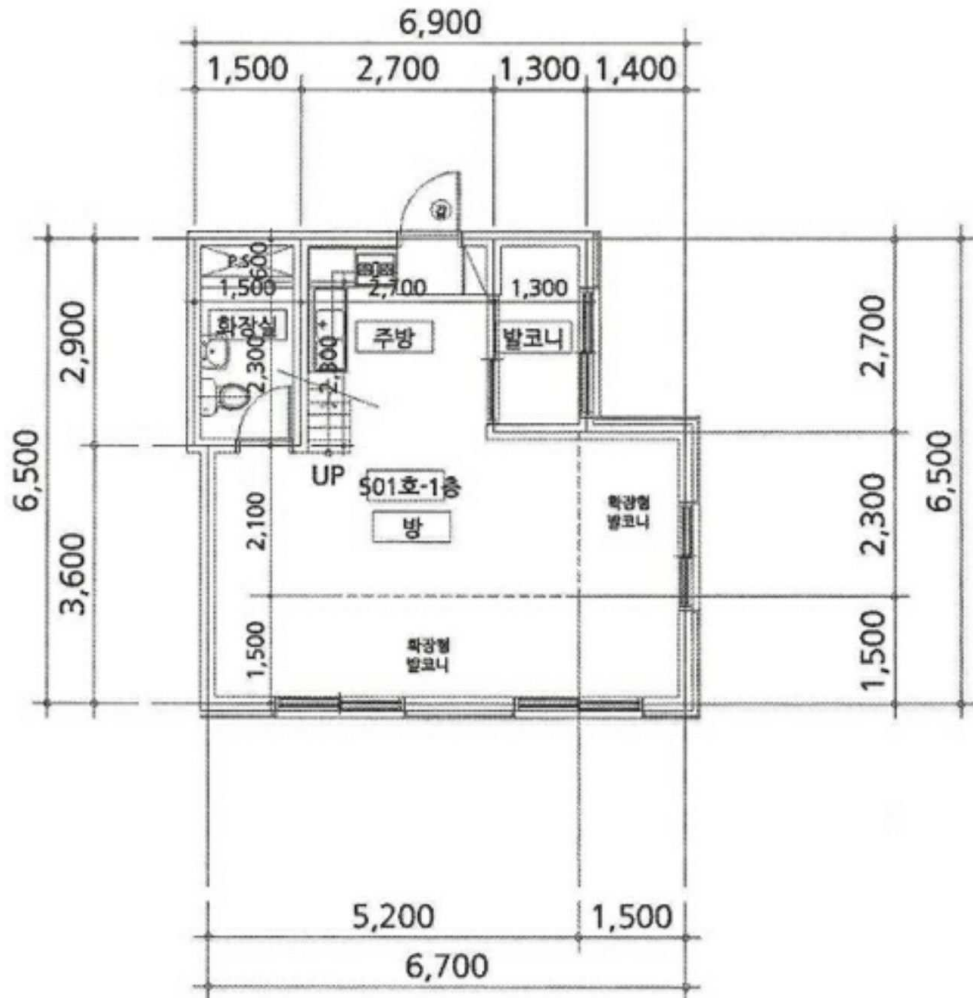


◆ 5층 호별배치도 ◆

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



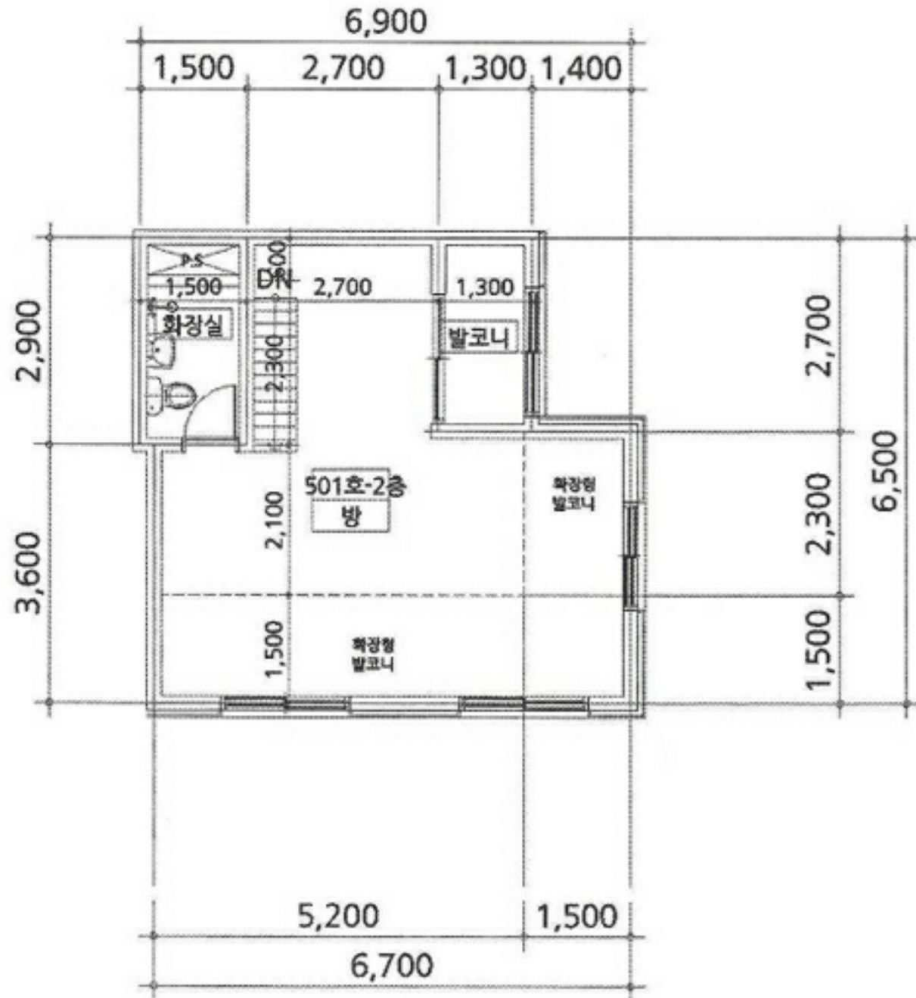
◆ 건물 면적 ◆

기호(8) 제5층 제501호 1층 부분 : 공부상 면적 23.47㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



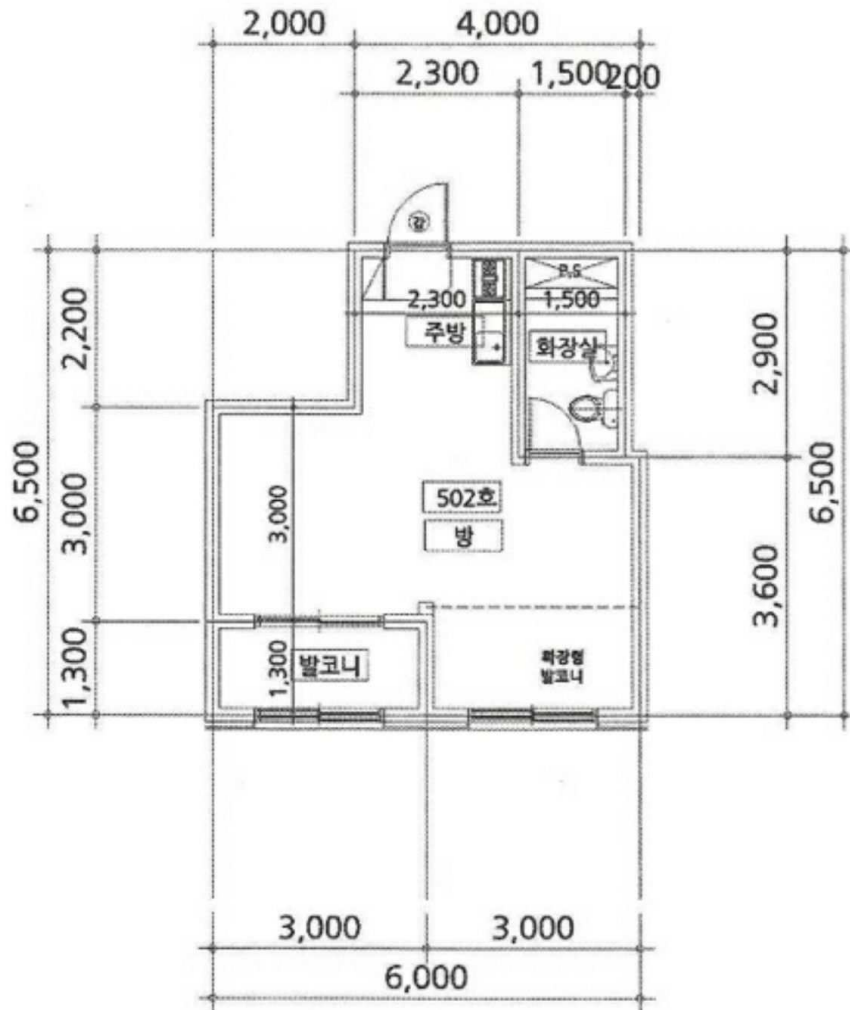
◆ 건물 면적 ◆

기호(8) 제5층 제501호 2층 부분 : 공부상 면적 23.47㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(9) 제5층 제502호 : 공부상 면적 23.12㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(10) 제5층 제504호 : 공부상 면적 22.68m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



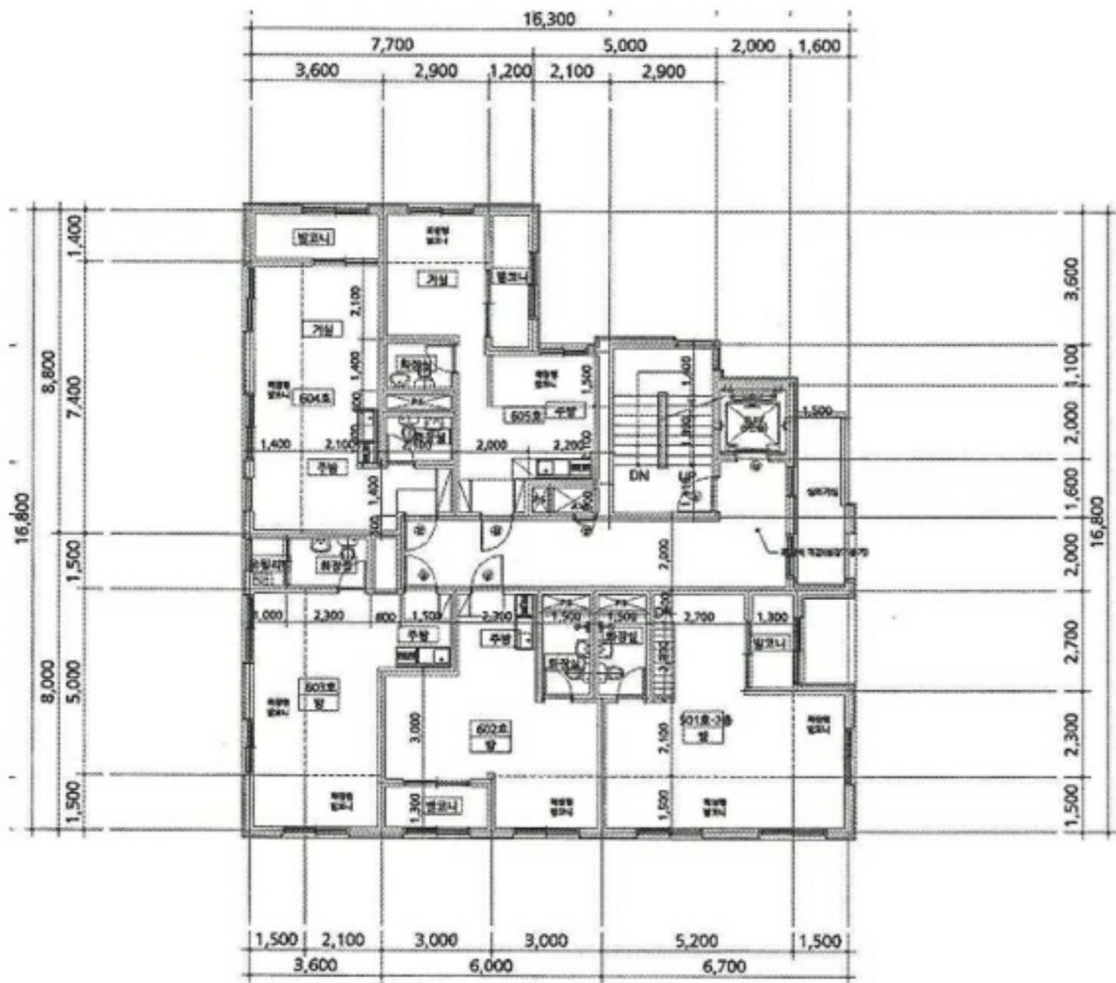
◆ 건물 면적 ◆

기호(11) 제5층 제505호 : 공부상 면적 22.37㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외

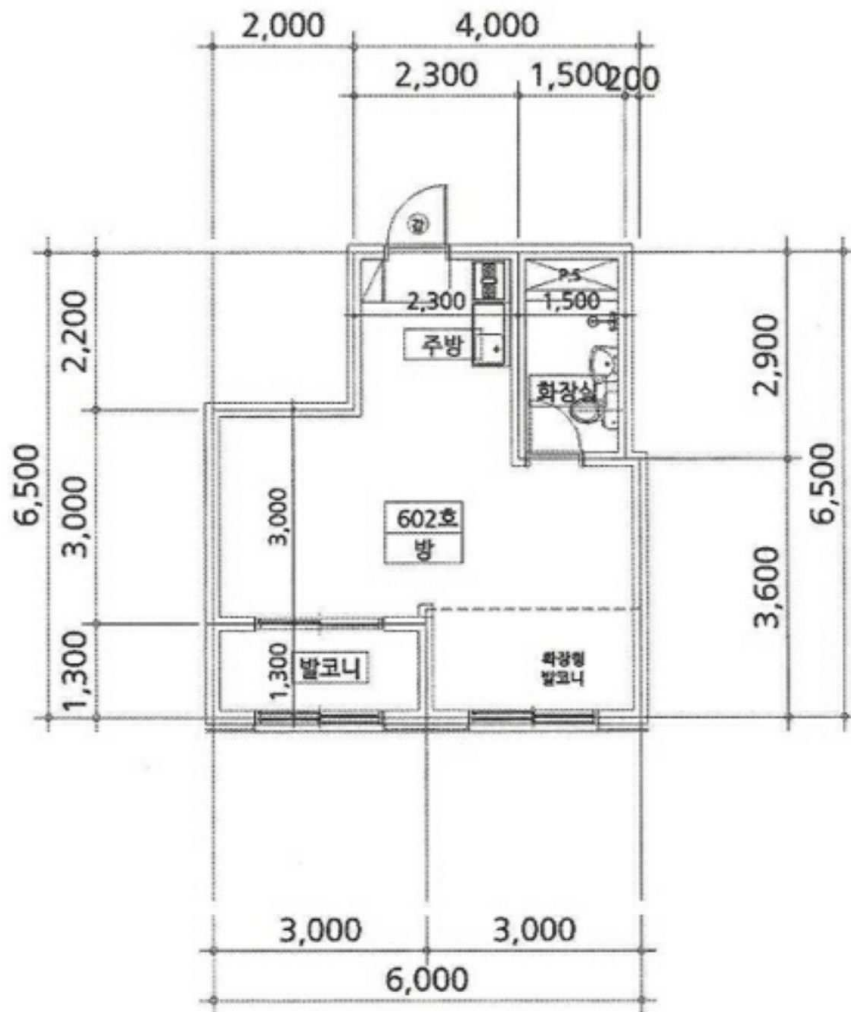


◆ 6층 호별배치도 ◆

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



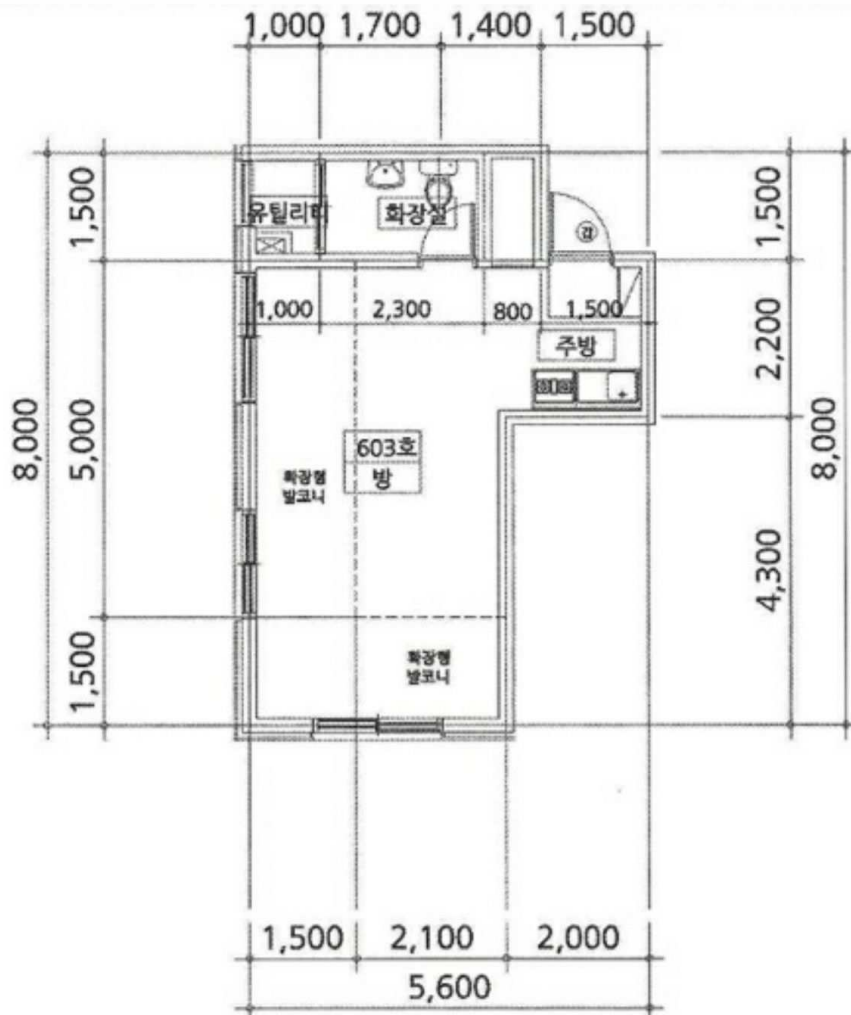
◆ 건물 면적 ◆

기호(12) 제6층 제602호 : 공부상 면적 23.12m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



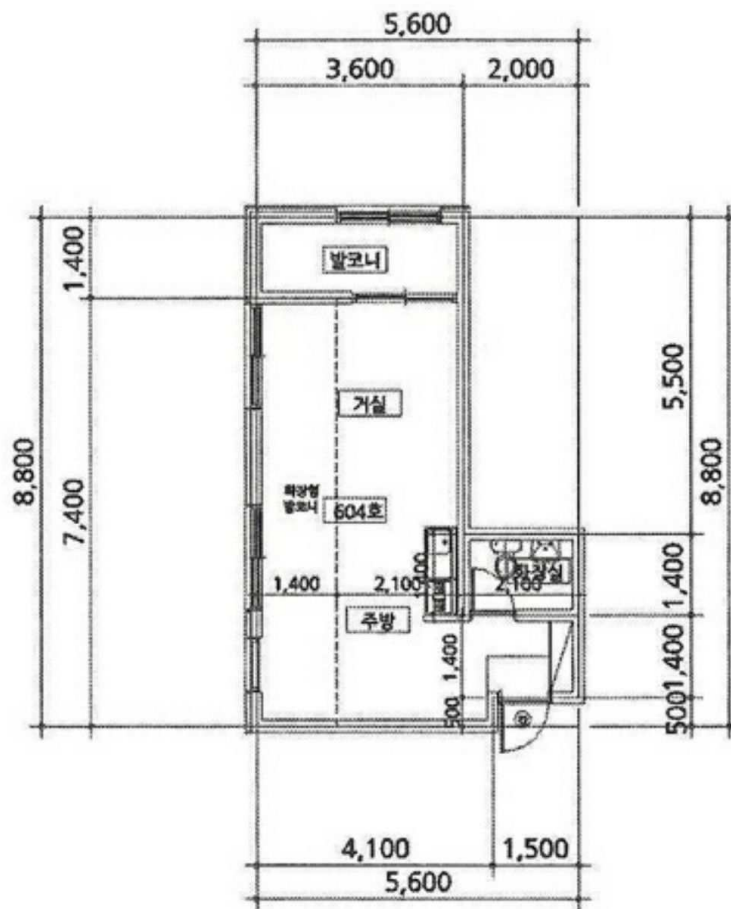
◆ 건물 면적 ◆

기호(13) 제6층 제603호 : 공부상 면적 21.47m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(14) 제6층 제604호 : 공부상 면적 22.68m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

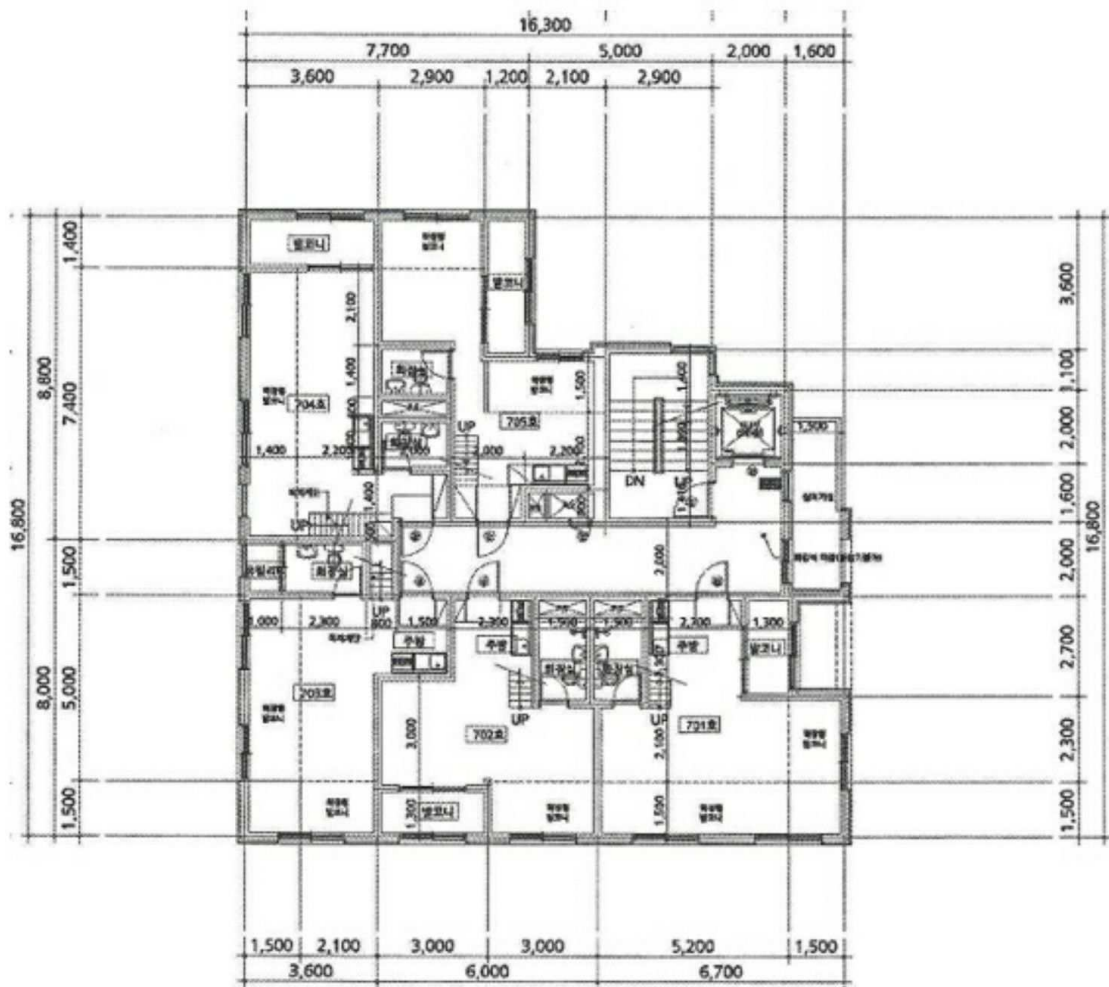
기호(15) 제6층 제605호 : 공부상 면적 22.37㎡

내부 구조도



소재지

강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외

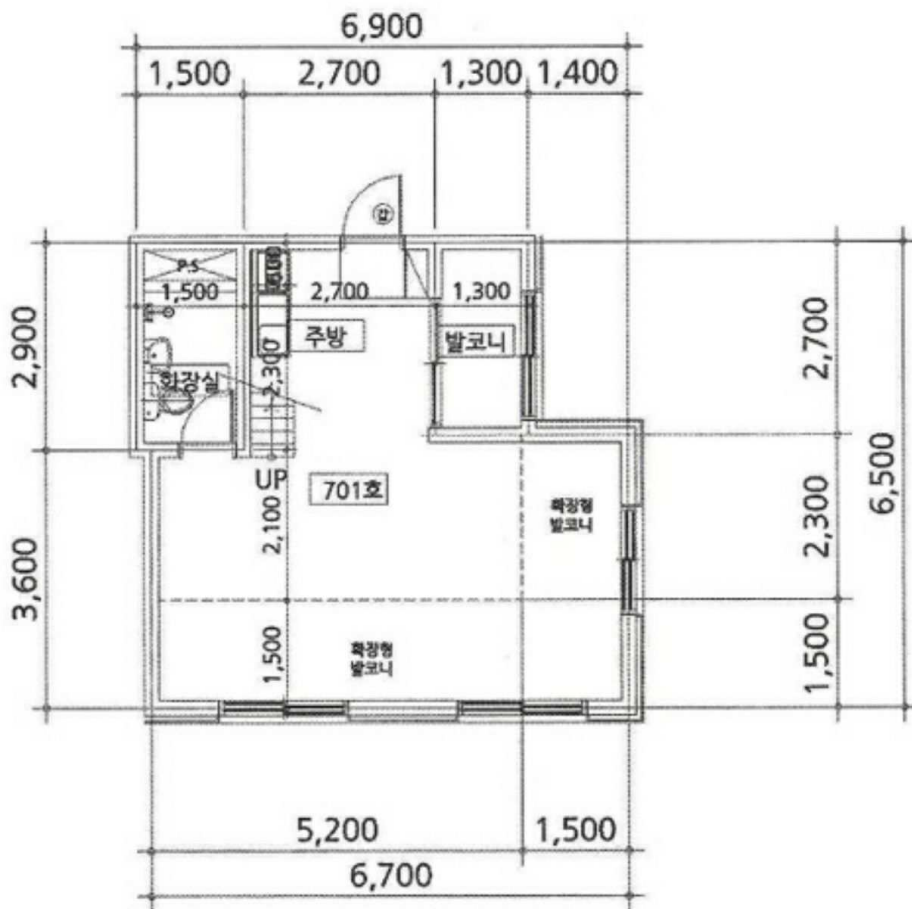


◆ 7층 호별배치도 ◆

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



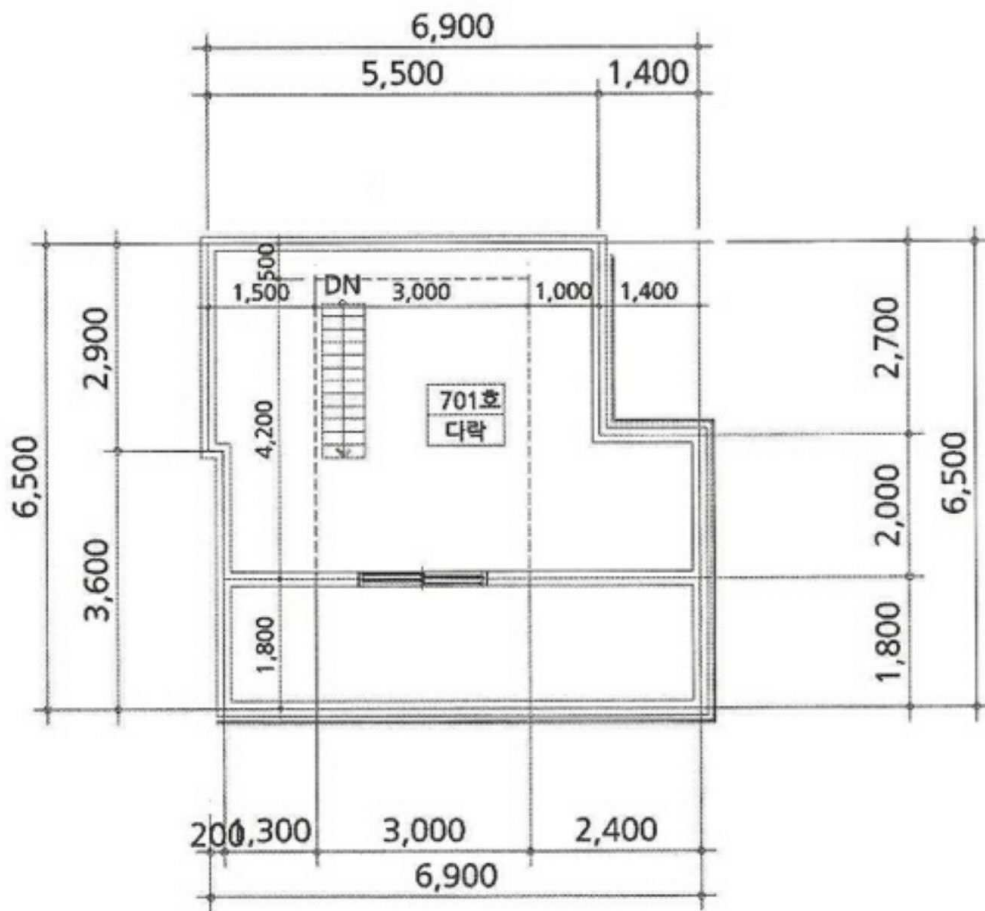
◆ 건물 면적 ◆

기호(16) 제7층 제701호 : 공부상 면적 23.47㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



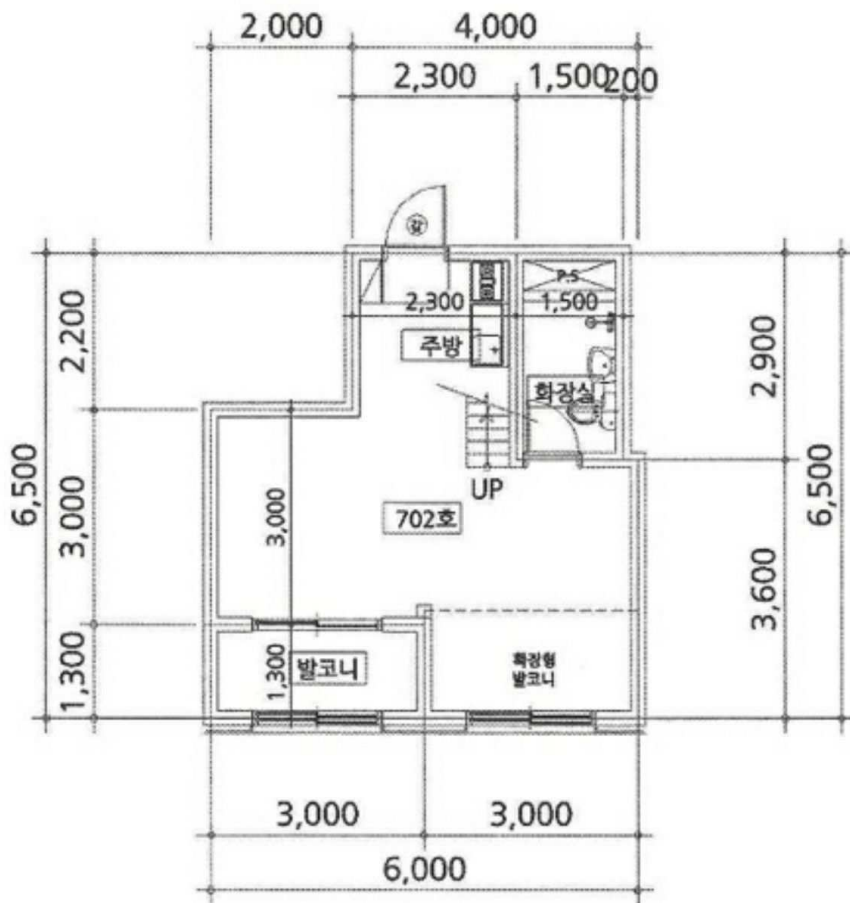
◆ 건물 면적 ◆

기호(16) 제7층 제701호 다락부분 : 공부상 면적 37.71㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



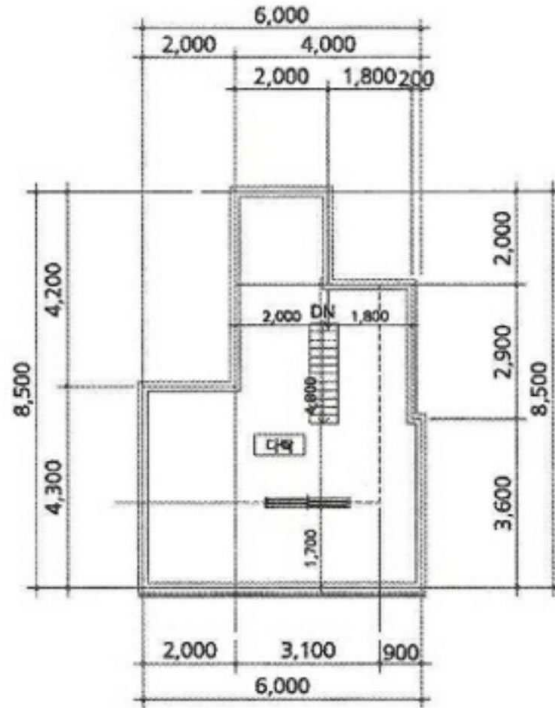
◆ 건물 면적 ◆

기호(17) 제7층 제702호 : 공부상 면적 23.12㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



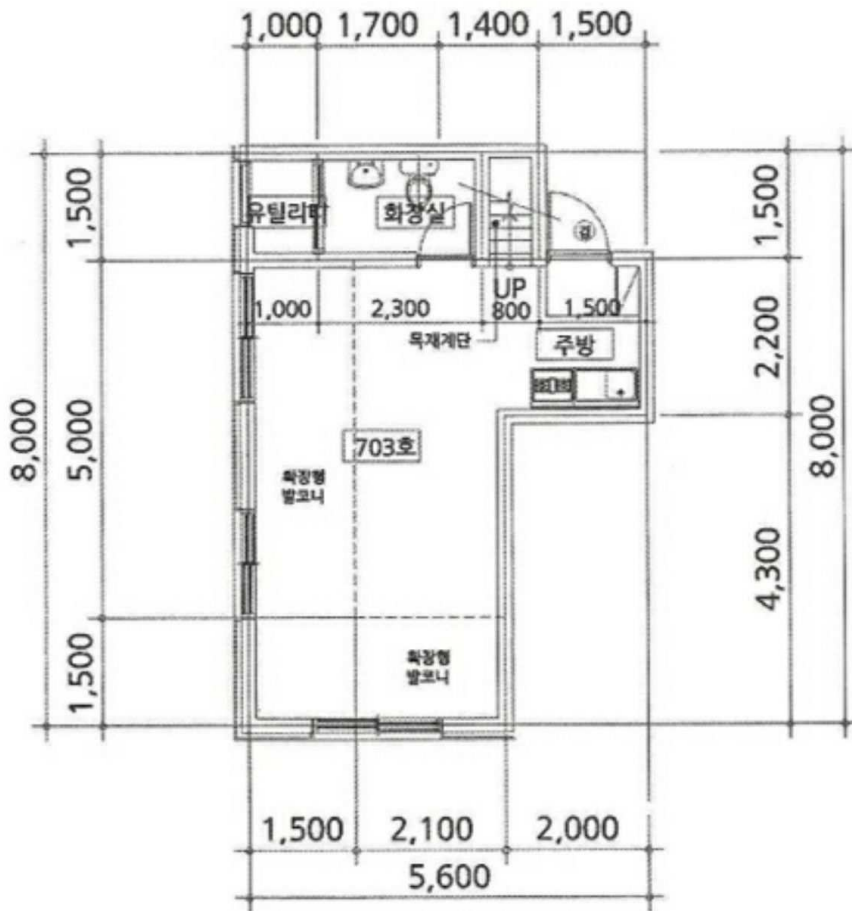
◆ 건물 면적 ◆

기호(17) 제7층 제702호 다락부분 : 공부상 면적 35.16㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



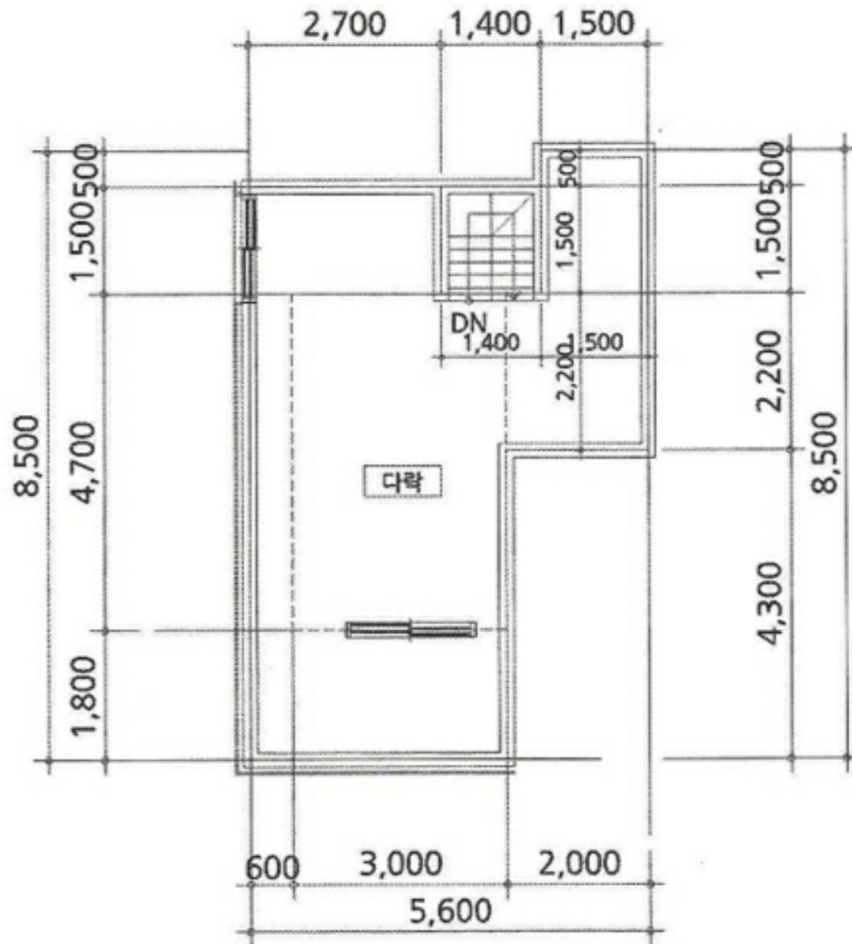
◆ 건물 면적 ◆

기호(18) 제7층 제703호 : 공부상 면적 21.47m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(18) 제7층 제703호 다락부분 : 공부상 면적 34.17m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(19) 제7층 제704호 : 공부상 면적 22.68㎡

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(19) 제7층 제704호 다락부분 : 공부상 면적 34.69m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



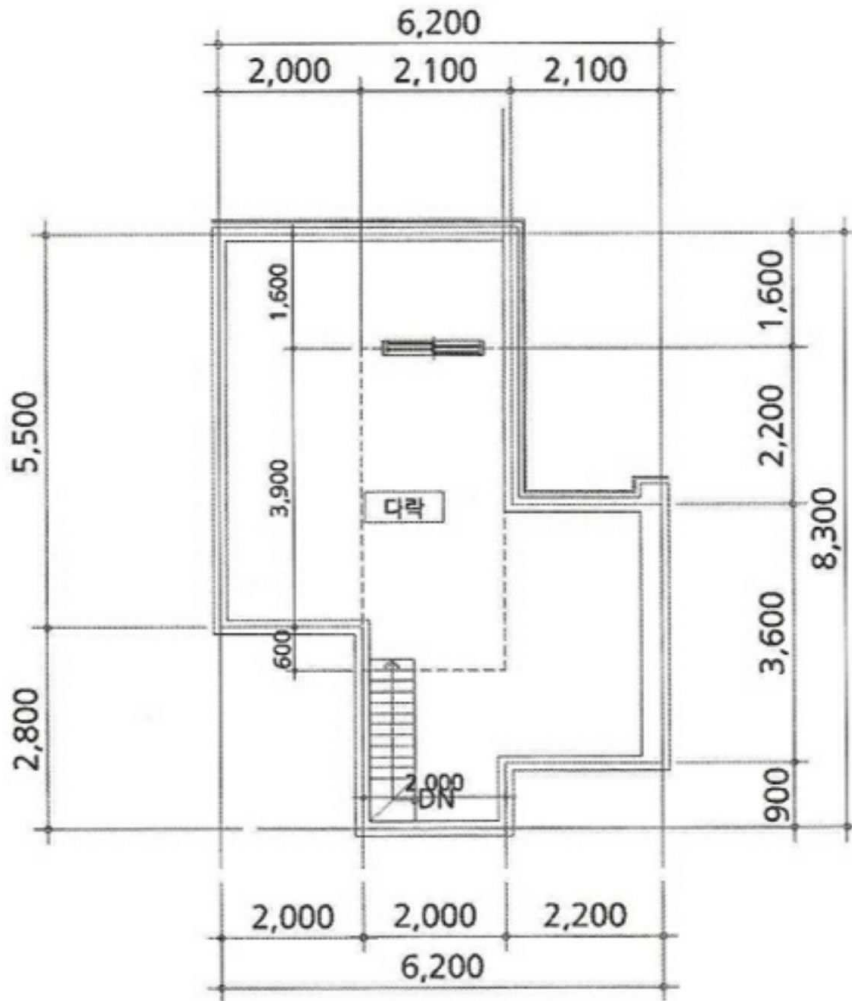
◆ 건물 면적 ◆

기호(20) 제7층 제705호 : 공부상 면적 22.37m²

내부 구조도



소재지 강원도 원주시 단계동 782-10 2층 201호외



◆ 건물 면적 ◆

기호(20) 제7층 제705호 다락부분 : 공부상 면적 37.66㎡



[-]



[(1) -]



[(1) -]



[(1) -]



[(2) -]



[(2) -]



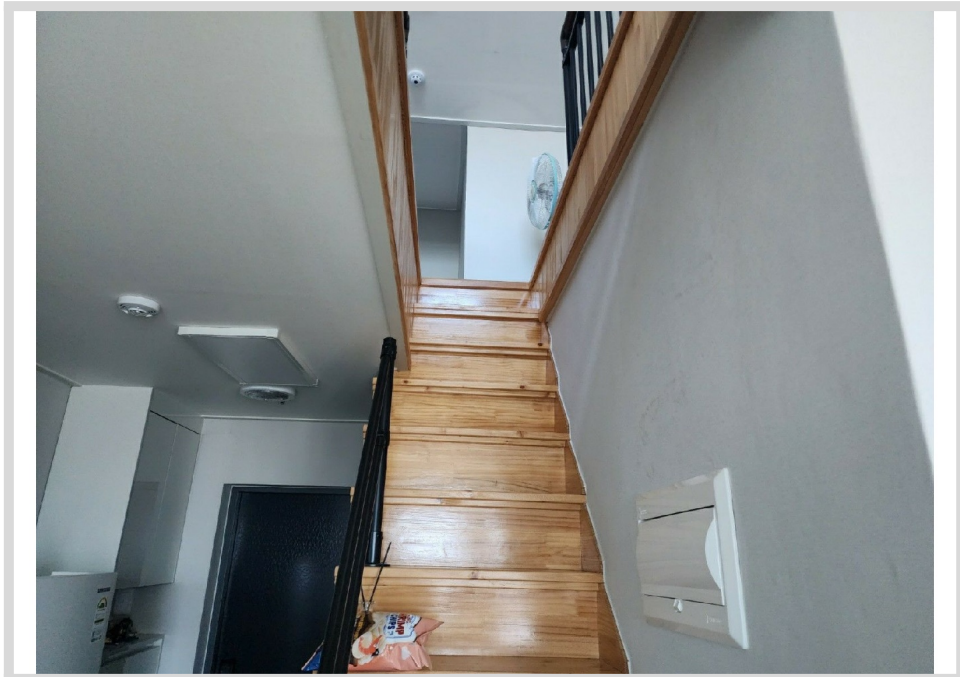
[(16) -]



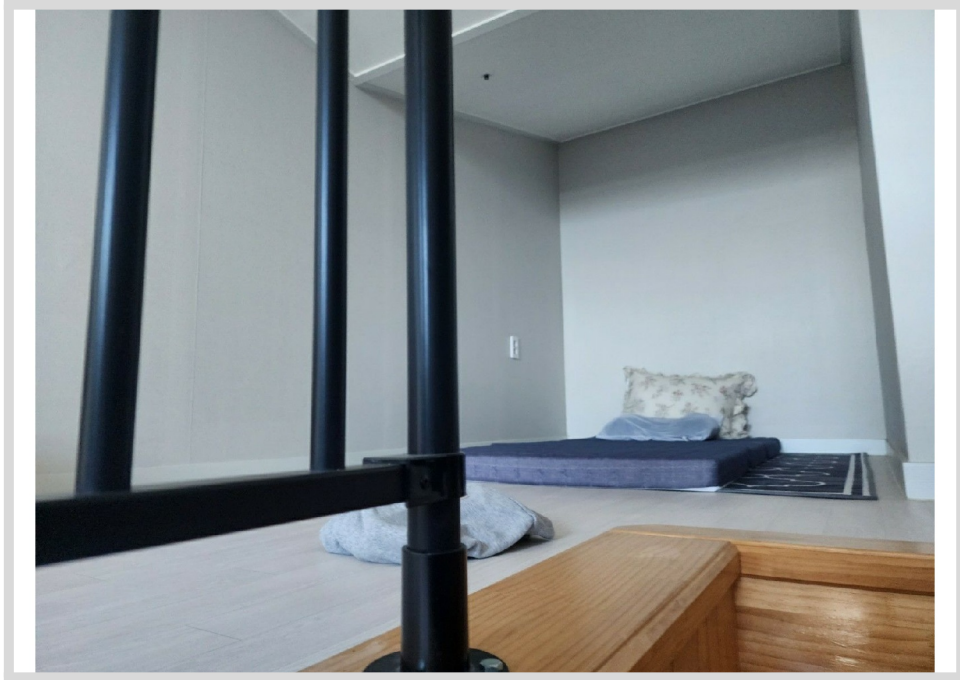
[(16) -]



[(17) -]



[(17) -]



[(17) - (8)]



[]



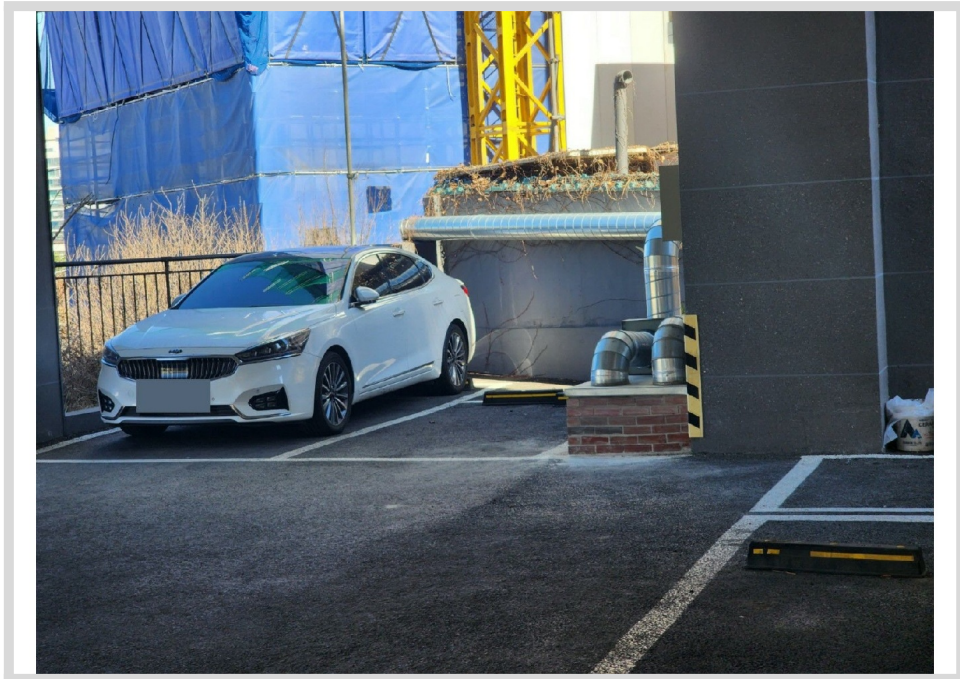
[]



[]



[1]



[]



[]



[]