

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이병건 소유물건(2025타경503)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원  
사법보좌관 엄정식

감정평가서번호: 한결2025-2303

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.

한결감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박순호

(인)

감정평가액	일억팔천사백만원정(₩184,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이병건 (2025타경503)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.17	2025.04.04 ~ 2025.04.17	2025.04.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	184,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩184,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 단구동에 소재하는 "원주프리미엄아울렛 2층 207호, 208호"에 대한 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

### 3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 나. 감정평가 조건

없음.

### 5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 17일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사 기간은 2025년 04월 04일 ~ 04월 17일이며, 실지조사 내용은 후첨 "구분건물 감정평가요항표"등을 참조하시기 바랍니다.

## 7. 기타 유의사항

- 가. 대상물건의 경우 이해관계인의 부재로 자세한 내부구조 등은 조사치 못하였는 바, 건축물대장 등 관련 공부와 감정평가 관련 자료, 인근 탐문조사 등을 통하여 표준적인 상황을 기준으로 평가하였으니 입찰시 실제 내부구조 및 이용상황은 재확인하시기 바랍니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산 가액

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- 1) 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- 2) 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법,
- 3) 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 토지와 건물의 일괄감정평가는 동 규칙 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건의 개요

### 가. 일련번호(1,2)

구 분	내 용		구 분	내 용		
소 재 지	강원특별자치도 원주시 단구동 1599-1		구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평슬라브지붕 4층		
건 물 명	원주프리미엄아울렛		용 도	판매 및 영업시설, 제1,2종근린생활시설		
사 용 승 인 일	2003.09.02					
일련번호	호 수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	비 고
1	207호	55	56.482	111.482	33.083	-
2	208호	54	55.455	109.455	32.482	-

## 3. 거래사례의 선정

### 가. 인근지역 유사부동산의 거래사례 (출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS)

사례	소재지	명칭	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	단구동 1599-*	원주 프리미엄 아울렛	-/40*호	28.49	17.137	32,000,000	1,123,201	2022.08.31
								2003.09.02
2	단구동 1599-*	원주 프리미엄 아울렛	-/33*호	61	27.384	70,000,000	1,147,540	2022.05.10
								2003.09.02
3	단구동 1599-*	원주 프리미엄 아울렛	-/44*호	22.32	14.163	26,000,000	1,164,874	2023.04.21
								2003.09.02

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 비교사례의 선정

대상물건과 동일단지내에 위치하고 구조 및 전유면적 등의 규모가 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 <거래사례#1> 을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 수익률정보 중 강원특별자치도의 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

구분	시점수정	2022.08.31 ~ 2025.04.17
자본수익률	0.99826	집합상가 지역 : 강원 (22.08.31~25.04.17)
		2022년 03분기 : 0.32
		2022년 04분기 : 0.09
		2023년 01분기 : -0.12
		2023년 02분기 : -0.09
		2023년 03분기 : 0.05
		2023년 04분기 : -0.21
		2024년 01분기 : 0.28
		2024년 02분기 : 0.28
		2024년 03분기 : 0.22
2024년 04분기 : -0.36		
		2025년 01분기 이후 : -0.36 (2024년 04분기 자료)
		$(1+0.0032*31/92)*(1+0.0009)*(1-0.0012)*(1-0.0009)*(1+0.0005)*(1-0.0021)*(1+0.0028)*(1+0.0028)*(1+0.0022)*(1-0.0036)*(1-0.0036*107/92) \approx 0.99826$

※ 기준시점 현재 미고시된 부분은 최종고시시점 자본수익률을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가격형성요인 비교

### 가. 일련번호(1)

구분		비교치	비고
조건	세항목	사례1	
	일반요인	1.00	대상물건과 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 동일함.
	지역요인	1.00	대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함.
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 동일함
	고객 유동성과의 적합성		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 대등함.
	건물 전체의 임대료 수준 및 공실률		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
	건물 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용 (동별 및 라인별)	1.50	대상물건은 사례 대비 층별효용 등 호별요인에서 우등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 대등함.
누계		1.500	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 일련번호(2)

구분		비교치	비고
조건	세항목	사례1	
	일반요인	1.00	대상물건과 사례는 동일 사회경제권역에 속하므로 상호 동일함.
	지역요인	1.00	대상물건과 사례는 인근지역에 위치하여 상호 동일함.
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 동일함
	고객 유동성과의 적합성		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 대등함.
	건물 전체의 임대료 수준 및 공실률		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
	건물 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용 (동별 및 라인별)	1.50	대상물건은 사례 대비 층별효용 등 호별요인에서 우등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건은 사례 대비 제 요인 대등함.
누계		1.500	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 시산 가액

일련 번호	전유면적 거래단가(원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )	시산 가액 (원)
1	1,123,201	1.00	0.99826	1.500	55	92,502,847
2	1,123,201	1.00	0.99826	1.500	54	90,820,977

## Ⅲ. 참고가격 자료

소재지	명칭	동/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
단구동 1599-*외	원주 프리미엄 아울렛	-/22*	64	33.21	경매	96,000,000	2025.02.14
							2003.09.02
단구동 1599-*	원주 프리미엄 아울렛	-/50*	64	28.731	경매	78,000,000	2024.07.03
							2003.09.02

\* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

## Ⅳ. 가액결정

상기 사항을 종합하고 최근 구분상가의 매매동향 추이를 고려하여 대상물건의 가액을 일련번호(1) 93,000,000원, 기호(2) 91,000,000원으로 결정함.

## Ⅴ. 토지·건물 가액배분

일련번호	토지가액	건물가액	합계(원)
1	37,200,000	55,800,000	93,000,000
2	36,400,000	54,600,000	91,000,000

# 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					
(1)	[1동의 건물의 강원특별자치도 원주시 단구동  [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 서원대로 500	표시] 1599-1 원주 프리미엄 아울렛	판매 및 영업시설, 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 4층							
							지1층 (부설주차장)	935.63			
							1층 (상점)	566.59			
							2층 (상점)	795.24			
							3층 (일반음식점)	795.24			
							4층 (의원)	553.79			
							4층 (기타사무소)	241.45			
							옥탑1층	48.98			
	[대지권의 목적 강원특별자치도 원주시 단구동	인 토지의 1599-1	표시] 대	준주거지역	1,153.8						
1	[전유부분의 위치상	건물의	표시]	(내) 2층 207호 철근콘크리트조	55	55	93,000,000	공용부분포함			
				(1).소유권	33.083						
				----- 대지권	1,153.8x----- 1,153.8	33.083					
				배분내역							
					토지가액:	37,200,000					
					건물가액:	55,800,000					

# 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		
2	위지상			(내) 2층 208호 철근콘크리트조	54	54	91,000,000	공용부분포함
				(1).소유권	32.482			
				----- 대지권	1,153.8x----- 1,153.8	32.482		
				배분내역	토지가액: 36,400,000 건물가액: 54,600,000			
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩184,000,000.-</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 단구동 소재 "원주 시립중앙도서관" 남동측 인근의 "원주 프리미엄아울렛"내에 위치하며, 부근은 택지개발지구내의 집합상가, 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행상황 및 도로상황을 고려시 제반 교통상황은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 4층 건내 2층, 207, 208호로서  
외벽: 드라이비트 마감 등  
내벽: 판넬 및 인테리어 마감 등  
바닥: 내장타일 붙임 등  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

조사일 현재 공실임.

## (5) 설비내역

급.배수설비, 공동위생설비, 소방설비, 승강기설비 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

세로장방형 평지로서 상업용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 남서측으로 왕복2차선 도로에 접하며, 북서측으로 보행자도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역(준주거용지), 지구단위계획구역(2010-09-24)(단관지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

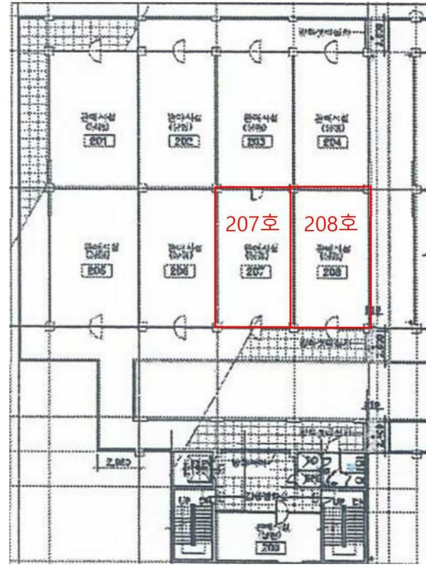
# 위치도



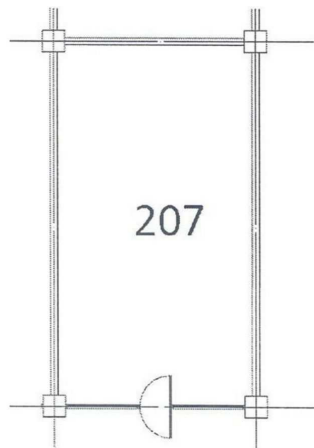
소재지	강원특별자치도 원주시 단구동 1599-1 원주프리미엄아울렛 2층 207호외
-----	---



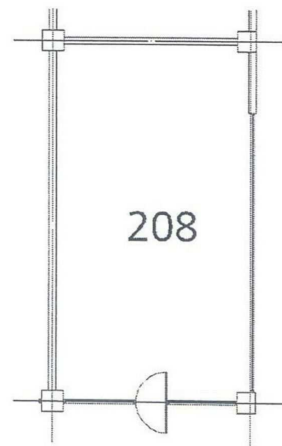
# 건물개황도



호별배치도



207호 내부구조도



208호 내부구조도



# 사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



207호



207호 내부

# 사 진 용 지



208호



208호 내부