

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 하랑
소유물건(2024타경401949)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관
채주석

감정평가서번호: 2024-원17

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.

치악감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김영일

감정평가액	일억일천오백만원정(₩115,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 하랑 (2024타경401949)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.15	2024.04.15	2024.04.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	공동주택	1개호	공동주택	1개호	-	115,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩115,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	강원특별자치도 원주시 단계동 도로명주소	1115-2 이골린 공동주택	공동주택	철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 10층						
						지1층			494.27	
						1층			387.29	
						2층			354.48	
2	강원특별자치도 원주시 천사로 10	1115-2	대	일반상업지역						
						3-10층			386.1	
가	강원특별자치도 원주시 단계동	1115-2	대	일반상업지역		691.5	115,000,000	공용면적 포함		
						(내)				
						9층909호			26.415	26.41
						철근콘크리트구조				
						소유권			26.415	
	2. -----	-----	6.90							
	대지권	2,644.23								
					토지·건물					
					토 지 :		배분내역			
					건 물 :		34,500,000			
							80,500,000			
합 계							₩115,000,000.-			
			이	하	여	백				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시 단계동에 소재하는 '이끌린공동주택' 9층 909호로서 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정 하였음.

4. 기준시점

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024.04.15일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타참고사항

본 건은 거주자의 부재로 건물내부를 조사하지 못하여 부득히 인근 동류형 공동주택을 기준으로 가격결정 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 평가사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 단계동 1115-2 (도로명주소) 강원특별자치도 원주시 천사로 10		
건물명, 동, 호수	이끌린공동주택 9층 909호		
용도	공동주택	사용승인일	2016.06.07
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	26.415	16.79	6.90
공동주택(아파트) 가격 : 가격시점 2023.01.01			61,200,000원

◎ 공용면적은 집합건축물대장 상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 평가사례

사례	건물명	소재지	층/전체	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가단가 (천원/㎡)	평가지점
								사용승인일
#1	이끌린 공동주택	단계동 1115-2	3/10	26.415	6.90	115,000	4,353	2024.01.31
								2016.06.07
#2	이끌린 공동주택	단계동 1115-2	4/10	26.415	6.90	115,000	4,353	2024.01.18
								2016.06.07

(2) 비교사례의 선정

같은 건물 내 평가사례로 평가지점이 유사하여 비교성이 높다고 판단되는 평가사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

4. 시점수정치의 산정

최근 평가된 평가사례이므로 시점수정은 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 통로구조(복도식, 계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용성	1.00	유사함
	향별 효용성		
	위치별 효용성(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치	1.00*1.00*1.00*1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (천원)
1,2	115,000	1.00	1.00	1.00	26.41/26.41	115,000

III. 참고 가격자료

1. 본 건 평가전례

없음.

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

유사 부동산의 가격수준은 층별, 위치별 요인에 따라 1억1천만원 ~ 1억2천만원 수준으로 조사되었음.

3. 인근 유사 부동산의 거래사례

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사 부동산의 가격수준 등)에 의하여 평가사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	단계동 1115-2	이끌린 공동주택	9층 909호	26.415	6.90	115,000,000

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

본 건은 강원특별자치도 원주시 단계동에 소재하는 AK백화점 북측 근거리에 위치하고 있으며 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 원룸형주택 등이 밀집하여 있음.

(2) 교통상황

양호한 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브지붕 10층건 중 9층부분 단위세대로서 남향이며
외벽 : 사이딩, 샷시단창 페어그라스 마감
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감
창호 : 샷시 2중창 유리 또는 샷시 단창 페어그라스임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 승강기설비(10가구 2대), 주차장시설 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

방형으로 인접 토지 및 도로와 동고평탄한 근린생활시설 및 공동주택 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

폭 약 10m, 20m의 아스팔트포장도로가 양접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역으로 지구단위계획구역, 소로1류접합, 중로1류접합, 가축사육제한구역(전부제한)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

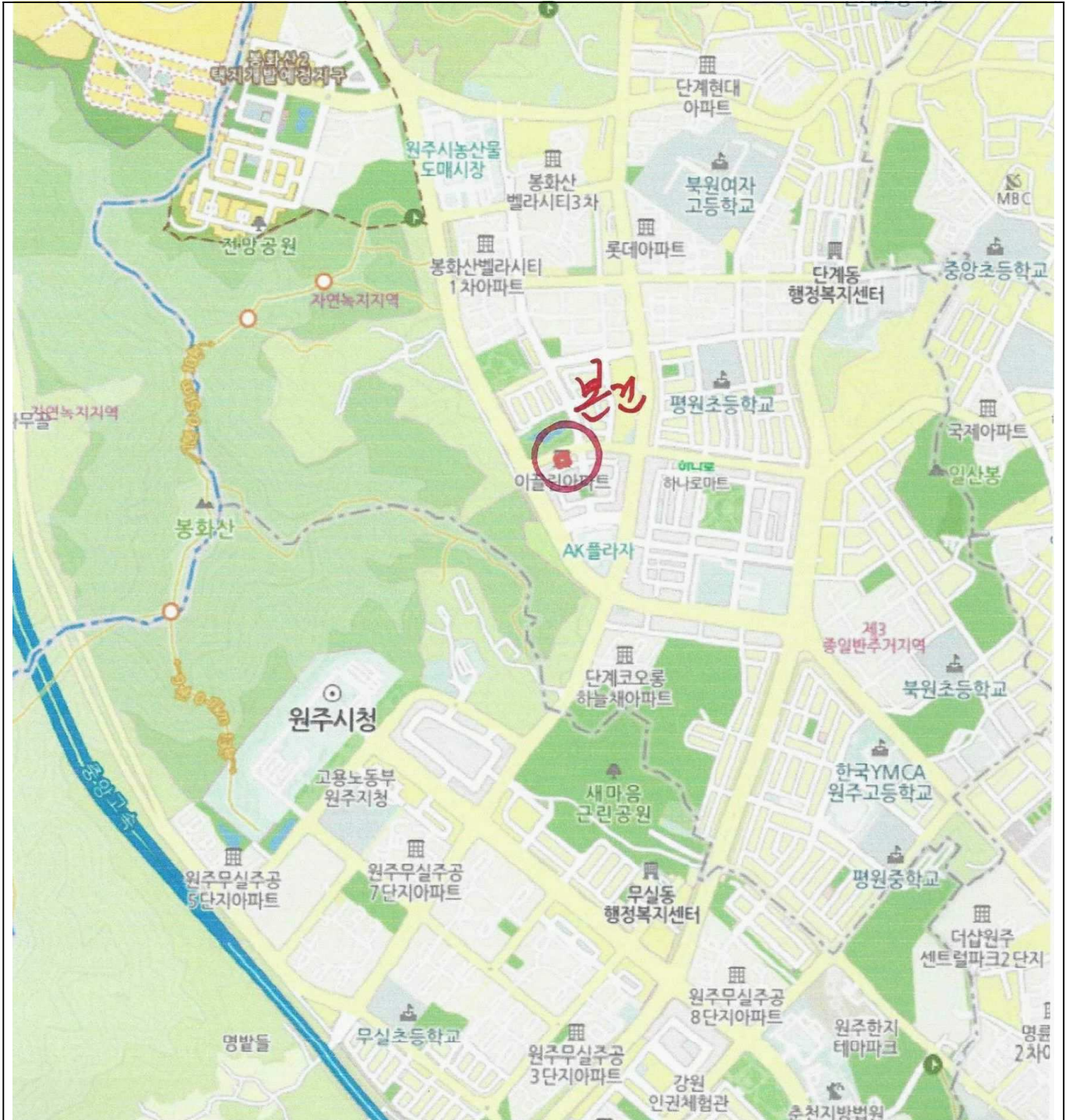
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



소재지	강원특별자치도 원주시 단계동 1115-2 이끌린공동주택 9층 909호
-----	--



위치도



소재지	강원특별자치도 원주시 단계동 1115-2 이끌린공동주택 9층 909호
-----	--



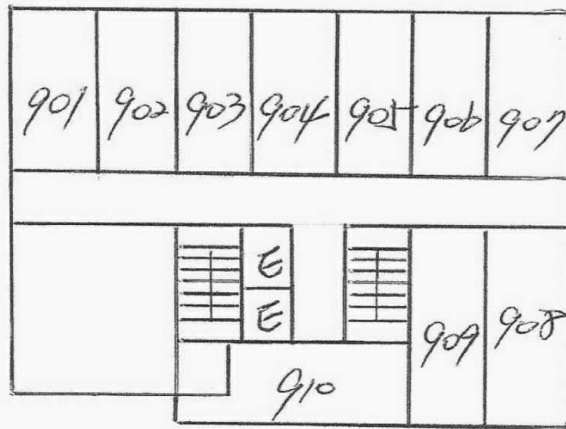
호별배치도 및 내부구조도



소재지

강원특별자치도 원주시 단계동 1115-2 이끌린공동주택 9층 909호

호별 배치도



내부 구조도

