

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 이용우의 상속인 박정희 외 2명
소유물건(2025타경20512)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관
엄정식

감정평가서번호: 2025-원21

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.

감 정 평 가 사 (인)
김 영 일

감정평가액	이억팔천삼백만원정 (₩283,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 이용우의 상속인 박정희 외 2명 (2025타경20512)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.09	2025.07.09	2025.07.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	283,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩283,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

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 가	강원특별자치도 원주시 명륜동 (도로명주소)	802 802	생활 편익시설 대	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층				
				1층	767.89			
				2층	902.29			
	강원특별자치도 원주시 무실로 153			(생활편익시설 주차장 3-4층 지하1층	497.29			
					405)			
					262.31			
					724.39			
				제3종 일반주거지역	22,974			
				(내) 2층204호 철근콘크리트조	166.68	166.68	283,000,000	공용면적 포함
				소유권	135.46			
	1. -----	-----	135.46					
	대지권	22,974						
				토지·건물				
				토 지 :				
				건 물 :				
				배분내역				
				113,200,000				
				169,800,000				
	합 계					₩283,000,000.-		
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시 명륜동에 소재하는 '성원아파트상가' 나동 2층 204호로서 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

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 평가사례비교법으로 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 2025.07.09일을 기준시점으로 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 명륜동 802 (도로명주소) 강원특별자치도 원주시 무실로 153		
건물명, 동, 호수	성원아파트상가 나동 2층 204호		
용도	생활편익시설	사용승인일	2000.08.12
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	166.68	90.838	135.46
공동주택(아파트) 가격 : 2025.01.01			-

◎ 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/㎡)	평가시점
								사용승인일
#1	성원아파트 상가나동 1층107호	명륜동 802	1/4	48.22	39.18	92,000	1,908	2024.10.15
								2000.08.12

(2) 비교사례의 선정

같은 상가 내 평가사례로 평가대상과 층별 조건, 평가시점이 유사하여 비교성이 높다고 판단되는 평가사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정치의 산정

없음 .

5. 시점수정치의 산정

강원특별자치도 원주시에 소재하는 집합상가의

2024.10.15. - 2025.07.09.의 집합건물시점수정치는 0.99023임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교치의 산정

구분		비교치	비고
조건	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	동일 단지 내에 소재하고 있어 단지의외부요인은 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		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일 단지 내에 소재하고 있어 단지내부요인은 대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 통로구조(복도식, 계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용성	0.90	평가대상은 공부상 2층소재이나 실제는 1층소재 건물과 유사한 입지조건임
	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*0.90*1.00	0.90	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 평가사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (천원)
1	92,000	1.00	0.99023	0.90	166.68/48.22	283,414

III. 참고 가격자료

1. 본 건 평가전례

없음.

2. 인근 유사 부동산의 가격수준

같은 상가 내 유사 부동산의 가격수준은 1층 기준 180-200만원/㎡ 수준으로 조사되었음.

3. 인근 유사 부동산의 거래사례

없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	명륜동 802	성원아파트 상가나동	2층 204호	166.68	135.46	283,000,000

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 명륜동에 소재하는 성원아파트상가 나동 2층 204호로서 주위는 도로변으로 소규모 점포가 밀집하여 있음.

(2) 교통상황

양호한 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 4층건중 2층부분이나 실제로는 완경사의 성원아파트진입도로와 동고평탄하며

외벽 : 타일붙임 마감

내벽 : 몰탈위 페인트, 벽지도배, 치장판재 마감

천정 : 천정지 마감

바닥 : 타일붙임 마감으로 출입구 외에는 창호가 없는 건물임.

(4) 이용상태

공실상태임.

(5) 설비내역

급배수설비.

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

대체로 사다리형으로 북서측 완경사의 토지를 계단식으로 평탄하게 조성한 아파트건부지임.

(7) 인접 도로상태등

폭 약 15, 20m 도로가 양접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구로 종로1류접합, 종로2류접합, 가축사육제한구역(모든축종제한), 상대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

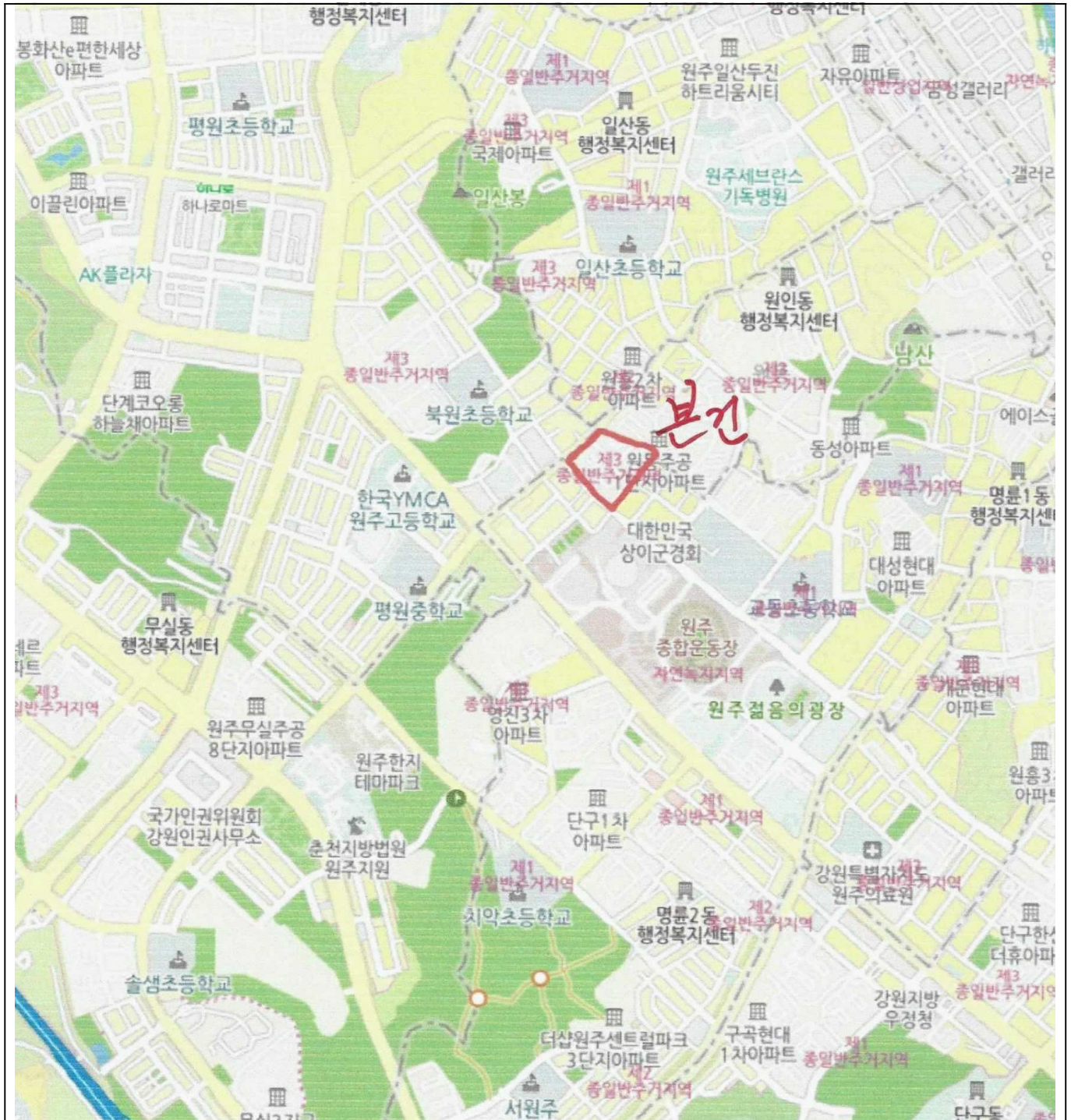
-

광역위치도



소재지

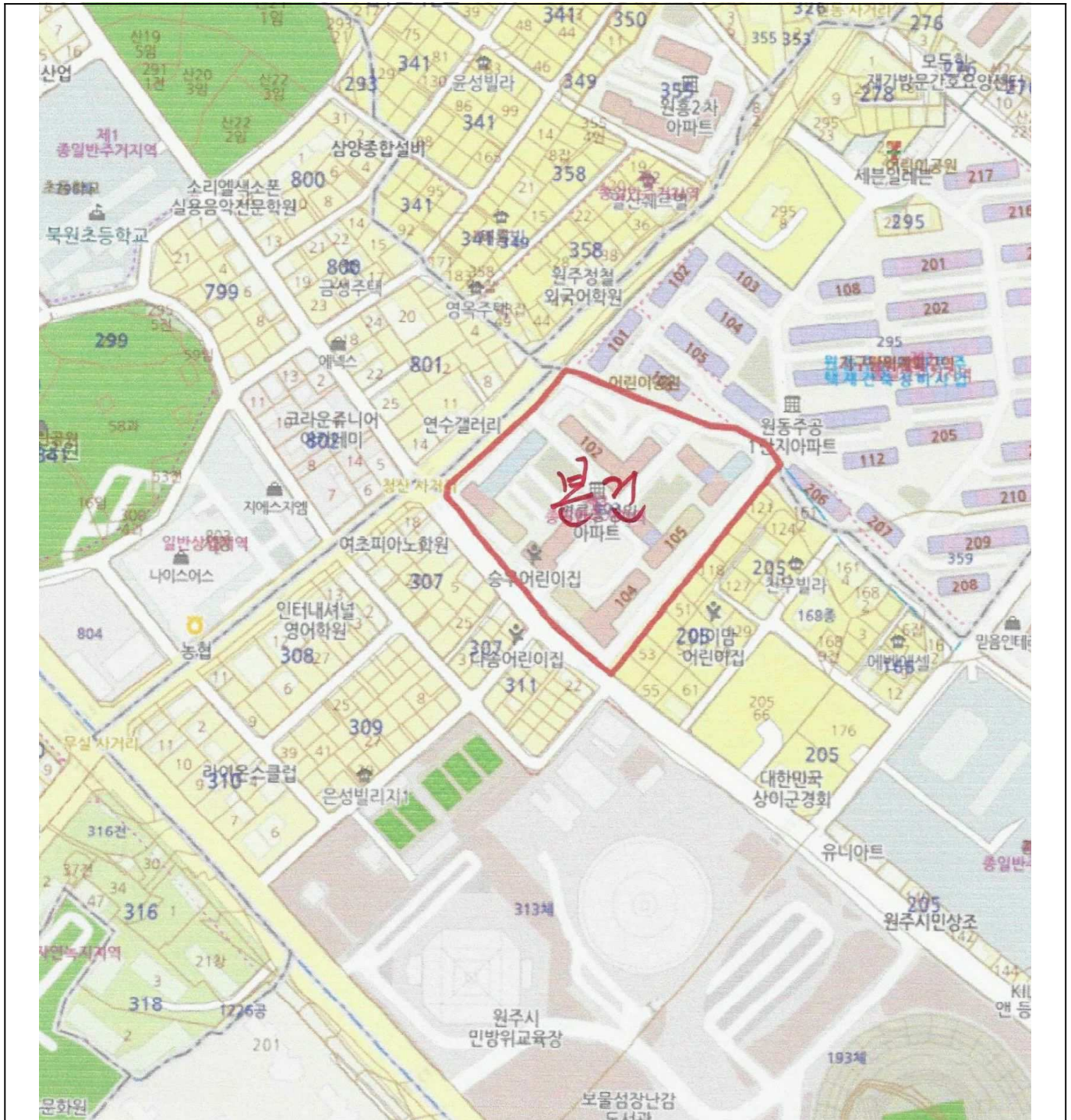
강원특별자치도 원주시 명륜동 802 성원아파트 상가나동 2층 204호



위 치 도



소 재 지	강원특별자치도 원주시 명륜동 802 성원아파트 상가나동 2층 204호
-------	--



위치도



소재지

강원특별자치도 원주시 명륜동 802 성원아파트 상가나동 2층 204호



호 별 배 치 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 명륜동 802 성원아파트 상가나동 2층 204호

