



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	호연260310-001
평가금액	816,000,000 원
평가기관 / 평가자	호연감정평가사사무소 / 연동호
서명해쉬 페이지수	총 31 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	호연감정평가사사무소 / 연동호	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-13 18:52:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장 [문서번호:2025-16119-A01]
건 명	강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7 소재 라인프라자 제2층 제202호 외 부동산
감정서번호	호연260310-001

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
연 동 호

연

동

호 (인)

감정평가액	팔억일천육백만원정(₩ 816,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장 [문서번호:2025-16119-A01]		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 강원지역본부		
소유자 (대상업체명)	주식회사 피치		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2026.03.12	2026.03.11~2026.03.12	2026.03.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m²) 또는 수량	종 류	면적(m²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	816,000,000
	합 계					₩816,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



호연감정평가사사무소
HOYEON APPRAISAL OFFICE

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 반곡동 소재 “원주지방국토관리청” 남동측 인근에 위치한 “라인 프라자 제2층 제202호 외 3개호”로서 한국자산관리공사 강원지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본 건은 구분건물(주차장)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 건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2026년 03월 12일**임.(실지조사기간 : 2026년 03월 11일~2026년 03월 12일)

5. 기타 참고사항

가. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

나. 임대사항의 확인

본 건의 임대는 미상임.

다. 기타 참고사항

① 본 건 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 건물로 판단됨.

② 본 건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본 건 기호(2 : 제5층 제501호)에 유수검지장치실이 소재하며, 이는 건물 전체에 관한 것으로 기호(1)~기호(4)의 가격에 안분하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법

- 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 대상 구분소유권에 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 일괄 감정평가는 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 결정의견

2. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 양지로 14				
건물명	라인프라자				
주용도	자동차관련시설, 제1.2종근린생활시설	건물의 구조 및 규모	철골철근콘크리트구조 일반철골구조지붕 5층	사용승인일	2015.08.05

기호	층 · 호수	용 도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	제2층 제202호	주차장	185.36	504.20	689.56	190.46
2	제5층 제501호	주차장	1,329.13	18.41	1,347.54	372.20
3	제4층 제401호	주차장	1,329.13	18.41	1,347.54	372.20
4	제3층 제301호	주차장	1,329.13	18.41	1,347.54	372.20
합 계			4,172.75	559.43	4,732.18	1,307.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 동 · 층 · 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
#a	원주시 반곡동 1884-3 서울메디컬 제1동 3**호	주차장	46.54	32,574,645	699,927	2021.10.14	선정
#b	원주시 무실동 1724-14 로데오타워동 3**호	주차장	259.55	245,296,890	945,085	2023.07.28	-
#c	원주시 반곡동 1901-2 리젠트파크 B1**호	주차장	272.79	159,750,000	585,615	2022.07.01	-
#d	원주시 무실동 1724-14 로데오타워동 4**호	주차장	208.60	197,398,680	946,302	2023.07.28	-
#e	원주시 반곡동 1900-4 수변시티 5**호	주차장	1,553.28	93,122,242	59,951	2021.04.13	-

※ 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
1~4	#a

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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사·발표하는 강원특별자치도 원주혁신도시 상업용 부동산(집합상가)를 시점수정으로 적용하여 산정함.

거래 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	종별	시점 수정치	비고
#a	강원 원주혁신도시 (2021.10.14~2026.03.12)	집합상가	-1.000% (0.99000)	집합상가 지역 : 강원 원주혁신도시(21.10.14~26.03.12) 2021년 04분기 : 0.35 2022년 01분기 : 0.45 2022년 02분기 : 0.29 2022년 03분기 : 0.5 2022년 04분기 : -0.04 2023년 01분기 : -0.09 2023년 02분기 : -0.19 2023년 03분기 : 0.26 2023년 04분기 : -0.4 2024년 01분기 : 0.46 2024년 02분기 : -0.16 2024년 03분기 : -0.09 2024년 04분기 : -0.36 2025년 01분기 : -0.46 2025년 02분기 : -0.57 2025년 03분기 : -0.47 2025년 04분기 : -0.24 2026년 01분기 : -0.24 (2025년 04분기 자료) $(1+0.0035*79/92)*(1+0.0045)*(1+0.0029)*$ $(1+0.005)*(1-0.0004)*(1-0.0009)*(1-0.0019)*$ $(1+0.0026)*(1-0.004)*(1+0.0046)*(1-0.0016)*$ $(1-0.0009)*(1-0.0036)*(1-0.0046)*(1-0.0057)*$ $(1-0.0047)*(1-0.0024)*(1-0.0024*71/92)$ ≈ 0.99

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 가치형성요인 비교항목

항 목	세 항 목
단지 외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지 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
호별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#a	0.65	0.80	0.75	1.00	0.390
결정의견		거래사례(#a) 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등), 단지내부요인(건물의 관리상태 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.				
2	#a	0.65	0.80	0.45	1.00	0.234
결정의견		거래사례(#a) 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등), 단지내부요인(건물의 관리상태 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.				
3	#a	0.65	0.80	0.50	1.00	0.260
결정의견		거래사례(#a) 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등), 단지내부요인(건물의 관리상태 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.				
4	#a	0.65	0.80	0.65	1.00	0.338
결정의견		거래사례(#a) 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등), 단지내부요인(건물의 관리상태 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.				

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/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#a	699,927	1.000	0.99000	0.390	270,242	185.36	50,092,057	50,000,000
2	#a	699,927	1.000	0.99000	0.234	162,145	1,329.13	215,511,784	216,000,000
3	#a	699,927	1.000	0.99000	0.260	180,161	1,329.13	239,457,390	239,000,000
4	#a	699,927	1.000	0.99000	0.338	234,210	1,329.13	311,295,537	311,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 및 본 건 평가사례

기호	소재지 동 · 층 · 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	평가 목적
#가	원주시 반곡동 1900-4 수변시티 4층 4**호	주차장	1,553.28	140,000,000	90,131	2021.06.17	담보
#나	원주시 무실동 1719 유토피아주차타워 제4층 제주**호	주차장	719.39	639,000,000	888,252	2024.12.19	담보
#다	원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 2층 2**호	주차장	185.36	44,000,000	237,376	2020.08.03	경매 (본 건 기호1)
#라	원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 3층 3**호	주차장	1,329.13	251,000,000	188,845	2020.08.03	경매 (본 건 기호4)
#마	원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 4층 4**호	주차장	1,329.13	189,000,000	142,198	2020.08.03	경매 (본 건 기호3)
#바	원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 5층 5**호	주차장	1,329.13	148,000,000	111,351	2020.08.03	경매 (본 건 기호2)

※ 개인정보보호를 위하여 정확한 호수는 “*” 처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 경매통계자료

(출처 : 태인경매정보)

지역통계		강원특별자치도			원주시		
기간	용도	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰 가율 (%)	평균 낙찰가율 (%)	낙찰 건수
1년간 평균	자동차 관련시설	54.40	57.92	2	65.50	65.50	1
6개월 평균	자동차 관련시설	65.50	65.50	1	65.50	65.50	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

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

2. 감정평가액의 결정

기호	층 · 호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	제2층 제202호	185.36	50,000,000	50,000,000	비준가액
2	제5층 제501호	1,329.13	216,000,000	216,000,000	
3	제4층 제401호	1,329.13	239,000,000	239,000,000	
4	제3층 제301호	1,329.13	311,000,000	311,000,000	
합 계		4,172.75	816,000,000		

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	강원특별자치도 원주시 반곡동 [도로명주소] 강원특별자치도 원주시 양지로 14	1880-7 라인 프라자	자동차 관련시설 및 1,2종 근린 생활시설	철골철근콘크리트 구조 일반철골구조지붕 5층				
				1층~5층 각	1,347.54			
	1. 동소	1880-7	주차장	일반상업지역	1,861			
2				(내) 철골철근콘크리트 구조 제2층 제202호	185.36	185.36	50,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 1.----- 대지권	190.46 1,861x----- 1,861	190.46		
				(내) 철골철근콘크리트 구조 제5층 제501호	1,329.13	1,329.13	216,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
3				소유권 1.----- 대지권	372.20 1,861x----- 1,861	372.20		
				(내) 철골철근콘크리트 구조 제4층 제401호	1,329.13	1,329.13	239,000,000	비준가액 (공용면적

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		
4				소유권	372.20		311,000,000	포함)
				1.-----	1,861x-----	372.20		
				대지권	1,861			
				(내)				
				철골철근콘크리트				
				구조				
				제3층 제301호	1,329.13	1,329.13		비준가액
				소유권	372.20			(공용면적
				1.-----	1,861x-----	372.20		포함)
				대지권	1,861			
합 계							₩816,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 개별요인 분석표

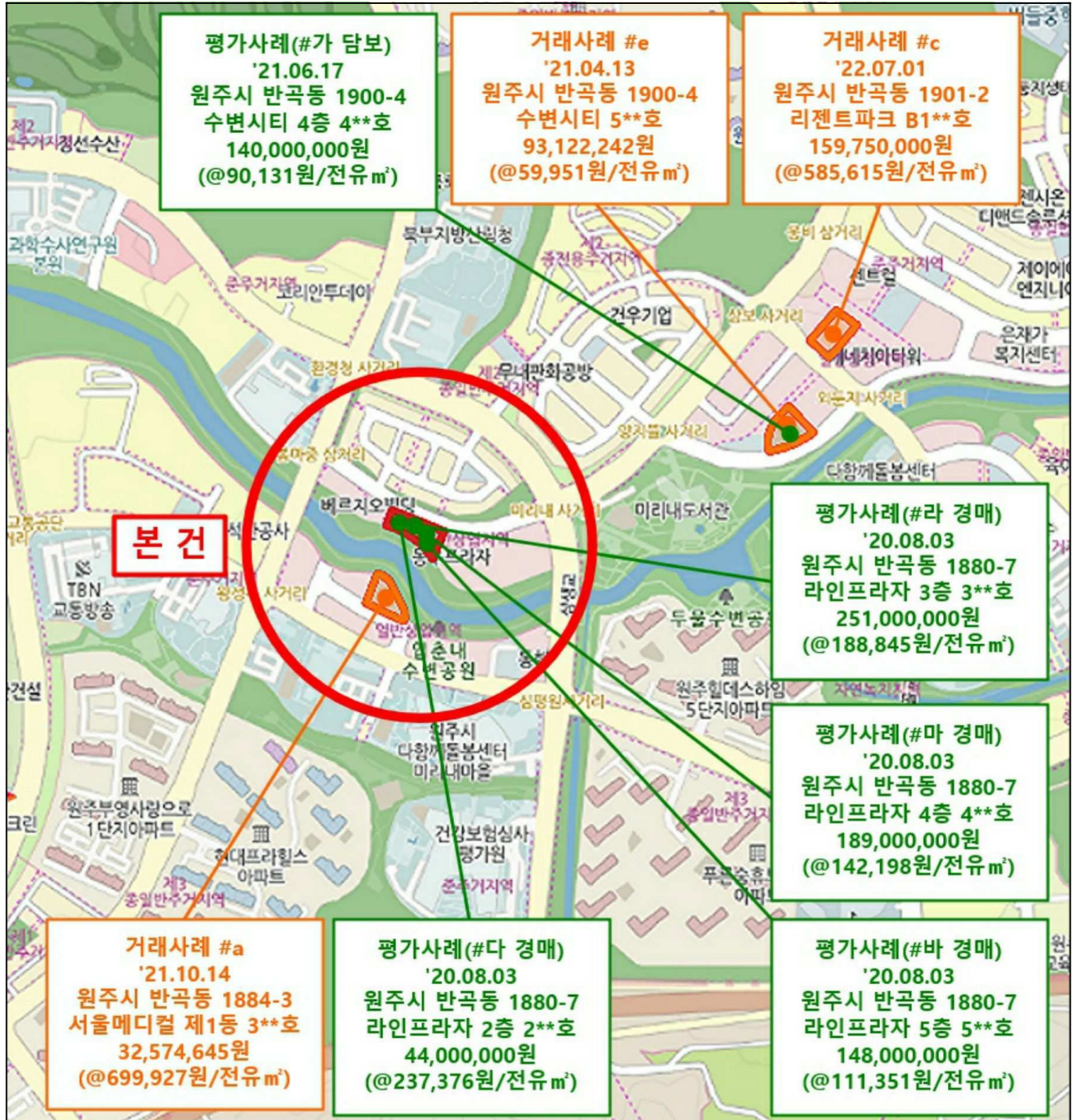
소재지	강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7					
건물명칭 및 동·층·호수	라인프라자 제2층 제202호 외 3개호					
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 강원특별자치도 원주시 반곡동 소재 “원주지방국토관리청” 남동측 인근에 위치하며, 인근에 근린생활시설, 사무실 등으로 형성된 상업지역으로 제반 주위 환경은 무난함.					
교통상황	본 건물까지 제반 차량 출입 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바, 제반 교통상황은 무난함.					
접면도로상황	본 건물 북동측으로 보도를 겸한 2차선의 아스팔트 포장도로와 접함.					
토지이용계획 및 공법상 제한사항	일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2015-03-24)(접합), 주차장(2015-03-24), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-03-24)(접합), 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구(준공)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.					
건물의 구조 및 마감재 등	철골철근콘크리트구조 일반철골구조지붕 5층 건물로서, - 내외벽 : 판넬 마감 등, - 창호 : 샤시창호 마감 등임.					
이용상황	기호(1)~기호(4) 공히 주차장으로 이용 중임.					
관리상태	① 양호 ② 보통 ③ 다소불량 ④ 불량			사용승인일	2015.08.05	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비
	-	-	-	○	○	○
공부와 의 차이 및 기타	본 건물 기호(2 : 제5층 제501호)에 유수검지장치실이 소재함.(후첨 “사진용지” 참조)					

가 격 참 고 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 2층 202호외



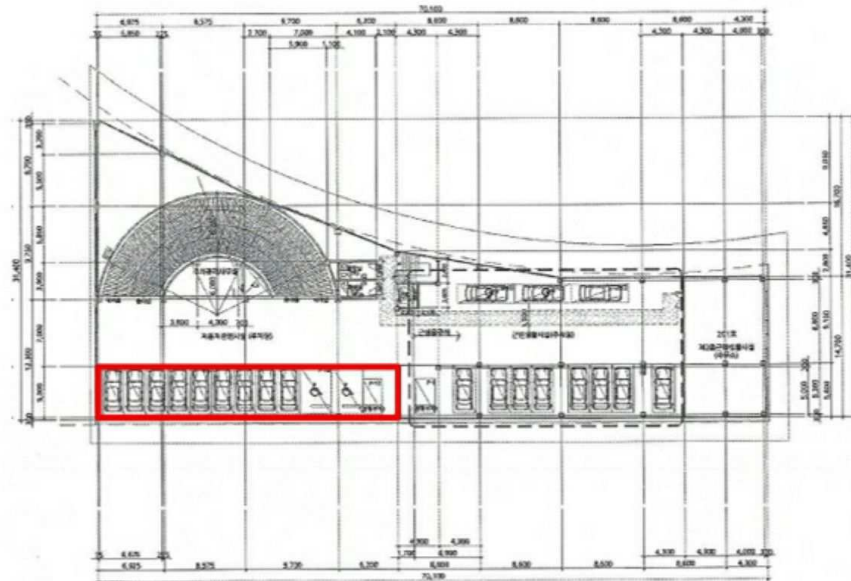


내 부 구 조 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 2층 202호의



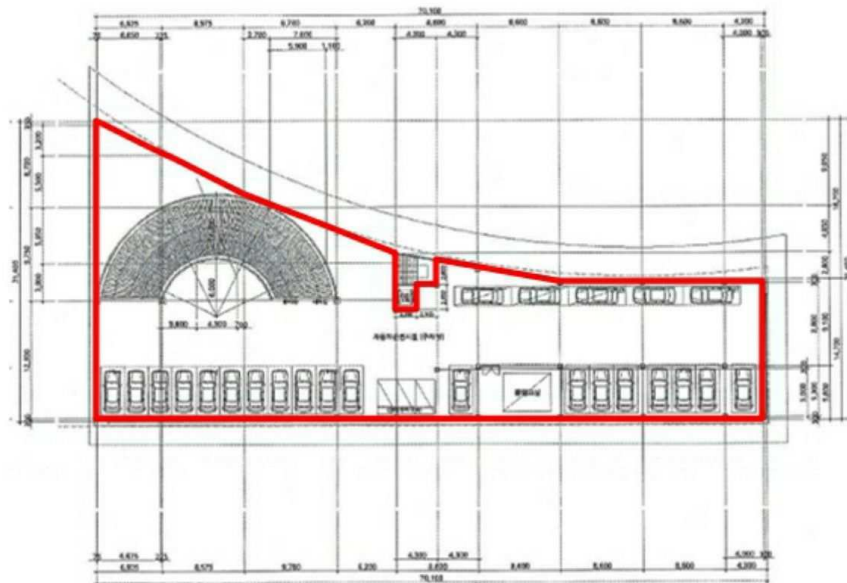
라인프라자 제2층 제202호
(호별배치도 및 내부구조도)

내 부 구 조 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 2층 202호외



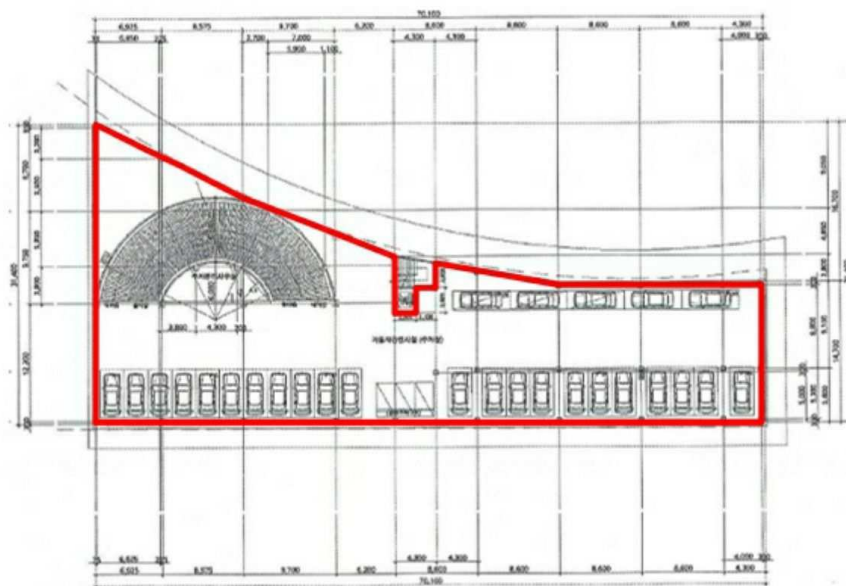
라인프라자 제5층 제501호
(호별배치도 및 내부구조도)

내 부 구 조 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 2층 202호외



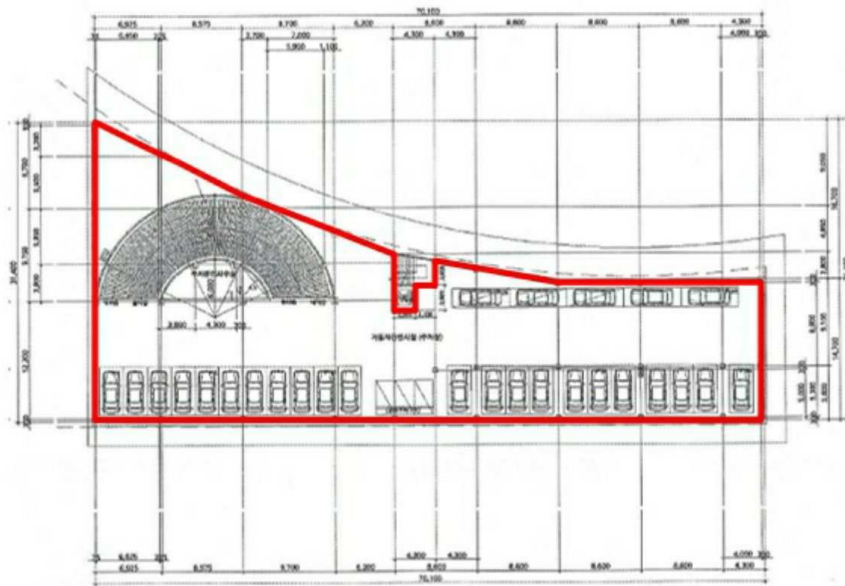
**라인프라자 제4층 제401호
(호별배치도 및 내부구조도)**

내 부 구 조 도



소 재 지

강원특별자치도 원주시 반곡동 1880-7 라인프라자 2층 202호외



**라인프라자 제3층 제301호
(호별배치도 및 내부구조도)**





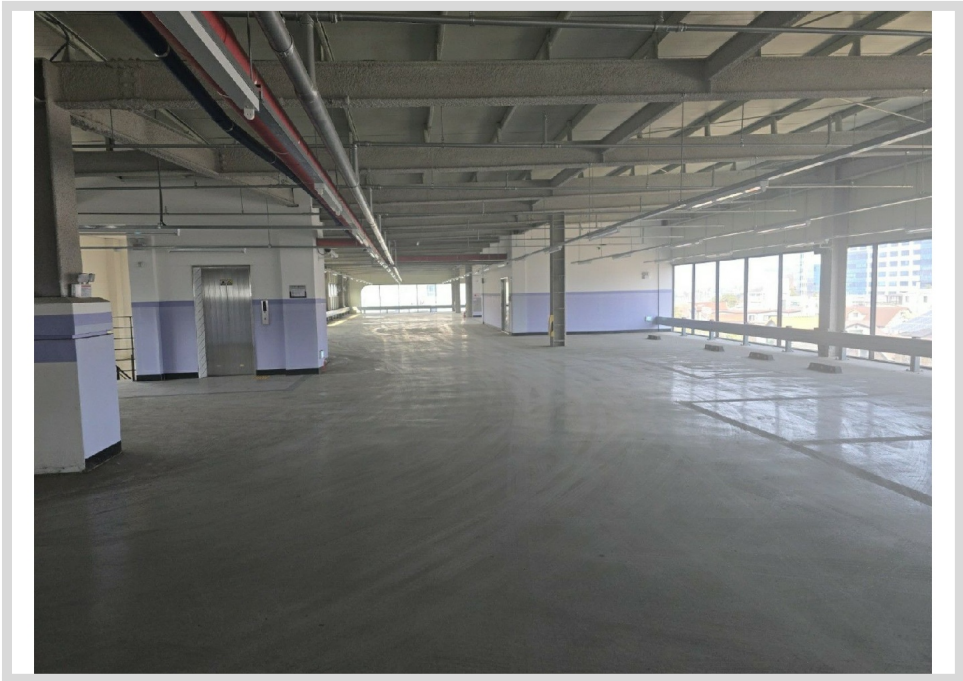
[2]



[3]



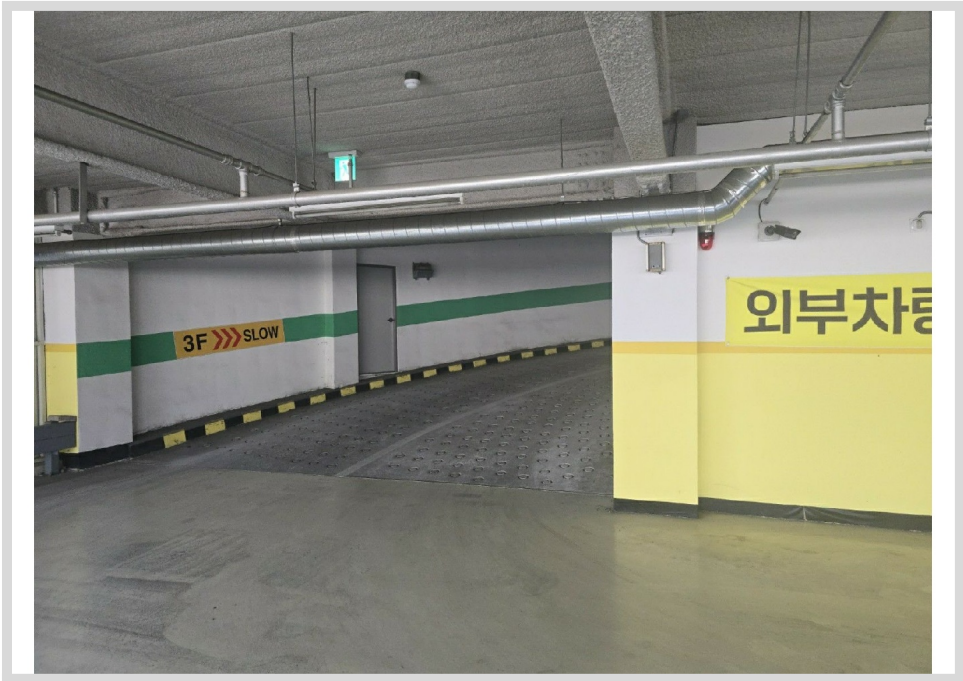
[4]



[5]



[5]



[]



[]



[]