



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	가26033101
평가금액	10,663,000,000 원
평가기관 / 평가자	제일감정평가법인 강원지사 / 정상기
서명해쉬 페이지수	총 86 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	제일감정평가법인 강원지사 / 정상기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 14:00:00.0
대표	제일감정평가법인 강원지사 / 안재석	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 14:01:00.0
심사자	제일감정평가법인 강원지사 / 곽명훈	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 14:00:00.0

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

번 호	제일 가26033101호
건 명	강원특별자치도 원주시 무실동 438 1층 101호 외 [대신자산신탁 주식회사 소유물건]

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

강원지사 강원특별자치도 원주시 천사로 20(단계동 모닝프라자 I 빌딩 5층)
TEL : (033)745-6116 FAX : (033)745-6118

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 정상기

감정평가사

정상기

(인)

(주)제일감정평가법인 강원지사장 안 재 석 (서명 또는 인)

감정평가액	일백육억육천삼백만원(₩10,663,000,000.-)					
평가의뢰인	한국자산관리공사 강원지역본부장	감정평가 목적		공매		
		제 출 처		한국자산관리공사 강원지역본부		
소 유 자 (대상업체명)	대신자산신탁 주식회사 (원주시청2025-17274)	기 준 가 치		시 장 가 치		
		감정평가조건		-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자	
		2026. 04. 06		2026. 04. 06	2026. 04. 14	
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	29개호	구분건물	29개호	-	10,663,000,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩10,663,000,000.-

※ 붙 임: 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 무실동 소재 '원주시차량등록사업소' 북동측 인근에 위치하는 구분건물 29개호로서, 한국자산관리공사 강원지역본부의 국세 및 지방세 체납에 의한 압류재산에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	강원특별자치도 원주시 무실동 438 (도로명주소 : 강원특별자치도 원주시 로아노크로 30-3 (무실동))			
건물 명칭	봉화산 포레스트힐			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	2,970	3,254.94	19.25	76.77
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	원룸형도시형생활주택, 제1.2종근린생활시설	지하1/지상4	2021.11.11

※ 출처 : 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	지하1	B01	휴게음식점	177.2	62.215	239.415	74.01	218.45
(나)	-	지하1	B02	휴게음식점	156.52	54.955	211.475	74.01	192.95
(다)	-	지하1	B03	소매점	178.05	62.513	240.563	74.01	219.49
(라)	-	지하1	B05	소매점	174.58	61.295	235.875	74.01	215.22
(마)	-	1	101	휴게음식점	111.54	39.162	150.702	74.01	137.5
(바)	-	1	102	소매점	134.16	47.104	181.264	74.01	165.39
(사)	-	1	103	소매점	150.61	52.88	203.49	74.01	185.67
(아)	-	1	105	소매점	30	10.534	40.534	74.01	36.99
(자)	-	2	201	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(차)	-	2	202	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(카)	-	2	203	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(타)	-	2	204	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(파)	-	2	205	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(하)	-	2	210	사무소	48.495	17.026	65.521	74.01	59.79
(거)	-	3	302	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(너)	-	3	303	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(더)	-	3	304	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(러)	-	3	305	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(머)	-	3	307	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(버)	-	3	308	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(서)	-	3	309	연립주택	48.495	17.026	65.521	74.01	59.79
(어)	-	4	402	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(저)	-	4	403	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(처)	-	4	404	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(커)	-	4	405	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(터)	-	4	406	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(퍼)	-	4	407	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(허)	-	4	408	연립주택	41.895	14.709	56.604	74.01	51.65
(고)	-	4	409	연립주택	48.495	17.026	65.521	74.01	51.65

※ 출처 : 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

3) 공법상 제한사항



토지이용계획도

■ 일련번호(1): 자연녹지지역, 가축사육제한구역 (2022-06-24)(전부제한 모든축종제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

토지이용계획

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표”참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 06일 임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2026년 03월 31일 ~ 2026년 04월 06일에 수행하였으며, 대상물건의 위치, 구조 및 이용상황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건 현장 조사 시 폐문으로 인하여 탐문 및 종전 평가서 등을 참조하여 평가하였음,
- ③ 대상물건 중 B05는 현장에 B04로 표기되어 있으며 2층은 건축물 대장상 209호와 210호가 다른 층과 위치가 상이하므로 입찰 시 위치에 따른 호별 위치 등을 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 비교사례의 선정

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	무실동 438	-/지상3/31*	연립주택 (도시형생활 주택원룸형)	48.495	59.79	180,000,000	3,711,722	2023.05.22
								2021.11.11
#2	무실동 643-7	-/지하1/B10*	소매점	151.88	75.92	540,000,000	3,555,438	2025.03.19
								2017.04.21
#3	무실동 1857-12	-/1/10*	소매점	50.3	10.87	617,000,000	12,266,401	2025.06.18
								2017.02.20

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

※ 개인정보 보호를 위하여 호수의 끝자리는 공개하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는「거래사례 #3, #1」을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#3	무실동 1857-12	-/1/10*	소매점	50.3	10.87	617,000,000	12,266,401	2025.06.18
								2017.02.20
#1	무실동 438	-/지상3/31*	연립주택 (도시형생활 주택원룸형)	48.495	59.79	180,000,000	3,711,722	2023.05.22
								2021.11.11

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
종합주택유형 매매가격지수 (한국부동산원)	100.8	100.1	0.99306	강원 원주시
	2025.06	2026.04		
결정의견	대상 부동산은 종합주택유형으로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.99306	종합주택유형 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)	100.0	100.0	1	강원
	2023.05	2026.04		
결정의견	대상 부동산은 연립·다세대주택으로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		1	연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)~(라)/비교사례 기호(#3)]

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	대상은 원주시청 인근으로 무실동 중심상업지역인 사례 대비 열등함.	0.70
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계동, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	대상은 건축년도에서 우등함.	1.05
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용		대상은 지하층으로 표기되어 있으나 실질적으로 정면은 1층, 후면은 지하층으로 열등함.	0.92
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)		
		주출입구의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썸크(Sunken) 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	담보의 안정성 및 환가성	1.00
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치				0.676

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(마)/비교사례 기호(#3)]

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	대상은 원주시청 인근으로 무실동 중심상업지역인 사례 대비 열등함.	0.70
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계동, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
	(단지) 내부 요인	건물의 규모		
건물의 구조 및 설비		건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
건물의 노후도 및 관리상태				
주차의 편리성		지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성		건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용		대상은 지하층으로 표기되어 있으나 실질적으로 정면은1층 후면은 지하층으로 열등함.	0.42
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)		
		주출입구의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	담보의 안정성 및 환가성	1.00
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치				0.309

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(바),(사)/비교사례 기호(#3)]

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	도심과의 접근성	대상은 원주시청 인근으로 무실동 중심상업지역인 사례 대비 열등함.	0.70
		공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)		
	업무환경 등	공원, 녹지 등과의 접근성		
		동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 업무환경		
		근무지원 환경(편의시설, 지원시설 등)의 수준		
(단지) 내부 요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	대상은 건축년도에서 우등함.	1.05
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 등		
		승강기의 유무 및 대수, 냉난방설비 등 각종 설비의 상태 및 관리 정도		
	건물의 노후도 및 관리상태			
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공용시설 등의 편의성	공용시설(회의실 등)의 상태, 내부 지원시설의 상태, 커뮤니티 환경제공		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
		업무용도의 비율, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용		건축물 대장에는1층이나 실질적으로 정면에서 2층에 해당하여 열등함.	0.42
	위치별 효용	주출입구와의 접근성		
		승강기 및 계단의 접근성		
		향별 효용		
		조망, 소음의 영향 정도 등		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
내부 설계 및 설비	평면구조, 호별 전면폭 길이, 창문의 유무 및 위치, 부속공간(테라스, 발코니, 창고 등)의 유무			
	행정적 규제		담보의 안정성 및 환가성	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치				0.309

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(아)/비교사례 기호(#3)]

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	대상은 원주시청 인근으로 무실동 중심상업지역인 사례 대비 열등함.	0.70
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계동, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
	(단지) 내부 요인	건물의 규모		
건물의 구조 및 설비		건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
건물의 노후도 및 관리상태				
주차의 편리성		지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
공실률 및 입점업체 구성		건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별 효용		건축물 대장에는1층이나 실질적으로 정면에서 2층에 해당하며 후면으로 열등함.	0.40
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)		
		주출입구의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	담보의 안정성 및 환가성	1.00
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치				0.294

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(자)~(파),(거)~(러),(어)~(터)/비교사례 기호(#1)]

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	상호 대등함.	1.00
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로, 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고지)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
		거주환경 조성상태		
	거주환경	거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		상호 대등함.	1.00
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
		보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
호별 요인	층별 효용		전면 조망 등에서 우등함.	1.03
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용 정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)·				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	담보의 안정성 및 환가성	1.00
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치				1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상물건 일련번호(하),(머),(버),(서),(퍼),(허),(고)/비교사례 기호(#1)]

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	상호 대등함.	1.00
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고지)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
		거주환경 조성상태		
	거주환경	거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		상호 대등함.	1.00
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
		보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	비교항목	세부항목	검토의견	격차율		
호별 요인	층별 효용		상호대등함.	1.00		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도				
		엘리베이터, 계단으로의 접근성				
		소음의 영향 정도				
		사생활 침해의 정도				
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성				
	향별 효용					
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기				
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용 정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무				
반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)·						
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	담보의 안정성 및 환가성	1.00		
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
개별요인 비교치				1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#3	1.000	1.000	0.676	0.676
(나)	#3	1.000	1.000	0.676	0.676
(다)	#3	1.000	1.000	0.676	0.676
(라)	#3	1.000	1.000	0.676	0.676
(마)	#3	1.000	1.000	0.309	0.309
(바)	#3	1.000	1.000	0.309	0.309
(사)	#3	1.000	1.000	0.309	0.309
(아)	#3	1.000	1.000	0.294	0.294
(자)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(차)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(카)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(타)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(파)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(하)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000
(거)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(너)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(더)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(러)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(머)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(버)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000
(서)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000
(어)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(저)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(처)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(커)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(터)	#1	1.000	1.000	1.030	1.030
(퍼)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000
(허)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000
(고)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	12,266,401	1.000	0.99306	0.676	8,234,539
(나)	12,266,401	1.000	0.99306	0.676	8,234,539
(다)	12,266,401	1.000	0.99306	0.676	8,234,539
(라)	12,266,401	1.000	0.99306	0.676	8,234,539
(마)	12,266,401	1.000	0.99306	0.309	3,764,013
(바)	12,266,401	1.000	0.99306	0.309	3,764,013
(사)	12,266,401	1.000	0.99306	0.309	3,764,013
(아)	12,266,401	1.000	0.99306	0.294	3,581,294
(자)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(차)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(카)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(타)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(파)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(하)	3,711,722	1.000	1.00000	1.000	3,711,722
(거)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(너)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(더)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(러)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(머)	3,711,722	1.000	1.00000	1.000	3,711,722

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(버)	3,711,722	1.000	1.00000	1.000	3,711,722
(서)	3,711,722	1.000	1.00000	1.000	3,711,722
(어)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(저)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(처)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(커)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(터)	3,711,722	1.000	1.00000	1.030	3,823,073
(퍼)	3,711,722	1.000	1.00000	1.000	3,711,722
(허)	3,711,722	1.000	1.00000	1.000	3,711,722
(고)	3,711,722	1.000	1.00000	1.000	3,711,722

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	무실동 438	-/지상1/10*	제1종근린 생활시설 (소매점)	134.16	공매(NPL)	541,000,000	4,032,498	2024.07.16
								2021.11.11
(2)	무실동 438	-/지상3/30*	연립주택 (도시형생활 주택원룸형)	48.495	공매(NPL)	194,000,000	4,000,412	2024.07.16
								2021.11.11
(3)	무실동 438	-/지상4/40*	연립주택 (도시형생활 주택원룸형)	41.895	공매(NPL)	173,000,000	4,129,371	2024.07.16
								2021.11.11
(4)	무실동 438	-/지하1/B0*	제2종근린생 활시설 (휴게음식점)	177.2	공매(NPL)	1,610,000,000	9,085,778	2024.07.16
								2021.11.11
(5)	무실동 438	-/지하1/B0*	제2종근린생 활시설 (휴게음식점)	177.2	공매(NPL)	1,620,000,000	9,142,212	2025.06.13
								2021.11.11
(6)	무실동 438	-/지상3/30*	연립주택 (도시형생활 주택원룸형)	41.895	공매(NPL)	173,000,000	4,129,371	2025.06.13
								2021.11.11

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

※ 개인정보 보호를 위하여 호수의 끝자리는 공개하지 아니하였음.

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 3,500,000 ~ 9,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
------	--

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	지하1	B01	177.2	8,234,539	1,459,160,310	1,460,000,000
(나)	-	지하1	B02	156.52	8,234,539	1,288,870,044	1,290,000,000
(다)	-	지하1	B03	178.05	8,234,539	1,466,159,668	1,470,000,000
(라)	-	지하1	B05	174.58	8,234,539	1,437,585,818	1,440,000,000
(마)	-	1	101	111.54	3,764,013	419,838,010	420,000,000
(바)	-	1	102	134.16	3,764,013	504,979,984	505,000,000
(사)	-	1	103	150.61	3,764,013	566,897,997	567,000,000
(아)	-	1	105	30	3,581,294	107,438,820	107,000,000
(자)	-	2	201	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(차)	-	2	202	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(카)	-	2	203	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(타)	-	2	204	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(파)	-	2	205	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(하)	-	2	210	48.495	3,711,722	179,999,958	180,000,000
(거)	-	3	302	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(너)	-	3	303	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(더)	-	3	304	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(러)	-	3	305	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(머)	-	3	307	41.895	3,711,722	155,502,593	156,000,000
(버)	-	3	308	41.895	3,711,722	155,502,593	156,000,000
(서)	-	3	309	48.495	3,711,722	179,999,958	180,000,000
(어)	-	4	402	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(저)	-	4	403	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(처)	-	4	404	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(커)	-	4	405	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(터)	-	4	406	41.895	3,823,073	160,167,643	160,000,000
(퍼)	-	4	407	41.895	3,711,722	155,502,593	156,000,000
(허)	-	4	408	41.895	3,711,722	155,502,593	156,000,000
(고)	-	4	409	48.495	3,711,722	179,999,958	180,000,000
합 계				2,012.255	-	-	10,663,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	지하1	B01	177.2	1,460,000,000	-
(나)	-	지하1	B02	156.52	1,290,000,000	-
(다)	-	지하1	B03	178.05	1,470,000,000	-
(라)	-	지하1	B05	174.58	1,440,000,000	-
(마)	-	1	101	111.54	420,000,000	-
(바)	-	1	102	134.16	505,000,000	-
(사)	-	1	103	150.61	567,000,000	-
(아)	-	1	105	30	107,000,000	-
(자)	-	2	201	41.895	160,000,000	-
(차)	-	2	202	41.895	160,000,000	-
(카)	-	2	203	41.895	160,000,000	-
(타)	-	2	204	41.895	160,000,000	-
(파)	-	2	205	41.895	160,000,000	-
(하)	-	2	210	48.495	180,000,000	-
(거)	-	3	302	41.895	160,000,000	-
(너)	-	3	303	41.895	160,000,000	-
(더)	-	3	304	41.895	160,000,000	-
(러)	-	3	305	41.895	160,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(머)	-	3	307	41.895	156,000,000	-
(버)	-	3	308	41.895	156,000,000	-
(서)	-	3	309	48.495	180,000,000	-
(어)	-	4	402	41.895	160,000,000	-
(저)	-	4	403	41.895	160,000,000	-
(처)	-	4	404	41.895	160,000,000	-
(커)	-	4	405	41.895	160,000,000	-
(터)	-	4	406	41.895	160,000,000	-
(퍼)	-	4	407	41.895	156,000,000	-
(허)	-	4	408	41.895	156,000,000	-
(고)	-	4	409	48.495	180,000,000	-
합 계				-	10,663,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 전입세대 열람 내역

열람일자: 2026.04.16

개 별 호 수	세 대 주	전 입 일 자	동거인사항
201호	조**	2025.05.14	
202호	해당없음		
203호	해당없음		
204호	해당없음		
205호	김**	2023.07.17	
210호	해당없음		
302호	해당없음		
303호	해당없음		
304호	황**	2025.08.20	
305호	해당없음		
307호	해당없음		
308호	해당없음		
309호	해당없음		
402호	해당없음		
403호	해당없음		
404호	해당없음		
405호	전**	2024.08.30	동거인 김**26.02.12전입
406호	해당없음		
407호	해당없음		
408호	해당없음		
409호	해당없음		

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 <								

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(라)				제지하1층 제B03호	178.05	178.05	1,470,000,000	공용부분 포함 240.563㎡
				1.소유권/	219.49	219.49		
				2,970 x----				
				대지권	2,970			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 735,000,000 735,000,000	
(마)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제B05호	174.58	174.58	1,440,000,000	공용부분 포함 235.875㎡
				1.소유권/	215.22	215.22		
				2,970 x----				
				대지권	2,970			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 720,000,000 720,000,000	
(바)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	111.54	111.54	420,000,000	공용부분 포함 150.702㎡
				1.소유권/	137.5	137.5		
				2,970 x----				
				대지권	2,970			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 210,000,000 210,000,000	
(바)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	134.16	134.16	505,000,000	공용부분 포함 181.264㎡
				1.소유권/	165.39	165.39		
				2,970 x----				

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(사)				대지권	2,970			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 252,500,000 252,500,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	150.61	150.61	567,000,000	공용부분 포함
				1.소유권/ 대지권	185.67 2,970 x----- 2,970	185.67		203.49㎡
(아)						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 283,500,000 283,500,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	30	30	107,000,000	공용부분 포함
				1.소유권/ 대지권	36.99 2,970 x----- 2,970	36.99		40.534㎡
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 53,500,000 53,500,000	
(자)						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 160,000,000	공용부분 포함
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	41.895	41.895		
				1.소유권/ 대지권	51.65 2,970 x----- 2,970	51.65		56.604㎡
						토지 · 건물 토 지:	배분내역 48,000,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
(차)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	41.895	건 물:	112,000,000	공용부분 포함 56.604㎡		
						41.895	160,000,000			
									1.소유권/	51.65
									대지권	2,970 x----- 2,970
(카)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	41.895	토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000	공용부분 포함 56.604㎡		
						41.895	160,000,000			
									1.소유권/	51.65
									대지권	2,970 x----- 2,970
(타)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	41.895	토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000	공용부분 포함 56.604㎡		
						41.895	160,000,000			
									1.소유권/	51.65
									대지권	2,970 x----- 2,970
(파)				(내) 철근콘크리트구조		토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000			

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(하)				제2층 제205호	41.895	41.895	160,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/	51.65	51.65		
				2,970 x----				
				대지권	2,970			
			(내) 철근콘크리트구조	제2층 제210호	48.495	48.495	180,000,000	공용부분 포함 65.521㎡
				1.소유권/	59.79	59.79		
				2,970 x----				
				대지권	2,970			
			(내) 철근콘크리트구조	제3층 제302호	41.895	41.895	160,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/	51.65	51.65		
				2,970 x----				
				대지권	2,970			
			(내) 철근콘크리트구조	제3층 제303호	41.895	41.895	160,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/	51.65	51.65		
				2,970 x----				

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(더)				대지권	2,970			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	41.895	41.895	160,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/ 대지권	51.65 2,970 x----- 2,970	51.65		
(러)						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	41.895	41.895	160,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/ 대지권	51.65 2,970 x----- 2,970	51.65		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000	
(머)						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	41.895	41.895	156,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/ 대지권	51.65 2,970 x----- 2,970	51.65		
						토지 · 건물 토 지:	배분내역 46,800,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(버)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	41.895	41.895	109,200,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/	51.65	51.65	156,000,000	
				2,970 x-----				
				대지권	2,970			
(서)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제309호	48.495	48.495	배분내역 46,800,000 109,200,000	공용부분 포함 65.521㎡
				1.소유권/	59.79	59.79	180,000,000	
				2,970 x-----				
				대지권	2,970			
(어)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	41.895	41.895	배분내역 54,000,000 126,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/	51.65	51.65	160,000,000	
				2,970 x-----				
				대지권	2,970			
(저)				(내) 철근콘크리트구조			배분내역 48,000,000 112,000,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
(처)				제4층 제403호	41.895	41.895	160,000,000	공용부분 포함 56.604㎡		
				1.소유권/	51.65	51.65				
				2,970 x----						
				대지권	2,970					
(커)				(내) 철근콘크리트구조			배분내역 48,000,000 112,000,000			
				제4층 제404호	41.895	41.895				
				1.소유권/	51.65	51.65				
				2,970 x----						
(터)				대지권	2,970		배분내역 48,000,000 112,000,000	공용부분 포함 56.604㎡		
				(내) 철근콘크리트구조						
				제4층 제405호	41.895	41.895				
				1.소유권/	51.65	51.65				
(터)				2,970 x----		배분내역 48,000,000 112,000,000	공용부분 포함 56.604㎡			
				대지권	2,970					
				(내) 철근콘크리트구조						
				제4층 제406호	41.895			41.895		
(터)				1.소유권/	51.65	51.65	160,000,000	공용부분 포함 56.604㎡		
				2,970 x----						

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(퍼)				대지권	2,970			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 48,000,000 112,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	41.895	41.895	156,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/ 대지권	51.65 2,970 x----- 2,970	51.65		
(허)						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 46,800,000 109,200,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	41.895	41.895	156,000,000	공용부분 포함 56.604㎡
				1.소유권/ 대지권	51.65 2,970 x----- 2,970	51.65		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 46,800,000 109,200,000	
(고)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제409호	48.495	48.495	180,000,000	공용부분 포함 65.521㎡
				1.소유권/ 대지권	51.65 2,970 x----- 2,970	51.65		
						토지·건물 토 지:	배분내역 54,000,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2026-04-06]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						건 물:	126,000,000	
	합 계			이 하	여 백		₩10,663,000,000 .-	

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	5. 이용상태	9. 임대관계
2. 교통상황	6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	10. 기타 참고사항
3. 인접 도로상태	7. 토지이용계획 및 공법상제한사항	
4. 건물의 구조	8. 공부와의 차이	

1. 위치 및 부근의 상황
대상 부동산은 원주시 무실동 소재 "원주시 차량등록사업소" 북동측 인근에 위치하며 인근에는 기아자동차, 근린생활시설,임야 등이 혼재함.

2. 교통상황
대상까지 차량의 접근이 가능하며 일반대중교통사정은 양호함.

3. 인접 도로상태
남서측으로 약4m내외의 포장도로와 접함.

4. 건물의 구조
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층/지상4층 으로
지하 및1층은 근린생활시설이며, 2층부터 4층은 원룸형 도시형 생활주택임.

5. 이용상태
일련번호 가)~아)
공부상 소매점 및 휴게음식점이며
일련번호 자)~고)
공부상 연립주택(도시형 생활주택원룸형)임.

6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비
LPG에의한 개별 난방이며 엘리베이터 설치됨.
탐문에 의해 연립주택은 시스템 에어컨이 설치된 것이 확인됨.

7. 토지이용계획 및 공법상제한사항
자연녹지지대, 가축사육제한구역(2022-06-24)(전부제한 모든축종제한) 준보전산지.

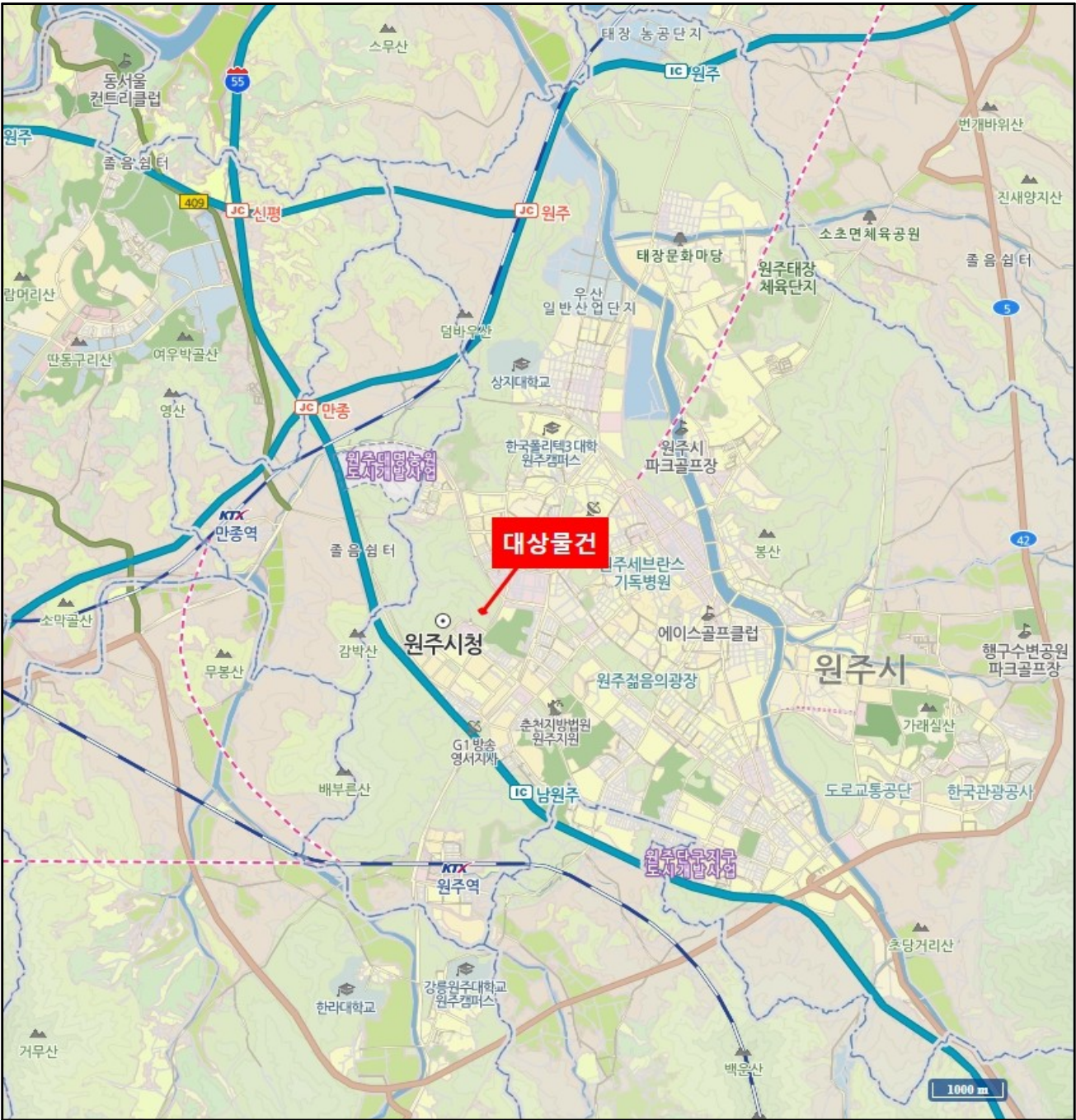
구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	5. 이용상태	9. 임대관계
2. 교통상황	6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	10. 기타 참고사항
3. 인접 도로상태	7. 토지이용계획 및 공법상제한사항	
4. 건물의 구조	8. 공부와의 차이	
8. 공부와의 차이		
-		
9. 임대관계		
-		
10. 기타 참고사항		
근린생활시설은 대부분 공실 상태이며 비05호는 비04호로 표기된 것으로 보이나 자세한 내용은 별도확인을 요함.		
2층은 209호와 210호의 위치가 건축물 대장상 3층,4층과 상이하므로 입찰 시 확인을 요함.		

광역위치도



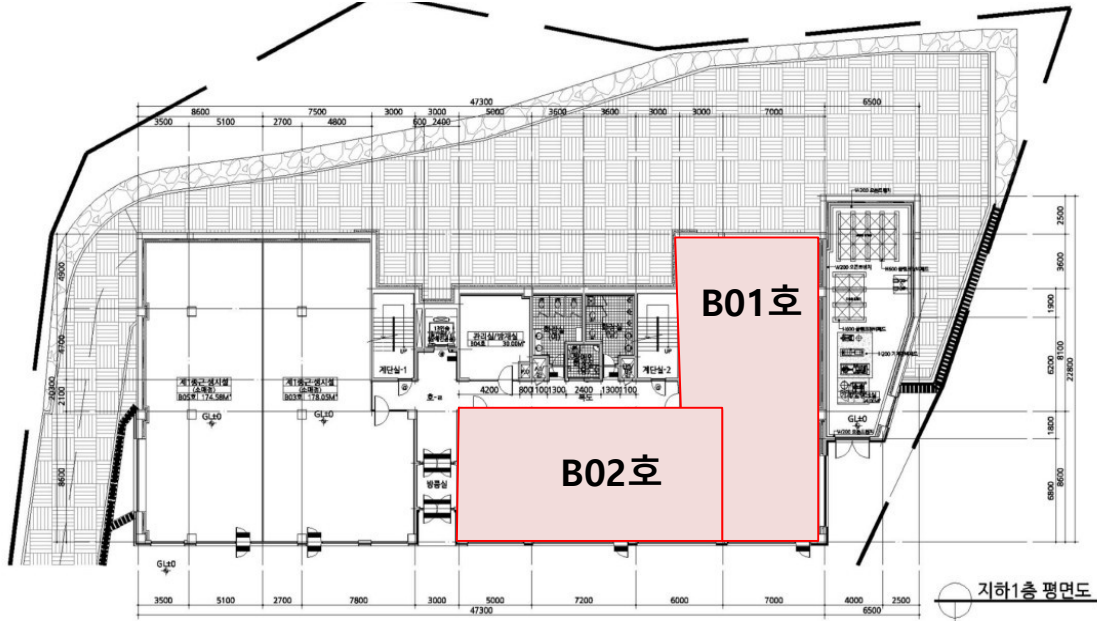
대상물건 소재지	강원특별자치도 원주시 무실동 438 1층 101호외
-------------	------------------------------



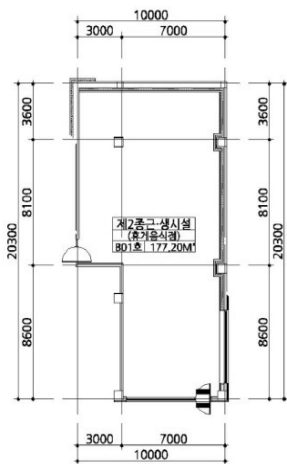
건물개황 및 임대개황도

(가), (나)

축척없음.



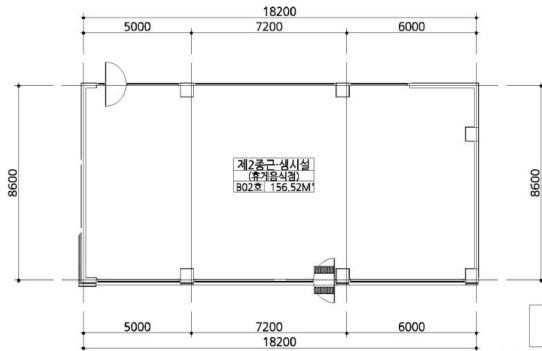
< 호별배치도 >



<B01호>
(가)

구분	면적(㎡)	호명칭
총면적	177.20	
① 15.80	117.20	
② 17.80	60.00	
소 계	177.20	

구분	면적(㎡)	호명칭
제2종-생시설 (불가물시설)	177.20	B01 호
소 계	62.215	



<B02호>
(나)

구분	면적(㎡)	호명칭
총면적	156.52	
① 15.20	141.32	
소 계	156.52	

구분	면적(㎡)	호명칭
제2종-생시설 (불가물시설)	156.52	B02 호
소 계	54.955	

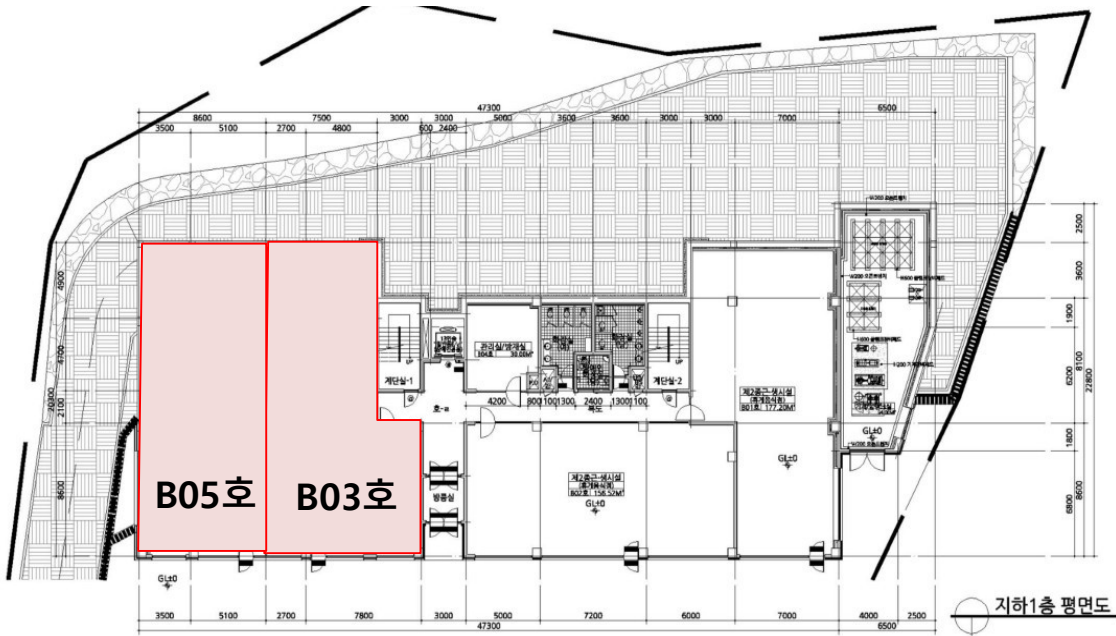
< 내부구조도 >

임대보증금	월 임대료
-	-

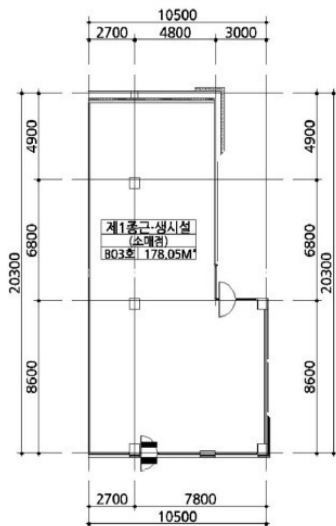
건물개황 및 임대개황도

(다),(라)

축척없음.



< 호별배치도 >

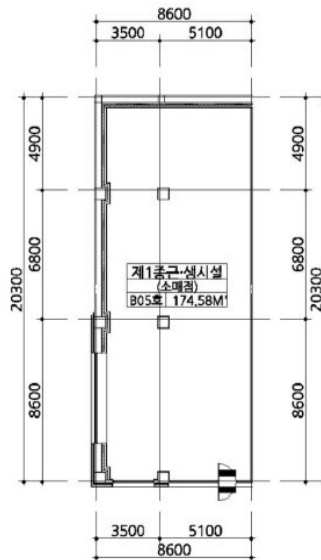


< B03호 >

(다)

구분	구분	면적(m ²)	비고
■ B03호			
①	178.05	87.78	
②	178.05	87.78	
소 계		178.05	

구분	면적(m ²)	호명칭
178.05	178.05	B03 호
소 계	62.513	



< B05호 >

(라)

구분	구분	면적(m ²)	비고
■ B05호			
①	174.58	87.78	
소 계		174.58	

구분	면적(m ²)	호명칭
174.58	174.58	B05 호
소 계	61.295	

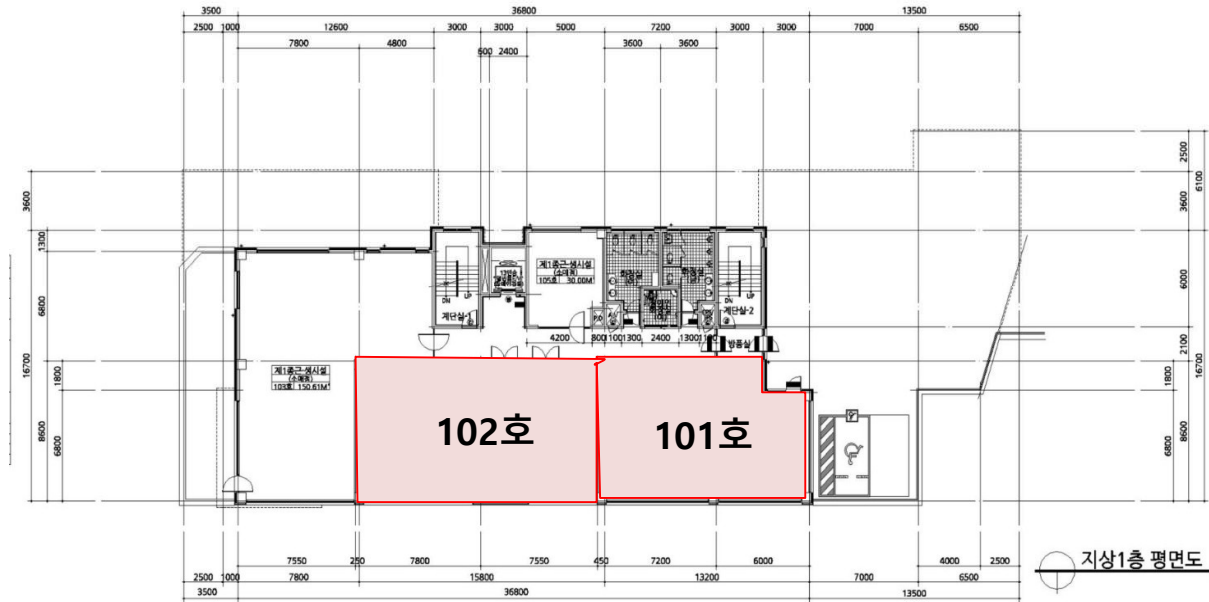
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

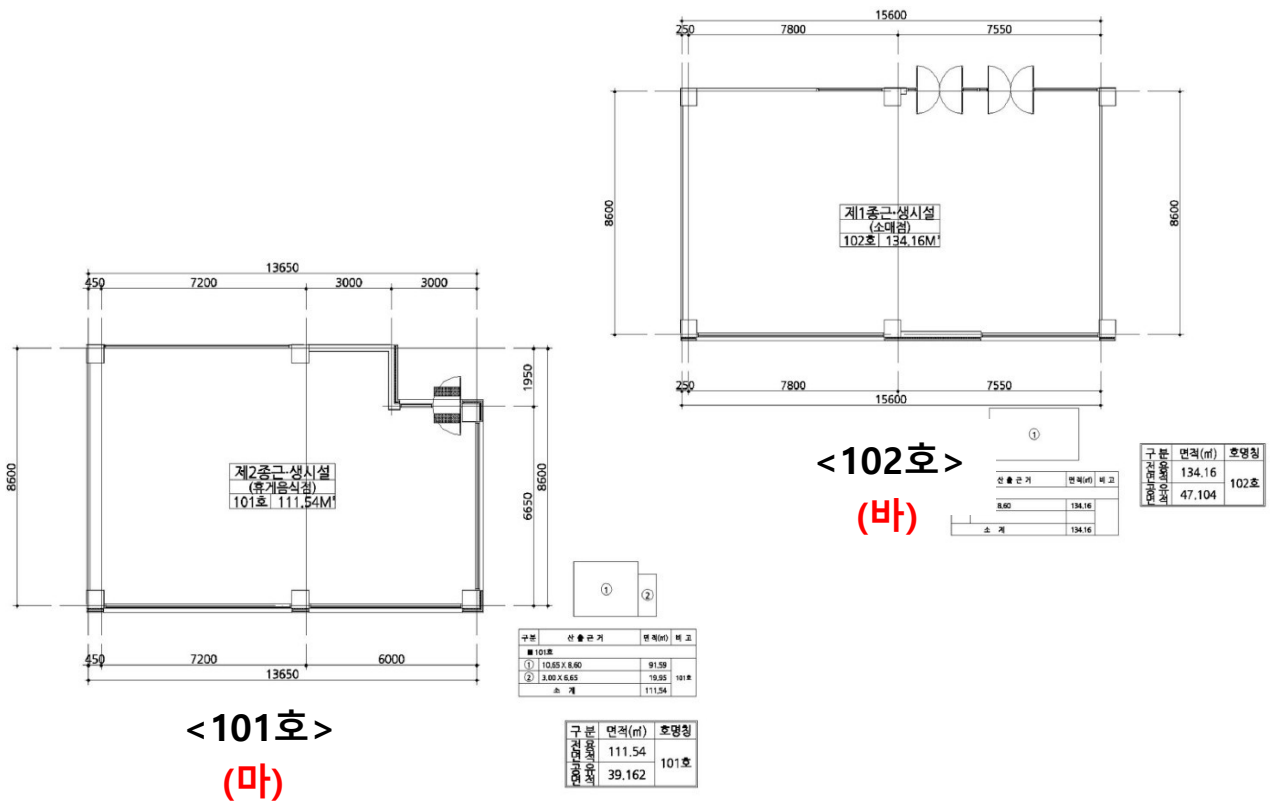
건물개황 및 임대개황도

(마),(바)

축척없음.



< 호별배치도 >



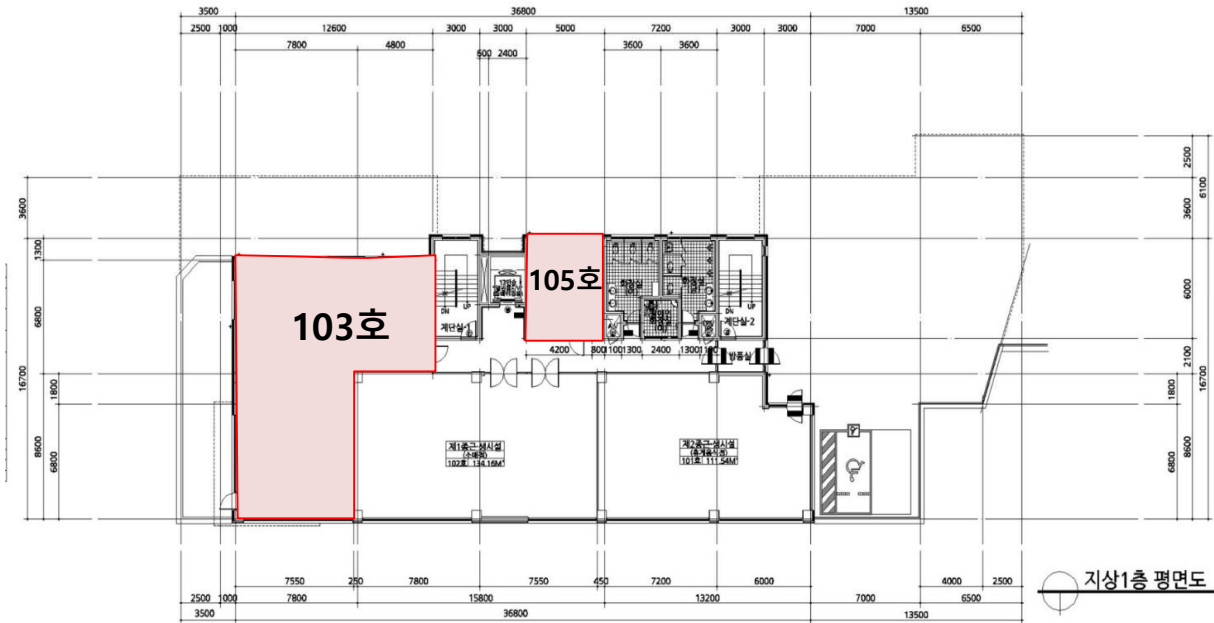
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

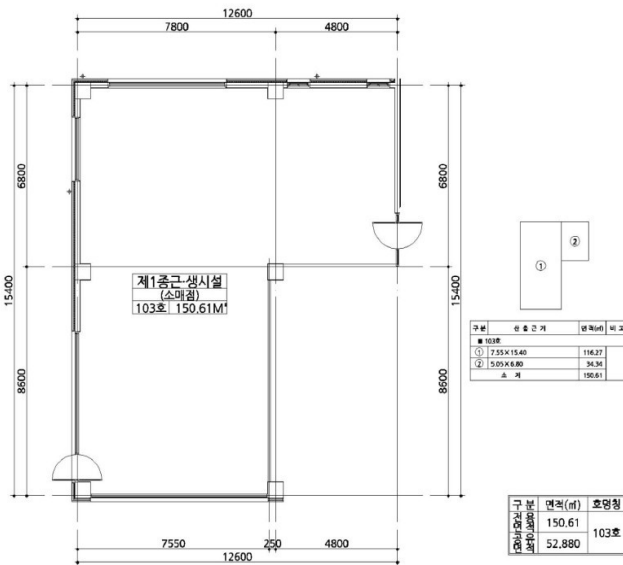
건물개황 및 임대개황도

(사),(아)

축척없음.

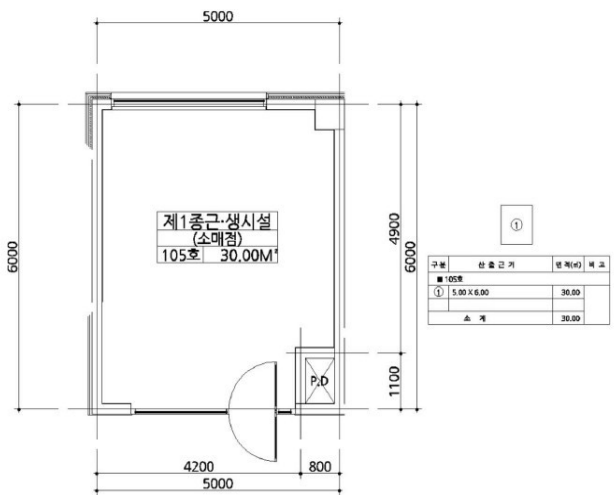


< 호별배치도 >



< 103호 >

(사)



< 105호 >

(아)

< 내부구조도 >

구분	면적(㎡)	호명칭
제1종근생시설 (소매점)	30.00	105호
계단상	10.534	

임대보증금

월 임대료

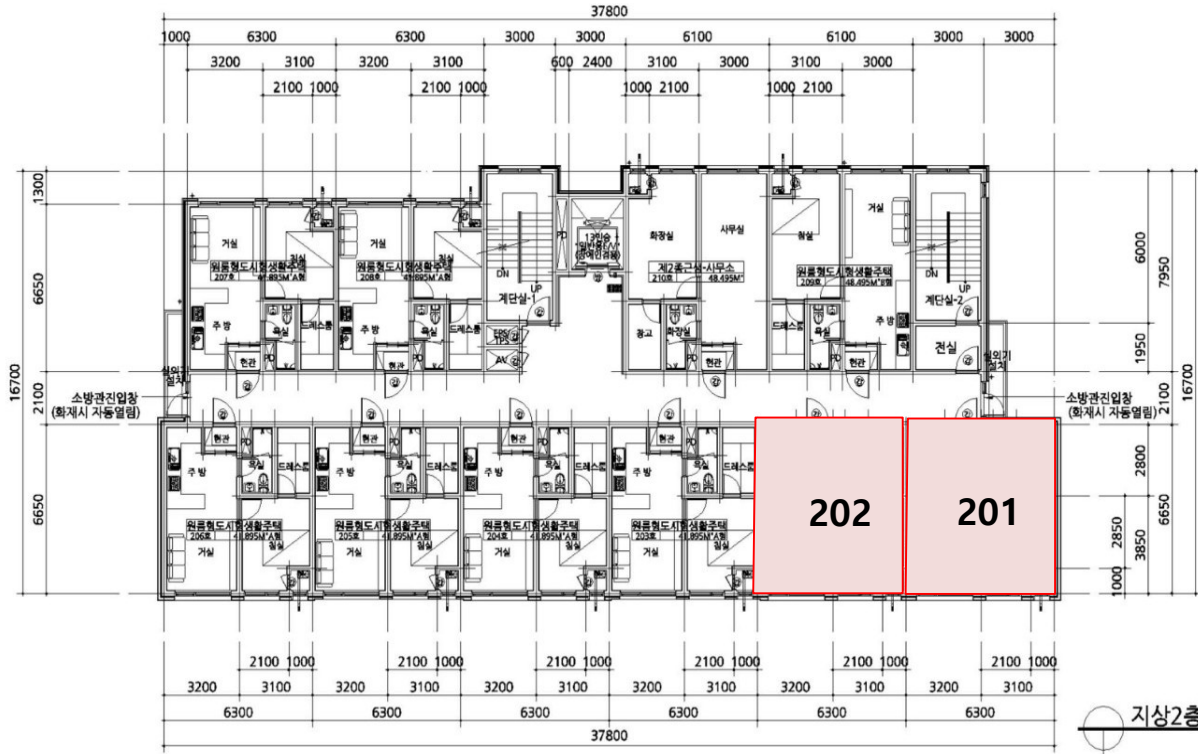
-

-

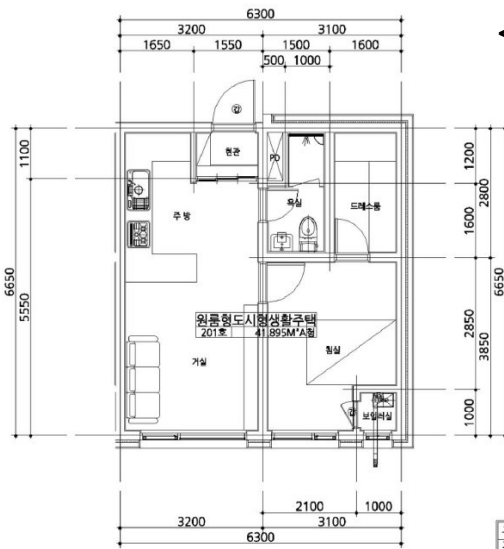
건물개황 및 임대개황도

(자),(차)

축척없음.

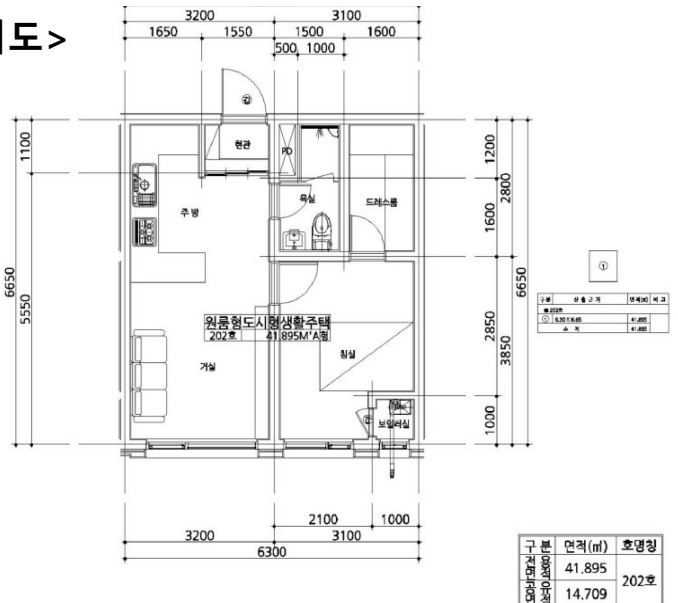


<호별배치도>



<201호>

(자)



<202호>

(차)

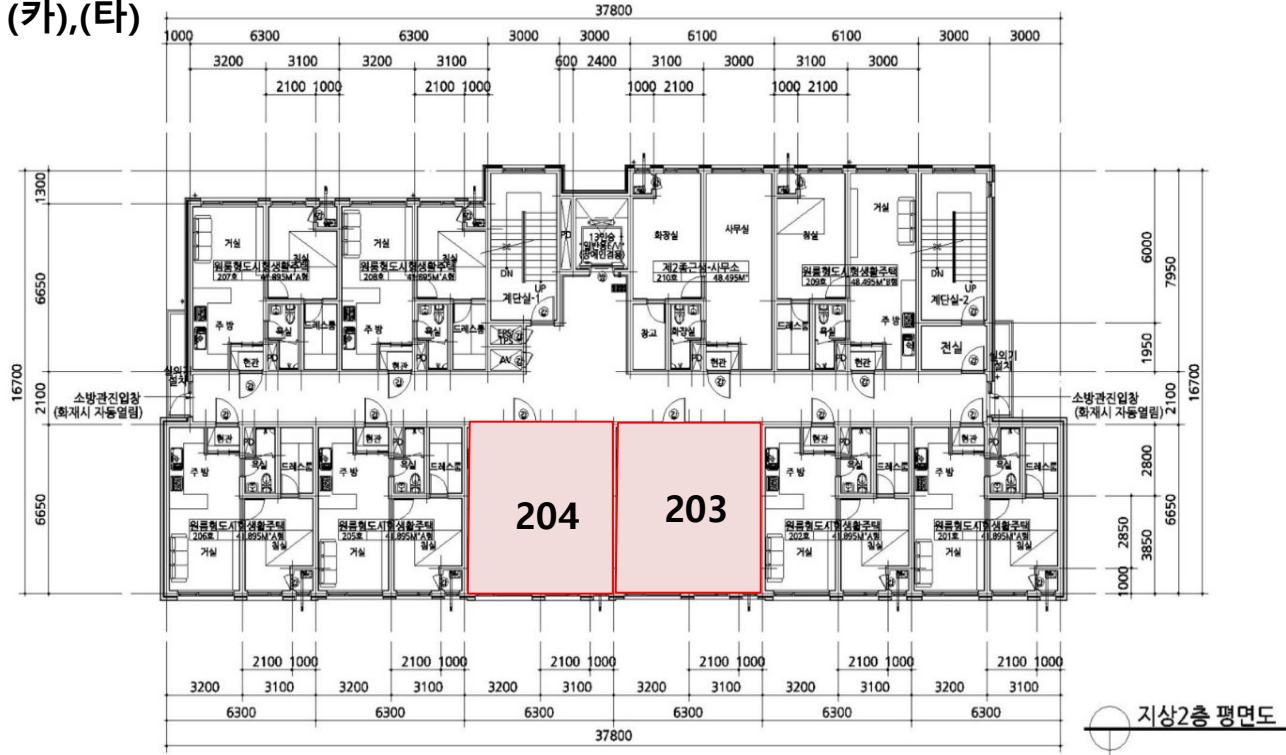
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

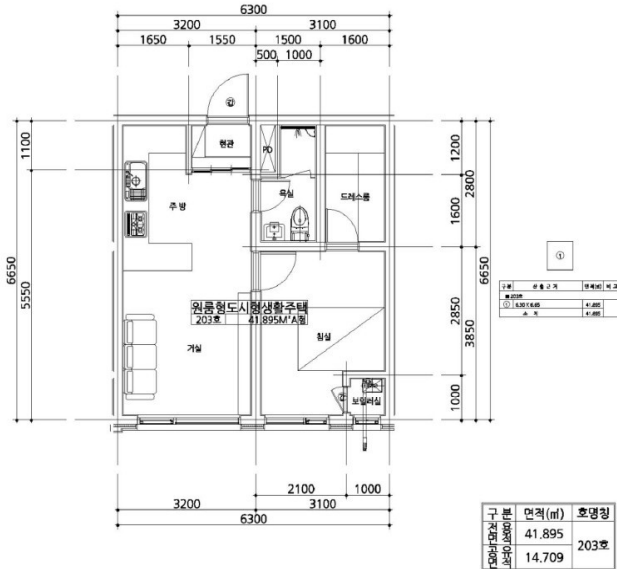
건물개황 및 임대개황도

(카),(타)

단 .

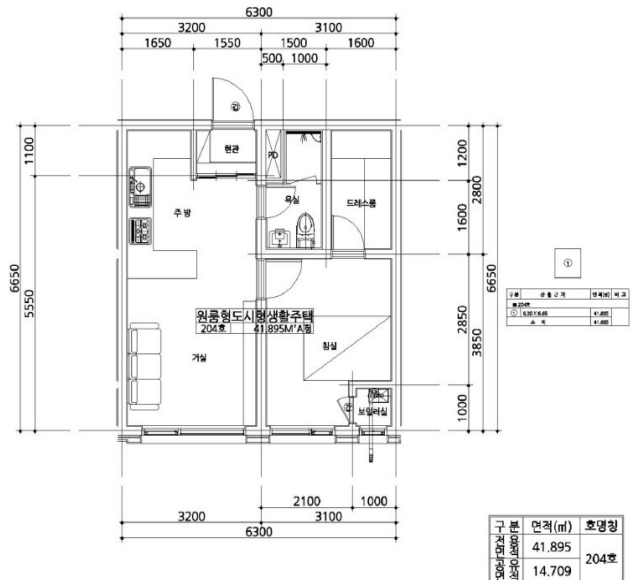


<호별배치도>



<203호>

(카)



<204호>

(타)

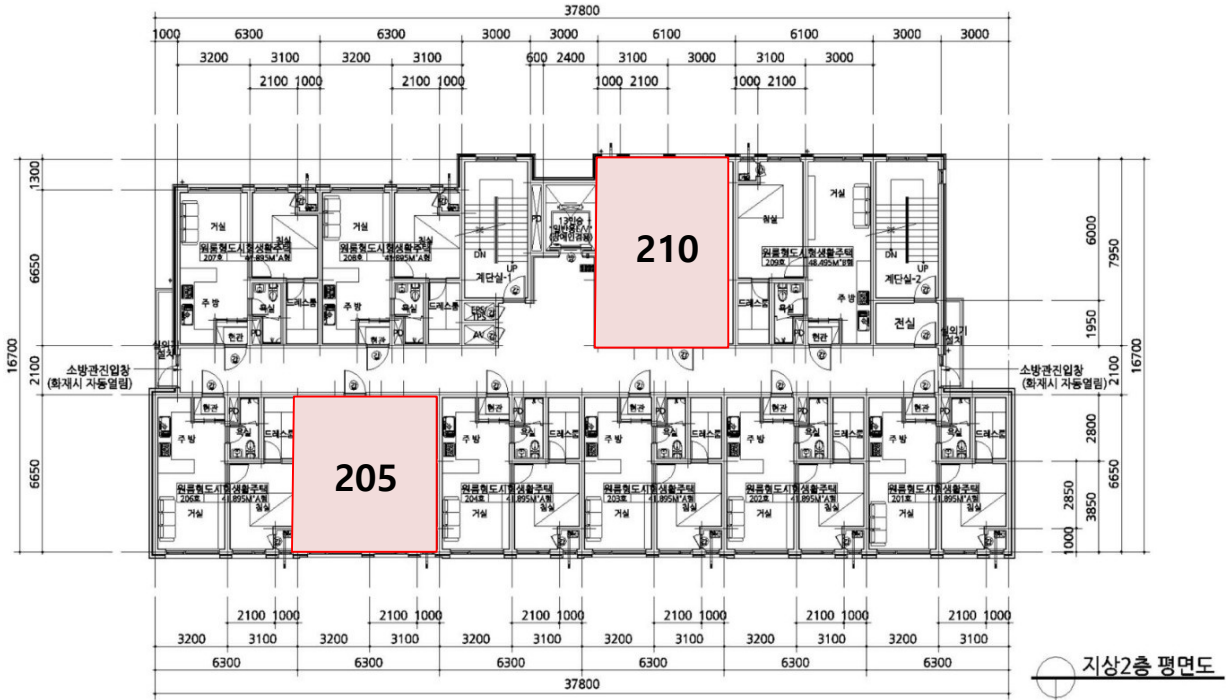
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

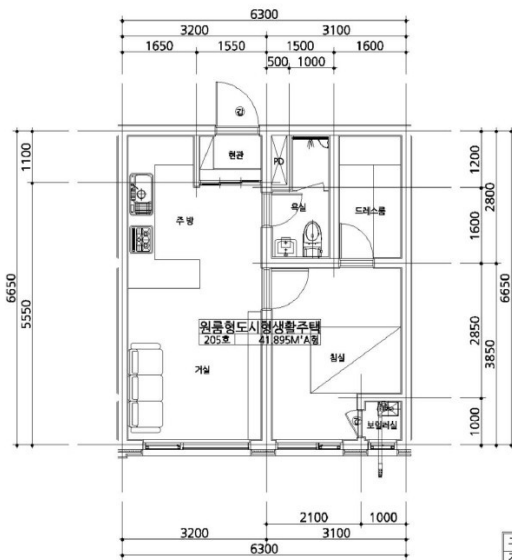
건물개황 및 임대개황도

(파),(하)

축척없음.

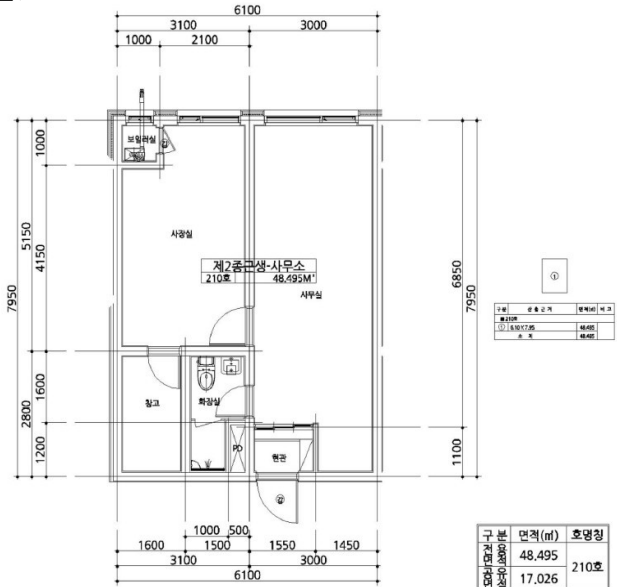


<호별배치도>



<205호>

(파)



<210호>

(하)

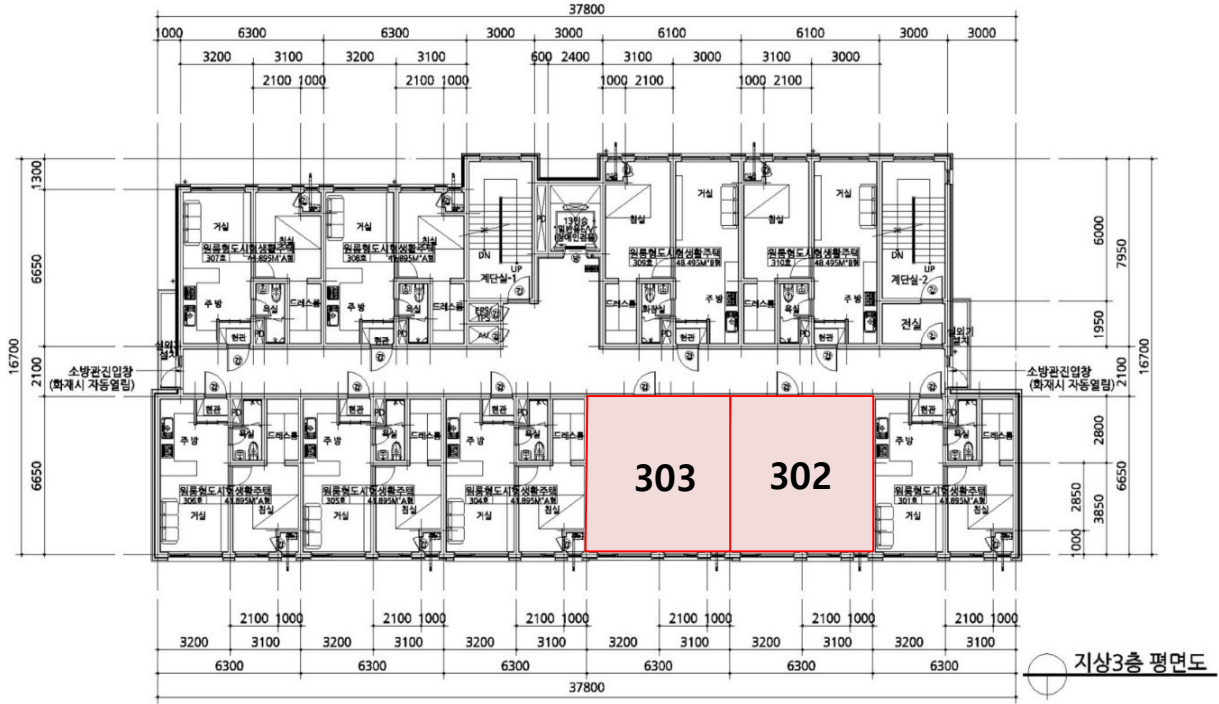
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

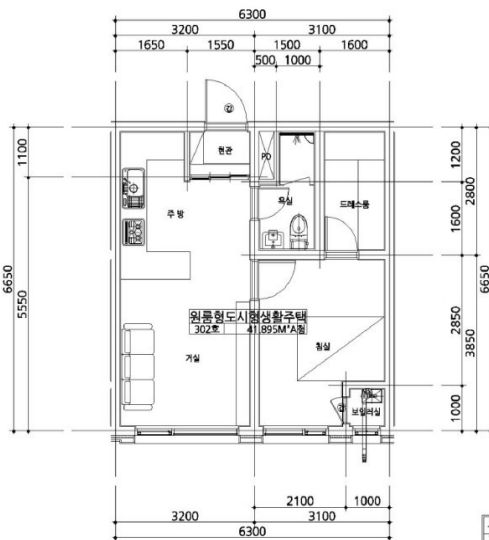
건물개황 및 임대개황도

(거),(너)

축척없음.

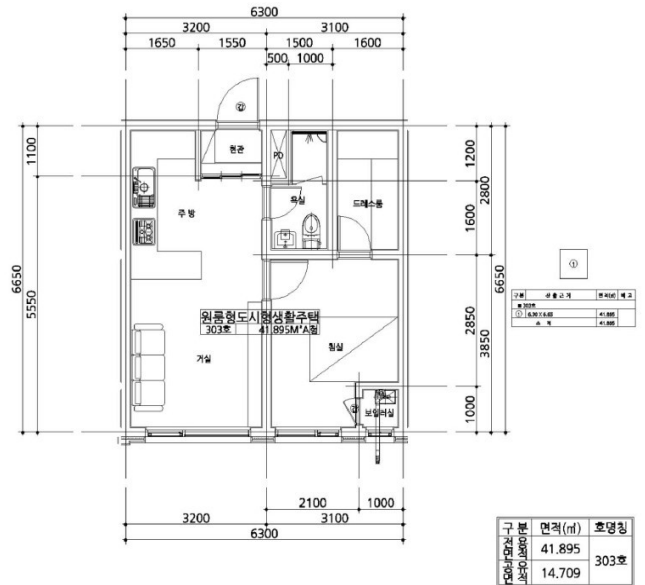


<호별배치도>



<302호>

(거)



<303호>

(너)

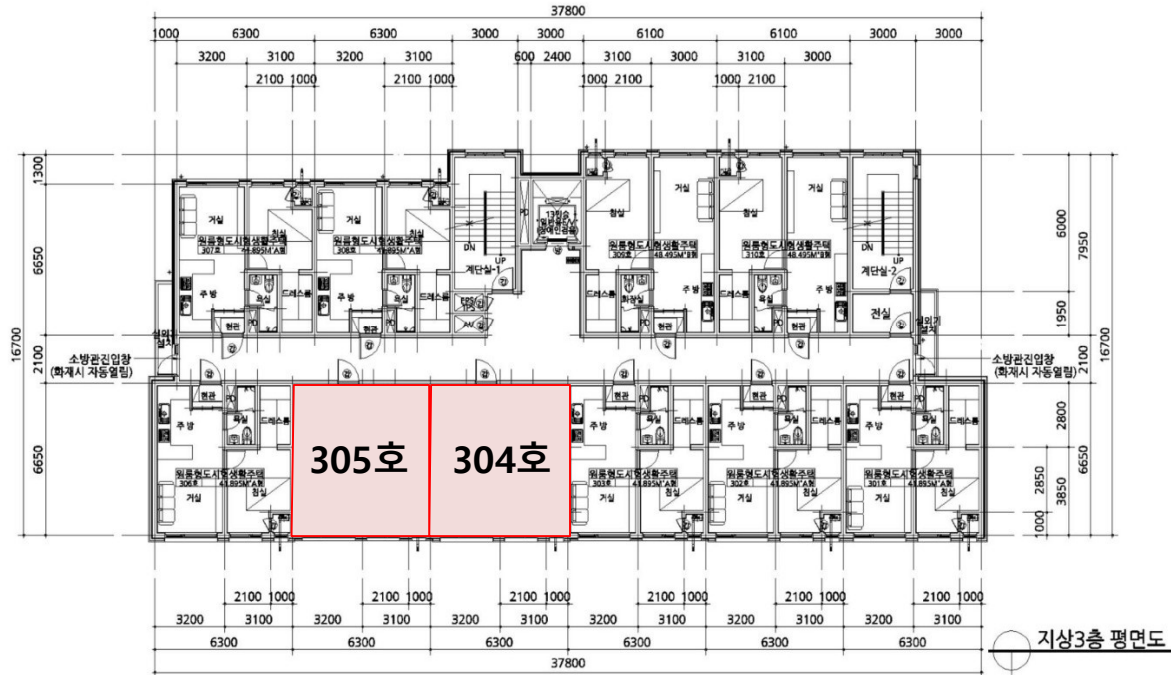
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

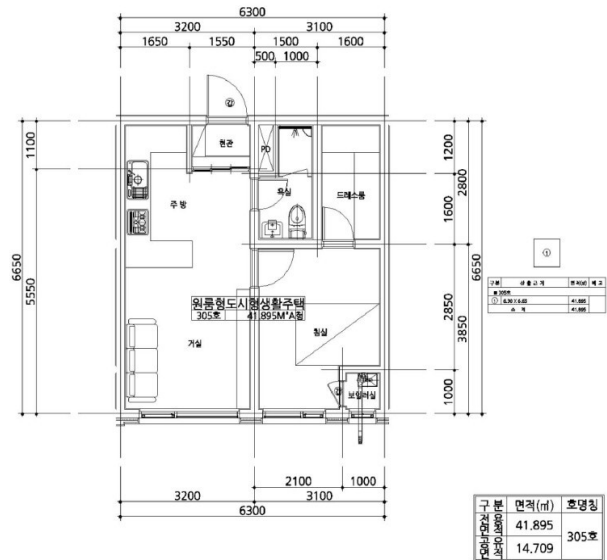
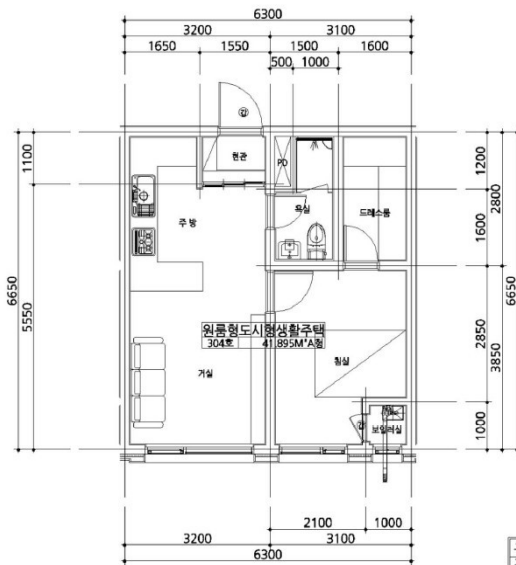
건물개황 및 임대개황도

(더),(러)

축척없음.



<호별배치도>



<304호>

(더)

<305호>

(러)

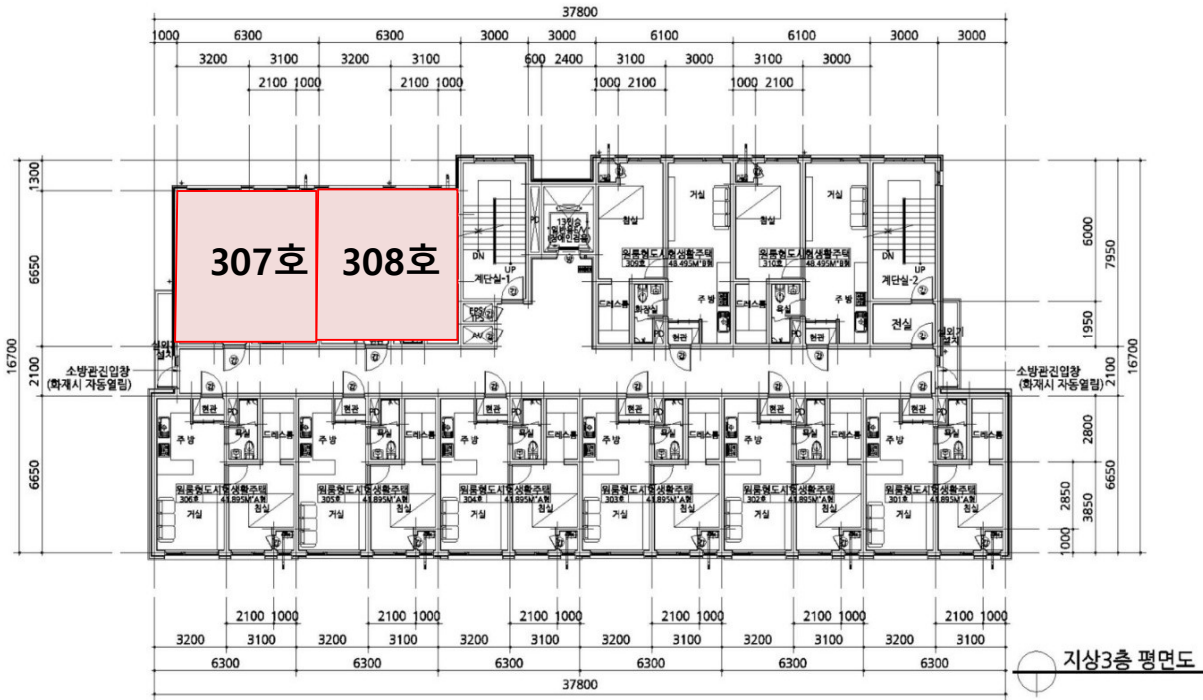
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

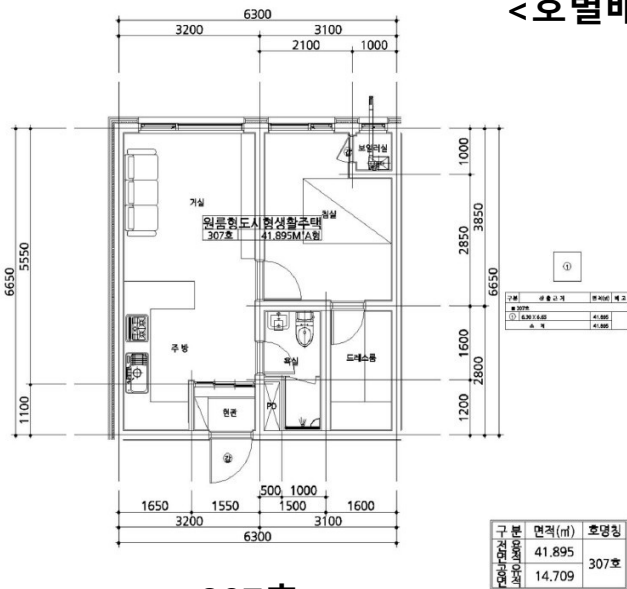
건물개황 및 임대개황도

(마),(바)

축척없음.

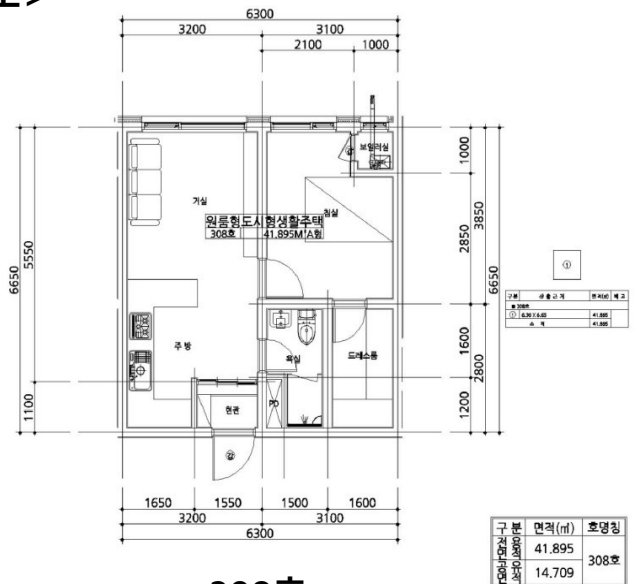


<호별배치도>



<307호>

(마)



<308호>

(바)

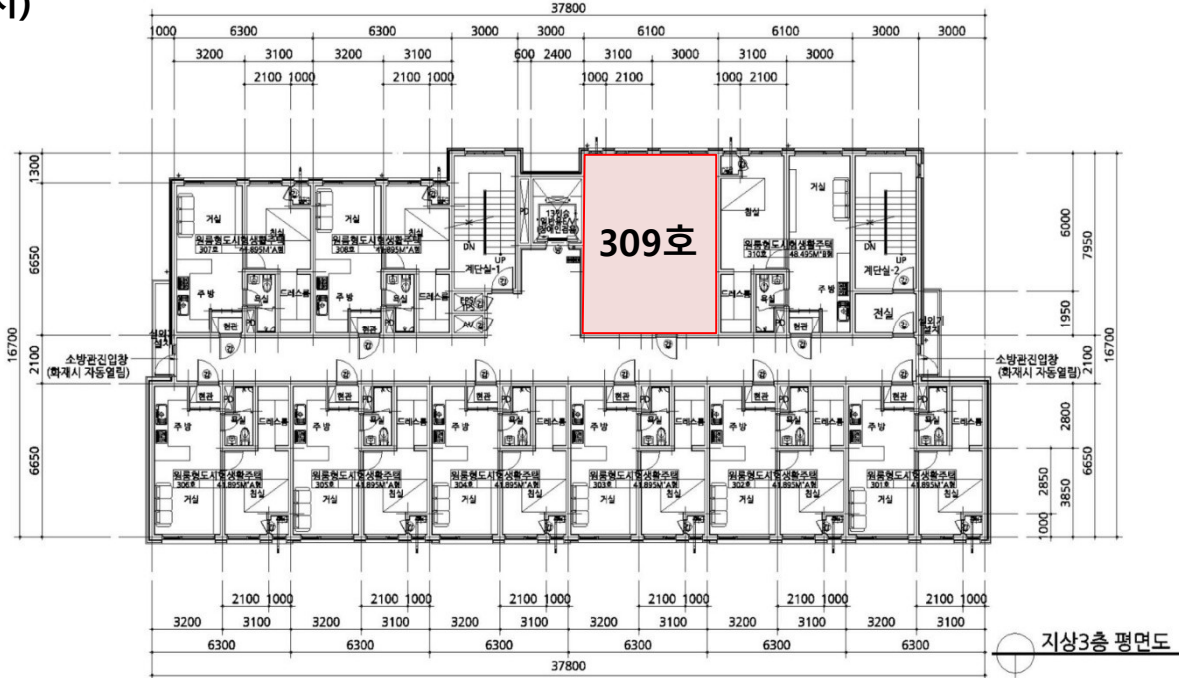
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

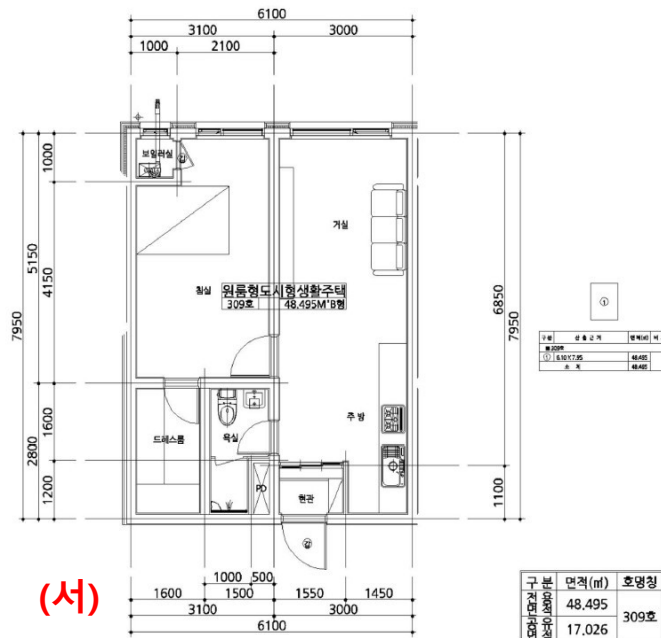
건물개황 및 임대개황도

(서)

없음.



<호별배치도>



<309호>

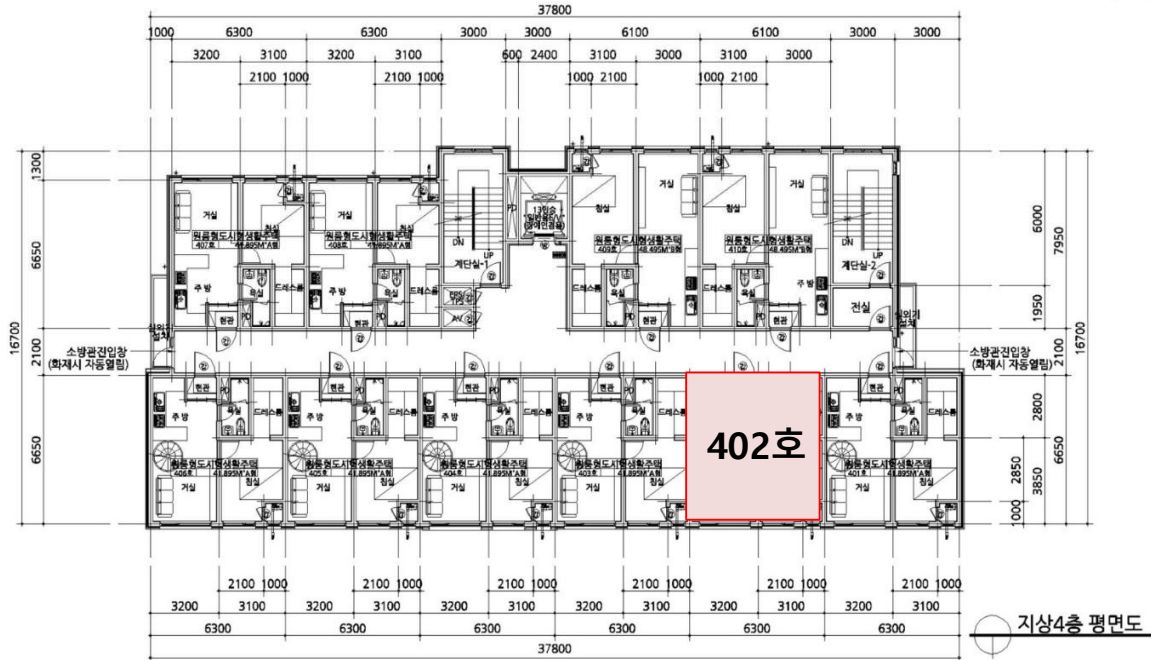
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

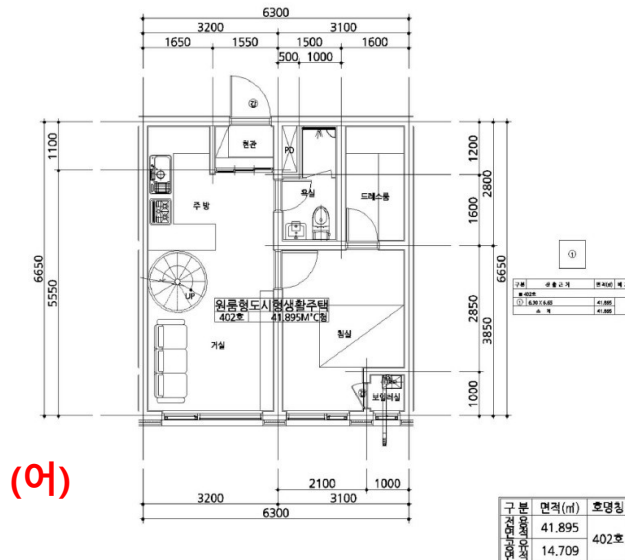
건물개황 및 임대개황도

(어)

축척없음.



< 호별배치도 >



(어)

< 402호 >

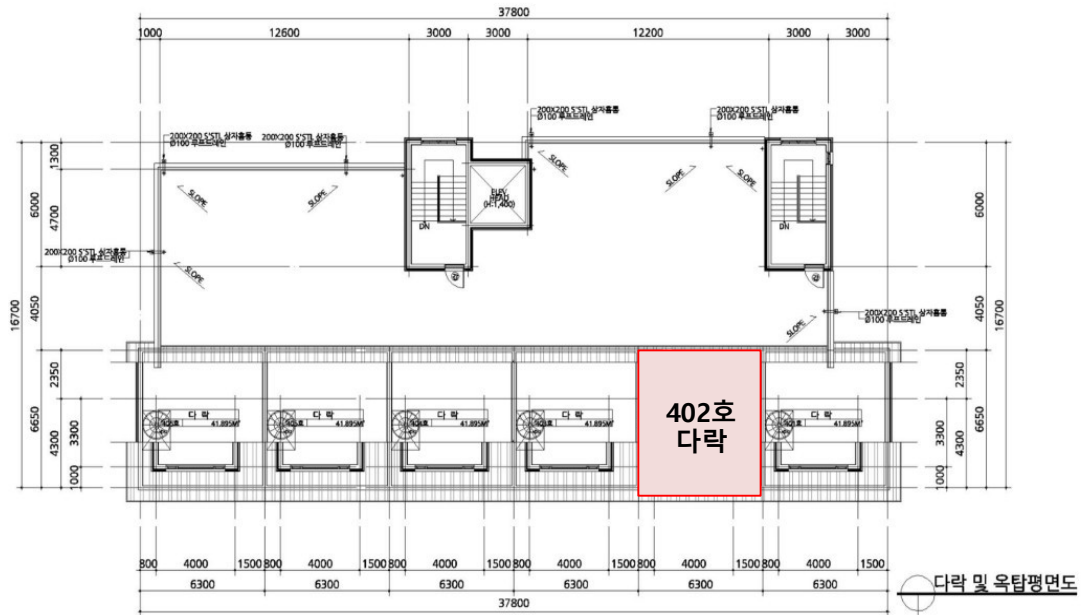
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

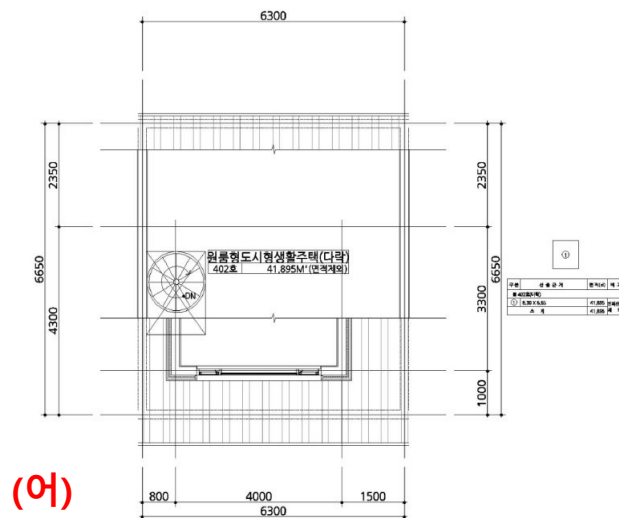
건물개황 및 임대개황도

축척없음.

(어)-다락



< 호별배치도 >



(어)

< 402호 다락 >

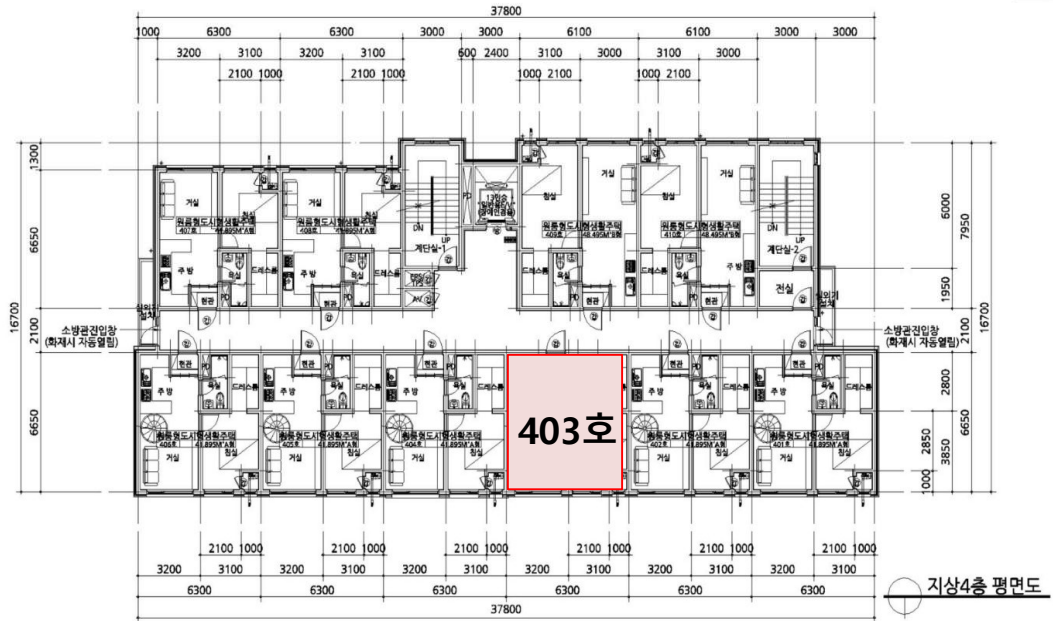
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

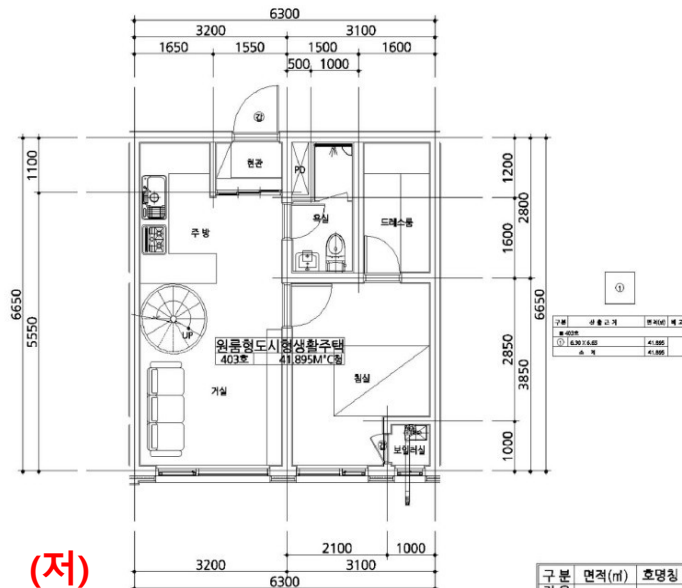
건물개황 및 임대개황도

(저)

축척없음.



< 호별배치도 >



(저)

<403호>

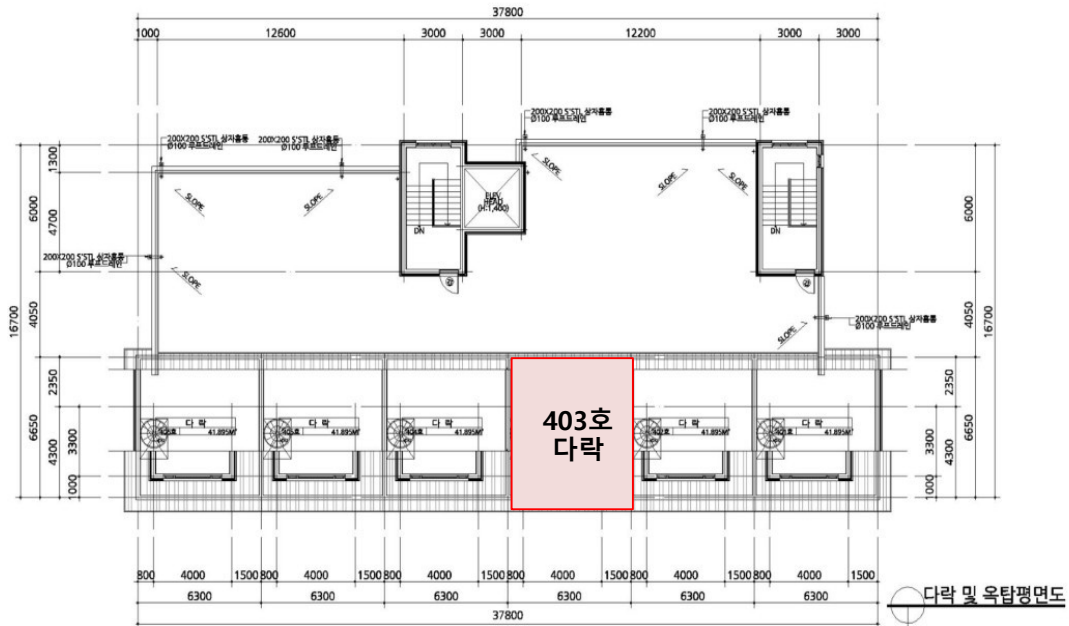
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

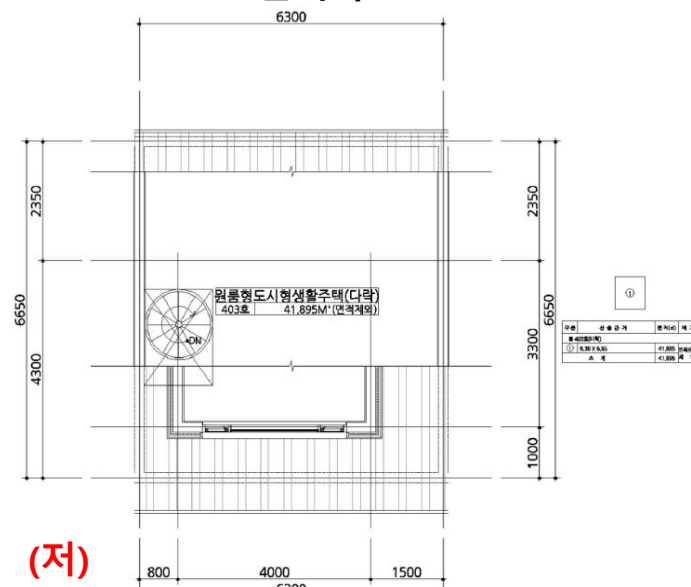
건물개황 및 임대개황도

(저)-다락

축척없음.



< 호별배치도 >



(저)

< 403호 다락 >

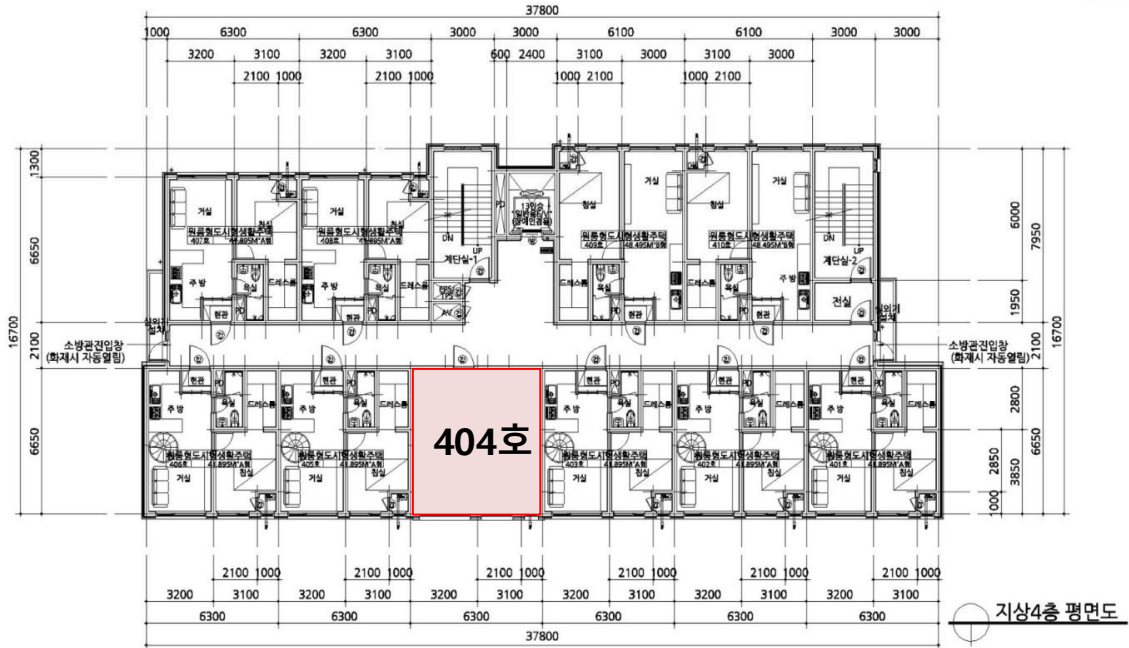
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

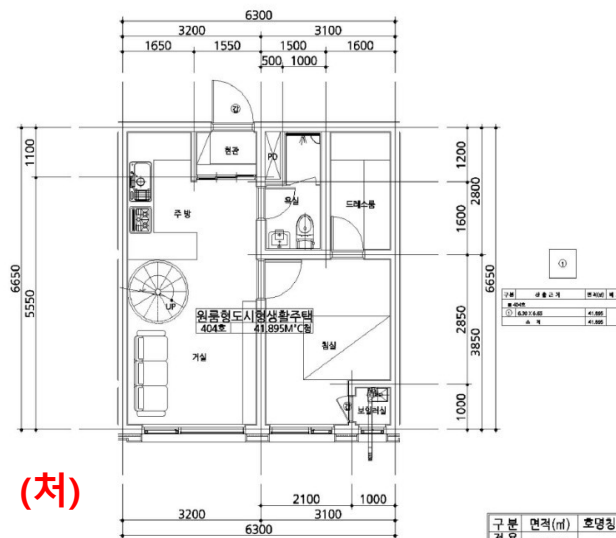
건물개황 및 임대개황도

축척없음.

(처)



< 호별배치도 >



(처)

< 404호 >

< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

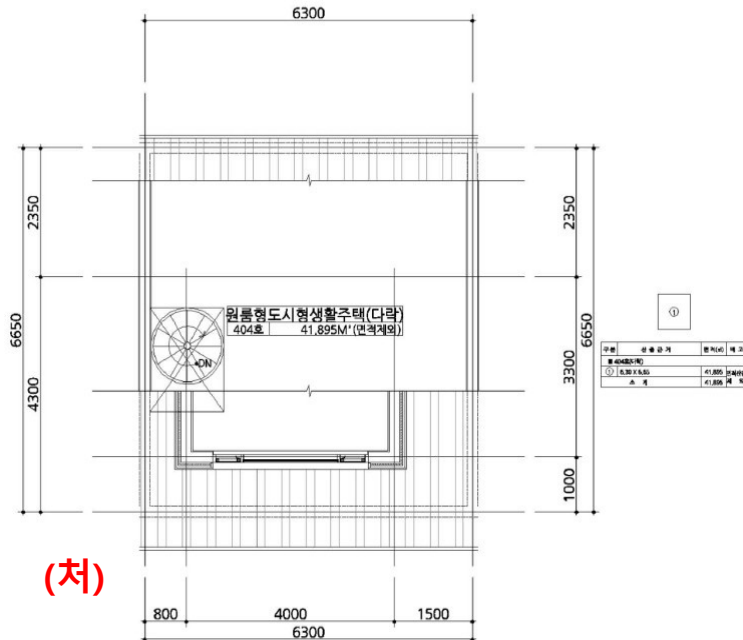
건물개황 및 임대개황도

(처)-다락

축척없음.



< 호별배치도 >



< 404호 다락 >

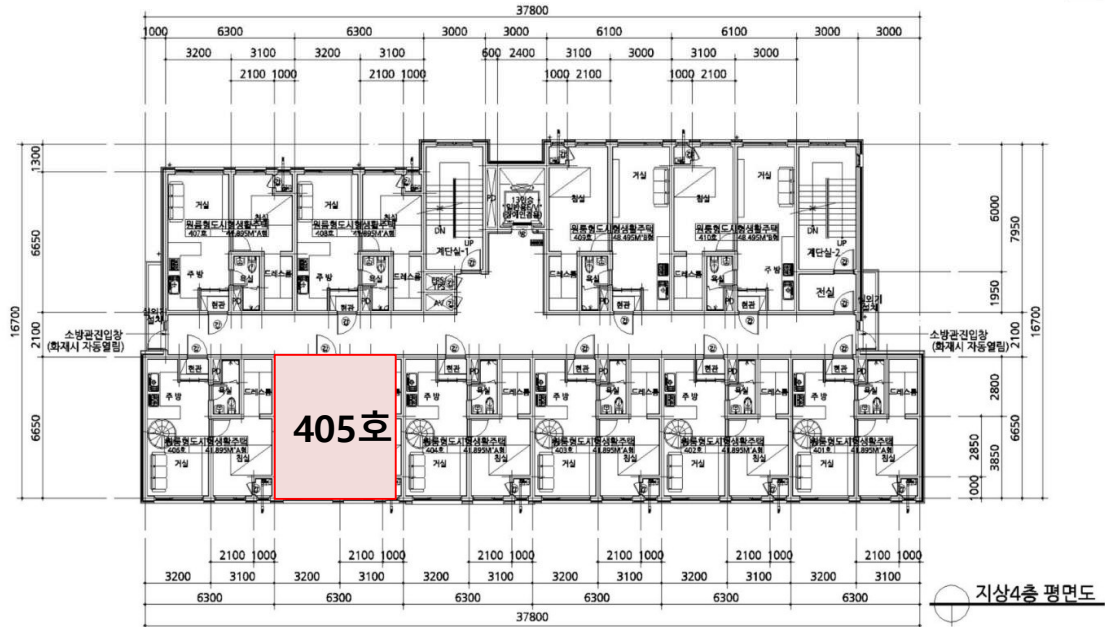
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

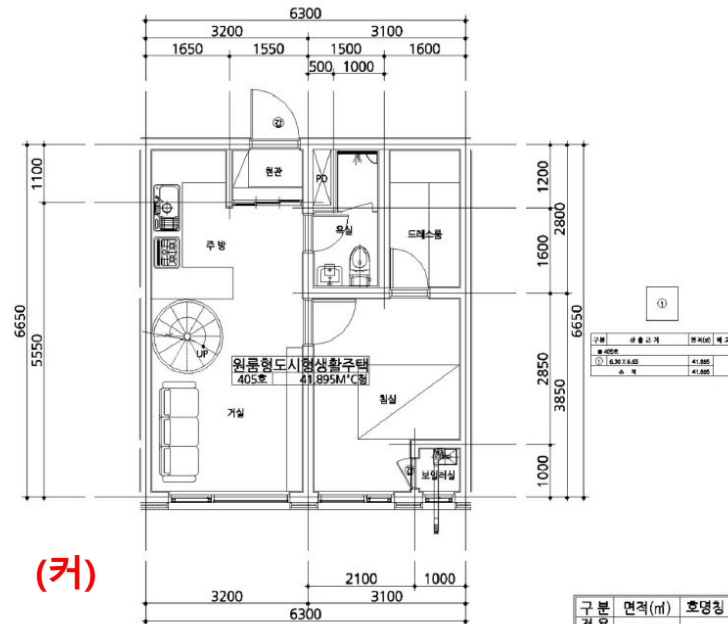
건물개황 및 임대개황도

(커)

축척없음.



< 호별배치도 >



(커)

< 405호 >

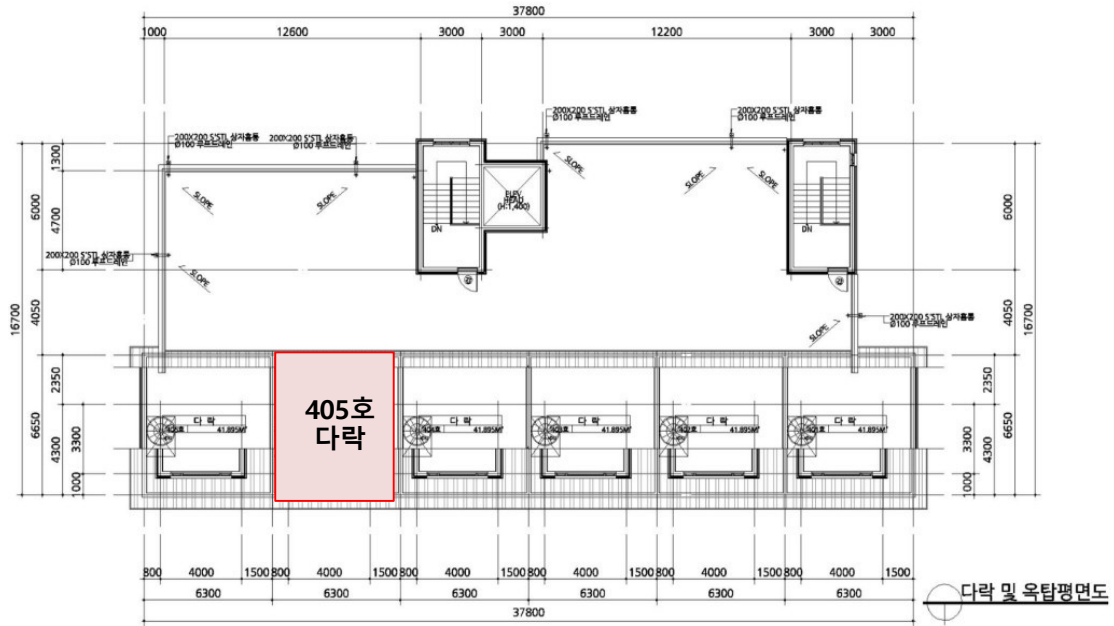
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

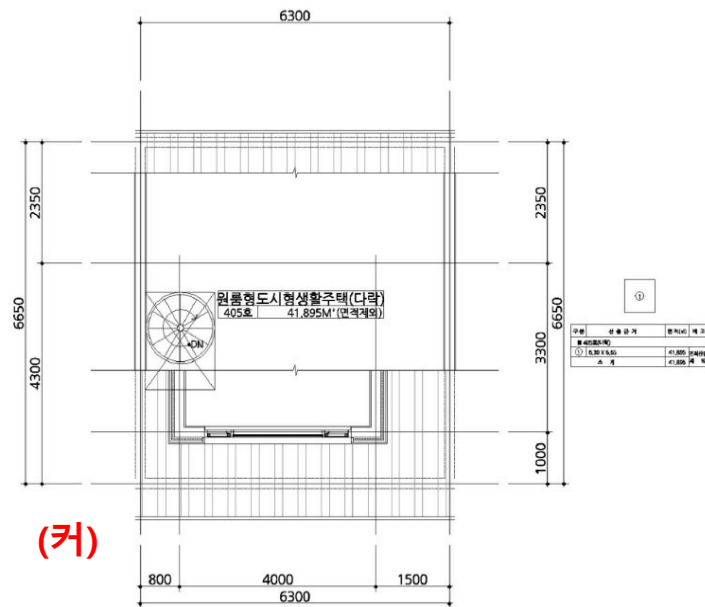
건물개황 및 임대개황도

(커)-다락

축척없음.



< 호별배치도 >



< 405호 다락 >

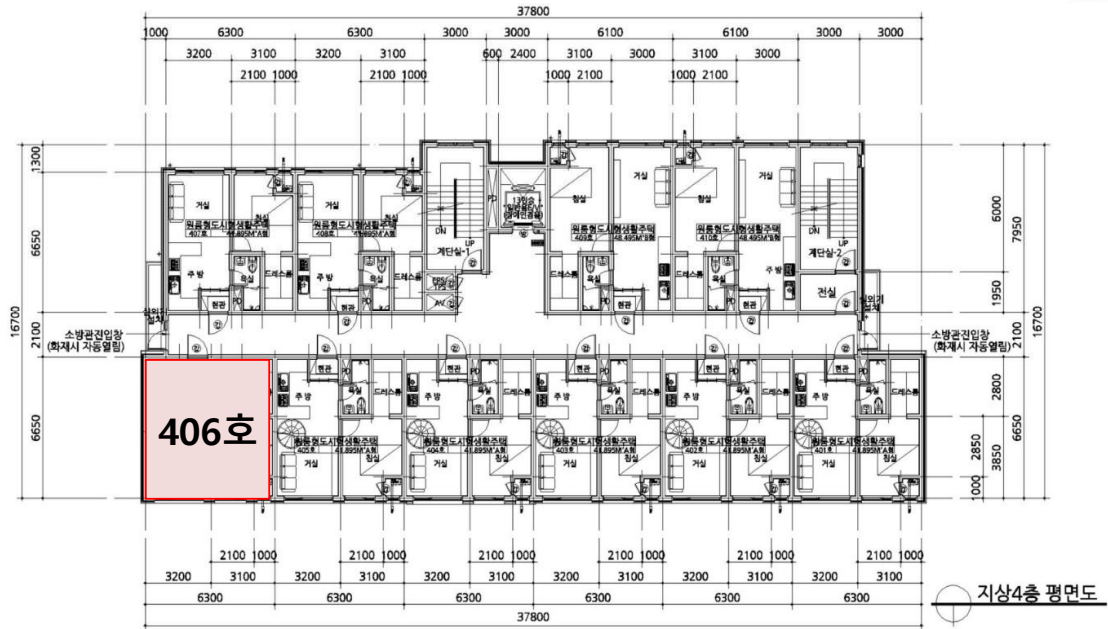
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

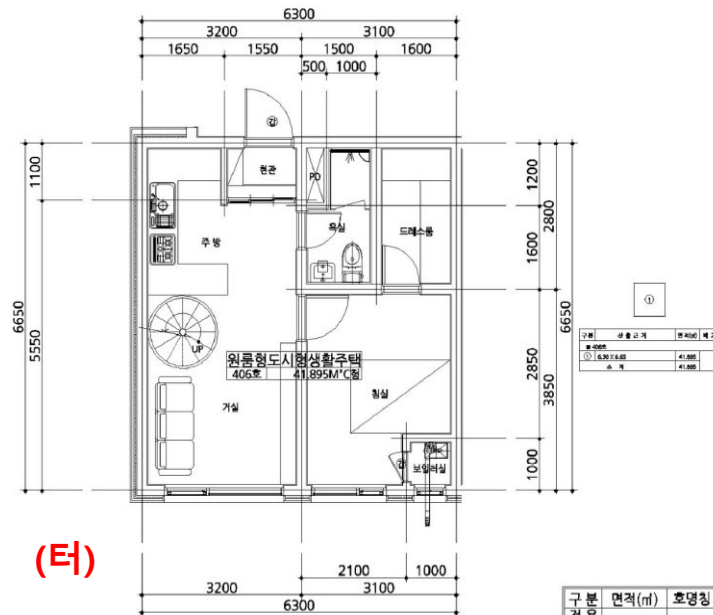
건물개황 및 임대개황도

(터)

축척없음.



< 호별배치도 >



(터)

< 406호 >

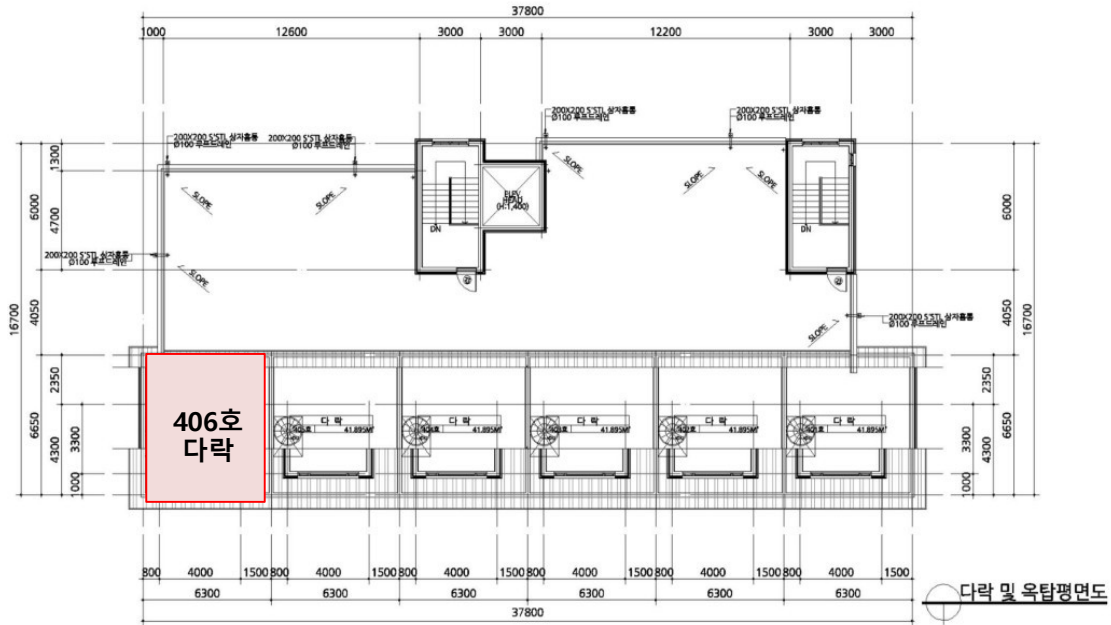
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

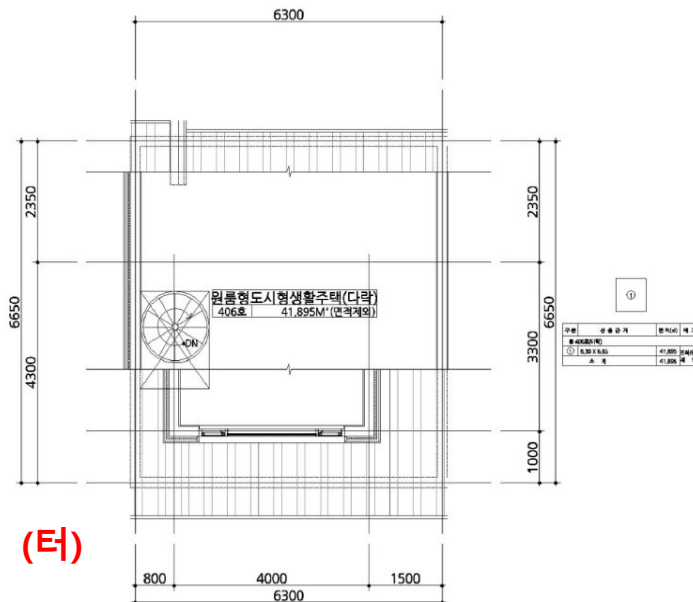
건물개황 및 임대개황도

(터)-다락

축척없음.



< 호별배치도 >



(터)

< 406호 다락 >

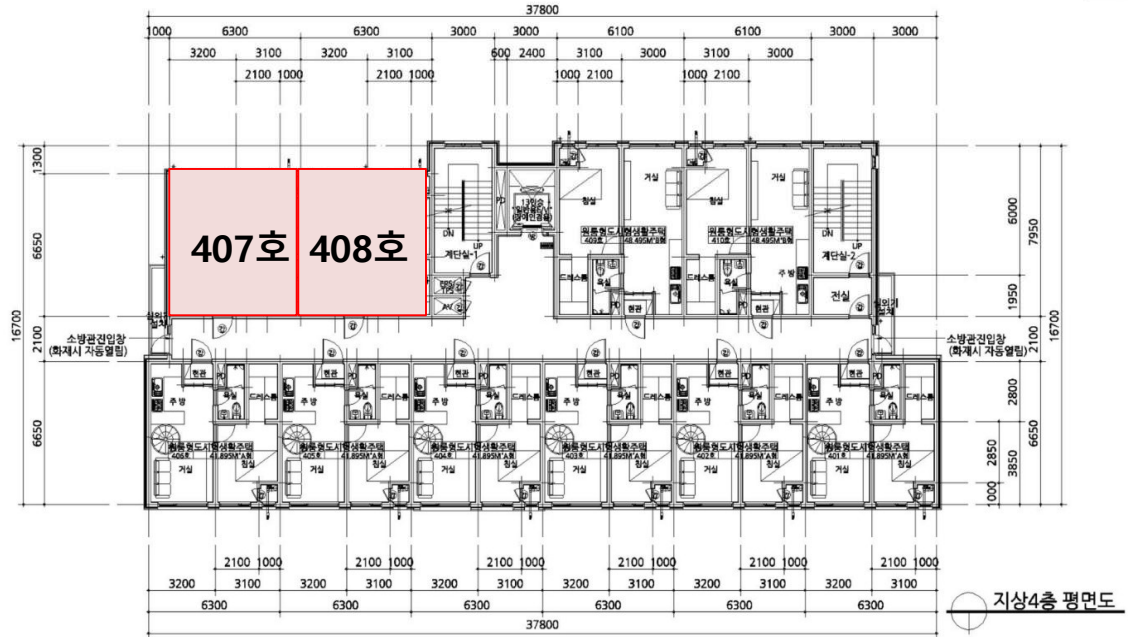
< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

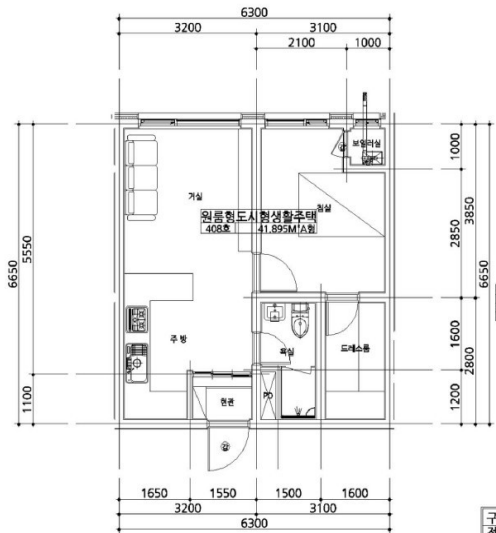
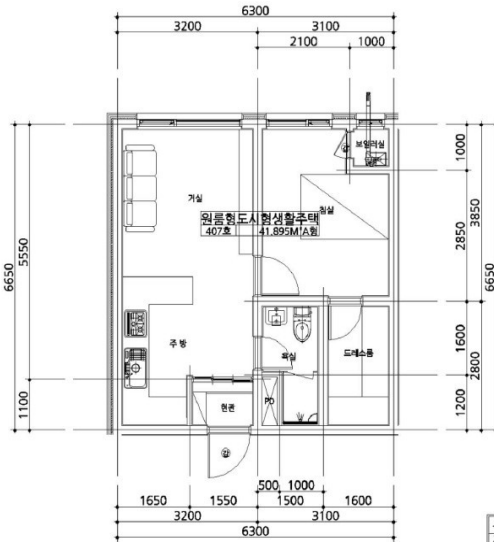
건물개황 및 임대개황도

(파),(허)

축척없음.



< 호별배치도 >



<407호>

(파)

<408호>

(허)

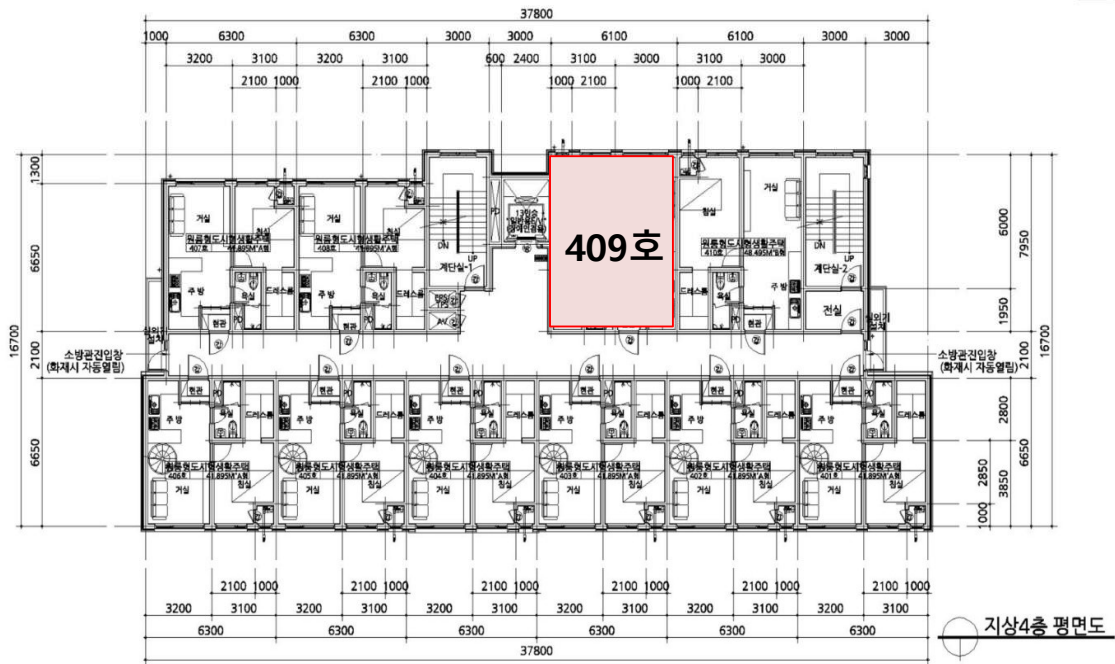
< 내부구조도 >

임대보증금		월 임대료	
-		-	

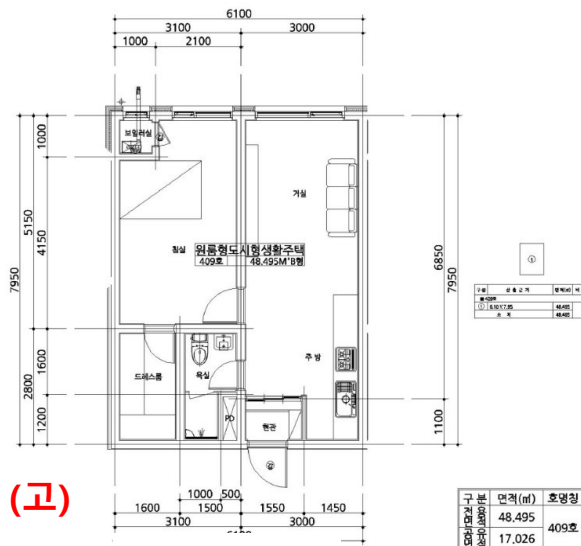
건물개황 및 임대개황도

(고)

축척없음.



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >

	임대보증금	월 임대료
	-	-

사 진 용 지



【 전면사진 】



【 지하층 】

사 진 용 지

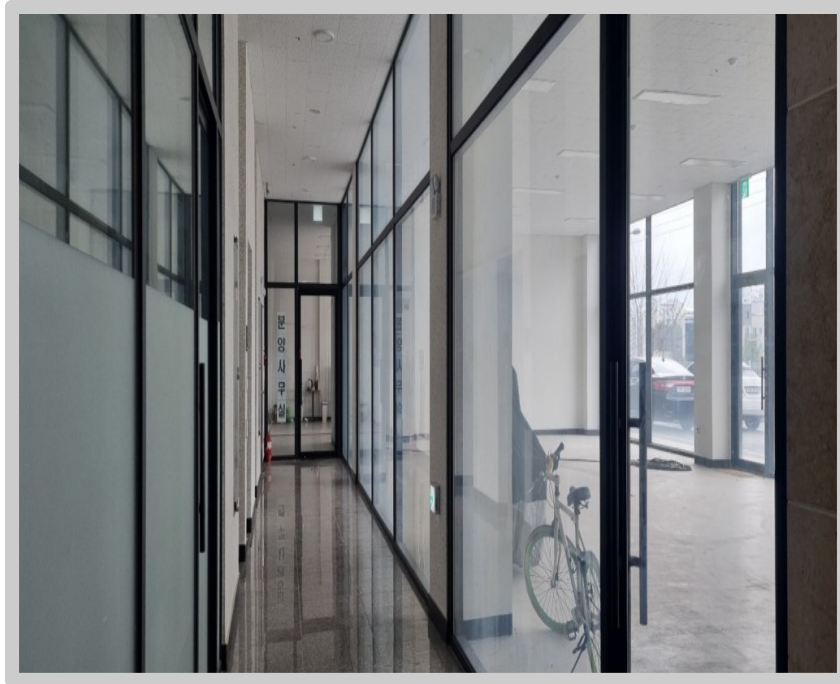


【 지하층 전경 】

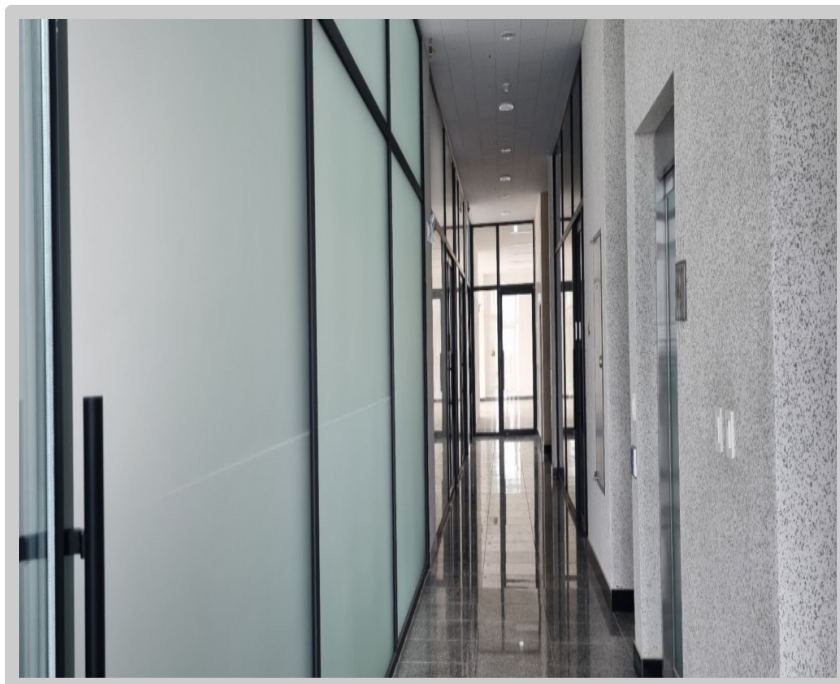


【 지하층 전경 】

사 진 용 지



【상가 내부】



【상가 내부】

사 진 용 지



【 일련번호 가) 】



【 일련번호 나) 】

사 진 용 지



【 일련번호 다) 】



【 일련번호 라) 】

사 진 용 지



【 일련번호 마) 】

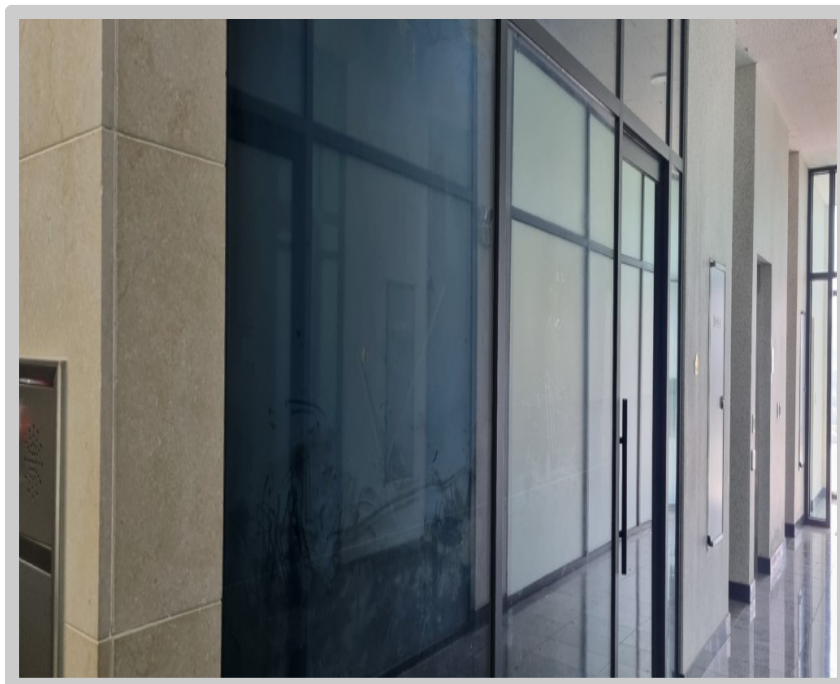


【 일련번호 바) 】

사 진 용 지



【 일련번호 사) 】



【 일련번호 아) 】

사 진 용 지



【 일련번호 자) 】

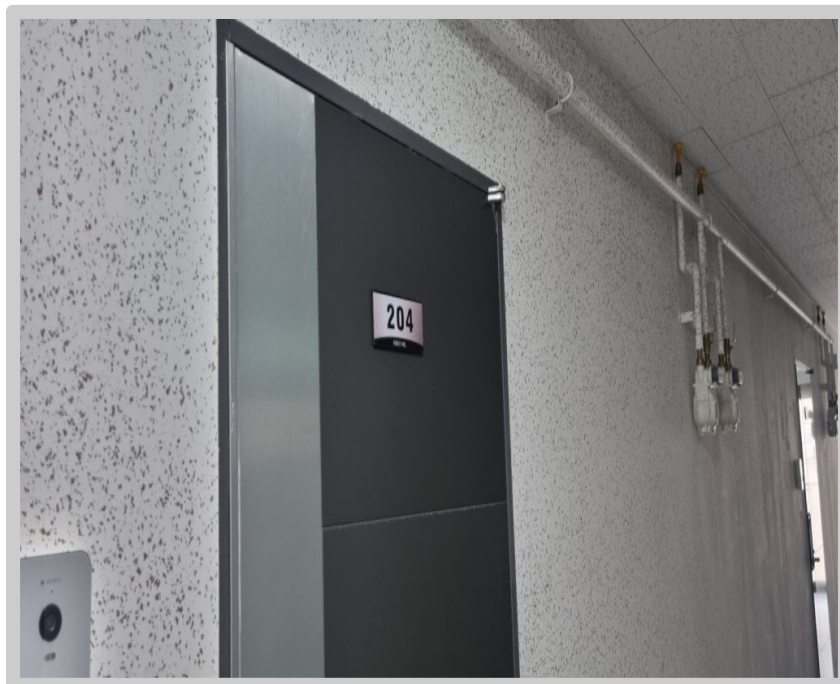


【 일련번호 차) 】

사 진 용 지



【 일련번호 카) 】



【 일련번호 타) 】

사 진 용 지



【 일련번호 파) 】



【 일련번호 하) 】

사 진 용 지



【 일련번호 거) 】



【 일련번호 너) 】

사 진 용 지



【 일련번호 더) 】



【 일련번호 러) 】

사 진 용 지



【 일련번호 머) 】



【 일련번호 버) 】

사 진 용 지



【 일련번호 서) 】



【 일련번호 어) 】

사 진 용 지



【 일련번호 저) 】



【 일련번호 처) 】

사 진 용 지



【 일련번호 커) 】



【 일련번호 터) 】

사 진 용 지



【 일련번호 퍼) 】



【 일련번호 허) 】

사 진 용 지



【 일련번호 고) 】