

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2026-0521-0009

시행일자 : 2026-05-28

수 신 : (주)코람코자산신탁

참 조 : —

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026-05-21자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『강원특별자치도 춘천시 소양로1가 94-6 외 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인
대 표 이 사 신 재 범

감정평가서

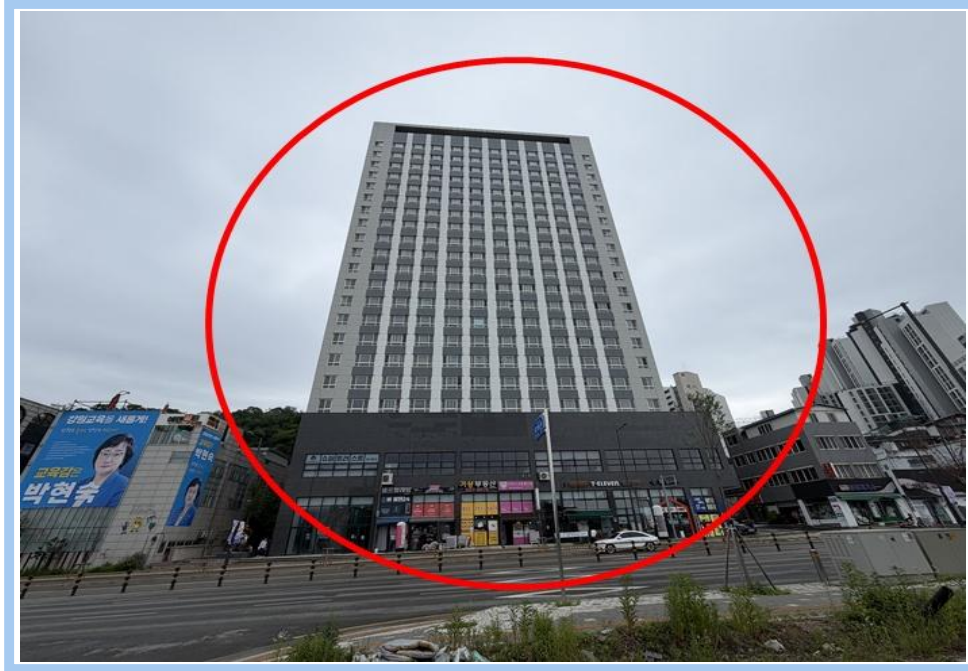
Appraisal Report

강원특별자치도 춘천시 소양로1가 94-6 외
소재 부동산


NA2026-0521-0009

2026-05-28

(주)코람코자산신탁



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.

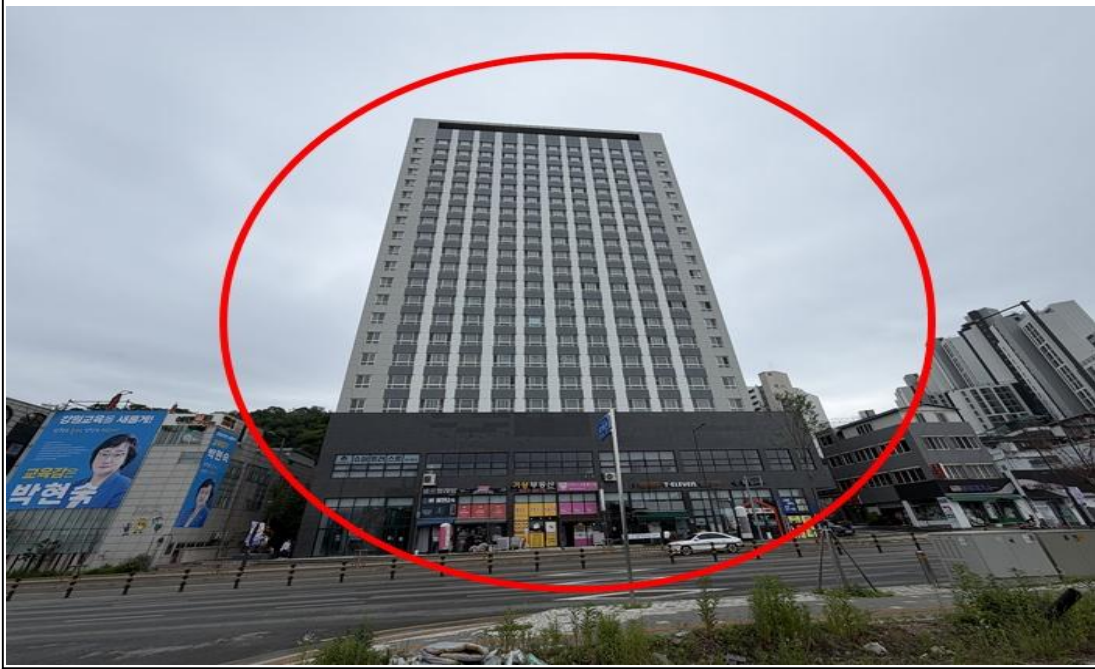
 나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지




본건전경//서측촬영




본건전경//남측촬영

(구분건물) 감정평가표

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


감정평가사
손 열  (인)

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 신 재 범  (서명 또는 인)

감정평가액	팔십칠억일천일백팔십만원정 (\8,711,800,000.-)				
의뢰인	(주)코람코자산신탁	감정평가 목적	공매		
제출처	(주)코람코자산신탁	기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	(주)코람코자산신탁	감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—	2026. 05. 27	2026. 05. 26~ 2026. 05. 27	2026. 05. 28	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
구분 건물	51개호	구분 건물	51개호	—	8,711,800,000	
	이	하	여	백		
합 계					\8,711,800,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사  (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	강원특별자치도 춘천시 소양로1가 94-6 외		
건물명 동, 층, 호수	춘천스마트하우스오피스텔 제1층 제101호 외 50개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	근린생활시설 및 오피스텔	사용승인일자	2022년 05월 27일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
(1) ~ (51)	제1층 제101호 외 50개호	2,366.62	8,711,800,000	—	—
합계			₩8,711,800,000.-		

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	광로변	근린생활시설	@6,600,000원/m ² 내외	1층(전면)
			@4,700,000원/m ² 내외	1층(후면)
		오피스텔	@2,000,000원/m ² 내외	2층
			@4,300,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 근화동 소재 “근화초등학교” 북동측 인근에 위치하는 춘천스마트하우스오피스텔 제1층 제101호 외 50개호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- ① 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- ② 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 05월 27일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 05월 26일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 05월 27일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치는 건축물 현황도 및 현관문의 표시 등을 기준으로 확인하였음.

2) 참고사항

- 본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 기타 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없음.

- 본건 (1) ~ (51)은 집합건물등기사항전부증명서상 별도등기[1토지(갑구 4번 신탁등기), 2토지(갑구 4번 신탁등기), 3토지(갑구 8번 신탁등기), 4토지(갑구 3번 신탁등기), 5토지(갑구 6번 신탁등기), 6토지(갑구 5번 신탁등기), 7토지(갑구 4번 신탁등기)] 있는바, 업무 진행 시 참고 바람.

- 본건 기호 (24)~(51)의 내부확인은 이해관계인 부재로 인한 폐문 등의 사유로 내부 이용 상황 등은 건축물 현황도를 기준하였으며, 기호 (28) : A타입, (40) : B타입, (50) : A타입의 3개호수를 대표호수로 내부확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

강원특별자치도 춘천시 소양로1가 94-6 외						
구분건물						
건물 명 동, 층, 호수		춘천스마트하우스오피스텔 제1층 제101호 외 50개호				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률
(1)	제1층 제101호	47.27	27.65	74.92	5.0588	63.09%
(2)	제1층 제102호	34.96	20.45	55.41	3.7414	63.09%
(3)	제1층 제103호	37.26	21.8	59.06	3.9876	63.09%
(4)	제1층 제104호	29.44	17.23	46.67	3.1507	63.08%
(5)	제1층 제105호	29.28	17.13	46.41	3.1335	63.09%
(6)	제1층 제106호	22.56	13.19	35.75	2.4144	63.10%
(7)	제1층 제107호	25.44	14.88	40.32	2.7226	63.10%
(8)	제1층 제108호	47.37	27.71	75.08	5.0695	63.09%
(9)	제1층 제109호	56.49	33.04	89.53	6.0455	63.10%
(10)	제1층 제116호	30.96	18.13	49.09	3.3133	63.07%
(11)	제1층 제117호	31.1	18.19	49.29	3.3283	63.10%
(12)	제1층 제118호	62.5	36.55	99.05	6.6887	63.10%
(13)	제1층 제119호	61.29	35.84	97.13	6.5592	63.10%
(14)	제2층 제201호	74.98	37.69	112.67	7.1826	66.55%
(15)	제2층 제202호	67.16	34.87	102.03	7.1874	65.82%
(16)	제2층 제203호	84.94	44.11	129.05	9.0902	65.82%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(17)	제2층 제204호	46.56	24.17	70.73	4.9828	65.83%
(18)	제2층 제205호	48.81	25.34	74.15	5.2236	65.83%
(19)	제2층 제206호	75.24	39.06	114.3	8.0521	65.83%
(20)	제2층 제210호	128.39	66.7	195.09	13.7402	65.81%
(21)	제2층 제211호	129.84	67.45	197.29	13.8954	65.81%
(22)	제2층 제212호	136.24	70.73	206.97	14.5803	65.83%
(23)	제2층 제213호	40.18	20.85	61.03	4.3	65.84%
(24)	제3층 제323호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(25)	제3층 제324호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(26)	제4층 제405호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(27)	제4층 제411호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(28)	제4층 제420호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(29)	제4층 제424호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(30)	제5층 제505호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(31)	제5층 제511호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(32)	제6층 제605호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(33)	제6층 제611호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(34)	제6층 제620호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(35)	제6층 제621호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(36)	제6층 제623호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(37)	제6층 제624호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(38)	제7층 제705호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(39)	제8층 제805호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(40)	제8층 제824호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(41)	제9층 제905호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(42)	제11층 제1105호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(43)	제13층 제1320호	27.32	35.17	62.49	4.33	43.72%
(44)	제16층 제1606호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(45)	제16층 제1607호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(46)	제17층 제1706호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(47)	제17층 제1707호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(48)	제18층 제1806호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(49)	제18층 제1807호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(50)	제19층 제1906호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
(51)	제19층 제1907호	39.99	50.84	90.83	6.33	44.03%
합 계		2,366.62	2,030.92	4,397.54	304.6881	-
용 도		근린생활시설 및 오피스텔		사용승인일자	2022년 05월 27일	

※ 기호 (1) ~ (23) : 근린생활시설.

※ 기호 (24) ~ (51) : 오피스텔

[전유면적 : 39.99㎡ → Atype(2룸), 전유면적 : 27.32㎡ → Btype(1.5룸)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기재 항목	기재 사항
위 치 및 교통 상황	본건은 강원특별자치도 춘천시 근화동 소재 "근화초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 기차역이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.
주 위 환경	주위는 근린생활시설, 오피스텔, 아파트단지 등이 소재하는 상업지대임.
토 지 형태 및 이용 상태	인접지와 대체로 등고평탄한 7필 일단의 부정형 토지로서, 본건을 포함한 근린생활시설 및 오피스텔 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북서측으로 노폭 약 30미터의 도로, 남측 및 남동측으로 노폭 약 6미터의 도로와 각각 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 남서측 차량 약 3분 거리에 경춘선 "춘천역"이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 남서측 도보 약 1~3분 내외 거리에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	-
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항							
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상20층 지하6층 건 중 제1층 제101호 외 50개호로서, 외벽 : 석재 붙임 등, 내벽 : 몰탈위 페인트 및 벽지 도배 등, 바닥 : 시멘트 모르타르 마감 및 타일 깔기 등, 창호 : 샷시 창호 등임.							
이 용 상 황	근린생활시설 및 오피스텔로서, (1) ~ (23) : 근린생활시설, (24) ~ (51) : 주거용 오피스텔임.							
부 대 설 비	전기 설비	난방·냉방 설비		위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 설비	기타
	○	(1)~(23) -	(24)~(51) ○	○	○	○	-	-
주 차 여 건	본건 지하에 주차장 소재함.							
공부와외의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음							

건물배치도	사 진
후면 "호별배치도 및 이용상태도" 참조	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(단가)	신축년도
#1	후평동 558-1 외	춘천하이 테크타워	1/에이107	42.2	21.0202	350,000	2025.12.28
						(@8,290)	2022
#2	장학리 989	춘천장학엘 에이치1단지	상가/ 1/103	43.9	60.4256	406,000	2026.02.16
						(@9,250)	2014
#3	후평동 912	춘천후평 우미린뉴시티	근린생활시설2/ 1/103	34.5	48.676	280,000	2026.03.27
						(@8,120)	2021
#4	후평동 912	춘천후평 우미린뉴시티	근린생활시설1/ 2/202	33.75	69.876	144,220	2024.05.09
						(@4,270)	2021

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(단가)	신축년도
#5	소양로1가 94-6 외	춘천스마트 하우스오피스텔	10/1003	27.32	4.33	120,000	2026.04.27
						(@4,390)	2022
#6	소양로1가 94-6 외	춘천스마트 하우스오피스텔	12/1218	19.9	3.15	85,000	2026.02.12
						(@4,270)	2022
#7	소양로1가 94-6 외	춘천스마트 하우스오피스텔	6/613	19.9	3.15	110,000	2026.01.20
						(@5,530)	2022
#8	소양로1가 94-6 외	춘천스마트 하우스오피스텔	8/808	19.26	3.05	90,650	2025.08.26
						(@4,710)	2022

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 **【거래사례#1】**, **【거래사례#5】**를 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

1) 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률 집합상가 : 강원】

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2025	-0.62	-0.63	-0.57	-0.41
2026	-0.33	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기 간	시점수정치
#1	자본수익률	2025.12.28 ~ 2026.05.27	$(1-0.0041 \times 4/92) \times (1-0.0033) \times (1-0.0033 \times 57/90) \approx$ 0.99444

▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례 #5

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월간 지방권 오피스텔 매매가격지수】

【2023.12 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	96.8	96.57	96.34	96.21	96.05	95.8	95.65	95.43	95.18	94.93	94.69	94.45
2026	94.23	94.02	93.79	93.57								

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	93.57 (2026.04)	93.79 (2026.03)	$93.57 / 93.79 = \mathbf{0.99765}$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 거래시점 지수 : 2026.04.27, 2026년 03월 지수를 적용함.
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (1)~(8), (12), (13) : 비교사례 #1】

【상업용】

조건	비교항목	구분		격차율		비고
		세부항목		사례	대상	
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성		1.00	0.90	본건은 사례 대비 주요시설과의 접근성 및 상권의 특성 등의 (단지)외우요인 열세함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량이용의 편의성(가로폭, 계통, 접면)				
		교통규제의 정도(일반통행, 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), 층 호수 등			
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			1.00	0.70	본건은 사례 대비 위치별 효용 등의 호별요인 열세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)				
		주출입구와의 접근성				
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성				
	외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬크(Sunken)유무 등)					
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		1.00	1.00	—	
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부				
기타 요인	행정적 규제			1.00	1.00	—
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계				0.567		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (9)~(11) : 비교사례 #1】

【상업용】

조 건	비 교 항 목	구 분		격 차 율		비 고
		세 부 항 목	사 례	대 상		
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 주요시설과의 접근성 및 상권의 특성 등의 (단지)외우요인 열세함.	
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)				
		교통규제의 정도(일반통행, 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), 층 호수 등	1.00	0.90	본건은 사례 대비 건물의 규모 등의 (단지)내부요인 열세함.	
	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		1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 호별요인 유사함.	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)				
		주출입구와의 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	1.00	1.00	—	
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계			0.810			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (14)~(18) : 비교사례 #1】

【상업용】

조 건	비 교 항 목	구 분		격 차 율		비 고
		세 부 항 목	사 례	대 상		
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 주요시설과의 접근성 및 상권의 특성 등의 (단지)외우요인 열세함.	
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량이용의 편의성(가로외 폭, 계통, 접면)				
		교통규제의 정도(일반통행, 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), 층 호수 등	1.00	0.90	본건은 사례 대비 건물의 규모 등의 (단지)내부요인 열세함.	
	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		1.00	0.30	본건은 사례 대비 위치별 효용 및 층별 효용 등의 호별요인 열세함.	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)				
		주출입구와의 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	1.00	1.00	—	
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계				0.243		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (19) : 비교사례 #1】

【상업용】

조 건	비 교 항 목	구 분		격 차 율		비 고
		세 부 항 목		사 례	대 상	
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성		1.00	0.90	본건은 사례 대비 주요시설과의 접근성 및 상권의 특성 등의 (단지)외우요인 열세함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)				
		교통규제의 정도(일반통행, 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), 층 호수 등		1.00	0.90	본건은 사례 대비 건물의 규모 등의 (단지)내부요인 열세함.
	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			1.00	0.35	본건은 사례 대비 층별 효용 등의 호별요인 열세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)				
		주출입구와의 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		1.00	1.00	—
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계				0.284		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (20) : 비교사례 #1】

【상업용】

조 건	비 교 항 목	구 분		격 차 율		비 고
		세 부 항 목	사 례	대 상		
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 주요시설과의 접근성 및 상권의 특성 등의 (단지)외우요인 열세함.	
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)				
		교통규제의 정도(일반통행, 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), 층 호수 등	1.00	0.90	본건은 사례 대비 건물의 규모 등의 (단지)내부요인 열세함.	
	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		1.00	0.32	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 및 층별 효용 등의 호별요인 열세함.	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)				
		주출입구와의 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	1.00	1.00	—	
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계			0.259			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (21), (22) : 비교사례 #1】

【상업용】

조건	비교항목	구분		격차율		비고
		세부항목	사례	대상		
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	0.90	본건은 사례 대비 주요시설과의 접근성 및 상권의 특성 등의 (단지)외우요인 열세함.	
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량이용의 편의성(가로외 폭, 계통, 접면)				
		교통규제의 정도(일반통행, 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), 층 호수 등	1.00	0.90	본건은 사례 대비 건물의 규모 등의 (단지)내부요인 열세함.	
	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		1.00	0.27	본건은 사례 대비 위치별 효용 및 전유부분의 면적 및 층별 효용 등의 호별요인 열세함.	
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)				
		주출입구와의 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	1.00	1.00	—	
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계				0.219		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (23) : 비교사례 #1】

【상업용】

조 건	비 교 항 목	구 분		격 차 율		비 고
		세 부 항 목		사 례	대 상	
(단지) 외부 요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성		1.00	0.90	본건은 사례 대비 주요시설과의 접근성 및 상권의 특성 등의 (단지)외우요인 열세함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)				
		교통규제의 정도(일반통행, 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), 층 호수 등		1.00	0.90	본건은 사례 대비 건물의 규모 등의 (단지)내부요인 열세함.
	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			1.00	0.20	본건은 사례 대비 위치별 효용 및 전유부분의 면적 및 층별 효용 등의 호별요인 열세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)				
		주출입구와의 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		1.00	1.00	—
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계				0.162		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (24), (25), (28), (29) : 비교사례 #5】

【주거용】

조건	비교항목	구분		비고	
		세부항목	격차율 사례 대상		
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)외부요인 동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	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	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)내부요인 동일함.
	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				
	주민공동시설(커뮤니티실, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				
호별 요인	층별 효용	일조,채광,조망 등의 정도, 통풍의 정도	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등의 호별요인 열세함.
		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				
	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업,도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	—
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누 계				0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (26), (27), (30), (31) : 비교사례 #5】

【주거용】

조건	비교항목	구분		비고	
		세부항목	격차율 사례 대상		
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)외부요인 동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	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	거주환경 조성상태				
	거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)내부요인 동일함.
	건물의 규모	층 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				
	주민공동시설(커뮤니티실, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				
호별 요인	층별 효용 (동별 및 라인별)	일조,채광,조망 등의 정도, 통풍의 정도	1.00	0.97	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 및 층별 효용 등의 호별요인 열세함.
		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				
	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업,도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	—
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누 계				0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (32), (33), (34), (38), (39), (41), (42) : 비교사례 #5】

【주거용】

조건	비교항목	구분		비고	
		세부항목	격차율 사례 대상		
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)외부요인 동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성(가로, 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	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	거주환경 조성상태				
	거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)내부요인 동일함.
	건물의 규모	층 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				
	주민공동시설(커뮤니티실, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				
호별 요인	층별 효용	일조,채광,조망 등의 정도, 통풍의 정도	1.00	0.99	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등의 호별요인 열세함.
		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				
	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무				
내부 설계 및 구조	반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업,도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	—
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누 계				0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (35), (36), (37), (40), (43) : 비교사례 #5】

【주거용】

조건	비교항목	구분		비고	
		세부항목	격차율 사례 대상		
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)외부요인 동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	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	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)내부요인 동일함.
	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				
	주민공동시설(커뮤니티실, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				
호별 요인	층별 효용	일조,채광,조망 등의 정도, 통풍의 정도	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 호별요인 유사함.
		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				
	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업,도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	—
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누 계				1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (44)~(51) : 비교사례 #5】

【주거용】

조건	비교항목	구분		비고	
		세부항목	격차율 사례 대상		
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)외부요인 동일함.
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량이용의 편의성(가로폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	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	거주환경 조성상태				
	거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 건물이므로 (단지)내부요인 동일함.
	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				
	주민공동시설(커뮤니티실, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				
호별 요인	층별 효용 (동별 및 라인별)	일조,채광,조망 등의 정도, 통풍의 정도	1.00	1.01	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세하나 층별효용 등에서 우세하여 전체적인 호별요인 우세함.
		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				
	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무				
내부 설계 및 구조	반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업,도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	—
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누 계				1.010	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
(1)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	47.27 /	221,056,271	221,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,680,000)
(2)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	34.96 /	163,489,047	163,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,660,000)
(3)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	37.26 /	174,244,905	174,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,670,000)
(4)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	29.44 /	137,674,987	138,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,690,000)
(5)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	29.28 /	136,926,753	137,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,680,000)
(6)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	22.56 /	105,500,941	106,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,700,000)
(7)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	25.44 /	118,969,146	119,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,680,000)
(8)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	47.37 /	221,523,917	222,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,690,000)
(9)	350,000,000	1.00	0.99444	0.810	56.49 /	377,390,333	377,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@6,670,000)
(10)	350,000,000	1.00	0.99444	0.810	30.96 /	206,833,151	207,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@6,690,000)
(11)	350,000,000	1.00	0.99444	0.810	31.1 /	207,768,443	208,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@6,690,000)
(12)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	62.5 /	292,278,759	292,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,670,000)
(13)	350,000,000	1.00	0.99444	0.567	61.29 /	286,620,242	287,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@4,680,000)
(14)	350,000,000	1.00	0.99444	0.243	74.98 /	150,274,706	150,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@2,000,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
(15)	350,000,000	1.00	0.99444	0.243	67.16 /	134,601,884	135,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@2,010,000)
(16)	350,000,000	1.00	0.99444	0.243	84.94 /	170,236,510	170,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@2,000,000)
(17)	350,000,000	1.00	0.99444	0.243	46.56 /	93,315,422	93,300,000
	(@8,290,000)				42.2		(@2,000,000)
(18)	350,000,000	1.00	0.99444	0.243	48.81 /	97,824,866	97,800,000
	(@8,290,000)				42.2		(@2,000,000)
(19)	350,000,000	1.00	0.99444	0.284	75.24 /	176,238,710	176,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@2,340,000)
(20)	350,000,000	1.00	0.99444	0.259	128.39 /	274,261,686	274,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@2,130,000)
(21)	350,000,000	1.00	0.99444	0.219	129.84 /	234,523,734	235,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@1,810,000)
(22)	350,000,000	1.00	0.99444	0.219	136.24 /	246,083,745	246,000,000
	(@8,290,000)				42.2		(@1,810,000)
(23)	350,000,000	1.00	0.99444	0.162	40.18 /	53,685,762	53,700,000
	(@8,290,000)				42.2		(@1,340,000)
(24)	120,000,000	1.00	0.99765	0.980	27.32 /	117,323,640	117,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,280,000)
(25)	120,000,000	1.00	0.99765	0.980	27.32 /	117,323,640	117,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,280,000)
(26)	120,000,000	1.00	0.99765	0.970	39.99 /	169,981,594	170,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,250,000)
(27)	120,000,000	1.00	0.99765	0.970	39.99 /	169,981,594	170,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,250,000)
(28)	120,000,000	1.00	0.99765	0.980	39.99 /	171,733,981	172,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,300,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
(29)	120,000,000	1.00	0.99765	0.980	27.32 /	117,323,640	117,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,280,000)
(30)	120,000,000	1.00	0.99765	0.970	39.99 /	169,981,594	170,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,250,000)
(31)	120,000,000	1.00	0.99765	0.970	39.99 /	169,981,594	170,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,250,000)
(32)	120,000,000	1.00	0.99765	0.990	39.99 /	173,486,369	173,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,330,000)
(33)	120,000,000	1.00	0.99765	0.990	39.99 /	173,486,369	173,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,330,000)
(34)	120,000,000	1.00	0.99765	0.990	39.99 /	173,486,369	173,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,330,000)
(35)	120,000,000	1.00	0.99765	1.000	27.32 /	119,718,000	120,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,390,000)
(36)	120,000,000	1.00	0.99765	1.000	27.32 /	119,718,000	120,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,390,000)
(37)	120,000,000	1.00	0.99765	1.000	27.32 /	119,718,000	120,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,390,000)
(38)	120,000,000	1.00	0.99765	0.990	39.99 /	173,486,369	173,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,330,000)
(39)	120,000,000	1.00	0.99765	0.990	39.99 /	173,486,369	173,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,330,000)
(40)	120,000,000	1.00	0.99765	1.000	27.32 /	119,718,000	120,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,390,000)
(41)	120,000,000	1.00	0.99765	0.990	39.99 /	173,486,369	173,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,330,000)
(42)	120,000,000	1.00	0.99765	0.990	39.99 /	173,486,369	173,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,330,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
(43)	120,000,000	1.00	0.99765	1.000	27.32 /	119,718,000	120,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,390,000)
(44)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
(45)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
(46)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
(47)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
(48)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
(49)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
(50)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
(51)	120,000,000	1.00	0.99765	1.010	39.99 /	176,991,144	177,000,000
	(@4,390,000)				27.32		(@4,430,000)
합 계							₩8,711,800,000.-

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액 결정을 위한 참고자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액	기준시점
							(단가)	신축년도
(1)	후평동 558-1 외	춘천하이 테크타워	1/에이101	56.7925	28.2888	담보	479,000	2025.06.05
							(@8,430)	2022
(2)	후평동 558-1 외	춘천하이 테크타워	2/에이205	90.4	45.0291	담보	303,000	2025.06.05
							(@3,350)	2022
(3)	후평동 912	춘천후평 우미린뉴시티	근린생활시설/ 1/103	34.5	52.163	담보	371,000	2025.03.11
							(@10,800)	2021
(4)	후평동 729-2	벨라스테이 춘천	1/101	98.22	12.83	담보	839,000	2025.07.24
							(@8,540)	2024
(5)	소양로1가 94-6 외	춘천스마트 하우스오피스텔	15/1510	19.9	3.15	담보	105,000	2022.12.09
							(@5,280)	2022
(6)	소양로1가 94-6 외	춘천스마트 하우스오피스텔	19/1922	27.32	4.33	담보	125,000	2022.11.04
							(@4,580)	2022
(7)	소양로1가 94-6 외	춘천스마트 하우스오피스텔	7/720	39.99	6.33	시가 참고	204,000	2022.10.06
							(@5,100)	2022

▶ 단가 : 전유면적기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광로변	근린생활시설	@6,600,000원/m ² 내외	1층(전면)
			@4,700,000원/m ² 내외	1층(후면)
			@2,000,000원/m ² 내외	2층
		오피스텔	@4,300,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본 건물의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차가 존재함.

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(1)	제1층 제101호	47.27	221,000,000	@4,680,000	-
(2)	제1층 제102호	34.96	163,000,000	@4,660,000	-
(3)	제1층 제103호	37.26	174,000,000	@4,670,000	-
(4)	제1층 제104호	29.44	138,000,000	@4,690,000	-
(5)	제1층 제105호	29.28	137,000,000	@4,680,000	-
(6)	제1층 제106호	22.56	106,000,000	@4,700,000	-
(7)	제1층 제107호	25.44	119,000,000	@4,680,000	-
(8)	제1층 제108호	47.37	222,000,000	@4,690,000	-
(9)	제1층 제109호	56.49	377,000,000	@6,670,000	-
(10)	제1층 제116호	30.96	207,000,000	@6,690,000	-
(11)	제1층 제117호	31.1	208,000,000	@6,690,000	-
(12)	제1층 제118호	62.5	292,000,000	@4,670,000	-
(13)	제1층 제119호	61.29	287,000,000	@4,680,000	-
(14)	제2층 제201호	74.98	150,000,000	@2,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(15)	제2층 제202호	67.16	135,000,000	@2,010,000	-
(16)	제2층 제203호	84.94	170,000,000	@2,000,000	-
(17)	제2층 제204호	46.56	93,300,000	@2,000,000	-
(18)	제2층 제205호	48.81	97,800,000	@2,000,000	-
(19)	제2층 제206호	75.24	176,000,000	@2,340,000	-
(20)	제2층 제210호	128.39	274,000,000	@2,130,000	-
(21)	제2층 제211호	129.84	235,000,000	@1,810,000	-
(22)	제2층 제212호	136.24	246,000,000	@1,810,000	-
(23)	제2층 제213호	40.18	53,700,000	@1,340,000	-
(24)	제3층 제323호	27.32	117,000,000	@4,280,000	-
(25)	제3층 제324호	27.32	117,000,000	@4,280,000	-
(26)	제4층 제405호	39.99	170,000,000	@4,250,000	-
(27)	제4층 제411호	39.99	170,000,000	@4,250,000	-
(28)	제4층 제420호	39.99	172,000,000	@4,300,000	-
(29)	제4층 제424호	27.32	117,000,000	@4,280,000	-
(30)	제5층 제505호	39.99	170,000,000	@4,250,000	-
(31)	제5층 제511호	39.99	170,000,000	@4,250,000	-
(32)	제6층 제605호	39.99	173,000,000	@4,330,000	-
(33)	제6층 제611호	39.99	173,000,000	@4,330,000	-
(34)	제6층 제620호	39.99	173,000,000	@4,330,000	-
(35)	제6층 제621호	27.32	120,000,000	@4,390,000	-
(36)	제6층 제623호	27.32	120,000,000	@4,390,000	-
(37)	제6층 제624호	27.32	120,000,000	@4,390,000	-
(38)	제7층 제705호	39.99	173,000,000	@4,330,000	-
(39)	제8층 제805호	39.99	173,000,000	@4,330,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
(40)	제8층 제824호	27.32	120,000,000	@4,390,000	-
(41)	제9층 제905호	39.99	173,000,000	@4,330,000	-
(42)	제11층 제1105호	39.99	173,000,000	@4,330,000	-
(43)	제13층 제1320호	27.32	120,000,000	@4,390,000	-
(44)	제16층 제1606호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
(45)	제16층 제1607호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
(46)	제17층 제1706호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
(47)	제17층 제1707호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
(48)	제18층 제1806호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
(49)	제18층 제1807호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
(50)	제19층 제1906호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
(51)	제19층 제1907호	39.99	177,000,000	@4,430,000	-
합 계			₩8,711,800,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
	강원특별 자치도 춘천시 소양로1가 94-6, 94-4, 94-3, 94-14, 94-15, 94-16, 94-17 춘천스마트 하우스 오피스텔 [도로명 주소] 강원특별 자치도 춘천시 소양로 190	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상20층 지하6층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층~12층 각각 13층~20층 각각				
1	" 94-3	대			120.5		
2	" 94-4	대			66		
3	" 94-6	대			1,064.1		
4	" 94-14	대			112.4		
5	" 94-15	대			350.3		
6	" 94-16	대			52.9		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
7	" 94-17	대		112.3			
(1)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	47.27	47.27	221,000,000	(공용면적: 27.65㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소유권	5.0588			
			대지권	1,878.5	5.0588		
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	34.96	34.96	163,000,000	(공용면적: 20.45㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소유권	3.7414			
			대지권	1,878.5	3.7414		
(3)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	37.26	37.26	174,000,000	(공용면적: 21.8㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소유권	3.9876			
			대지권	1,878.5	3.9876		
(4)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	29.44	29.44	138,000,000	(공용면적: 17.23㎡)

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(5)			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	3.1507	3.1507	137,000,000	(공용면적: 17.13㎡)
			대 지 권	1,878.5			
(6)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	29.28	29.28	106,000,000	(공용면적: 13.19㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	3.1335	3.1335		
(7)			대 지 권	1,878.5		2.4144	119,000,000
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	22.56	22.56		
(8)			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	2.4144	2.7226	222,000,000	(공용면적: 14.88㎡)
			대 지 권	1,878.5			
(8)			(내) 철근콘크리트구조	47.37	47.37	222,000,000	(공용면적: 14.88㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	2.7226	2.7226		
(8)			대 지 권	1,878.5		47.37	222,000,000
			(내) 철근콘크리트구조	47.37	47.37		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(9)			제1층 제108호			377,000,000	27.71㎡
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	5.0695			
			대 지 권	1,878.5	5.0695		
			(내) 철근콘크리트구조	56.49	56.49		
(10)			제1층 제109호			207,000,000	(공용면적: 33.04㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.0455			
			대 지 권	1,878.5	6.0455		
			(내) 철근콘크리트구조	30.96	30.96		
(11)			제1층 제116호			208,000,000	(공용면적: 18.13㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	3.3133			
			대 지 권	1,878.5	3.3133		
			(내) 철근콘크리트구조	31.1	31.1		
			제1층 제117호				(공용면적: 18.19㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	3.3283			
			대 지 권	1,878.5	3.3283		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(12)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제118호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권 대 지 권	62.5 <hr/> 6.6887 1,878.5	62.5 6.6887	292,000,000	(공용면적: 36.55㎡)
(13)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권 대 지 권	61.29 <hr/> 6.5592 1,878.5	61.29 6.5592	287,000,000	(공용면적: 35.84㎡)
(14)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권 대 지 권	74.98 <hr/> 7.1826 1,878.5	74.98 7.1826	150,000,000	(공용면적: 37.69㎡)
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	67.16	67.16	135,000,000	(공용면적: 34.87㎡)

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고		
				공 부	사 정				
(16)			소 유 권	7.1874	7.1874	170,000,000	(공용면적: 44.11㎡)		
			대 지 권	1,878.5					
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	84.94	84.94				
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	9.0902	9.0902				
대 지 권	1,878.5								
(17)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	46.56	46.56	93,300,000	(공용면적: 24.17㎡)		
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	4.9828	4.9828				
			대 지 권	1,878.5					
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	48.81	48.81				
(18)			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	5.2236	5.2236	97,800,000	(공용면적: 25.34㎡)		
			대 지 권	1,878.5					
			(내) 철근콘크리트구조	75.24	75.24			176,000,000	(공용면적:

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(20)			제2층 제206호			274,000,000	39.06㎡ (공용면적: 66.7㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	8.0521	8.0521		
			대 지 권	1,878.5			
(21)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	128.39	128.39	235,000,000	(공용면적: 67.45㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	13.7402	13.7402		
			대 지 권	1,878.5			
(22)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	129.84	129.84	246,000,000	(공용면적: 70.73㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	13.8954	13.8954		
			대 지 권	1,878.5			
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	136.24	136.24	246,000,000	(공용면적: 70.73㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	14.5803	14.5803		
			대 지 권	1,878.5			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(23)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권 대 지 권	40.18 <hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/> 4.3 1,878.5	40.18 <hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/> 4.3	53,700,000	(공용면적: 20.85㎡)
(24)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제323호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권 대 지 권	27.32 <hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/> 4.33 1,878.5	27.32 <hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/> 4.33	117,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
(25)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제324호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권 대 지 권	27.32 <hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/> 4.33 1,878.5	27.32 <hr style="width: 50px; margin: 0 auto;"/> 4.33	117,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
(26)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	39.99	39.99	170,000,000	(공용면적: 50.84㎡)

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(27)			소 유 권	6.33	6.33	170,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			대 지 권	1,878.5			
(28)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제411호	39.99	39.99	172,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33			
(29)			대 지 권	1,878.5	6.33	117,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제420호	39.99			
(30)			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33	170,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			대 지 권	1,878.5			
(30)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제424호	27.32	27.32	117,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	4.33			
(30)			대 지 권	1,878.5	4.33	170,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			(내) 철근콘크리트구조	39.99			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(31)			제5층 제505호			170,000,000	50.84㎡
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33			
			대 지 권	1,878.5	6.33		
			(내) 철근콘크리트구조	39.99	39.99		
(32)			제5층 제511호			173,000,000	50.84㎡
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33			
			대 지 권	1,878.5	6.33		
			(내) 철근콘크리트구조	39.99	39.99		
(33)			제6층 제605호			173,000,000	50.84㎡
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33			
			대 지 권	1,878.5	6.33		
			(내) 철근콘크리트구조	39.99	39.99		
			제6층 제611호			173,000,000	50.84㎡
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33			
			대 지 권	1,878.5	6.33		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(34)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제620호	39.99	39.99	173,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
			대 지 권	1,878.5			
(35)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제621호	27.32	27.32	120,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	4.33	4.33		
			대 지 권	1,878.5			
(36)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제623호	27.32	27.32	120,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	4.33	4.33		
			대 지 권	1,878.5			
(37)			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제624호	27.32	27.32	120,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7				

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(38)			소 유 권	4.33	4.33	173,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			대 지 권	1,878.5			
(39)			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	39.99	39.99	173,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
(40)			대 지 권	1,878.5		6.33	173,000,000
			(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	39.99	39.99		
(41)			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33	120,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			대 지 권	1,878.5			
(41)			(내) 철근콘크리트구조 제8층 제824호	27.32	27.32	173,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	4.33	4.33		
(41)			대 지 권	1,878.5		4.33	173,000,000
			(내) 철근콘크리트구조	39.99	39.99		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(42)			제9층 제905호			173,000,000	50.84㎡
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
			대 지 권	1,878.5			
			(내) 철근콘크리트구조	39.99	39.99		
(43)			제11층 제1105호			120,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
			대 지 권	1,878.5			
			(내) 철근콘크리트구조	27.32	27.32		
(44)			제13층 제1320호			177,000,000	(공용면적: 35.17㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	4.33	4.33		
			대 지 권	1,878.5			
			(내) 철근콘크리트구조	39.99	39.99		
			제16층 제1606호			177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
			대 지 권	1,878.5			

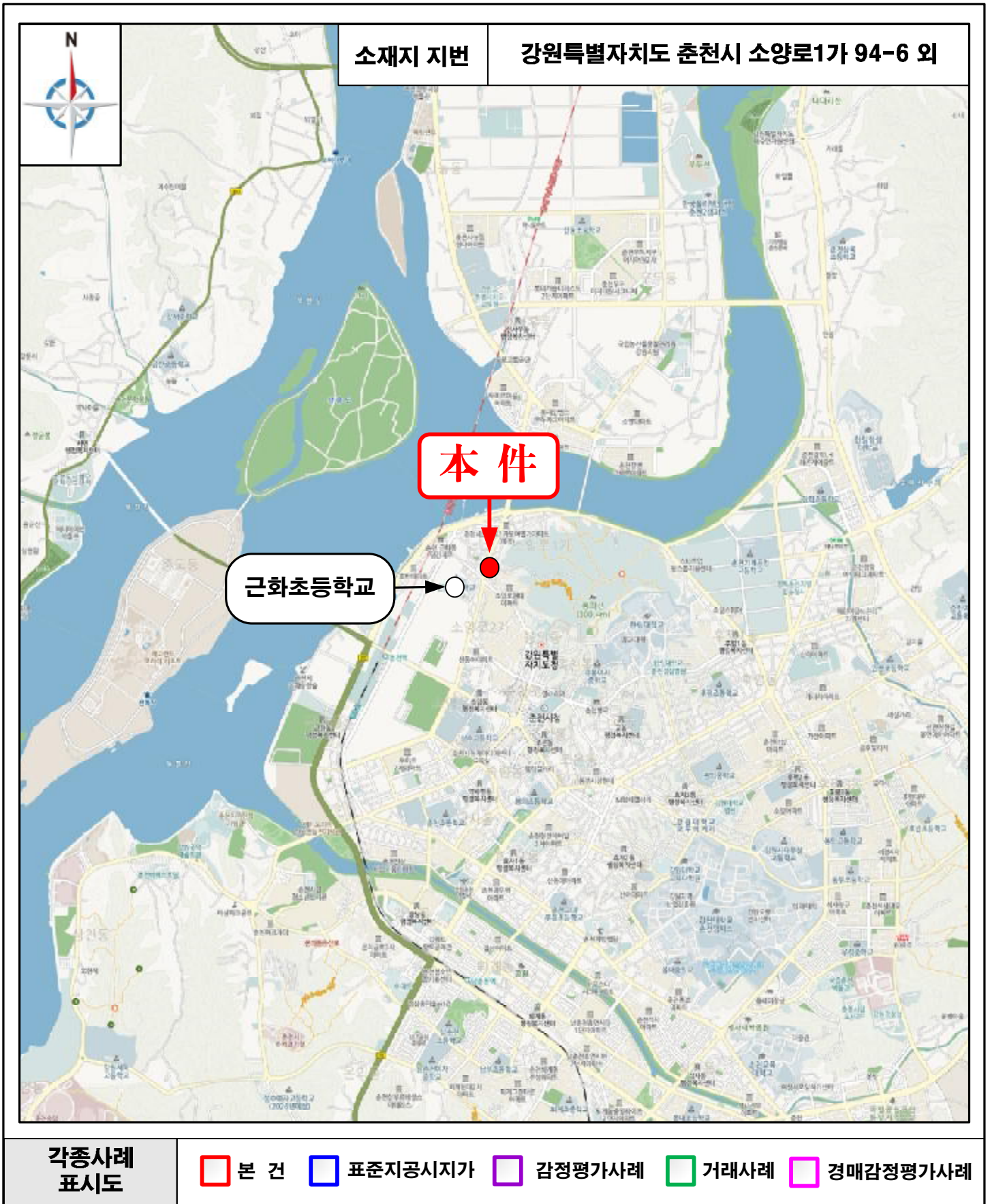
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(45)			(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1607호	39.99	39.99	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
			대 지 권	1,878.5			
(46)			(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1706호	39.99	39.99	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
			대 지 권	1,878.5			
(47)			(내) 철근콘크리트구조 제17층 제1707호	39.99	39.99	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	6.33		
			대 지 권	1,878.5			
(48)			(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1806호	39.99	39.99	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7				

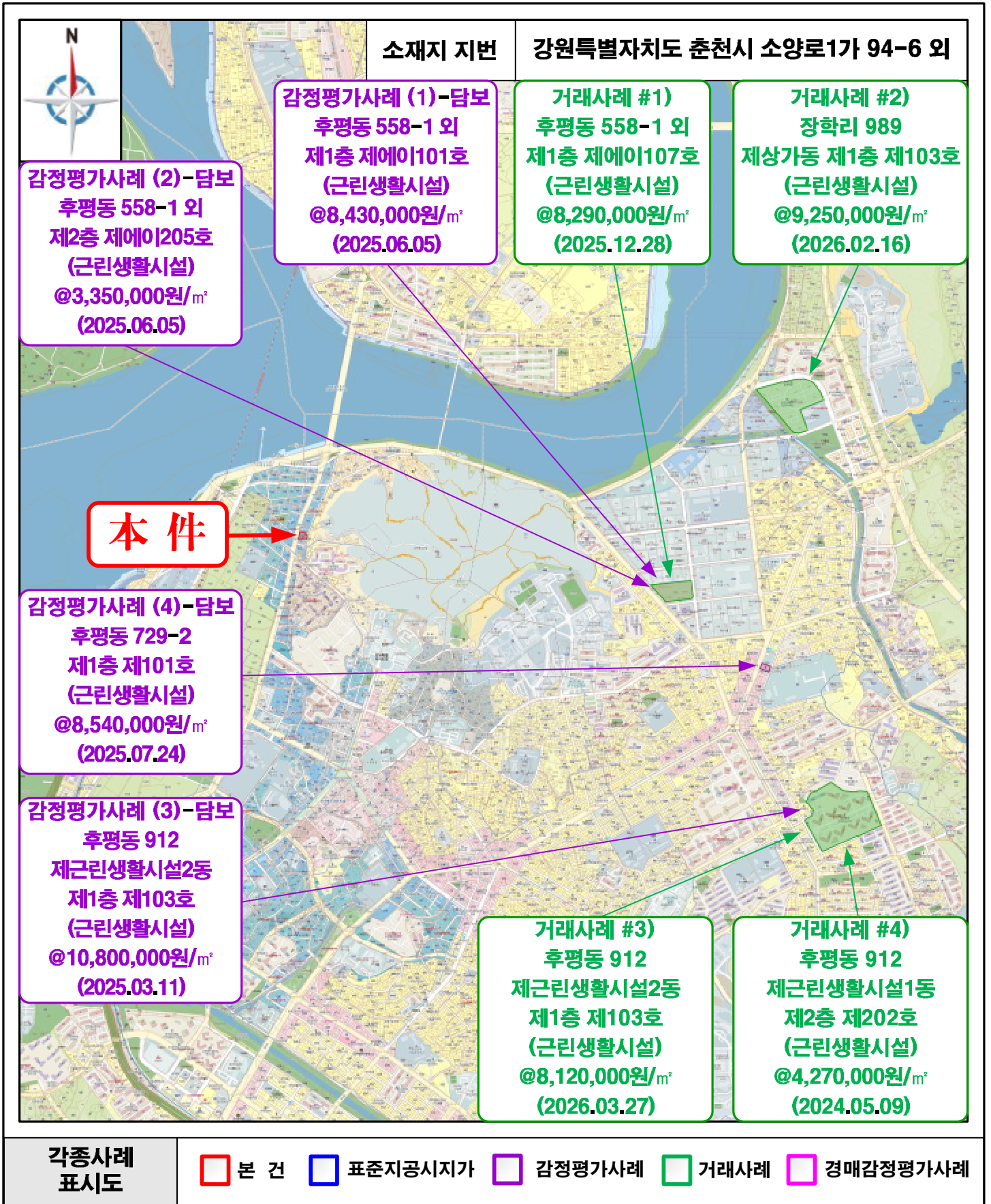
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
(49)			소 유 권	6.33	}	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			대 지 권	1,878.5			
(50)			(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1807호	39.99	}	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33			
(51)			대 지 권	1,878.5	}	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			(내) 철근콘크리트구조 제19층 제1906호	39.99			
			1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 소 유 권	6.33	}	177,000,000	(공용면적: 50.84㎡)
			대 지 권	1,878.5			
합 계				1,878.5	}	\8,711,800,000. -	
이 하				여	백		

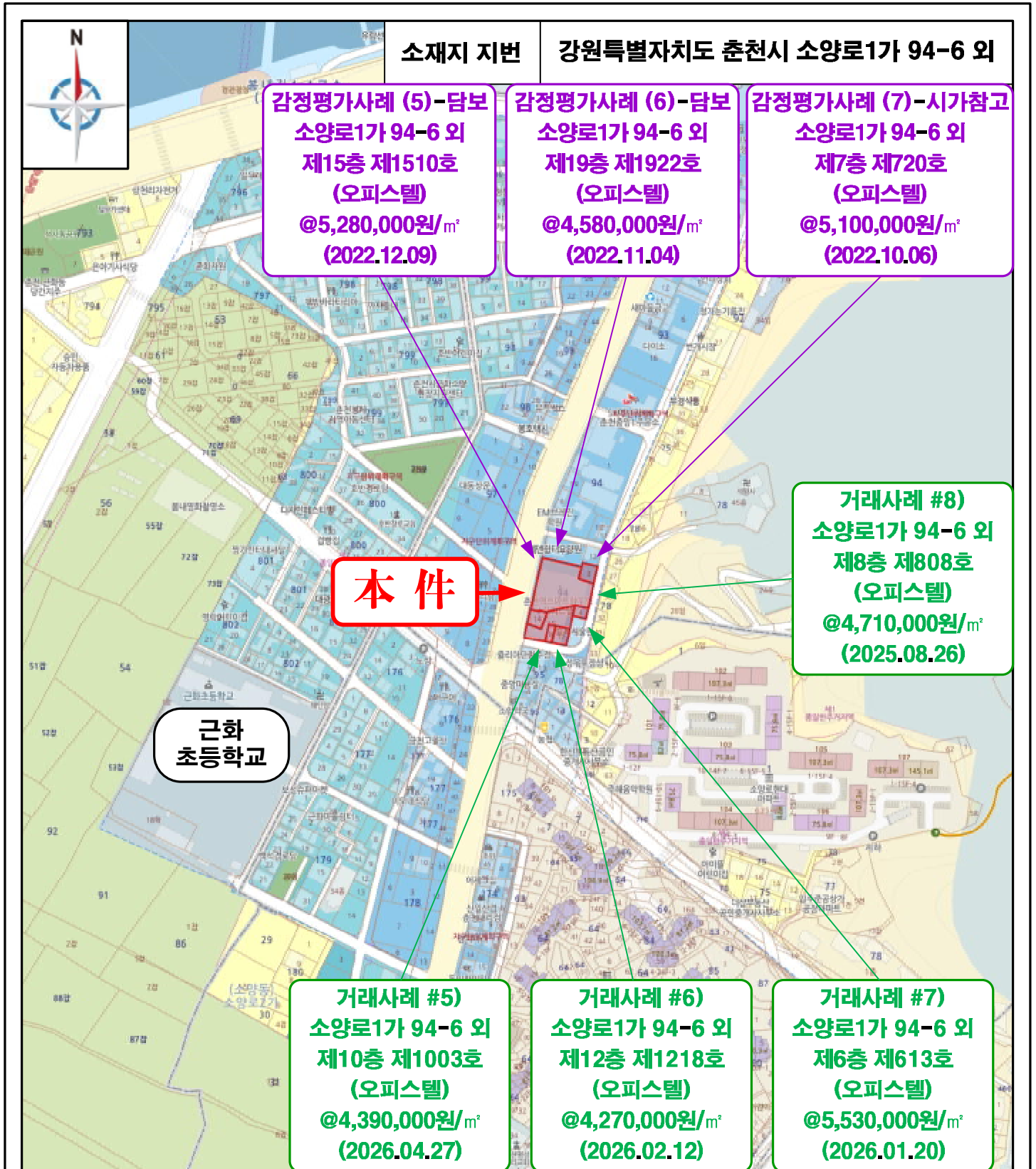
광역 위치도



위 치 도



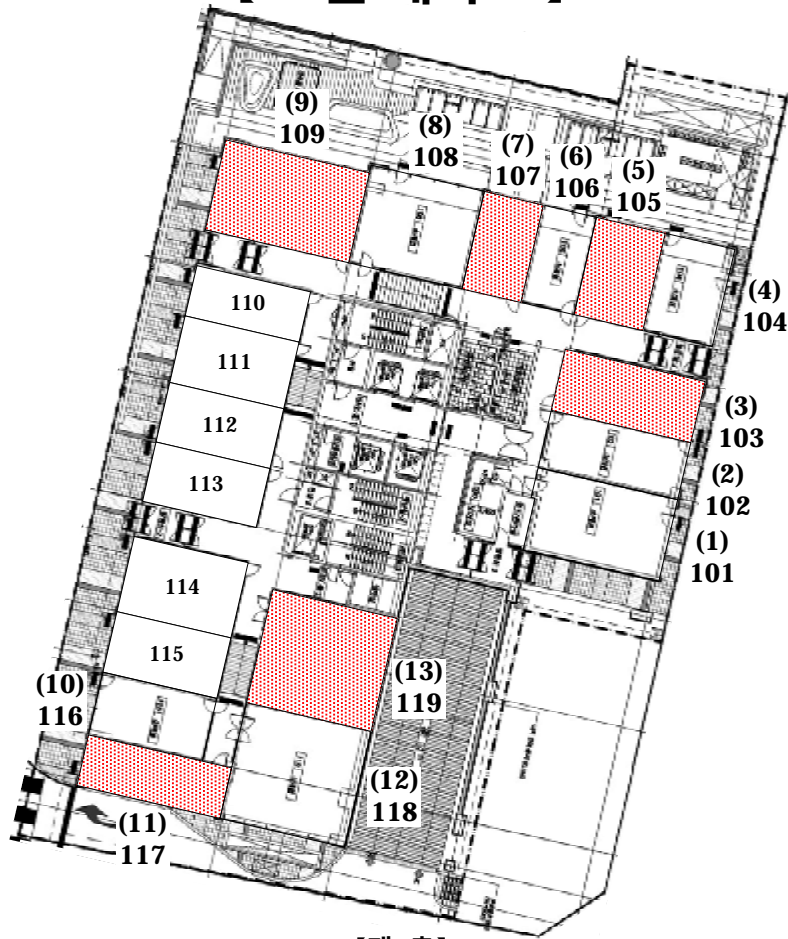
위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매감정평가사례
	 	 	 	 	

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제1층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

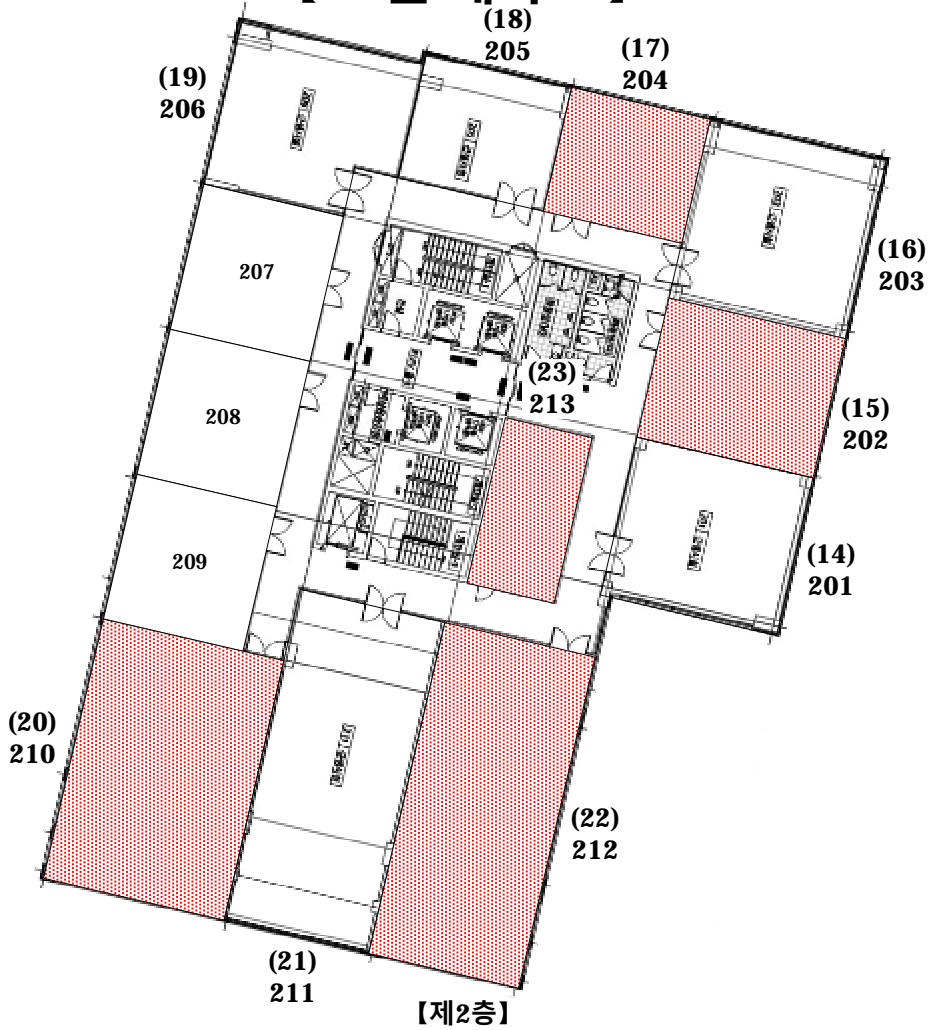
- (1) 제1층 제101호 (전유면적: 47.27㎡)
- (2) 제1층 제102호 (전유면적: 34.96㎡)
- (3) 제1층 제103호 (전유면적: 37.26㎡)
- (4) 제1층 제104호 (전유면적: 29.44㎡)
- (5) 제1층 제105호 (전유면적: 29.28㎡)
- (6) 제1층 제106호 (전유면적: 22.56㎡)
- (7) 제1층 제107호 (전유면적: 25.44㎡)
- (8) 제1층 제108호 (전유면적: 47.37㎡)
- (9) 제1층 제109호 (전유면적: 56.49㎡)
- (10) 제1층 제116호 (전유면적: 30.96㎡)
- (11) 제1층 제117호 (전유면적: 31.1㎡)
- (12) 제1층 제118호 (전유면적: 62.5㎡)
- (13) 제1층 제119호 (전유면적: 61.29㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (1)~(13) : 근린생활시설

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



本件

춘천스마트하우스오피스텔

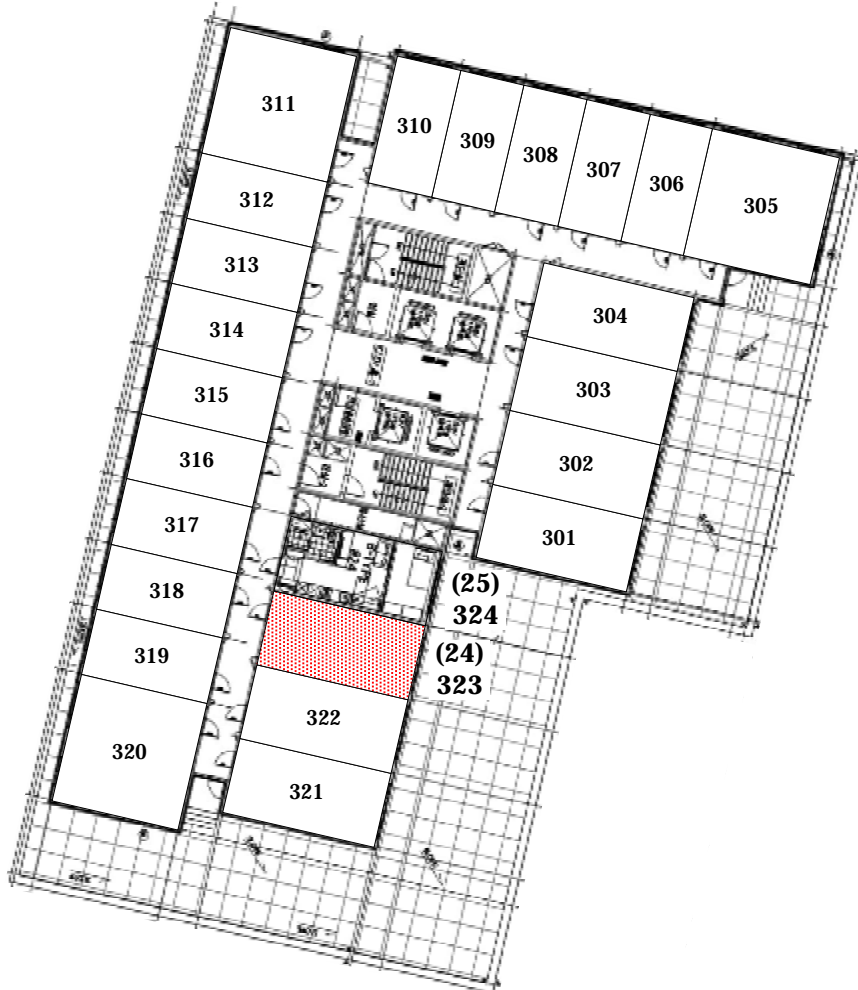
- (14) 제2층 제201호 (전유면적: 74.98㎡)
- (15) 제2층 제202호 (전유면적: 67.16㎡)
- (16) 제2층 제203호 (전유면적: 84.94㎡)
- (17) 제2층 제204호 (전유면적: 46.56㎡)
- (18) 제2층 제205호 (전유면적: 48.81㎡)
- (19) 제2층 제206호 (전유면적: 75.24㎡)
- (20) 제2층 제210호 (전유면적: 128.39㎡)
- (21) 제2층 제211호 (전유면적: 129.84㎡)
- (22) 제2층 제212호 (전유면적: 136.24㎡)
- (23) 제2층 제213호 (전유면적: 40.18㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (14)~(23) : 근린생활시설

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제3층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(24) 제3층 제323호 (전유면적: 27.32㎡)

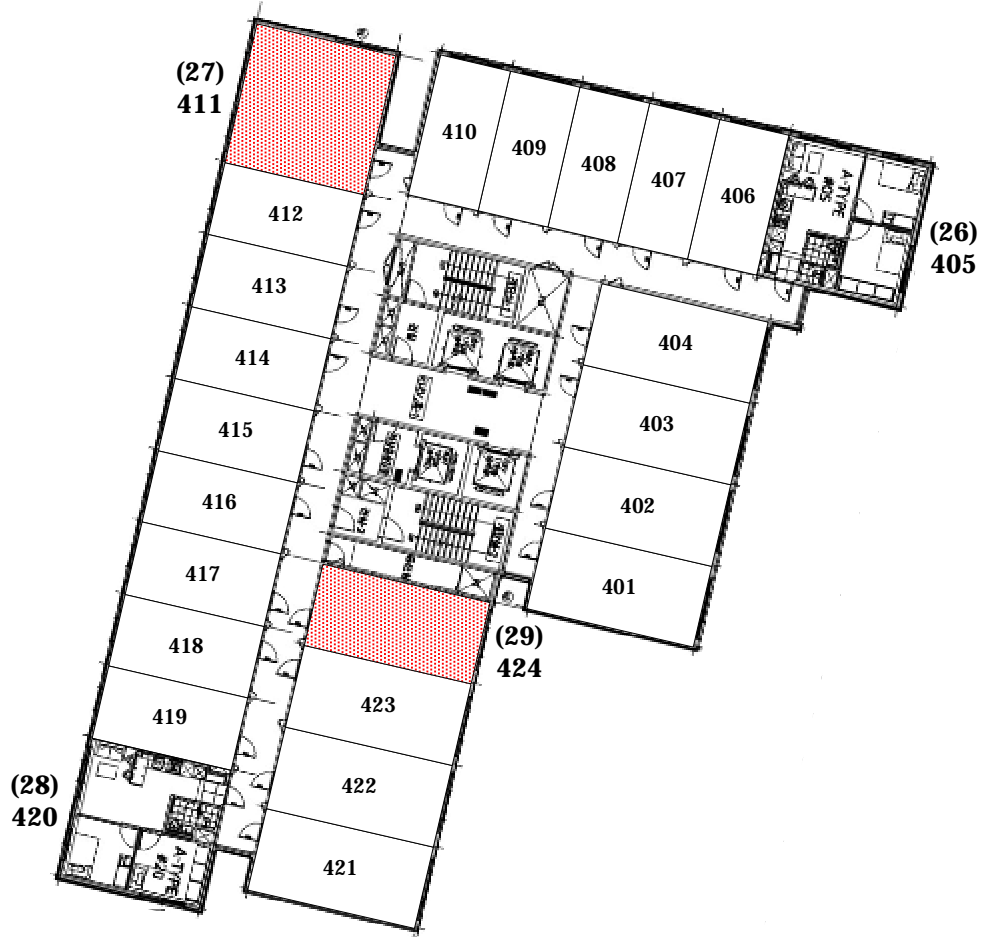
(25) 제3층 제324호 (전유면적: 27.32㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (24)~(25) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제4층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(26) 제4층 제405호 (전유면적: 39.99㎡)

(27) 제4층 제411호 (전유면적: 39.99㎡)

(28) 제4층 제420호 (전유면적: 39.99㎡)

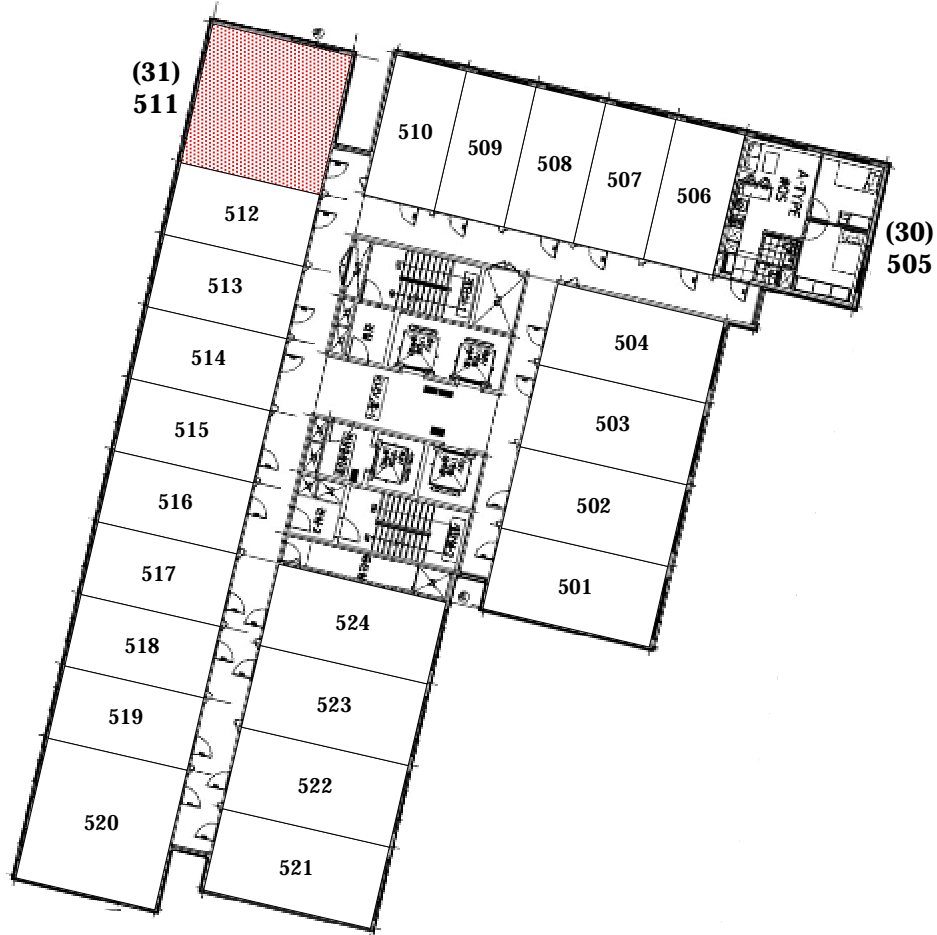
(29) 제4층 제424호 (전유면적: 27.32㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (26)~(29) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제5층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(30) 제5층 제505호 (전유면적: 39.99㎡)

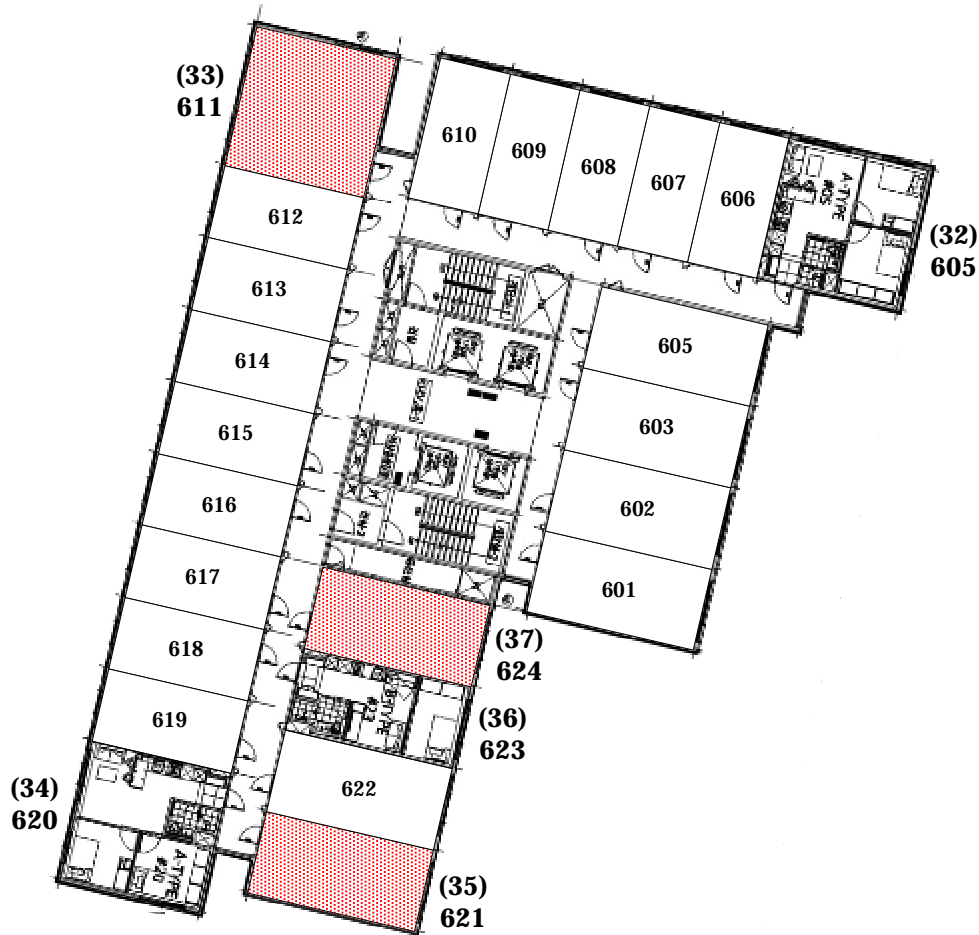
(31) 제5층 제511호 (전유면적: 39.99㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (30)~(31) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제6층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

- (32) 제6층 제605호 (전유면적: 39.99㎡)
- (33) 제6층 제611호 (전유면적: 39.99㎡)
- (34) 제6층 제620호 (전유면적: 39.99㎡)
- (35) 제6층 제621호 (전유면적: 27.32㎡)
- (36) 제6층 제623호 (전유면적: 27.32㎡)
- (37) 제6층 제624호 (전유면적: 27.32㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (32)~(37) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제7층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(38) 제7층 제705호 (전유면적: 39.99㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (38) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제8층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(39) 제8층 제805호 (전유면적: 39.99㎡)

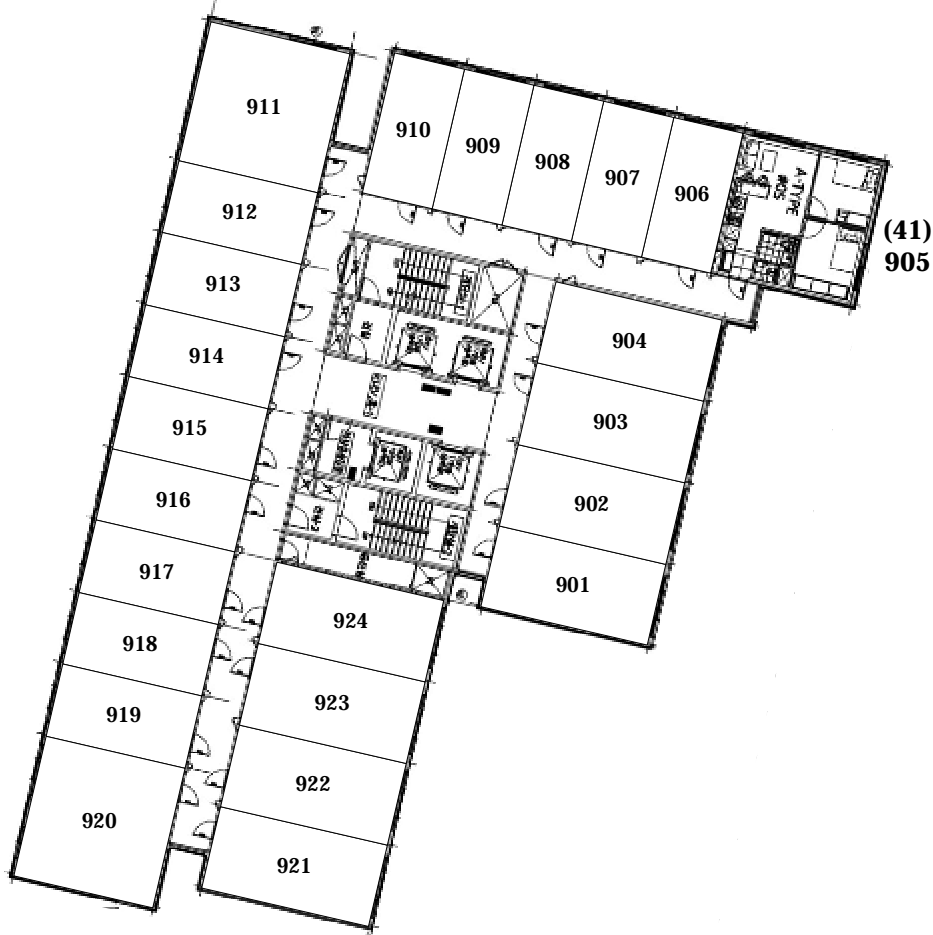
(40) 제8층 제824호 (전유면적: 27.32㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (39)~(40) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제9층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

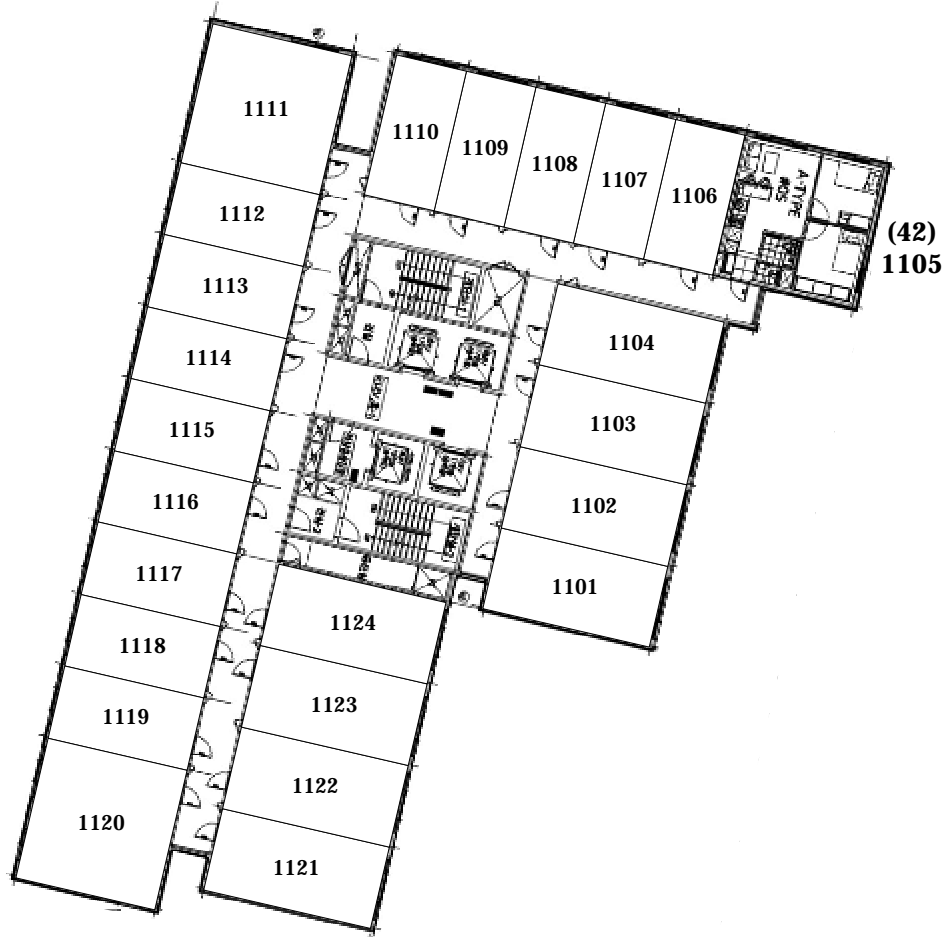
(41) 제9층 제905호 (전유면적: 39.99㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (41) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제11층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

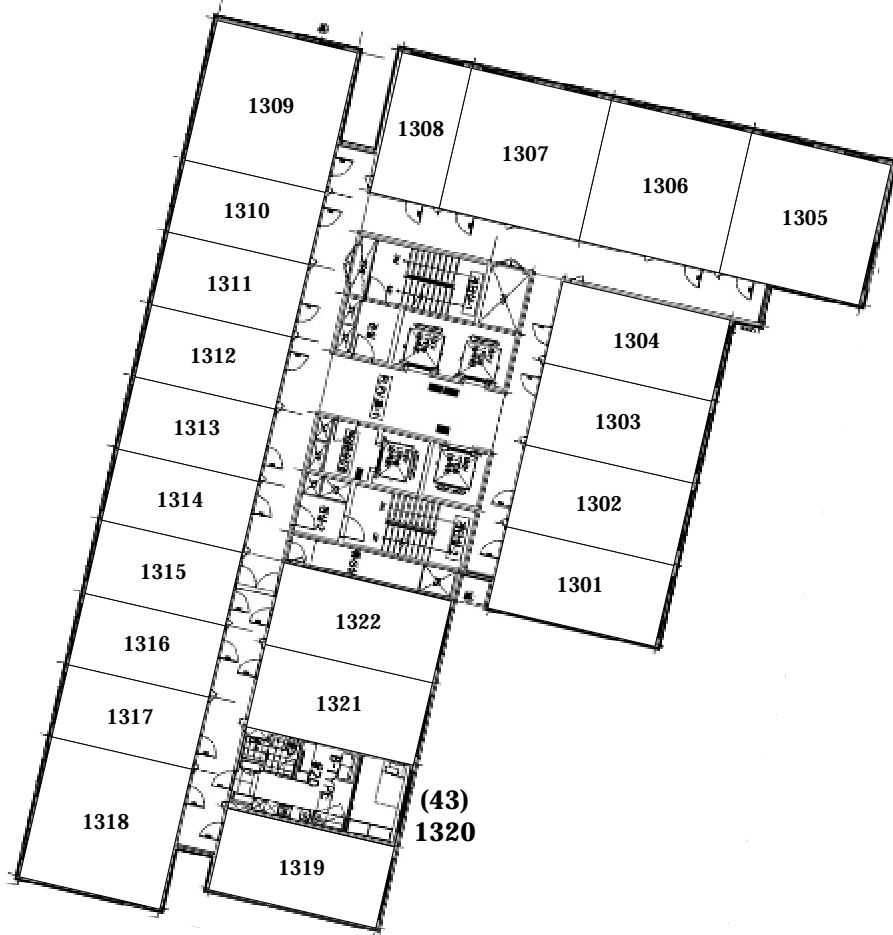
(42) 제11층 제1105호 (전유면적: 39.99㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (42) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제13층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

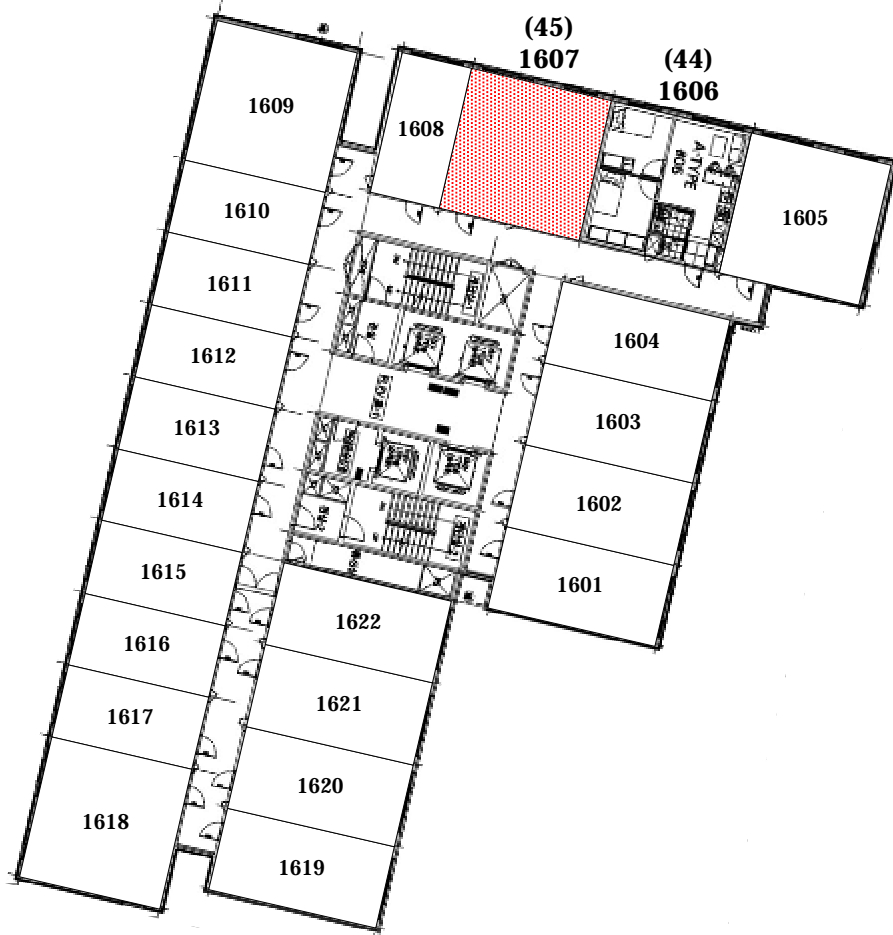
(43) 제13층 제1320호 (전유면적: 27.32㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (43) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제16층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(44) 제16층 제1606호 (전유면적: 39.99㎡)

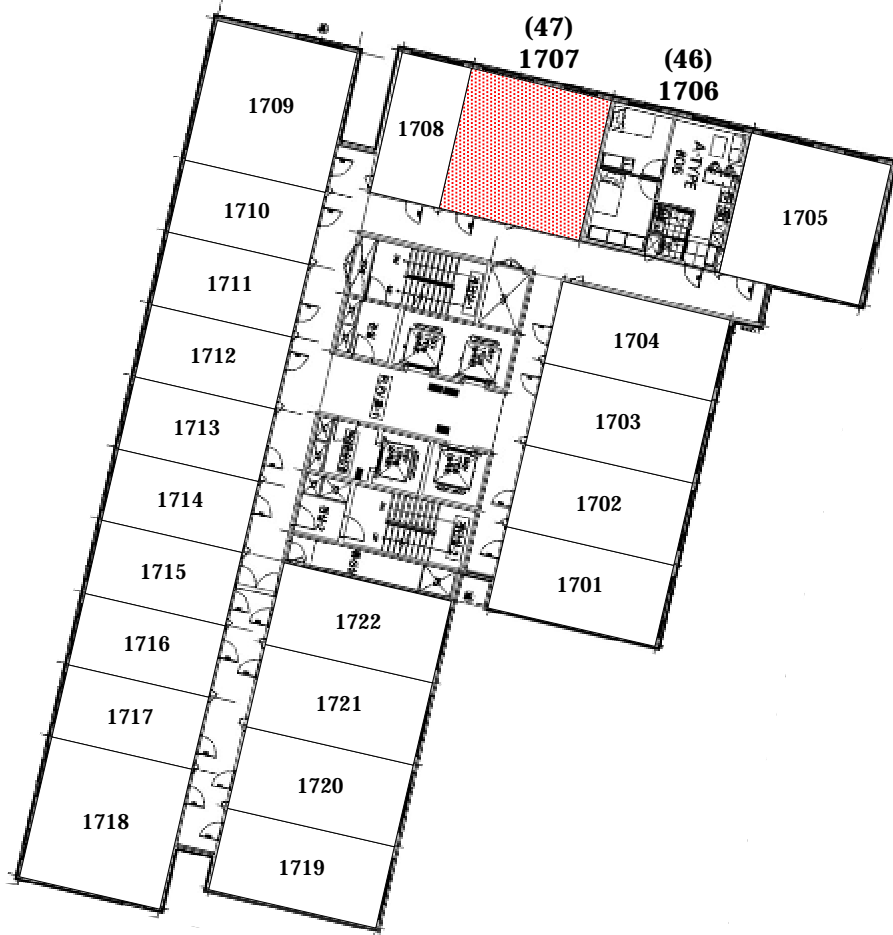
(45) 제16층 제1607호 (전유면적: 39.99㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (44)~(45) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제17층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(46) 제17층 제1706호 (전유면적: 39.99㎡)

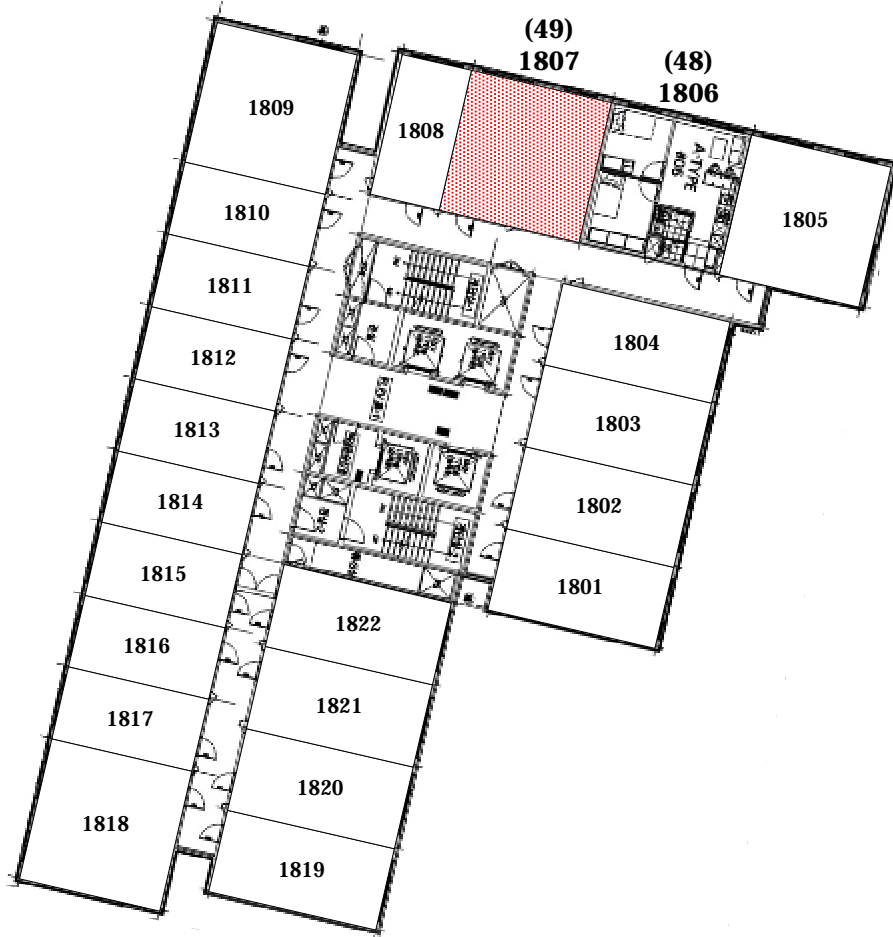
(47) 제17층 제1707호 (전유면적: 39.99㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (46)~(47) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제18층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

(48) 제18층 제1806호 (전유면적: 39.99㎡)

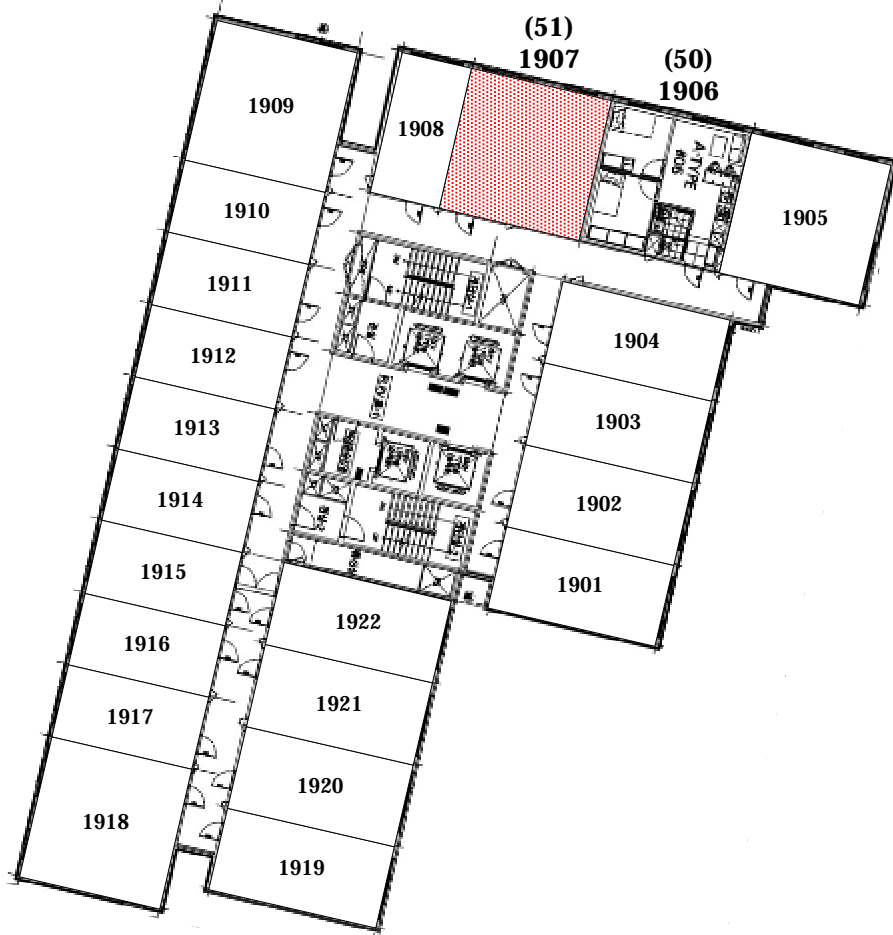
(49) 제18층 제1807호 (전유면적: 39.99㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (48)~(49) : 주거용 오피스텔

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제19층】

本件

춘천스마트하우스오피스텔

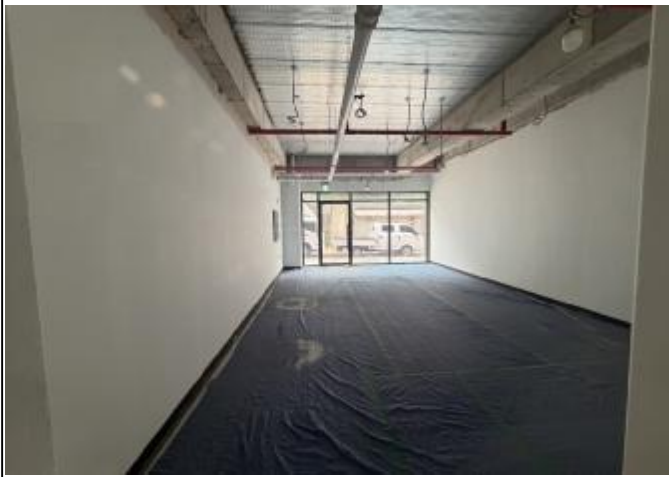
(50) 제19층 제1906호 (전유면적: 39.99㎡)

(51) 제19층 제1907호 (전유면적: 39.99㎡)

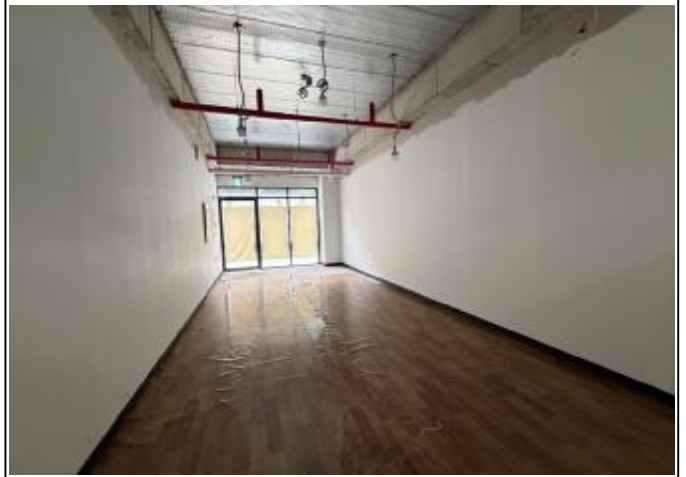
【 건물 이용상태 】

※ (50)~(51) : 주거용 오피스텔

사 진 용 지



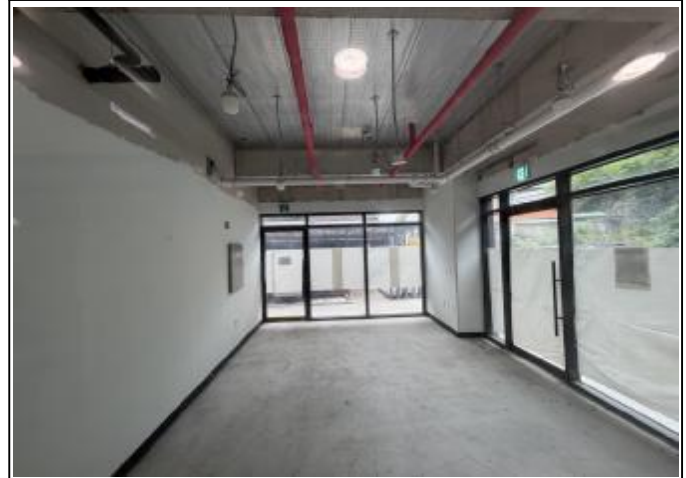
기호 (1) // 내부전경



기호 (2) // 내부전경



기호 (3) // 내부전경



기호 (4) // 내부전경

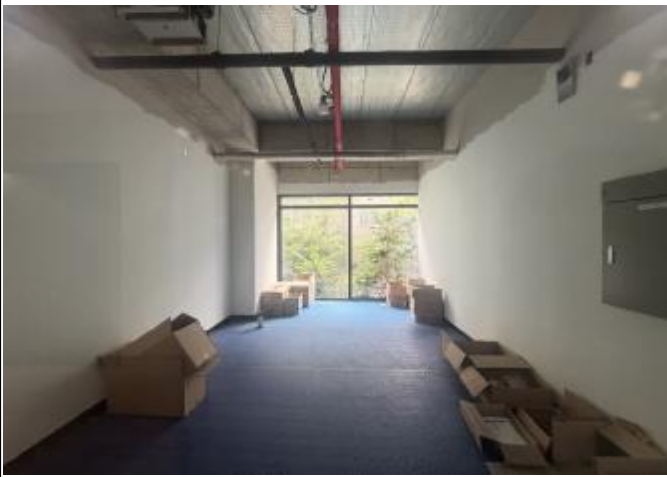


기호 (5) // 내부전경



기호 (6) // 내부전경

사 진 용 지



기호 (7)//내부전경



기호 (8)//내부전경



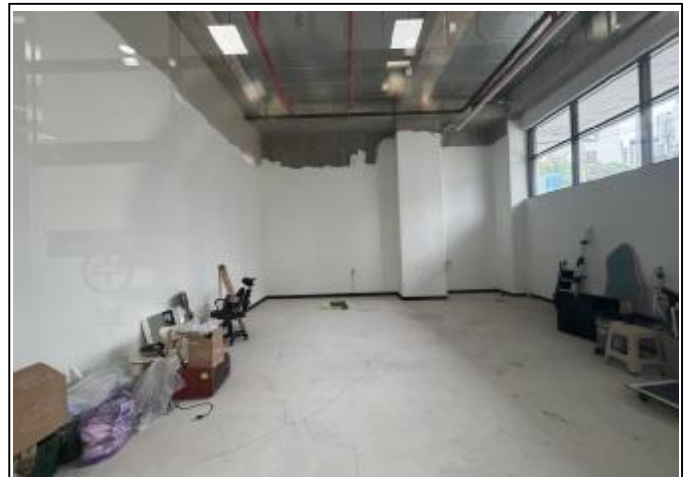
기호 (9)//내부전경



기호 (10)//내부전경



기호 (11)//내부전경



기호 (12)//내부전경

사 진 용 지



기호 (13)//내부전경



기호 (14)//내부전경



기호 (15)//내부전경



기호 (16)//내부전경



기호 (17)//내부전경



기호 (18)//내부전경

사 진 용 지



기호 (19)//내부전경



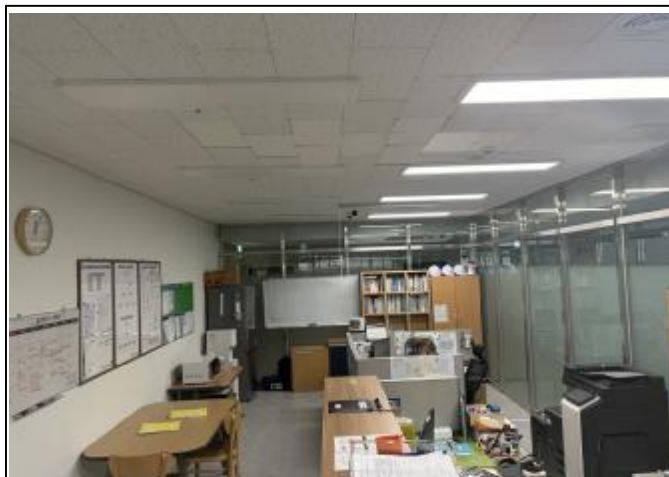
기호 (20)//내부전경



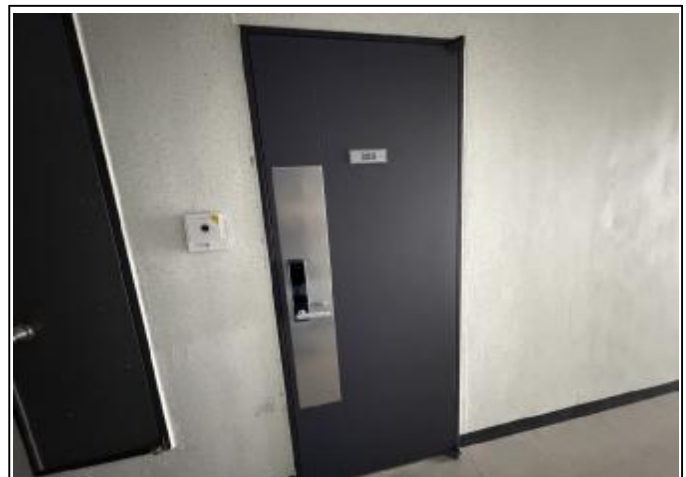
기호 (21)//내부전경



기호 (22)//내부전경



기호 (23)//내부전경



기호 (24)//현관문촬영

사 진 용 지



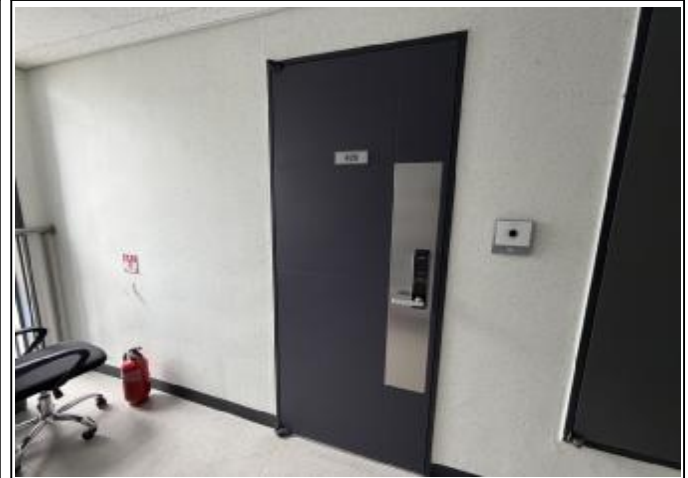
기호 (25)//현관문촬영



기호 (26)//현관문촬영



기호 (27)//현관문촬영



기호 (28)//현관문촬영



기호 (28)//내부전경 (Atype)



기호 (28)//내부전경 (Atype)

사 진 용 지



기호 (29)//현관문촬영



기호 (30)//현관문촬영



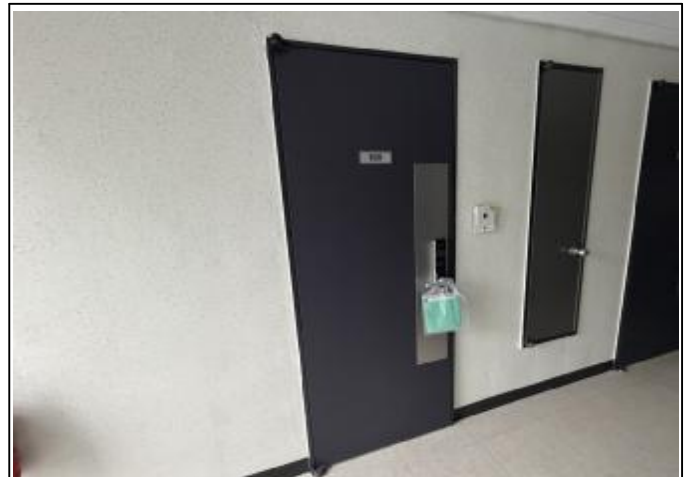
기호 (31)//현관문촬영



기호 (32)//현관문촬영



기호 (33)//현관문촬영



기호 (34)//현관문촬영

사 진 용 지



기호 (35)//현관문촬영



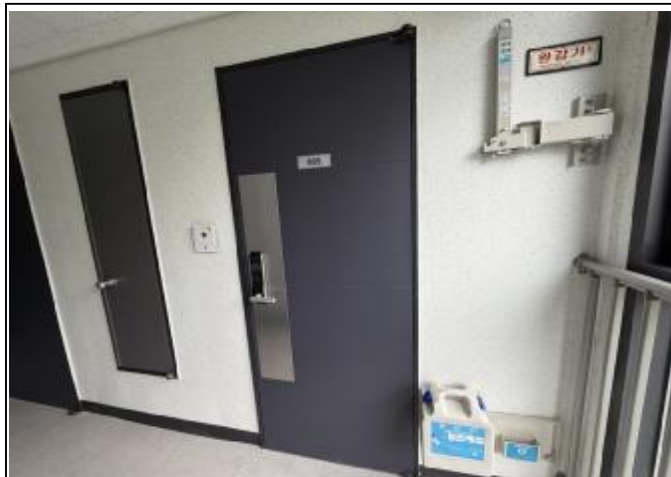
기호 (36)//현관문촬영



기호 (37)//현관문촬영



기호 (38)//현관문촬영



기호 (39)//현관문촬영



기호 (40)//현관문촬영

사 진 용 지



기호 (40)//내부전경(Btype)



기호 (40)//내부전경(Btype)



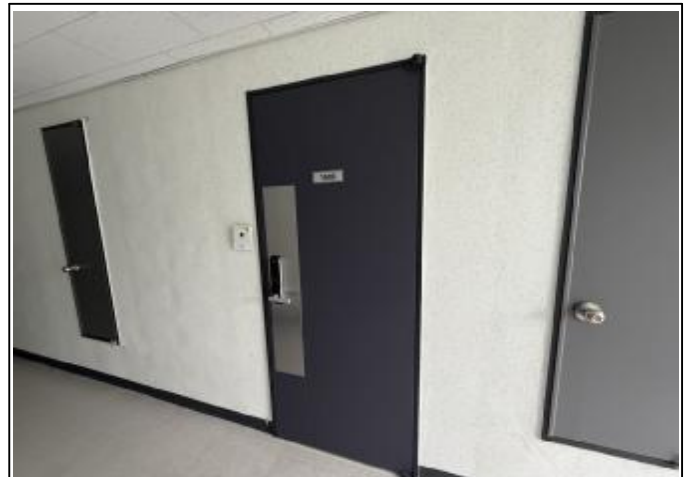
기호 (41)//현관문촬영



기호 (42)//현관문촬영



기호 (43)//현관문촬영



기호 (44)//현관문촬영

사 진 용 지



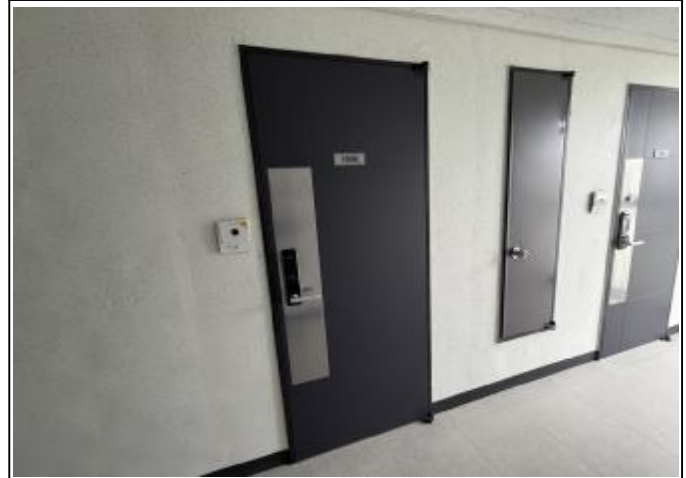
기호 (45)//현관문촬영



기호 (46)//현관문촬영



기호 (47)//현관문촬영



기호 (48)//현관문촬영



기호 (49)//현관문촬영



기호 (50)//현관문촬영

사 진 용 지



기호 (50)//내부전경(Atype)



기호 (50)//내부전경(Atype)



기호 (51)//현관문촬영



주위환경//북서측촬영



주위환경//남동측촬영



주위환경//북동측촬영

감정평가 보수료 청구서

(주)코람코자산신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2026-0521-0009

一금육백육십오만일천칠백원整 (\6,651,700.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2026-05-21

건명 : 강원특별자치도 춘천시 소양로1가 94-6 외 소재 부동산

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	5,644,608	$((8,711,800,000 \times 7/10,000) \times 0.8) + 766,000 = 5,644,608$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	273,200	
공부발급비	58,000	
특별용역비	0	
기타 실비	62,000	
실비 소계	403,200	
소계	6,047,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	604,700	소계 금액의 10%
합계	6,651,700	
기납부착수금	0	
정산청구액	6,651,700	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0521-0009" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송금처

국민은행.광화문
하나은행.경북궁역

009-01-1213-559
272-810012-22104

(주)나라감정평가법인
(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정 평가 법인
대표이사 신재범