

감정평가서

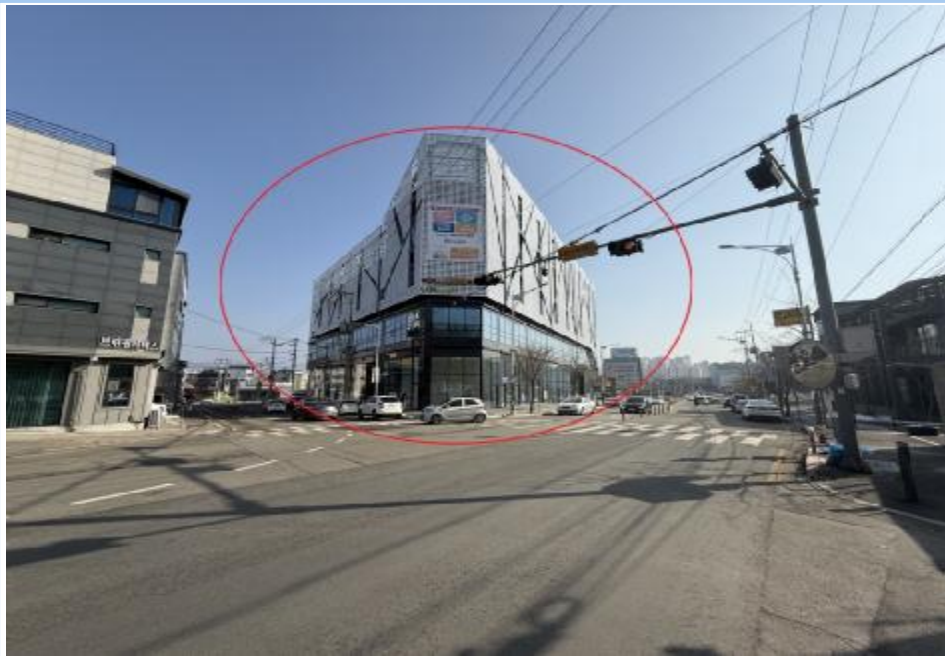
Appraisal Report

강원특별자치도 춘천시 온의동 109 소재
구분건물

ND2026-0114-0003

2026-01-19

신영부동산신탁(주)



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:(031)969-8811 전송:(031)969-8801



인증번호 : 2026-01392

본사가격심사인증서

감정평가서번호	ND2026-0114-0003	심사일	2026-01-26
심사의뢰 본지사	(주)나라감정평가법인 북부지역본부		
물건소재지	강원특별자치도 춘천시 온의동 109 소재 구분건물		
감정평가액	\28,076,000,000		

審査畢

상기 감정평가서는 당 법인 심사운영규정에 의거하여
공정하고, 적법하게 본사 가격 심사를 필 하였음.

2026-01-26

(주) 나라감정평가법인
대표이사 신재범



(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 회 건

李 熙 建

(인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
본 부 장

북 부 지 역 본 부
진 동 민

(서명 또는 인)

감정평가액	이백팔십억칠천육백만원정 (\28,076,000,000.-)					
의뢰인	신영부동산신탁(주)		감정평가 목 적	공매(NPL)		
제출처	신영부동산신탁(주)		기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	신영부동산신탁(주)		감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	—		2026.01.19	2026.01.19	2026.01.19	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	67개호	구분 건물	67개호	—	28,076,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩28,076,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사 鄭 峴 宇 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 춘천시 온의동 소재 “춘천고속버스터미널” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(아카이브109 제1층 제101호 외 66개호)로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.
- (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 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 01월 19일자입니다.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2026년 01월 19일이고, 가격조사 완료일자는 2026년 01월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

(1) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장 도면 및 현관 출입문의 표시 등으로 위치 확인 하였습니다.

(2) 참고사항

- ① 본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서 담보 등 타 목적으로 사용할 수 없는바, 공매 진행 시 참고바랍니다.
 - ② 본건은 현장 조사시 이해관계인 부재 및 폐문부재로 건물이용상황 등은 "집합건축물대장 - 건축물현황도" 를 근거로 작성하였는바, 공매 진행 시 참고바랍니다.
 - ③ 본건은 의뢰인 요청으로 토지가격과 건물가격을 적정배분비율에 의거 배분 표기하였는바, 공매 진행 시 참고 바랍니다.
 - ④ 본건 기호 54 ~ 57은 기준시점 현재 일부 경계벽을 제거하여 일체로 이용중인 "튼상가"인 것으로 조사되었는바, 공매 진행 시 참고바랍니다.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		강원특별자치도 춘천시 온의동 109				
건 물 명 동, 층, 호수		아카이브109 제1층 제101호 외 66개호				
기호	층 / 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
1	1 / 101	39.7026	53.6591	93.3617	26.8080	42.5%
2	1 / 102	33.0000	44.6004	77.6004	22.2825	42.5%
3	1 / 103	33.0000	44.6004	77.6004	22.2825	42.5%
4	1 / 105	32.2500	43.5867	75.8367	21.7760	42.5%
5	1 / 106	31.5000	42.5731	74.0731	21.2696	42.5%
6	1 / 107	31.5000	42.5731	74.0731	21.2696	42.5%
7	1 / 108	32.2500	43.5867	75.8367	21.7760	42.5%
8	1 / 109	32.2500	43.5867	75.8367	21.7760	42.5%
9	1 / 110	31.5000	42.5731	74.0731	21.2696	42.5%
10	1 / 114	44.2037	59.7424	103.9461	29.8475	42.5%
11	1 / 115	34.0200	45.9790	79.9990	22.9712	42.5%
12	1 / 117	34.0200	45.9790	79.9990	22.9712	42.5%
13	1 / 118	34.0200	45.9790	79.9990	22.9712	42.5%
14	1 / 119	29.0989	39.3279	68.4268	19.6483	42.5%
15	1 / 120	17.6400	23.8409	41.4809	11.9110	42.5%
16	1 / 121	17.6400	23.8409	41.4809	11.9110	42.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

17	1 / 123	19.3200	26.1115	45.4315	13.0454	42.5%
18	1 / 124	19.7800	26.7332	46.5132	13.3560	42.5%
19	1 / 125	19.7800	26.7332	46.5132	13.3560	42.5%
20	1 / 126	38.6400	52.2230	90.8630	26.0908	42.5%
21	1 / 151	31.1754	42.1343	73.3097	21.0505	42.5%
22	1 / 152	20.2400	27.3549	47.5949	13.6666	42.5%
23	1 / 153	20.2400	27.3549	47.5949	13.6666	42.5%
24	1 / 154	39.5600	53.4664	93.0264	26.7120	42.5%
25	1 / 155	28.0800	37.9509	66.0309	19.0402	42.5%
26	1 / 156	28.8600	39.0051	67.8651	19.4870	42.5%
27	1 / 157	28.8600	39.0051	67.8651	19.4870	42.5%
28	1 / 158	28.8600	39.0051	67.8651	19.4870	42.5%
29	1 / 159	28.8600	39.0051	67.8651	19.4870	42.5%
30	1 / 160	28.8600	39.0051	67.8651	19.4870	42.5%
31	1 / 161	28.8600	39.0051	67.8651	19.4870	42.5%
32	1 / 162	37.8000	51.0877	88.8877	25.5236	42.5%
33	2 / 201	78.9908	106.7581	185.7489	53.3373	42.5%
34	2 / 202	47.8690	64.6962	112.5652	32.3228	42.5%
35	2 / 203	65.9750	89.1670	155.1420	44.5486	42.5%
36	2 / 204	65.9750	89.1670	155.1420	44.5486	42.5%
37	2 / 206	65.9750	89.1670	155.1420	44.5486	42.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

38	2 / 207	65.9750	89.1670	155.1420	44.5486	42.5%
39	2 / 208	65.9750	89.1670	155.1420	44.5486	42.5%
40	2 / 209	75.4000	101.9051	177.3051	50.9127	42.5%
41	2 / 211	83.5891	112.9728	196.5619	56.4423	42.5%
42	2 / 212	103.5300	139.9235	243.4535	69.9071	42.5%
43	2 / 213	103.5300	139.9235	243.4535	69.9071	42.5%
44	2 / 214	99.1536	134.0087	233.1623	66.9520	42.5%
45	2 / 215	67.2950	90.9510	158.2460	45.4399	42.5%
46	2 / 216	65.7300	88.8358	154.5658	44.3832	42.5%
47	2 / 218	142.5143	192.6118	335.1261	96.2306	42.5%
48	3 / 303	65.9750	89.1670	155.1420	44.5490	42.5%
49	3 / 304	65.9750	89.1670	155.1420	44.5490	42.5%
50	3 / 307	65.9750	89.1670	155.1420	44.5490	42.5%
51	3 / 308	65.9750	89.1670	155.1420	44.5490	42.5%
52	3 / 309	75.4000	101.9051	177.3051	50.9131	42.5%
53	3 / 310	50.0054	67.5836	117.5890	33.7657	42.5%
54	3 / 311	83.5891	112.9728	196.5619	56.4427	42.5%
55	3 / 312	103.5300	139.9235	243.4535	69.9076	42.5%
56	3 / 313	103.5300	139.9235	243.4535	69.9076	42.5%
57	3 / 314	75.9635	102.6666	178.6301	51.2060	42.5%
58	3 / 316	65.7300	88.8358	154.5658	44.3835	42.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

59	3 / 318	135.1443	182.6498	317.7941	91.2549	42.5%
60	4 / 401	78.9908	106.7581	185.7489	53.3385	42.5%
61	4 / 402	47.8690	64.6962	112.5652	32.3235	42.5%
62	4 / 404	65.9750	89.1670	155.1420	44.5496	42.5%
63	4 / 405	65.9750	89.1670	155.1420	44.5496	42.5%
64	4 / 406	65.9750	89.1670	155.1420	44.5496	42.5%
65	4 / 407	65.9750	89.1670	155.1420	44.5496	42.5%
66	4 / 408	65.9750	89.1670	155.1420	44.5496	42.5%
67	4 / 410	58.1515	78.5932	136.7447	39.2668	42.5%
용 도		판매시설, 근린생활시설		사용 승인일자	2024년 03월 29일	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 강원특별자치도 춘천시 온의동 소재 “춘천고속버스터미널” 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근이 가능하고 근거리에 지하철역(남춘천역-경춘선), 인근에 고속버스터미널 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난한 편입니다.
주위 환경	본건 일대는 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난한 편입니다.
토지형태 및 이용상태	대체로 등고평탄한 가장형 토지로서, 기준시점 현재 근린생활시설 건부지(아카이브109)로 이용중입니다.
인접도로 상태	본건 남서측으로 노폭 약 22미터 내외, 북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접합합니다.
전철역과의 거리	본건 북동측 근거리에 남춘천역(경춘선)이 소재합니다.
버스정류장과의 거리	본건 인근에 버스정류장이 소재합니다.
도시계획 및 기타 공법관계	해당사항 없습니다.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

기재항목	기재사항						
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상4층 건물 내 제1층 제101호 외 66개호로서, 외벽 : 석재타일붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등 입니다.						
이용상황	기호 1,2,4~29,32~50,52,53,58,60~67 : 판매시설, 근린생활시설이며, 공실 상태입니다. 기호 3 : 판매시설이며, 현황 분양임대사무실로 이용중입니다. 기호 30, 31 : 근린생활시설이며, 현황 입주지원센터로 이용중입니다. 기호 51 : 근린생활시설로 이용중입니다. [상호명 : 봄내언어행동발달센터] 기호 54~57 : 근린생활시설로 이용중입니다. [상호명 : 옥도넛키즈카페] 기호 59 : 근린생활시설로 이용중입니다. [상호명 : KSP경성제약(주)] 후첨 "내부구조도" 참고바랍니다.						
부대설비	설비	화재탐지 및 경보	스프링 쿨러	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	유무	○	○	○	○	○	○
주차여건	지하층에 주차설비 되어 있습니다.						
임대상황 및 기타	임대상황은 미상입니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (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 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 및 층, 호수 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
							신축년도
a	온의동 591	춘천센트럴파크푸르지오 132(근린생활시설)동 지1층 비02호	36.00	13.7526	680,000 (18,900)	등기사항 전부증명서	2023.09.26
							2021.08.27
b	온의동 601	춘천센트럴타워푸르지오 1층 1114호	38.7450	8.8524	745,000 (19,200)	감정평가 정보체계	2024.11.01
							2022.03.28
c	온의동 601	춘천센트럴타워푸르지오 2층 2111호	58.80	13.4346	358,000 (6,090)	등기사항 전부증명서	2025.10.15
							2022.03.28
d	온의동 601	춘천센트럴타워푸르지오 2층 2119호	58.80	13.4346	375,000 (6,380)	등기사항 전부증명서	2025.06.03
							2022.03.28
e	삼천동 796	춘천파크자이 근린생활시설동 3층 303호	40.00	15.3976	215,196 (5,380)	등기사항 전부증명서	2025.08.28
							2020.12.11
f	퇴계동 451-3외	에스엠프라자 4층 402호	112.00	155.6412	642,716 (5,740)	등기사항 전부증명서	2023.02.08
							2023.01.30

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률
- ▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

요인구분	세 부 항 목 (상업용)
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층 수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 내부 평면방식
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
1 ~ 9	a	단지 외부요인	0.98	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 접근성 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.980	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
10	a	단지 외부요인	0.98	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 접근성 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.95	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 및 내부 평면 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
11 ~ 14	a	단지 외부요인	0.98	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 접근성 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.97	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.951	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
15 ~ 32	a	단지 외부요인	0.98	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 접근성 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.80	본건은 거래사례 대비 위치별 효용(내부) 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.784	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
33 ~ 44	c	단지 외부요인	0.87	본건은 거래사례 대비 상업시설과의 접근성 및 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.870	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
45, 46	c	단지 외부요인	0.87	본건은 거래사례 대비 상업시설과의 접근성 및 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.80	본건은 거래사례 대비 위치별 효용(내부) 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.696	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
47	c	단지 외부요인	0.87	본건은 거래사례 대비 상업시설과의 접근성 및 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.90	본건은 거래사례 대비 위치별 효용(측후면) 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.783	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
48 ~ 57	c	단지 외부요인	0.87	본건은 거래사례 대비 상업시설과의 접근성 및 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.90	본건은 거래사례 대비 총별 효용 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.783	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
58	c	단지 외부요인	0.87	본건은 거래사례 대비 상업시설과의 접근성 및 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.70	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용(내부) 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.609	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
59	c	단지 외부요인	0.87	본건은 거래사례 대비 상업시설과의 접근성 및 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.80	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용(측후면) 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.696	

기호	비교 거래사례	요인구분	격차율	결 정 의 견
60 ~ 67	c	단지 외부요인	0.87	본건은 거래사례 대비 상업시설과의 접근성 및 배후지의 크기 등에서 열세합니다.
		단지 내부요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 대등합니다.
		호별요인	0.80	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
		기타요인	1.00	기타요인은 없습니다.
		누 계	0.696	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적/ 사례면적)	산출가액 (원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
1	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	39.7026 / 36	718,197,324	718,000,000 (18,100,000)
2	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	33 / 36	596,951,124	597,000,000 (18,100,000)
3	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	33 / 36	596,951,124	597,000,000 (18,100,000)
4	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	32.25 / 36	583,384,053	583,000,000 (18,100,000)
5	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	31.5 / 36	569,816,982	570,000,000 (18,100,000)
6	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	31.5 / 36	569,816,982	570,000,000 (18,100,000)
7	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	32.25 / 36	583,384,053	583,000,000 (18,100,000)
8	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	32.25 / 36	583,384,053	583,000,000 (18,100,000)
9	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.980	31.5 / 36	569,816,982	570,000,000 (18,100,000)
10	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.931	44.2037 / 36	759,638,666	760,000,000 (17,200,000)
11	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.951	34.02 / 36	597,191,455	597,000,000 (17,500,000)
12	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.951	34.02 / 36	597,191,455	597,000,000 (17,500,000)
13	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.951	34.02 / 36	597,191,455	597,000,000 (17,500,000)
14	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.951	29.0989 / 36	510,805,833	511,000,000 (17,600,000)
15	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	17.64 / 36	255,278,008	255,000,000 (14,500,000)
16	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	17.64 / 36	255,278,008	255,000,000 (14,500,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

17	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	19.32 / 36	279,590,199	280,000,000 (14,500,000)
18	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	19.78 / 36	286,247,109	286,000,000 (14,500,000)
19	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	19.78 / 36	286,247,109	286,000,000 (14,500,000)
20	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	38.64 / 36	559,180,398	559,000,000 (14,500,000)
21	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	31.1754 / 36	451,156,123	451,000,000 (14,500,000)
22	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	20.24 / 36	292,904,018	293,000,000 (14,500,000)
23	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	20.24 / 36	292,904,018	293,000,000 (14,500,000)
24	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	39.56 / 36	572,494,217	572,000,000 (14,500,000)
25	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	28.08 / 36	406,360,911	406,000,000 (14,500,000)
26	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	28.86 / 36	417,648,714	418,000,000 (14,500,000)
27	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	28.86 / 36	417,648,714	418,000,000 (14,500,000)
28	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	28.86 / 36	417,648,714	418,000,000 (14,500,000)
29	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	28.86 / 36	417,648,714	418,000,000 (14,500,000)
30	680,000,000 (18,900,000)	1.000	0.97722	0.784	28.86 / 36	417,648,714	418,000,000 (14,500,000)
31	680,000,000 (18,890,000)	1.000	0.97722	0.784	28.86 / 36	417,648,714	418,000,000 (14,500,000)
32	680,000,000 (18,890,000)	1.000	0.97722	0.784	37.8 / 36	547,024,303	547,000,000 (14,500,000)
33	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	78.9908 / 58.8	415,894,791	416,000,000 (5,270,000)
34	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	47.869 / 58.8	252,035,272	252,000,000 (5,260,000)
35	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	65.975 / 58.8	347,365,248	347,000,000 (5,260,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

36	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	65.975 / 58.8	347,365,248	347,000,000 (5,260,000)
37	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	65.975 / 58.8	347,365,248	347,000,000 (5,260,000)
38	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	65.975 / 58.8	347,365,248	347,000,000 (5,260,000)
39	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	65.975 / 58.8	347,365,248	347,000,000 (5,260,000)
40	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	75.4 / 58.8	396,988,855	397,000,000 (5,270,000)
41	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	83.5891 / 58.8	440,105,319	440,000,000 (5,260,000)
42	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	103.53 / 58.8	545,096,235	545,000,000 (5,260,000)
43	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	103.53 / 58.8	545,096,235	545,000,000 (5,260,000)
44	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.870	99.1536 / 58.8	522,054,033	522,000,000 (5,260,000)
45	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	67.295 / 58.8	283,452,148	283,000,000 (4,210,000)
46	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	65.73 / 58.8	276,860,238	277,000,000 (4,210,000)
47	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	142.5143 / 58.8	675,317,372	675,000,000 (4,740,000)
48	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	65.975 / 58.8	312,628,723	313,000,000 (4,740,000)
49	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	65.975 / 58.8	312,628,723	313,000,000 (4,740,000)
50	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	65.975 / 58.8	312,628,723	313,000,000 (4,740,000)
51	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	65.975 / 58.8	312,628,723	313,000,000 (4,740,000)
52	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	75.4 / 58.8	357,289,969	357,000,000 (4,730,000)
53	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	50.0054 / 58.8	236,955,276	237,000,000 (4,740,000)
54	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	83.5891 / 58.8	396,094,787	396,000,000 (4,740,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

55	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	103.53 / 58.8	490,586,612	491,000,000 (4,740,000)
56	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	103.53 / 58.8	490,586,612	491,000,000 (4,740,000)
57	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.783	75.9635 / 58.8	359,960,167	360,000,000 (4,740,000)
58	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.609	65.73 / 58.8	242,252,708	242,000,000 (3,680,000)
59	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	135.1443 / 58.8	569,239,054	569,000,000 (4,210,000)
60	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	78.9908 / 58.8	332,715,833	333,000,000 (4,220,000)
61	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	47.869 / 58.8	201,628,217	202,000,000 (4,220,000)
62	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	65.975 / 58.8	277,892,198	278,000,000 (4,210,000)
63	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	65.975 / 58.8	277,892,198	278,000,000 (4,210,000)
64	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	65.975 / 58.8	277,892,198	278,000,000 (4,210,000)
65	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	65.975 / 58.8	277,892,198	278,000,000 (4,210,000)
66	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	65.975 / 58.8	277,892,198	278,000,000 (4,210,000)
67	358,000,000 (6,090,000)	1.000	0.99399	0.696	58.1515 / 58.8	244,938,964	245,000,000 (4,210,000)
합 계		-	-	-	-	-	28,076,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

사례	소재지	건물명 (용도)	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (단가:원/㎡)	기준시점
								신축년도
g	온의동 587-8외	뉴타운	1/101	179.89	177.80	담보	2,670,000,000 (14,800,000)	2023.10.05
								2017.02.20
h	온의동 587-5	춘천강남 하이엔드	1/104	71.93	21.91	담보	1,000,000,000 (13,900,000)	2024.11.15
								2017.10.27
i	온의동 587-3	더스위트캐슬	3/309	59.1058	40.50	담보	251,000,000 (4,250,000)	2024.01.11
								2016.09.01
j	온의동 601	춘천센트럴타워 푸르지오	2/2102	35.7790	8.1749	담보	162,000,000 (4,530,000)	2024.07.16
								2022.03.28
k	효자동 651	더베네치아 스위트	2/2-1	41.450	7.4175	경매	222,000,000 (5,360,000)	2025.11.25
								2018.08.29

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 유사부동산 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	층수	가격수준(전유기준)	비 고
춘천 고속버스터미널 북서측 인근	-	근린생활시설	1층	@14,000,000원/㎡ ~ @18,000,000원/㎡	-
			2층	@5,500,000원/㎡ 내외	
			3~4층	@4,000,000원/㎡ ~ @5,000,000원/㎡	
인근지역과의 가격수준에 관한 의견					
근린생활시설 특성상 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있습니다.					

(3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 상가 / 전체, 단위 : %)

지역통계	강원	춘천시	온의동
1년간 평균	50.75	47.01	0.00
6개월 평균	55.91	53.29	0.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	1층 101호	39.7026	718,000,000	@18,100,000	-
2	1층 102호	33.0000	597,000,000	@18,100,000	-
3	1층 103호	33.0000	597,000,000	@18,100,000	-
4	1층 105호	32.2500	583,000,000	@18,100,000	-
5	1층 106호	31.5000	570,000,000	@18,100,000	-
6	1층 107호	31.5000	570,000,000	@18,100,000	-
7	1층 108호	32.2500	583,000,000	@18,100,000	-
8	1층 109호	32.2500	583,000,000	@18,100,000	-
9	1층 110호	31.5000	570,000,000	@18,100,000	-
10	1층 114호	44.2037	760,000,000	@17,200,000	-
11	1층 115호	34.0200	597,000,000	@17,500,000	-
12	1층 117호	34.0200	597,000,000	@17,500,000	-
13	1층 118호	34.0200	597,000,000	@17,500,000	-
14	1층 119호	29.0989	511,000,000	@17,600,000	-
15	1층 120호	17.6400	255,000,000	@14,500,000	-
16	1층 121호	17.6400	255,000,000	@14,500,000	-
17	1층 123호	19.3200	280,000,000	@14,500,000	-
18	1층 124호	19.7800	286,000,000	@14,500,000	-
19	1층 125호	19.7800	286,000,000	@14,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

20	1층 126호	38.6400	559,000,000	@14,500,000	-
21	1층 151호	31.1754	451,000,000	@14,500,000	-
22	1층 152호	20.2400	293,000,000	@14,500,000	-
23	1층 153호	20.2400	293,000,000	@14,500,000	-
24	1층 154호	39.5600	572,000,000	@14,500,000	-
25	1층 155호	28.0800	406,000,000	@14,500,000	-
26	1층 156호	28.8600	418,000,000	@14,500,000	-
27	1층 157호	28.8600	418,000,000	@14,500,000	-
28	1층 158호	28.8600	418,000,000	@14,500,000	-
29	1층 159호	28.8600	418,000,000	@14,500,000	-
30	1층 160호	28.8600	418,000,000	@14,500,000	-
31	1층 161호	28.8600	418,000,000	@14,500,000	-
32	1층 162호	37.8000	547,000,000	@14,500,000	-
33	2층 201호	78.9908	416,000,000	@5,270,000	-
34	2층 202호	47.8690	252,000,000	@5,260,000	-
35	2층 203호	65.9750	347,000,000	@5,260,000	-
36	2층 204호	65.9750	347,000,000	@5,260,000	-
37	2층 206호	65.9750	347,000,000	@5,260,000	-
38	2층 207호	65.9750	347,000,000	@5,260,000	-
39	2층 208호	65.9750	347,000,000	@5,260,000	-
40	2층 209호	75.4000	397,000,000	@5,270,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

41	2층 211호	83.5891	440,000,000	@5,260,000	-
42	2층 212호	103.5300	545,000,000	@5,260,000	-
43	2층 213호	103.5300	545,000,000	@5,260,000	-
44	2층 214호	99.1536	522,000,000	@5,260,000	-
45	2층 215호	67.2950	283,000,000	@4,210,000	-
46	2층 216호	65.7300	277,000,000	@4,210,000	-
47	2층 218호	142.5143	675,000,000	@4,740,000	-
48	3층 303호	65.9750	313,000,000	@4,740,000	-
49	3층 304호	65.9750	313,000,000	@4,740,000	-
50	3층 307호	65.9750	313,000,000	@4,740,000	-
51	3층 308호	65.9750	313,000,000	@4,740,000	-
52	3층 309호	75.4000	357,000,000	@4,730,000	-
53	3층 310호	50.0054	237,000,000	@4,740,000	-
54	3층 311호	83.5891	396,000,000	@4,740,000	-
55	3층 312호	103.5300	491,000,000	@4,740,000	-
56	3층 313호	103.5300	491,000,000	@4,740,000	-
57	3층 314호	75.9635	360,000,000	@4,740,000	-
58	3층 316호	65.7300	242,000,000	@3,680,000	-
59	3층 318호	135.1443	569,000,000	@4,210,000	-
60	4층 401호	78.9908	333,000,000	@4,220,000	-
61	4층 402호	47.8690	202,000,000	@4,220,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

62	4층 404호	65.9750	278,000,000	@4,210,000	-
63	4층 405호	65.9750	278,000,000	@4,210,000	-
64	4층 406호	65.9750	278,000,000	@4,210,000	-
65	4층 407호	65.9750	278,000,000	@4,210,000	-
66	4층 408호	65.9750	278,000,000	@4,210,000	-
67	4층 410호	58.1515	245,000,000	@4,210,000	-
감정평가액 합계			₩28,076,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

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

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용	목 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	33.0000	33	597,000,000	공용면적 44.6004㎡
					22.2825			
				1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	22.2825		
							배분내역 토지: 179,100,000 건물: 417,900,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	33.0000	33	597,000,000	공용면적 44.6004㎡
					22.2825			
				1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	22.2825		
							배분내역 토지: 179,100,000 건물: 417,900,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	32.2500	32.25	583,000,000	공용면적 43.5867㎡
					21.776			
				1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	21.776		
							배분내역 토지: 174,900,000 건물: 408,100,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 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			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	31.5000	31.5	570,000,000	공용면적 42.5731㎡
				21.2696			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	21.2696	배분내역 토지: 171,000,000 건물: 399,000,000	
6			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	31.5000	31.5	570,000,000	공용면적 42.5731㎡
				21.2696			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	21.2696	배분내역 토지: 171,000,000 건물: 399,000,000	
7			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	32.2500	32.25	583,000,000	공용면적 43.5867㎡
				21.776			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	21.776	배분내역 토지: 174,900,000 건물: 408,100,000	

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		
8			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호 1 소유권대지권	32.2500 21.776 3,051x----- 3,051	32.25 21.776	583,000,000 배분내역 토지: 174,900,000 건물: 408,100,000	공용면적 43.5867㎡
9			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호 1 소유권대지권	31.5000 21.2696 3,051x----- 3,051	31.5 21.2696	570,000,000 배분내역 토지: 171,000,000 건물: 399,000,000	공용면적 42.5731㎡
10			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호 1 소유권대지권	44.2037 29.8475 3,051x----- 3,051	44.2037 29.8475	760,000,000 배분내역 토지: 228,000,000 건물: 532,000,000	공용면적 59.7424㎡

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
11			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	34.0200	34.02	597,000,000	공용면적 45.979㎡
				22.9712			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	22.9712		
12			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	34.0200	34.02	597,000,000	공용면적 45.979㎡
				22.9712			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	22.9712		
13			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제118호	34.0200	34.02	597,000,000	공용면적 45.979㎡
				22.9712			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	22.9712		
						배분내역 토지: 179,100,000 건물: 417,900,000	
						배분내역 토지: 179,100,000 건물: 417,900,000	

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		
14			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119호	29.0989	29.0989	511,000,000	공용면적 39.3279㎡
				19.6483			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	19.6483		
						배분내역	
					토지:	153,300,000	
					건물:	357,700,000	
15			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제120호	17.6400	17.64	255,000,000	공용면적 23.8409㎡
				11.911			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	11.911		
						배분내역	
					토지:	76,500,000	
					건물:	178,500,000	
16			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호	17.6400	17.64	255,000,000	공용면적 23.8409㎡
				11.911			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	11.911		
						배분내역	
					토지:	76,500,000	
					건물:	178,500,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
17			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제123호	19.3200	19.32	280,000,000	공용면적 26.1115㎡
				13.0454			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	13.0454		
						배분내역 토지: 84,000,000 건물: 196,000,000	
18			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제124호	19.7800	19.78	286,000,000	공용면적 26.7332㎡
				13.356			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	13.356		
						배분내역 토지: 85,800,000 건물: 200,200,000	
19			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제125호	19.7800	19.78	286,000,000	공용면적 26.7332㎡
				13.356			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	13.356		
						배분내역 토지: 85,800,000 건물: 200,200,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	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			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제126호	38.6400	38.64	559,000,000	공용면적 52.223㎡
			1 소유권대지권	26.0908 3,051x----- 3,051	26.0908	배분내역 토지: 85,800,000 건물: 200,200,000	
21			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제151호	31.1754	31.1754	451,000,000	공용면적 42.1343㎡
			1 소유권대지권	21.0505 3,051x----- 3,051	21.0505	배분내역 토지: 135,300,000 건물: 315,700,000	
22			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제152호	20.2400	20.24	293,000,000	공용면적 27.3549㎡
			1 소유권대지권	13.6666 3,051x----- 3,051	13.6666	배분내역 토지: 87,900,000 건물: 205,100,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 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 제1층 제153호	20.2400	20.24	293,000,000	공용면적 27.3549㎡
				13.6666			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	13.6666		
24			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제154호	39.5600	39.56	572,000,000	공용면적 53.4664㎡
				26.712			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	26.712		
25			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제155호	28.0800	28.08	406,000,000	공용면적 37.9509㎡
				19.0402			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	19.0402		
						배분내역	
					토지:	87,900,000	
					건물:	205,100,000	
						배분내역	
					토지:	171,600,000	
					건물:	400,400,000	
						배분내역	
					토지:	121,800,000	
					건물:	284,200,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
26			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제156호 1 소유권대지권	28.8600 19.487 3,051x----- 3,051	28.86 19.487	418,000,000 배분내역 토지: 125,400,000 건물: 292,600,000	공용면적 39.0051㎡
27			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제157호 1 소유권대지권	28.8600 19.487 3,051x----- 3,051	28.86 19.487	418,000,000 배분내역 토지: 125,400,000 건물: 292,600,000	공용면적 39.0051㎡
28			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제158호 1 소유권대지권	28.8600 19.487 3,051x----- 3,051	28.86 19.487	418,000,000 배분내역 토지: 125,400,000 건물: 292,600,000	공용면적 39.0051㎡

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
29			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제159호	28.8600	28.86	418,000,000	공용면적 39.0051㎡
				19.487			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	19.487		
						배분내역	
					토지:	125,400,000	
					건물:	292,600,000	
30			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제160호	28.8600	28.86	418,000,000	공용면적 39.0051㎡
				19.487			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	19.487		
						배분내역	
					토지:	125,400,000	
					건물:	292,600,000	
31			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제161호	28.8600	28.86	418,000,000	공용면적 39.0051㎡
				19.487			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	19.487		
						배분내역	
					토지:	125,400,000	
					건물:	292,600,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
32			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제162호	37.8000	37.8	547,000,000	공용면적 51.0877㎡
				25.5236			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	25.5236	배분내역 토지: 164,100,000 건물: 382,900,000	
33			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	78.9908	78.9908	416,000,000	공용면적 106.7581㎡
				53.3373			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	53.3373	배분내역 토지: 124,800,000 건물: 291,200,000	
34			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	47.8690	47.869	252,000,000	공용면적 64.6962㎡
				32.3228			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	32.3228	배분내역 토지: 75,600,000 건물: 176,400,000	

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		
35			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	65.9750	65.975	347,000,000	공용면적 89.1670㎡
			1 소유권대지권	44.5486 3,051x----- 3,051	44.5486	배분내역 토지: 104,100,000 건물: 242,900,000	
36			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	65.9750	65.975	347,000,000	공용면적 89.1670㎡
			1 소유권대지권	44.5486 3,051x----- 3,051	44.5486	배분내역 토지: 104,100,000 건물: 242,900,000	
37			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	65.9750	65.975	347,000,000	공용면적 89.1670㎡
			1 소유권대지권	44.5486 3,051x----- 3,051	44.5486	배분내역 토지: 104,100,000 건물: 242,900,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 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			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제207호	65.9750	65.975	347,000,000	공용면적 89.1670㎡
				44.5486			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.5486	배분내역 토지: 104,100,000 건물: 242,900,000	
39			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	65.9750	65.975	347,000,000	공용면적 89.1670㎡
				44.5486			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.5486	배분내역 토지: 104,100,000 건물: 242,900,000	
40			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	75.4000	75.4	397,000,000	공용면적 101.9051㎡
				50.9127			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	50.9127	배분내역 토지: 119,100,000 건물: 277,900,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
41			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	83.5891	83.5891	440,000,000	공용면적 112.9728㎡
				56.4423			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	56.4423	배분내역 토지: 132,000,000 건물: 308,000,000	
42			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	103.5300	103.53	545,000,000	공용면적 139.9235㎡
				69.9071			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	69.9071	배분내역 토지: 163,500,000 건물: 381,500,000	
43			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	103.5300	103.53	545,000,000	공용면적 139.9235㎡
				69.9071			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	69.9071	배분내역 토지: 163,500,000 건물: 381,500,000	

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		
44			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	99.1536	99.1536	522,000,000	공용면적 134.0087㎡
			1 소유권대지권	66.952 3,051x----- 3,051	66.952	배분내역 토지: 156,600,000 건물: 365,400,000	
45			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호	67.2950	67.295	283,000,000	공용면적 90.9510㎡
			1 소유권대지권	45.4399 3,051x----- 3,051	45.4399	배분내역 토지: 84,900,000 건물: 198,100,000	
46			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제216호	65.7300	65.73	277,000,000	공용면적 88.8358㎡
			1 소유권대지권	44.3832 3,051x----- 3,051	44.3832	배분내역 토지: 83,100,000 건물: 193,900,000	

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		
47			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제218호 1 소유권대지권	142.5143 96.2306 3,051x----- 3,051	142.5143 96.2306	675,000,000 배분내역 토지: 202,500,000 건물: 472,500,000	공용면적 192.6118㎡
48			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 1 소유권대지권	65.9750 44.549 3,051x----- 3,051	65.975 44.549	313,000,000 배분내역 토지: 93,900,000 건물: 219,100,000	공용면적 89.1670㎡
49			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 1 소유권대지권	65.9750 44.549 3,051x----- 3,051	65.975 44.549	313,000,000 배분내역 토지: 93,900,000 건물: 219,100,000	공용면적 89.1670㎡

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
50			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	65.9750	65.975	313,000,000	공용면적 89.1670㎡
				44.549			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.549	배분내역 토지: 93,900,000 건물: 219,100,000	
51			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	65.9750	65.975	313,000,000	공용면적 89.1670㎡
				44.549			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.549	배분내역 토지: 93,900,000 건물: 219,100,000	
52			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제309호	75.4000	75.4	357,000,000	공용면적 101.9051㎡
				50.9131			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	50.9131	배분내역 토지: 107,100,000 건물: 249,900,000	

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		
53			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제310호 1 소유권대지권	50.0054 33.7657 3,051x----- 3,051	50.0054 33.7657	237,000,000 배분내역 토지: 71,100,000 건물: 165,900,000	공용면적 67.5836㎡
54			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호 1 소유권대지권	83.5891 56.4427 3,051x----- 3,051	83.5891 56.4427	396,000,000 배분내역 토지: 118,800,000 건물: 277,200,000	공용면적 112.9728㎡
55			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호 1 소유권대지권	103.5300 69.9076 3,051x----- 3,051	103.53 69.9076	491,000,000 배분내역 토지: 147,300,000 건물: 343,700,000	공용면적 139.9235㎡

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
56			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제313호	103.5300	103.53	491,000,000	공용면적 139.9235㎡
				69.9076			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	69.9076	배분내역 토지: 147,300,000 건물: 343,700,000	
57			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	75.9635	75.9635	360,000,000	공용면적 102.6666㎡
				51.206			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	51.206	배분내역 토지: 108,000,000 건물: 252,000,000	
58			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제316호	65.7300	65.73	242,000,000	공용면적 88.8358㎡
				44.3835			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.3835	배분내역 토지: 72,600,000 건물: 169,400,000	

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		
59			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제318호	135.1443	135.1443	569,000,000	공용면적 182.6498㎡
			1 소유권대지권	91.2549 3,051x----- 3,051	91.2549	배분내역 토지: 170,700,000 건물: 398,300,000	
60			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	78.9908	78.9908	333,000,000	공용면적 106.7581㎡
			1 소유권대지권	53.3385 3,051x----- 3,051	53.3385	배분내역 토지: 99,900,000 건물: 233,100,000	
61			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	47.8690	47.869	202,000,000	공용면적 64.6962㎡
			1 소유권대지권	32.3235 3,051x----- 3,051	32.3235	배분내역 토지: 60,600,000 건물: 141,400,000	

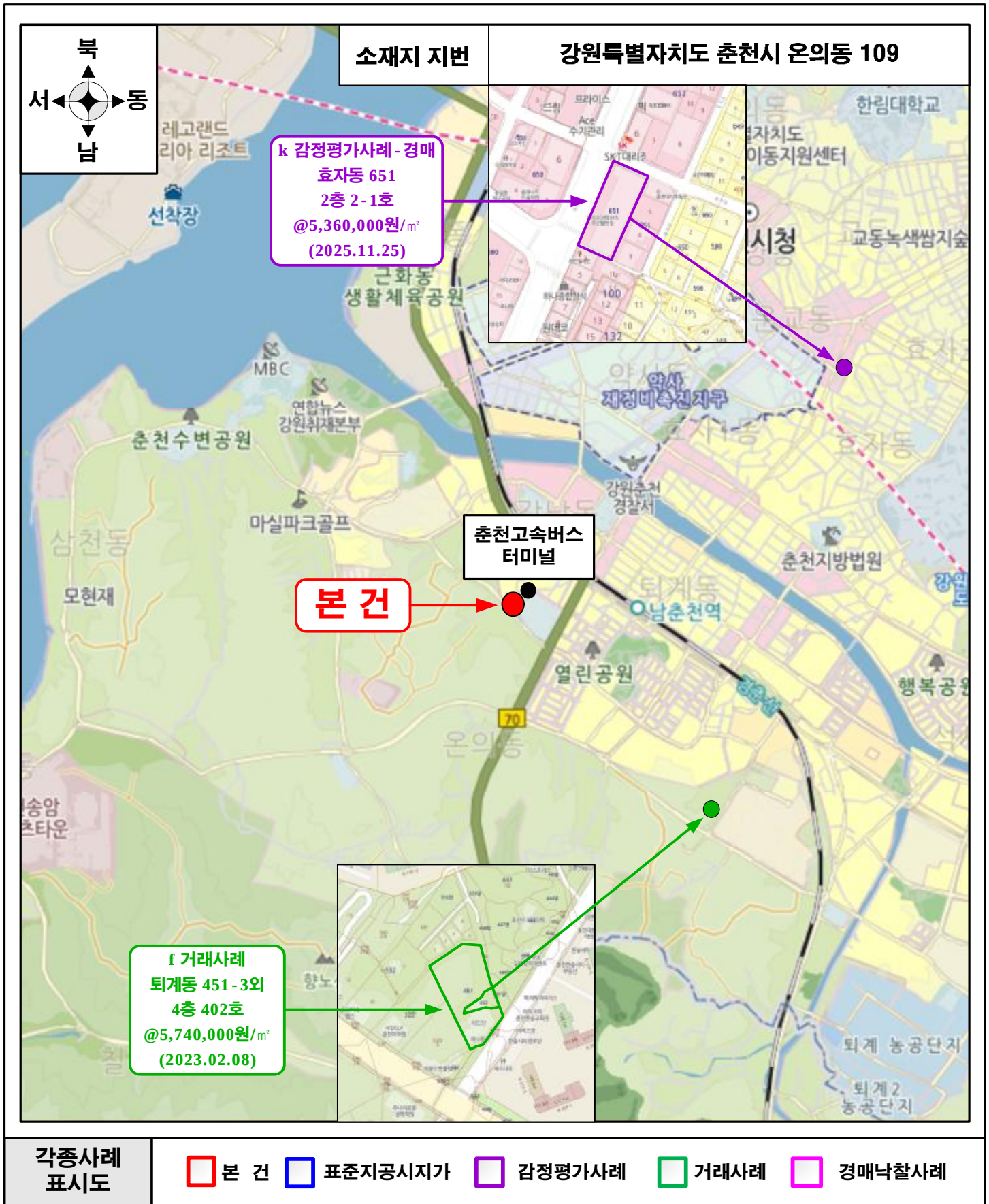
구분건물 감정평가 명세표

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		
62			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	65.9750	65.975	278,000,000	공용면적 89.1670㎡
				44.5496			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.5496	배분내역 토지: 83,400,000 건물: 194,600,000	
63			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	65.9750	65.975	278,000,000	공용면적 89.1670㎡
				44.5496			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.5496	배분내역 토지: 83,400,000 건물: 194,600,000	
64			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	65.9750	65.975	278,000,000	공용면적 89.1670㎡
				44.5496			
			1 소유권대지권	3,051x----- 3,051	44.5496	배분내역 토지: 83,400,000 건물: 194,600,000	

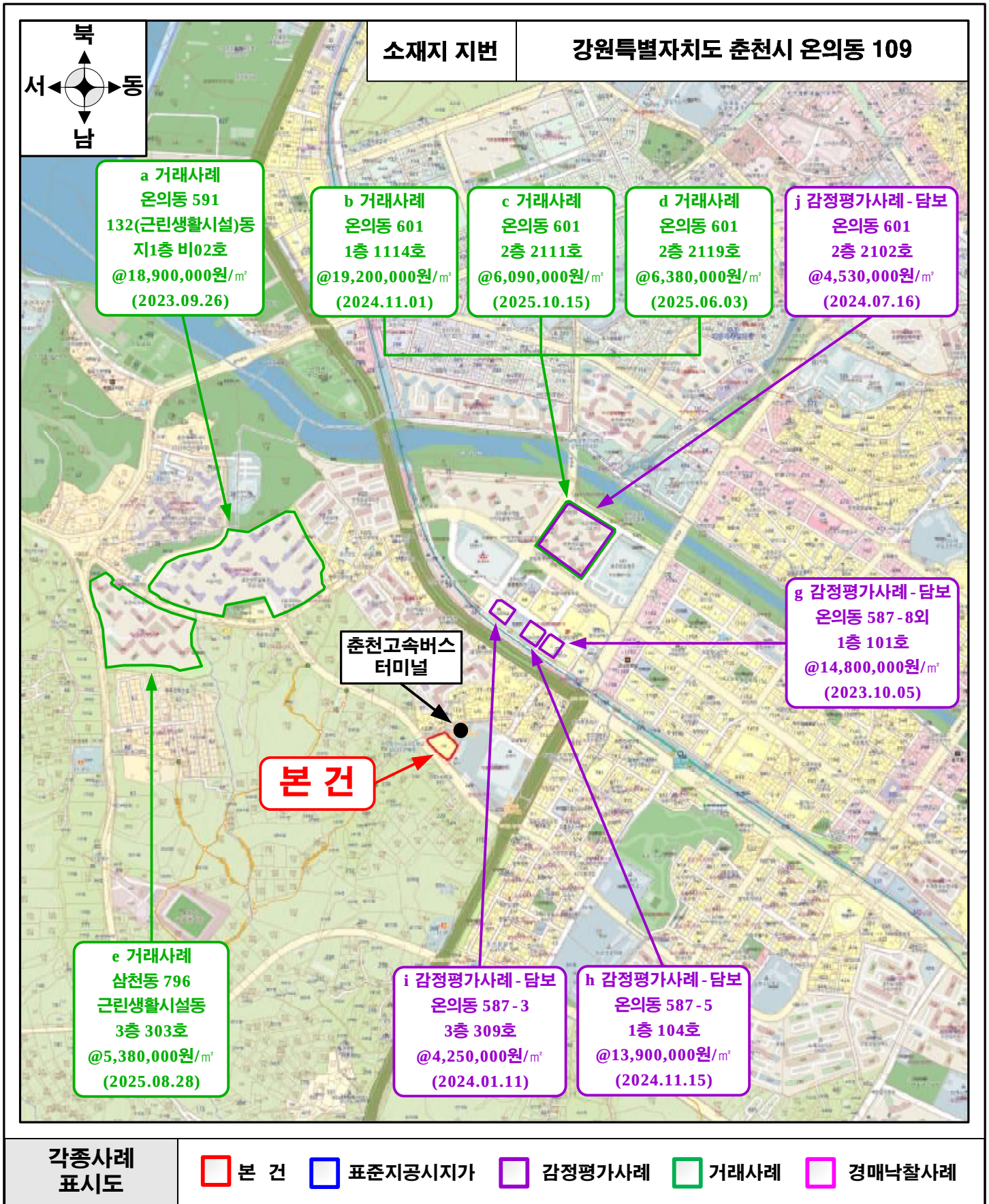
구분건물 감정평가 명세표

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		
65			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	65.9750	65.975	278,000,000	공용면적 89.1670㎡
66			44.5496	3,051x----- 3,051	44.5496		
			1 소유권대지권				
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제408호	65.9750	65.975	278,000,000	공용면적 89.1670㎡
			44.5496	3,051x----- 3,051	44.5496		
			1 소유권대지권				
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제410호	58.1515	58.1515	245,000,000	공용면적 78.5932㎡
			39.2668	3,051x----- 3,051	39.2668		
			1 소유권대지권				
합 계			\28,076,000,000.-				
		이 하	여	백			

광역 위치도



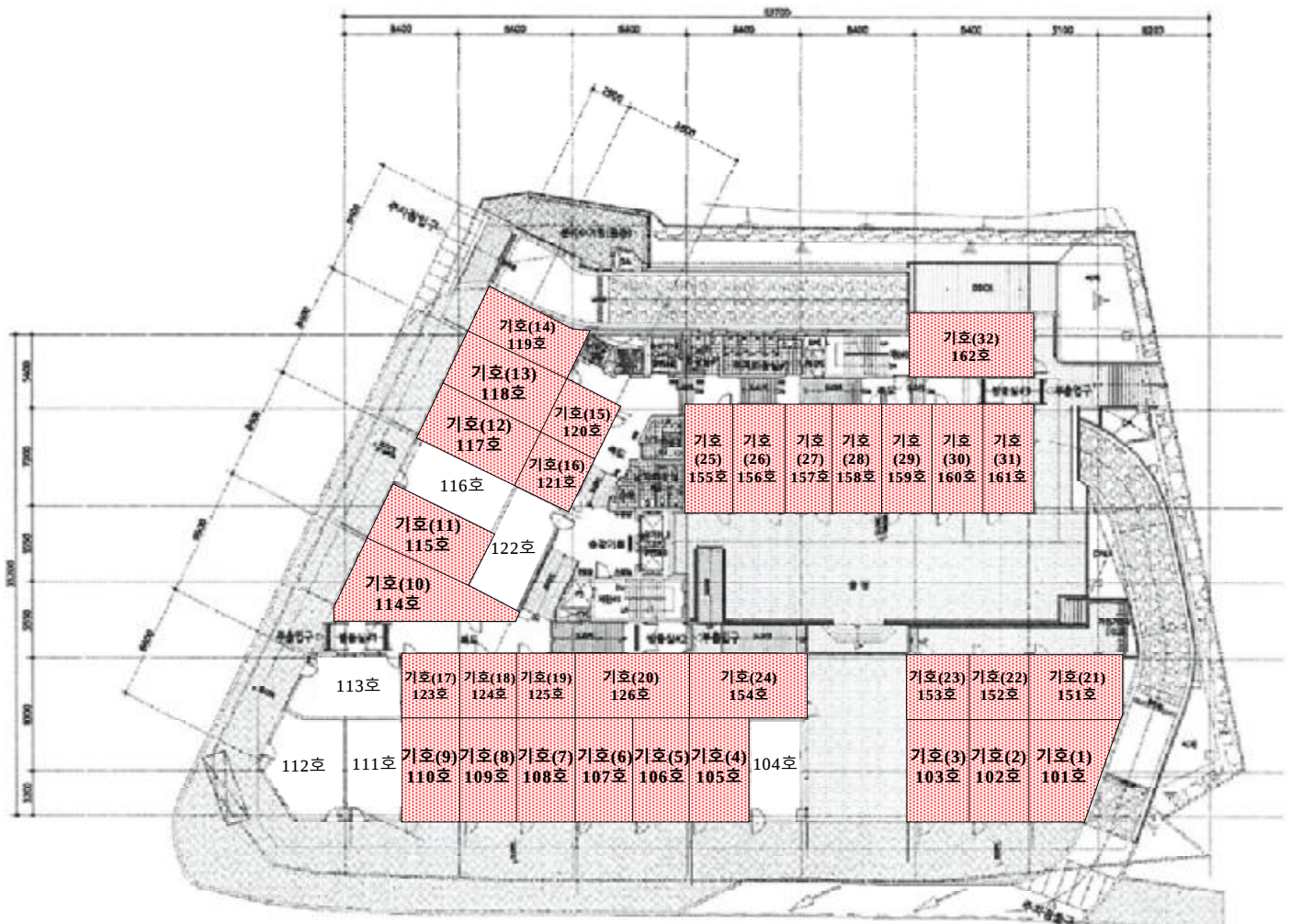
위 치 도



호별 배치도



축척 = None Scale



【 제 1층 】

호별 배치도

본 건

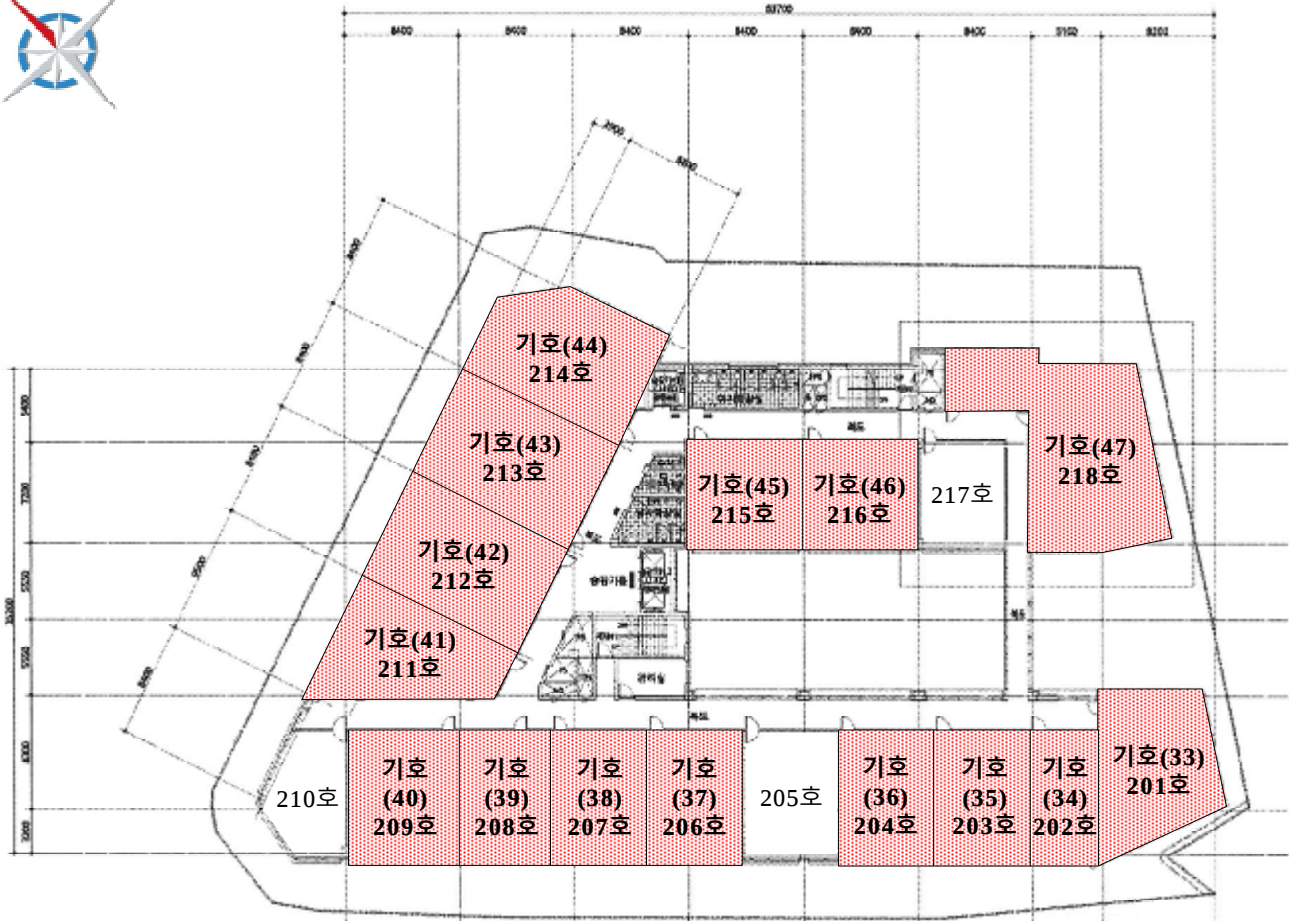
아카이브109

- 기호(1) : 제1층 제101호 (전유면적 : 39.7026㎡) / (현황 공실)
기호(2) : 제1층 제102호 (전유면적 : 33.0000㎡) / (현황 공실)
기호(3) : 제1층 제103호 (전유면적 : 33.0000㎡) / (현황 분양임대사무실)
기호(4) : 제1층 제105호 (전유면적 : 32.2500㎡) / (현황 공실)
기호(5) : 제1층 제106호 (전유면적 : 31.5000㎡) / (현황 공실)
기호(6) : 제1층 제107호 (전유면적 : 31.5000㎡) / (현황 공실)
기호(7) : 제1층 제108호 (전유면적 : 32.2500㎡) / (현황 공실)
기호(8) : 제1층 제109호 (전유면적 : 32.2500㎡) / (현황 공실)
기호(9) : 제1층 제110호 (전유면적 : 31.5000㎡) / (현황 공실)
기호(10) : 제1층 제114호 (전유면적 : 44.2037㎡) / (현황 공실)
기호(11) : 제1층 제115호 (전유면적 : 34.0200㎡) / (현황 공실)
기호(12) : 제1층 제117호 (전유면적 : 34.0200㎡) / (현황 공실)
기호(13) : 제1층 제118호 (전유면적 : 34.0200㎡) / (현황 공실)
기호(14) : 제1층 제119호 (전유면적 : 29.0989㎡) / (현황 공실)
기호(15) : 제1층 제120호 (전유면적 : 17.6400㎡) / (현황 공실)
기호(16) : 제1층 제121호 (전유면적 : 17.6400㎡) / (현황 공실)
기호(17) : 제1층 제123호 (전유면적 : 19.3200㎡) / (현황 공실)
기호(18) : 제1층 제124호 (전유면적 : 19.7800㎡) / (현황 공실)
기호(19) : 제1층 제125호 (전유면적 : 19.7800㎡) / (현황 공실)
기호(20) : 제1층 제126호 (전유면적 : 38.6400㎡) / (현황 공실)
기호(21) : 제1층 제151호 (전유면적 : 31.1754㎡) / (현황 공실)
기호(22) : 제1층 제152호 (전유면적 : 20.2400㎡) / (현황 공실)
기호(23) : 제1층 제153호 (전유면적 : 20.2400㎡) / (현황 공실)
기호(24) : 제1층 제154호 (전유면적 : 39.5600㎡) / (현황 공실)
기호(25) : 제1층 제155호 (전유면적 : 28.0800㎡) / (현황 공실)
기호(26) : 제1층 제156호 (전유면적 : 28.8600㎡) / (현황 공실)
기호(27) : 제1층 제157호 (전유면적 : 28.8600㎡) / (현황 공실)
기호(28) : 제1층 제158호 (전유면적 : 28.8600㎡) / (현황 공실)
기호(29) : 제1층 제159호 (전유면적 : 28.8600㎡) / (현황 공실)
기호(30) : 제1층 제160호 (전유면적 : 28.8600㎡) / (현황 입주지원센터)
기호(31) : 제1층 제161호 (전유면적 : 28.8600㎡) / (현황 입주지원센터)
기호(32) : 제1층 제162호 (전유면적 : 37.8000㎡) / (현황 공실)

호별 배치도



축척 = None Scale



【 제 2층 】

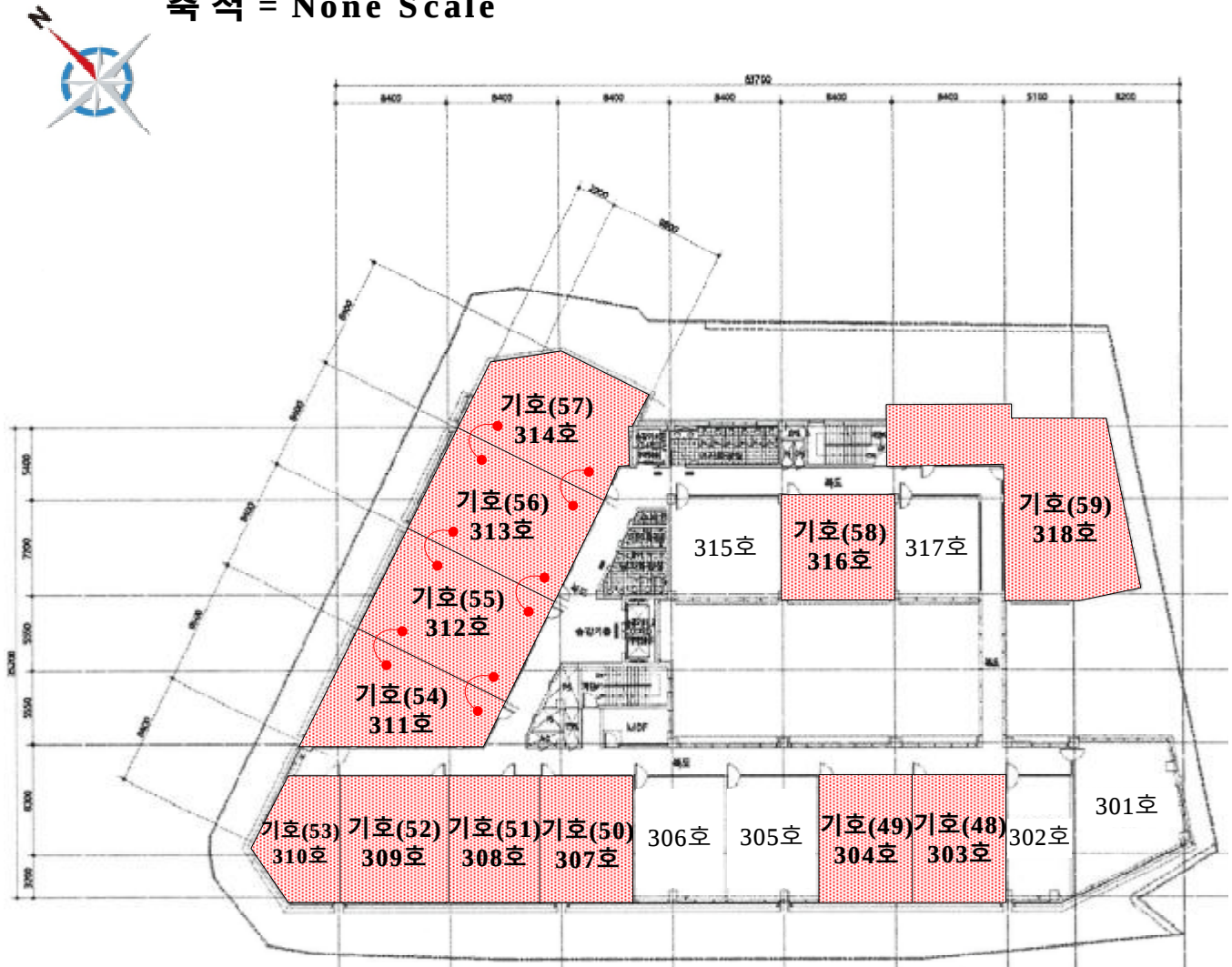
본 건

아카이브109

- 기호(33) : 제2층 제201호 (전유면적 : 78.9908㎡) / (현황 공실)
- 기호(34) : 제2층 제202호 (전유면적 : 47.8690㎡) / (현황 공실)
- 기호(35) : 제2층 제203호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(36) : 제2층 제204호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(37) : 제2층 제206호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(38) : 제2층 제207호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(39) : 제2층 제208호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(40) : 제2층 제209호 (전유면적 : 75.4000㎡) / (현황 공실)
- 기호(41) : 제2층 제211호 (전유면적 : 83.5891㎡) / (현황 공실)
- 기호(42) : 제2층 제212호 (전유면적 : 103.5300㎡) / (현황 공실)
- 기호(43) : 제2층 제213호 (전유면적 : 103.5300㎡) / (현황 공실)
- 기호(44) : 제2층 제214호 (전유면적 : 99.1536㎡) / (현황 공실)
- 기호(45) : 제2층 제215호 (전유면적 : 67.2950㎡) / (현황 공실)
- 기호(46) : 제2층 제216호 (전유면적 : 65.7300㎡) / (현황 공실)
- 기호(47) : 제2층 제218호 (전유면적 : 142.5143㎡) / (현황 공실)

호별 배치도

축척 = None Scale



【 제 3층 】

본 건

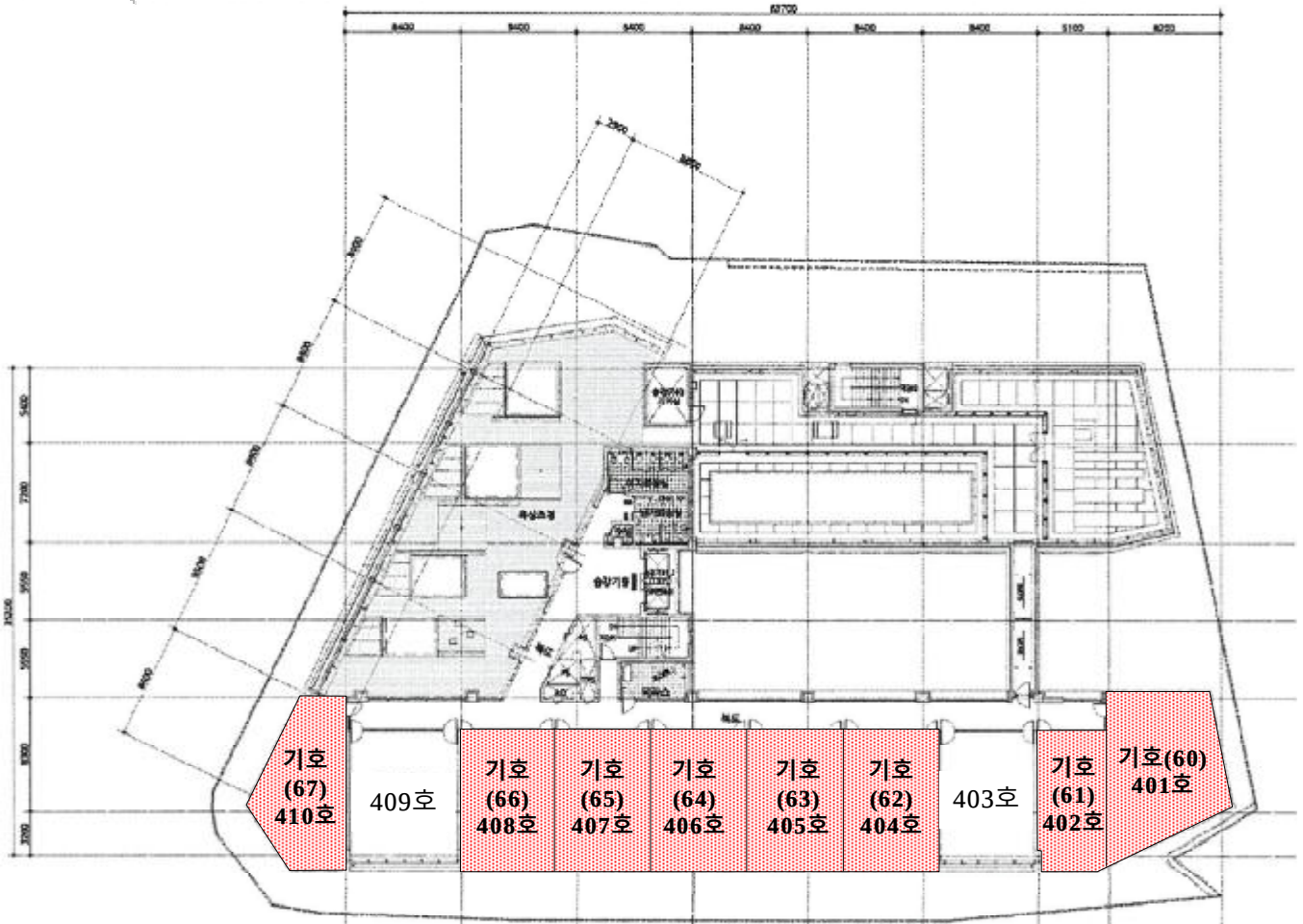
아카이브109

- 기호(48) : 제3층 제303호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(49) : 제3층 제304호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(50) : 제3층 제307호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(51) : 제3층 제308호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (근린생활시설(상호명:봄내언어행동발달센터))
- 기호(52) : 제3층 제309호 (전유면적 : 75.4000㎡) / (현황 공실)
- 기호(53) : 제3층 제310호 (전유면적 : 50.0054㎡) / (현황 공실)
- 기호(54) : 제3층 제311호 (전유면적 : 83.5891㎡) / (근린생활시설(상호명:옥토넛키즈카페))
- 기호(55) : 제3층 제312호 (전유면적 : 103.5300㎡) / (근린생활시설(상호명:옥토넛키즈카페))
- 기호(56) : 제3층 제313호 (전유면적 : 103.5300㎡) / (근린생활시설(상호명:옥토넛키즈카페))
- 기호(57) : 제3층 제314호 (전유면적 : 75.9635㎡) / (근린생활시설(상호명:옥토넛키즈카페))
- 기호(58) : 제3층 제316호 (전유면적 : 65.7300㎡) / (현황 공실)
- 기호(59) : 제3층 제318호 (전유면적 : 135.1443㎡) / (근린생활시설(상호명:KSP경성제약(주)))

호별 배치도



축척 = None Scale



【 제 4층 】

본 건

아카이브109

- 기호(60) : 제4층 제401호 (전유면적 : 78.9908㎡) / (현황 공실)
- 기호(61) : 제4층 제402호 (전유면적 : 47.8690㎡) / (현황 공실)
- 기호(62) : 제4층 제404호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(63) : 제4층 제405호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(64) : 제4층 제406호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(65) : 제4층 제407호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(66) : 제4층 제408호 (전유면적 : 65.9750㎡) / (현황 공실)
- 기호(67) : 제4층 제410호 (전유면적 : 58.1515㎡) / (현황 공실)

사 진 용 지



주위 전경



본건이 속한 건물 전경



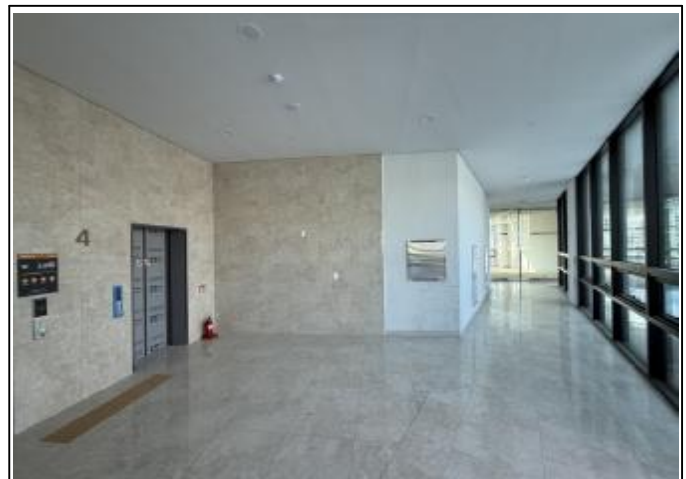
1층 복도 전경



2층 복도 전경



3층 복도 전경



4층 복도 전경

사 진 용 지



101호 ~ 103호 전경



155호 ~ 161호 전경



201호 ~ 202호 전경



308호 전경



311호 ~ 314호 전경



410호 전경

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)10403 경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 13층 13008호 (장항동, M-CITY오피스타워)
전 화 : (031)969-8811 전 송 : (031)969-8801

문서번호 : ND2026-0114-0003

시행일자 : 2026-01-19

수 신 : 신영부동산신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접	일 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
	처 리 과				
	담 당 자				

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

2. 2026-01-14자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『강원특별자치도 춘천시 온의동 109 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

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

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

북부지역본부 본부장 진 동 민

감정평가 보수료 청구서

신영부동산신탁(주) 귀하(귀중)

감정평가서번호 : ND2026-0114-0003

一金일천칠백육십육만팔천이백원整 (\17,668,200.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2026-01-14

건명 : 강원특별자치도 춘천시 온의동 109 소재 구분건물

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		15,042,480	$((28,076,000,000 \times 6/10,000) \times 0.8) + 1,566,000 = 15,042,480$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	670,000	
	여비교통비	269,600	
	공부발급비	68,400	
	특별용역비	0	
	기타 실비	12,000	
	실비 소계	1,020,000	
소계		16,062,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		1,606,200	소계 금액의 10%
합계		17,668,200	
기납부착수금		0	
정산청구액		17,668,200	

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

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "26-0114-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

국민은행.화정역지점

165-25-0003-349

(주)나라감정평가법인

KEB하나은행.마두역지점

419-910010-48004

(주)나라감정평가법인

기업은행.화정역지점

427-005875-04-019

(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정 평가 법인

북부지역본부 본부장 진 동 민