

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 에스에이치건설 소유물건(2025타경 50642)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬

감정서번호 : EA250501-036

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

은하감정평가사사무소

TEL. 033-252-7759

FAX. 0505-182-3359

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

남 도 형

(인)

감정평가액	일억구천만원정(₩190,000,000.-)					
의 퇴 인	춘천지방법원 사법보좌관 이봉찬	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	춘천지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 에스에이치건설 (2025타경50642)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.12 ~2025.05.13	2025.05.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금 액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	190,000,000
	합 계					₩190,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리에 소재하는 베네치아아파트 제주동 제6층 제605호로서, 춘천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 153-5				
도로명주소	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉로6길 7				
건물명, 층, 호수	베네치아아파트 제주동 제6층 제605호				
용도	아파트	사용승인일		2014.09.02	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	69.06	49.71	118.77	36.0275	-

### 3. 기준시점결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.13.일을 기준으로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025.05.12. ~ 2025.05.13.에 대상물건을 확인하고, 이용상황 및 가격자료 등을 탐문조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하되, 감정평가에 특별한 평가 조건은 없음.
2. 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 관계인의 부재 등으로 인하여 집합건축물대장의 건축물 현황도 및 탐문조사된 사항을 근거로 작성하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- (2) 본 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
①	홍천군 홍천읍 연봉리 153-5	베네치아 아파트 *동	10층 10**호	58.66	30.6	159,000	감정평가 정보시스템 등	2023.07.27  -

### (2) 비교사례의 선정

사례는 본건과 같은 아파트 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 바, 사례로 선정함.

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00).

## 4. 시점수정

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 한국부동산원이 발표하는 “유형별 아파트매매가격지수 강원도”를 활용하여 산정함.

구분	기준시점	지수
1	2023.06	102.1
2	2025.03	103.5
3	2025.05.13	미고시로 전월지수기준

### - 시점 수정치 산출

▶ 사례의 매매 당시 가격지수 : 102.1(2023.07.27)

▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 103.5 (2025.05.13)

※ 2025년 04월 이후의 아파트 매매가격지수가 미 고시되어 직전 지수를 적용합니다.

▶ 시점 수정치 :  $103.5 / 102.1 \div 1.01371(1.371\%상승)$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00 대체로 유사함
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00 대체로 유사함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00 대체로 유사함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00 대체로 유사함
계		1.000

### 6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
159,000,000	1.00	1.01371	1.000	69.06 /58.66	약190,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 가격참고자료

### (1) 평가선례 및 거래사례

소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준 시점
연봉리 153-5	베네치아 아파트 *동	6층 6**호	71.64	37.37	경매	186,000,000	24.12
연봉리 153-5	베네치아 아파트 주동	6층 605호 (본건)	69.06	36.03	경매	200,000,000	22.10

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

최근 부동산가격의 변동추이 및 가격참고자료 등 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정 : 190,000,000원

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리  [도로명주소] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉로6길 7	건물의 153-5 베네치아 아파트 주동	표시 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층			190,000,000	비준가격	
					지1층	944.33			
					1층	575			
					2층 ~ 5층				
					각	380.59			
					6층	377.08			
					7층	322.99			
					8층	322.97			
					9층	244.05			
			10층	245.06					
	전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 6층 605호	69.06	69.06			
	대지권의 토지의 1. 강원도 홍천군 홍천읍 연봉리	목적인 표시 153-5	토지의 대	표시	1,481	36.0275			
	대지권의	종류		1. 소유권					
	대지권의	비율		1.	36.0275 ×----- 1,481				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,000,000 152,000,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩190,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 소재 '남산초등학교' 서측 인근에 위치하는 베네치아아파트 주동으로서, 주위는 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로 주거의 쾌적성 및 편의성 등은 보통 정도임.

## (2) 교통상황

단지내 제반차량 접근 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 대중교통사정은 보통 정도임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 제6층 제605호로서  
 외 벽 : 석재마감, 드라이비트마감  
 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
 창 호 : 플라스틱샷시 등의 창호임.

## (4) 이용상태

아파트(후첨하는 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 공용승강기설비, 소화설비, 지하주차장설비 및 가스보일러에 의한 개별난방설비 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

유사사다리형 토지로서 아파트 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건의 북측 및 서측으로 로폭 약 8미터 내외의 아스팔트포장도로에 각각 접함.

## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도시계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(소(국)2-01-25)(저축), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종)), 상대보호구역(남산초등학교)임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 '미상'임.

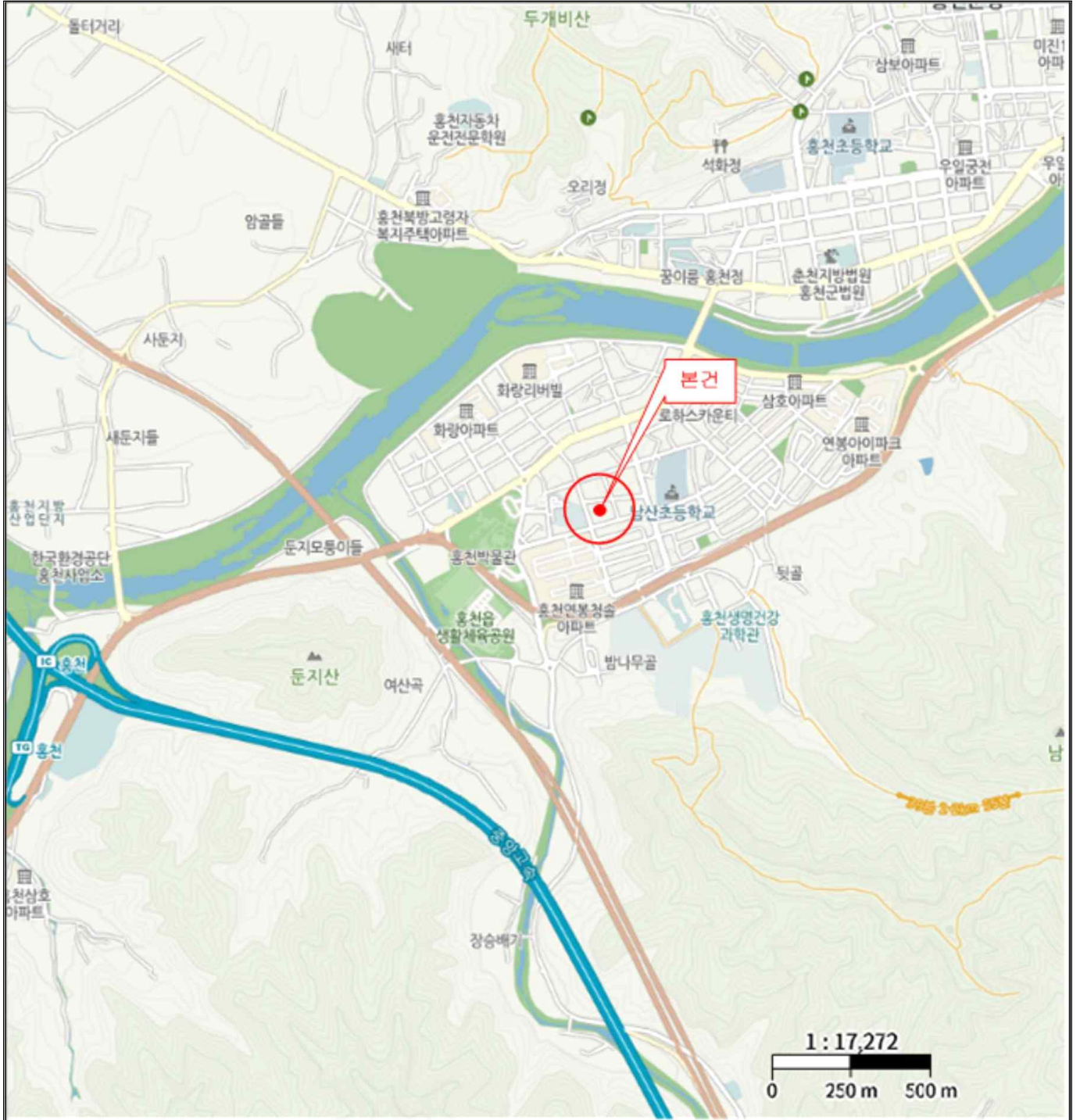
2) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장의 건축물현황도 및 인근 탐문 조사에 의하여 후첨하는 '내부구조도'에 표시하였음.

# 광역위치도



소재지

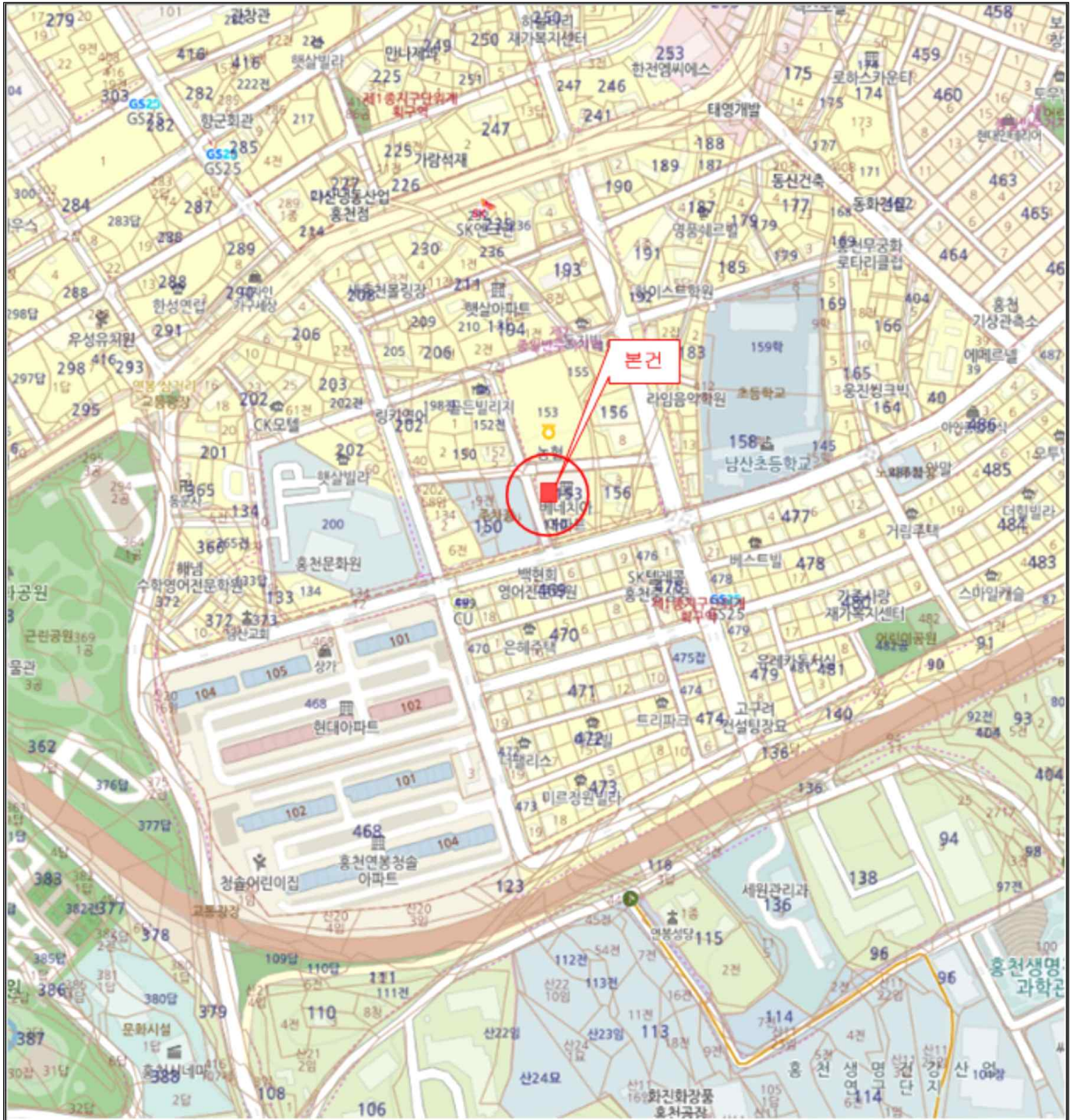
강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 153-5 베네치아아파트 주동 6층 605호



# 위 치 도



소재지 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 153-5 베네치아아파트 주동 6층 605호



# 내 부 구조 도



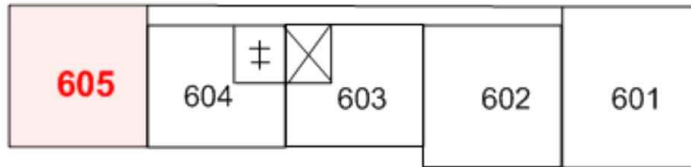
소재지

강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 153-5 베네치아아파트 주동 6층 605호

4

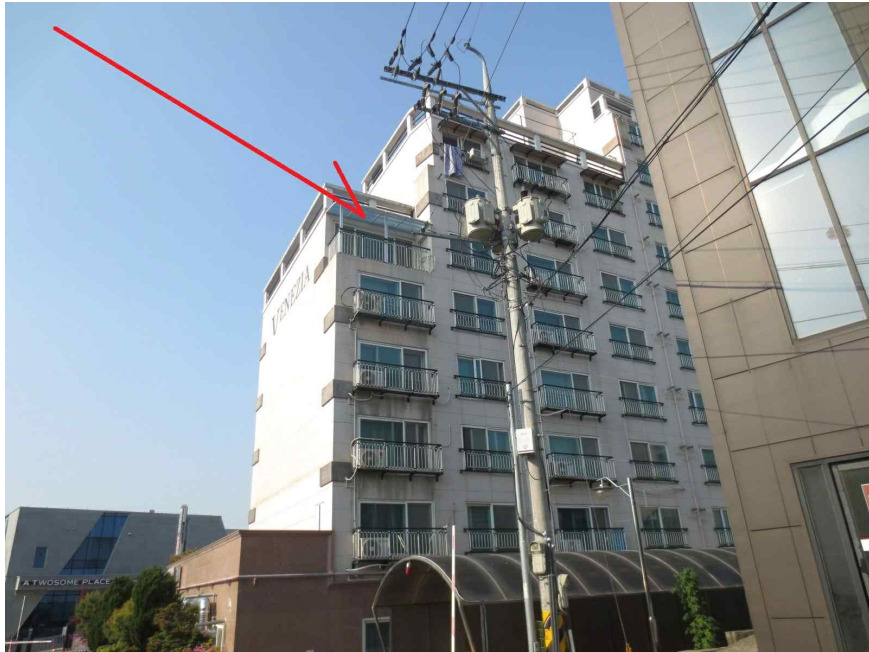
NONE SCALE

## - 호 별 배 치 도 -



## - 내 부 구 조 도 -

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



현관 사진



주위 전경