

# 감정평가서

건명	신성건설산업 주식회사 소유물건 (2024타경55466)
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교
감정서번호	새터241206

# (도시형생활주택)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 명 철

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교	감정평가 목 적	법원경매
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	신성건설산업 주식회사 (2024타경55466)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간      작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.08	2025.01.06 ~ 2025.01.08      2025.01.08

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사            정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	건물	84.9387	건물	84.9387	일괄	230,000,000
대지권	103.875 4,155x----- 4,155	대지권	103.875			
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					₩230,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

"   별            지            참            조   "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 소재 "근덕중학교" 남동측 인근에 위치하는 삼척근덕더스데이 101동 3층 302호에 대한 춘천지방법원 강릉지원 경매 물건의 평가임.

## 2. 도시형생활주택의 평가

본건은 건물, 토지(소유권 대지권)를 일체로 한 평가로서 부근의 상황, 입지조건, 건물의 구조 및 용재와 위치별·층별 효용성, 선호도 등 공동주택으로서의 제반 가격 형성요인과 인근 유사물건의 시세 및 거래사례 등을 종합참작하여 비준가격으로 평가하였음.

### - 대상 물건의 개요

강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389, 삼척근덕더스데이 101동 3층 302호.  
용도 : 도시형생활주택(단지형 연립주택), 사용승인 : 2020. 9. 25일.  
전유면적 : 84.9387㎡, 공용면적 : 23.5513㎡, 대지권 면적 : 103.875㎡.

### - 인근 공동주택의 거래사례

- #1. 원덕읍 호산리 485-7, 오스타빌 5층 50\*호, 건물 59.33㎡/대지권 32.613㎡.  
매매가 1.28억원(2024. 8월), 2015. 6월 사용승인.
- #2. 마달동 179, 세영리첼아파트 103동 24층 240\*호, 건물 84.9849㎡/대지권 49.6751㎡.  
매매가 2.41억원(2024. 8월), 2018. 1월 사용승인.
- #3. 교동 697-14, 두원빌라4차 7층 70\*호, 건물 98.01㎡/대지권 51.07㎡.  
매매가 2.65억원(2024. 6월), 2017. 5월 사용승인.

- 거래사례의 선정 : 본건과 개별적인 조건이 가장 유사한 사례 #1을 선정.

- 사정보정 : 정상적인 거래사례로 판단됨(100/100).

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 시점수정 : 유형별 주택매매가격지수(강원도, 연립/다세대, 한국부동산원)  
2024. 7월 - 100.7  
2024. 10월 - 101.1

※ 시점수정치 :  $101.1/100.7 = 1.00397$

- 가치형성 요인비교  
본건이 거래사례 #1에 비해 자연환경 등 단지 외부요인, 단지 내 세대수, 건물 노후도 등 단지 내부조건 등에서 우세함(125/100).

- 비준가격  
 $128,000,000\text{원} \times 100/100 \times 1.00397 \times 125/100 \times 84.9387/59.33 \approx 229,970,000\text{원}$ .

### ■ 도시형생활주택 감정평가액의 결정

삼척시 공동주택의 거래사례 및 시세수준 등을 감안하여 2.3억원으로 결정함.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1	강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리	389	대	2층 일반주거	4,155									
	동소				위 지상	도시형 생활주택			철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층					
	[도로명주소] 강원특별자치도 삼척시 근덕면 맹방해변로 39				삼척근덕 더스테이 101동					1층	111.72			
					2층					623.01				
					3층					623.01				
					4층					623.01				
					5층					623.01				
					(내)									
					철근콘크리트구조 3층 302호					84.9387	84.9387	230,000,000	비준가격	
					소유권/대지권					4,155x----- 4,155	103.875 103.875			
<b>합 계</b>								<b>₩230,000,000.-</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

강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 소재 "근덕중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 공공기관, 농경지 등으로 형성된 면소재지 내 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하나 대중교통사정 다소 불편함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 건 내 3층 302호로서,  
외벽 : 치장벽돌 붙임.  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임.  
창호 : PVC 샷시 이중창.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(방3, 거실, 주방/식당, 욕실2, 발코니 등)으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생시설 및 급배수 시설, 승강기시설, 스프링쿨러, 옥내소화전시설, 개별 난방시설 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 평지이며, 도시형생활주택 건부지로 이용 중임.

# 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) |

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 8M 포장도로, 북동측으로 폭 약 6M의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종 일반주거지역, 소로2류(폭 8m-10m)(접함), 역사문화환경보존지역(교가리느티나무).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임차인 점유 중임(보증금 - 1.87억원).

임대차계약일 : 2023. 5. 4일, 점유개시일 : 2023. 6. 8일.

# 광역위치도



소재지	강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스테이 101동 3층 302호
-----	---



# 위치도



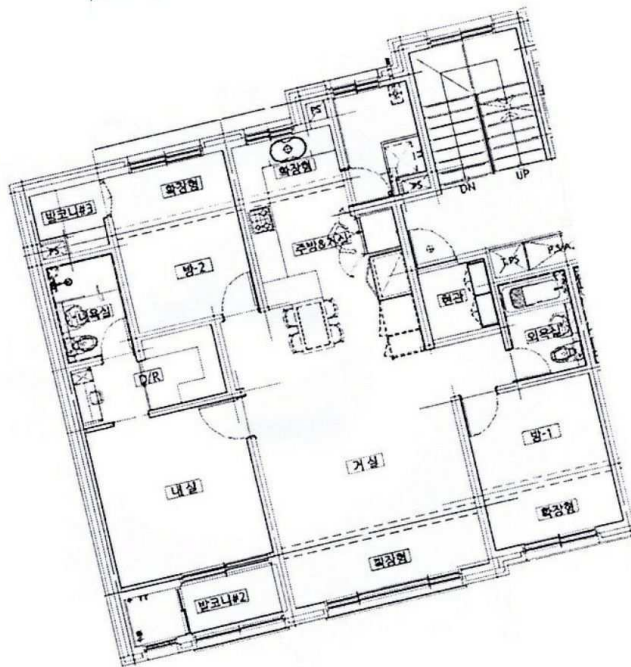
소재지	강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스테이 101동 3층 302호
-----	---



# 내부 구조도



소재지 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스데이 101동 3층 302호



[삼척근덕더스데이 101동 3층 302호]

