

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 신성건설산업 주식회사 소유물건(2024타경55534)

의뢰인 : 춘천지방법원 강릉지원  
사법보좌관 정운교

감정서번호 : 한결2024-1912

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한결감정평가사사무소

TEL. 033-745-7770 FAX. 033-743-7773

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

박순호

(인)

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교		감정평가 목적		법원경매	
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매3계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	신성건설산업 주식회사 (2024타경55534)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 01. 06		2025. 01. 02 ~ 2025. 01. 06	2025. 01. 16
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	231,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩231,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 소재 '근덕종합문화센터' 동측 인접에 위치하는 '삼척근덕더 스테이' 제101동 제201호에 대한 춘천지방법원 강릉지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 6일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 2일 ~ 2025년 1월 6일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 대상물건의 경우 이해관계인의 부재로 자세한 내부구조 등은 조사치 못하였는 바, 건축물대장 등 관련 공부와 감정평가 관련 자료, 인근 탐문조사 등을 통하여 표준적인 상황을 기준으로 평가하였 으니 입찰시 실제 내부구조 및 이용상황은 재확인하시기 바람.
- ④ 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요 청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스테이 제101동 제201호	
도로명주소	강원특별자치도 삼척시 근덕면 맹방해변로 39	
주용도	도시형생활주택(단지형연립) 40개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2020.09.25	
건물규모	층수	5층
	연면적	4,339.6 m <sup>2</sup>
비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	101동/ 2/201호	연립주택	84.9387	23.5513	108.49	103.875	78.29
합계 (1개호)			84.9387	23.5513	108.49	103.875	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	교동 78*	11*/ 5/50*	아파트	84.869	134.9155	282,000,000 (@3,320,000)	2024.10.07 (2018.01.31)	-
#2	호산리 485-*	5/50*	다세대 주택	59.33	71.125	128,000,000 (@2,160,000)	2024.08.22 (2015.06.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.10.07/ 2025.01.06	
강원 삼척시 아파트	0.292% (1.00292)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	102.6
			기준시점 당시 지수	2024.12	102.9
		산식		$1 + (102.9 - 102.6) / 102.6$ $\approx 1.00292$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.87	본건은 사례대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	본건은 사례대비 노후도에서 우세하나 단지내 총세대수 등에서 열세하여 전반적인 내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건은 사례대비 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.818	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	101/2 /201	84.9387	#1	3,320,000	1.000	1.00292	0.818	2,720,000	231,033,264	231,000,000
합계		84.9387	-	-	-	-	-	-	-	231,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	교가리 38* 10*/2/20*	단지형 연립주택	84.9387	108.49	230,000,000 (@2,710,000)	2025.01.07 (2020.09.25)	법원경매
(2)	교가리38* 10*/3/30*	단지형 연립주택	84.9387	108.49	227,000,000 (@2,670,000)	2022.09.06 (2020.09.25)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	강원 삼척시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	1,389,200,000	1,248,176,408	89.8	25	14	56.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제101동 제2층 제201호	84.9387	103.875	231,000,000
합계		84.9387	103.875	231,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		삼척근덕더스데이 제101동 제2층 제201호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	[1동의 건물 의 표시] 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리	389	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층	111.72 각 623.01		231,000,000	공용부분포함
	[도로명주소] 강원특별자치도 삼척시 근덕면 맹방해변로 39	삼척근덕 더스데이 101동	1층 2층~5층					
	[대지권의 목 의 표시] 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리	적인 토지 389	대	제2종일반주거지역	4,155			
	[전유부분의 표시] 1 위지상	건물의 표시]		(내) 2층 201호 철근콘크리트구조	84.9387	84.9387		
				(1). 소유권 ----- 대지권	103.875 4,155x----- 4,155	103.88		
				배분내역	토지가액: 건물가액:	46,200,000 184,800,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩231,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 소재 "근덕종합문화센터" 동측 인근에 위치하며, 부근은 근덕면소재지내의 단독주택, 근린생활시설, 공공기관, 상업,업무용시설, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행상황과 도로상황 등을 고려시 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 건물내 2층 201호 단위세대로서  
외벽 : 치장벽돌 및 석재붙임 등 마감  
내벽 : 벽지도배, 타일붙임 등 마감  
창호 : PVC샷시 창호임.

### (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어 있음.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄한 부정형 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복2차선 포장도로 동측으로 노폭 약7미터 내외의 포장도로가 각각 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

교가리 389 :도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),  
가축사육제한구역(2024-08-29)(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
역사문화환경보존지역(교가리느티나무)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

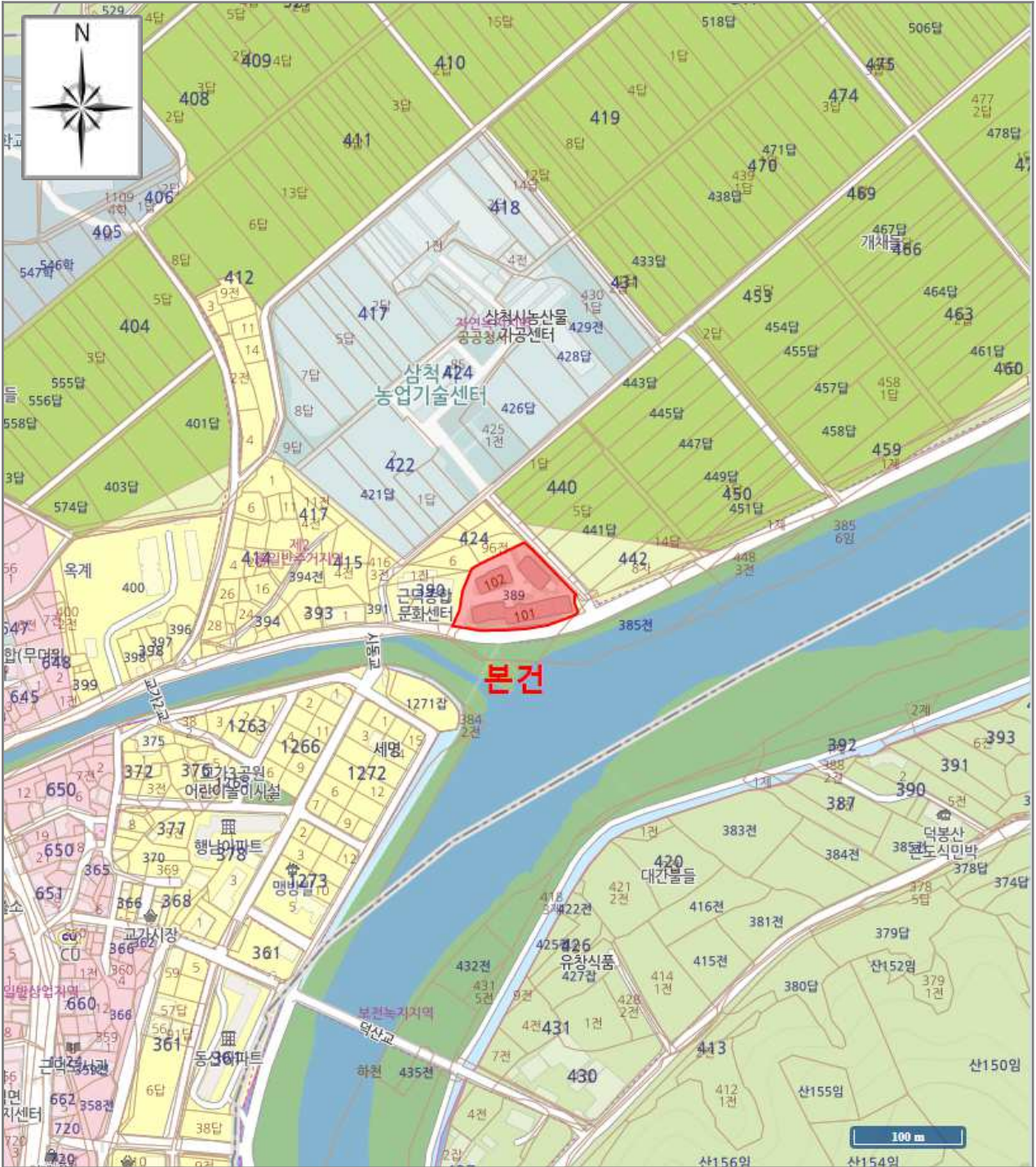
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도

소재지	강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스테이 제101동 제2층 제201호
-----	--



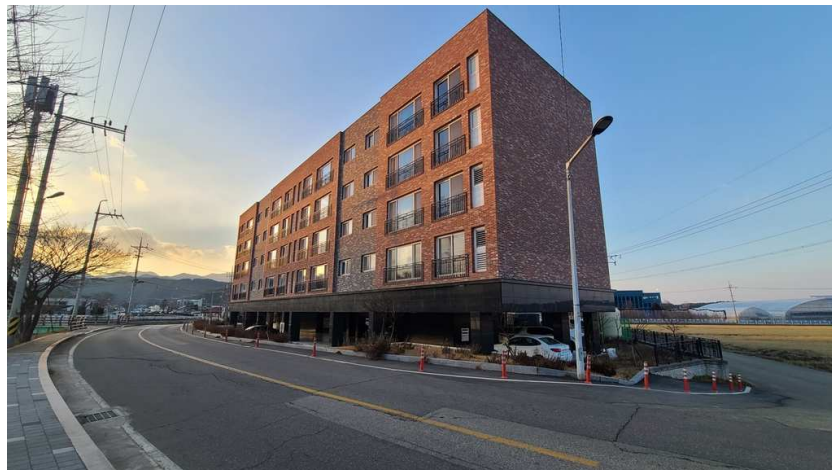
[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------



# 사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389  
삼척근덕더스테이 101동 2층 201호



본건 동 전경



본건 전경