

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 심재성 소유물건(2025타경30259)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원
사법보좌관 박강훈(경매3계)

감정평가서번호: 25-0211-01-001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

해뜨는감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이재홍

감정평가액	일억오백만원정 (₩105,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 박강훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	심재성 (2025타경30259)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.14	2025.02.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	105,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩105,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 소재 "주문진중학교" 남서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한, '춘천지방법원 강릉지원'의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

감정평가 조건 없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점 결정

가. 실지조사기간

본건의 실지조사 실시일은 2025년 02월 14일임.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 02월 14일로 함.

5. 그 밖의 사항

본건은 감정평가 진행과 관련하여 현장 방문하였으나, 폐문 및 관계인 부재 등의 사유로 내부는 확인치 못하였는바, '건축물대장상 건축물현황도'를 참고하여 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가 하였으니, 경매진행 시 참조 바랍니다.

본건은 공용부분인 본건 호수 앞의 복도 부분에 중문을 무단 설치하여 이용중인 상태인바, 경매 진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

소재지	강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 38-2외								
건물명	소훈5차아파트								
대지면적(m ²)	2,259.0			연면적(m ²)	5,845.98				
건폐율(%)	35.83			용적률	236.59				
층수	지하1층/지상8층			사용승인일	1994.01.26				
주구조, 지붕	철근콘크리트조 스라브지붕			주용도	아파트				
기호	층	호	전유면적 (m ²)	공유면적 (주)(m ²)	계약면적 (m ²)	전용률 (%)	대지권 (m ²)	건축물대장 상 용도	
1	7	709	59.94	16.708	76.648	78.2	33.22	아파트	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제 12조 2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.
- 본건은 토지와 건물의 가격을 구분하여 표시하되, 배분방법은 집합건물의 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 제반 규정과 감정평가의 일반적인 이론에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 구분건물(아파트) 가액의 산출근거(거래사례비교법)

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{(면적비교)}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사부동산의 거래사례

[강원특별자치도 강릉시 주문진읍]

기호	소재지	건물명 동, 층, 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
①	교항리 38-2외	소훈5차아파트 6층 6**호	59.94	33.22	110,000,000	1,835,169	2024.11.19
							1994.01.26
②	교항리 38-2외	소훈5차아파트 4층 4**호	59.94	33.22	110,000,000	1,835,169	2023.09.26
							1994.01.26

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 구조, 규모, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 거래사례①을 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정치는 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '강원특별자치도 강릉시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

1) 강원특별자치도 강릉시 아파트 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	111.2	110.7	110.2	109.8	109.5	109.2	109.2	109.3	109.8	110.1	110.5	110.4
2024년	110.3	110.2	109.8	108.9	108.3	107.5	106.9	106.5	105.8	105.4	104.6	104.2

2) 시점수정치 산출

기준시점	기준시점 매매가격지수	시점수정치	비고
사례① 거래 시점	거래시점 매매가격지수		
2025.02.14.	104.2	0.98861	104.2/105.4≒0.98861
2024.11.19.	105.4		

*거래시점과 기준시점의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정한다.

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분		격차율		비고
조건	세부항목	사례①	대상 (기호1)	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지 내 거래사례로 본건과 대등함.
	교육시설등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일 건물 내 거래사례로 본건과 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감형태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성 (대형, 중형, 소형) 단지 내 통로구조 (복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별효용, 향별효용	1.00	0.97	본건은 거래사례 대비 층별효용에서 다소 우세하나, 향별효용 및 위치별효용을 고려시 호별요인은 다소 열세함.
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.
누계		1.000	0.970	-

사. 비준가액의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성요인		산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
				지역 요인	개별 요인				
1	1,835,169	1.00	0.98861	1.000	0.970	1,759,838	59.94	105,484,690	105,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 사항

가. 인근 유사 부동산의 가격수준

유형	가격수준	비고
아파트	층, 위치, 향별 효용에 따른 가격 편차가 존재함. 전유면적당 1,600,000원~1,800,000원/㎡ 내외 수준임.	실거래가격 및 현장조사 등

나. 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명 층, 호	전유면적 (㎡)	기준시점	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	교항리 38-2외	소훈5차아파트 4층 4**호	59.94	2024.11.19.	100,000,000	1,668,335	경매
B	교항리 67-3	동명아파트 102동 7층 7**호	36.4	2024.01.08.	58,000,000	1,593,407	경매

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
1	소훈5차아파트 7층 709호	59.94	105,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려하여 적정하게 산정하였음.

- 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 강릉시 주문진읍 교항리 소재 "주문진중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택 등이 소재하는 기존 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 8층건내, 제7층 제709호로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감.
내벽: 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 대체로 사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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

본건 남측 및 서측, 북측, 동측으로 노폭 약10m, 7-8m, 5-6m, 5-6m의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

38-2번지: 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(2024-10-30)(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

38-3번지: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(주문진 (집산도로))(접합) 가축사육제한구역(2024-10-30)(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 임대관계는 미상임.

2)기 타: 본건은 공용부분인 본건 호수 앞의 복도 부분에 중문을 무단 설치하여 이용중인 상태인바, 경매 진행시 참조바람.

광역위치도



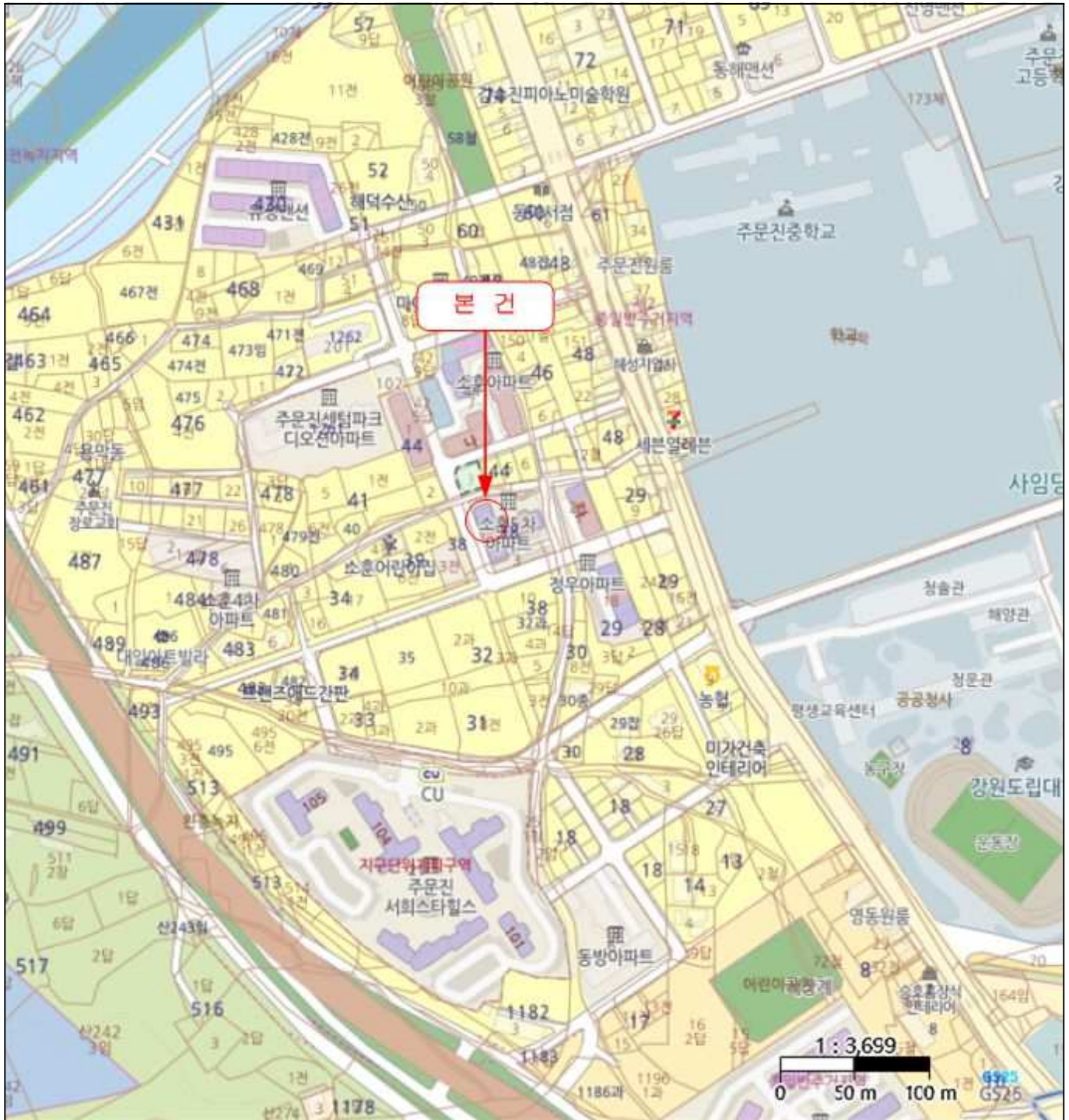
소재지	강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 38-2 소훈5차아파트 7층 709호
-----	---



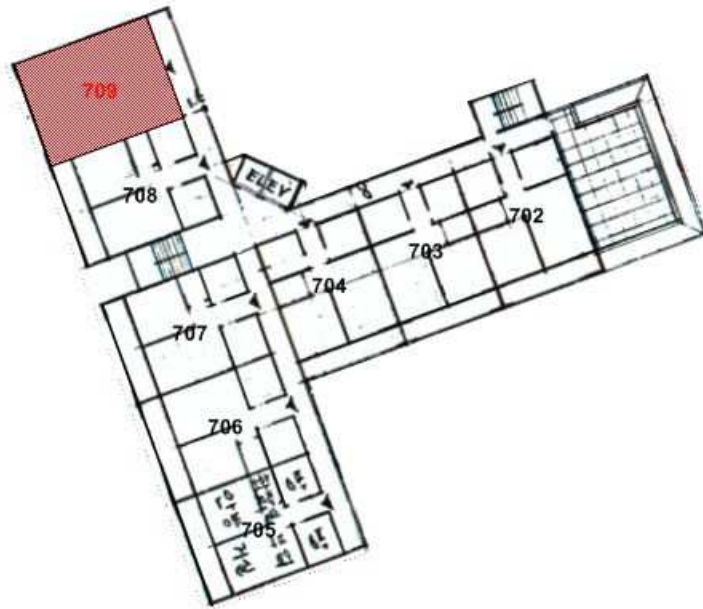
위치도



소재지	강원특별자치도 강릉시 주문진읍 교항리 38-2 소훈5차아파트 7층 709호
-----	---



호 별 배 치 도



本件
소훈5차아파트 제7층 제709호

