

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박상현 소유물건 (2025타경30548)
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 박강훈
감정평가서 번호	하랑250512-12-411

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

하랑감정평가사사무소

HARANG APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666



[구분건물] 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	팔천칠백만원정(₩87,000,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 박강훈	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	경매3계	
소유자 (대상업체명)	박상현 소유물건 (2025타경30548)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.23	2025.05.19 ~ 2025.05.23	2025.05.26

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
평	아파트	1세대	아파트	1세대	-	87,000,000
		이	하	여	백	
가						
내						
용						
	합계					₩87,000,000.-

※ 별첨 : 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 포남동 소재 한솔초등학교 북서측 인근에 위치하는 통칭 '포남1주공 아파트' 제16동 제4층 제402호에 대한 춘천지방법원 강릉지원의 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 2025.05.23일 입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사 실시기간은 2025.05.19. ~ 2025.05.23일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상물건 현황

구 분	기호1							
소재지	지번주소	강릉시 포남동 1065						
	도로명주소	강릉시 보래미상길 65						
건물명	통칭 '포남1주공아파트'							
용도	공동주택(아파트)			사용승인일자		1982-06-11		
건물의 구조	철근콘크리트조			층수		지상5층 지하0층		
기타(단지규모)	18개동 640세대			용도지역		제3종일반주거지역		
기호	동	층 / 호	전유면적 (m ²)	(주)공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지지분 (m ²)	전용율(%)	비고
1	16동	4층 402호	42.55	-	42.55	44.07	100%	-

7. 그 밖의 사항

가. 본건에 대한 위치 및 호별확인은 현장 호별표식을 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 대상 물건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인을 실시하지 못하였는 바, 부득이 외부에서의 관찰 및 탐문조사 등에 의거하여 집합건축물대장 및 일반적인 이용상황을 기준으로 평가하였으며, 급배수설비 및 난방설비 등 내부설비들의 정상가동여부는 경매입찰시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법

1. 감정평가 방식

감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.

2. 감정평가 방법

구분소유권의 평가방법은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법, 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있습니다.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 결정 및 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 구분소유건물은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 거래되는 등 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

다. 본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 있어 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 및 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 한국감정평가사협회에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 **토지가격과 건물가격으로 배분하여 "감정평가명세표상"에 표기** 하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

평가대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례를 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원, 등기사항전부증명서 등)

사례 기호	소재지	명칭(통칭)	동/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가(원)	거래시점
								사용승인일
A	강릉시 포남동 1065	포남1주공 아파트	1*동 2**호	41.98	43.49	90,000,000	2,143,878	2025.03.01
								1981.12.28
B	강릉시 포남동 1065	포남1주공 아파트	1*동 4**호	41.99	43.49	89,000,000	2,119,552	2024.09.02
								1982.06.11

※개인정보보호를 위해 호실 일부를 **표시하였습니다.

(2) 비교거래사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건의 인근지역 내에 소재하며 대상물건과 동일한 단지에 소재하여 물적동일성이 인정되어 비교 가능성이 높은 거래사례를 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 적절하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

- 가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.
- 나. 본건의 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높은 "강원 강릉시 아파트부분 매매가격지수"를 활용하여 아래와 같이 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 지수가 미고시인 경우에는 발표된 시점까지의 지수를 연장적용하였습니다.
- 다. 아파트매매가격지수(2025.03 = 100)

(자료출처:한국부동산원)

구 분	기준년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
강원 강릉	2024년	106.6	106.5	106.1	105.3	104.7	103.9	103.4	102.9	102.3	101.9	101.2	100.7
	2025년	100.4	100.2	100.0	99.6	-	-	-	-	-	-	-	-

라. 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
B	거래시점	0.96793	아파트 지역 : 강원도 강릉시(24.09.02~25.05.23) 거래시점 : 2024.09.02, 2024년08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.05.23, 2025년04월 지수를 적용 함 2024.09.02 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 102.9 2025.05.23 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.6 시점수정치 : $99.6/102.9 \approx 0.96793$
	2024.09.02		
대상물건	기준시점		
	2025.05.23		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 변동률을 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

◆ 대상물건 기호(1)/ 거래사례B와 비교

요인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도시/계단식)		
	주차의 편리성		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성비교치(누계)			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	비고
1	제16동 제402호	2,119,552	1.00	0.96793	1.000	2,051,578	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액	비고
1	제16동 제402호	42.55	2,051,578	87,294,644	87,000,000	-

7. 참고가격자료

(가) 평가전례

(자료출처: 감정평가정보체계)

선례 기호	소재지	건물명(통칭)	동/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	단가(원)	기준시점	평가 목적
								사용승인일	
ㄱ	강릉시 포남동 1065	포남1주공 아파트	1*동 2**호	42.55	44.07	86,000,000	2,021,152	2025.02.21	법원 경매
								1982.06.11	
ㄴ	강릉시 포남동 1065	포남1주공 아파트	1*동 2**호	42.55	44.07	88,000,000	2,068,155	2025.01.23	법원 경매
								1981.12.28	

※개인정보보호를 위해 호실 일부를 **표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 경매통계분석

(자료출처:인포케어)

구 분	기간	낙찰건수	낙찰률(%)	낙찰가율(%)
최근6개월 평균	강릉시	93	33.8	62.8
	강원도	929	23.4	53.7
최근1년간 평균	강릉시	457	40.9	64.2
	강원도	2,070	27.2	56.1

(자료출처:인포케어)

구 분	강원도 강릉시		
	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근1년간 『아파트』 평균	47	72	302

(다) 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준
공동주택(아파트)	기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 경우 층별, 호별, 내부인테리어 등에 따라 차이가 있으나 대략적인 가격수준은 1,800,000 ~ 2,200,000 원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

본건 구분건물의 감정평가액은 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가전례, 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 비교방식인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	명칭(통칭)	동/호	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	평가액(원)
1	강릉시 포남동 1065	포남1주공 아파트	16동 402호	42.55	44.07	87,000,000
합 계						₩87,000,000.-

구분건물 감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 표시							통칭 포남1주공 아파트	
	강원특별 자치도 강릉시 포남동	1065 16동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층					
	[도로명주소]			1층	255.3				
	강원특별 자치도 강릉시 보래미상길 65			2층	255.3				
				3층	255.3				
				4층	255.3				
				5층	255.3				
	전유부분의 건물의 표시			4층 402호 철근콘크리트조	42.55	42.55	87,000,000		비준가격 (공용면적 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시								
	토지의 표시								
1.강원특별 자치도 강릉시 포남동	1065	대	제3종 일반주거지역	28,214.2					
대지권의 종류			1. 소유권						
대지권의 비율			1. 28,214.2분의 44.07	44.07	44.07				
						토지·건물 배분내역			
						토지:	43,500,000		
						건물:	43,500,000		
	합 계						₩87,000,000.-		
				이 하	여	백			

(구분건물) 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-----------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지형상 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 포남동 소재 "한솔초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

인근 시내버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안할 때, 대중교통 사정은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층 중 4층 402호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙이기 등 마감.
창 호 : 샷시 창호 등 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

유류보일러에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비, 소방설비 등이 되어 있으나 상태 및 정상가동여부는 별도의 확인이 필요합니다.

(구분건물) 감정평가요항표

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

(6) 토지형상 및 이용상태

완경사지를 대체로 평탄하게 조성한 유사사다리형의 토지로서, 현황 "아파트부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

본건 단지 남동측에 아파트단지 출입구가 소재하며, 남동측으로 노폭 약8미터 내외의 도로가 소재하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 종로3류(폭 12m~15m)(저축),
가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상입니다.
- 본건은 폐문부재로 인하여 내부 및 부속설비 등에 대하여 확인하지 못한 바, 난방설비 등 설비내역에 대하여 경매입찰시 정상 가동여부 등을 확인하시기 바랍니다.

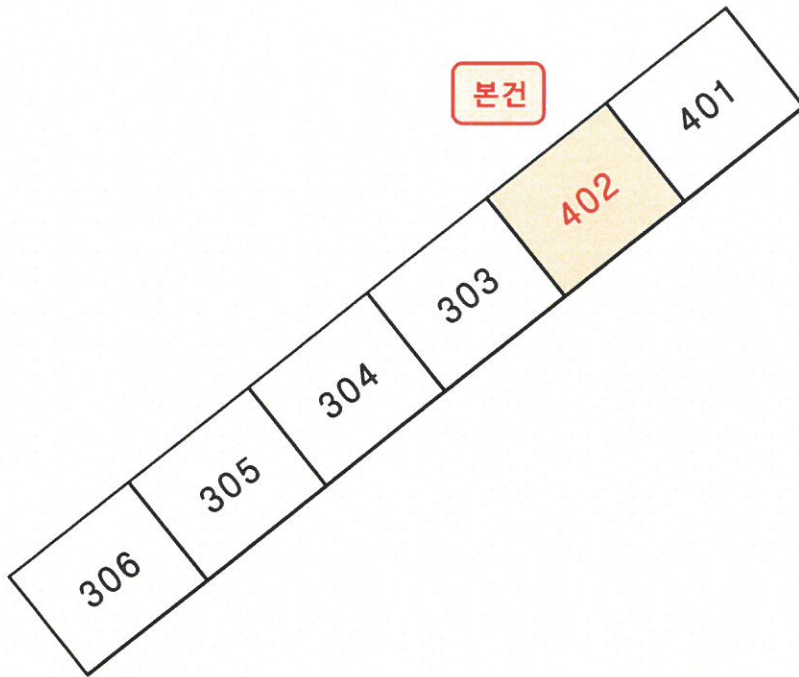
상세 위치도

소재지	강원특별자치도 강릉시 포남동 1065 통칭 포남1주공아파트 16동 4층 402호
-----	--



호별배치도 및 내부구조도

S = FREE SCALE



[기호(1) 통칭 포남1주공아파트 16동 402호]

※ 본건이 소재하는 16동은 완경사지에 소재하여 1~2호라인 4층과 3~6호라인 3층이 동일층입니다.

		<input type="checkbox"/> 소유자사용부분				<input type="checkbox"/> 공실부분	
번 례	구분	임차인	구분	임차인	구분	임차인	

현장 사진



【 본건 단지 】

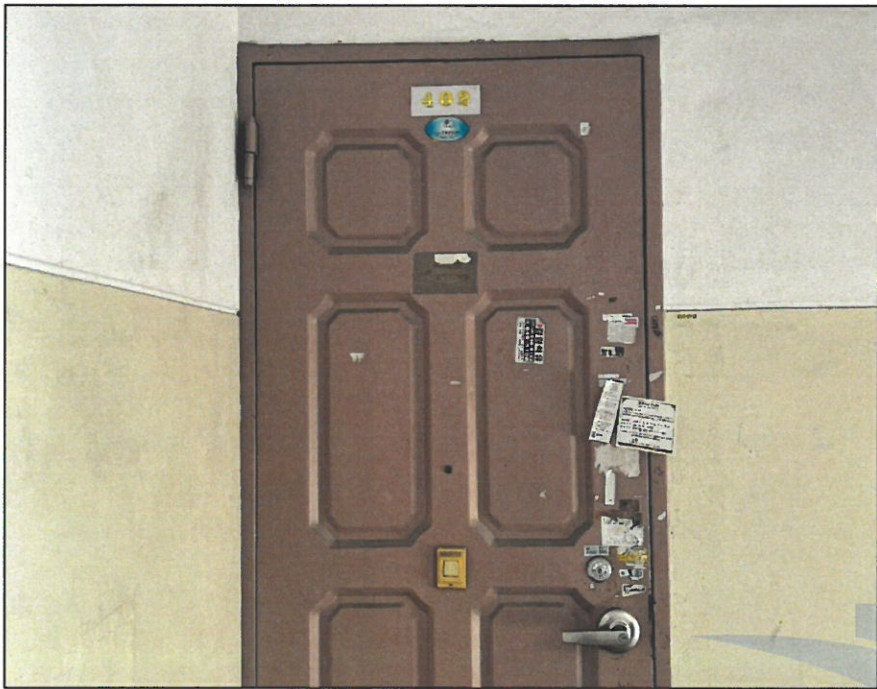


【 본건 16동 】

현장 사진



【본 건】



【본 건】