

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------------|
| 의뢰인 | 춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교 |
| 건명 | 신성건설산업 주식회사 소유물건(2025타경30143) |
| 감정서번호 | H008-2-2501 |

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

김경백

| | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|--------------|------------|-------------------------|--------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 춘천지방법원 강릉지원 경매2계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 신성건설산업 주식회사 (2025타경30143) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.02.12 | 2025.01.24 ~ 2025.02.12 | 2025. 02. 12 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1세대 이 | 구분건물 | 1세대 하 여 | - 백 | 235,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩235,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 소재 "삼척근덕더스테이 101동 3층 303호"로서, 춘천지방법원 강릉지원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서 2025년 2월 12일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

1)실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 1월 24일 ~ 2월 12일입니다.

2)실지조사 내용

본건의 자세한 실지조사내용 등은 후첨 "건물개황도", "건물 감정평가요항표" 등을 참고하시기 바랍니다.

5. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

본건 구분건물의 내부구조는 이해관계인의 부재로 부득이 외부에서의 관찰, 인근탐문 등에 의거하고 동 단지 내 구분건물의 일반적인 이용 상황을 기준으로 평가하였으니, 경매참여시 이점 유의하시기 바랍니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

| | | | | | |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----|
| 소재지 | 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 [도로명주소] 강원특별자치도 삼척시 근덕면 맹방해변로 39 | | | | |
| 건물명, 층, 호수 | 삼척근덕더스टे이 101동 3층 303호 | | | | |
| 용도 | 도시형생활주택 | 사용승인일 | | 2020.09.25 | |
| 면적 | 전유면적(m ²) | 공용면적(m ²) | 계약면적(m ²) | 대지권면적(m ²) | 전용률 |
| | 84.9387 | 18.895 | 103.8337 | 103.875 | - |

3. 거래사례의 선정

(1) 유사부동산의 거래사례 (자료출처 : 국토해양부 KREIC부동산정보체계)

| 사례 | 소재지 | 건물명 (동/호수) | 전유면적 (m ²) | 전유면적당 가격(원/m ²) | 거래금액 (원) | 계약일 |
|----|---------------|---------------|---------------------------|--------------------------------|-------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 호산리 485-7외 | 오스타빌 000 | 59.33 | 2,157,424 | 128,000,000 | 2024.08.22 |
| | | | | | | 2015 |
| #2 | 정상동 383-1 | 그린빌 000 | 59.82 | 2,340,354 | 140,000,000 | 2024.01.29 |
| | | | | | | 2013 |

※ 구체적인 호수 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

인근 단지 구분건물 내 거래사례로 가격신뢰성 및 비교성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을 선정하였습니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "강원 연립 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

- 월별 강원 연립 매매가격지수

(2021.06 = 100.0)

| 구 분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2024년 | 100.9 | 100.8 | 100.7 | 100.7 | 100.6 | 100.7 | 100.7 | 100.9 | 101.0 | 101.1 | 101.1 | 101.0 |

- 시점 수정치 산출 (2024.08.22.~2025.02.12.)

▶ <사례#1> 의 계약 당시 가격지수 : 100.7(2024.07)

▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 101.0(2024.10)

*기준시점 현재 가격지수는 미고시된 바, 전월 가격지수를 적용하였습니다.

▶ 시점 수정치 : $101.0 / 100.7 \div 1.00298$

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

| 조건 | 구분 세항목 | 격차율 | | 비고 |
|------------|--|-------|------|---------------------------|
| | | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 1.06 | 조망 등 단지외부요인이 우세합니다. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구경(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 1.10 | 노후도 등 단지내부요인이 우세합니다. |
| 호별요인 | 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 | 1.10 | 대지권의 크기 등 호별요인이 우세합니다. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 대등합니다. |
| 누계 | | 1.283 | | 1.06 x 1.10 x 1.10 x 1.00 |

7. 비준가격

| 기호 | 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|----|-------------|------|---------|--------------|-------------------------|-------------|
| 1 | 128,000,000 | 1.00 | 1.00298 | 1.283 | $\frac{84.9387}{59.33}$ | 235,000,000 |

※비준가격 십만원이하 절사함.

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

| 소재지 | 건물명 (동/호수) | 전유면적 (㎡) | 평가 목적 | 전유면적당 가격(원/㎡) | 감정평가액 (원) | 기준시점 |
|------------|-----------------|-------------|----------|------------------|--------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| 교가리 389 | 삼척근덕더스데이 000 | 84.9387 | 경매 | 2,719,608 | 231,000,000 | 2025.01.06 |
| | | | | | | 2020 |
| 교가리 389 | 삼척근덕더스데이 000 | 84.9387 | 경매 | 2,754,927 | 234,000,000 | 2025.01.10 |
| | | | | | | 2020 |

※ 구체적인 호수 등은 개인정보 보호를 위해 기재를 생략하였습니다.

2. 매각가율 통계분석

[출처: 대법원 법원경매정보]

| 지역통계 | 강원특별자치도 | 삼척시 |
|-----------|---------|--------|
| 최근 1년간 평균 | 56.7 % | 57.9 % |
| 최근 6개월 평균 | 56.1 % | - % |

가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 235,000,000 원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 아파트 매각가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 | <1동의 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 [도로명 주소] 강원특별자치도 39 삼척시 근덕면 맹방해변로 | 건물의 389 삼척근덕 더스테이 제101동 | 표시> 도시형 생활주택 | 철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 | | | 235,000,000 | 비준가격 (공용면적: 18.895㎡) |
| | | | | | 1층 | 111.72 | | |
| | | | | | 2층 | 623.01 | | |
| | | | | | 3층 | 623.01 | | |
| | | | | | 4층 | 623.01 | | |
| | 5층 | 623.01 | | | | | | |
| | <전유 | 부분의 | 건물의 | (내) 표시> 제3층 제303호 철근콘크리트구조 | 84.9387 | 84.9387 | | |
| | <대지권의 1. 강원특별 자치도 삼척시 근덕면 교가리 | 목적인 389 | 토지의 대 | 표시> 제2종 일반주거지역 | 4,155 | | | |
| | | | | 소유권 1. ----- | 103.875 4,155x---- | 103.875 | | |
| | | | | 대지권 | 4155 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 47,000,000 188,000,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩235,000,000.- | |
| | | | 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 삼척시 근덕면 교가리 소재 "삼척시농업기술센터" 남측 인근에 위치하는 삼척근덕더스테이 101동 3층 303호로서, 주변은 공동주택 및 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 면소재지내 주거지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근 시내버스정류장과의 거리, 노선, 운행빈도 등을 감안한 대중교통 사정은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층 중 3층 303호로서,
외 벽 : 치장벽돌 및 화강석마감 등
내 벽 : 벽지마감 및 타일마감 등
창 호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등 되어있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서, 현황 "주거용 건부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 남측 소로에 연계된 단지내 포장도로를 이용하여 출입가능하며, 지상주차장설비 등 되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(교가리느티나무)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

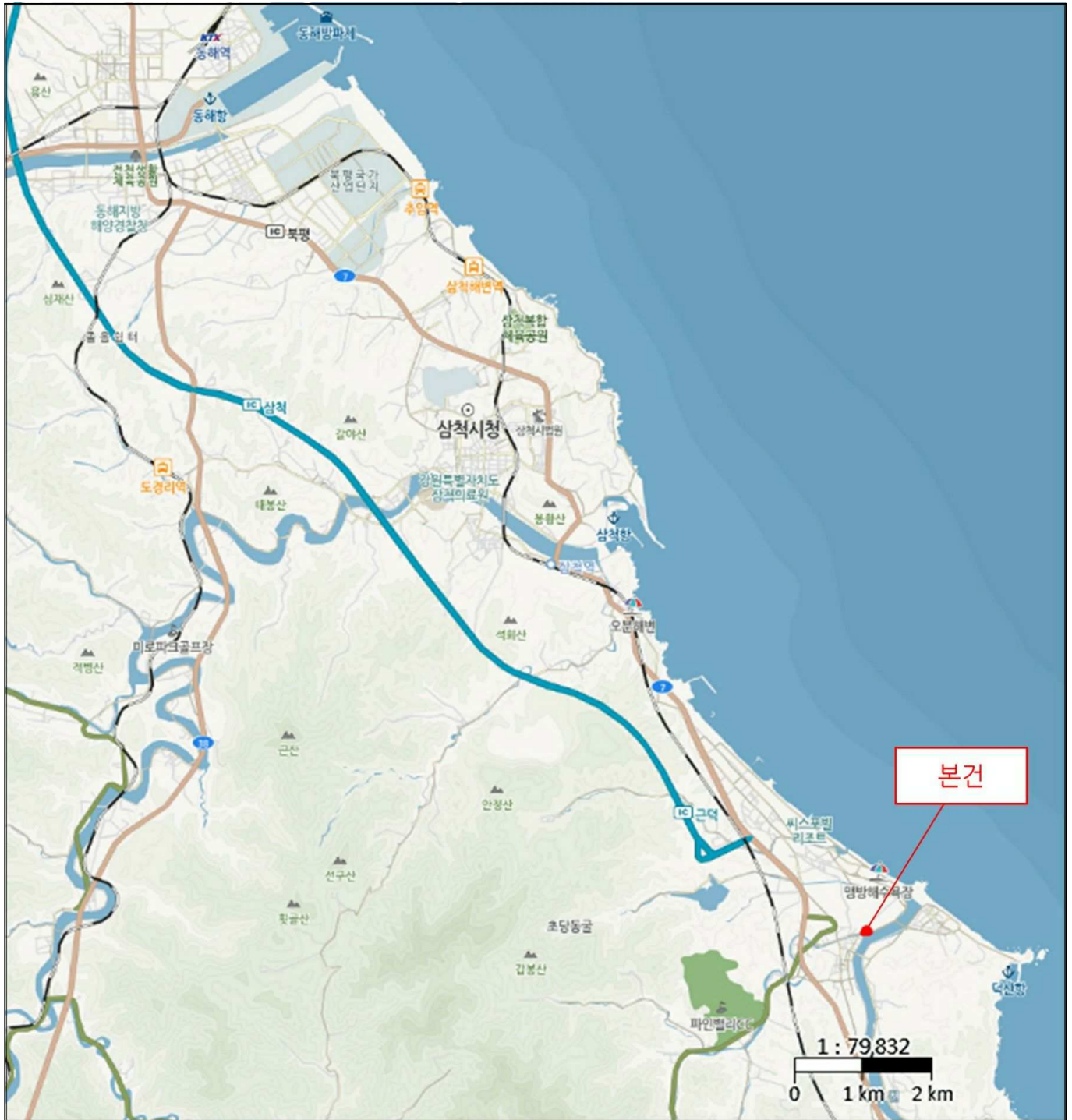
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



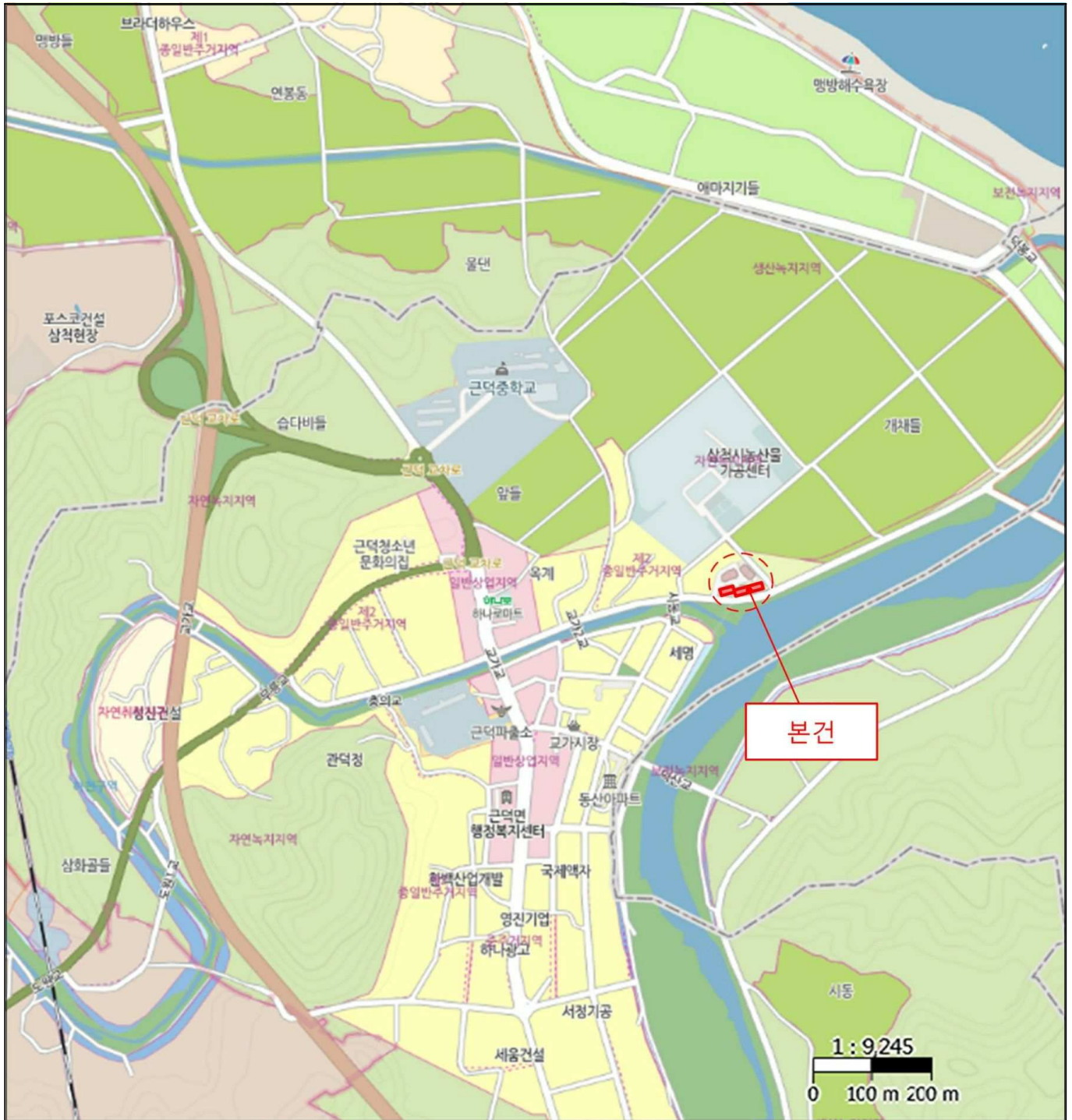
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스테이 101동 3층 303호 |
|-----|---|



지역 위치도



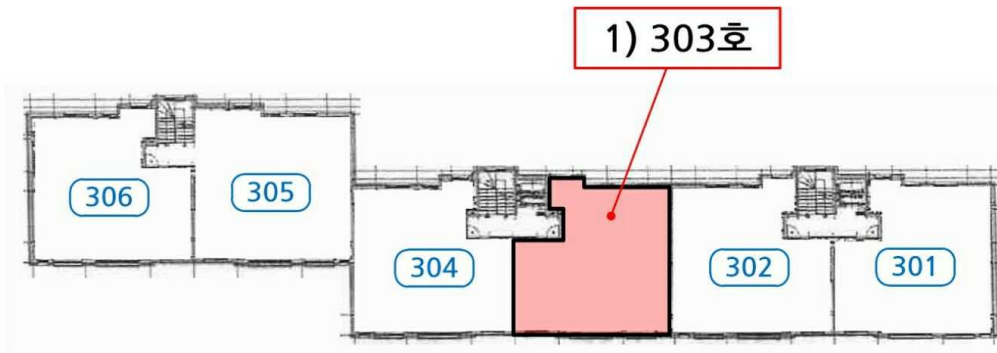
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스테이 101동 3층 303호 |
|-----|---|



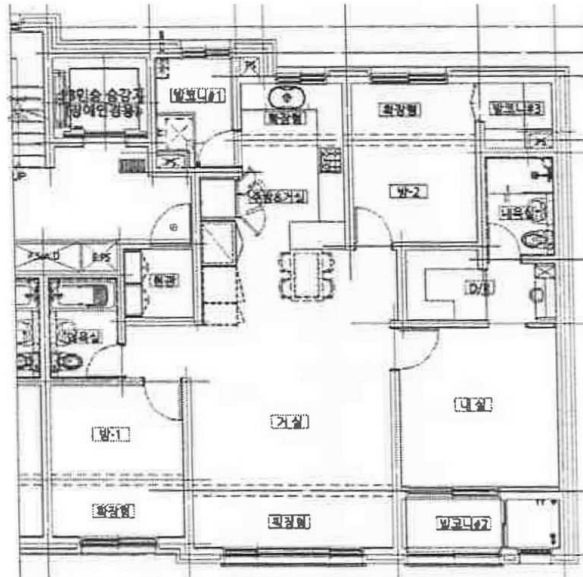
건물개황도

No Scale

건축물현황도(건축물대장상)



3층 배치도



내부구조도

*본 건물개황도는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

사 진 용 지



원경



본건

사 진 용 지



본건