

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신성건설산업 주식회사  
소유물건(2025타경30211)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관  
정운교

감정평가서번호: 250121-403047-0001

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.

영서감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
임근식

감정평가액	이억삼천삼백만원정 (₩233,000,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교	감정평가 목적	법원경매	
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신성건설산업 주식회사 (2025타경30211)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.22	2025.01.21 ~ 2025.01.22	2025.01.22

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
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	233,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩233,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건의 개요

강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 소재 “한국에너지마이스터고등학교” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(도시형생활주택)으로서 춘천지방법원 강릉지원의 경매를 위한 감정평가임.

기준시점 : [2025.01.22] / 결정이유 : 가격조사를 완료한 날짜.

실지조사기간 : [2025.01.21.~2024.01.22.] / 내용 : 대상물건조사 및 부동산 시세조사 등.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## III. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가하였음.

## IV. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식은 원가방식, 비교방식 및 수익방식이 있음.

#### ① 원가방식

원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

#### ② 비교방식

거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법으로서, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이고,

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법을 말함.

### ③ 수익방식

수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

(2) 대상은 구분건물로서 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 건물과 대지권을 일체로 감정평가하되 입지조건, 편익시설과의 접근성 등의 외부적 요인과 건물층수 및 경과년수, 구분건물의 종류, 건물의 시공정도, 관리상태 등의 건물요인, 층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 부지에 대한 대지사용권의 대소, 기타 개별요인 등 제반 가치형성요인의 분석과 인근 공동주택의 가격 수준 등을 종합적으로 고려하였음.

## 2. 그 밖의 사항

폐문부재상태로 인하여 집합건축물대장에 따라 이용상황을 표시하였음.

## 3. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스टे이 101동 5층 506호				
용도	도시형생활주택	사용승인일	2020.09.25		
일련 번호	층/ 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권 (㎡)
1	5/506	84.9387	23.5513	108.49	103.875

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

기 호	소재지	층/호	면적		거래금액 (원/전유㎡)	거래일자
			전용 (㎡)	대지권 (㎡)		사용승인
A	삼척시 원덕읍 호산리 ***-*	5층/ 50*호	59.33	32.613	128,000,000 (2,157,424)	2024.08.22
						2015.06.29

### 2. 사정보정

상기의 비교사례로 선정된 물건은 매도자와 매수자간 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

한국감정원이 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구분	기준(매매)시점	가격지수	시점수정치(a/b)	비고
a	대상	2024.12	101.0	1.00298 0.298% 상승
b	비교사례	2024.07	100.7	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4. 가치형성요인의 비교

### (1) 비교기준

조 건	세부항목(주거용)	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 연환경(조망, 풍치, 경관 등)에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	유사함.
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	유사함.

### (2) 개별적 요인의 비교치 산정

기호	비교 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타	누계	비고
1	A	1.15	1.10	1.00	1.00	1.265	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 비준가격

기 호	층/호	비교사례(원)	사정 보정	시점수정	가치형 성요인 비교	전용면적 (㎡) (대상/사례)	시산가액(원)
1	5/506	128,000,000	1.00	1.00298	1.265	84.9387	232,500,574
						59.33	

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 6. 가격참고자료

구분	소재지	층/호	면적		거래금액 (원/전용㎡)	거래(평가)일자
			전용 (㎡)	대지권 (㎡)		사용승인
B (매매)	삼척시 원덕읍 호산리 221-3 삼진아파트 2층 20*호	2층/ 20*호	84.99	52.95	138,000,000 (1,623,720)	2024.12.16
						2002.10.21
C (기타 담보)	삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕 더스데이 101동 3층 30*호	3층/ 30*호	84.9387	103.875	227,000,000 (2,672,475)	2022.09.06
						2020.09.25
D (경매)	삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕 더스데이 101동 2층 20*호	2층/ 20*호	84.9387	103.875	230,000,000 (2,707,794)	2025.01.10
						2020.09.25

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 7. 감정평가액 결정

기 호	층/호	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	단가(원/전용㎡)	감정평가액(원)
1	5/506	84.9387	103.875	2,743,113	233,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

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 삼척근덕 더스테이 101동	도시형 생활주택	철근콘크리트 구조 슬래브지붕 5층 도시형생활주택						
							1층	111.72		
							2층	623.01		
							3층	623.01		
							4층	623.01		
			5층	623.01						
		전유부분의	건물의	표시	5층 506호 철근콘크리트 구조	84.9387	84.9387	233,000,000	비준가격 (공용면적 포함)	
		대지권의 목적 토지의 표시 :	인 표시 1.	강원특별	자치도 삼척시 대 4155㎡	근덕면 교가	리 389			
		대지권의종류: 대지권의 비율	1. 1.	소유권 4,155	분의 103.875	103.875 4,155x----- 4,155	103.875			
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,900,000 163,100,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩233,000,000.-</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 "한국에너지마이스터고등학교" 남동측 근거리에 위치하며 주위는 단독주택 및 근린생활시설, 농경지대 등이 혼재하는 시 외곽 주택지대로서 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

차량접근이 가능하며 대중교통은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 슬래브지붕 5층 건물로서,  
외벽 : 치장벽돌 붙임  
내벽 : 벽지 및 타일  
창호 : 샷시창호

## (4) 이용상태

도시형생활주택.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

부정형 평지로 공동주택 부지.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약8M 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

해당사항없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

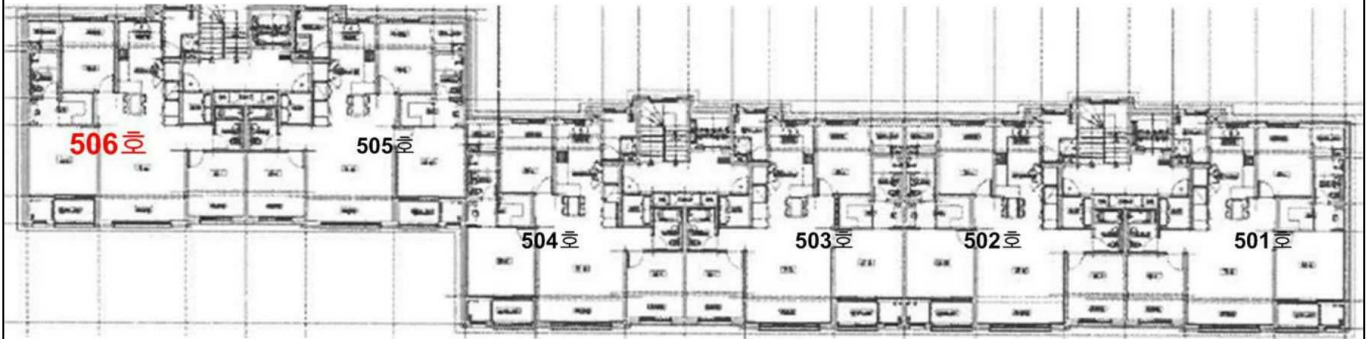
# 위 치 도



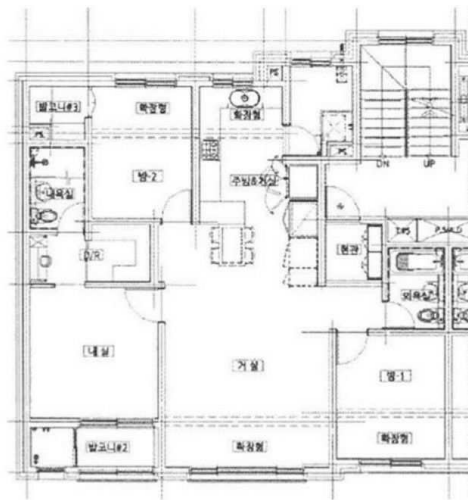
소재지	강원특별자치도 삼척시 근덕면 교가리 389 삼척근덕더스테이 101동 5층 506호
-----	-----------------------------------------------



# 건물개황도



5층 호별 배치도



506호

