

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이경언 소유물건(2025타경268)
의뢰인: 춘천지방법원 속초지원
사법보좌관 권준기
감정평가서번호: 세계-140-2025

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.



세계 감정평가사사무소

World Appraisal Office

강원특별자치도 강릉시 임영로 117-2, 3층
TEL. 033-648-1130 FAX. 033-648-1131

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
공기용

감정평가액	일억사천오백만원정 (₩145,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기	감정평가 목적	법원경매			
제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경언 (2025타경268)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.13	2025.08.13	2025.08.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	-	145,000,000 백
	합계					₩145,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 속초시 교동 소재 "속초세관" 남동측에 위치하는 "체스터톤스속초" 제비동 제4층 제430호에 대한 춘천지방법원 속초지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.13.자임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.08.13.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할수있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에관한규칙」제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에관한규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 1항에 따라 대상물건별로 정한 주된 방법을 적용하여 산정하였음.

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 원가법이나 수익환원법의 적용이 불필요하거나 곤란한 경우 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

3. 일괄 . 구분 . 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

본건은 상기의 규정과 거래관행 상 토지와 건물이 일체로 거래되고 그러한 거래관행이 대상 물건의 최고최선의 이용방법 인점 등을 고려하여 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

Ⅶ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
거1	교동 1024-1	체스터톤스속초	에이동-111*호	28.7	150,000,000	5,226,480	2025.05.20
거2	교동 1024-1	체스터톤스속초	디동-90*호	28.7	69,000,000	2,404,181	2025.03.31
거3	교동 1024-1	체스터톤스속초	디동-80*호	54.41	200,000,000	3,675,794	2024.10.23
거4	교동 1024-1	체스터톤스속초	비동-93*호	55.81	259,300,000	4,646,120	2024.10.07
거5	교동 1024-1	체스터톤스속초	씨동-71*호	84.57	300,000,000	3,547,357	2024.09.28
거6	교동 1024-1	체스터톤스속초	비동-83*호	55.81	280,080,000	5,018,455	2024.09.23

2. 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	동호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가시점 평가목적
평1	교동 1024-1	체스터톤스속초	씨동-90*호	54.41	278,000,000	5,109,355	2025.07.09. 경매
평2	교동 1024-1	체스터톤스속초	비동-103*호	55.81	279,000,000	4,999,104	2025.02.07. 경매
평3	교동 1024-1	체스터톤스속초	디동-102*호	84.57	421,000,000	4,978,125	2024.10.28. 담보
평4	교동 1024-1	체스터톤스속초	비동-43*호	93.52	469,000,000	5,014,970	2024.09.30. 자산재평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

3. 경매통계

(출처 : 태인법원경매정보)

지역	기간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
강원특별자치도 속초시	최근 1년	숙박시설	36.53%	38.33%	14

Ⅷ. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 대상개요

소재지	강원특별자치도 속초시 교동 1024-1						
건물명	체스터톤스속초		동/호수		제비동 제4층 제430호		
용도	숙박시설(생활숙발시설)		사용승인일		2021.11.12.		
면적	건물면적(m ²)				토지		
	전유 부분	주거 공유	기타 공유	전체 면적	소유형태	대지권비율	대지권 (m ²)
	28.7	8.043	21.1928	57.9358	대지권	16,592.2분의 10.6931	10.6931

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

나. 비교 거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
거1	교동 1024-1	체스터톤스속초	에이동-111*호	28.7	150,000,000	5,226,480	2025.05.20

2) 거래사례 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 "거1"을 비교 거래사례로 선정 하였음.

다. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

사례기호	사정보정	비고
거1	1.000	거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있지 않은 것으로 판단됨

라. 시점수정

1) 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 6월 =100]

사례기호	용도, 지역, 산정기간	산출내역
거1	중대형상가 지역 : 강원 속초중앙시장(25.05.20~25.08.13)	2025년 02분기 : -0.48 2025년 03분기 : -0.48 (2025년 02분기 자료) $(1-0.0048*42/91)*(1-0.0048*44/91) \approx 0.99547$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

2) 시점수정치의 결정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였음.

마. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

1) 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적요인을 말하며, 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

“인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말함.

대상기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.000	본건과 인근지역 내에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

2) 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말함.

- 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

대상 기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	개별적 요인	기타 요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970	대상은 사례 대비 개별적 요인(층별 효용(4층/11층)에서 열세함.

바. 전유면적당 단가의 결정

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/m ²)
1	거1	5,226,480	1.000	0.99547	1.000	0.970	5,046,719

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-08-13)

IX. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 단지내 및 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 개별적 특성 등을 종합 참작하여 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

대상 기호	대상 층호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액(원)	감정평가액(원)
1	4층 430호	28.7	5,046,719	144,840,835	145,000,000

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 속초시 교통	1024-1 체스터 톤스속초 제비동	숙박시설 (생활 숙박시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
	[도로명주소] 강원특별자치도 속초시 엑스포로 109			2층	1,331.34			
				3층~11층 각 12층	1,655.64 1,479.91			
	1. 강원특별 자치도 속초시 교통	1024-1	대	일반상업지역	16,592.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제430호 1 소유권대지권	28.7 16,592.2분의 10.6931	28.7 10.6931	145,000,000	
합 계							₩145,000,000.-	
			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 속초시 교동 소재 "체스터톤스속초 제비동 제4층 제430호"로 주위는 청초호 인근 숙박시설, 관공서, 근린생활시설, 상업나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통사정은 시내버스정류장까지의 거리 및 운행빈도로 보아 전반적인 대중교통사정은 양호시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 중 4층 430호로서 건축물대장상 2021.11.12.자로 사용승인된 건물임.

외벽 : 석재마감, 복합판넬마감 등

내벽 : 벽지마감 및 일부타일마감

바닥 : 장판지 및 일부타일마감

천장 : 벽지마감 등

창호 : 이중창 구조임.

(4) 이용상태

숙박시설(생활숙박시설)로 이용중임.(룸 욕실 등)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 바닥난방설비, 시스템난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 지하주차장 시설, 수영장설비 등 갖추었음.

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

사다리형상의 토지로 현황 숙박시설(생활숙박시설) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 서측으로 왕복4차선 아스팔트포장도로에, 동측 및 북측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역(2015-10-27) , 유원지 , 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접함) , 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 온천공보호구역(2019-07-08)<온천법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



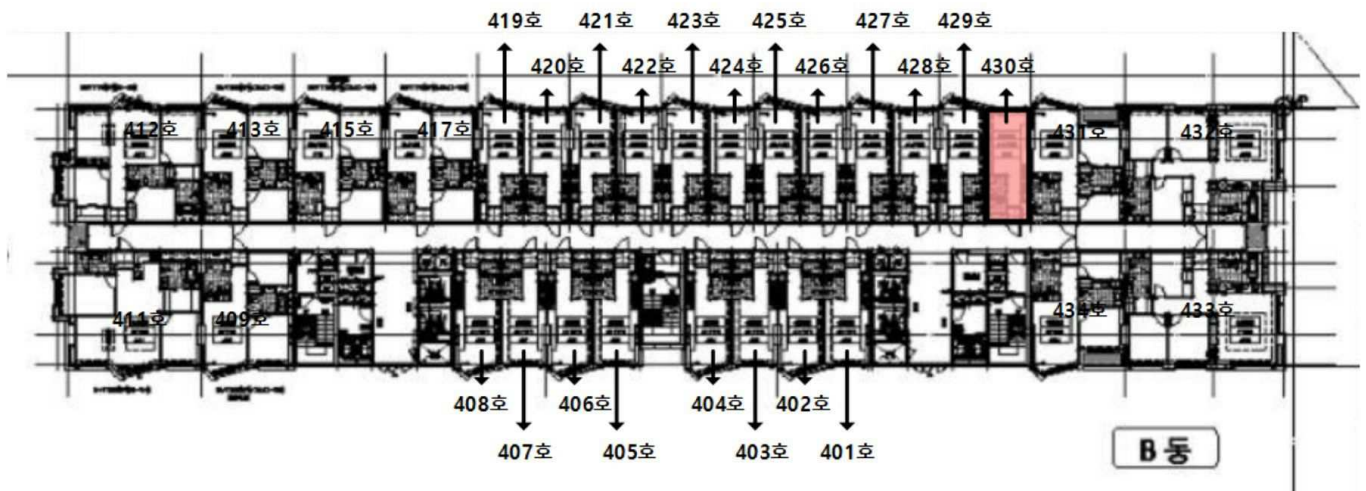
소재지	강원특별자치도 속초시 교동 1024-1 체스터튼스속초 비동 4층 430호
-----	--



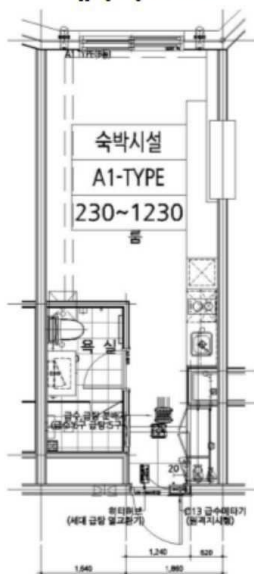
건물개황도

측척없음

건축물현황도



내부구조도



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



