

감정평가서

의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기
건명	김인규 소유물건(2025타경10310)
감정서번호	B250710-109

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

봄내감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
황 아 영 (인)

감정평가액	일억팔천삼백만원정(₩183,000,000.-)					
의뢰인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	춘천지방법원 속초지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김인규 (2025타경 10310)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.18	2025.07.18	2025.07.22	
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	1개호	구분건물	1개호	-	183,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩183,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 속초시 조양동 소재 "조양초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 더블루테라 제14층 제1406호로서, 춘천지방법원 속초지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2025년 7월 18일(1일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “구분건물감정평가요항표 및 위치도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 18일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 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 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.

- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 이용상태 및 내부구조 등은 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 건축현황도 등에 의거하여 위치 확인 및 작성되었으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

소재지	강원특별자치도 속초시 조양동 1493-7외 2필지 [도로명주소] 강원특별자치도 속초시 동해대로 3920				
건물명 및 동·호수	더블루테라 제14층 제1406호				
용도	숙박시설 (생활숙박시설, 근린생활시설)		사용승인일	2020.04.17	
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		최고층수	28층	
구분	①전유면적 (㎡)	②공용면적 (㎡)	합계(①+②) (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
기호(1)	27.9236	32.9389	60.8625	4.8345	-

※ 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 요망.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 개요

본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동 유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 한국감정원KAIS, 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적당 단가(원/㎡)	
A	조양동 1493-7외	더블루테라	18층 18**호	27.9236	184,680,000	2022.08.26
					@ 6,613,760	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA DB)

구분	소재지	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
					전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인일
①	조양동 1493-7외	더블루테라	12층 12**호	28.25	190,000,000	시가참고	2025.01.03
					@ 6,725,664		2020.04.17
②	조양동 1493-7외	더블루테라	14층 14**호	28.25	190,000,000	경매	2025.06.03
					@ 6,725,664		2020.04.17

라. 경매통계분석

(출처 : 부동산태인)

구분	용도	최근 1년간 평균		
		낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
강원특별자치도	숙박시설(생활형)	55.08%	54.35%	11
속초시	숙박시설(생활형)	43.44%	43.14%	3

마. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	※본건 및 본건 인근 유사 숙박시설의 시세수준은 향, 층에 따라 다소 차이가 있으나, 대체로 전유면적당 6,500,000 원/㎡ ~ 6,800,000 원/㎡ 내외 수준임.
-----------	---

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 정상적인 거래사례로 판단되는 <사례 A>를 비교사례로 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결정의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익율(강원특별자치도, 오피스)이 대상물건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 바 이를 활용하여 시점수정치로 산정하였습니다.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	1.06	0.78	0.33	-0.31
2023년	-0.05	-0.55	-0.24	-0.04
2024년	0.00	0.17	-0.21	-0.01
2025년	-0.01	-	-	-
산정 (22.08.26~25.07.18)	$\begin{aligned} & (1+0.0033*36/92)*(1-0.0031)*(1-0.0005)*(1-0.0055) \\ & *(1-0.0024)*(1-0.0004)*(1+0.0000)*(1+0.0017)*(1-0.0021)* \\ & (1-0.0001)*(1-0.0001)*(1-0.0001*91/90)*(1-0.0001*18/90) \doteq 0.98871 \end{aligned}$			

※ 자본수익율이 미고시된 기간은 고시된 기간의 자본수익율을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

기호(1) / 거래사례 A 비교

항 목	세부항목	격차율	비교사항
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (환가성, 안정성 등)	1.00	본건은 사례와 대체로 유사합니다.
비교치 누계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구분	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격
1	184,680,000	1.00	0.98871	1.000	27.9236 / 27.9236	182,594,963

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정(거래사례비교법)

구분	명칭 동·층·호	감정평가액(원)	비고
기호(1)	더블루테라 제14층 제1406호	183,000,000	-
감정평가액 합계		<u>183,000,000</u>	

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 조양동 소재 "조양초등학교" 남동측 인근에 위치하는 더블루테라 제14층 제1406호로서, 주위는 근린생활시설, 숙박시설, 아파트단지 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지하28층 중 제14층 제1406호로서,
 외벽 : 실리콘페인트 및 알루미늄시트, 석재 마감 등
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
 창호 : 플라스틱 창호 등임.

(4) 이용상태

생활숙박시설로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비 등이 되어있음.

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

3필지 일단의 부정형 평지의 상업용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 왕복6차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3) 공히 도시지역, 일반상업지역, 준주거지역, 시가지경관지구, 가축사육제한구역임.

(9) 공부와의 차이

대지권의 목적이 되는 일련번호 1), 3)은 공부상 지목이 '주유소용지'이나 현황 '대'임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지

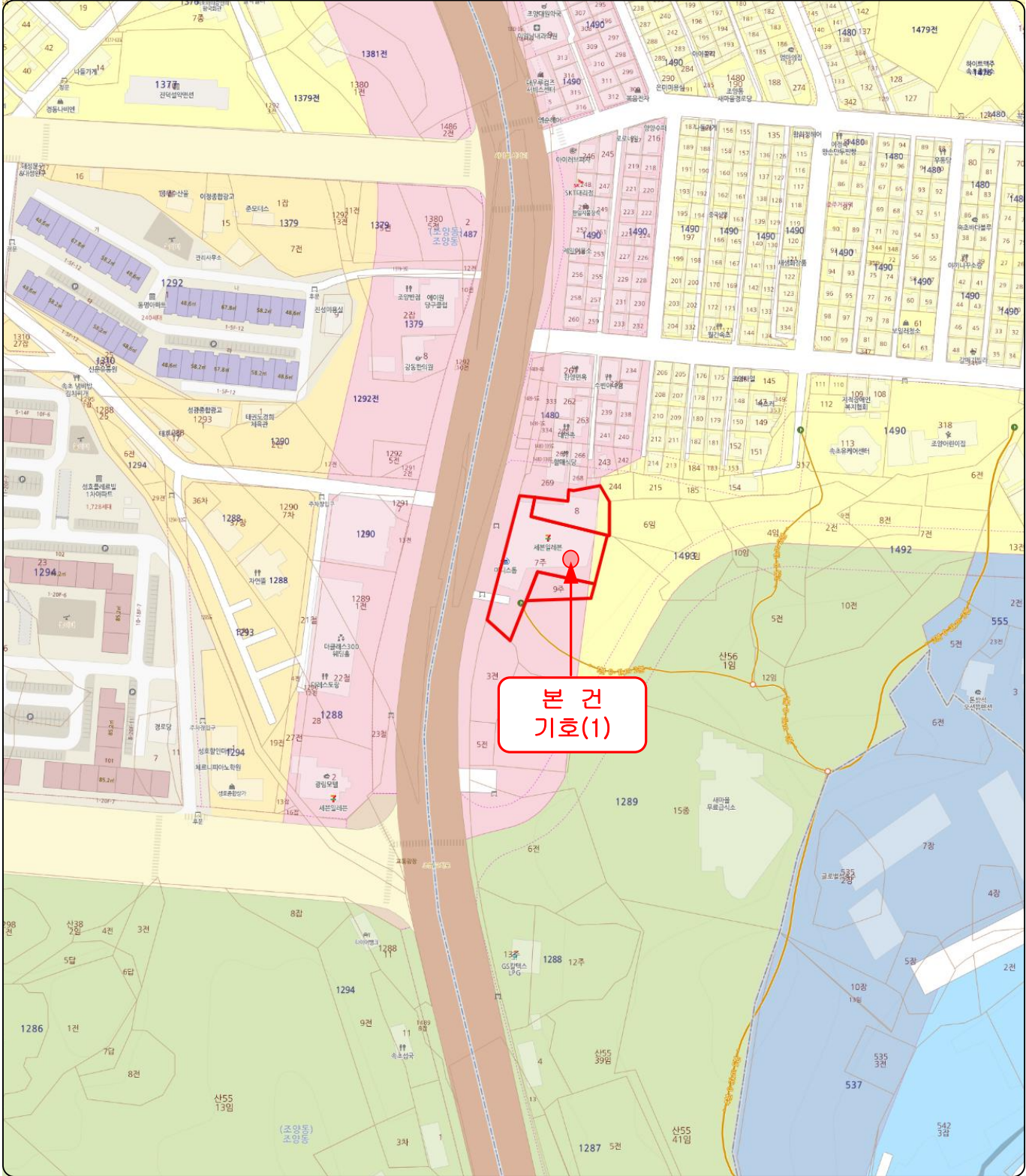
강원특별자치도 속초시 조양동 1493-7 외
더블루테라 제14층 제1406호



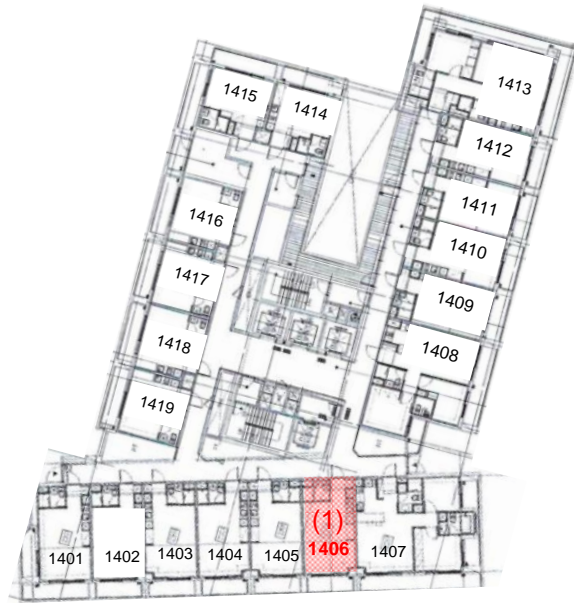
위치도

소재지

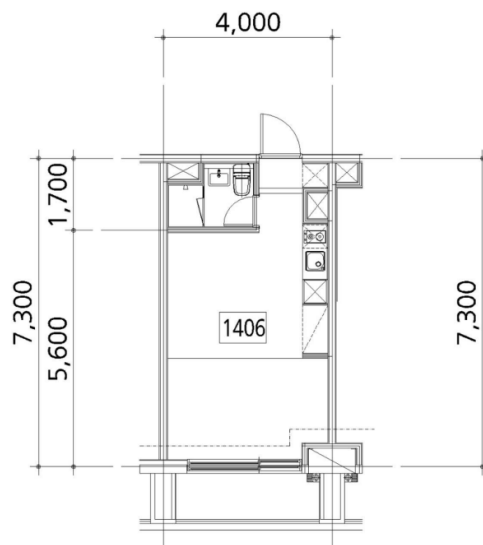
강원특별자치도 속초시 조양동 1493-7 외
더블루테라 제14층 제1406호



호별배치도 및 내부구조도



<호별배치도>



<내부구조도>

本件
강원특별자치도 속초시 조양동 1493-7외 더블루테라 제14층 제1406호

사 진 용 지



본건동 전경

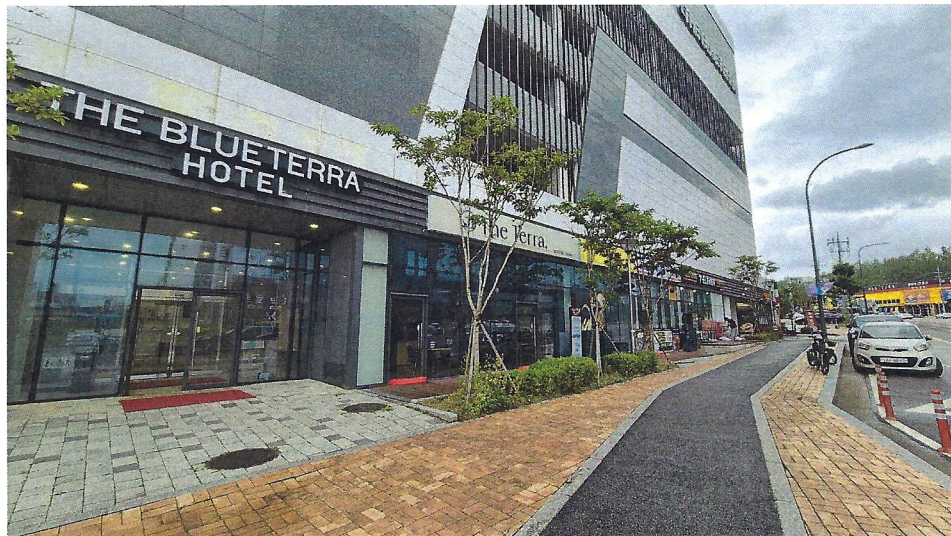


본건 전경

사 진 용 지



1층 로비



1층 출입구 전경