

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 정회순 소유물건(2025타경10316)

의뢰인 : 춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기

감정서번호 : EA250717-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

은하감정평가사사무소

TEL. 033-252-7759

FAX. 0505-182-3359

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

남 도 형

(인)

감정평가액	일억육천삼백만원정(₩163,000,000.-)					
의 퇴 인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	춘천지방법원 속초지원 경매2계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	정회순 (2025타경10316)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.22	2025.07.21 ~2025.07.22	2025.07.22	
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	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	163,000,000
	합 계					₩163,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 속초시 조양동에 소재하는 속초마리나베이 제3층 제331호로서, 춘천지방법원 속초지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 속초시 조양동 1558-2				
도로명주소	강원특별자치도 속초시 청초호반로 28				
건물명, 층, 호수	속초마리나베이 제3층 제331호				
용도	숙박시설 (생활숙박시설)	사용승인일		2020.04.21	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
3층 331호	21.67	23.77(주)	45.44	11.84	-

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.22.일을 기준임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025.07.21. ~ 2025.07.22.에 대상물건을 확인하고, 이용상황 및 가격자료 등을 탐문조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하되, 감정평가에 특별한 평가 조건은 없음.
2. 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 관계인의 부재 등으로 인하여 집합건축물대장의 건축물 현황도 및 탐문조사된 사항을 근거로 작성하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
- (2) 본 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
①	속초시 조양동 1558-2	속초마리나베이	4층 4**호	26.21	14.33	200,000	감정평가 정보시스템 등	2023.02.02 -

(2) 비교사례의 선정

사례는 본건과 유사건물의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 사례인 사례①을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00).

4. 시점수정

토지 건물 일체로 거래되는 집합건축물(상업용)의 특성을 고려하여 부동산연구원이 조사 발표하는 강원도의 집합상가의 자본수익율을 활용하여 산정함.

연 도	1분기	2분기	3분기	4분기
2023	-0.12	-0.09	0.05	-0.21
2024	0.28	0.28	0.22	-0.36
2025	-0.62			

- 시점 수정치 산출

$$(1-0.0012*58/90)*(1-0.0009)*(1+0.0005)*(1-0.0021)*(1+0.0028)*(1+0.0028)*(1+0.0022)*(1-0.0036)*(1-0.0062)*(1-0.0062*113/90) \approx 0.98696 \quad (1.304\%하락)$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

(1) 기호 1 건물 (거래사례①대비)

요인구분	세부항목	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조)등	1.00 대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감 상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00 대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00 대체로 유사함.
계		1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

구 분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	200,000,000	1.00	0.98696	1.000	21.67 / 26.21	약163,000,000

7. 가격참고자료

소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준 시점
속초시 조양동 1588-2	속초 마리나베이	6층 6**호	21.67	11.84	경매	163,000,000	25.02

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 가격참고자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정 : 163,000,000원

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 '속초고속버스터미널' 서측 근거리에 위치하는 속소마리나베이로서, 주위는 근린생활시설, 숙박시설 등이 혼재하는 상가지대로 제반 환경은 보통 정도임.

(2) 교통상황

단지내 제반 차량 접근 가능하며, 인근 버스정류장까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 대중교통사정은 보통 정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건내 제3층 제331호로서
 외 벽 : 메탈판넬마감, 화강석마감 등
 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
 창 호 : 플라스틱샷시 등의 창호임.

(4) 이용상태

생활숙박시설로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 공용승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 지하주차장설비, 시스템냉난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서 숙박시설 및 근린생활시설 건물의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 남측으로 왕복4차선의 아스팔포장도로 및 서측 및 북측으로 왕복2차선의 아스팔트포장도로에 각각 접함.

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) | |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 역사문화환경보호지구(선사유적보호지구), 유원지, 종로1류(폭 20m~25m)(보조간선 도로)(접합), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역(속초조양동유적 문화재보호법 제13조)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 '미상'임.

광역위치도



소재지

강원특별자치도 속초시 조양동 1558-2 속초마리나베이 3층 331호



내 부 구조 도



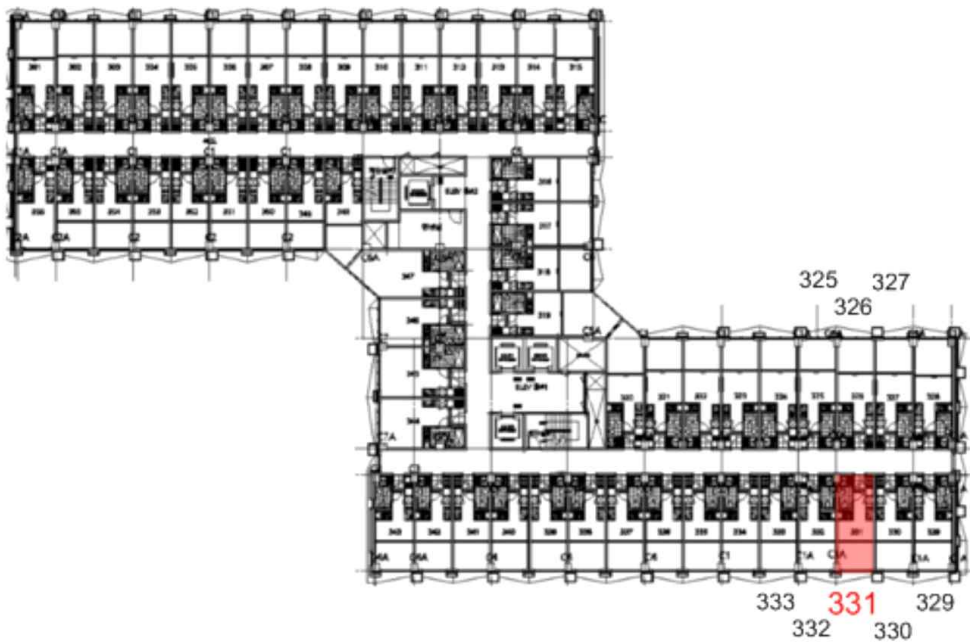
소재지

강원특별자치도 속초시 조양동 1558-2 속초마리나베이 3층 331호

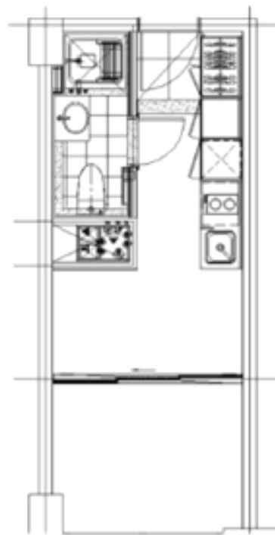
4

NONE SCALE

- 호 별 배 치 도 -



- 내 부 구조 도 -



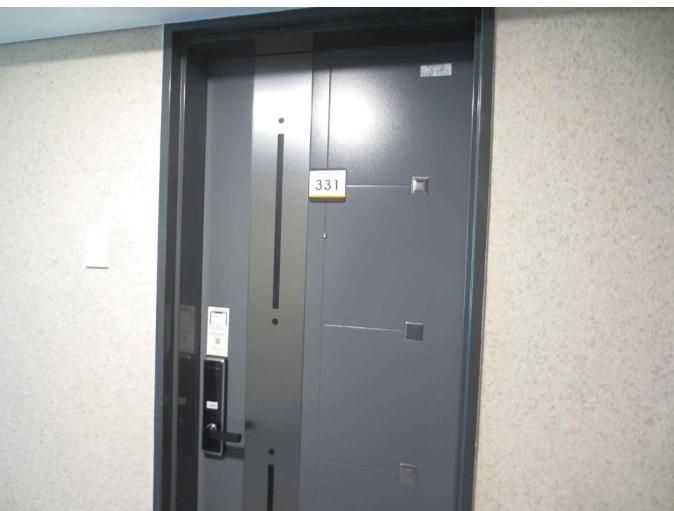
사 진 용 지



본건 전경



주위 전경



현관 사진