

감정평가서

건명	성우종합건설 주식회사 소유물건(2025타경1439)
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱
감정서번호	이레-2505-020

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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 보 령

감정평가액	사천오백만원정 (₩45,000,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 박형욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	성우종합건설 주식회사 (2025타경1439)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.12 ~ 2025.05.20	2025.05.21		
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	1세대 하 여	-	45,000,000
	합 계					₩45,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 철원군 갈말읍 신철원리에 소재한 '철원군청' 남서측 인근에 위치한 이화연립 제1층 제102호로서, 의정부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가의 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1항의 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2) 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 등에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025.05.20.입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지나, 귀요청에 따라 대상부동산의 일괄 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분 표기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

2) 본건 현장조사시 내부조사를 실시하지 못하였는바, 내부 조사는 관련 도면, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하였으니 경매 참여시 주의 및 재확인 하시기 바랍니다.

3) 본건이 소재한 ‘강원특별자치도 철원군 갈말읍 신철원리 719-1’ 은 도시계획시설 도로에 대부분(지적도에 의한 개략적인 목측상 약 80%)이 저축되고 있으니 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 철원군 갈말읍 신철원리 719-1			
건물명	이화연립			
구조 및 층수	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상3층/지하1층			
사용승인일	1989.04.13			
구분		전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	공부상용도
기호	층, 호수			
1	1층 102호	46.26	58.4	연립주택

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

본건과 인근지역에 소재하며, 물적 유사성이 높은 거래사례인 하기 사례를 비교사례로 선정함.

구분	소재지	층,호수	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	거래시점	자료 출처	거래금액(원)
1	갈말읍 신철원리 54*	3층 **호	102.64	97.52	2024.11.08	감정평가 정보체계	105,000,000

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 “강원도 연립주택 매매가격지수”를 활용함.

2024.11.08 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 100.0

2025.05.20 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 100.1

시점수정치 : $100.1/100.0 \approx 1.00100$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

요 인	항 목	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.97	노후도 등 건물요인에서 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 대체로 대등함
누 계		1.00	0.951	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 시산가액

기 호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교	면적비교 (㎡)		산출가액	시산가액
1	105,000,000	1.000	1.00100	0.951	46.26	102.64	45,049,801	45,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

[평가사례]

(출처 : 한국감정평가사협회)

소재지	층, 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
갈말읍 신철원리 608-*	○○층 ○○호	71.49	소송	2024.11	65,000,000
갈말읍 신철원리 484-*	○○동 ○○층 ○○호	75.24	경매	2023.02	61,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 : 45,000,000원

2. 결정의견

유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

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	강원특별자치도 철원군 갈말읍 신철원리 [도로명 주소] 강원특별자치도 철원군 갈말읍 삼부연로 18번길 35	719-1 이화 연립	연립 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 1층~3층 지하층	158.94 172.82			각층
1)	강원특별자치도 철원군 갈말읍 신철원리	719-1	대	(내) 1층 102호 철근콘크리트조 1 소유권 ----- 대지권	46.26 1 ----- 10	46.26 1 ----- 10	45,000,000	
토지·건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 13,500,000 31,500,000	
합 계							₩45,000,000.-	
			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 철원군 갈말읍 신철원리에 소재한 ‘철원군청’ 남서측 인근에 위치하며 , 인근은 연립주택 및 일반주택, 상업 및 업무용 부동산 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건물까지 차량 진입 가능하고, 인근 간선도로와의 접근성, 버스정류장까지의 거리와 노선수 등으로 보아 대중 교통상황은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상3층/지하1층 건물 내 1층 102호로,
외벽: 치장벽돌 등
내벽: 벽지마감, 타일붙임 등
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

연립주택임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비 등 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

부정형의 토지로, 연립주택 건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 및 북서측으로 도로에 접하며, 본건은 북서측 도로를 통하여 접근 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(2020-11-25)(저축), 도로(저축)
가축사육제한구역(전부제한구역_모든가축)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
비행안전제2구역(헬기)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(9) 공부와의 차이

--

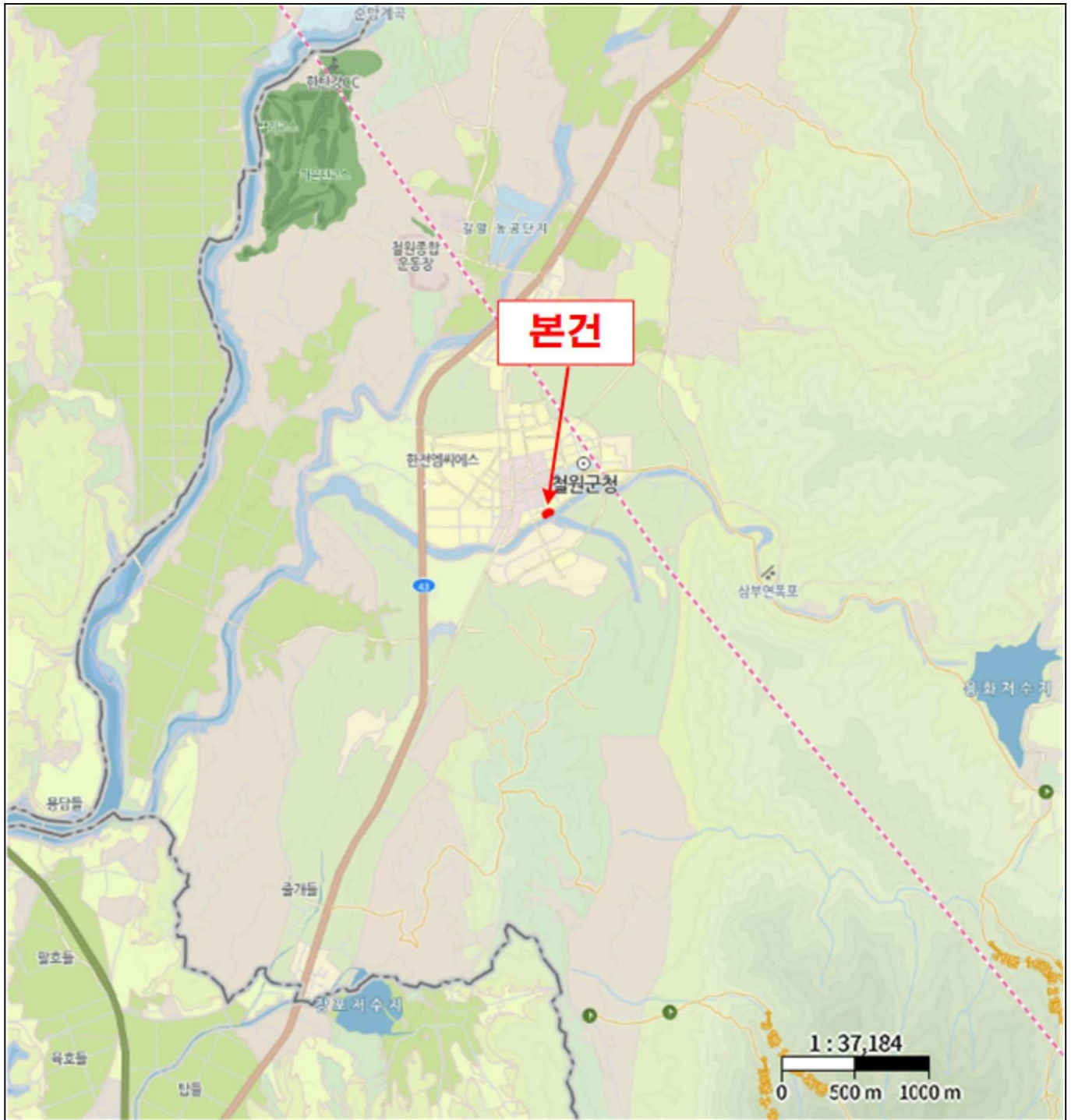
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 등은 미상임.

광역위치도



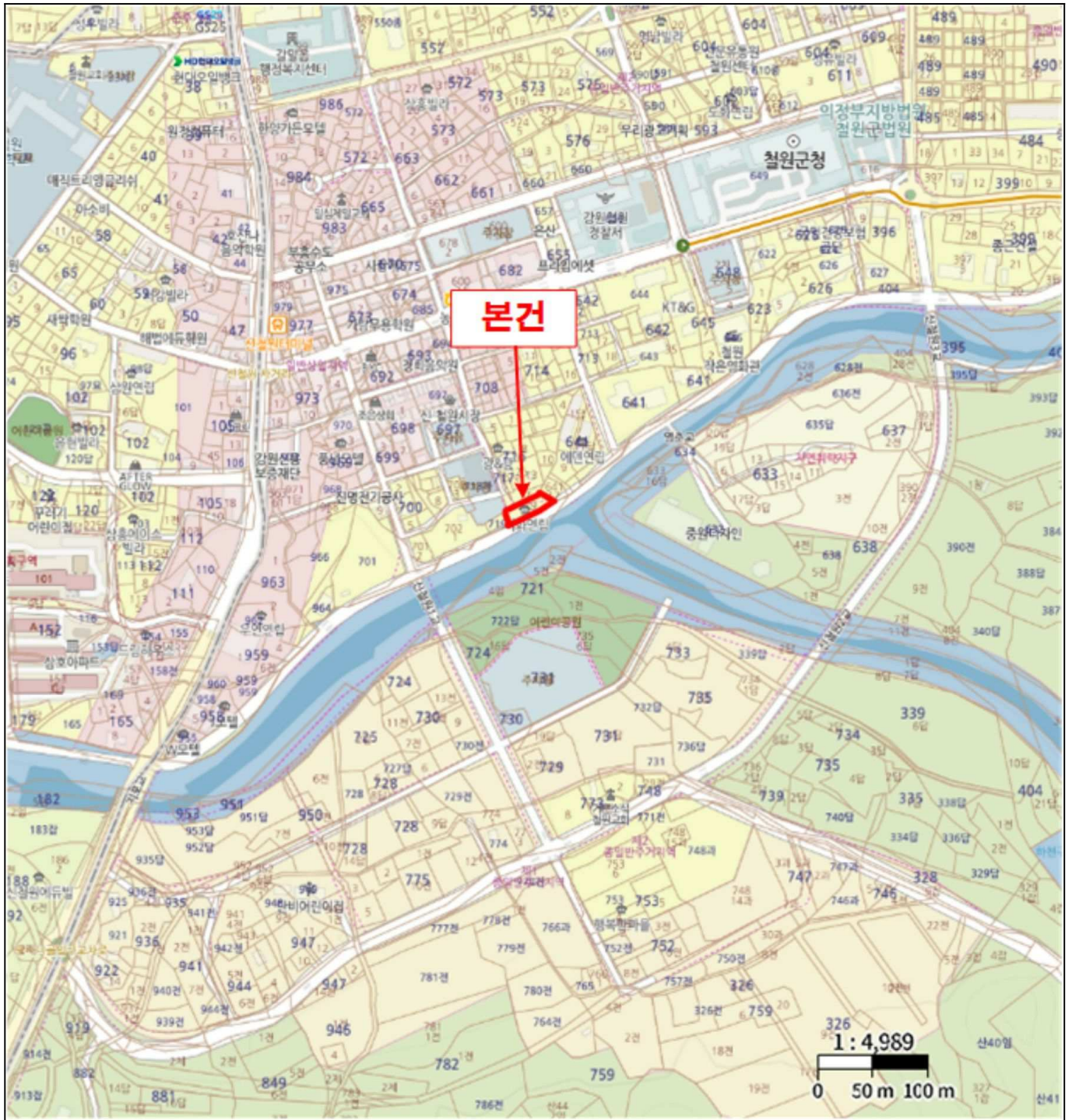
소재지	강원특별자치도 철원군 갈말읍 신철원리 719-1 이화연립 1층 102호
------------	---



위 치 도



소재지	강원특별자치도 철원군 갈말읍 신철원리 719-1 이화연립 1층 102호
------------	---



건 물 개 황 도

[호별 배치도]

