

# 감정평가서

의뢰인 : 코리아신탁(주)

건명 : 강원도 속초시 조양동 1383-18  
더마크속초레지던스 제4층 제406호 외  
5개호 (부동산)

번호 : F2220112-001

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

**(주) 감정평가법인 이산 경기동부지사**

경기도 성남시 분당구 황새울로 224, 215호(수내동, 청구블루빌)

TEL. (031)702-2788

FAX. (031)702-2790

# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사

문현진



(주)감정평가법인 이산 경기동부지사    지사장    문현진    (서명 또는 인)

감정평가액	육억이천사백만원정 (₩624,000,000.-)				
의뢰인	코리아신탁(주)	감정평가 목적	일반거래(공매)		
채무자	—	제출처	코리아신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2022. 01. 19	2022. 01. 19	2022. 01. 20	

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	624,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩624,000,000

심사확인    본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사    이홍우    (인)



## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### I. 대상물건 개요

#### 1. 감정평가목적

본건은 강원도 속초시 조양동 소재 '조양초등학교' 남동측 인근에 위치하는 “더마크속초 레지던스” 제4층 제406호(구분건물) 외 5개호로서, 코리아신타(주)의 매각(공매) 목적의 감정평가 건임.

#### 2. 대상물건의 기본적 사항, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

##### 가. 대상 물건의 기본적 사항 (귀 제시 면적)

물건소재지		강원도 속초시 조양동 1383-18			
건물명·층·호수		더마크속초레지던스 제4층 제406호, 제5층 제503호, 제504호, 제507호, 제6층 제608호, 제8층 제803호			
건물의구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2019.5.17	
설비개요		위생 및 급배수설비, 승강기	기타 설비		
		○	-		
구분		전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	용도	
기호	층, 호수			공부	비고
가	제4층 제406호	26.644	20.704	숙박시설 (생활숙박시설)	-
나	제5층 제503호	26.785	20.624	숙박시설 (생활숙박시설)	-
다	제5층 제504호	27.053	20.526	숙박시설 (생활숙박시설)	-

구분		전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	용도	
기호	층, 호수			공부	비고
라	제5층 제507호	26.663	20.67	숙박시설 (생활숙박시설)	-
마	제6층 제608호	26.339	20.53	숙박시설 (생활숙박시설)	-
바	제8층 제803호	26.785	20.624	숙박시설 (생활숙박시설)	-

## 나. 평가대상물건의 개황

### 1) 위치 및 주위환경

본건은 강원도 속초시 조양동 소재 '조양초등학교' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

### 2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있는 등 전반적인 대중교통여건은 보통임.

### 3) 대지권의 목적인 토지의 상황

#### 가) 토지의 형상 및 이용 상태

인접지와 등고 평탄한 장방형 토지로서, 생활숙박시설 건부지로 이용중임.

#### 나) 인접도로 상태 등

본건 토지는 동측으로 동해대로와 북측으로 폭 약8m 도로와 각각 접하고 있음.

다) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 일반미관지구, 대로1류(주간선도로)(접합), 소로2류(2020-09-01)(접합), 상대보호구역(2020-03-09)임.

4) 건물의 상황

가) 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 / 지상19층 건 으로서,  
(사용승인일자:2019년 5월 17일)

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등,  
내부 : 인테리어 마감등임.

기호 가)~바)는 공부상 생활숙박시설이며, 현재 숙박시설로 이용중인 것으로 조사됨.

나) 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, E/V 등이 구비되어 있음.

다) 공부와의 차이

-.

3. 위치도 및 현장전경

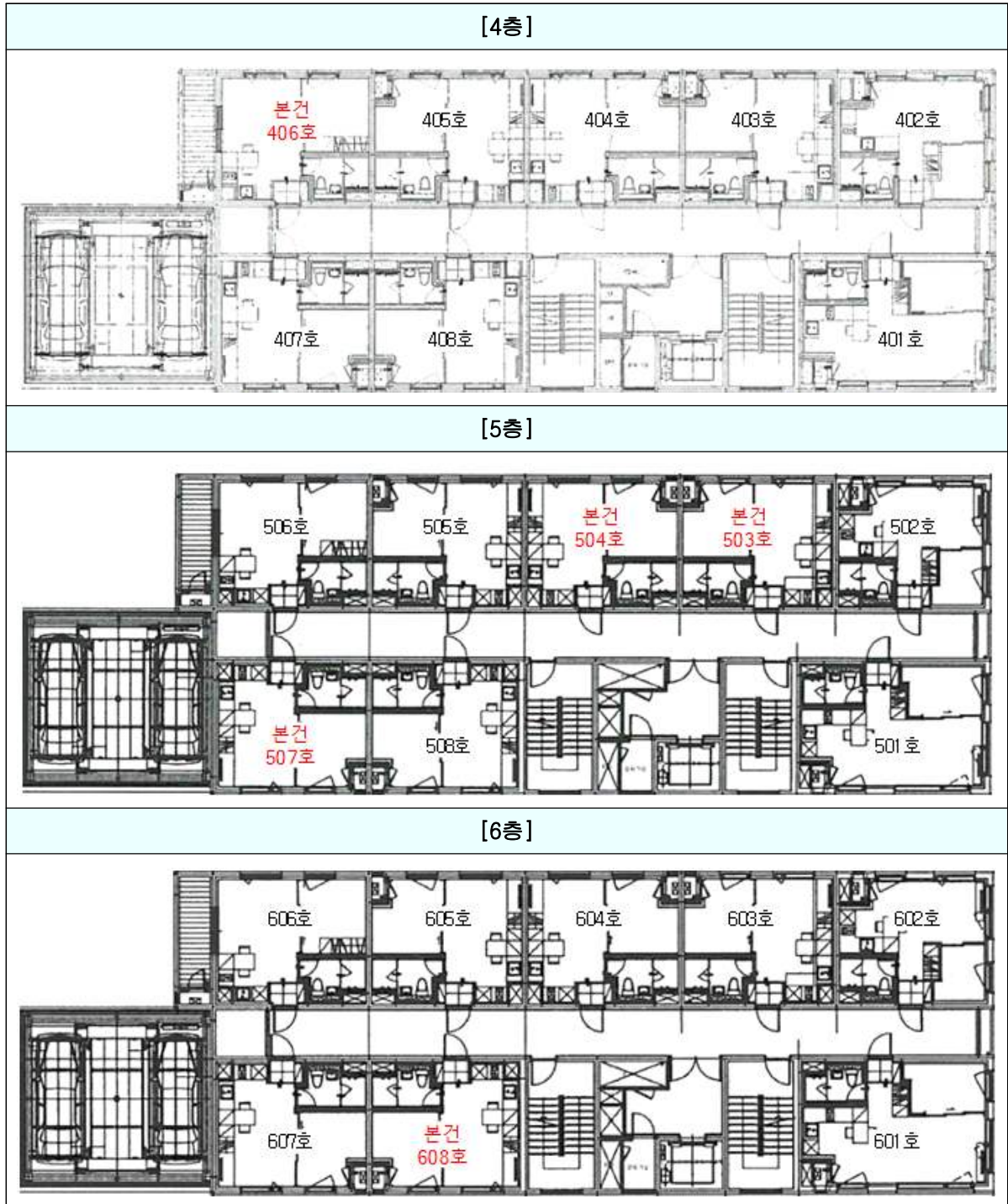
가. 광역위치도

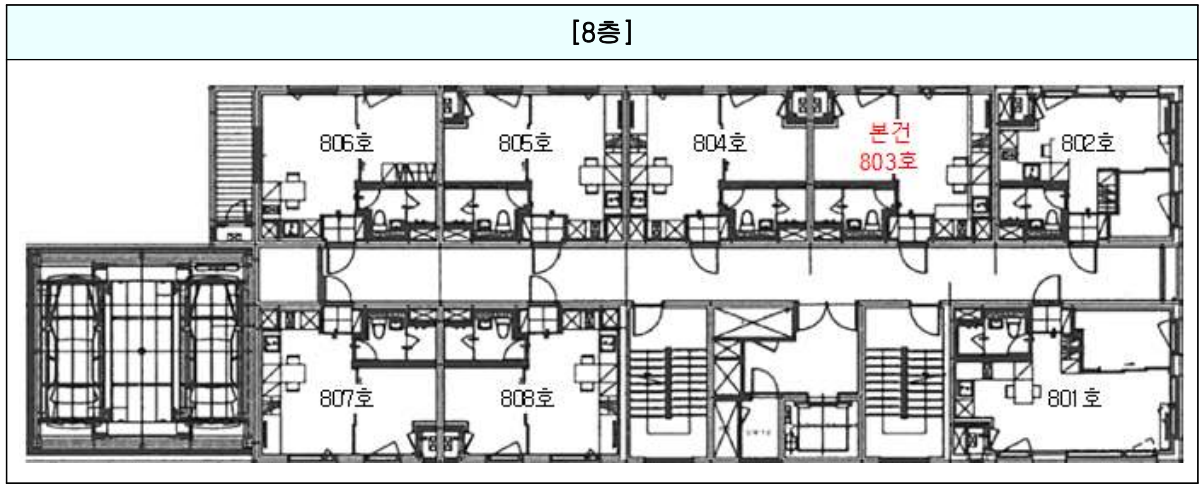


나. 상세위치도



다. 호별 배치도 및 내부구조도





라. 본건 위성사진 및 현장전경



본건 소재 건물 및 주위 환경



본건 소재 건물 및 주위 환경



#### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022.01.19일자를 기준시점으로 정함.

#### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2022.01.19일자 실지조사를 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

### III. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 나. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀사의 제시사항에 의거 **토지(30%)와 건물(70%)**에 귀속되는 각각의 배분가액을 함께 병기하였으니 업무에 참조하기 바람.

### 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

### 5. 기타 참고사항

- 가. 본 감정평가서는 평가목적 외 다른 용도로 사용할 수 없음.
- 나. 본건의 전입세대열람내역 해당사항 없음. (수내1동 주민센터, 2022년 1월 14일 기준)
- 다. 등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기등 제한물권 해당사항 없음.  
(2022년 1월 13일 기준)

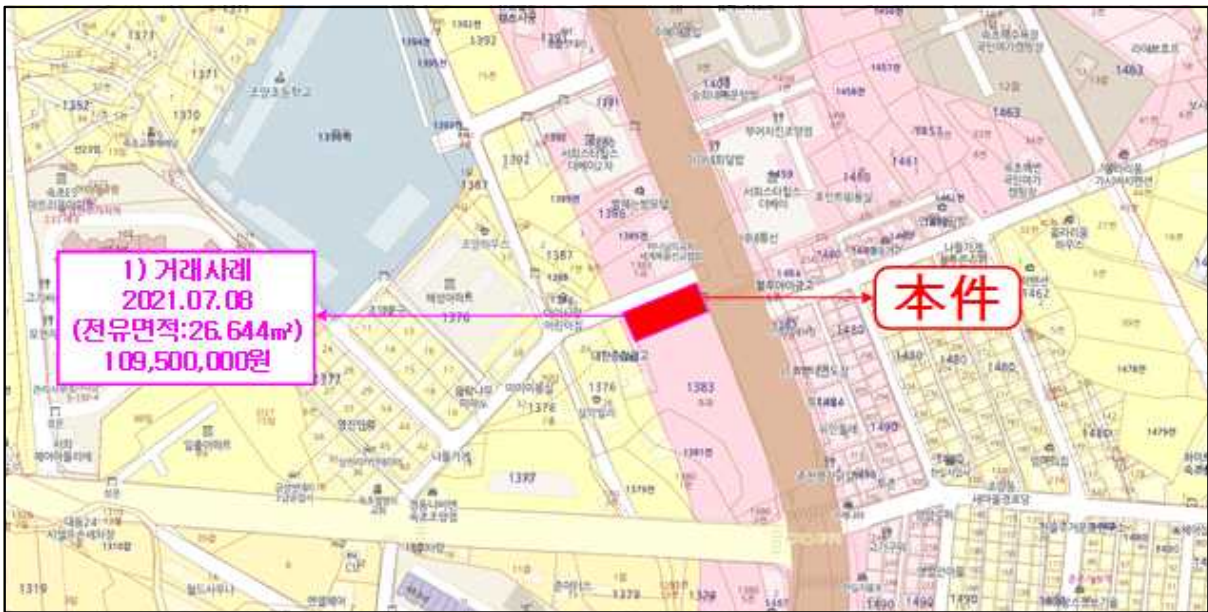
#### IV. 감정평가액 산출과정

##### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

###### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	거래시점	비고
1	조양동 1383-18	더마크 속초레지던스	17/17**	26.644	109,500,000	2021.07.08	-



###### 나. 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 위치 별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 대상물건과 유사성이 높은 거래사례 기호 1을 선정하였음.

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

## 3. 시점수정

사례기호 1은 한국부동산원이 조사·발표한 상업용부동산 자본수익률(분기/연간)(강원)(집합매장용)을 활용하여 산정함.

### 가. 상업용부동산 자본수익률 (강원, 집합상가)

구분 (월)	'21년 3분기	'21년 4분기
매매가격지수	0.24	0.24 (2021년 3분기 자료)

### 나. 시점수정치 산출 (2021.07.08 ~ 2022.01.19)

$$(1+0.0024*196/92) \approx 1.00511$$

## 4. 지역요인

공히 인근 지역에 소재하는 바, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

5. 가치형성요인

가. 가치형성요인

요인구분	세부항목	비고
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	대체로 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대체로 대등함.
	건물전체의 공실률	
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	
	건물의 구조 및 마감상태	
	건물의 규모 및 최고층수 등	
	기타(노후도 등)	
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	본건은 거래사례대비 층별효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
	기타	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.

나. 개별요인 격차율 결정

기호	가격형성요인			격차율	비고
	외부요인	내부요인	호별요인		
가 거래사례(1)	1.000	1.000	0.920	0.920	-
나 거래사례(1)	1.000	1.000	0.920	0.920	-
다 거래사례(1)	1.000	1.000	0.920	0.920	-
라 거래사례(1)	1.000	1.000	0.970	0.970	-
마 거래사례(1)	1.000	1.000	0.980	0.980	-
바 거래사례(1)	1.000	1.000	0.940	0.940	-

6. 비준가액의 결정

기호	거래사례 (1)	사정 보정	시점수정	지역요인 비교	가격형성 요인비교	면적비교	비준가액 산정	비준가액 결정
가	109,500,000	1.000	1.00511	1.000	0.920	26.644	101,254,781	101,000,000
						26.644		
나	109,500,000	1.000	1.00511	1.000	0.920	26.785	101,790,622	102,000,000
						26.644		
다	109,500,000	1.000	1.00511	1.000	0.920	27.053	102,809,098	103,000,000
						26.644		
라	109,500,000	1.000	1.00511	1.000	0.970	26.663	106,833,888	107,000,000
						26.644		
마	109,500,000	1.000	1.00511	1.000	0.980	26.339	106,623,675	107,000,000
						26.644		
바	109,500,000	1.000	1.00511	1.000	0.940	26.785	104,003,461	104,000,000
						26.644		

## V. 참고가격 자료

### 1. 유사 구분건물의 가격수준

이용상황	전유면적당 가격수준	비고
생활숙박시설	3,800,000원 ~ 4,200,000원	본건인근

### 2. 인근 지역의 감정평가선례

(단가 : 원/㎡, 감정평가액 : 천원)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점	평가 목적	비고
1	조양동 1383-18 더마크속초레지던스 8층 8**호	26	4,346,154	113,000	2019.05.28	담보	-
2	조양동 1383-18 더마크속초레지던스 5층 5**호	26	4,346,154	113,000	2019.05.28	담보	-

## VI. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 강원도 속초시 조양동 소재 '조양초등학교' 남동측 인근에 위치하는 “더마크속초 레지던스” 제4층 제406호(구분건물) 외 5개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액

일련 번호	소재지/건물명	호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	조양동 1383-18/ 더마크속초레지던스	406	26.644	101,000,000	-
나		503	26.785	102,000,000	-
다		504	27.053	103,000,000	-
라		507	26.663	107,000,000	-
마		608	26.339	107,000,000	-
바		803	26.785	104,000,000	-
합계				624,000,000	



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		평가가격		비고
					공부	사정	단가	금액	
라)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	26.663	26.663	토지: 건물:	107,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				4.832	4.832	32,100,000			
				694x----- 694		74,900,000			
마)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제608호	26.339	26.339	토지: 건물:	107,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				4.773	4.773	32,100,000			
				694x----- 694		74,900,000			
바)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	26.785	26.785	토지: 건물:	104,000,000	비준가액, 공용면적 포함
				4.854	4.854	31,200,000			
				694x----- 694		72,800,000			
<b>합 계</b>								<b>₩624,000,000</b>	
이 하 여 백									

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (4) 냉·난방설비 등 주요설비 및 기타설비 (7) 공부와의 차이  
(2) 교통상황 (5) 토지의 형상, 이용상황 및 인접도로 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
(3) 건물의 구조 및 이용상태 (6) 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

## (1) 위치 및 주위 환경

본건은 강원도 속초시 조양동 소재 '조양초등학교' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있는 등 전반적인 대중교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 / 지상19층 건 으로서,  
(사용승인일자:2019년 5월 17일)

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등,  
내부 : 인테리어 마감등임.

기호 가)~바)는 공부상 생활숙박시설이며, 현재 숙박시설로 이용중인 것으로 조사됨.

## (4) 냉·난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, E/V 등이 구비되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (4) 냉·난방설비 등주요설비 및 기타설비 (7) 공부와의 차이  
(2) 교통상황 (5) 토지의 형상, 이용상황 및 인접도로 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
(3) 건물의 구조 및 이용상태 (6) 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

## (5) 토지의 형상, 이용상황 및 인접도로

인접지와 등고 평탄한 장방형 토지로서, 생활숙박시설 건부지로 이용중이며, 동측으로 동해대로와 북측으로 폭 약8m 도로와 각각 접하고 있음.

## (6) 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 시가지경관지구, 일반미관지구, 대로1류(주간선도로)(접합), 소로2류(2020-09-01)(접합), 상대보호구역(2020-03-09)임.

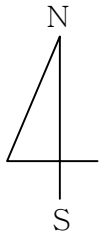
## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

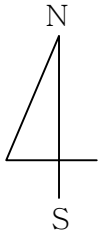
# 광역위치도



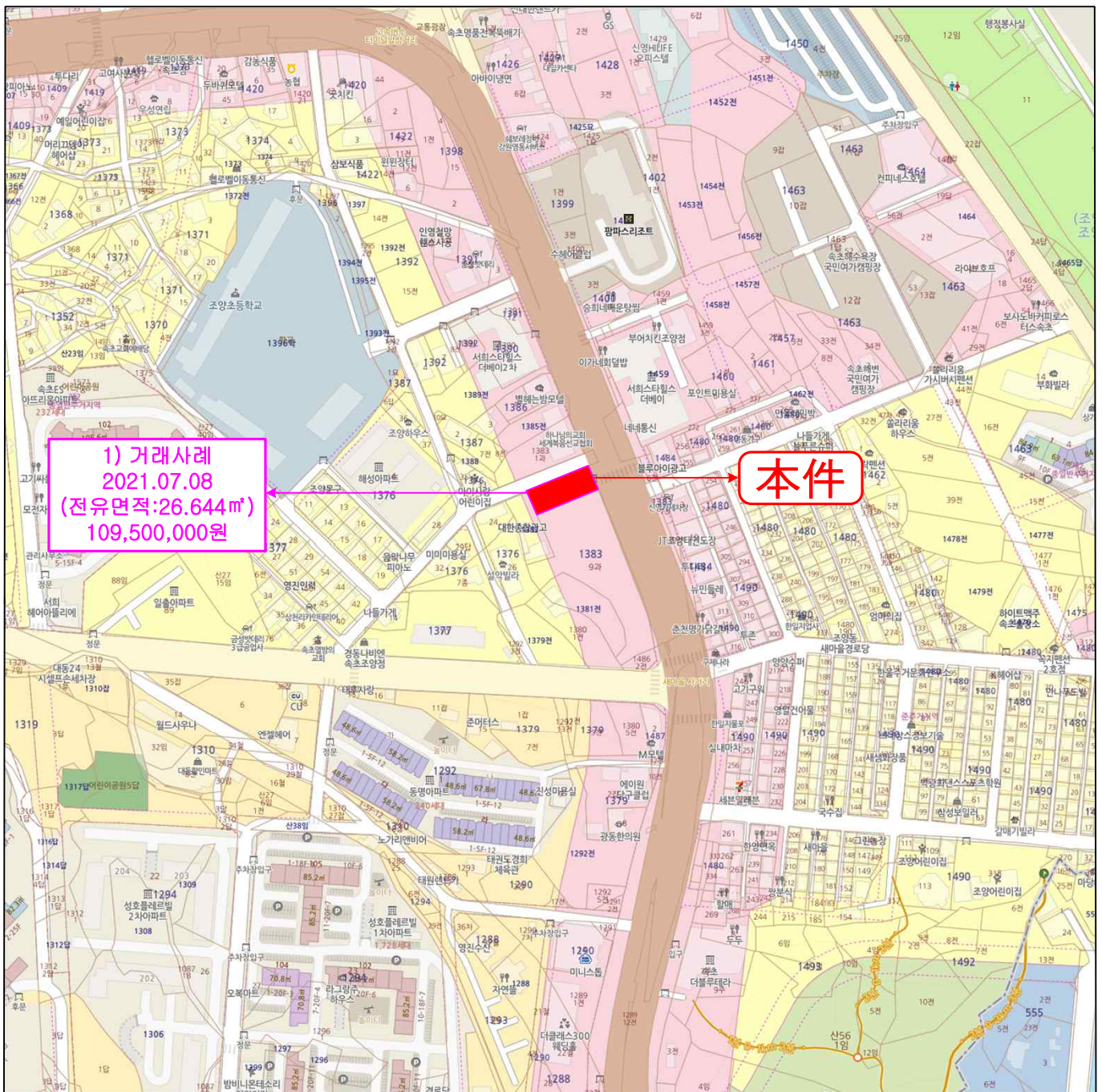
<b>소재지</b>	강원도 속초시 조양동 1383-18 더마크속초레지던스 제4층 제406호 외 5개호
------------	---



# 상 세 위 치 도



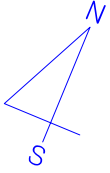
**소재지** 강원도 속초시 조양동 1383-18 더마크속초레지던스 제4층 제406호 외 5개호



1) 거래사레  
2021.07.08  
(전유면적:26.644㎡)  
109,500,000원

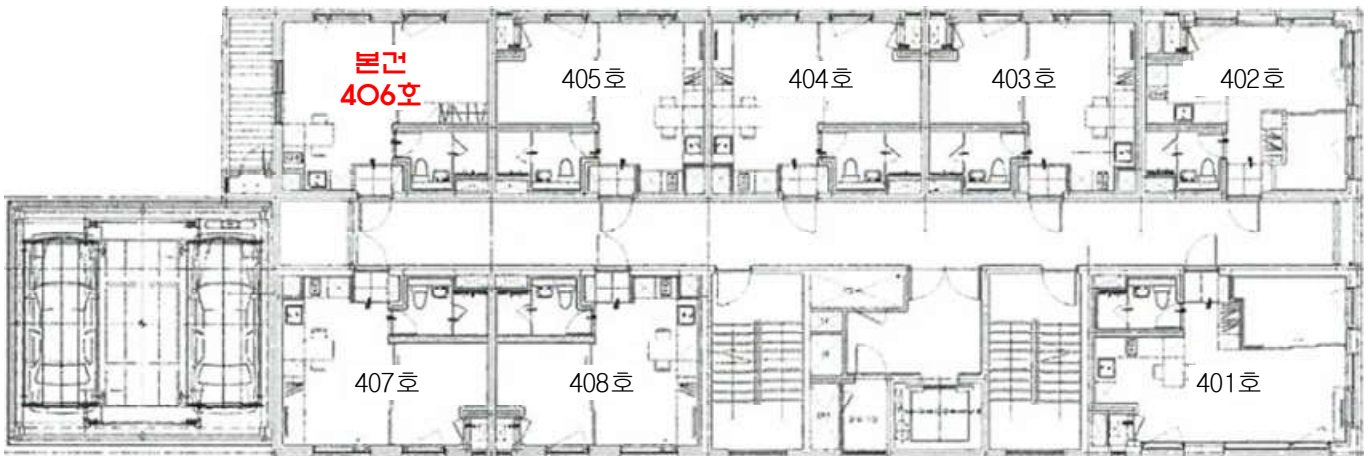
**本件**

# 건물 개황도

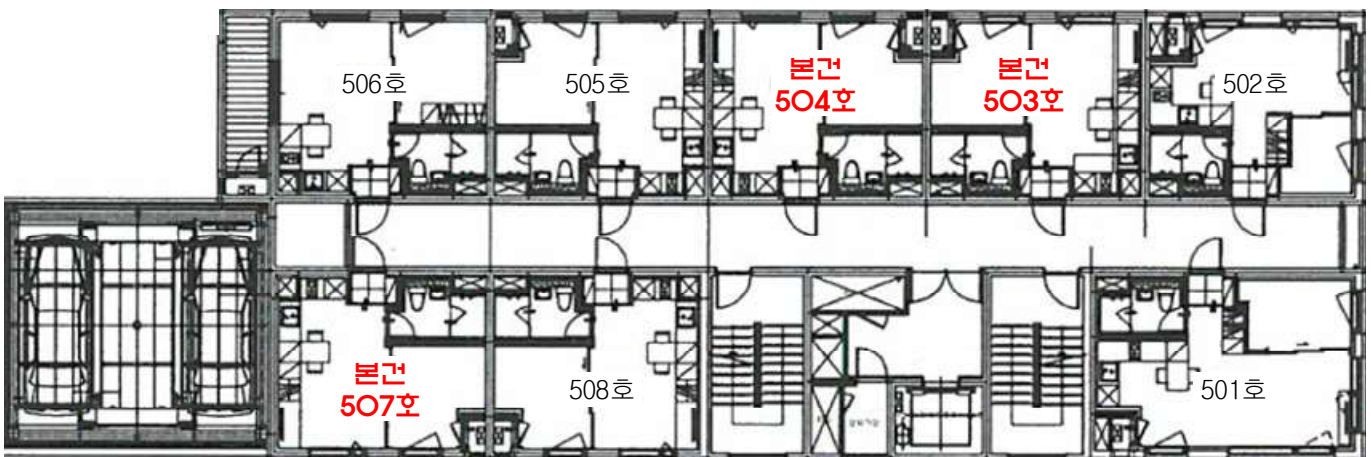


S = NO SCALE

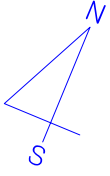
【 4층 호별배치도 및 내부구조도 】



【 5층 호별배치도 및 내부구조도 】

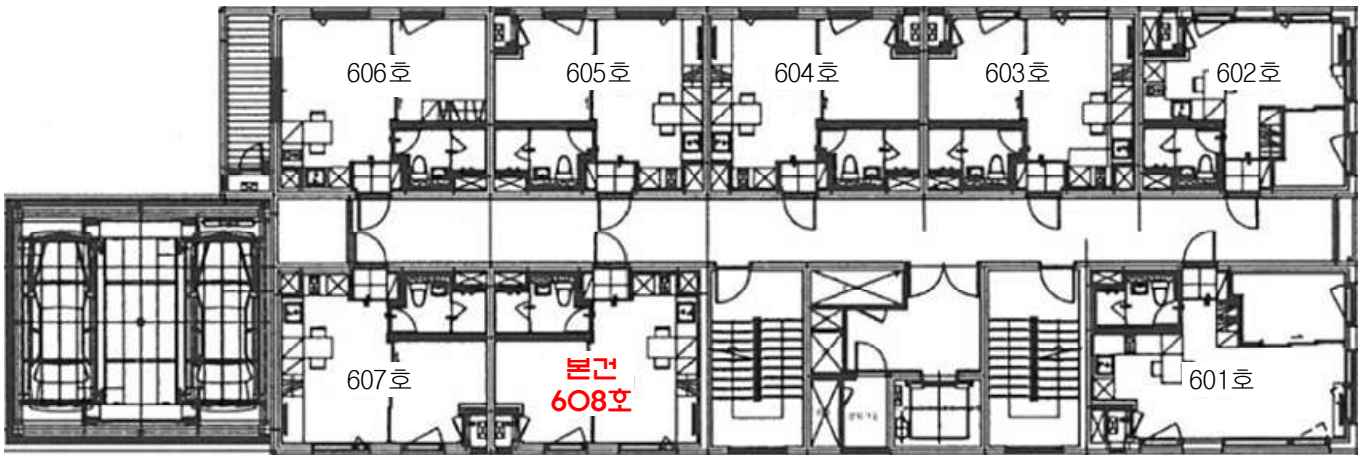


# 건물 개황도

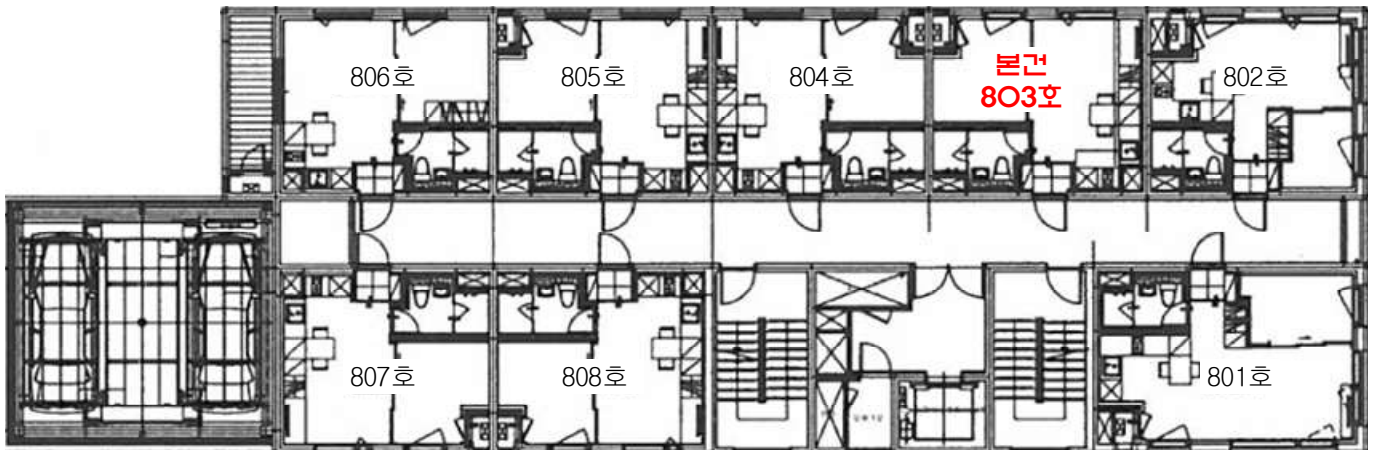


S = NO SCALE

【 6층 호별배치도 및 내부구조도 】



【 8층 호별배치도 및 내부구조도 】



# 사 진 용 지



【 본건 소재 건물 및 주위 환경 】



【 본건 소재 건물 및 주위 환경 】



【 기호 가 현관 】



【 기호 가 내부 】

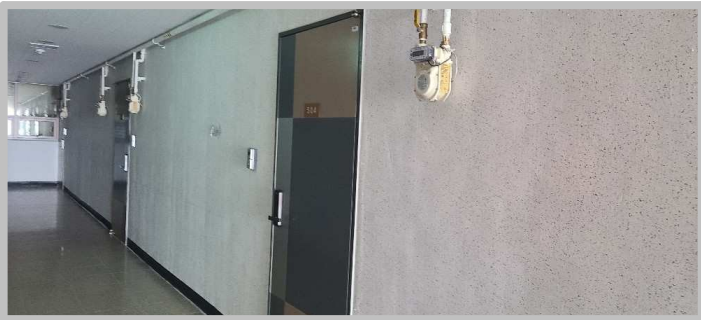
# 사 진 용 지



【 기호 나 현관 】



【 기호 나 내부 】



【 기호 다 현관 】



【 기호 라 현관 】

# 사 진 용 지



【 기호 라 내부 】



【 기호 마 현관 】



【 기호 마 내부 】



【 기호 바 현관 】

# 사 진 용 지



【 기호 바 내부 】