

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	춘천지방법원
건명	이재혁 소유 (2024타경56497)
평가서번호	삼일 142412-31-00052

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.



(주)감정평가법인 삼일

강원지사 T:033-432-9022 F:033-432-9023

# (건물)감정평가표

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

감정평가사 이 학 서

이 학 서



(주)감정평가법인 삼일

강원지사장

김 종 진

(서명 또는 인)



감정평가액	사역사백삼만오천팔십원정(₩404,035,080.-)				
의뢰인	춘천지방법원	감정평가목적	법원경매		
제출처	경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재혁	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025.01.07.	2025.01.06. ~2025.01.07.	2025.01.08.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
건물	756.62	건물	756.62	534,000	404,035,080
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩404,035,080

심사  
확인

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

심사자 감정평가사 김종진

김종진



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 소재 " 주공2차아파트 " 북측 인근에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원의 경매목적으로 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 07일을 기준으로 감정평가 하였으며, 현장조사일자는 2025년 01월 06일에서 2025년 01월 07일 까지임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 개요

본건은 상업지역에 소재하는 부동산으로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

### 나. 건물 및 구축물

본건 건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하였음.

## 5. 기타 참고사항

\* 본건은 건물만의 평가로서 토지와 의 상관관계에 구애됨이 없이 건물만을 감정평가하였는바 경매진행시 참고바람.

\* 본건 건물은 폐문부재 등으로 내부구조 조사 및 사진촬영등은 하지 못하여 일반건축물대장을 기준으로 감정평가하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

\* 본건 건물은 현황 및 공부상 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 223-1, 221-5 번지 지상에 소재하는 바, 업무진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물의 개황

### 가. 건물의 구조

기호	항목	내 용		
1	소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 223-1번지 외 지상		
	구조	일반철골조 및 경량철골조 판넬지붕	사용승인일	2011.08.12 증축 2011.09.19
	내벽	판넬붙임, 페인팅, 타일등		
	외벽	판넬붙임 마감.		
	창호	하이샷시 등.		

### 나. 이용상황

근린생활시설로 이용중이었으나, 장기간 공실 상태임.

### 다. 부대설비 상황

기본적인 위생 급배수 시설, 소방설비 등이 되어 있고, 일부에 냉동창고설비, 난방설비 되어 있으나, 장기간 공실 상태로 방치되어 정상작동여부 확인요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

라. 부합물 및 종물관계

-

마. 공부와의 차이

-

바. 임대관계

미상임.

사. 기타 참고사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 건물가격 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 대상 건물의 개요

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	제시면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	사용 승인일	특기사항
1	1층	일반철골조 경량철골조 판넬지붕	공실	756.620	756.62	2011.08.12 증축 2011.09.19	-
건물 연면적(㎡)				756.62	756.62		

### 3. 건축물 표준단가 참고자료

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
3-1-6-9	상가	철골조/평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)
5-4-6-6	일반창고	경량철골조/ 경량철골지붕틀 (층고5.5m)/ 아스팔트청굴	3	714,000	35 (30~40)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 표준단가의 결정

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 유사평가선례등을 종합적으로 참작하여 결정하였음.

기호	층	구조 (현황)	용도 (현황)	표준단가(원/㎡)	비 고
1	1층	일반철골조 경량철골조 판넬지붕	공실	850,000	

## 5. 보정단가

기호	층	난방	위생 및 급배수	소화 설비	승강기 설비	전기 설비	기타 설비	소 계	비 고
1	1	0	0	0	-	-	0	-	-

※ 본건 건물의 설비상황, 상태 등을 종합감안하여 표준단가에 포함하여 결정하였음.

## 6. 적용 재조달원가[(표준단가 + 보정단가) X 적용률]

기호	층	구조 (현황)	용도 (설계)	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	적용률	재조달 원가 (원/㎡)
1	1층	일반철골조 경량철골조 판넬지붕	공실	850,000	-	100%	850,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 적용단가의 산정(감가수정)

### 가. 감가수정의 결정기준

경제적 내용연수를 기준으로 본건 건물에 적합한 정액법을 적용하였음.

### 나. 감가수정액 산출 및 적용단가

기호	층	사용승인	제조달 원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수	실제 (유효) 경과 연수	잔존 연수	감가 수정액 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1층	2011.08.12 증축 2011.09.19	850,000	35	13	22	316,000	534,000
비 고		* -						

※ 감가수정액 = 제조달원가 × [실제(유효)경과연수/내용연수]

## 8. 건물가격의 결정

기호	층	용도 (현황)	사정면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	1층	공실	756.62	534,000	404,035,080	-
건물 감정평가액 계					404,035,080	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 산출 시산가액

구분	대상물건	면적(m <sup>2</sup> )	단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)	비 고
건물	기호 1	756.62	-	404,035,080	
합 계				404,035,080	

### 2. 감정평가액의 결정

404,035,080 원

### 3. 감정평가액 결정에 관한 의견

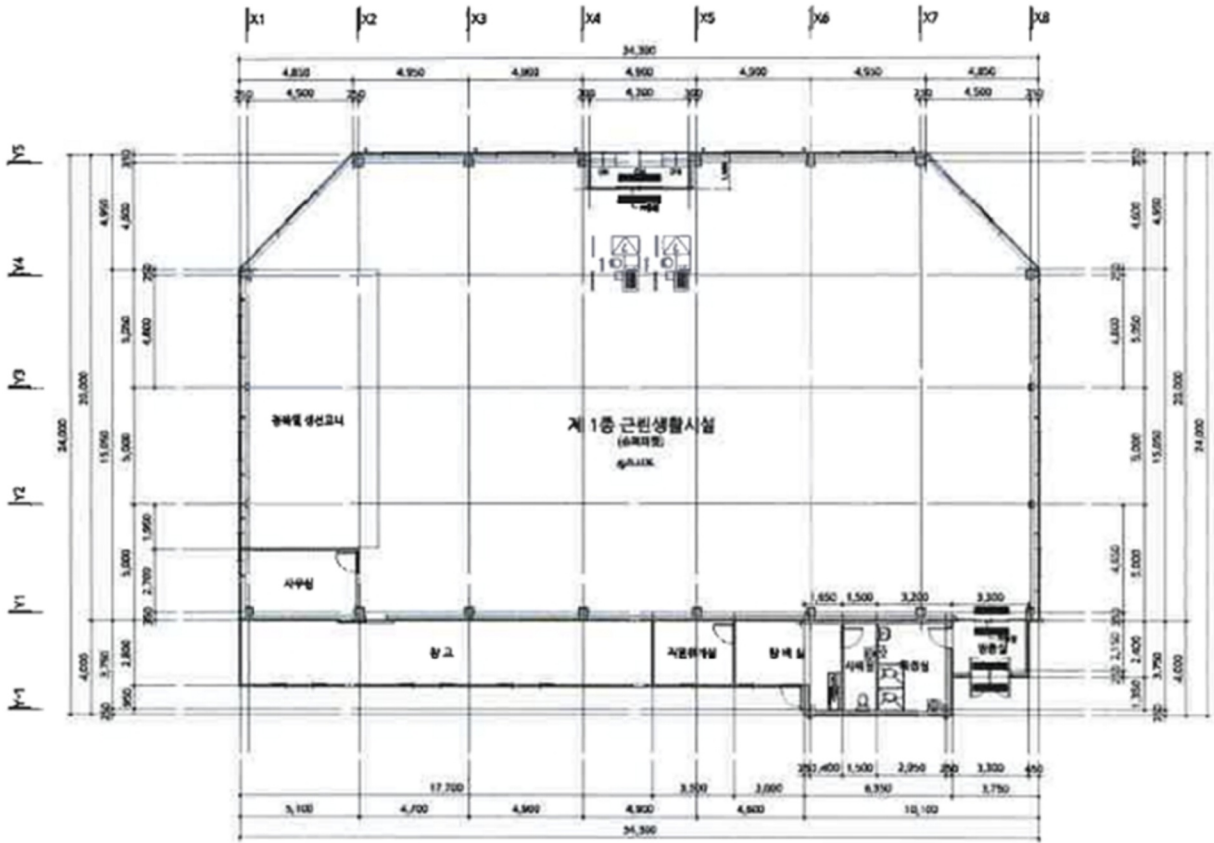
본건은 상업용 부동산으로서, 원가법에 의해 산정한 부동산가액을 다른 평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함이 원칙이나, 건물만의 평가로서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 원가법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

# 건물평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리	223-1, 221-5	제1종 근린생활 시설	일반철골구조, 경량철골구조 판넬지붕 1층  1층	756.62	756.62	534,000	404,035,080	850,000 × 22/35 현황 및 공부상 223-1, 221-5 번지 지상에 소재
	[도로명주소] 강원 특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마로 38								
	<b>합 계</b>							<b>₩404,035,080.-</b>	
				이	하	여	백	-	

# 내 부 구조 도

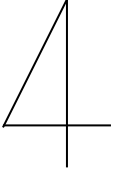
No Scale



기호 1 건물 1층 756.62m<sup>2</sup>

# 광역위치도

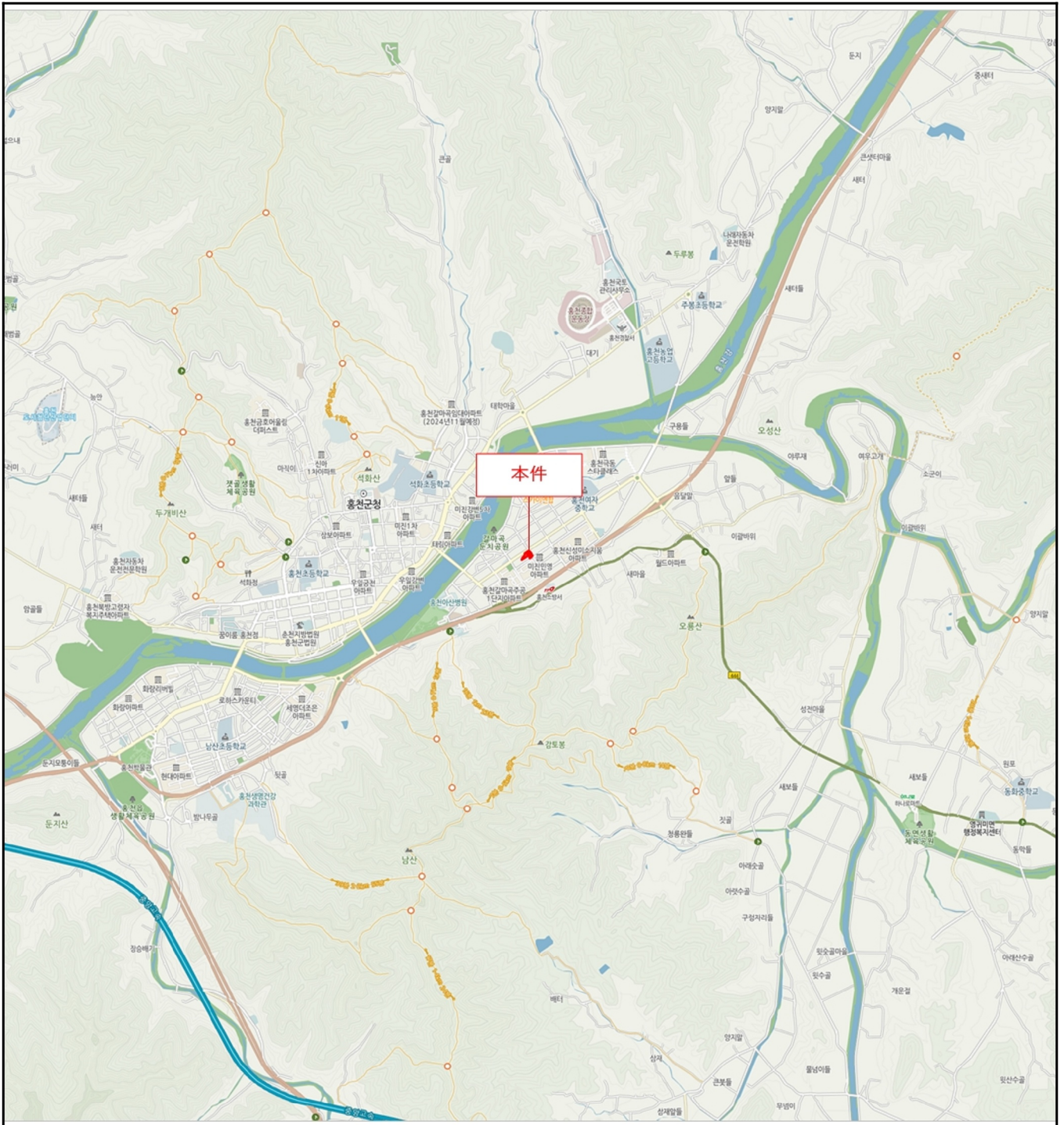
N



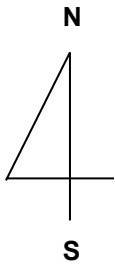
S

소재지

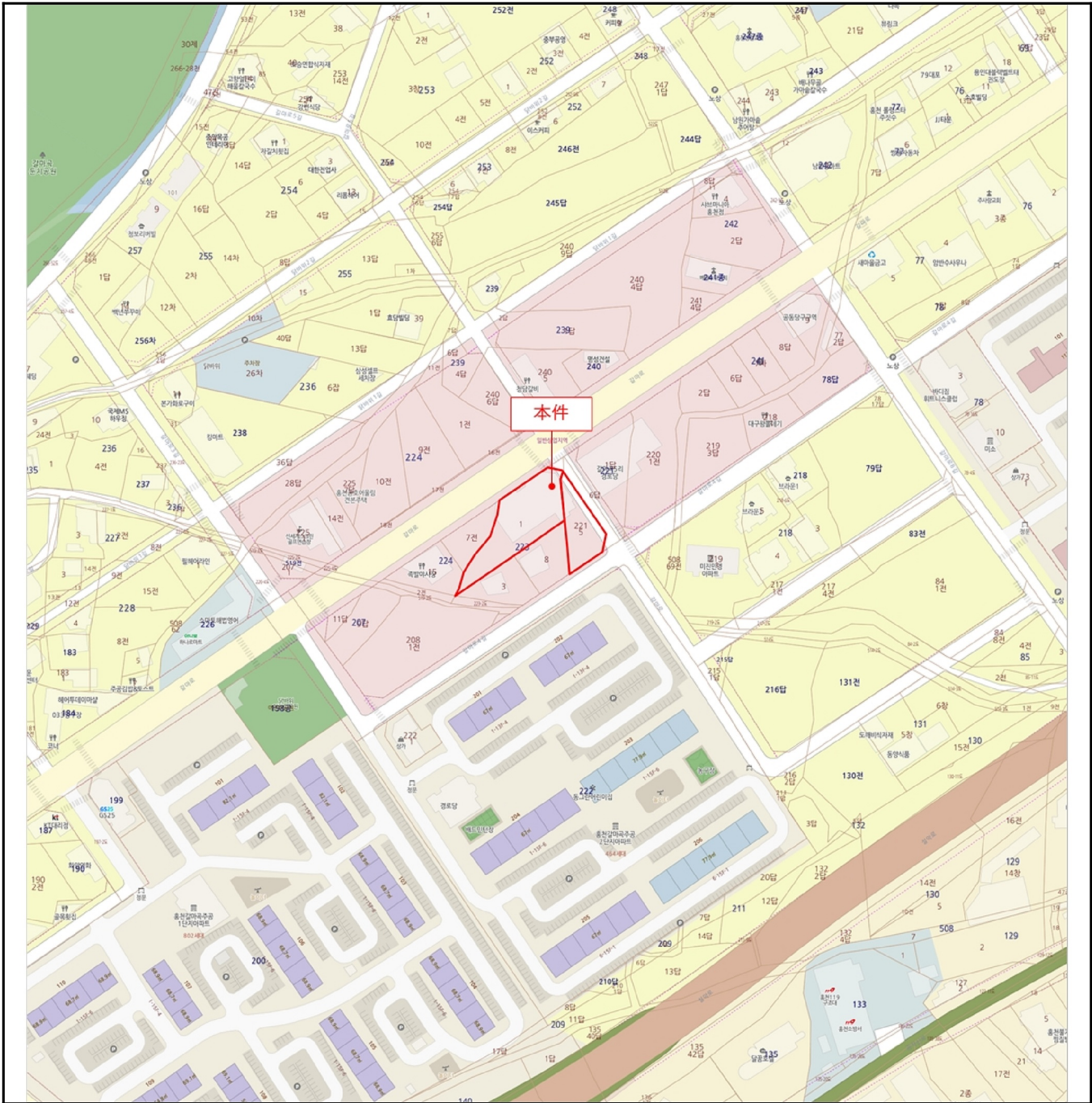
강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 223-1



# 상 세 위 치 도



소재지 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 갈마곡리 223-1



범례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> 본 건	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> 표준지	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:green; border:1px solid black;"></span> 평가선례	<span style="display:inline-block; width:20px; height:10px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span> 매매·방매
----	--	---	---	--

# 사 진 용 지



[ 기호1 ]



[ 기호1 ]

# 사 진 용 지



[ 기호1 ]



# (주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 142412-31-00052

시행일자 : 2025. 01. 08.

수 신 : 춘천지방법원

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.12.27.자 귀 제 『 2024타경56497 』호로 의뢰하신 『 이재혁 소유 (2024타경56497) 』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)감정평가법인 삼일

강원지사장 김종진

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 삼일 142412-31-00052호

춘천지방법원 귀하

칠십칠만일천일백원정 (₩771,100.-)

2024. 12. 27자 귀 제 『 2024타경56497 』호로 의뢰하신 『 이재혁 소유 (2024타경56497) 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 보수에 관한 기준 』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	471,551	● 평가수수료 ●
(나) 실비	여비	213,600
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,090
	기타실비	3,000
	특별용역비	-
소계	229,690	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩701,000	
부가가치세	₩70,100	
총계	₩771,100	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩771,100	

□ 일반: (200,000 + (404,035,080-50,000,000) × 11/10,000) = 589,438  
589,438 × 0.8 = 471,551 ₩471,551  
□ 평가수수료 : 471,551

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(142412-31-00052)로 하여주시기 바랍니다.

### 【계좌번호】

◆ SC제일은행

627-20-408143

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일 강원지사

TEL. 033-432-9022 FAX. 033-432-9023

[ 사업자등록번호 : 226-85-31155 ]