

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 원치하 외 1명
소유물건(2024타경405347)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원
사법보좌관 신정우

감정평가서번호: 한결2024-0110

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

한결감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박순호

감정평가액	일십억이천팔백사십구만일천이백원정(₩1,028,491,200.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	원치하 외 1명 (2024타경405347)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 18	2024. 10. 07 ~ 2024. 10. 18	2024. 11. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	597.74	건물	605.21	-	934,855,200
	제시외물건	(150.45)	제시외물건	150.45	-	93,636,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,028,491,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 강원특별자치도 원주시 지정면 판대리에 소재하는 부동산으로써, 춘천지방법원 원주지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준 및 방법

가. 감정평가 기준

본 평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성함.

나. 감정평가 방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 감정평가 방법 적용

1) 건물의 평가

가) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법을 적용하여 평가하였으며, 제시외물건은 개략적인 실측에 의해 면적사정 후 원가법으로 평가함.

2) 시산가액의 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의할 때 건물의 감정평가는 동 규칙 제15조에 따라 원가법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 본 평가는 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 원가법을 적용하여 산정한 시산가액을 본 건물 평가의 감정평가액으로 결정함.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 18일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 조건

없음.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

평가대상 물건에 대하여 2024년 10월 07~18일에 실지조사 하였으며, 실지조사시 대상 물건 현황과 공부 및 의뢰목록과의 일치여부, 소유권 및 기타 권리관계의 확인, 기타 대상물건의 가격형성에 영향을 미치는 제 요인 등을 조사함.

7. 기타 참고사항

가. 대상물건의 경우 이해관계인의 부재로 자세한 내부구조 등은 조사치 못하였는 바, 건축물대장 등 관련 공부와 감정평가 관련 자료, 인근 탐문조사 등을 통하여 표준적인 상황을 기준으로 평가하였으니 입찰시 실제 내부구조 및 이용상황은 재확인하시기 바람.

나. 대상물건 기호(2)는 등기사항전부증명서 및 의뢰서상 면적과 일반건축물 대장상 면적이 상이하여 현황 파악을 통하여 일반건축물대장상 면적을 기준으로 평가하였으며, 기호(1,3)의 "다락"부분과 기호(2)의 "계단실" 부분은 일반건축물대장에 등재된 건물로서 제시 외건물로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 별첨 "사진용지"와 같이 대상건물 인근 지상에 관정이 소재하며 본 건물에서 사용하는 것으로 추정되나 그 소유권이 불분명하며 낙찰시 사용 여부가 불분명하므로 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 건물 개요

기호(1)

소재지	강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 370-3 가동		사용승인 일 자	2017.08.01
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕		층 수	지상 1층, 옥탑1층
			연면적	109.47㎡ (옥탑층 44.95㎡)
이 용 상 황	공부	단독주택	용적률	11.46%
	현황	단독주택	건폐율	12.57%

기호(2)

소재지	강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 370-4		사용승인 일 자	2017.08.24
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕		층 수	지상 3층, 옥탑1층
			연면적	386.27㎡ (옥탑층 7.65㎡)
이 용 상 황	공부	제2종근린생활시설	용적률	58.53%
	현황	제2종근린생활시설, 주택	건폐율	36.4%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호(3)

소재지	강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 370-3 나동		사용승인 일 자	2017.08.01
	구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕		층 수
연면적				109.47㎡ (옥탑층 44.95㎡)
이 용 상 황	공부	단독주택	용적률	11.46%
	현황	단독주택	건폐율	12.57%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하며, 감가수정은 정액법을 사용하되, 관찰감가법을 병용함.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-5-5-9	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
6-1-5-9	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/ 저층(5층이하)/평지붕	3	1,356,000	50 (45~55)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)
3-1-5-9	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2023년 건물재조달원가 자료집

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	전등설비 등 기본적인 전기설비	대상 건물 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 난방설비 등	위생기구, 위생, 난방배관 등 기본적인 위생,난방설비 등	

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2023년 건물재조달원가 자료집

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 부대설비, 사용자재, 관리 상태, 장래효용성, 확장여부 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

구분	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1	1층	다가구주택	철근콘크리트구조	50	1,800,000
2	1층	제2종근생(주차장, 보일러실)	철근콘크리트구조	50	1,600,000
	2층	제2종근생(사무소) 현황"주택"	철근콘크리트구조	50	2,100,000
	3층	제2종근생(사무소) 현황"주택"	철근콘크리트구조	50	2,100,000
3	1층	다가구주택	철근콘크리트구조	50	1,800,000

3. 건물단가 산출 및 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1	1층	다가구주택	1,800,000	50	7	10	40/50	1,440,000
2	1층	제2종근생 (주차장,보일러실)	1,600,000	50	7	10	40/50	1,280,000
	2층	제2종근생(사무소) 현황"주택"	2,100,000	50	7	10	40/50	1,680,000
	3층	제2종근생(사무소) 현황"주택"	2,100,000	50	7	10	40/50	1,680,000
3	1층	다가구주택	1,800,000	50	7	10	40/50	1,440,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(층)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

첨부 "건물 평가명세표" 참조

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고	
건 물	1	1층	1,440,000	109.47	157,636,800	-
	2	1층	1,280,000	73.38	93,926,400	-
		2층	1,680,000	194.45	326,676,000	-
		3층	1,680,000	118.44	198,979,200	-
	3	1층	1,440,000	109.47	157,636,800	-
제시외 물건	㉠		-	22.475	21,576,000	-
	㉡		-	22.475	21,576,000	-
	㉢		-	22.475	21,576,000	-
	㉣		-	22.475	21,576,000	-
	㉤		-	43.2	2,160,000	-
	㉥		-	9.7	582,000	-
	㉦		-	7.65	4,590,000	-
합 계				1,028,491,200	-	

2. 결정의견

원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 원주시 지정면 판대리	370-3 가동 위치상	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 평스라브 (일부경사) 지붕 단층	109.47	109.47	1,440,000	157,636,800	1,800,000 x 40/50 관찰감가
2	동소	370-4 위치상	제2종근린 생활시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 (평스라브) 지붕 3층					관찰감가
				1층	64.5	73.38	1,280,000	93,926,400	1,600,000 x 40/50 일반건축물 대장기준 및 실측사정
				2층	194.45	194.45	1,680,000	326,676,000	2,100,000 x 40/50 현황 "주택"
3	동소	370-3 나동 위치상	단독주택 (다가구 주택)	철근콘크리트 구조 평스라브 (일부경사) 지붕 단층	109.47	109.47	1,440,000	157,636,800	1,800,000 x 40/50 관찰감가
				3층	119.85	118.44	1,680,000	198,979,200	2,100,000 x 40/50 일반건축물 대장기준 및 실측사정 현황 "주택"

건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	[제시외물건] 동소	370-3 가동 위치상	다락	철근콘크리트 구조 옥탑층	(22.475)	22.475	식	21,576,000	일반건축물 대장 기준
ㄴ	동소	370-3 가동 위치상	다락	철근콘크리트 구조 옥탑층	(22.475)	22.475	식	21,576,000	일반건축물 대장 기준
ㄷ	동소	370-3 나동 위치상	다락	철근콘크리트 구조 옥탑층	(22.475)	22.475	식	21,576,000	일반건축물 대장 기준
ㄹ	동소	370-3 나동 위치상	다락	철근콘크리트 구조 옥탑층	(22.475)	22.475	식	21,576,000	일반건축물 대장 기준
ㅁ	동소	370-3 위치상	데크	목재	(43.2)	43.2	식	2,160,000	
ㅂ	동소	370-3 위치상	보일러실	각파이프조 강판지붕 단층	(9.7)	9.7	식	582,000	
ㅅ	동소	370-4 위치상	계단실	철근콘크리트 구조 옥탑1층	(7.65)	7.65	식	4,590,000	일반건축물 대장 기준
합 계				이	하	여	백	₩1,028,491,200.-	

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(1,3) 철근콘크리트구조 평스라브(일부경사)지붕 단층 건물로
외벽: 외단열 미장 및 징크판넬 등 마감
내벽: 페인팅, 벽지도배 및 내장타일 붙임 등 마감
창호: 알루미늄 및 PVC샷시 창호 등임.

기호(2) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 3층 건물로
외벽: 외단열 미장 및 페인팅 및 징크판넬 등 마감
내벽: 페인팅, 벽지도배 및 내장타일 붙임 등 마감
창호: 알루미늄 및 PVC샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호(1,3) : 단독주택(다가구주택)
기호(3) : 제2종근린생활시설(현황 1층 : 사무실, 보일러실 등, 2,3층: 주택)로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "건물개황도 및 사진용지" 참조

(5) 공부와의 차이

기호(2) 2,3층은 공부상 "근린생활시설"이나 현황 "주택"임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

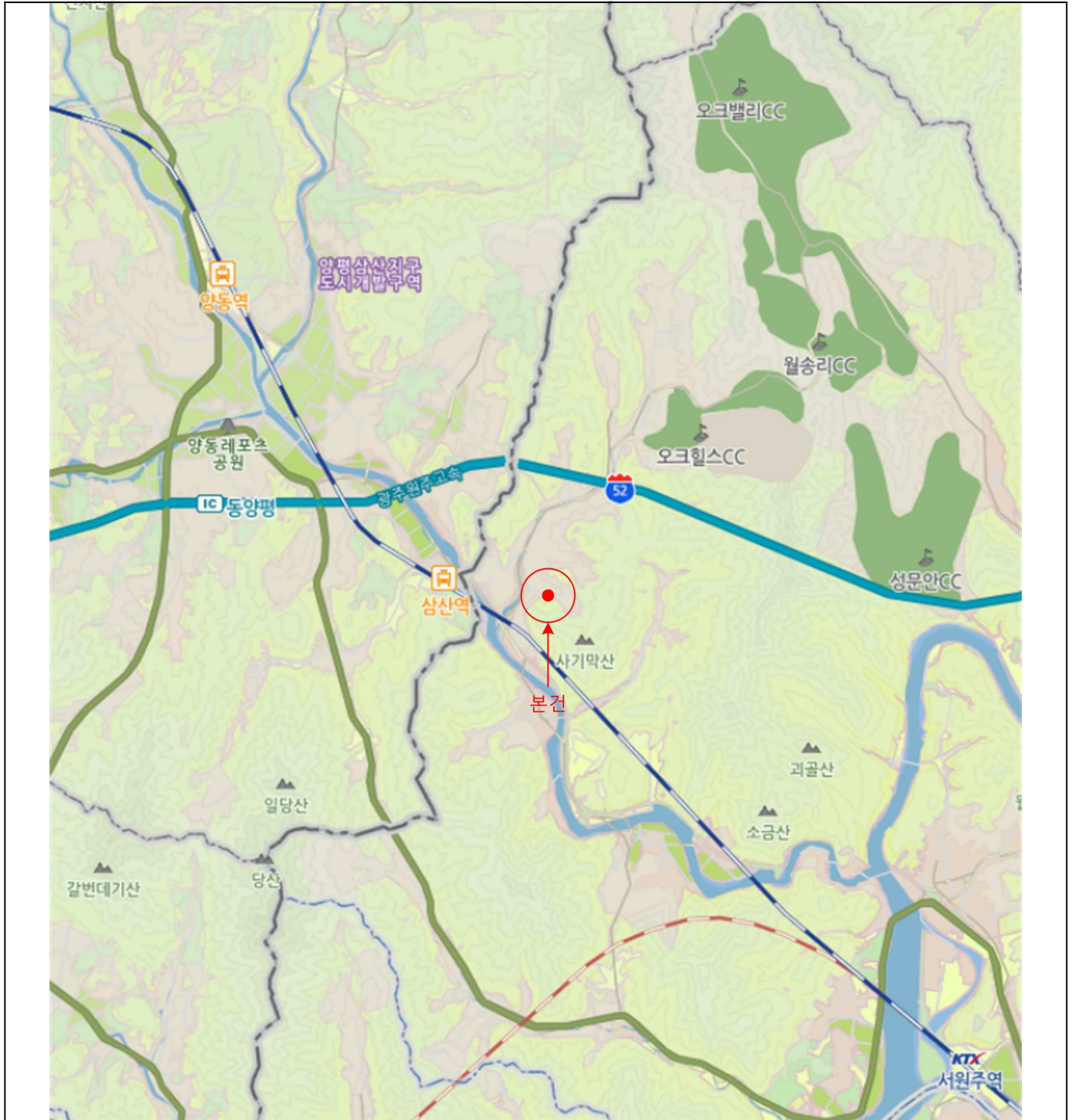
- 기호(2)는 등기사항전부증명서 및 의뢰서상 면적과 일반건축물 대장상 면적이 상이하여 현황 파악을 통하여 일반건축물대장상 면적을 기준으로 평가하였음.
- 별첨 "사진용지"와 같이 대상건물 인근 지상에 관정이 소재하나 낙찰후 그 사용여부가 불분명하므로 입찰시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 370-3 가동외

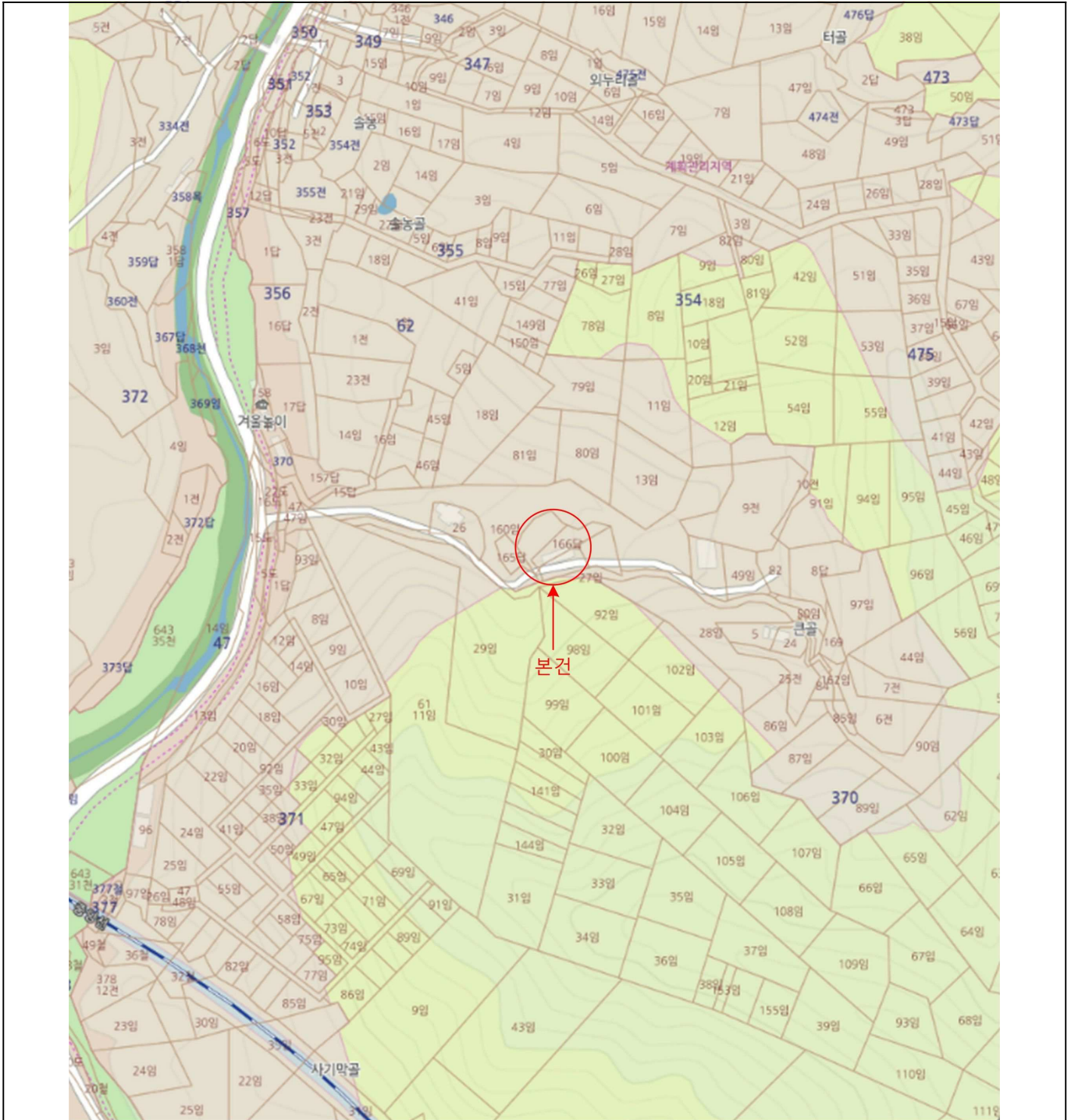


위치도

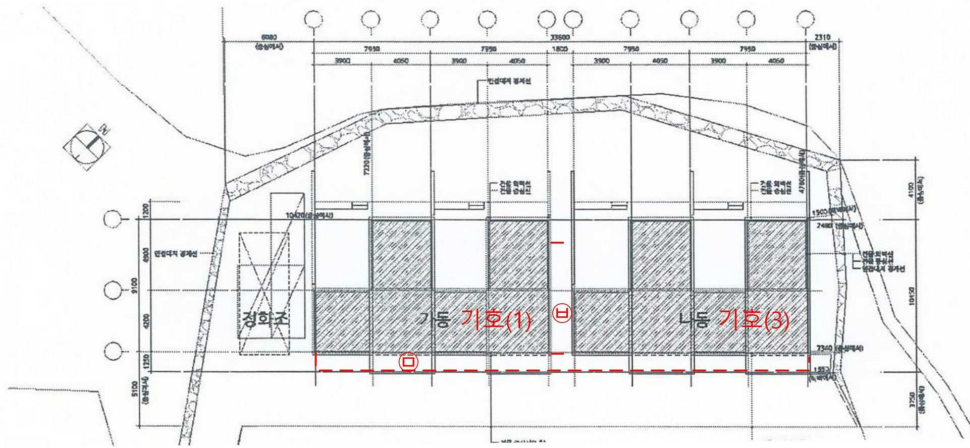


소재지

강원특별자치도 원주시 지정면 판대리 370-3 가동외



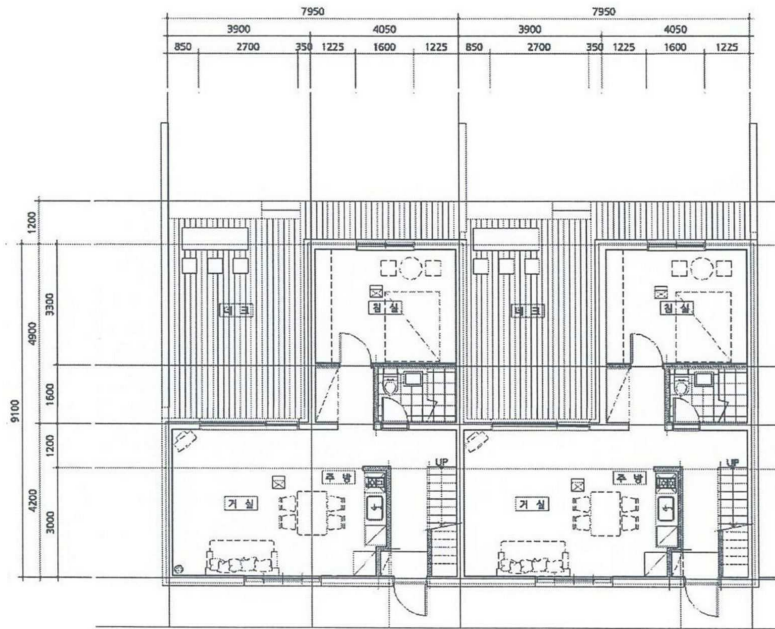
건물개황도



기호(1),(3) 건물배치도

- ※제시외물건
- ㊟목재 데크 : 약 43.2m²
- ㊟각파이프조 강판지붕 단층 보일러실 : 약 9.7m²

건물개황도



기호(1) 가동 1층 공부상 면적 : 109.47㎡

건물개황도

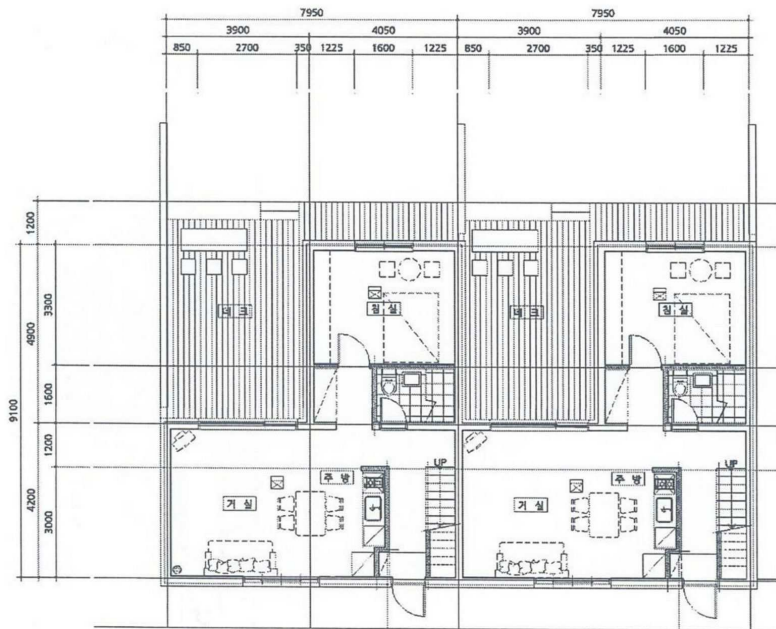


기호(1) 가동 옥탑층

※제시외물건

- ㉠ 철근콘크리트구조 옥탑층 다락 : 약 22.475m²
- ㉡ 철근콘크리트구조 옥탑층 다락 : 약 22.475m²

건물개황도



기호(3) 나동 1층 공부상 면적 : 109.47m²

건물개황도



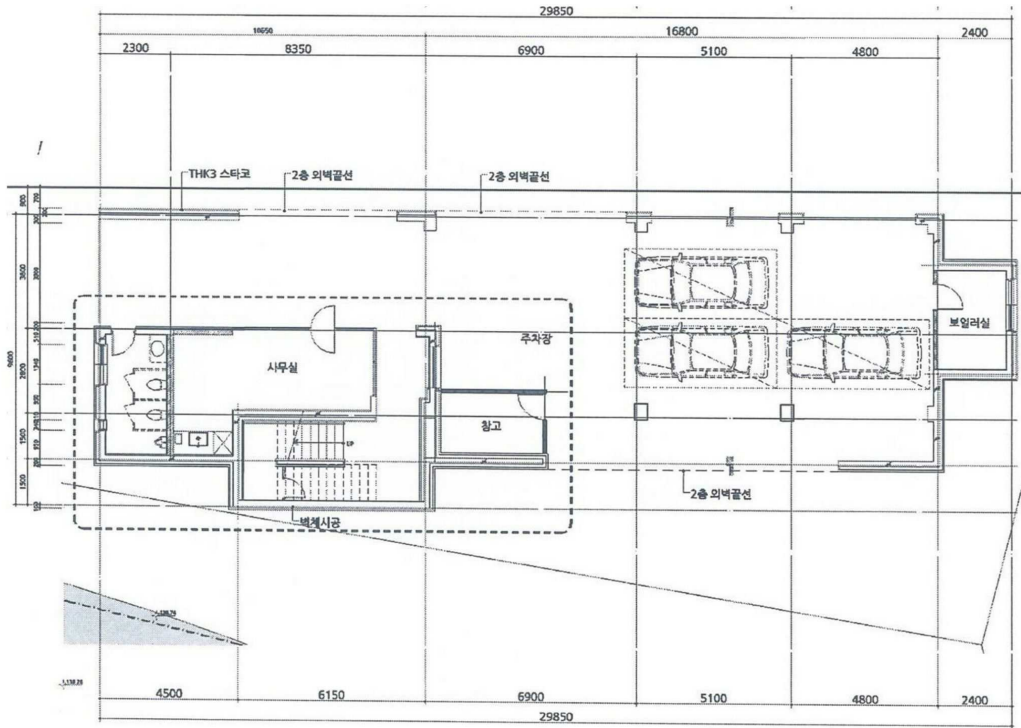
기호(3) 나동 옥탑층

※제시외물건

㉠철근콘크리트구조 옥탑층 다락 : 약 22.475m²

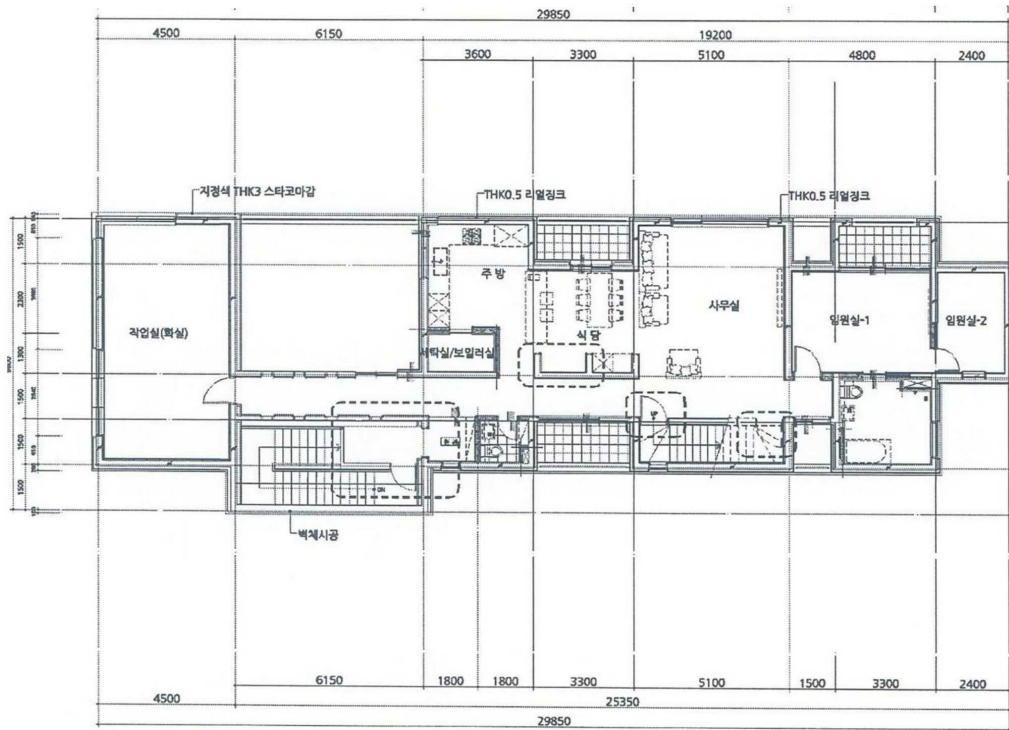
㉡철근콘크리트구조 옥탑층 다락 : 약 22.475m²

건물개황도



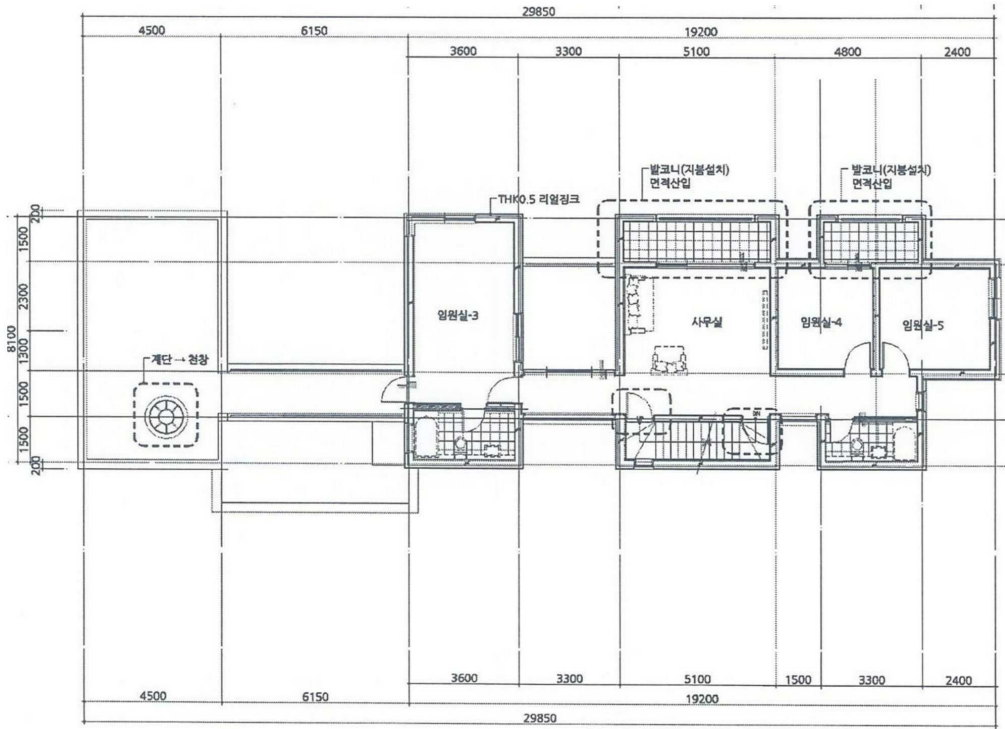
기호(2) 1층 공부상 면적 : 64.5m²

건물개황도



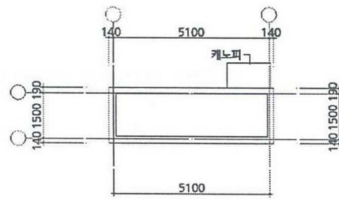
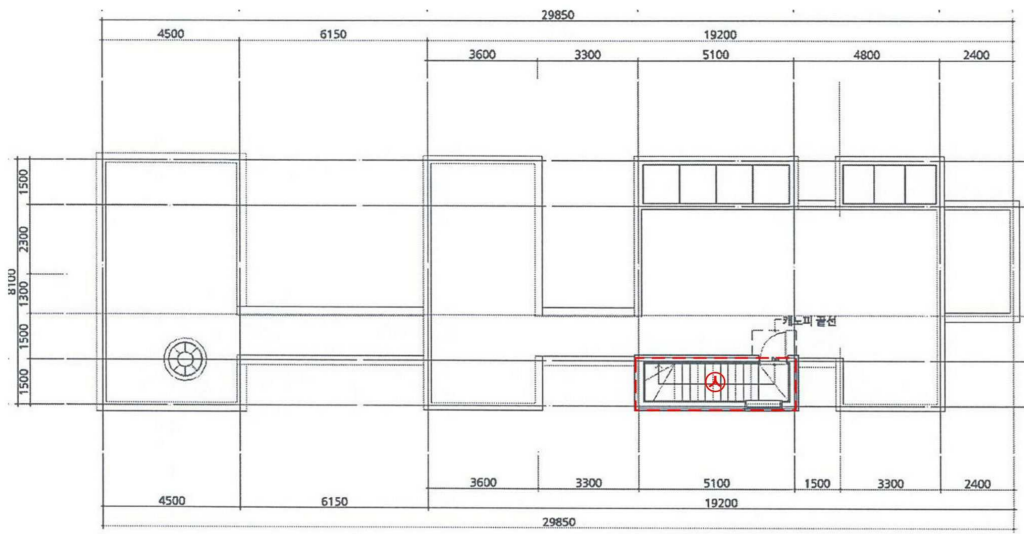
기호(2) 2층 공부상 면적 : 194.45㎡

건물개황도



기호(2) 3층 공부상 면적 : 119.85m²

건물개황도



기호(2) 옥탑층

※제시외물건

㉠철근콘크리트구조 옥탑1층 계단실 : 약 7.65㎡

사 진 용 지



기호(1,3) 전경



기호(1,3) 내부

사 진 용 지



기호(2)

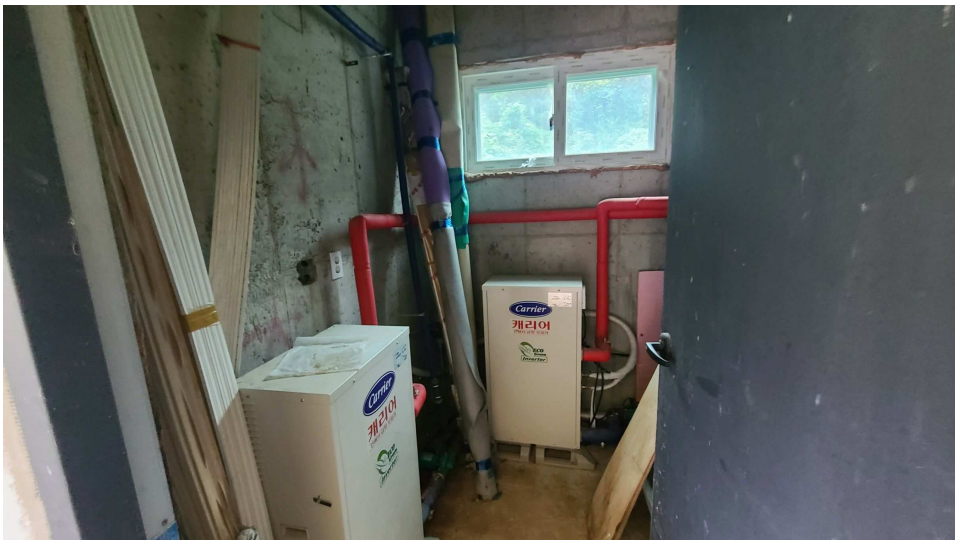


기호(2)

사 진 용 지



기호(2) 1층 사무실



기호(2) 1층 보일러실

사 진 용 지



기호(1,3) 1층 및 제시외물건(ㄱ~ㄴ) 다락(징크마감)

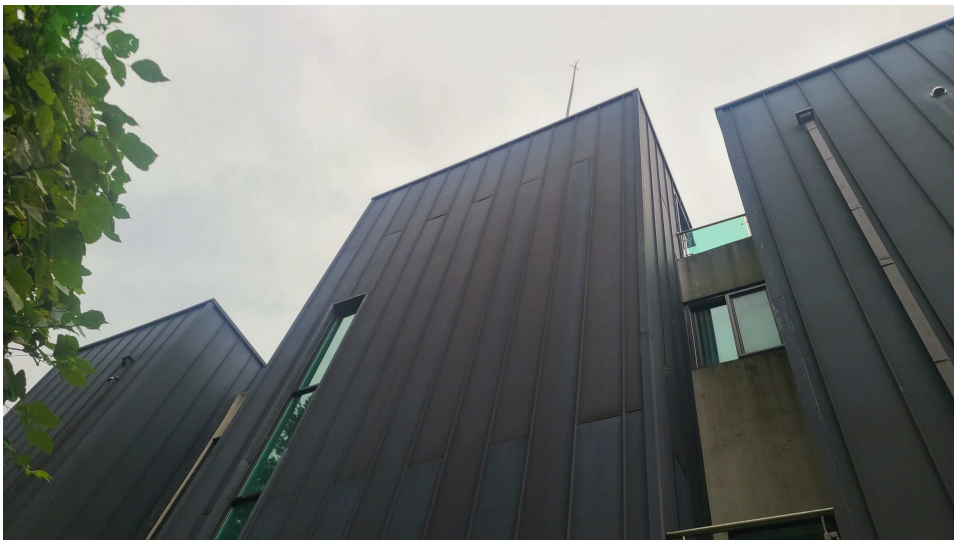


제시외물건(ㄹ) 데크

사 진 용 지



제시외물건(ㄴ) 보일러실



제시외물건(ㄸ) 계단실

사 진 용 지



기호(2) 건물 인근 관정