

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
건명	박행순 소유물건(2025타경20566)
감정서번호	가람 1425-04-00059

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)가람감정평가법인 강원지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:033)744-7794 FAX:033)743-7793

(건물)감정평가표

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

감정평가사

이우교

이우교



(주)가람감정평가법인 강원지사 지사장 이강민



감정평가액	이천삼백이십일만이천오백원정(₩23,212,500.-)		
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	경매2계
소유자 (대상업체명)	박행순	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.23	2025.06.23
		작성일	2025.07.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
	건물	79.05	건물	79.05	250,000	19,762,500
(부합물및종물)	(42.3)	부합물및종물	42.3	-	3,450,000	
		이	하	여	백	
합계						₩23,212,500

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

심사자 : 감정평가사

강남준

강남준



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 생운리 소재 "횡성역" 북동측 인근에 위치하는 부동산(건물)으로서 춘천지방법원 원주지원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

■ 기호 1

소재지	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 조곡리 293 [도로명 주소 : 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 한우로조곡2길 14]			
주구조	주용도	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
경량철골조립식판넬구조 칼라철판스레트지붕	주택	392	79.05	79.05
건폐율(%)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
20.16	20.16	-/1층	1994.12.12	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날
짜인 2025년 6월 23일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2025년 6월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건은 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가로서, 토지와와의 상응 관계를 고려치 않고 건물만을 평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.
- 2) 본건은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 건물 내부를 확인하지 못하였으며, 건물의 내부구조 및 용도 등은 일반건축물대장 등을 기준으로 하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
- 3) 귀 제시목록 및 공부상 본건 기호(1)건물 지붕구조는 "칼라철판스레트지붕"이나, 현황 "판넬지붕"임.
- 4) 부합물 및 종물(제시외물건)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법에 의하였음.
- 5) 부합물 및 종물(제시외물건)의 용도 및 구조, 면적 등은 실측 및 목측에 의거 개략적으로 산정된 것으로서, 정확한 구조 및 면적 등은 추후 측량 등을 통해 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

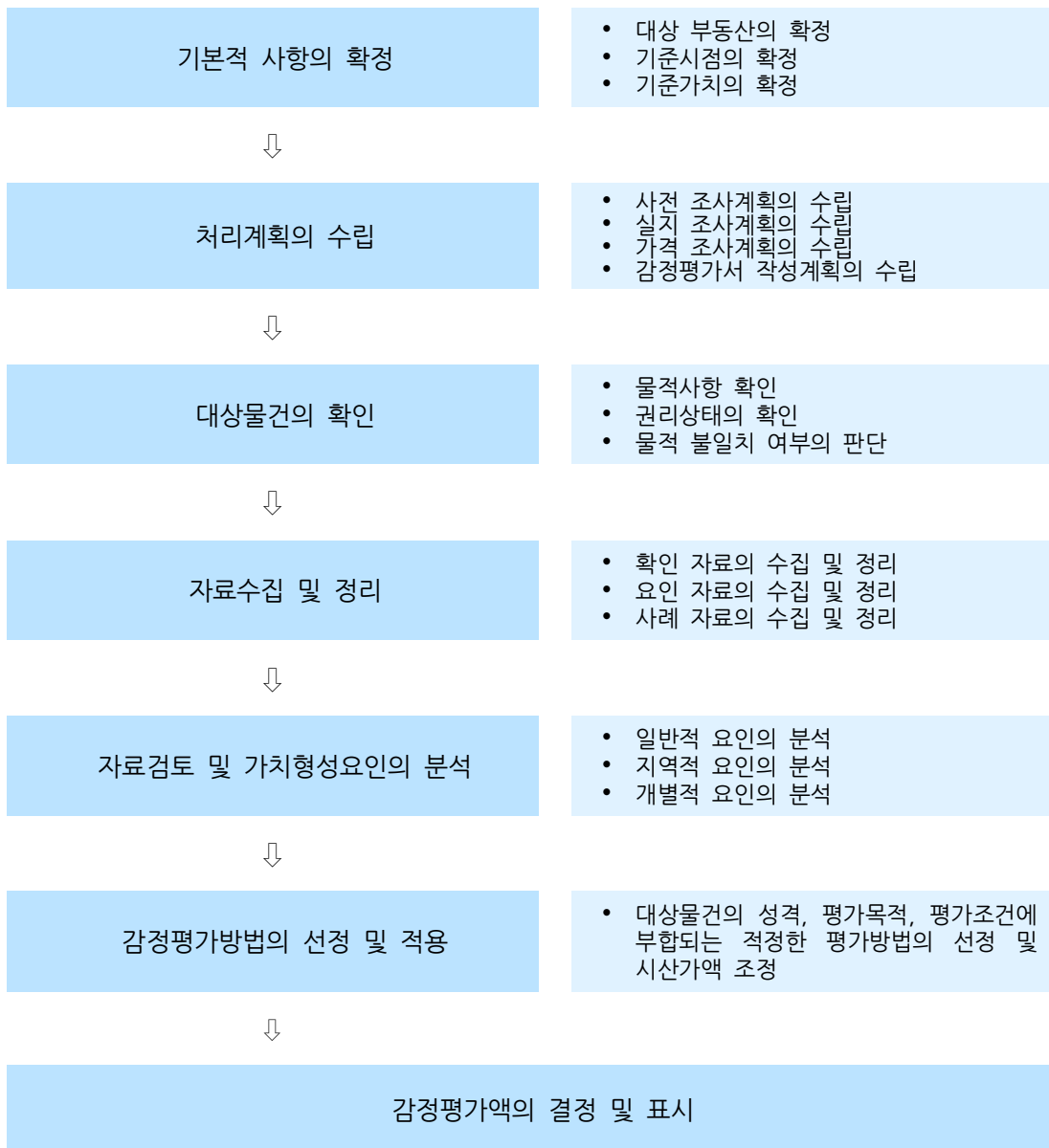
다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡)		부대설비 보정단가 (원/㎡)		재조달원가 (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정	+	기계설비+전기설비+기타설비	=	

나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	3	756,000	35(30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
1	단층	주택	경량철골조립식판넬구조	1,000,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
1	단층	주택	표준단가에 포함	기본적인 급배수 위생설비 및 난방설비 등.

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
1	단층	주택	1,000,000	-	1,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
1	단층	1,000,000	40	30	30	10/40	250,000	250,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
1	단층	주택	79.05	79.05	250,000	19,762,500
합계			79.05	79.05	-	19,762,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
1	단층	주택	79.05	79.05	250,000	19,762,500
합계			79.05	79.05	-	19,762,500

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
건물	19,762,500	원가법
부합물 및 종물 (제시외물건)	3,450,000	-
합계	23,212,500	

건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	강원특별자치도 횡성군 횡성읍 조곡리 [도로명주소] 강원특별자치도 횡성군 횡성읍 한우로조곡2길 14 (부합물 및 종물)	293 위지상	주택	경량철골 조립식판넬구조 칼라철판 스레트지붕 단층	79.05	79.05	250,000	19,762,500	1,000,000 x 10/40 현황 판넬지붕
(ㄱ)	동소	293 위지상	주택 등	시멘트블럭 및 판넬조 단층	(39.3)	39.3	-	3,300,000	관찰감가
(ㄴ)	동소	293 위지상	보일러실 등	시멘트블럭조 단층	(3)	3	-	150,000	관찰감가
합 계								₩23,212,500	
				이 하	여	백			

건물 감정평가 요항표

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

1. 건물의 구조

경량철골조립식판넬구조 칼라철판스레트지붕(현황 판넬지붕)

- 구조 : 지상 1층
- 외벽 : 판넬 마감 등,
- 내벽 : 판넬 마감 등,
- 창호 : 샤시창호 등임.

2. 이용상태

주택으로 이용 중임.

3. 설비내역

기본적인 급배수 위생설비 및 전기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

후첨 [건물개황도] 및 [사진용지] 참조.

5. 공부와의 차이

귀 제시목록 및 공부상 본건 기호(1)건물 지붕구조는 "칼라철판스레트지붕"이나, 현황 "판넬지붕"임.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

위 치 도



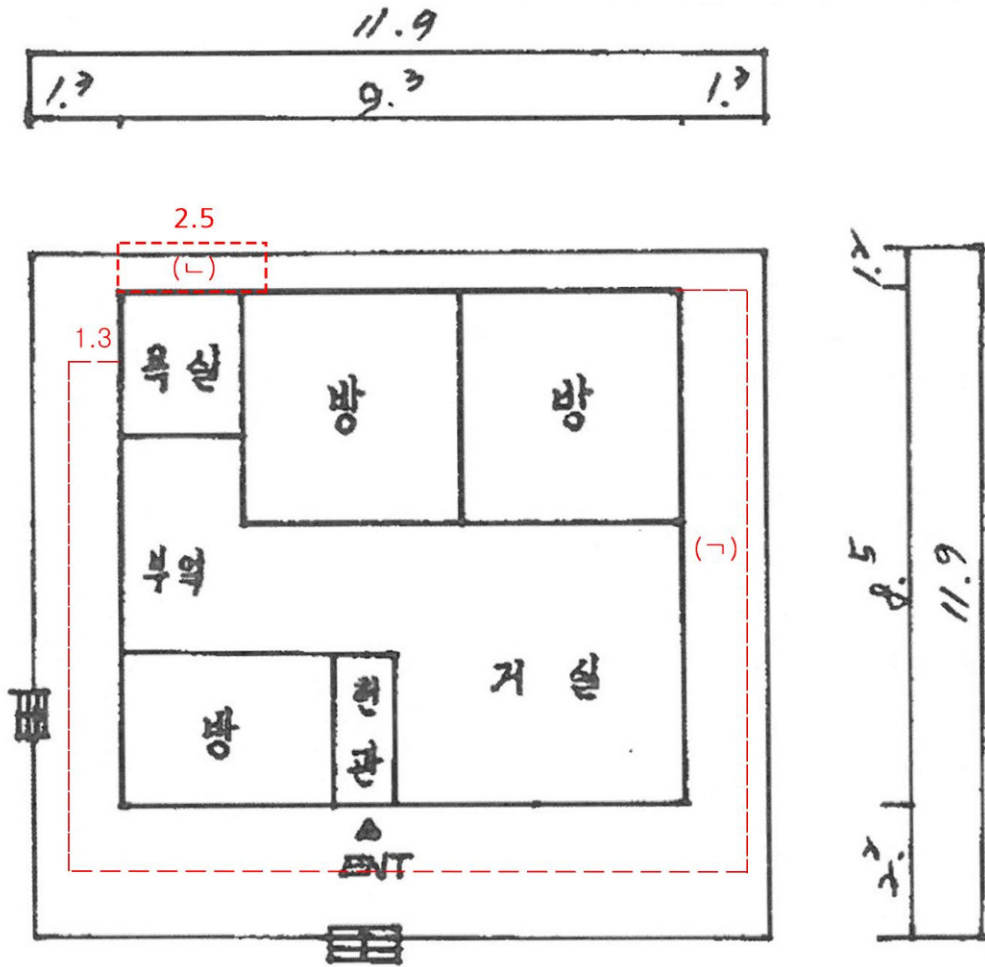
소재지

강원특별자치도 횡성군 횡성읍 조곡리 293



건물개황도

< 축척 없음 >



◎ 건물 면적 ◎
기호(1) 1층 면적 : 79.05㎡

◎ 부합물 및 중물 ◎
(ㄱ) 시멘트블럭조 단층 (주택, 창고 등) : 약 39.3㎡
(L) 시멘트블럭조 단층 (보일러실 등) : 약 3㎡

사 진 용 지



본건 전경



기호(1), 부합물 및 종물(ㄱ)



기호(1), 부합물 및 종물(ㄱ, ㄴ)



기호(1), 부합물 및 종물(ㄱ)

(주)가람감정평가법인

우)26383 강원도 원주시 만대로 21-1 401호(무실동, 매머드시티1차)
E-Mail: kaaram14@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 033)744-7794
FAX: 033)743-7793

문서번호 1425-04-00059
시행일자 2025.07.14
수신 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우
참조
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.04.15 일자 귀 제 『2025타경20566』호로 의뢰하신 『박행순 소유물건(2025타경20566)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 세금계산서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 강원지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 1425-04-00059

2025.07.14

춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 신정우 귀하

사십오만칠천육백원정(₩457,600.-)

2025.04.15일자 귀 제『2025타경20566』호로 우리 법인에 의뢰하신『박행순 소유물건(2025타경20566)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩290,000	기본수수료 = 290,000
실비		
여비	121,100	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	1,000	
기타실비	4,000	
자료수집비	-	
소계	126,100	
특별용역비	-	
공급가액	416,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,600	
합계	457,600	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩457,600	

■ 송금처

SC제일은행(62610015751) 예금주: (주)가람감정평가법인

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1425-04-00059로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 강원지사장

TEL: 033-744-7794 FAX: 033-743-7793

법인 사업자등록번호: 224-85-16497