

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	춘천지방법원 원주지원
건명	남기종 소유물건 (2024타경3239)
감정평가서번호	DK242-112701

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.




감정평가법인
대일감정원 강원지사

26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호(무실동)
TEL : (033)813-9494 | FAX : (033)813-9499 | www.idab.co.kr

(건물)감정평가표



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

감정평가사 강병기  

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사 지사장 강병기 

감정평가액	이억오천사백일십구만칠천칠백사십원정(₩254,197,740.-)			
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 이승식	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	남기종 (2024타경3239)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.12.06.	2024.12.02. ~2024.12.06.	2024.12.09.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
건물		169.02	건물	169.02	1,487,000	251,332,740
제시외건물		(54.6)	제시외건물	54.6	-	2,865,000
합계						₩254,197,740.-
			-	이 하 여 백	-	

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자: 감정평가사  

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 소재 "소초면행정복지센터" 남서측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 원주지원의 법원경매를 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.06.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.02.~2024.12.06.중에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건축법상 사용승인 받지 않은 건물로서, 감가수정은 건물의 현상 및 관리상태, 건축신고일 및 착공예정일 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법 적용이 어려운 점 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본 감정평가는 토지를 수반하지 않은 건물만의 감정평가로서, 감정평가 목적 등을 고려하여 토지 수반여부에 구애 없이 건물을 감정평가하였음.
5. 본 건물의 제시외건물은 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 정확한 건축시기를 파악할 수 없어, 현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

본건 건물은 감정평가와 관련하여 수차례 현장방문하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 외부관찰 및 건물 평면도 등을 참고하여 내부 이용상황을 추정하였으니 경매진행시 참고바람.

(건물)감정평가 명세표

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	강원 특별자치도 원주시 소초면 평장리	1152	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌) 샌드위치패널 (경사지붕) 단층	84.51	84.51	1,487,000	125,666,370	관찰감가 1,700,000 ×35/40
2	"	1152-5	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌) 샌드위치패널 (경사지붕) 단층	84.51	84.51	1,487,000	125,666,370	관찰감가 1,700,000 ×35/40
소 계								251,332,740	
제시외건물									
ㄱ	"	1152	차양	목조 목재지붕 단층	(2.8)	2.8	125,000	350,000	
ㄴ	"	1152	보일러실	조적조 목재지붕 단층	(1.0)	1	525,000	525,000	
ㄷ	"	1152	차양	철파이프조 강판지붕 단층	(47.6)	47.6	25,000	1,190,000	
ㄹ	"	1152-5	차양	목조 목재지붕 단층	(2.2)	2.2	125,000	275,000	
ㅁ	"	1152-5	보일러실	조적조 목재지붕 단층	(1.0)	1	525,000	525,000	

(건물)감정평가 명세표

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
	소 계							2,865,000	
	합 계							₩254,197,740.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
1	평장리 1152	경량철골구조 (황토벽돌) 샌드위치패널 (경사지붕) 단층	단독주택	84.51	-	-
2	평장리 1152-5	경량철골구조 (황토벽돌) 샌드위치패널 (경사지붕) 단층	단독주택	84.51	-	-
합계				169.02		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

※ 본건 건물은 건축법상 사용승인 받지않은 건물임.

II. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 건축법상 사용승인 받지않은 건물로서, 감가수정은 건물의 현상 및 관리상태, 건축신고일 및 착공예정일 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조 (스틸하우스구조체) 오지기와잇기	3	1,897,000	35 (30~40)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
1	단층	84.51	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌)	1,700,000
2	단층	84.51	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌)	1,700,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
1	단층	84.51	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌)	1,700,000
2	단층	84.51	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌)	1,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	조정연수	잔가율
1	단층	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌)	40	-	5	35/40
2	단층	단독주택	경량철골구조 (황토벽돌)	40	-	5	35/40

※ 건축법상 사용승인 받지않은 건물로서, 감가수정은 건물의 현상 및 관리상태, 건축신고일 및 착공예정일 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	제조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	단층	84.51	1,700,000	35/40	1,487,000	125,666,370
2	단층	84.51	1,700,000	35/40	1,487,000	125,666,370
합계		<u>169.02</u>				<u>251,332,740</u>

III. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 건물의 특성 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려하여 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
건물	169.02	1,487,000	251,332,740	-
제시의건물	54.6	-	2,865,000	-
합계			<u>254,197,740</u>	

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(1) : 경량철골구조(황토벽돌) 샌드위치패널(경사지붕) 위 아스팔트 싱글지붕 단층 건물로서,

외벽 : 황토벽돌 및 치장벽돌 쌓기 마감 등

창호 : 플라스틱 창호 이중창 등

일련번호(2) : 경량철골구조(황토벽돌) 샌드위치패널(경사지붕) 위 아스팔트 싱글지붕 단층 건물로서,

외벽 : 황토벽돌 및 치장벽돌 쌓기 마감 등

창호 : 플라스틱 창호 이중창 등

(2) 이용상태

일련번호(1) : 단독주택(평면도 상 방2, 거실1, 주방/식당1, 욕실2, 다용도실1 등)으로 이용중임.

일련번호(2) : 단독주택(평면도 상 방2, 거실1, 주방/식당1, 욕실2, 다용도실1 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

각 건물에 위생 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 지적 및 건물개황도와 같이 제시외건물 기호㉠~㉡이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

건물 감정평가 요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

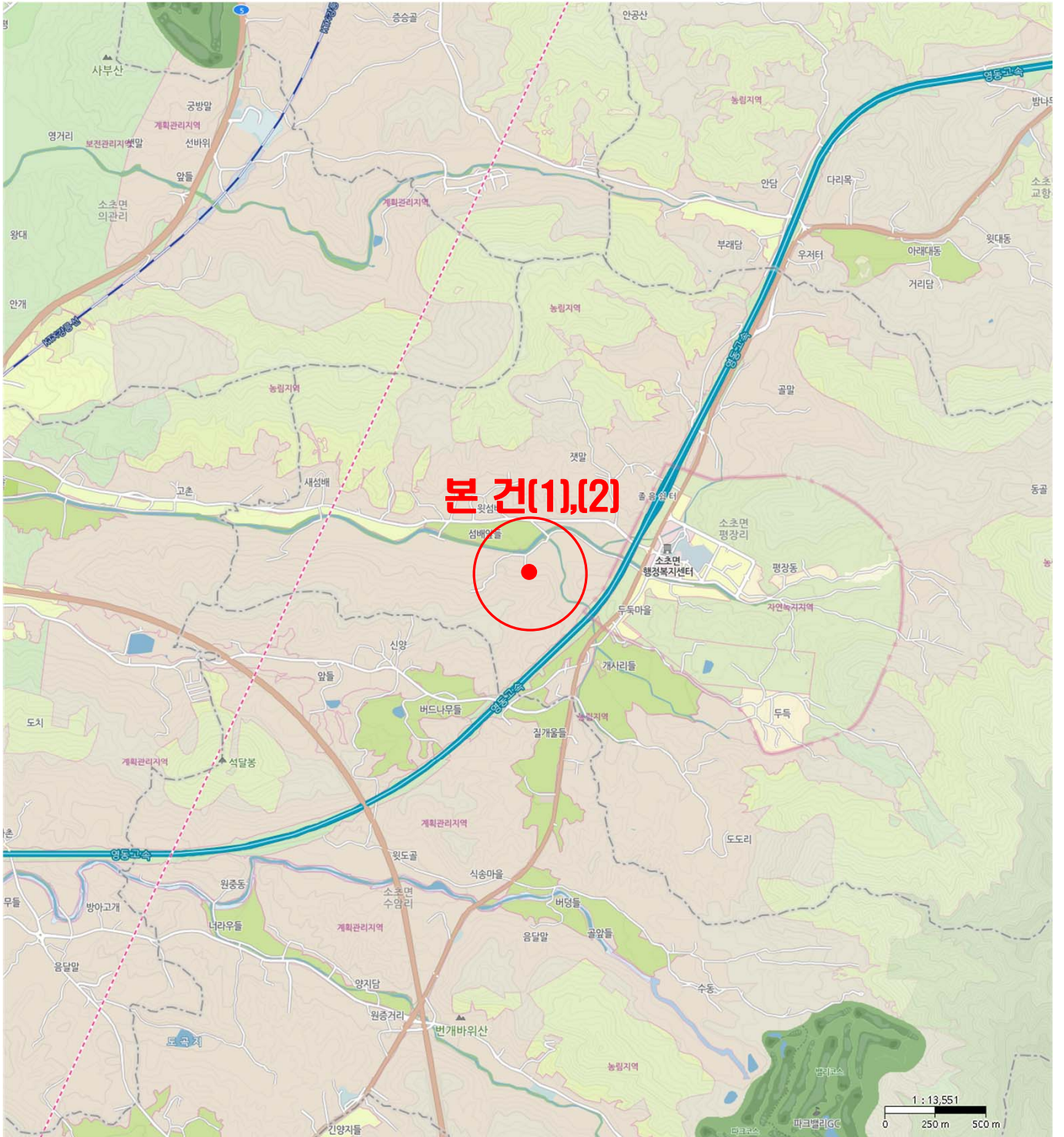
- 임대관계는 미상임.
- 본건 건물은 건축법상 사용승인 받지않은 건물임.
- 본건 건물은 감정평가와 관련하여 수차례 현장방문하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 외부관찰 및 건물 평면도 등을 참고하여 내부 이용상황을 추정하였으니 경매진행시 참고바람.

광역위치도

일련번호 : ()

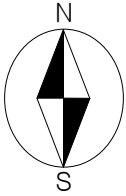


소재지	강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 1152 외
-----	----------------------------

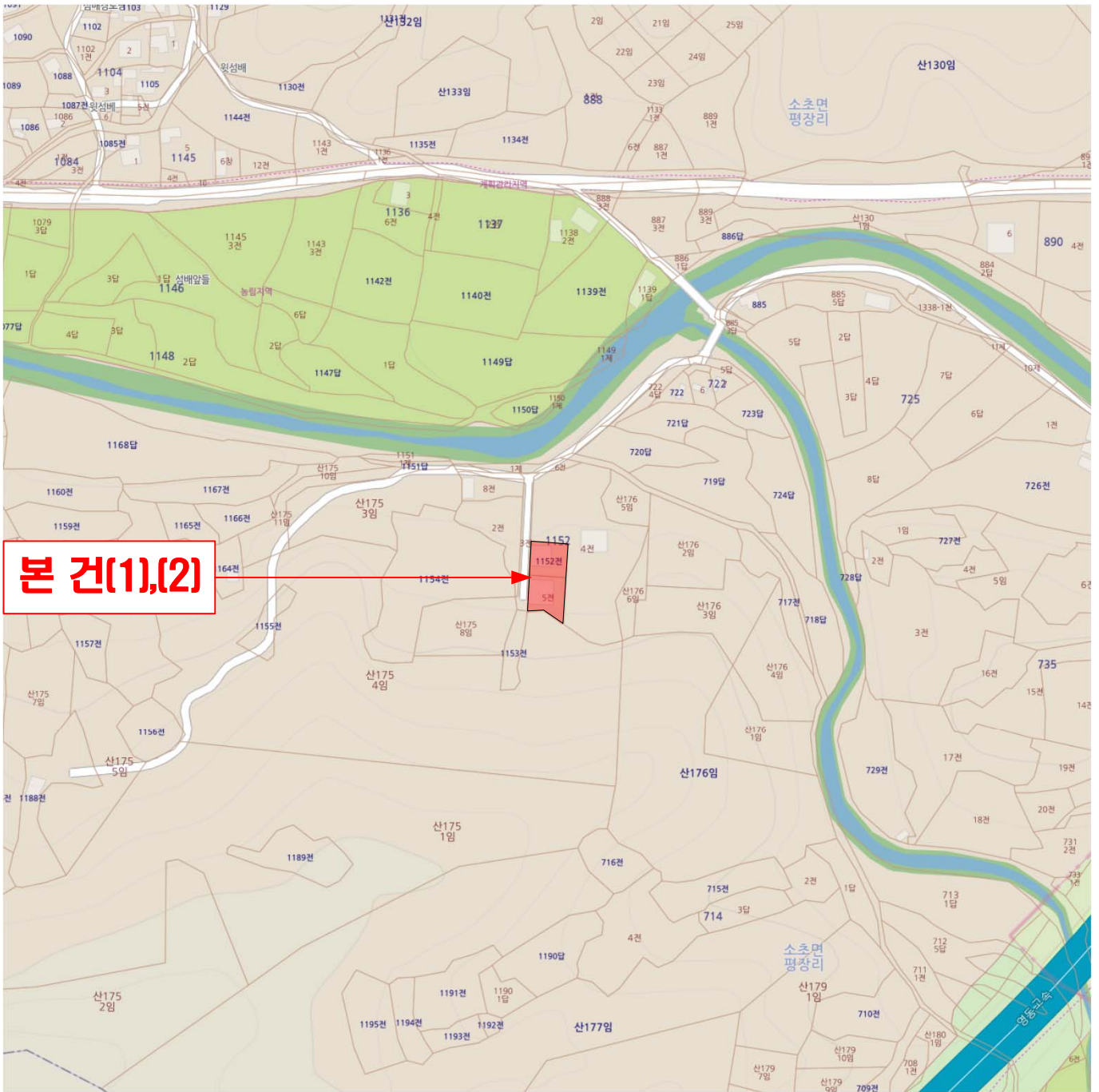


위 치 도

일련번호 : ()



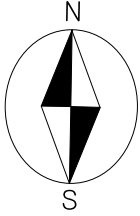
소재지	강원특별자치도 원주시 소초면 평장리 1152 외
-----	----------------------------



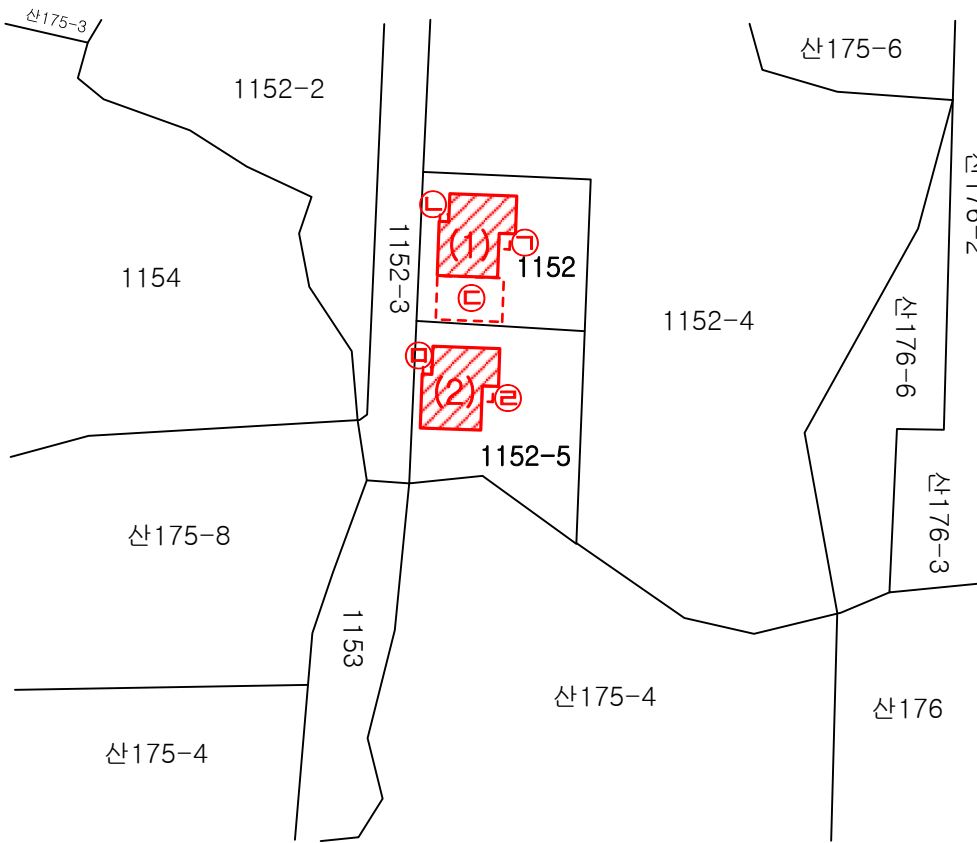
범 례	 본 건	 표준지	 평가사례	 거래사례
------------	---	--	--	---

지적 및 건물 개황도

일련번호 : ()



S : 1/800

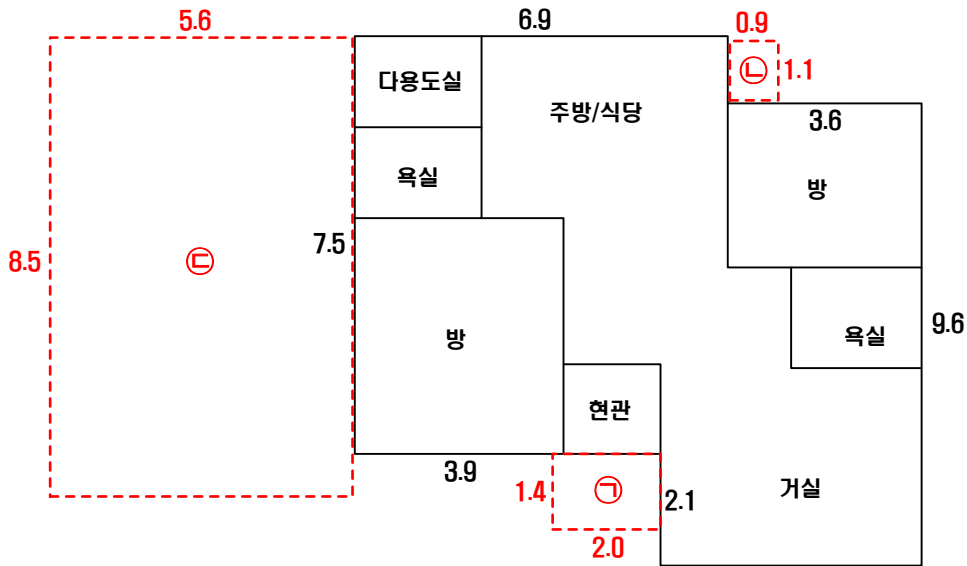


범례	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외건물
-----------	---	---	--	--

건물개황도

일련번호 : ()

No scale



<(1)-1층>
공부면적 : 84.51㎡

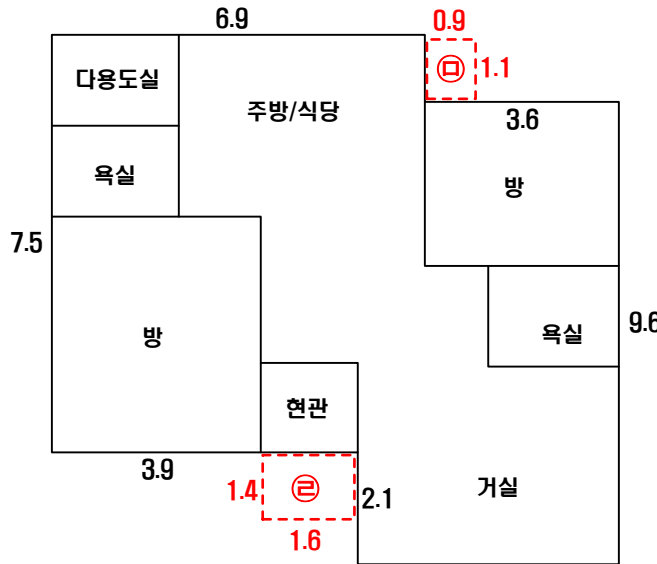
<제시외 건물>

- ① 목조 목재지붕 단층 (차양) 약 2.8㎡
- ② 조적조 목재지붕 단층 (보일러실) 약 1㎡
- ③ 철파이프조 강판지붕 단층 (차양) 약 47.6㎡

건물개황도

일련번호 : ()

No scale



< (2)-1층 >
공부면적 : 84.51㎡

<제시외 건물>

- ⊗ 목조 목재지붕 단층 (차양) 약 2.2㎡
- ⊗ 조적조 목재지붕 단층 (보일러실) 약 1㎡

현황 사진



일련번호(1) 건물 외부 전경 및 제시외건물 기호㉠



제시외건물 기호㉡

현황 사진



제시외건물 기호㉔



일련번호(2) 건물 외부 전경 및 제시외건물 기호㉔

현황 사진



일련번호(2) 건물 내부



제시외건물 기호㉔

수수료 청구서

(전화: 033-813-9494, FAX: 033-813-9499)

문서번호 : DK242-112701

수신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 이승식 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.27 자 귀 제 『

2024타경3239

』 호로

의뢰하신 『

남기종 소유물건(2024타경3239)

』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	339,694	
실비	여비	213,600
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비	소계	241,600
특별용역비	-	
공급가액	581,000	1,000원 미만 절사
부가세	58,100	
합계	639,100	
기납부 착수금	-	
정산청구액	639,100	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

NH농협은행 301-0174-2949-41, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 김동우

회 보 서

우)26383 강원특별자치도 원주시 로아노크로 50, 2동 503호, 504호(무실동)
E-Mail : daeil18@KAPALAND.CO.KR

TEL. 033-813-9494
FAX. 033-813-9499

문서번호 : DK242-112701

시행일자 : 2024-12-10

수 신 : 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 이승식

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

1. 저희 (주)감정평가법인 대일감정원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.27자 귀 제 『2024타경3239』호로 저희 법인에 의뢰하신 『남기종 소유물건(2024타경3239)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대일감정원 강원지사

지사장 김동우

