

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	박용업 소유물건 (2025타경20457)
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 엄정식
감정평가서 번호	지인 제250926-153호

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

지인감정평가사사무소

JEEIN APPRAISAL OFFICE
TEL : 033)765-3666, FAX : 033)764-3666

[공작물] 감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	오백만원정(₩5,000,000.-)		
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 임정식	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	경매3계
소유자 (대상업체명)	박용업 소유물건 (2025타경20457)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.10.01	2025.09.30 ~ 2025.10.01
		작성일	2025.10.10

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	관정	1식	관정	1식	-	5,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩5,000,000.-

※ 별첨 : 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 횡성군 우천면 법주리에 소재하는 공작물(관정)으로서, 춘천지방법원 원주지원의 경매를 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의거하여 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 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 01일 입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.09.30.~ 2025.10.01일에 시행하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

6. 대상물건의 개요

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		소재지	목록
1	공작물	횡성군 우천면 법주리 367	관정 1식

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 토지를 수반하지 않고 귀 지원으로부터 제시받은 '관정'만의 감정평가로서, 토지의 수반 여부에 구매됨이 없이 귀 요청에 의거 귀 제시 '관정'만을 평가하였습니다.
- 나. 본건 관정에 부착된 펌프 및 관정함 등은 관정가격에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 관정의 용도, 내용, 준공년도 등은 관할부서의 탐문조사에 의거하였으며, 관정함의 구조, 규격 등은 외부에서 관찰 및 개략적으로 실측하였는 바, 정확한 현황 및 면적과는 다소 차이가 있을 수 있으니, 정확한 구조 및 규격, 내용 등 기타 자세한 관련사항 등은 경매진행시 별도의 확인을 요합니다.
- 라. 본건 관정은 현장여건 및 이해관계인의 부재 등으로 정상적인 작동 여부 등의 확인이 곤란한 상태인 바, 경매입찰시 현장방문을 통해 정확한 관정 상태를 재확인하시기 바랍니다.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방식

- 가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 수익성의 원리를 따르는 수익방식 및 시장성의 원리를 따르는 비교방식이 있습니다.
- 나. 본건은 관정으로서 비용성의 원리에 따른 원가방식으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용

본건 관정에 대한 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 구조, 규격, 형식 및 용량 등을 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 다른 평가방법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 곤란하거나 불필요하여 생략하였습니다.

3. 감정평가방법

본건 관정은 구조, 규격, 형식 및 용량 등을 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 제반 현상 및 관리상태, 장래사용가능연수, 성능 등을 고려하여 정액법으로 평가하되, 관찰감가법을 적용하였습니다.

III. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

본건 관정은 관리상태, 현황 및 제현상 등을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구 분		감정평가액(원)	비 고
1	관정 1식	5,000,000	-
평 가 총 액		₩5,000,000	-

공작물 감정평가명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	준공(신고)일 자	수량	감정평가액		비고
				단가	금 액	
1	관정 용도 : 농업용수 굴착깊이 : 50m 굴착지름 : 100mm 취수계획량 : 50m ³ /일 동력장치 : 1HP 양수능력 : 50m ³ /일 관정함 : 콘크리트 1.2(m)*1.2(m)*1.0(m)	2015.11.17	1 식	-	5,000,000	"관찰감가"
합 계					₩5,000,000.-	
	이	하	여	백		

(공작물) 감정평가요항표

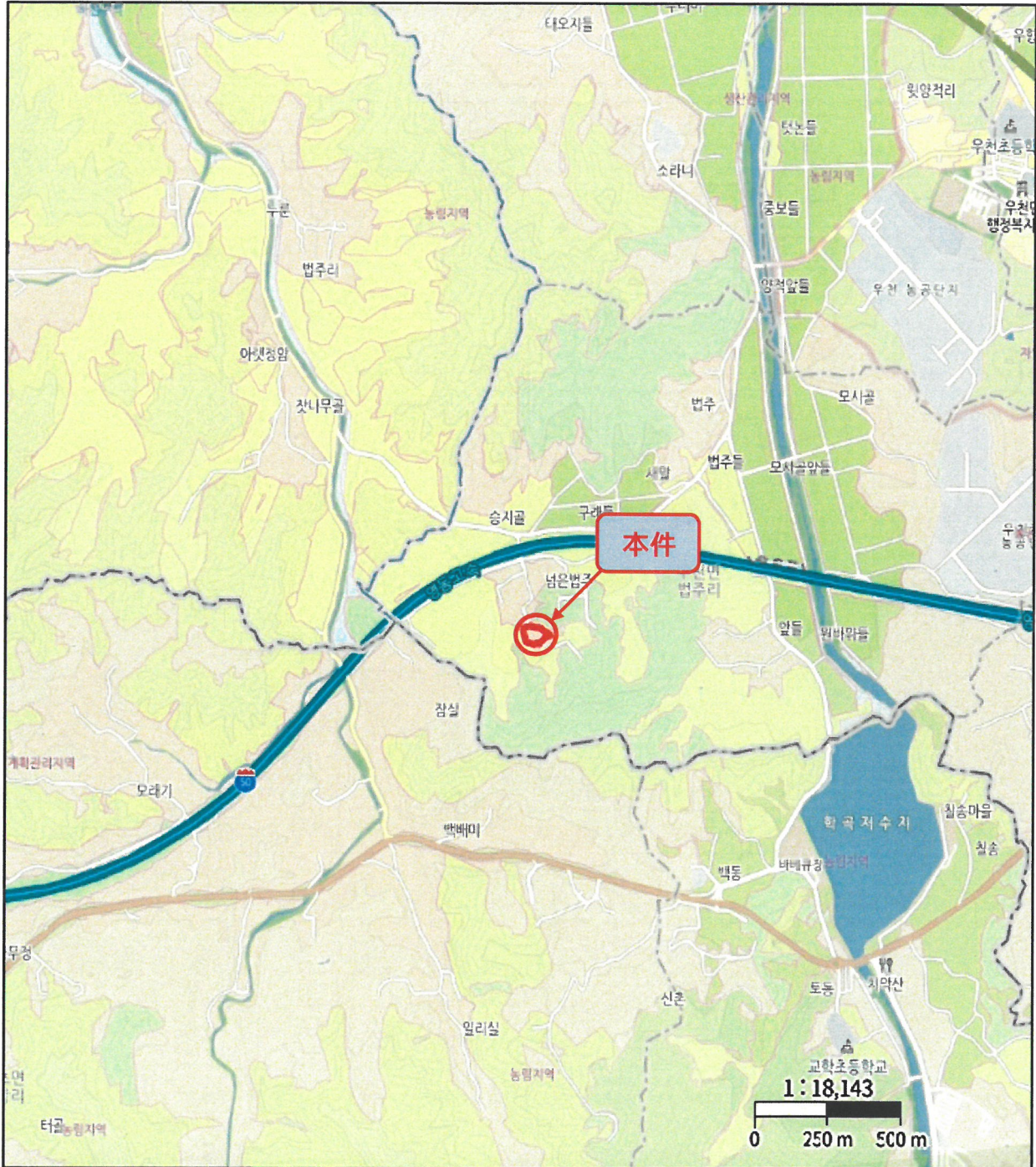
(1) 위치 및 부근의 상황	(2) 토지의 상황	(3) 건물의 구조 및 현상
(4) 기계·기구의 현상	(5) 공작물의 현상	(6) 기타 참고사항
(1) 위치 및 부근의 상황 <p>본건은 강원특별자치도 횡성군 우천면 법주리 소재 "법주리 마을회관" 남서측 근거리에 위치하고 있으며, 부근은 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.</p>	(2) 토지의 상황 <p>완경사지를 대체로 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서, 현황 "답 등"으로 이용중입니다.</p>	(3) 건물의 구조 및 현상 <p>-</p>
(4) 기계·기구의 현상 <p>-</p>	(5) 공작물의 현상 <p>본건 관정은 현장여건 및 이해관계인의 부재 등으로 정상적인 작동 여부 등의 확인이 곤란한 상태이니, 경매입찰시 현장방문을 통해 정상작동 여부 등을 재확인하시기 바랍니다.</p>	(6) 기타 참고사항 <p>임대관계는 미상입니다.</p>

광역 위치도

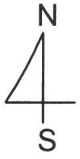


소재지

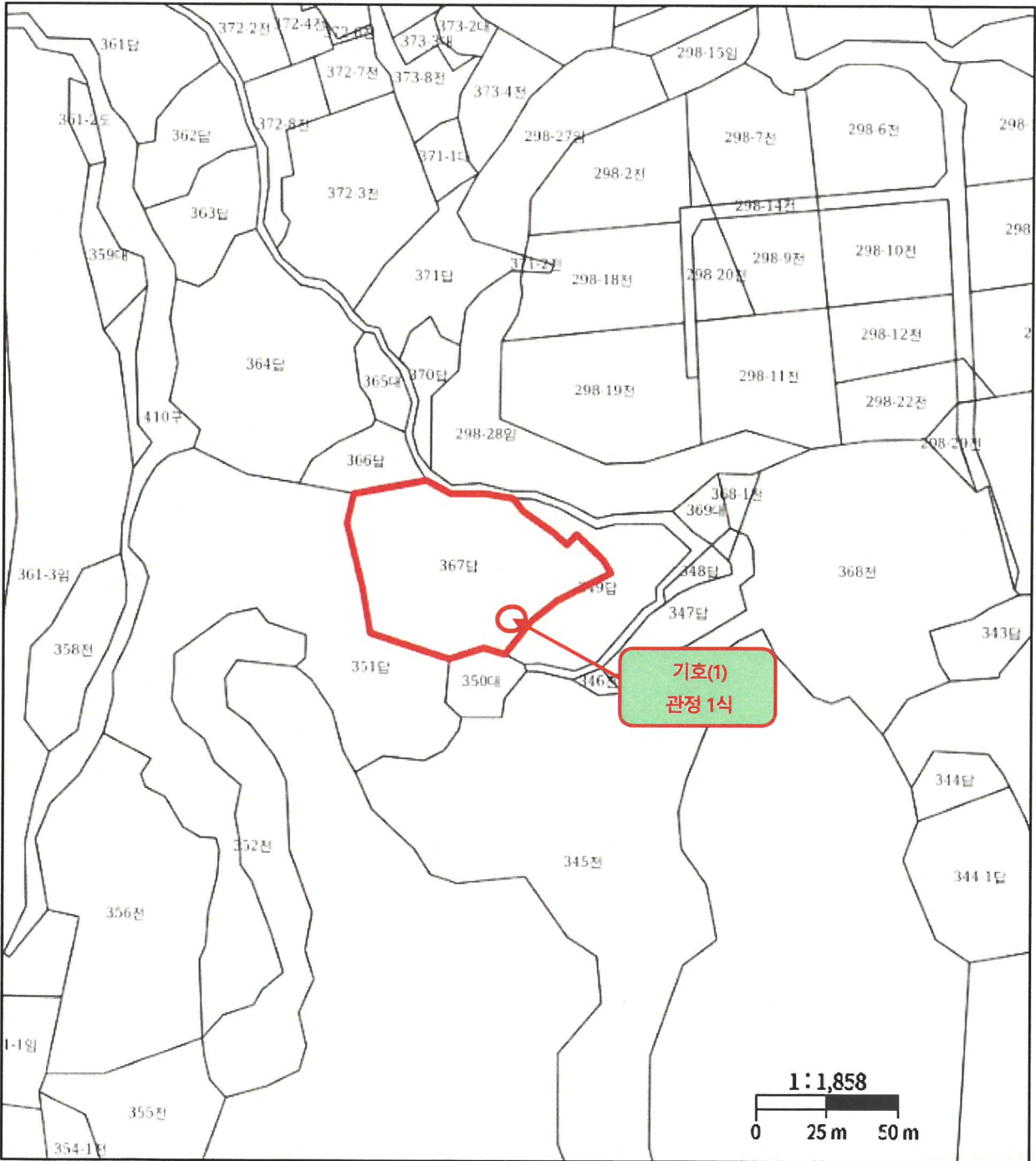
강원특별자치도 횡성군 우천면 법주리 367번지



상세 위치도



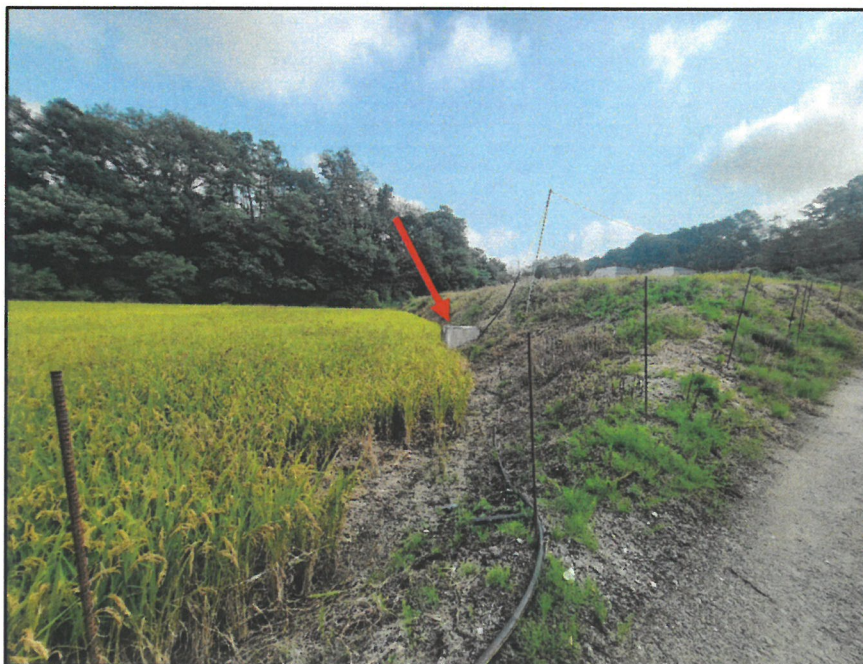
소재지 강원특별자치도 횡성군 우천면 법주리 367번지



현 장 사 진



【 본건 소재 토지 】



【 본건 근경 】

현장 사진



【 본 건 】



【 본건 관정함 내부 】