

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김병민 소유물건(2024타경402881)

의뢰인: 춘천지방법원 원주지원 사법보좌관
채주석

감정평가서번호: 2024-원25

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.

치악감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김영일

감정평가액	오천오백사십만칠천팔백이십원정(₩55,407,820.-)					
의뢰인	춘천지방법원 원주지원 사법보좌관 채주석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	춘천지방법원 원주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김병민 (2024타경402881)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.28	2024.06.28	2024.06.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	1동	건물	1동	-	51,780,820
	제시외건물	1동	제시외건물	1동	-	3,627,000
		이	하	여	백	
합계						₩55,407,820
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

토지건물 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 행구동 도로명주소	667-2	제2종 근린생활 시설	일반목구조 목조지붕틀 아스팔트 싱글잇기 2층						
	강원특별자치도 원주시 행구로 418					61.78	61.78	468,000	28,913,040	750,000 *25/40
	제시외건물					40.69	40.69	562,000	22,867,780	900,000 *25/40
ㄱ	강원특별자치도 원주시 행구동	667-2	창고	일반목구조 목조지붕틀 아스팔트 싱글잇기 단층	(24.18)	24.18	150,000	3,627,000	300,000 *15/30	
합 계								₩55,407,820.-		
				이	하	여	백			

1. 감정평가 개요

1. 평가 목적

본 건은 강원특별자치도 원주시 행구동에 소재하는 '행구수변공원' 동측 근거리에 위치하는 부동산으로서 춘천지방법원 원주지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준가치 및 감정평가조건

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가 하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본 건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 원가법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2024.06.28 일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건은 토지를 포함하지 않은 건물만의 평가이나 감정목적에 고려하여 토지에 관계없이 건물을 평가하였음.

나. 본 건 건물에 부착되어 있는 발코니 및 계단은 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함하여 평가하였음.

II. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15조에 따라 원가법으로 산정하며 ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상물건의 개요>

기호	소재지	구조	면적 (㎡)	용도	사용 승인
1	행구동 667-2	일반목구조 목조지붕틀 아스팔트싱글릿기 2층	1층 : 61.78 2층 : 40.69	제2종 근린생활시설	2009. 04.30

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

기호	분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1	01-01-01-03	일반 주택	목조 목조지붕틀	4	953,000	40

※ 출처 : 한국감정평가협회 2023년도 건축물재조달원가 자료집

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 관리상태와 장래 효용성 등을 고려하여 평가하였음.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1	1	사무실	일반목구조 목조지붕틀	40	750,000
	2	주택			900,000

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본 건은 강원특별자치도 원주시 행구동에 소재하는 행구수변공원 동측 근거리의 도로변에 위치하고 있으며 주위는 원주시 변두리의 농촌농경지역이나 도로변으로 일반음식점 등 근린생활시설이 산재하고 있음.

(2) 교통상황

대중교통 무난한 지역임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형으로 인접 도로 및 토지와 동고평탄한 업무시설 및 단독주택 건부지임.

(4) 인접 도로상태

폭 약 8m의 아스팔트포장도로가 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역으로 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한), 중점경관관리구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반목구조 목조지붕틀 아스팔트싱글잇기 2층건으로
외벽 : 사이딩, 판재 마감
내벽 : 벽지도배, 타일붙임, 판재 마감
창호 : 샷시창 유리임.

(2) 이용상태

1층 : 사무실
2층 : 주택

(3) 설비내역

위생설비, 가스보일러 온수난방임.

(4) 부합물 및 종물

별첨 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

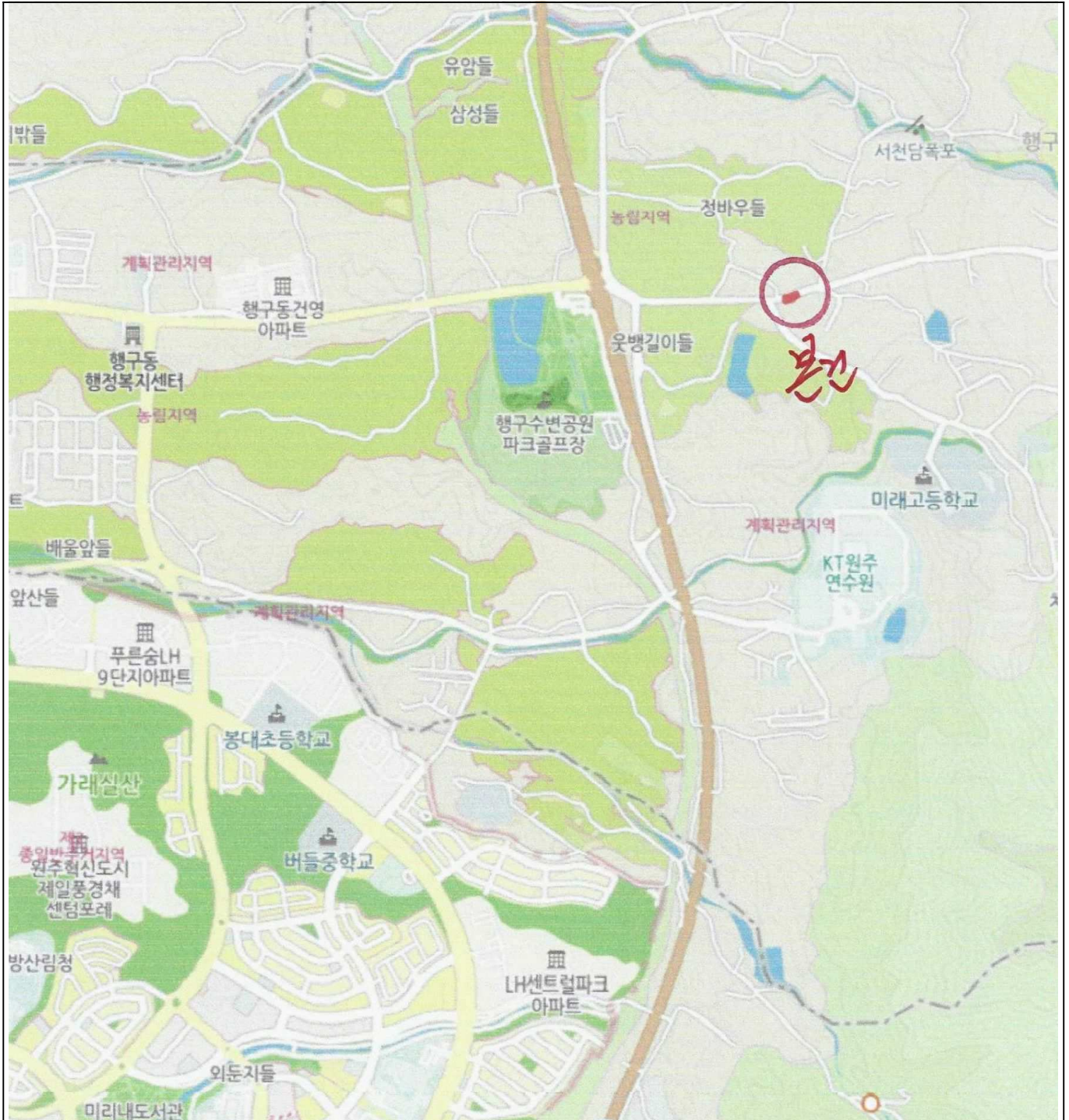
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



소재지	강원특별자치도 원주시 행구동 667-2
-----	-----------------------

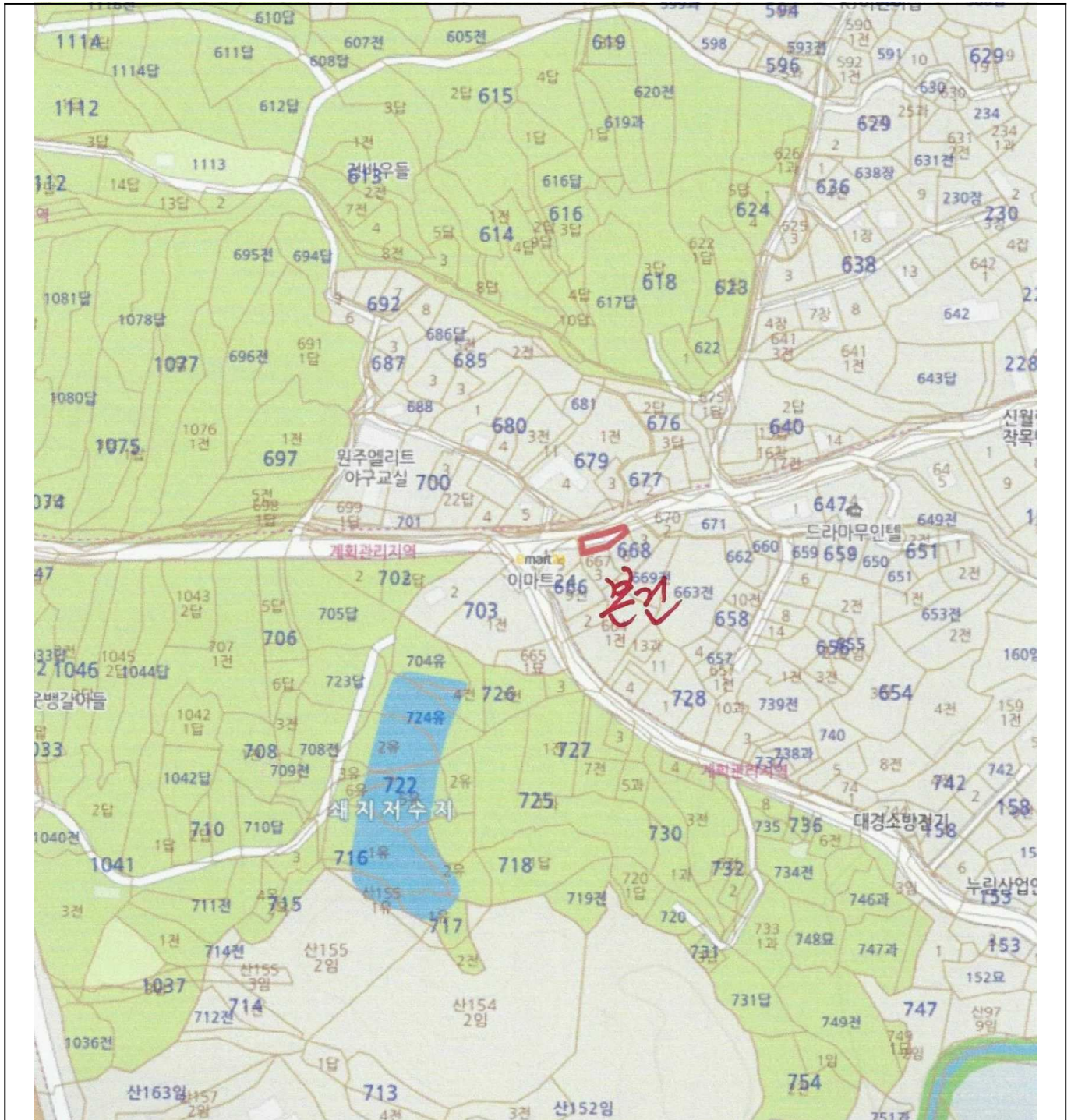


위치도

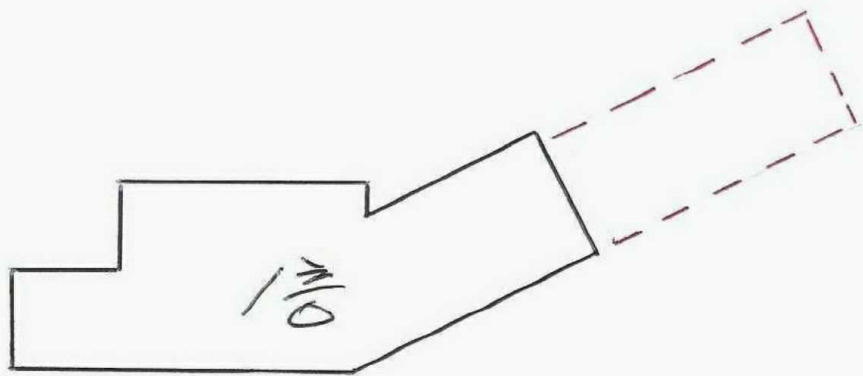


소재지

강원특별자치도 원주시 행구동 667-2



건물개황도



제시된 건물

1) 우선 아스팔트 횡단도로 변경 : 장소.



()



()



