

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	유영희 소유물건 (2024타경33236)
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기
감정평가서 번호	대한 제241118-20-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

강원지사

강원특별자치도 원주시 만대로 200-7, 3층
TEL : (033)731-2800 FAX : (033)731-2808

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 영월군 영월읍 방절리 소재 '청령포유원지' 북서측 인근에 위치하는 부동산(건물)에 대하여 춘천지방법원 영월지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
1	강원특별자치도 영월군 영월읍 방절리 596	경량철골구조 판넬위층글 지상1층	101.75	6.77	6.77	단독주택, 공중화장실 야영장시설	2015.06.29

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 22일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 11월 19일부터 2024년 11월 22일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건 건물 기호(1)은 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가로서 토지와와의 상응관계를 고려치 않고 건물만을 감정평가 하였는바 경매진행시 이점 참고 하시기 바랍니다.

나. 대상물건 건물 기호(1)에 소재하는 '데크 및 차양' 등은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함평가 하였는바 경매진행시 참고 하시기 바랍니다.

다. 대상물건 건물 기호(1)에 후면 '건물개항도'와 같은 제시외건물(부합물 및 종물:기호㉠)이 소재하므로 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작한 원가법(관찰감가법)으로 평가하였으며, 그 면적은 개략적인 목측에 의거 하였습니다.

라. 대상물건 건물 기호(1)은 이해관계인의 부재로 인하여 임대관계 및 내부구조 등 조사치 못하였으며, 일부 설비의 고장 및 부식, 망실 등의 가능성 있는바 경매 진행시 별도의 확인 요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제15조

[건물의
감정평가]

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물감정평가액 산출근거

1. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
1	단층	경량철골구조 판넬위칭글지붕	단독주택 제1종근린생활시설 (공중화장실) (야영장시설)	101.75	2015.06.29

2. 재조달원가의 결정

가. 표준단가 결정

1) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스구조체) 오지기와잇기	3	1,897,000	35 (30~40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	3	731,000	30 (25~35)

[자료출처 : 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」 2023년 01월 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
1	단층	단독주택 제1종근린생활시설 (공중화장실) (야영장시설)	경량철골구조	1,500,000	-

나. 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
1	○	-	○	-	-	-	데크, 차양등
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

다. 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
1	단층	1,500,000	-	1,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
1	단층	1,500,000	2015.06.29	35	9	-	26	1,114,000

마. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	단층	101.75	1,114,000	113,349,500	데크,차양포함
합 계		101.75		113,349,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
건 물	113,349,500	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
제시외건물	1,060,000	
총 액	114,409,500	

건물 감정평가명세서

<기준시점 : 2024-11-22>

Page : 1

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	강원 특별자치도 영월군 영월읍 방절리 [도로명] 강원 특별자치도 영월군 영월읍 선돌길 83-27 제시외건물	596 위지상	단독주택 및 제1종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬위성글지붕 단층	101.75	101.75	1,114,000	113,349,500	1,500,000 x 26/35 데크, 차양 포함
ㄱ	동소	596	보일러실	샌드위치판넬조 판넬지붕 단층	(5.3)	5.3	200,000	1,060,000	
합 계								₩114,409,500.-	
					이	하	여	백	

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

경량철골구조 판넬위성글지붕 단층건으로서,

외벽 : 플라스틱사이드몰딩등 마감,

내벽 : 벽지도배 및 타일붙이기 등 마감,

바닥 : 장판깔기 및 타일깔기 등 마감,

창호 : 하이샷시창호 마감입니다.

(2) 이용상태

'단독주택 및 근린생활시설(공중화장실, 야영장시설 등)'등으로 이용중입니다.

*상세 이용내역은 후면 '건물개황도'참조.

(3) 설비내역

위생설비 및 전기설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후면 '건물개황도'와 같은 제시외건물(부합물 및 종물)'이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

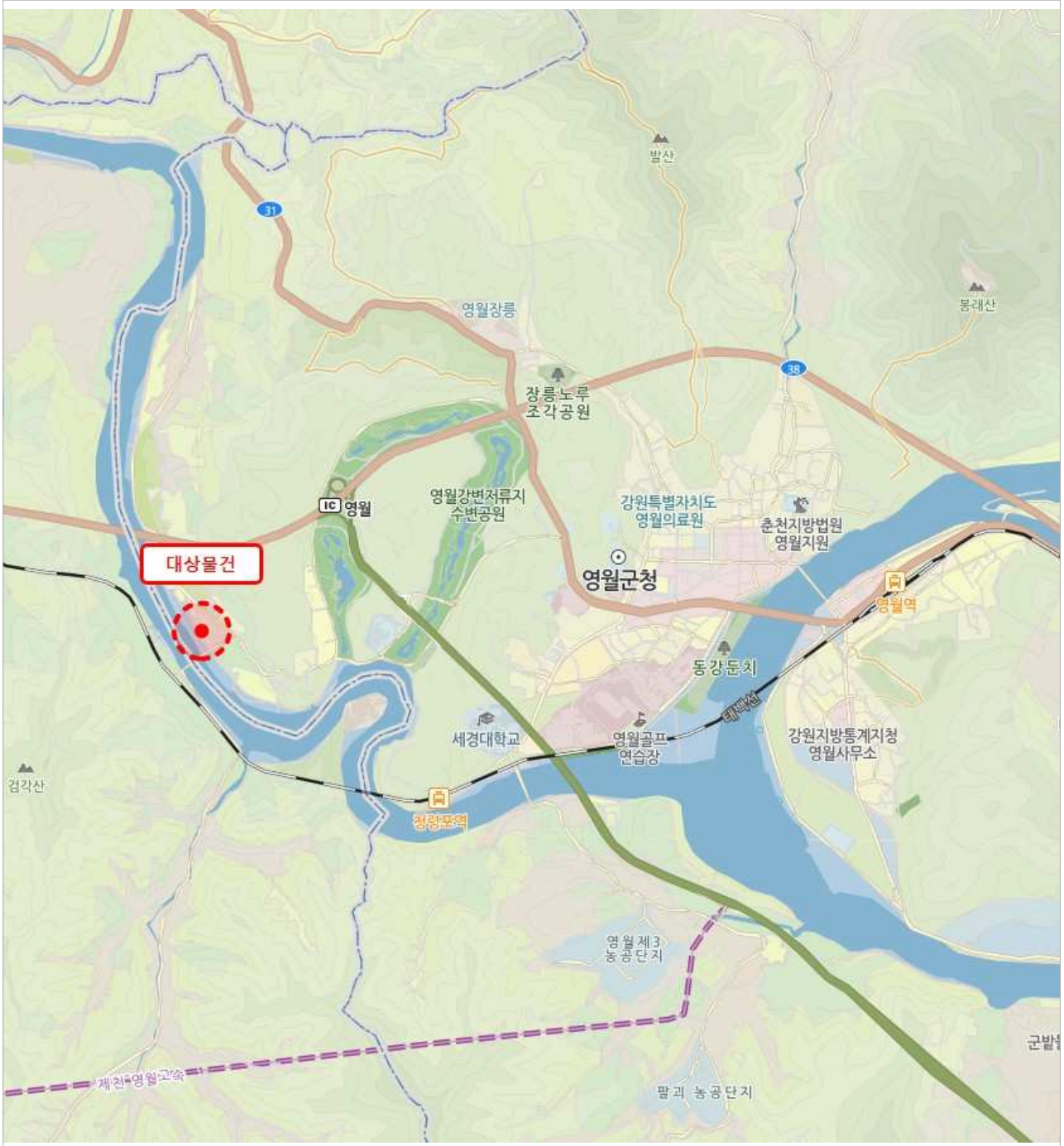
이해관계인 부재로 임대관계 및 내부구조(수리여부) 등 조사치 못한바 자세한 내역은 경매 진행시 별도의 확인 요합니다.

*상기 '1. 감정평가의 개요, 5. 기타검토 및 참고사항'참조.

광역위치도

소재지

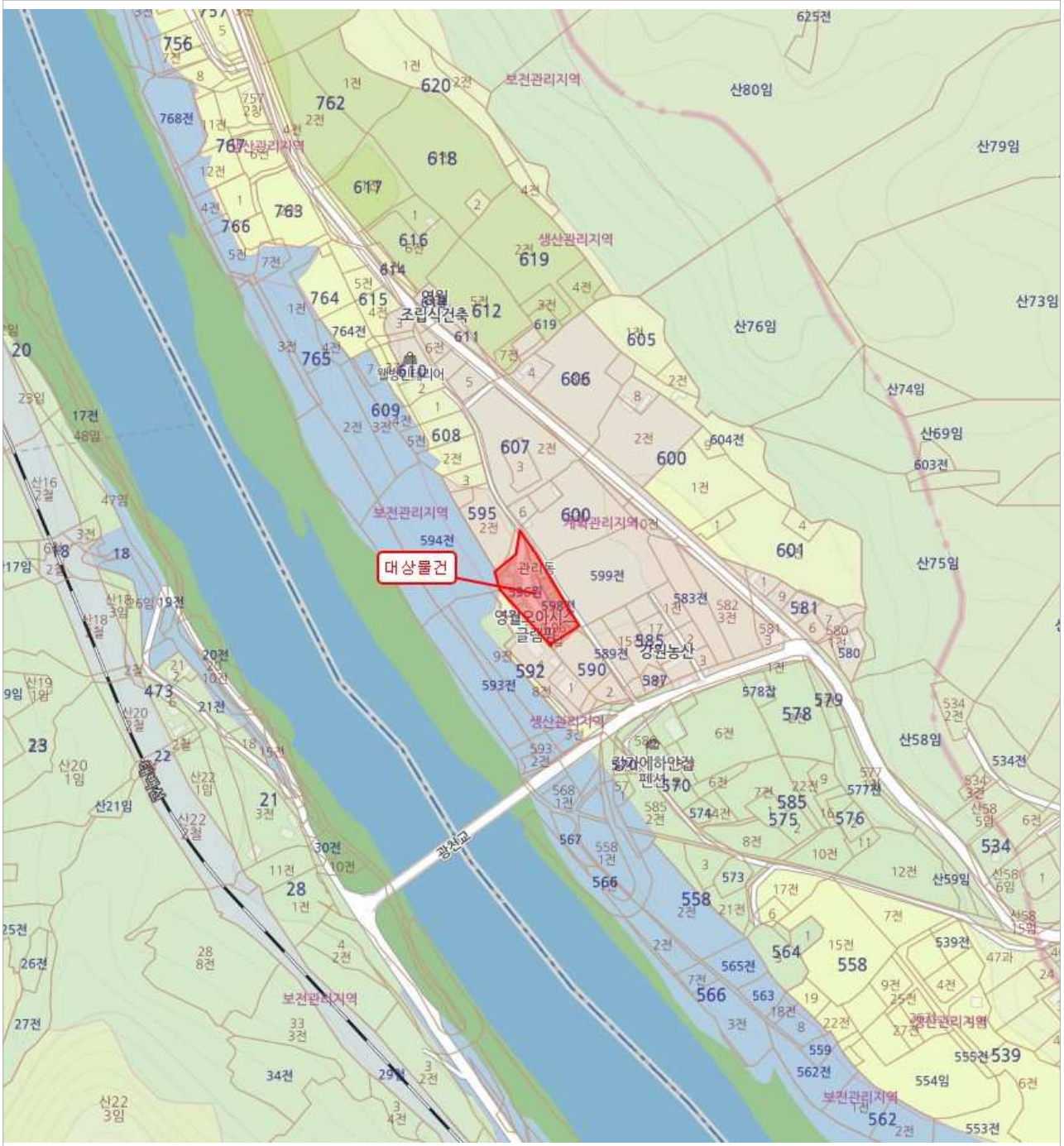
강원특별자치도 영월군 영월읍 방절리 596



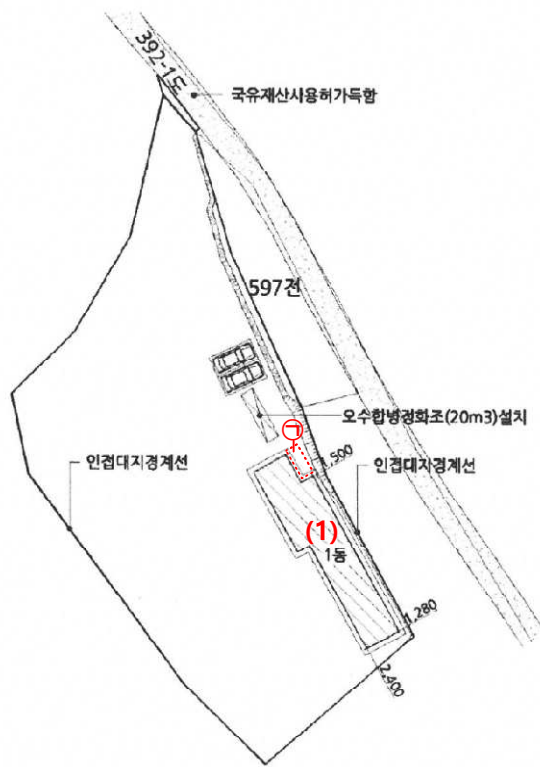
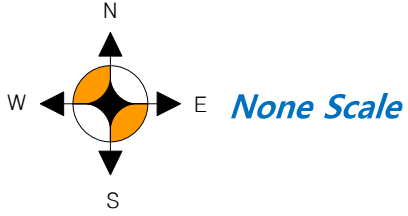
상세위치도

소재지

강원특별자치도 영월군 영월읍 방절리 596



지적 및 건물개황도



범례

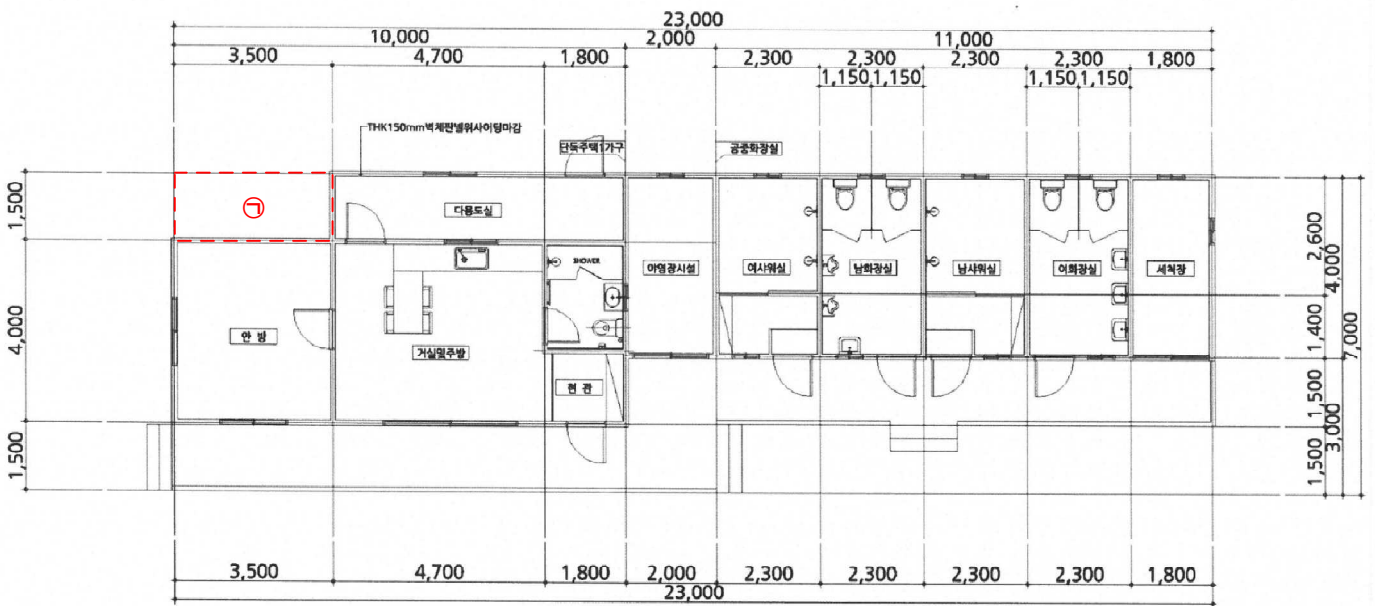
- 평가대상토지
- 현황도로
- 계획도로선

- 용도지역구분선
- 평가건물1층
- 평가건물2층

- 평가건물3층이상
- 감정평가외건물
- 제시외건물(종물 및 부합물)

건물개황도

None Scale



[(1)공부면적:101.75㎡]

[제시외건물]

㉠ 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층, 보일러실, 약5.3㎡

사 진 용 지



기호 1



기호 1

사 진 용 지



기호 1 내부



기호 ㄱ