

감정평가서

Appraisal Report

건명: 주식회사 에이치앤피아이앤씨
소유물건(2025타경30104)

의뢰인: 춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기

감정서번호: RN250108-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

라온감정평가사사무소

TEL. 010-4782-2468 FAX. 050-5182-4782

(건물) 감정평가표

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

감정평가사

박혜연

(인)

감정평가액	오억이천일백오십오만구천일십원정 (₩521,559,010.-)					
의뢰인	춘천지방법원 영월지원 사법보좌관 안창기		감정평가 목적	경매		
제출처	춘천지방법원 영월지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 에이치애플아이앤씨 (2025타경30104)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 14	2025. 02. 27 ~ 2025. 03. 14	2025. 03. 18	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	건물	2,980.7	건물	2,879.9	-	489,873,110
	제시외물건	(376.8)	제시외물건	376.8	-	31,685,900
		이	하	여	백	
	합계					₩521,559,010.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(건물) 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	강원 특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대관령면 차향동녘길 109	산1-137 위 지상 가동	동물 및 식물 관련시설	조적조 함석지붕 단층	567.01	466.21	18,000	8,391,780	관찰감가 180,000 x 3/30 현황 일부 철거
2	상 동 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대관령면 차향동녘길 109	산1-137 위 지상 나동호	동물 및 식물 관련시설 나동호	경량철골조 아스팔트싱글 지붕 이층	41.23	41.23	340,000	14,018,200	800,000 x 17/40
				관리사 1층					관리사 2층
3	상동 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대관령면 차향동녘길 109	산1-137 위 지상 다동호	축사 (우사)	목조 경사지붕 (에프알피루핑) 단층	395.85	395.85	40,000	15,834,000	150,000 x 8/30

(건물) 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	
4	상동 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대관령면 차항동넙길 109	산1-137 위 지상 라동	동물 및 식물 관련시설	목조 경사지붕 (에프알피루핑) 단층	230.55	230.55	40,000	9,222,000	150,000 x 8/30
5	상동 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대관령면 차항동넙길 109	산1-137 위 지상 마동	동물 및 식물 관련시설	일반철골조 및 일반목구조 경사위 기타지붕 (에프알피루핑) 및 목재경사위 합판(홀마크싱글마감) 지붕 2층					
				1층	212.05	212.05	281,000	59,586,050	550,000 x 23/45
				2층	102.78	102.78	796,000	81,812,880	증축 1,350,000 x 23/39
6	상동 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대관령면 차항동넙길 109	산1-137 위 지상 대관령 사파리 목장 아동호	동물 및 식물 관련시설	일반철골구조 철골경사 위 판넬지붕 단층	1,000	1,000	271,000	271,000,000	500,000 x 19/35

(건물) 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	
7	상동 [도로명주소] 강원 특별자치도 평창군 대관령면 차항동녘길 109	산1-137 위 지상 3호	측사 (마사)	목조 경사지붕 (에프알피루핑) 단층	390	390	41,000	15,990,000	관찰감가 250,000 x 5/30
소 계								₩489,873,110	
<제시외물건>									
㉠	동 소	산1-137	측사	시멘트블럭조 및 일부 목조 단층	(75.4)	75.4	21,000	1,583,400	관찰감가
㉡	동 소	산1-137	창고	철파이프조 단층	(12)	12	20,000	240,000	관찰감가
㉢	동 소	산1-137	보일러실	판넬조 단층	(6.3)	6.3	50,000	315,000	관찰감가
㉣	동 소	산1-137	창고	철골조 단층	(185)	185	120,000	22,200,000	관찰감가
㉤	동 소	산1-137	파고라	목조 2층소재	(31.4)	31.4	35,000	1,099,000	관찰감가
㉥	동 소	산1-137	파고라	목조 2층소재	(25.5)	25.5	35,000	892,500	관찰감가
㉦	동 소	산1-137	창고	목조 2층소재	(34.9)	34.9	130,000	4,537,000	관찰감가
㉧	동 소	산1-137	현관	목조 2층소재	(6.3)	6.3	130,000	819,000	관찰감가
소 계								₩31,685,900	
합 계								₩521,559,010.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 평창군 대관령면 차항리 소재 '대관령초등학교' 북측 원거리에 위치하는 부동산으로서, 춘천지방법원 영월지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 27일 ~ 2025년 3월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건은 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가로서 토지와와의 상응 관계를 고려하지 않고 건물만을 평가하였는바, 경매 진행시 참고 바람.
- ② 일련번호(1)은 공부상 면적(567.01㎡)과 현황 면적(466.21㎡)이 상이하나 평가 목적 등을 고려하여 현황 면적을 기준으로 사정하고 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- ③ 일련번호(2)의 1층 데크, 2층 발코니 등은 건물에 포함하여 평가함.
- ④ 일련번호(5)의 2층 다락은 건물에 포함하여 평가함.
- ⑤ 본건 제시외물건(부합물 및 종물)은 구조, 이용상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 실측사정하였으며 건축시기를 정확히 파악할 수 없어 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137	
건 물	명 칭	대관령사파리목장
	구 조	조적조 함석지붕 외
	주 용 도	동물 및 식물관련시설
	사용승인	1993.12.11.외
	건축물 수	7
	연 면 적	2,980.7 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

$$\text{감정평가액} = \text{건물감정평가액 (원가법)}$$

1. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일
1	1층	조적조 함석지붕	동물및식물관련시설	466.21 (현황면적)	1993.12.11 외
2	2층	경량철골조 아스팔트싱글지붕	동물및식물관련시설 (관리사)	82.46	2001.12.17
3	1층	목조 경사지붕(FRP루핑)	동물및식물관련시설	395.85	2002.12.11
4	1층	목조 경사지붕(FRP루핑)	동물및식물관련시설	230.55	2002.12.11
5	2층	일반철골조 외 1건 경사 위 기타지붕(FRP루핑) 외 1건	동물 및 식물관련시설 (사무실, 주택 외)	314.83	2002.12.11 외
6	1층	일반철골구조 철골경사 위 판넬지붕	동물 및 식물관련시설	1,000	2009.02.09
7	1층	목조 경사지붕(FRP루핑)	동물및식물관련시설	390	2002.12.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
1	조적조(시멘트블럭) 함석지붕	180,000	-	180,000	30	1층 (축사(우사))
2	경량철골조(조립식판넬) 아스팔트싱글지붕	800,000	표준단가 에 포함	800,000	40	1층 (관리사)
		800,000		800,000	40	2층 (관리사)
3	목조 경사지붕(FRP루핑)	150,000	-	150,000	30	1층 (축사(우사))
4		150,000	-	150,000	30	1층 (축사(퇴비사))
5	일반철골구조 경사 위 기타지붕(FRP루핑) 외 1건	550,000	표준단가 에 포함	550,000	45	1층 (가축시설 (창고 외))
	일반목구조 경사 위 기타지붕(FRP루핑) 외 1건	1,350,000		1,350,000	39	2층 (가축시설 (주택))
6	일반철골구조 철골경사 위 판넬지붕	500,000	-	500,000	35	1층 (가축시설 (가축용운동시설))
7	목조 경사지붕(FRP루핑)	250,000	-	250,000	30	1층 (축사(마사))

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
19-1-65-1	축사(육우사)	철골조(pipe)/철골지붕틀 칼라강판잇기	3	572,000	25 (20~30)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬/조립식샌드위치판넬	3	756,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	579,000	35 (30~40)
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와잇기	3	1,301,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
1	1층 (축사(우사))	180,000	30	31	27	3	3/30	18,000	관찰 감가
2	1층 (관리사)	800,000	40	23	23	17	17/40	340,000	-
	2층 (관리사)	800,000	40	23	23	17	17/40	340,000	-
3	1층 (축사(우사))	150,000	30	22	22	8	8/30	40,000	-
4	1층 (축사(퇴비사))	150,000	30	22	22	8	8/30	40,000	-
5	1층 (가축시설 (창고 외))	550,000	45	22	22	23	23/45	281,000	-
	2층 (가축시설 (주택))	1,350,000	39	16	16	23	23/39	796,000	증축
6	1층 (가축시설 (가축용운동시설))	500,000	35	16	16	19	19/35	271,000	-
7	1층 (축사(마사))	250,000	30	22	25	5	5/30	41,000	관찰 감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	건 물	489,873,110
	제시외물건	31,685,900
	합 계	521,559,010

결정의견	시공상태, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하는 등 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

본건 경매 감정평가선례 : 기준시점 2019.03.08., 감정평가액 ₩616,775,000

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(1) : 조적조 및 목조(일부) 함석지붕 단층건으로서,
외·내벽 : 시멘트몰탈 및 시멘트블럭쌓기 마감 등.

일련번호(2) : 경량철골조 아스팔트싱글지붕 이층건으로서,
외 벽 : 비닐사이딩 마감,
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감,
창 호 : 플라스틱새시임.

일련번호(3,4) : 목조 경사지붕(에프알피루핑) 단층건으로서,
외·내벽 : 에프알피루핑 마감.

일련번호(5) : 일반철골조 및 일반목구조 경사위 기타지붕(에프알피루핑) 및 목재경사위
합판(홀마크싱글마감)지붕 2층건으로서,
외 벽 : 판넬 및 시멘사이딩 마감 등,
내 벽 : 판넬 및 목재루바, 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창 호 : 플라스틱새시임.

일련번호(6) : 일반철골구조 철골경사 위 판넬지붕 단층건으로서,
외·내벽 : 판넬 마감,
창 호 : 새시창호임.

일련번호(7) : 목조 경사지붕(에프알피루핑) 단층건으로서,(지붕 일부 파손됨.)
외 벽 : 목재 마감,
내 벽 : 목재 및 블럭쌓기 마감 등.

(2) 이용상태

일련번호(1,3,4,7) : 동물 및 식물관련시설(축사 및 마사)로 이용중임.

일련번호(2) : 관리사(1,2층)로 이용중임.

일련번호(5) : 1층 - 사무실 및 창고로 이용중임.

2층 - 주택(펜션)으로 이용중임.

일련번호(6) : 가축용 운동시설로 이용중임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 설비내역

일련번호(2,5) 건물에 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 부합물 등이 소재함.

(5) 공부와의 차이

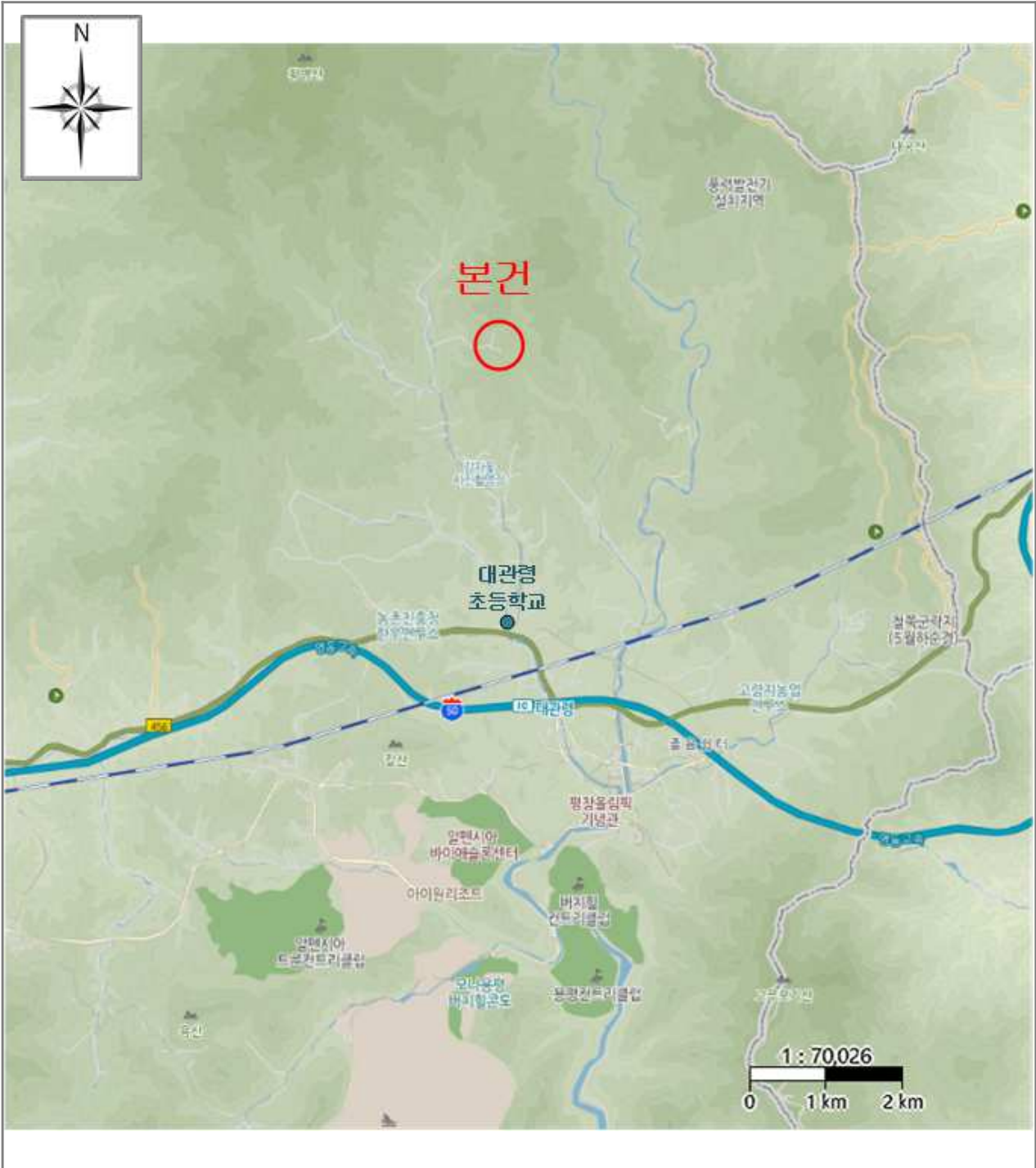
일련번호(1)의 공부상 면적(567.01m²)과 현황 면적(466.21m²)이 상이함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도

소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

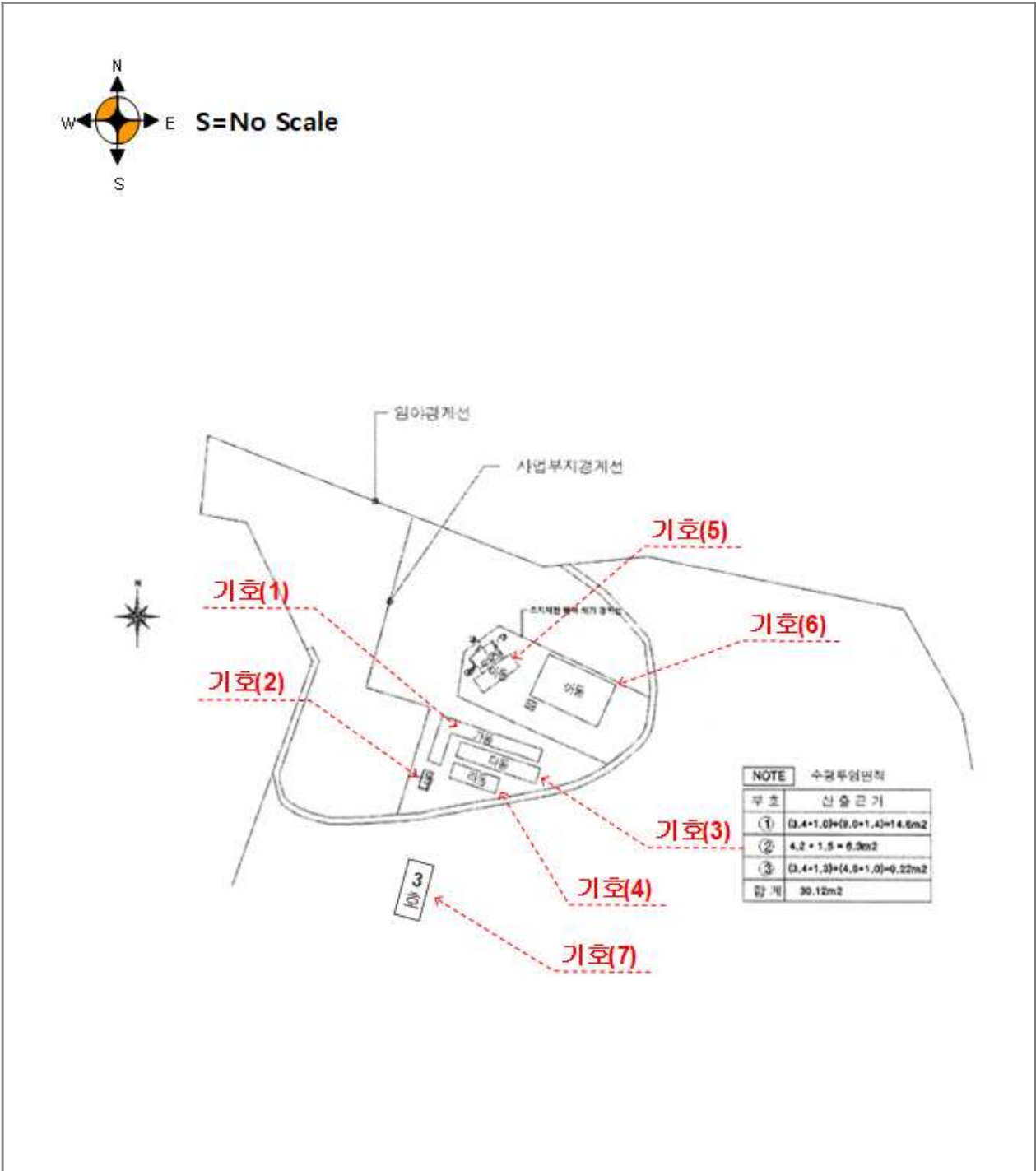
지적 및 건물개황도

소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



건물배치도

소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------

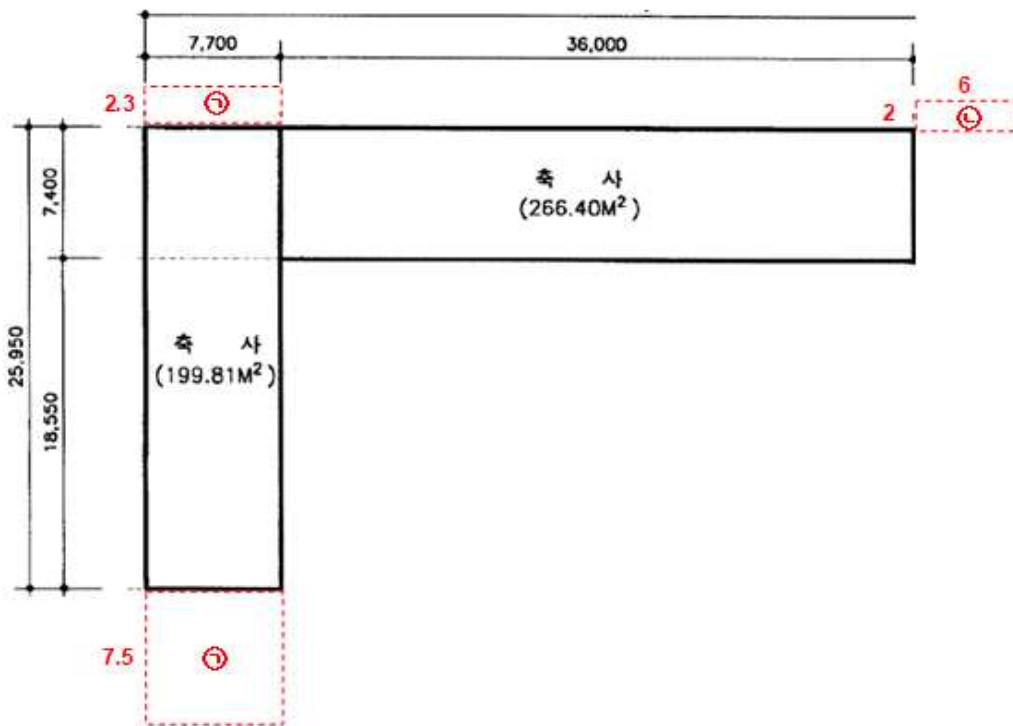


내 부 구조 도

기호(1)가동

소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------

S=No Scale



기호(1) 가동 제1층 (현황 면적:466.21m², 공부상 면적:567.01m²)

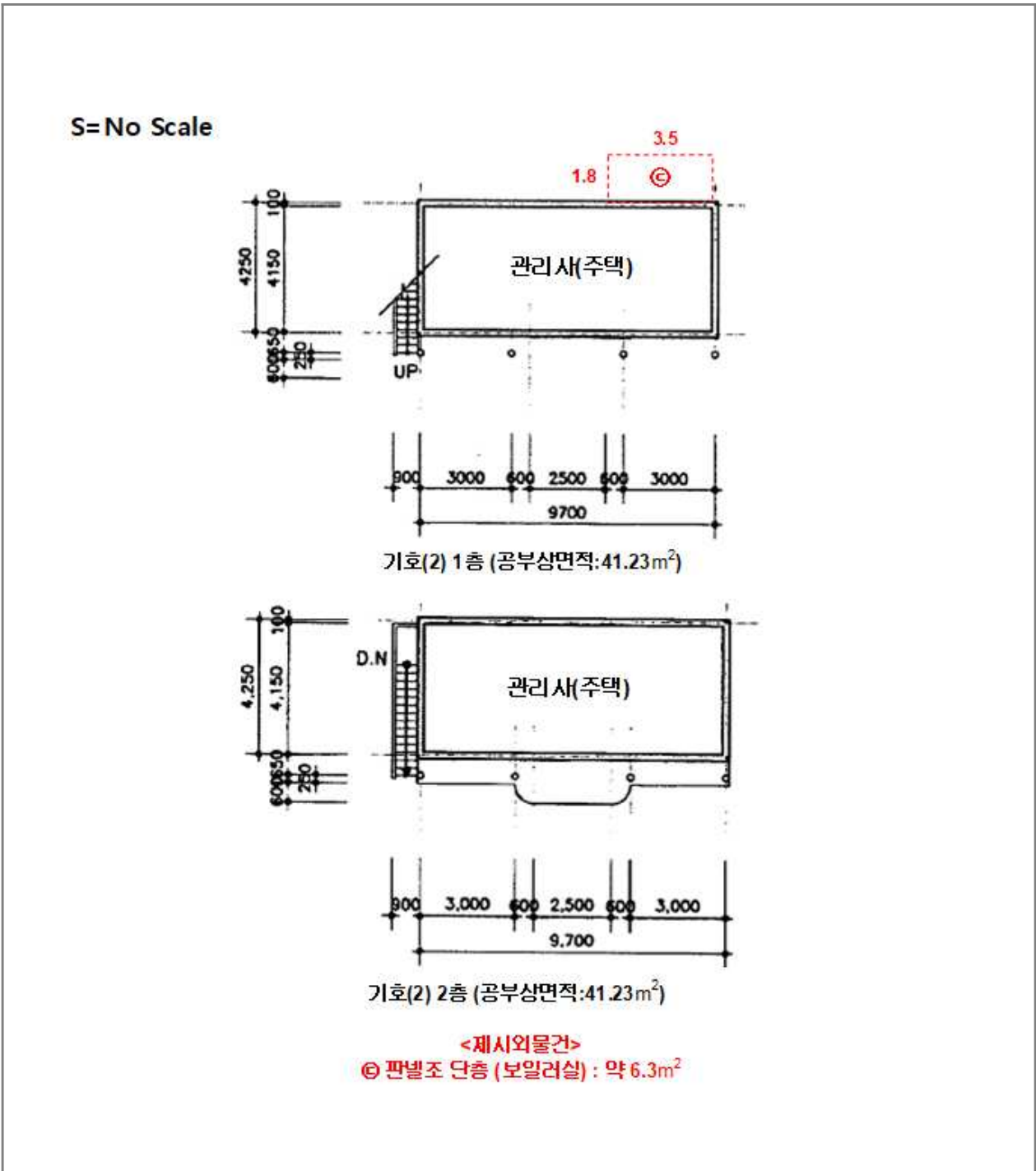
<제시외물건>

- ㉠ 시멘트블럭조 및 일부 목조 단층 (축사) : 약 75.4m²
- ㉡ 철파이프조 단층 (창고) : 약 12m²

내부 구조도

기호(2) 나동

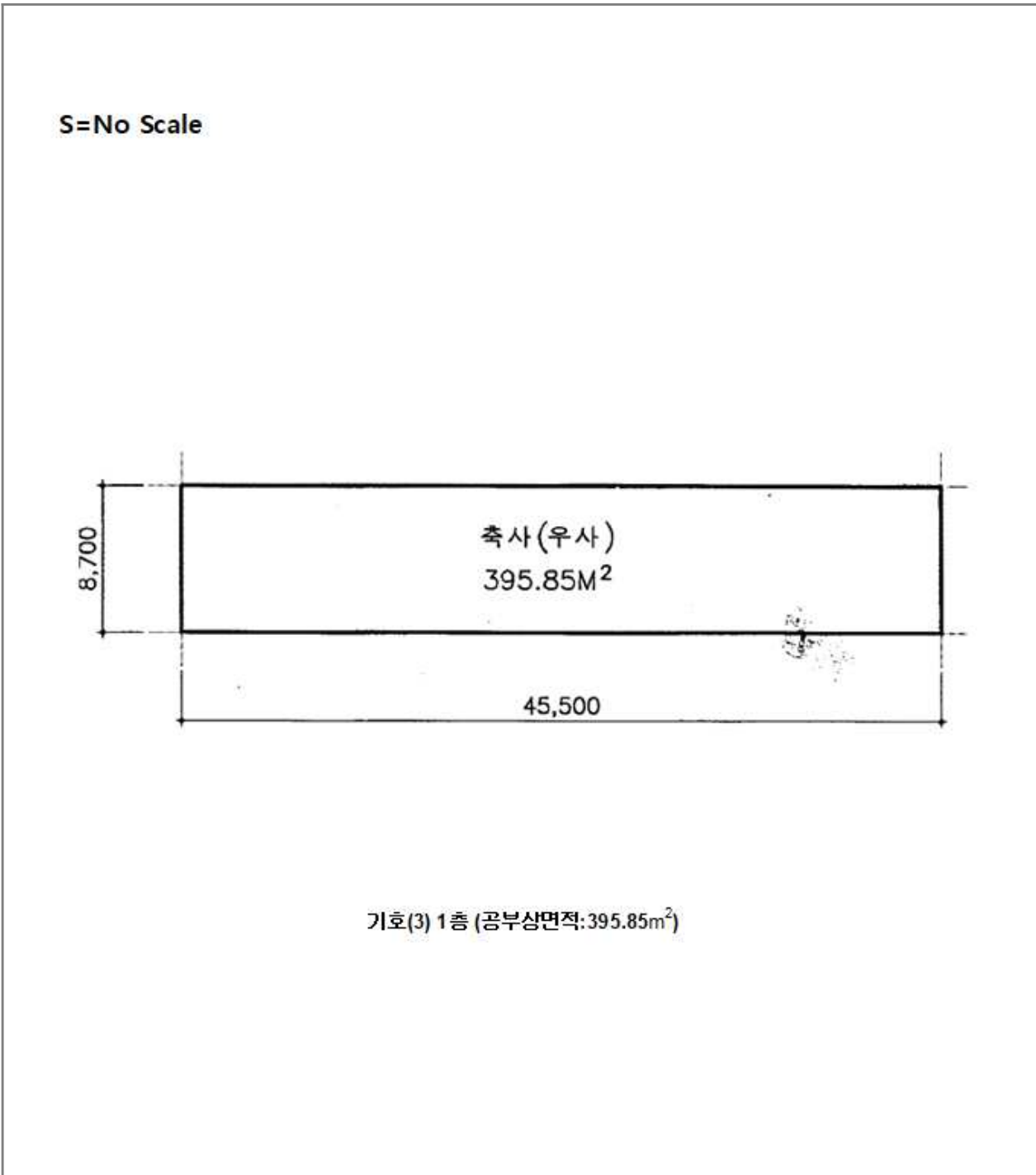
소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



내 부 구조 도

기호(3) 다동

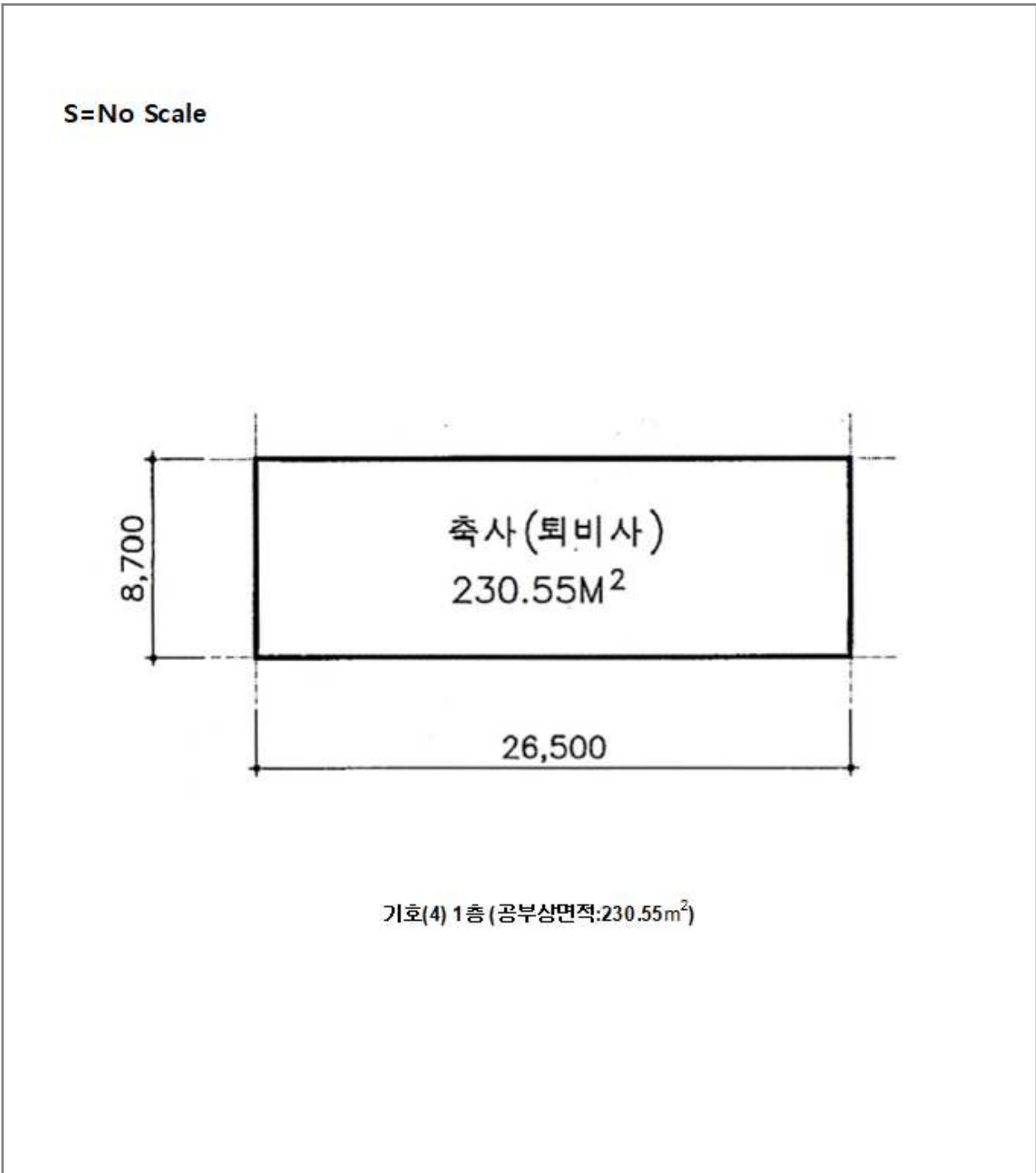
소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



내 부 구조 도

기호(4) 라동

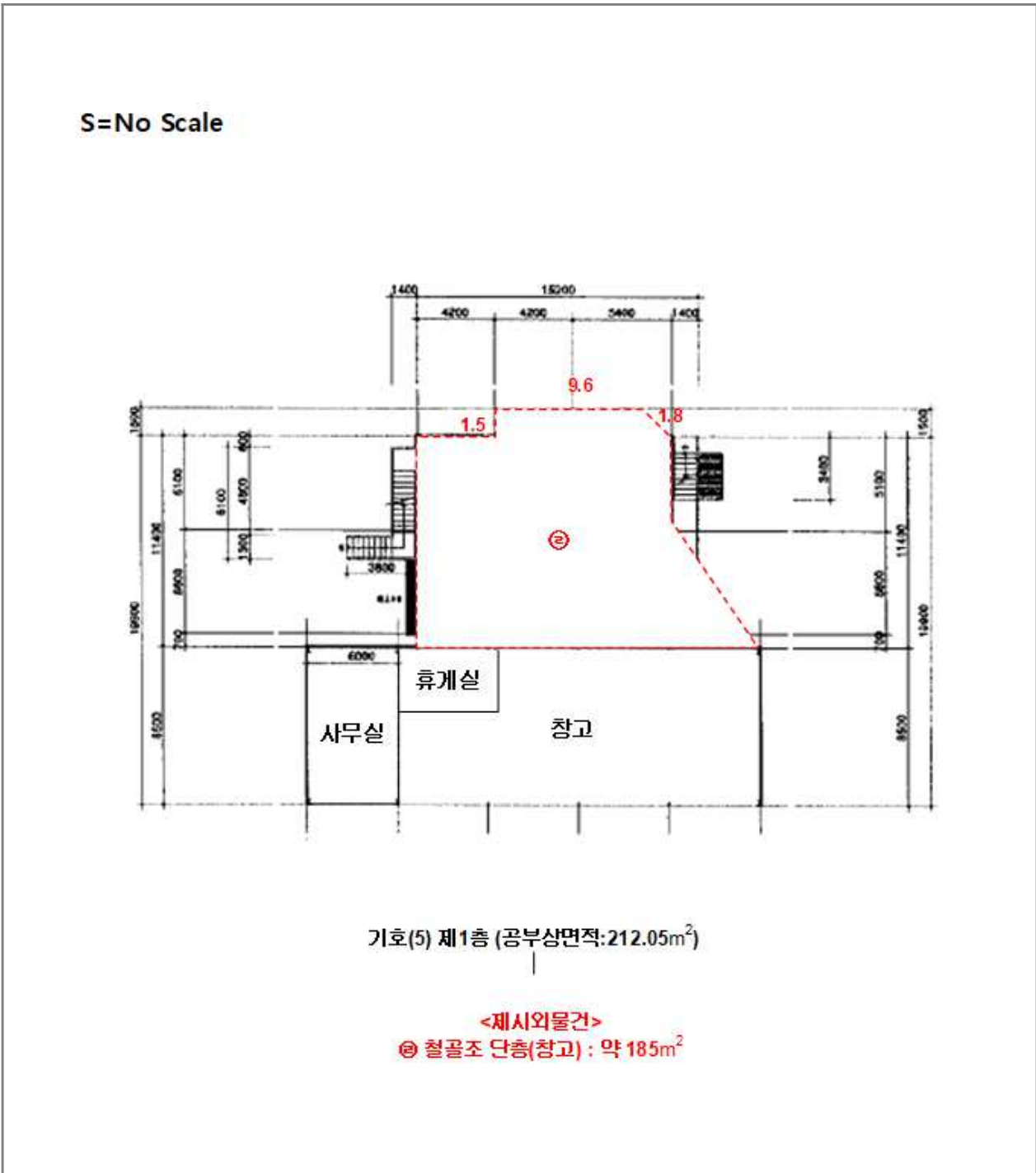
소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



내부 구조도

기호(5) 마동

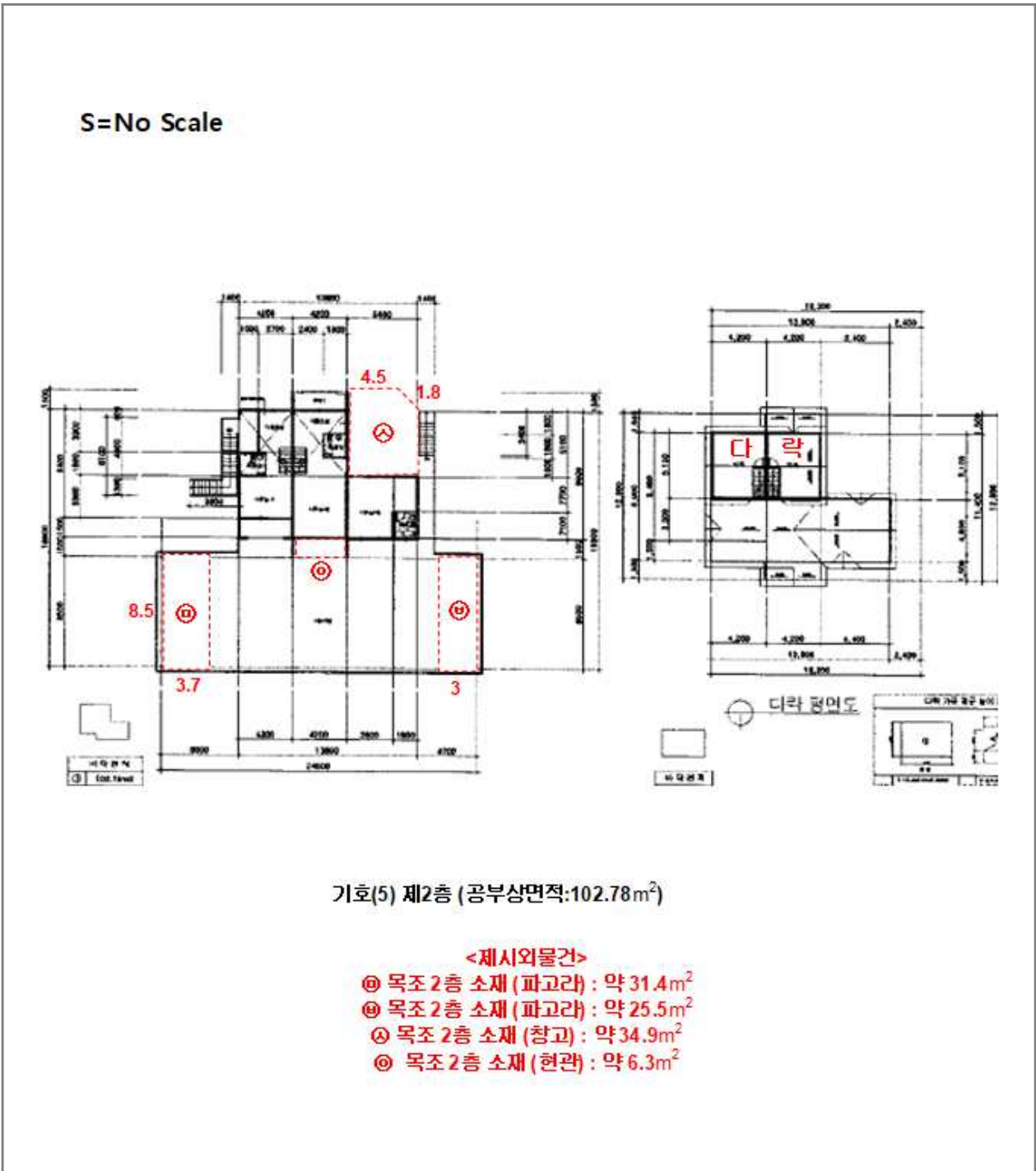
소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



내부 구조도

기호(5) 마동

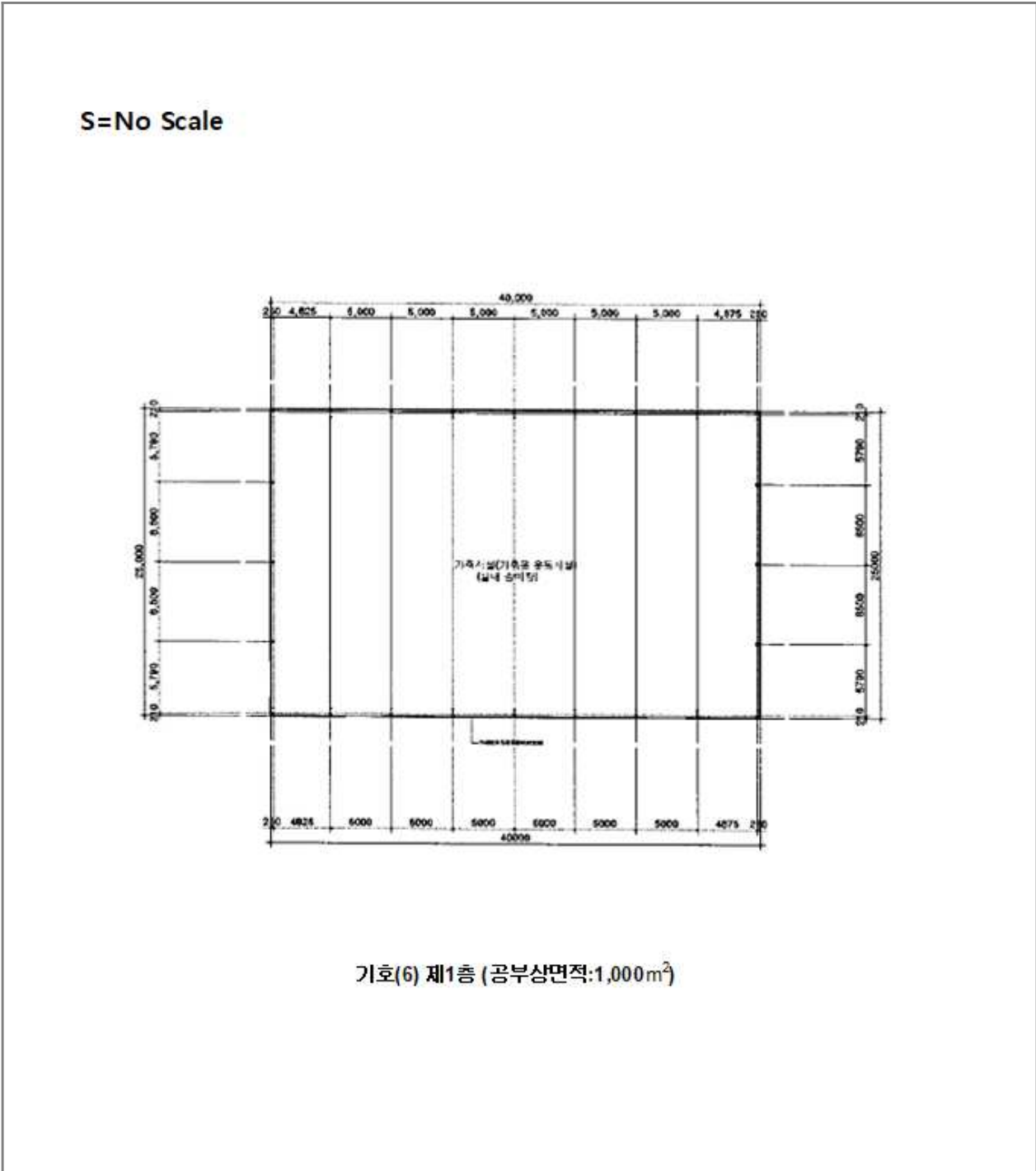
소 재 지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-------	-----------------------------



내 부 구조 도

기호(6) 아동

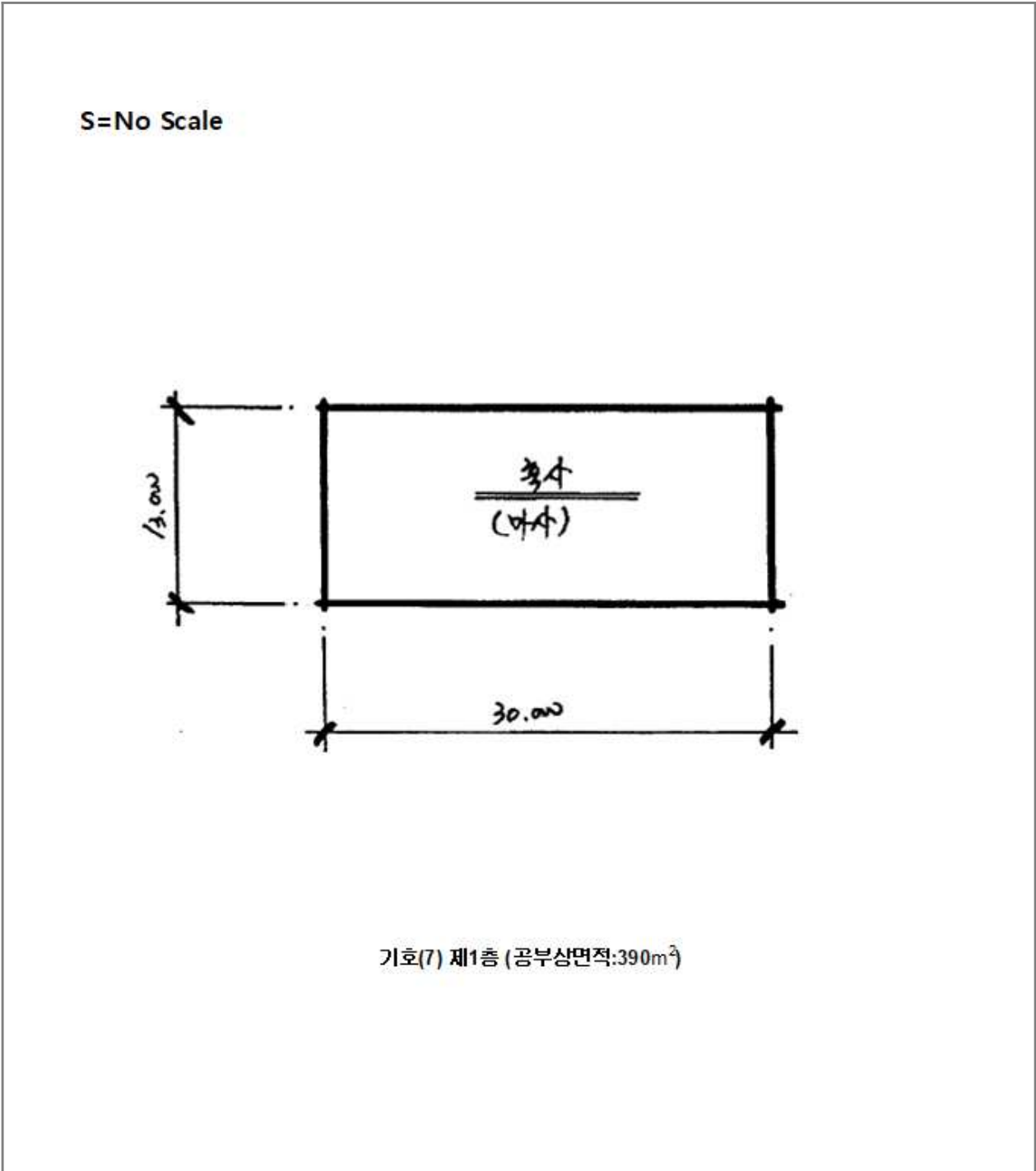
소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



내부 구조도

기호(7) 3호

소재지	강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137
-----	-----------------------------



사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



기호(1) 및 제시외 ㊟



기호(1) 일부

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



기호(1) 내부



기호(1) 내부



기호(1) 내부

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



기호(2)

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



기호(3)



기호(3) 내부



기호(4)



기호(4) 내부

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



기호(5) 1층 전경



기호(5) 2층 및 제시외◎



기호(5) 1층 사무실 내부



기호(5) 1층 창고 내부

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



기호(6)



기호(6) 내부



기호(7)



기호(7) 내부

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



제시외 ㉠



제시외 ㉡



제시외 ㉢

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



제시외㉸



제시외㉸ 내부



제시외 ㉸

사 진 용 지

소재지

강원특별자치도 평창군 대관령면 횡계리 산1-137



제시외 ㉞



제시외 ㉟



제시외 ㉟ 내부