

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김남주 소유물건(2025타경972)

의뢰인 : 춘천지방법원 사법보좌관 이한호

감정서번호 : GD06-250507-3002

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.

(주)감정평가법인 감동 강원지사

TEL. 033-244-2444

FAX. 0505-182-4448



## (건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	강원특별자치도 화천군 하남면 안평리 [도로명주소] 강원특별자치도 화천군 하남면 안평길 60-7	823, 822 위지상	주택	조적조 조립식 판넬지붕 단층	98.7	98.7	684,000	67,510,800	1,400,000 x 22/45
<b>소 계</b>								<b>₩67,510,800</b>	
ㄱ	[제시외건물] 동 소	823, 822 위지상	차양	파이프조 아크릴지붕 단층	(38.7)	38.7	-	4,640,000	관찰감가
ㄴ	동 소	823, 822 위지상	창고 등	목조 슬레이트지붕 단층	(4)	4	-	160,000	관찰감가
ㄷ	동 소	823, 822 위지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	(5.25)	5.25	-	420,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩5,220,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩72,730,800.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 화천군 하남면 안평리 소재 '안평리마을회관' 북서측 인근에 위치하는 부동산(건물)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치로 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준가치 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 05월 29일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

### 가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각호의 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

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상 물건의 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 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 어렵고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하되, 대상물건의 구조, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상 물건의 확정</li> <li>■ 기준시점의 확정</li> <li>■ 가격종류의 확정</li> </ul>
2. 처리계획의 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사전조사계획의 수립</li> <li>■ 실지조사계획의 수립</li> <li>■ 가격조사계획의 수립</li> </ul>
3. 대상물건의 확인	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 물적사항 확인</li> <li>■ 권리상태의 확인</li> <li>■ 물적불일치 여부의 판단</li> </ul>
4. 자료수집 및 정리	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 확인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 요인자료의 수집 및 정리</li> <li>■ 사례자료의 수집 및 정리</li> </ul>
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일반적 요인의 분석</li> <li>■ 지역적 요인의 분석</li> <li>■ 개별적 요인의 분석</li> </ul>
6. 평가방법의 선정 및 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적절한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정</li> </ul>



감정평가액의 결정 및 표시

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성 되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있는 바, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

다. 후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물 등이 소재하므로 제시외 건물을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하였으니 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

라. 후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 이동식 컨테이너 등이 소재하나 이동 및 철거가 용이하여 별도의 감정평가를 하지 않았으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 건물에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시외 목록외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 건물에 포함하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상물건 개요

### 1. 건물 (일반건축물대장 기준)

소재지		강원특별자치도 화천군 하남면 안평리 823외 1필지 (강원특별자치도 화천군 하남면 안평길 60-7)				
일련 번호	지번	구조	층	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일
1	하남면 안평리 823외 1필지	조적조	-/ 지상1층	주택	98.7	2001.07.28
			<b>계</b>		<b>98.7</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 건물가격의 산출근거

### 1. 재조달원가

#### 가. 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

#### 나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산원 발행)를 기준으로 대상건물의 제상항과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

#### 1) 신속단가표

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-3	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 목조지붕틀 대골슬레이트잇기	3	1,458,000	45(40~50)

※ 출처: 한국부동산원 발행, 건축물 재조달원가 자료집, 2024년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상건물(관리상태:중)을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하되 기준시점 당시의 부대설비, 외장재 등을 포함하여 재조달원가를 다음과 같이 조정하여 결정하였습니다.

일련 번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수	비고
1	1층	조적조	주택	1,400,000	45	-

## 2. 감가수정

### 가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

### 나. 감가수정 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관리 상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용할 수 있습니다. 대상물건은 감가수정의 방법으로 정액법을 적용하였습니다.

$$\text{잔존가치율} = (1 - \text{경과연수}) / \text{경제적내용연수} = \text{잔존내용연수} / \text{경제적내용연수}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 적용단가의 산정

일련 번호	층	A.재조달 원가 (원/m <sup>2</sup> )	감 가 수 정					적용단가 (원/m <sup>2</sup> ) (A X B)
			내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 년수	B.잔존 가치율	
1	1층	1,400,000	45	23	23	22	22/45	684,000

### 4. 건물 감정평가액의 결정

감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 따라 시산가액을 검토하여 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

일련 번호	층	구 조	용 도	공부 면적 (m <sup>2</sup> )	사정 면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		비고
						단가 (원/m <sup>2</sup> )	금액 (원)	
1	1층	조적조	주택	98.7	98.7	684,000	67,510,800	-
합 계				98.7	98.7	-		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

물건의 종류	감정평가액(원)	비고
건 물	67,510,800	-
제시외건물	5,220,000	-
합 계	72,730,800	-

### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

# 건물감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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 조립식판넬지붕 단층 건물로,  
 외벽 : 벽돌쌓기 마감 등,  
 내벽 : 벽지도배 및 일부타일붙임 마감 등,  
 창호 : 새시창호 마감 등입니다.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

기본적이 위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 증물

후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물 등이 소재하므로 제시외 건물을 실측사정 및 관찰감  
 가하여 감정평가하였으니 추후 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바 경매진행 및 응찰시 참고  
 하시기 바랍니다.

본건 건물에 소재하는 그 외 경제적 가치가 미미한 제시외 목록외의 물건 등은 거래관행 등을 고려하여 건물  
 에 포함하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

--.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표  
 준적인 설비상태, 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로 실제 이용상태 및 내부구조도는 상이할 수 있  
 는 바, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

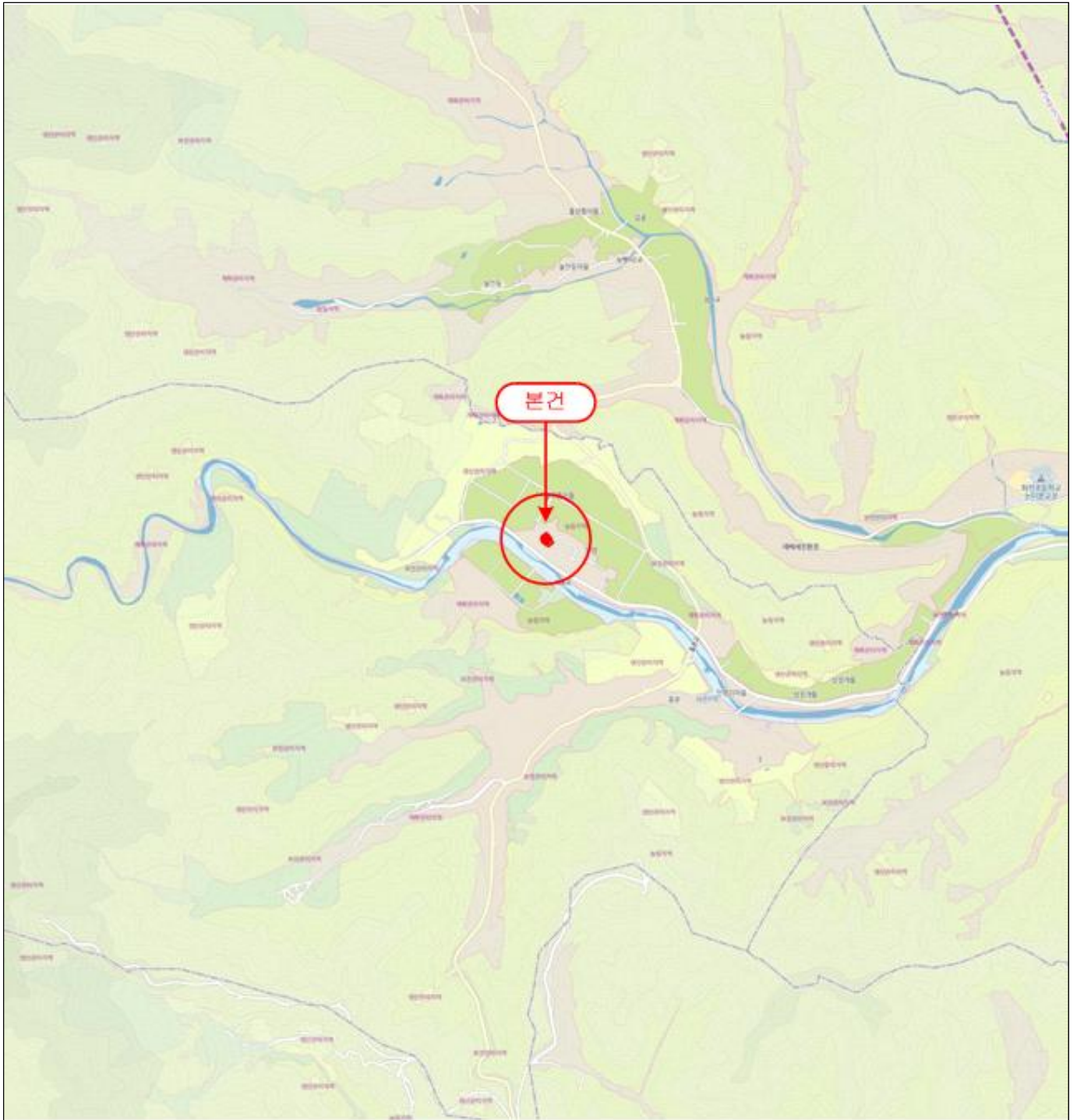
후첨 "사진용지, 지적 및 건물개황도"와 같이 이동식 컨테이너 등이 소재하나 이동 및 철거가 용이하여 별도의  
 감정평가를 하지 않았으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



소재지

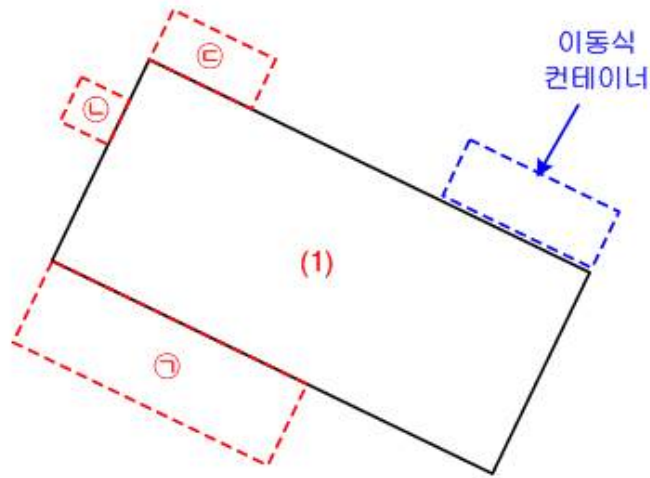
강원특별자치도 화천군 하남면 안평리 823 소재 건물





# 건물개황도

4  
No Scale



【 (1)1층 공부상 면적 : 98.7㎡ 】

**[제시외 건물]**

- ㉠ 파이프조 아크릴지붕 단층(차양) 약 38.7㎡
- ㉡ 목조 슬레이트지붕 단층(창고 등) 약 4㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) 약 5.25㎡

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



제시의 건물 ㄱ



제시의 건물 ㄴ

# 사 진 용 지



제시의 건물 ㄷ



본건 소재 컨테이너