

감정평가서

의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수
건명	농업회사법인 태은영농 주식회사 소유물건(2024타경52316)
감정서번호	하늘2-20240226-101

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

하늘감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
고윤정

(인)

감정평가액	일십삼억구백팔십육만구천원정(₩1,309,869,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 태온영농 주식회사 (2024타경52316)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.03.02	2024.02.21 ~ 2024.03.02	2024.03.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	724.03	건물	724.03	-	1,309,869,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,309,869,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 소재 “강남300CC” 남서측에 인근에 위치하는 부동산(건물)로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 03월 02일로 함.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가 실지조사 기간은 2024년 02월 21일 ~ 2024년 03월 02일까지이며 그 내용은 대상물건에 대한 사전조사 및 공부발급, 현장실사, 가격조사 등임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가방법의 적용

본건 건물의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 가액을 산출하였으며, 대상물건의 특성 및 거래사례의 희소성 등으로 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였으며 건물의 감가수정은 구조, 시공상태, 사용자재, 부대설비 및 관리상태, 장래 이용가능년수 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 건물의 내부구조는 탐문조사 및 건축물 현황도 등을 참조하였는 바, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 실제 현황에 대하여 경매진행시 재확인 및 유의바람.
- 2) 본건 건물에 대한 지적경계, 면적 및 이용상황 등에 관한 판단은 관련공부 및 목측, 탐문조사 등을 통하여 판단하였으며, 정확한 지적경계 등에 대한 확인은 측량 등을 요하는 바 경매진행 시 재확인 및 유의하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 대상건물 개요

기호	층	구조	용도	공부 면적 (㎡)	사용승인일
1	지1층	철근콘크리트 구조	주차장, 계단실 등	355.4	2023.08.14
	1층	철근콘크리트 구조	단독주택	119.81	
			제1종근린생활 시설(소매점)	87.56	
	2층	철근콘크리트 구조	단독주택	161.26	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

[2023 한국부동산원 건물신축단가표]

분류	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용연수
단독주택 (일반주택)	철근콘크리트조, 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,978,000	50 (45~55)
단독주택 (일반주택)	철근콘크리트조, 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)

[2023 한국부동산연구원 건물신축단가표]

분류	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용연수
고급주택	철근콘크리트조, 평지붕	2	2,990,000	50 (45~55)
고급주택	철근콘크리트조, 평지붕	3	2,569,000	50 (45~55)
일반주택	철근콘크리트조, 박공지붕,오지기와	2	2,055,000	50 (45~55)

2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 및 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물단가의 결정

구 분 (기호)	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존년수 (관찰감가)	적용단가 (원/㎡)
지1층(1)	1,300,000	50	0	50	1,300,000
1,2층(1)	2,300,000	50	0	50	2,300,000

5. 건물가액의 결정

- 후첨 “감정평가명세표” 참조.

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	경기도 광주시 신현동 [도로명주소] 경기도 광주시 새말길281번길 21-6	511-102	단독주택, 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층						
					(주차장, 계단실등)	지1층	355.4	355.4	1,300,000	462,020,000
					(단독주택, 제1종 근린생활 시설 (소매점))	1층	207.37	368.63	2,300,000	847,849,000
					(단독주택)	2층	161.26			
합 계								₩1,309,869,000.-		
				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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상2층 건물로서,
(사용승인일: 2023.08.14)

외벽 : 몰탈위 페인팅, 석재붙임 등.
내벽 : 몰탈위 석재붙임, 타일, 페인팅 등.
창호 : 샷시 등.

(2) 이용상태

공부상
지1층: 주차장, 계단실 등.
1층: 단독주택 및 제1종근린생활시설(소매점)
2층 : 단독주택
으로 현황 공실상태임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 난방설비, 냉방설비, 소화전설비 등.

(4) 부합물 및 종물

없음.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

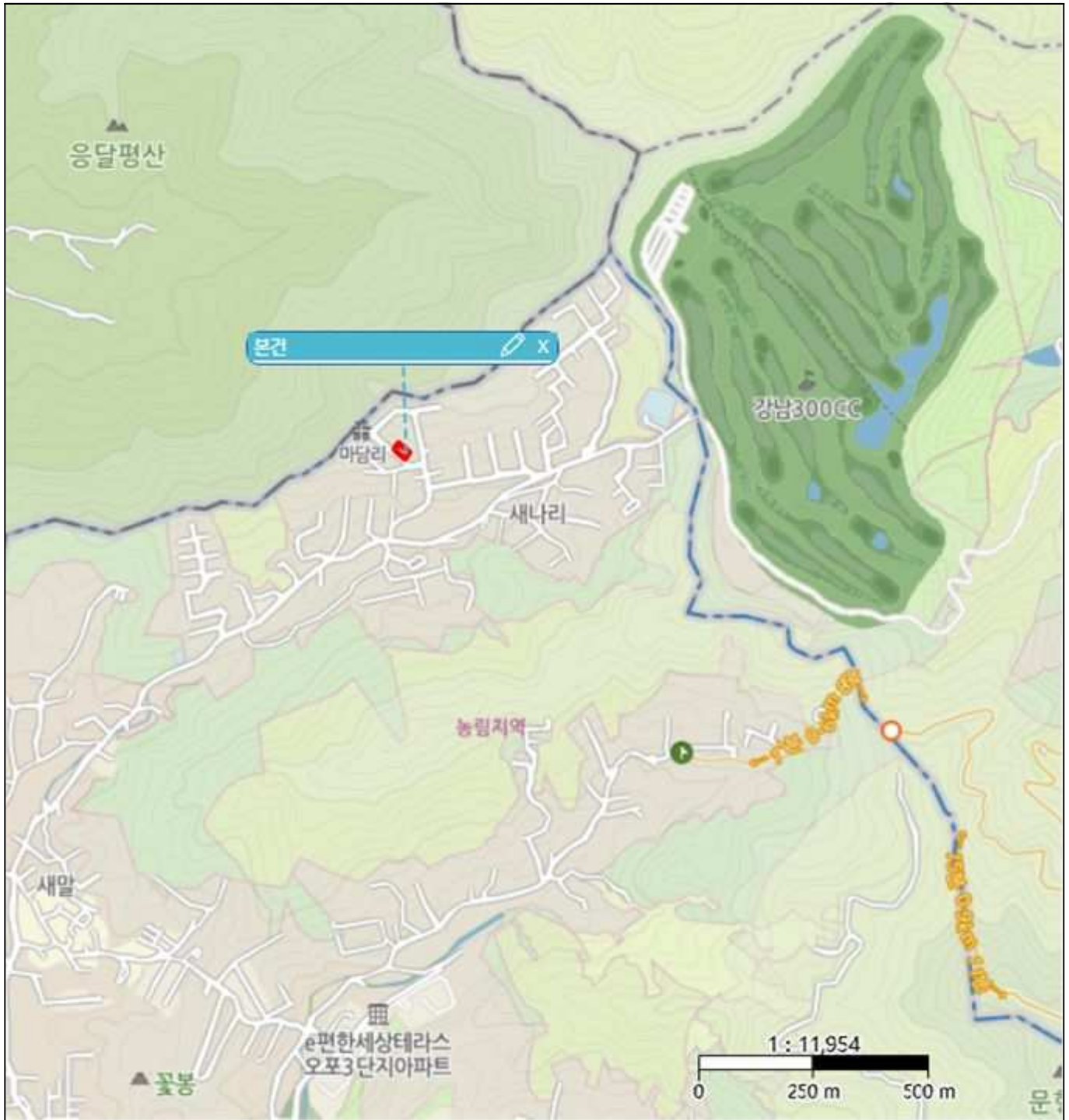
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 광주시 신현동 511-102
-----	---------------------



위치도



소재지 경기도 광주시 신현동 511-102



내부 구조도

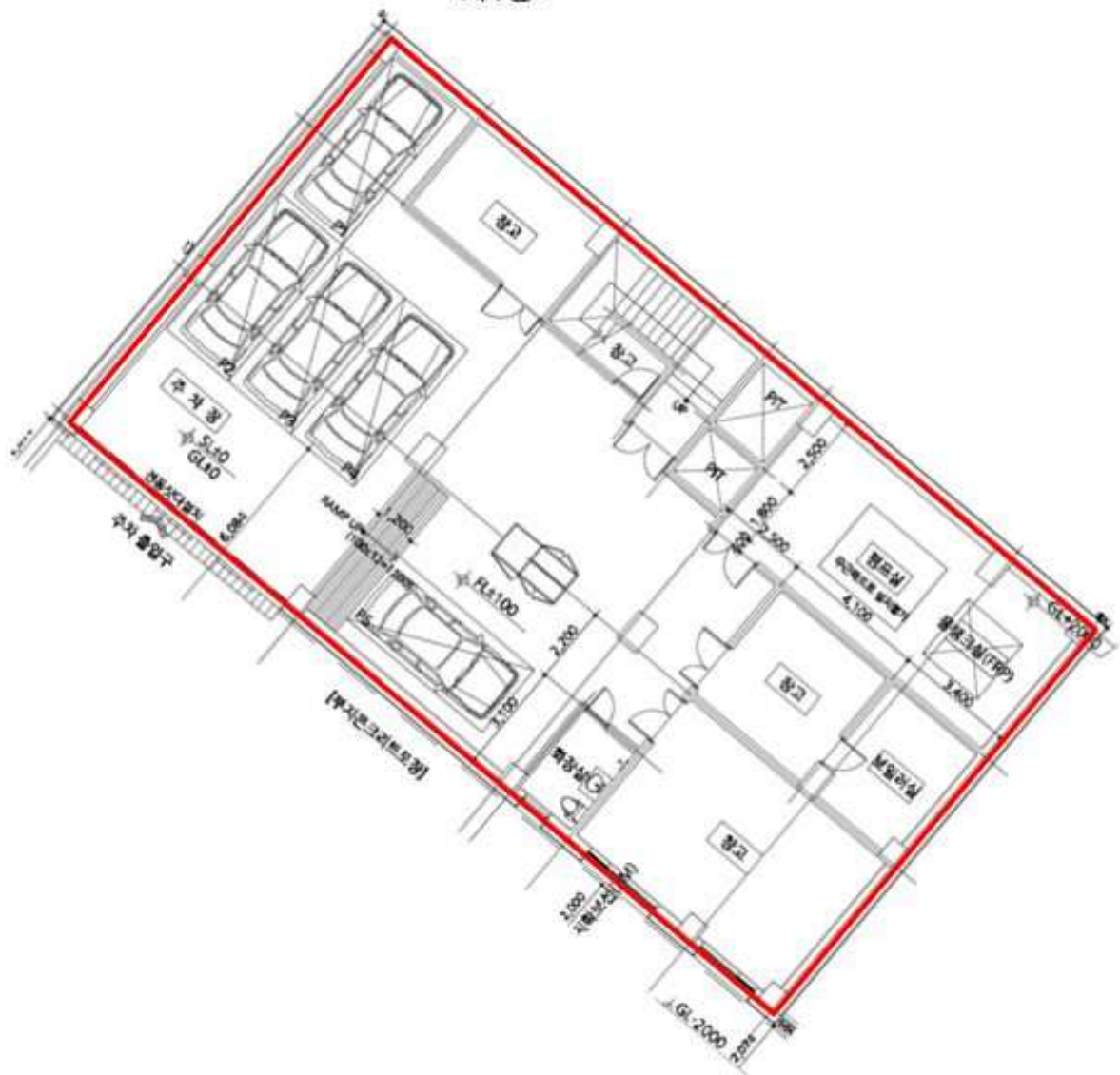


소재지 경기도 광주시 신현동 511-102



Scale = Non Scale

<지1층>



◆ 층별 면적 (공부면적 즉 실측면적) ◆
지1층- 철근콘크리트구조 -주차장, 계단실 등 355.4㎡

내부구조도

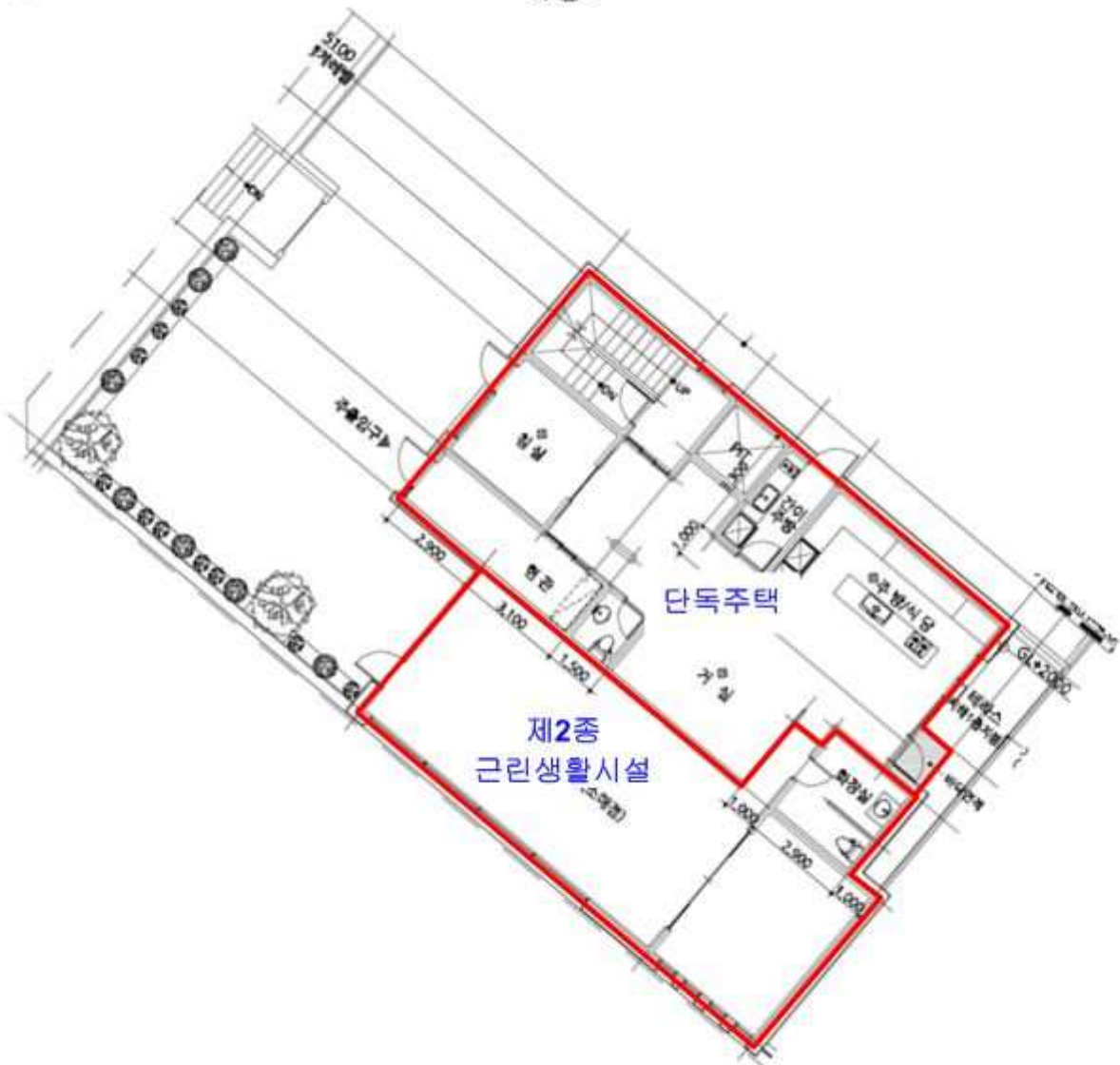


소재지 경기도 광주시 신현동 511-102



Scale = Non Scale

<1층>



- ◆ 층별 면적 (공부면적 vs 실측면적) ◆
- 1층 - 철근콘크리트구조 - 단독주택 119.81㎡
- 철근콘크리트구조 - 제1종근린생활시설(소매점) 87.56㎡

내부구조도



소재지 경기도 광주시 신현동 511-102



Scale = Non Scale

<2층>



◆ 총별 면적 (공부면적 = 실측면적) ◆
2층 - 철근콘크리트구조 - 단독주택 161.26㎡





