

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 농업회사법인유한회사 도시농부
소유물건(2024타경1086)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원 사법보좌관
김치상

감정평가서번호: 20240411-70092

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.

소망감정평가사사무소

(건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 병 주

감정평가액	사억일백삼십사만삼천원정 (₩401,343,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 김치상		감정평가 목 적	법원경매(임의)		
제출처	수원지방법원 평택지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인유한회사 도시농부 (2024타경1086)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.04.16	2024.04.15 ~ 2024.04.16	2024.04.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	건물	573	건물	573	-	381,093,000
	제시외 건물	(136.7)	제시외 건물	136.7	-	20,250,000
	이	하	여	백		
합 계						₩401,343,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안성시 일죽면 월정리 소재 "광장휴게소" 서측 직선거리 약450미터 지점에 위치하는 건물에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제15조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정함.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 4월 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 개요

[건물]

물건기호	소재지	연면적(m ²)	층수	이용상황		사용승인일
				공부	현황	
2 (7동)	월정리 1512	160	1	동.식물 관련시설	동.식물 관련시설	2020.12.28.
3 (8동)	월정리 1512	160	1	동.식물 관련시설	동.식물 관련시설	2020.12.28.
4 (9동)	월정리 1512	160	1	동.식물 관련시설	동.식물 관련시설	2020.12.28.
5 (10동)	월정리 1512	66	1	동.식물 관련시설	동.식물 관련시설	2020.12.28.
6 (11동)	월정리 1512	27	1	동.식물 관련시설	동.식물 관련시설	2020.12.28.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 토지가 수반되지 않은 건물만의 평가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 한국감정평가사협회발행 2023년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
5-1-6-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬지붕	4	714,000	35 (30~40)
5-1-6-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬지붕	4	862,000	35 (30~40)
5-4-6-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬지붕	3	661,000	35 (30~40)

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국감정평가사협회발행 2023년 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	25,000
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	-	
기타설비	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 산정

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

구 분	재조달원가(원/m ²)
기호(2,3,4)	720,000
기호(5)	700,000
기호(6)	750,000

3. 감가수정

- (1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.
- (2) 「감정평가 실무기준」은 감가수정 방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정 하도록 규정하고 있음.
- (3) 본건 평가대상 물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액

(1) 건물 적용단가 산정

(본 건물 사용승인일 : 2020.12.28.)

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호(2,3,4)	720,000	40	3	-	37/40	666,000
기호(5)	700,000	40	3	-	37/40	647,000
기호(6)	750,000	40	3	-	37/40	693,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

(2) 건물가격 결정

대상기호	면적(㎡)	적용단가	결정가격
(2):7동	160	666,000	106,560,000
(3):8동	160	666,000	106,560,000
(4):9동	160	666,000	106,560,000
(5):10동	66	647,000	42,702,000
(6):11동	27	693,000	18,711,000
계	573	-	381,093,000

건물감정평가명세표

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	
2	경기도 안성시 일죽면 월정리 7동 [도로명주소] 경기도 안성시 일죽면 서동대로 7219-130	1512	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕 단층 1층	160	160	666,000	106,560,000	720,000 × 37/40
3	동소 8동	1512	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕 단층 1층	160	160	666,000	106,560,000	720,000 × 37/40
4	동소 9동	1512	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕 단층 1층	160	160	666,000	106,560,000	720,000 × 37/40
5	동소 10동	1512	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕 단층 1층	66	66	647,000	42,702,000	700,000 × 37/40
6	동소 11동	1512	동. 식물 관련시설	일반철골구조 판넬지붕 단층 1층	27	27	693,000	18,711,000	750,000 × 37/40
소 계								₩381,093,000	

건물감정평가명세표

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	
ㄱ	[제시외건물] 동소	1512	사무실	철골조 판넬지붕 기호(6) 옥상소재	(27)	27	450,000	12,150,000	
ㄴ	동소	1512	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(50)	50	75,000	3,750,000	일부 파손
ㄷ	동소	1512	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(5.7)	5.7	100,000	570,000	
ㄹ	동소	1512	창고	컨테이너박스 단층	(18)	18	70,000	1,260,000	
ㅁ	동소	1512	창고	컨테이너박스 단층	(18)	18	70,000	1,260,000	
ㅂ	동소	1512	창고	컨테이너박스 단층	(18)	18	70,000	1,260,000	
소 계								₩20,250,000	
합 계								₩401,343,000.-	
				이	하	여	백		

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

<기호(2,3,4)>

일반철골구조 판넬지붕 단층건으로서

벽체 : 샌드위치 복합판넬 마감.

창호 : 하이샷시 창호임.

바닥 : 콘크리트 마감 등.

높이 : 9.3m.

<기호(5)>

경량철골구조 판넬지붕 단층건으로서

벽체 : 샌드위치 복합판넬 마감.

바닥 : 콘크리트 마감 등.

높이 : 4.2m.

<기호(6)>

일반철골구조 판넬지붕 단층건으로서

외벽 : 샌드위치 복합판넬 마감.

내벽 : 판넬 위 페인팅, 타일 등 마감.

창호 : 하이샷시 창호임.

바닥 : 쉬트지 마감 등.

높이 : 8.7m.

(2) 이용상태

기호(2,3,4,5): 동.식물관련시설로 이용중인 것으로 조사됨.

기호(6): 사무실 등으로 이용중인 것으로 조사됨.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비 등 되어있는 것으로 조사됨.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외건물(ㄱ~ㅅ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

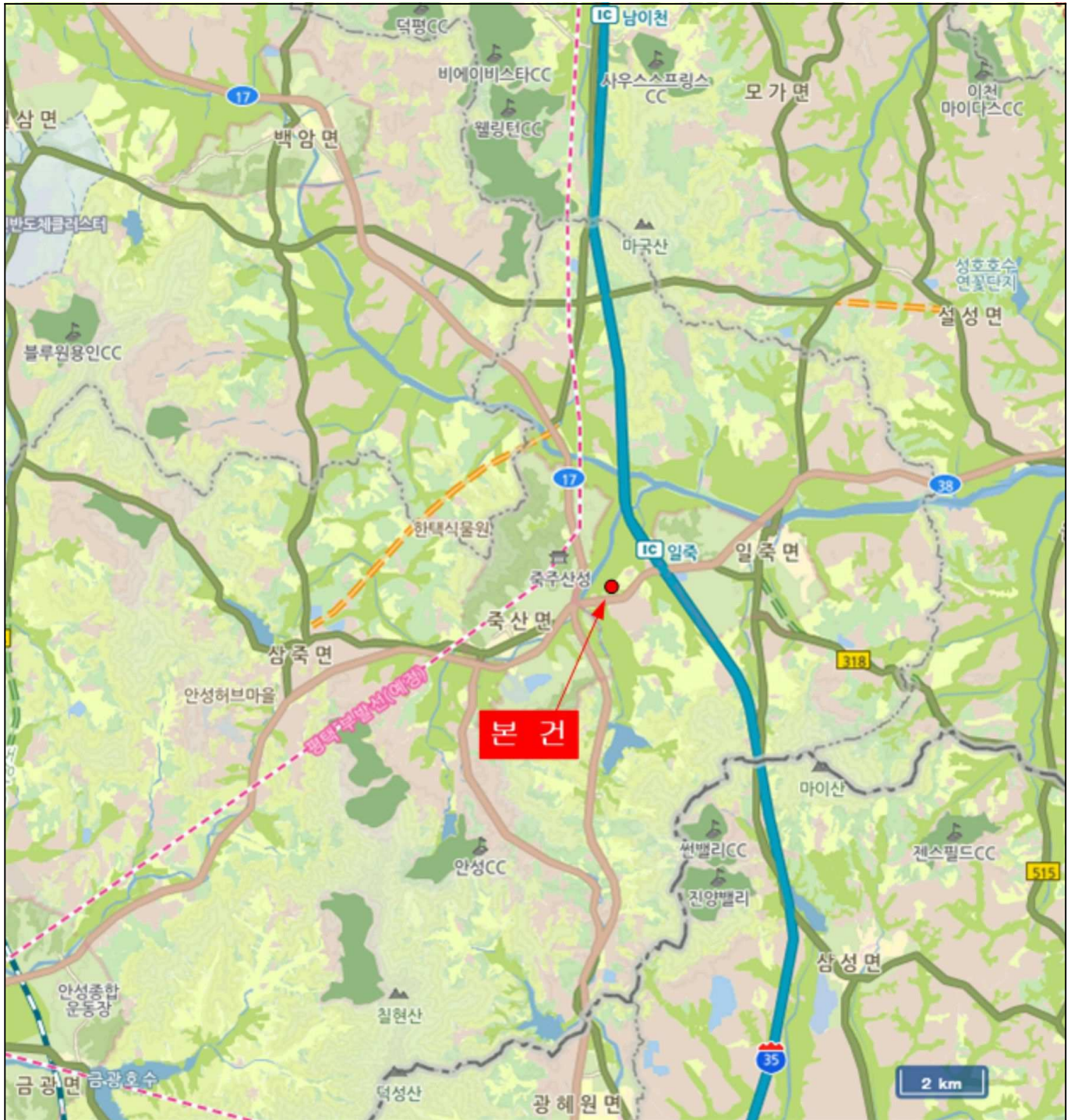
임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 중 일부 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문 조사에 의거하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



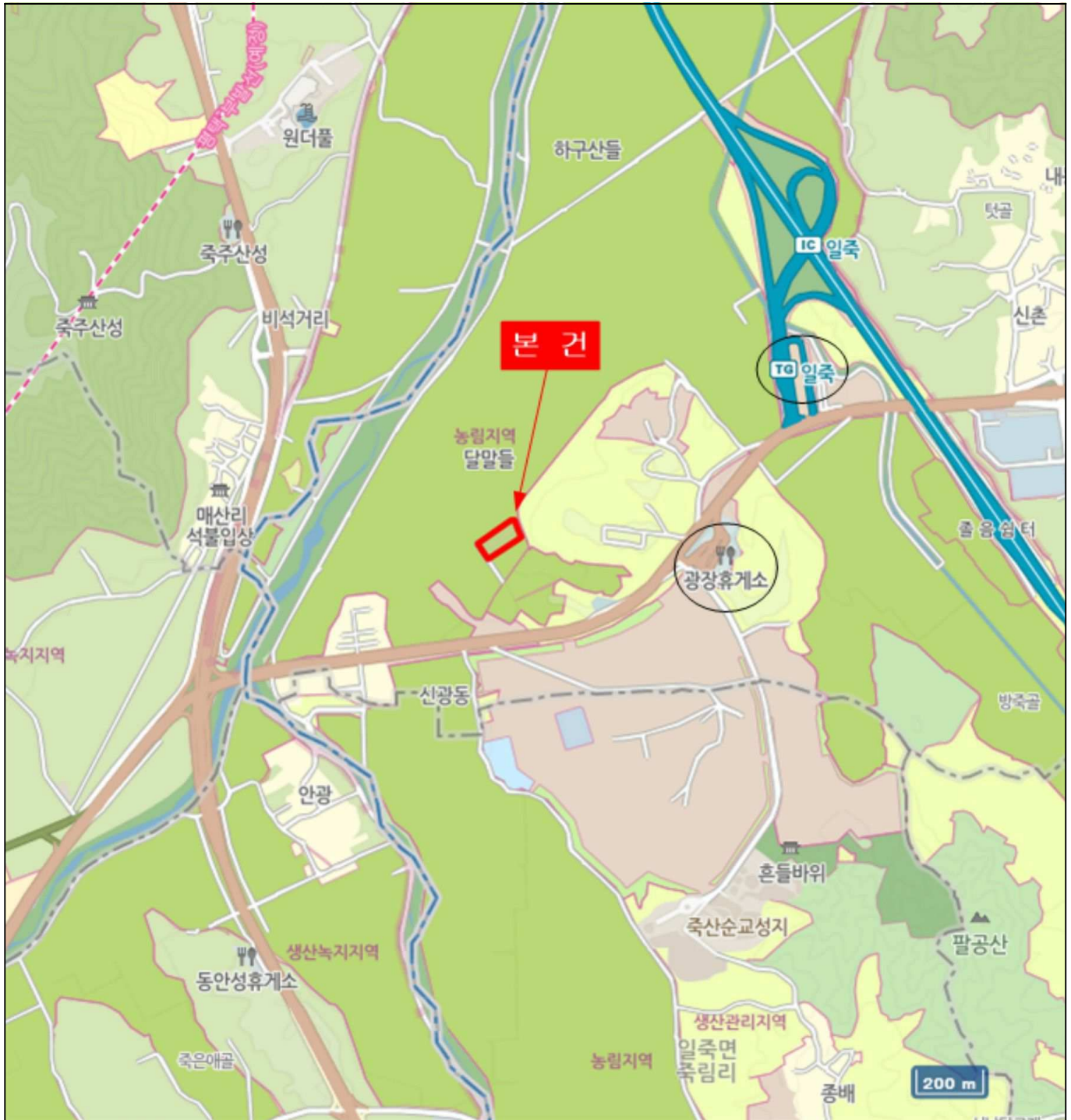
소재지	경기도 안성시 일죽면 월정리 1512
-----	----------------------



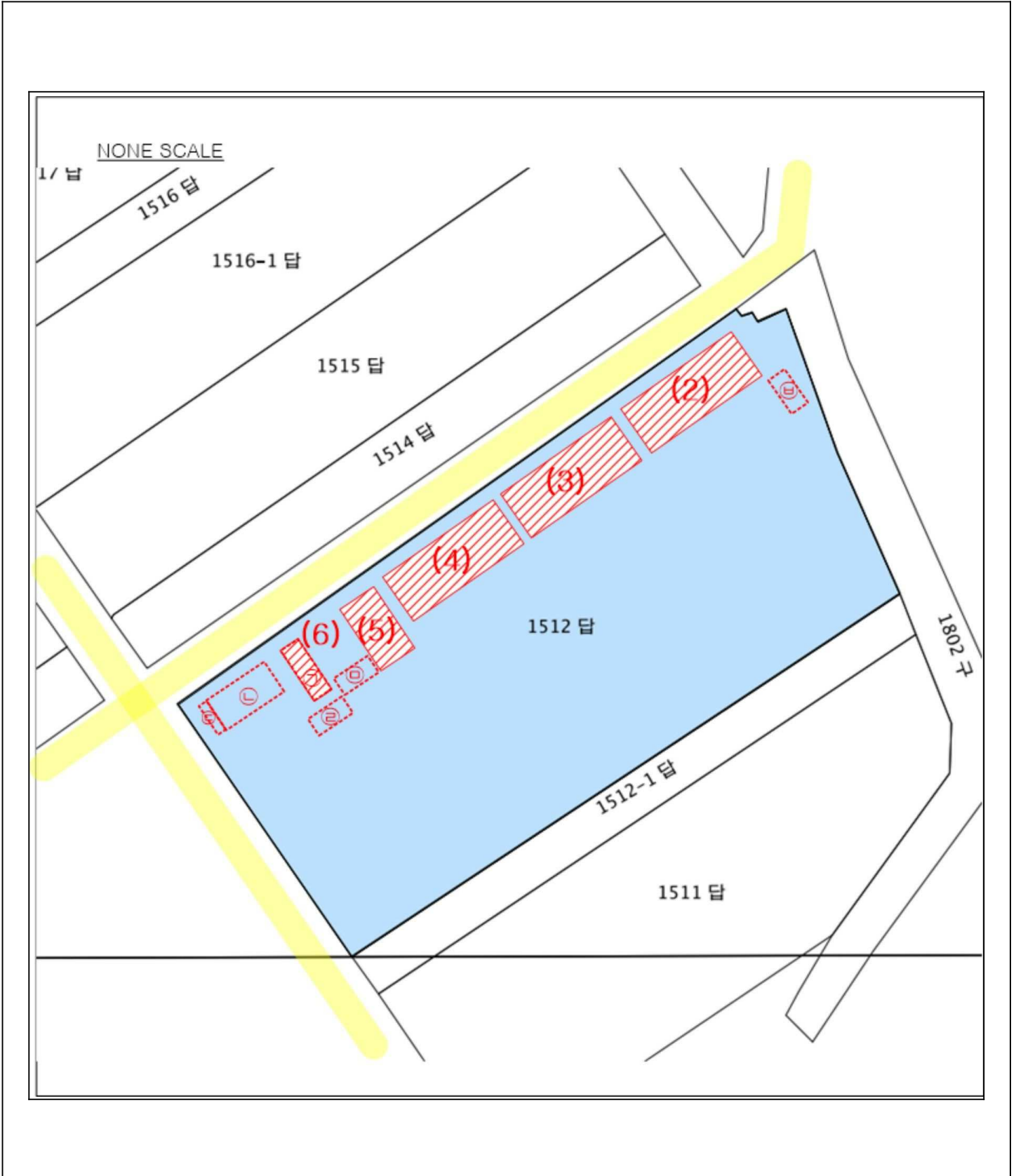
위치도



소재지	경기도 안성시 일죽면 월정리 1512
-----	----------------------



건물배치도

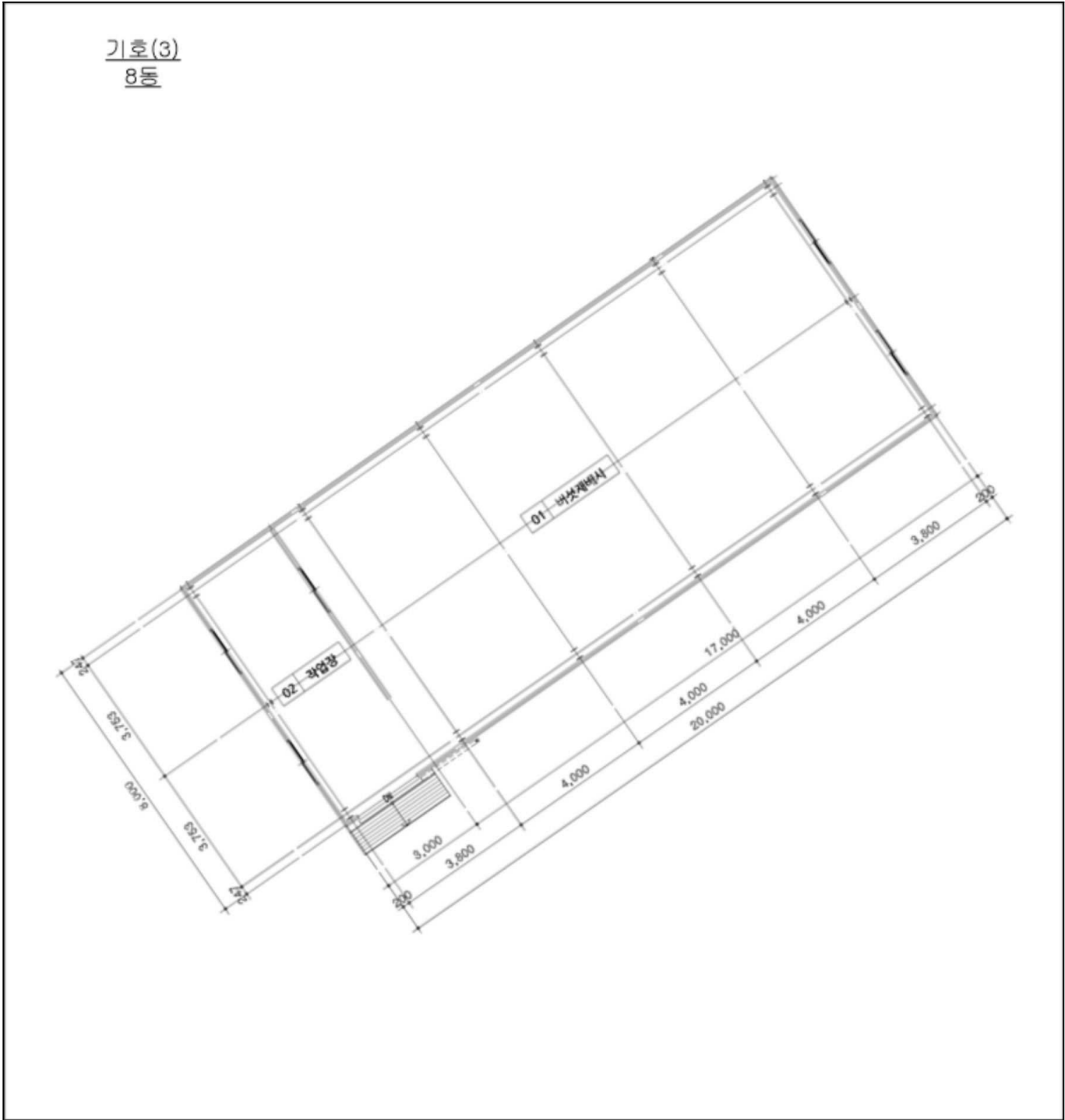


내부 구조도



소재지 경기도 안성시 일죽면 월정리 1512

기호(3)
8동



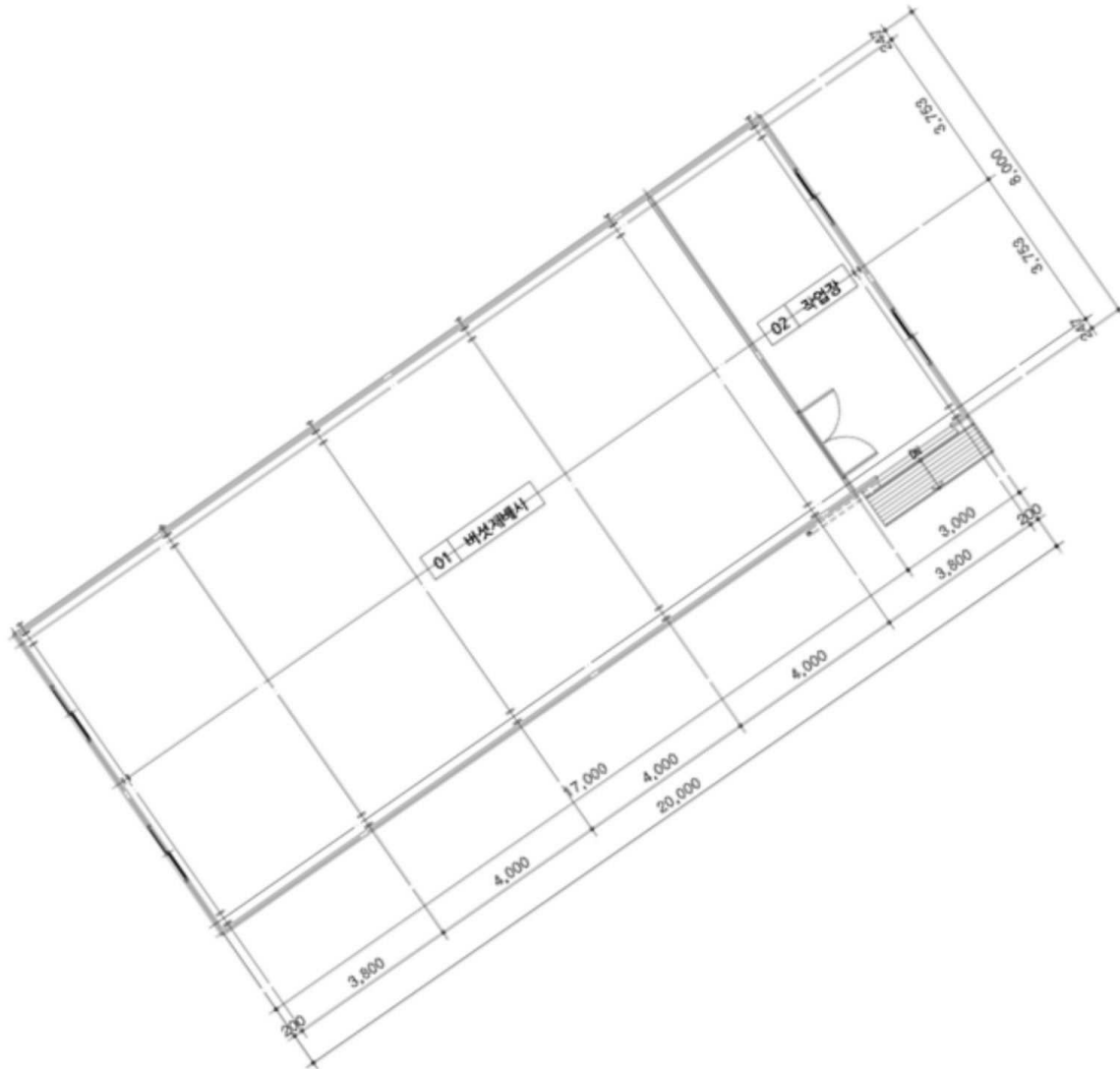
내부 구조도



소재지

경기도 안성시 일죽면 월정리 1512

기호(4)
9동



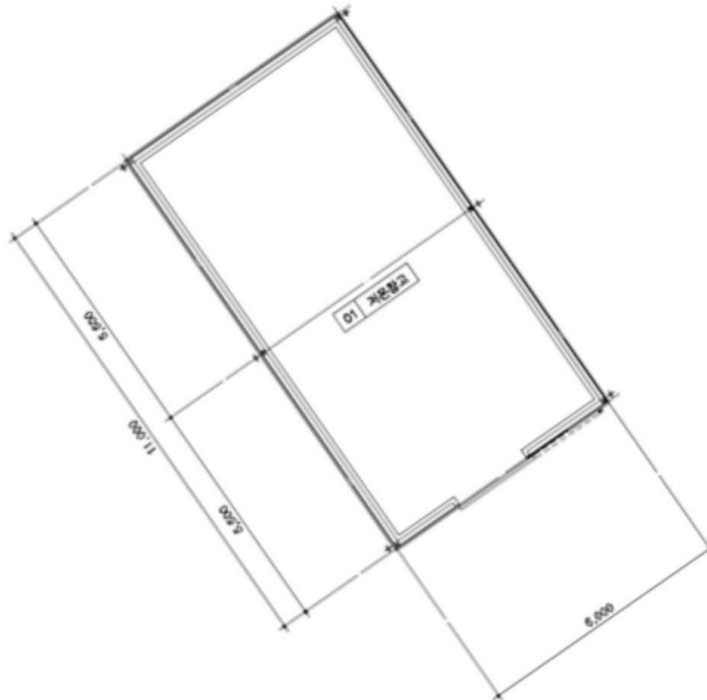
내부 구조도



소재지

경기도 안성시 일죽면 월정리 1512

기호(5)
10동

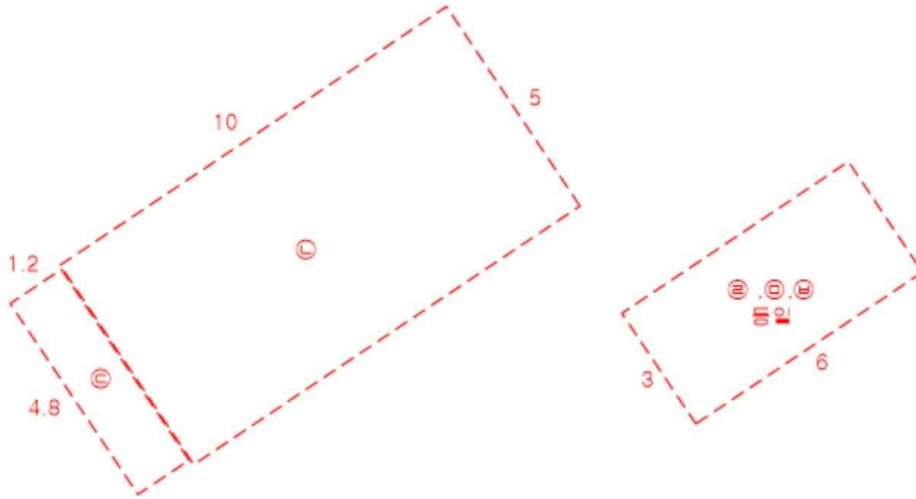


내부 구조도



소재지 경기도 안성시 일죽면 월정리 1512

NONE SCALE



제시외건물

⊙ 경량철골조 판넬지붕 창고 약50㎡

⊕ 판넬조 판넬지붕 창고 약5.7㎡

⊙, ⊙, ⊙ 컨테이너박스 창고 (각)약18㎡

항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



< (2) >



< (2) >



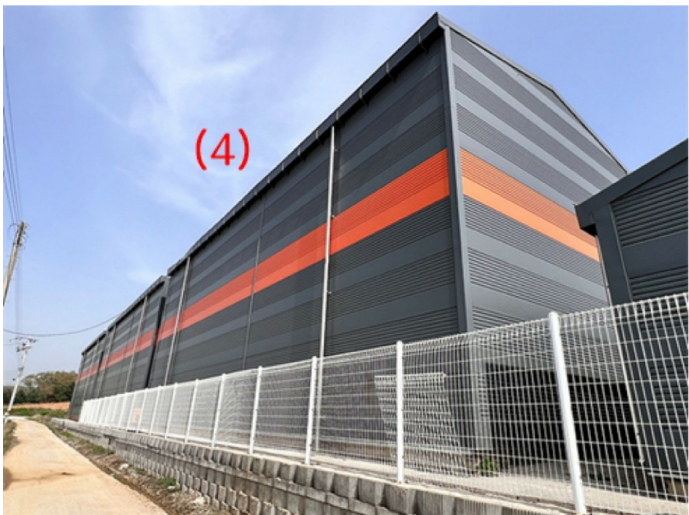
< (2) >



< (3) >



< (3) >



< (4) >



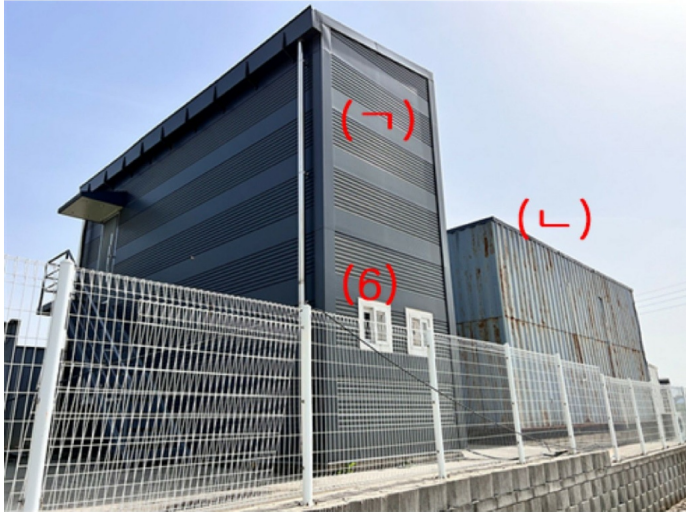
< (4) >



< (5) >



< (5) >



< (6) >



< (6) >



< (6) >



< (,) >



< (,) >



< () >