



감 정 평 가 서

건 명	전북 남원시 주생면 지당리 1004 소재 건물
의뢰인	사회적협동조합 남원지역자활센터
감정서번호	sw2020-4070

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.

서원감정평가사사무소

(건물)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사
서 원 택

서

원

택



감정평가액	칠천팔백육십삼만삼천삼백원정 (₩78,633,300.-)					
의뢰인	사회적협동조합 남원지역자활센터		감정평가목적	시가참고(공개매각)		
채무자	-		제출처	--		
소유자 (대상업체명)	양기운 [남자2020-144]		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.07.13	2020.07.06 ~ 2020.07.13	2020.07.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	1,798.35	건물	1,798.35	-	78,633,300
	이	하	여	백		
합계						₩78,633,300
<p>감정평가액의 산출근거 및 결정의견</p> <p>" 별 지 참 조 "</p>						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가 목적

본건은 전라북도 남원시 주생면 지당리 소재 “대지마을” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(건물)으로, 공개매각을 위한 감정평가건입니다.

2. 평가기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 「감정평가에 관한 규칙」 「부동산 가격공시에 관한법률」 및 「감정평가 일반이론」에 의거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 하되 대상물건의 특성, 평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2020.07.13을 기준시점으로 정하였습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2020.07.06 ~ 2020.07.13에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

수집하여 분석하였습니다.

6. 평가 방법

가. 평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식입니다.
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법이 해당됩니다.
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가 방식입니다.

나. 건물 평가방식

1) 건물의 감정평가 방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용합니다.

2) 적용 평가방법

- (1) 원가법 : 대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.
- (2) 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

다. 기타사항

본건 건물은 공부상 타인지상에 소재하는바 토지를 제외한 건물만의 감정평가로 건물을 통상적으로 사용 수익하는데 제한이 없는 상태를 상정하여 가액을 산정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상건물 개황

1. 대상건물 개요

- 지리적 위치 및 부근의 상황

본건은 전라북도 남원시 주생면 지당리 소재 “대지마을” 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 남원시 외곽 근교농경지대입니다.

- 교통현황

본건 건물 북측 근거리에 남원~주생간 간선도로가 지나고 간선도로에서 본건까지는 소폭의 마을안길 및 농로길을 통하여 접근하고 있습니다.

- 건물개요

소재지	전북 남원시 주생면 지당리 1004번지 (도로명: 전북 남원시 요천로 948-99)					
기호	구분	용도	구조	면적 (㎡)	최초사용 승인일	비고
가	주1동	동.식물 관련시설	강파이프조 강판지붕 단층	594.96	2006.07.11	계사, 창고 및 저온저장고
나	주2동	동.식물 관련시설	강파이프조 강판지붕 단층	1,203.36	2006.07.11	계사
합 계				1,798.32		

2. 건물의 구조

건물 기호가,나)는 강파이프조 강판지붕 단층 건물로

- 벽체: 강판, 철망 및 무벽체입니다.

3. 이용상태

- 기호 가)의 주용도는 축사(계사)이며 내부에 조립식 판넬조 창고 및 저온저장고 약100㎡ 이 소재합니다.

- 기호 나)의 주용도는 축사(계사)입니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 설비내역

기호가,나)에 통상적인 전기설비, 급수시설, 급이설비 및 소독시설 등이 되어 있습니다.

Ⅲ. 건물가격 산출

1. 건물가격 산출 개요

- 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가를 감가수정하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 감가수정은 정액법에 의거합니다.
- 본건 건물은 용도, 현황, 부대시설, 유지보수정도, 효용성 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였습니다.

2. 표준단가 및 부대설비단가

- 한국감정원 건물신축단가표

(기준일 : 2019년 단위: 원/㎡)

분류번호	용도	구조	등급	표준단가	내용년수
19-3-6-2	축사 (육계사)	철골조(PIPE)철골지붕틀 칼라강판얹기	3	527,000	25

- 한국부동산연구원 건축물제조달원가

(기준일: 2018년 단위: 원/㎡)

분류번호	용도	구조	등급	표준단가	내용년수
18-01-06-10	축사 (육계사)	철골조(PIPE)/철골지붕틀 /샌드위치판넬	3	515,000	25

- 부대설비단가: 본건 건물에는 전기설비, 급수시설, 급이설비 및 소독시설 등이 되어 있으나 이는 동종건물의 통상적인 설비라 판단하여 본건물에 포함하여 재조달가격

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

결정 하였습니다.

3. 건물가격의 결정

- 본건 건물은 관련공부상 2006년도 최초 사용 승인된 건물로 구조, 사용자재, 이용상황 및 관리상태 등의 제반 가격형성요인 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 평가액을 결정합니다.

- 건물의 평가액

기호	용도	구조	제조달 원가(원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	연면적 (㎡)	금액 (원)	비고
가	저온 저장고	강파이프조 강판지붕	250,000	0.360 (9/25)	90,000	198	17,820,000	내부 약100㎡ 판넬구조
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	183.6	6,976,800	
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	153	5,814,000	
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	36.6	1,390,800	2019.10 축사양성화
	창고	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	23.76	902,880	2019.10 축사양성화
	소 계					594.96	32,904,480	
나	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	294.9	11,206,200	2019.10 축사양성화
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	183.63	6,977,940	
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	157.68	5,991,840	
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	153	5,814,000	
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	151.38	5,752,440	
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	131.4	4,993,200	
	축사(계사)	강파이프조 강판지붕	106,000	0.360 (9/25)	38,000	131.4	4,993,200	
	소 계					1,203.39	45,728,820	
합 계							78,633,300	

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	
가	전라북도 남원시 주생면 지당리 [도로명주소] 전라북도 남원시 주생면 요천로 948-99	1004 위지상 [주1동]	동.식물 관련시설	강파이프조 강판지붕 단층					
			저온저장고	1층	198	198	90,000	17,820,000	
			축사(계사)	1층	183.6	396.96	38,000	15,084,480	
			축사(계사)	1층	153				
			축사(계사)	1층	36.6				
나	전라북도 남원시 주생면 지당리 [도로명주소] 전라북도 남원시 주생면 요천로 948-99	1004 위지상 [주2동]	창고	1층	23.76				
			동.식물 관련시설	강파이프조 강판지붕 단층					
			축사(계사)	1층	294.9	1,203.39	38,000	45,728,820	
			축사(계사)	1층	183.6				
			축사(계사)	1층	157.68				
			축사(계사)	1층	153				
			축사(계사)	1층	151.38				
			축사(계사)	1층	131.4				
	합 계							₩78,633,300.-	
				이	하	여	백		

위 치 도(항공사진)

Page : 1

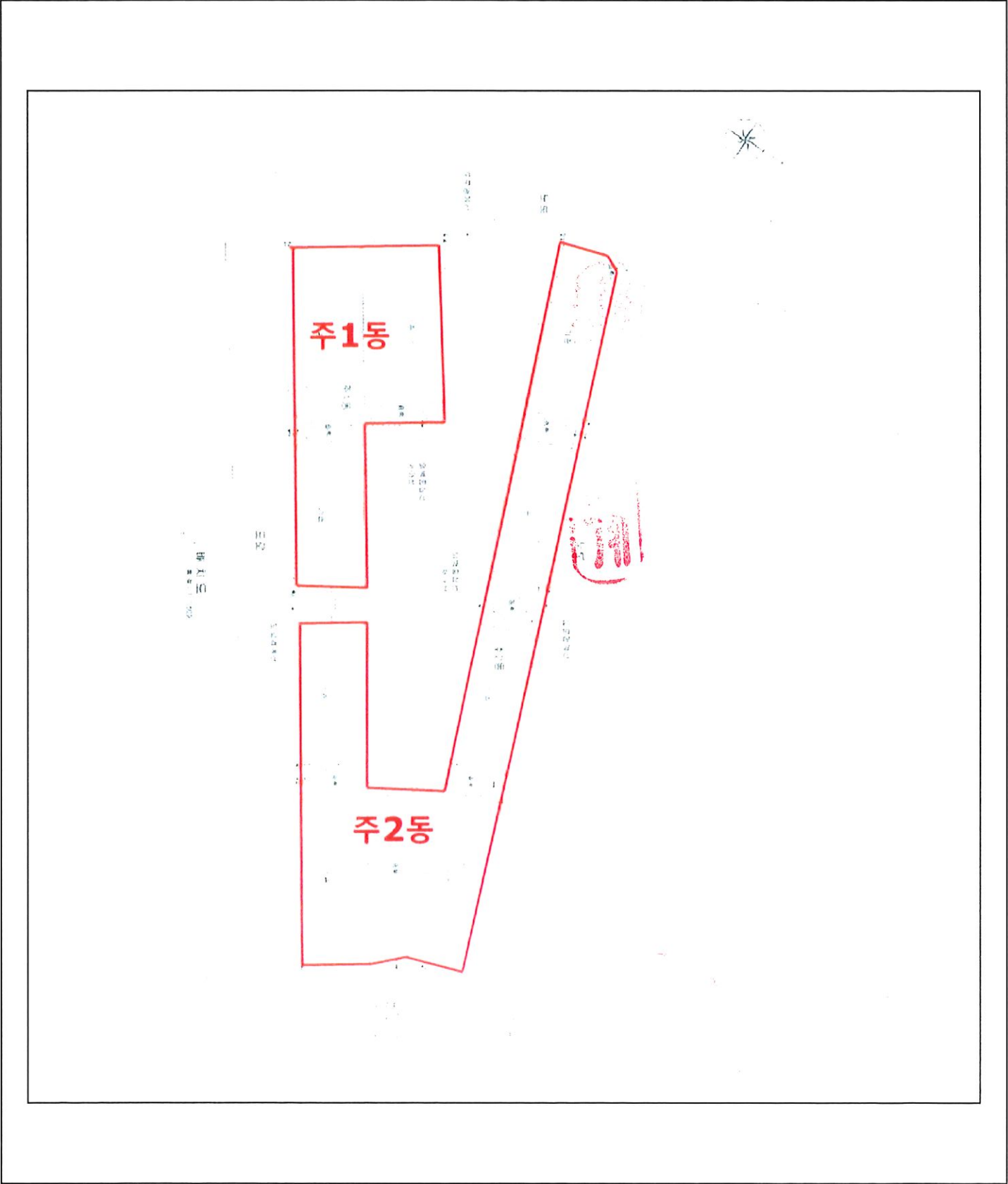


소 재 지

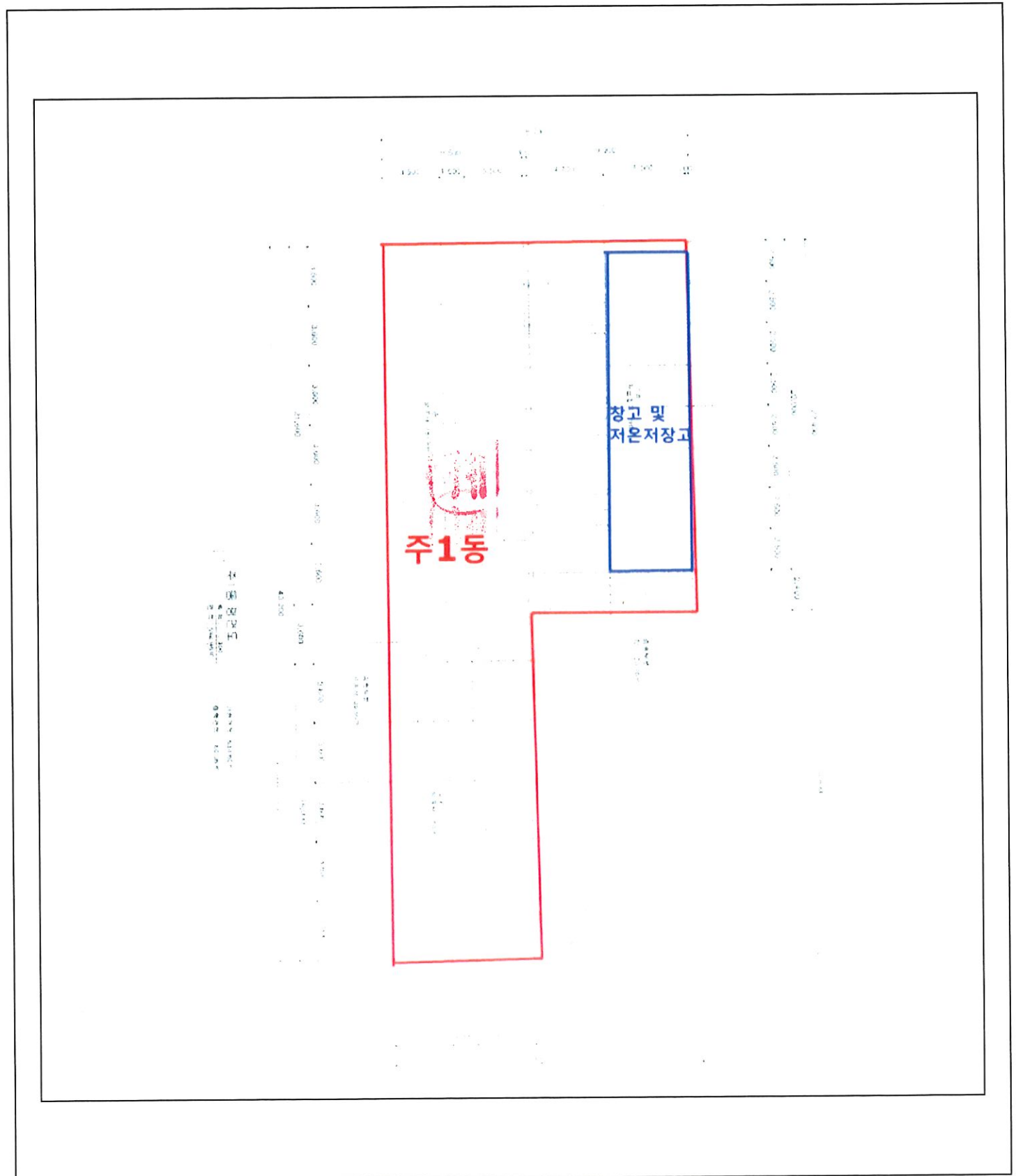
전라북도 남원시 주생면 지당리 1004



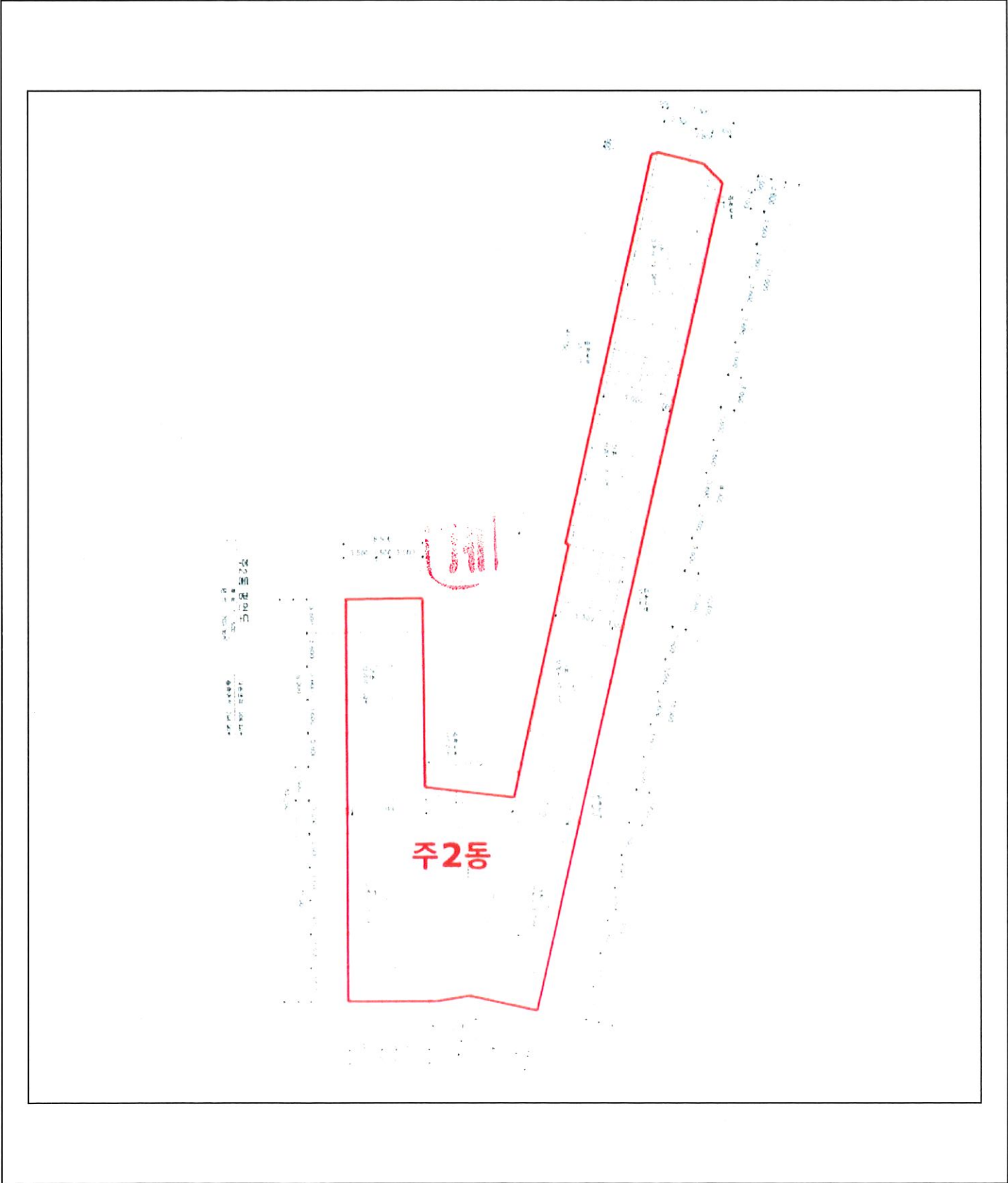
건 물 개 황 도(1)



건물개황도(2)



건 물 개 황 도(3)



사 진 용 지



외부전경1



외부전경2

사 진 용 지



외부전경3



창고 및 저온저장고1

사 진 용 지



창고 및 저온저장고2



내부전경1

사 진 용 지



내부전경2



내부전경3

사 진 용 지



내부전경4



내부전경5