

감정평가서

건명	김남정 소유물건 (2024타경6573)
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준
감정서번호	CW2408-60-0901



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.

청운감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
조성문





감정평가액	일역사천삼백일십사만육천오백구십원정 (₩143,146,590.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 문상준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김남정 (2024타경6573)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.12	2024.08.12	2024.08.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	465	토지	465	-	140,286,000
	건물	39.60	건물	(60.9)	-	2,860,590
		이	하	여	백	
합계					₩143,146,590	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 양산시 원동면 영포리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙”, “감정평가 실무 기준” 등 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1). 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

2). 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가방법

1). 본건 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

2). 건물 감정평가방법의 적용

감정평가에 관한 규칙 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과연수 등 제 현상을 고려하여 원가법을 주 방법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 2항에 의거 가격조사를 완료한 일자인 2024년 08월 12일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

1). 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 08월 12일입니다.

2). 실지조사 내용

본건 대상물건의 현황 및 개별적 상황에 대한 실지조사 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

- 1). 본건 토지 기호(1)은 공유물로서 공유자들의 지분별 위치 및 경계가 확인되지 아니하여, 필지의 전체를 기준으로 감정평가하고 지분면적에 의거하여 감정평가액을 산정하였습니다.
- 2). 본건 건물 중 제시목록(공부)상 목조토기와 단층 주택 26.4㎡는 당초 목조에 조적조를 추가로 증축 보강한 형태로 추가 증축된 부분의 특징이 어려워, 현장에서 개략적인 실측을 통하여 건물 전체의 실제 면적(약 47.7㎡)을 기준으로 평가하였으며, 또한 블록조 스투트지붕 단층 주택 13.2㎡는 현황 스라브지붕과 창고 및 화장실로 이용 중이므로 경매진행시 정확한 사실관계를 재확인 바랍니다.
- 3). 본건 기호(1) 토지상의 부합물인 콘크리트 포장, 화단 및 소량의 수목(감나무 등) 등은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 4). 본건 기호(1) 토지의 북동측 일부는 외견상으로 이웃 주택이 담장 등으로 구획하여 점유 중인 것으로 보이므로, 경매진행시 이해관계인은 점유위치, 점유면적, 점유의 권리관계, 점유 회복 가능여부 등 정확한 사실관계를 별도로 확인 바라며 또한 본건 토지는 인접 필지와 경계가 불분명하므로 필요시 측량을 요합니다.
- 5). 본건 기호(3) 토지는 공부상 지목이 “대” 이나 현황 “도로” 로 이용 중이므로 현황을 기준으로 평가하고 지목에 따른 평가액을 감정평가명세서 하단에 부기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 본건 토지의 개요

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로 접면	형상 지세
1	경상남도 양산시 원동면 영포리	392	대	462(※) (551x462/551)	계획 관리	단독주택 (일부 현황 “전”)	현황 세로(가)	부정형 평지
3	경상남도 양산시 원동면 영포리	392-1	대	3	계획 관리	현황 “도로”	현황 세로(가)	부정형 평지

(※) 김남정 지분 면적.

2. 본건 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	층수	면적 (㎡)	용도	사용 승인일
2-1	경상남도 양산시 원동면 영포리 392	위지상 1호	목조 토기와 지붕	1	26.4	주택	1940
2-2			블록조 스투트 지붕	1	13.2	주택	1970
비고	(*):상기는 건축물대장 기준임.						

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지평가액

1). 공시지가기준법의 적용

인근 지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2). 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.
이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

							공시기준일: 2024.01.01		
기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 양산시 원동면 영포리	520	503	대	계획관리	단독 주택	부정형 평지	세로 (가)	186,300

3). 시점수정

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동률 및 계산식
경상남도 양산시	2024.01.01. ~ 2024.08.12.	계획관리	1.00140	$(1 + 0.00071) * (1 + 0.00048 * 43/30) \approx 1.00140$
비고	※ 2024년 07월 이후 지가변동율은 발표되지 않아 2024년 06월 지가변동율을 연장사정함.			

4). 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5). 개별요인 비교

본건 기호(1)와 비교표준지(A)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 형상 접면너비 및 깊이 등에서 열세함.
		접면너비		
	방위, 고저 등	깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등		
	접면도로상태	방위, 고저, 경사지		
		각지		
		2면 획지 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
계			0.873	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(3)와 비교표준지(A)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		계통 및 연속성 등		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 형상 면적 등에서 열세함.
		접면너비		
	방위, 고저 등	깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등		
	접면도로상태	방위, 고저, 경사지		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	각지	1.00	본건은 비교표준지 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		2면 획지 등		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역등	0.33	본건은 비교표준지 대비 이용상황(도로) 등에서 열세함.
		장래의 동향		
		기타		
계			0.288	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6). 그 밖의 요인 보정

(1) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

(2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가선례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

평가선례(거래사례)기준 표준지 가격

그 밖의 요인 보정치 ≙ $\frac{\text{평가선례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격
 ≙ 평가사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 공시지가 x 시점수정

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	거래구분
가	원동면 원리	***	대	계획관리	2022.05.23	288,461	토지만 거래
나	원동면 영포리	***-*	대	계획관리	2022.04.06	413,223	토지 및 건물거래
(*)배분법적용 토지가격 산정		1. 거래가액: 100,000,000원 2. 건물가액: 내용년수 경과(사용승인: 1950년)로 건물가치 희박함. 3. 토지단가: (100,000,000 - 0) / 242㎡ ≙ 413,223원/㎡					
다	원동면 원리	***-*	대	계획관리	2020.08.26	319,600	토지만 거래
비고		*자료출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적
ㄱ	원동면 영포리	***-*	대	계획관리	2023.07.19	360,000	담보
ㄴ	원동면 영포리	***-*	대	계획관리	2022.06.02	325,000	경매
비고	*자료출처: 감정평가정보센타(한국감정평가사협회)						

(4) 격차율 산정

① 격차율 산식
$$= \frac{\text{거래사례(평가선례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

② 감정평가선례 및 거래사례의 적용

대상토지와 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상 제한이 같거나 유사하고, 평가 대상 토지와 실제 이용상황 및 주위환경이 같거나 유사하며, 평가대상 토지와 지리적으로 가까이 있는 평가선례(사례)를 적용하여 격차율을 산정합니다.

③ 비교표준지 격차율 산정

비교표준지(A)의 격차율								
구분	소재지	기준단가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격	격차율	
선례 (ㄱ)	영포리 ***-*	360,000	1.00391	1.00	0.959	346,590	1.86	
비교표준지 (A)	영포리 520	186,300	1.00140	1.00	1.000	186,561		
산정 내역	시점수정치	경상남도 양산시 계획관리지역 (2023.07.19.~2024.08.12.): 1.00391						
	지역요인	인근지역 내에 속하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		0.95	0.98	1.00	1.03	1.00	1.00	0.959
비교표준지는 선례 대비 가로의 폭, 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세하고 형상 및 면적 등에서 우세하나 전체적으로 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상 토지 및 인근지역의 정상지가수준, 인근 평가선례 등과의 균형, 최근의 경기상황 등을 종합적으로 고려하여 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

표준지	보정치
A	1.86

7). 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	186,300	1.00140	1.00	0.873	1.86	302,934	303,000
3	A	186,300	1.00140	1.00	0.288	1.86	99,937	100,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지평가액

1). 거래사례비교법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2). 거래사례의 선정

기호	소재지	지번	지목	용도지역	거래시점	거래가격 (원/㎡)	거래구분
가	원동면 원리	***	대	계획관리	2022.05.23	288,461	토지만 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3). 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨.	1.00

4). 시점수정치

소재지	기간	용도지역	시점수정치	지가변동을 및 계산식
경상남도 양산시	2022.05.23 ~ 2024.08.12.	계획관리	1.02230	$(1 + 0.00000 * 9/31) * (1 + 0.00255) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00043) * (1 + 0.00220) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.01093) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00048 * 43/30) \approx 1.02230$
비고	※ 2024년 07월 이후 지가변동율은 발표되지 않아 2024년 06월 지가변동율을 연장사정함.			

5). 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6). 개별요인 비교

본건 기호(1)와 사례(가)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.93	본건은 사례 대비 형상 및 깊이 등에서 열세함..
		접면너비		
	깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
접면도로상태	각지			
	2면 획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
계			1.037	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호(3)와 사례(가)와 비교				
조건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.15	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.93	본건은 사례 대비 형상 및 면적 등에서 열세함..
		접면너비		
	깊이, 부정형지, 삼각지, 맹지 등			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
접면도로상태	각지			
	2면 획지 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	본건은 사례 대비 제반 항목을 종합적으로 감안시 대등함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 사례 대비 이용상황(도로) 등에서 열세함.
		기타		
계			0.342	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7). 거래사례비교법에 의한 가격산정

기호	사례	사례가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	288,461	1.02230	1.00	1.037	305,805	306,000
3	가	288,461	1.02230	1.00	0.342	100,854	101,000

3. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	303,000	306,000	303,000	462	139,986,000
3	100,000	101,000	100,000	3	300,000
합계				465	140,286,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 감정평가액

1). 개요

본건 건물은 신축 또는 유사한 물건을 재취득하는데 필요한 재조달원가를 결정한 후, 이에 감가수정을 하여 원가법으로 평가하였습니다.

2). 재조달원가의 산정

(1) 건물신축단가 참고표

분류번호	용도	구조	2023년 기준		
			급수	표준단가(㎡)	내용년수
01-07-01-02	농촌주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	594,000	40(35~45)
05-04-04-09	일반창고	블록조/평지붕/4.5m	5	648,000	40(35~45)
비고	자료출처 : 건축물재조달원가자료집 (한국감정평가사협회)				

(2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 설계 및 시공상태, 부대설비, 개별적 특성 등 제반사항을 종합적으로 고려하고 상기의 건물신축단가를 참작하여 대상 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	구조	재조달원가(원/㎡)	비고
2-1	목조	500,000	
2-2	블록조	650,000	

(3) 감가수정을 결정

기호	구조	내용년수	경과년수	잔존년수	잔존가치율	비고
2-1	목조	40	35	3	3/40	관찰감가
2-2	블록조	40	35	5	5/40	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 적용단가의 결정 및 감정평가액

기호	구조	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
2-1	목조	1	500,000	3/40	37,500	47.7	1,788,750
2-2	블록조	1	650,000	5/40	81,200	13.2	1,071,840
합계						60.9	2,860,590

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구분	감정평가액(원)
토지	140,286,000
건물	2,860,590
합계	143,146,590

2. 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 감정평가에 관한 규칙 제14조의 규정에 의한 공시지가기준법을 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토한 토지가격과 감정평가에 관한 규칙 제15조의 규정에 의한 원가법으로 산정한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 토지가격과 건물가격 등을 합산한 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 양산시 원동면 영포리	392	대	계획관리지역	462 551x--- 551	462	303,000	139,986,000	김남정 지분
2-1	동소 경상남도 양산시 원동면 영포리	392 위지상 1호	주택	목조 토기와지붕 단층 주택	26.4	(47.7)	37,500	1,788,750	현황:목조 및 보강조적조 관찰감가 500,000 x 3/40 실측사정
2-2			주택	블록조 스레트지붕 단층 주택	13.2	13.2	81,200	1,071,840	현황:창고 및 화장실 관찰감가 650,000 x 5/40 현황:스라브 지붕
3	경상남도 양산시 원동면 영포리	392-1	대	계획관리지역	3	3	100,000	300,000	현황:"도로" 기준 평가
3	<등기부상의 경상남도 양산시 원동면 영포리	지목과 392-1	현황이 대	다른경우 계획관리지역	지목에 3	따른 3	감정평가액> 303,000	비고란 참조	909,000원
합 계								₩143,146,590.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 원동면 영포리 소재 "영포마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 주택 및 주거나지 등으로 형성됨.

(2) 교통상황

본건 인근에 대중교통 수단이 있어 일반적인 교통상황은 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형 토지로서 건부지(일부 현황 "전")임
기호(3): 부정형의 토지로서 현황 "도로"임

(4) 인접 도로상태

기호(1)(3): 공히 세로(가)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역 가축사육제한구역(50m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법>
기호(3): 계획관리지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역 가축사육제한구역(50m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

해당없음.

(7) 공부와의 차이

해당없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타는 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견 7. 그 밖의 사항" 참조 요망.

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

(2-1): 목조(현황:목조 및 보강조적조) 토기와 지붕 단층건으로서

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽: 벽지 및 타일 등 마감

창호: 샷시 창호임

(2-1): 블록조 스투트(현황:스라브) 지붕 단층건으로서

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감

내벽: 몰탈위 페인팅 및 타일 등 마감

창호: 샷시 창호임

(2) 이용상태

(2-1): 주택으로 이용 중임.

(2-2): 현황 창고 및 화장실로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 급배수시설 및 전기시설 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음

(5) 공부와의 차이

본건 건물 중 제시목록(공부)상 목조토기와 단층 주택 26.4㎡는 당초 목조에 조적조를 추가로 증축 보강한 형태로 추가 증축된 부분의 특징이 어려워, 현장에서 개략적인 실측을

건물 감정평가요항표

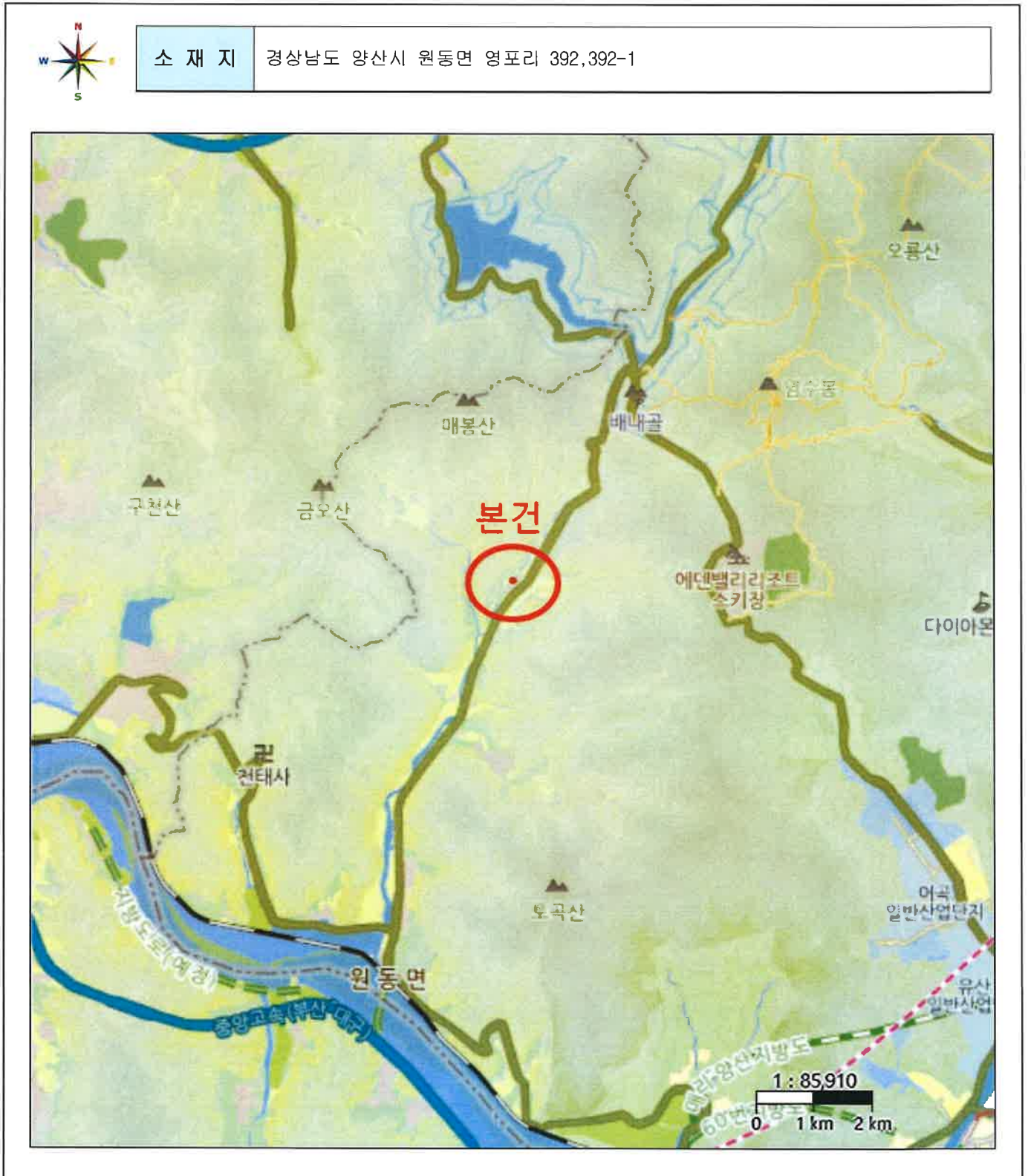
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

통하여 건물 전체의 실제 면적(약 47.7㎡)을 기준으로 평가하였으며, 또한 블록조 스텔지붕 단층 주택 13.2㎡는 현황 스라브지붕과 창고 및 화장실로 이용 중이므로 경매진행시 정확한 사실관계를 재확인 요함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타는 별첨 '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'의 "7.그 밖의 사항" 참조 요망.

광역위치도



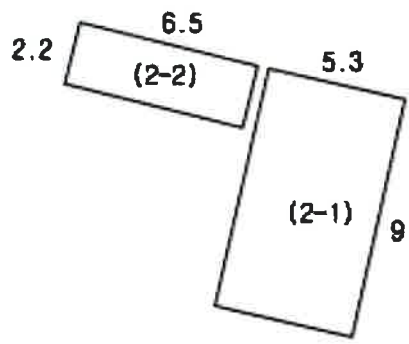
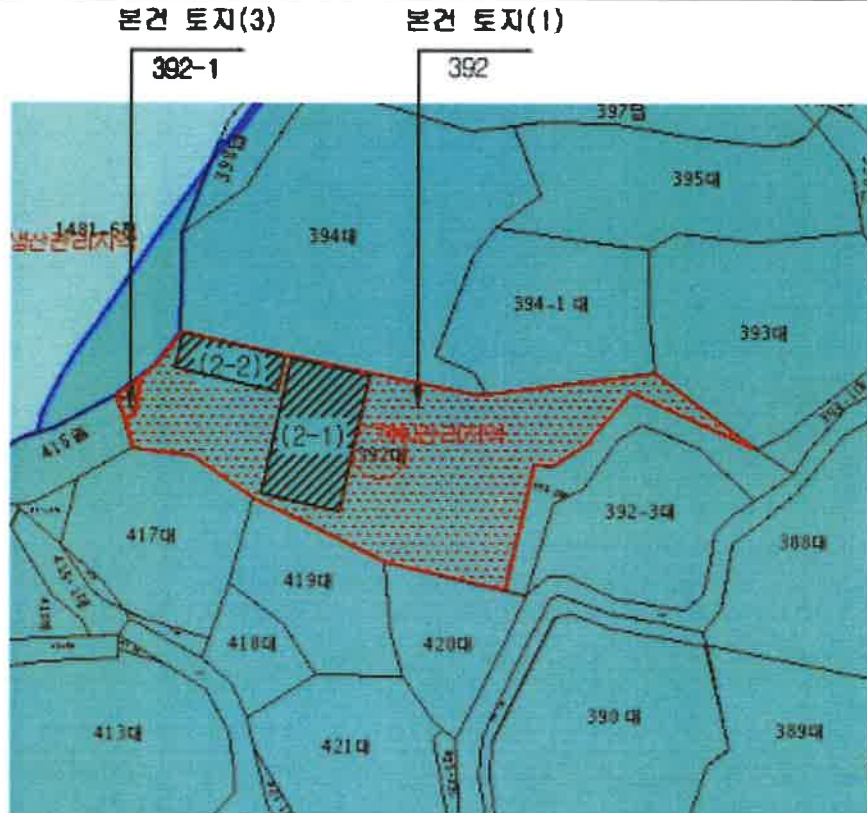
위치도



소재지 경상남도 양산시 원동면 영포리 392,392-1



지 적 및 건물 개 황 도



<건물 면적 산출근거>
(2-1) 목조 토기와 지붕: $9 \times 5.3 \approx 47.7\text{㎡}$ (실측면적기준 사정)
(2-2) 블록조 스라브지붕: $6.5 \times 2.2 \approx 14.3\text{㎡}$ (공부면적기준 사정)

사진용지



[본건 근경]



[본건 원경 및 주위환경]



[본건 토지 기호(1):현황 "전"이용 부분]



[본건 토지 기호(3) 전경]



[본건 건물 기호(2-1) 전경]



[본건 건물 기호(2-2) 전경]