

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 박두현 소유물건 (2024타경35493)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

번호 : 에이원(경남)A1L3240708002호

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.

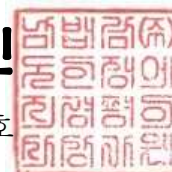
(주)에이원감정평가법인

경남
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	금구백구십팔만사천팔백칠십원정(₩9,984,870.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박두현	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 07. 19	2024. 07. 19	2024. 07. 23

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	2 50x ² ₇	토지	14.29	372,000	5,315,880
건물	2 31.62x ² ₇	건물	9.03	333,000	3,006,990
제시외건물	2 31.6x ² ₇	제시외건물	9.03	-	1,662,000
	이	하	여	백	
합계					₩9,984,870

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
최효정

최효정



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 사천시 동동 27번지 소재 부동산(토지·건물)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

일련 번호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	동동 27	대	50	단독주택	1종일주	218,900	

3. 기준가치 및 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법률 에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제 12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 기준시점

가격시점은 귀 제시 및 현장조사 완료일인 2024년 07월 19일이며, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2024년 07월 19일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.
- 본건 토지는 인접토지와 지적상 경계가 다소 불분명한바, 정확한 위치, 경계 등은 정밀측량등을 통해 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 및 건물은 매각지분 채무자 '박두현氏'의 지분만의 평가로 평가대상 지분만의 위치 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 평가하되 면적은 각 지분비율에 의거 사정평가 하였는바 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 기호(2) 건물에 후첨 '지적 및 건물개항도 및 사진용지'와 같이 종물 및 부합물 성질의 제시외 건물 (ㄱ), (ㄴ)이 소재하여 개략적으로 실측사정하여 평가하되, 제시외 건물의 위치, 구조, 이용상황 등을 고려할때 토지의 사용·수익에 영향을 미치지 않는다고 사료되어 평가 목적 등을 고려하여 평가하오니 경매진행시 소유권 및 일괄 매각여부를 재확인 하시기 바랍니다.
- 기호(2) 건물 옥상에 가정용 태양광시설1기가 설치되어 있는 바, 동일 소유자로 조사되고 당해 건물의 효용에 부합하는 바 해당 건물평가액에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

【 공시기준일 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (사천시)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	동동 35	대	79.0	단독주택	1종일주	세로 (불)	사다리 완경사	204,600	-

2. 시점수정

1) 지가변동률

■ 경상남도 사천시(기간 : 2024년 01월 01일 ~ 2024년 07월 19일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A	주거	0.230	$(1 + 0.00151) * (1 + 0.00050 * 49/31)$ ≒ 1.00230

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.
(비교치 : 1.000)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하며, 적용 내역은 **6.토지가격의 산정 및 결정**란 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용 상황
		인근토지의 이용 상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (사천시)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	동동 27	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	본건은 비교표준지(A) 대비 획지 조건(방위 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」제시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 대상토지의

2) 산정방법

그 밖의 요인 보정치 (대상토지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}$
그 밖의 요인 보정치 (표준지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	동동 291-*	대	1종일주	327,000	2023.01.29	법원경매	-
2	동동 6*	대	1종일주, 일반상업	430,000	2023.06.02	법원경매	-
3	동동 307-*	전	1종일주	353,000	2022.10.27	법원경매	-
4	동동 305-1*	대	1종일주	338,000	2021.11.23	법원경매	-

4) 거래사례

[출처 : 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	동동 309-*	대	1종일주	293,577	2024.04.05	실거래
b	동동 371-*	대	1종일주	431,052	2024.06.06	실거래
c	동동 21-2*	대	1종일주	530,000	2020.08.28	실거래

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 평가사례 등을 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【비교표준지 기호 ' A ' / 사례 기호 ' 3 '】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정	② 시점	③ 지역	④ 개별	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	동동 307-*	353,000	-	1.00604	1.000	1.020	362,235	1.766
가격시점 현재 표준지 가격	동동 35	204,600	-	1.00230	-	-	205,071	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 사천시 주거지역(2022.10.27 ~ 2024.07.19)						1.00604
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
비교표준지는 사례(3) 대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.								

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합적

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.76

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (사천시)	표준지		지가변동	지역요 인	개별요인							그밖의 요인	금액	
		적 용	공시지가			가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치		산출단가	적용단가
1	동동 27	A	204,600	1.0023	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	1.76	371,752	372,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교 거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례(b)를 선정하였음.

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
b	사천시 동동 371-*	대	1종일주	431,052	2024.06.06	실거래

2. 시점수정

1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가변동률(%)
b	1종일주	1.00071

※ 미고시된 지가변동률은, 직전 월의 변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.(비교치 :

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하며, 적용 내역은 "6.토지 가격의 산정 및 결정"란 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용 상황
		인근토지의 이용 상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행적적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (사천시)	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	동동 27	b	0.92	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.874	본건은 비교사례(b) 대비 가로 조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근 조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지 (사천시)	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
		기호	거래단가							
1	동동 27	b	431,052	1.00	1.00071	1.00	0.874	377,007	377,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	372,000	377,000	-

2. 토지 단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

III. 건물가액 산출근거

1. 건물 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정합니다.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함합니다.

가. 건축물 표준단가 참고자료

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

나. 대상 건물 적용 표준단가

일련번호	구분	물건의 종류	구조 및 규격	면적(㎡)	적용 표준단가 (원/㎡)	비 고
2	단층	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕	31.62	1,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물 신축단가표상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정합니다.

일련번호	구 분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	단층	1,000,000	-	1,000,000	

3. 건물 적용 단가의 산정(감가수정)

일련번호	구 분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	단층	1994.03.03	1,000,000	45	30	30	15/45	333,333	333,000

4. 건물가액의 결정

일련번호	구 분	적용단가 (원/㎡)	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	평가금액(원)	비 고
2	단층	333,000	31.62	9.03	3,006,990	박두현지분 (2/7) 전부
건물 평가액 합계					3,006,990	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(토지)

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	사천시 동동 27	50.0	14.29	372,000	5,315,880	박두현 지분 (2/7) 전부
토지 감정평가금액 합계					5,315,880	-

(건물)

기호	소재지	구조 및 용도	층수	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
2	사천시 동동 27	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단독주택	단층	31.62	9.03	333,000	3,006,990	박두현 지분 (2/7) 전부
건물 합계							3,006,990	

(제시외건물)

기호	소재지	구조 및 용도	면적(㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
ㄱ	사천시 동동 27	조적조 슬래브지붕 2층 (주택)	(27.4*2/7)	7.83	200,000	1,566,000	900,000 *10/45 관찰감가, 박두현 지분
ㄴ	사천시 동동 27	판넬조 판넬지붕 2층 (다용도실)	(4.2*2/7)	1.20	80,000	96,000	200,000 *10/25 관찰감가, 박두현 지분
제시외건물 합계						1,662,000	
전체 합계						9,984,870	

토지건물 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	경상남도 사천시 동동	27	대	제1종 일반주거지역	2 50x- 7	14.29	372,000	5,315,880	박두현 지분(2/7) 전부
2	" [도로명주소] 경상남도 사천시 복개천길 31-8	" 위지상	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	2 31.62x- 7	9.03	333,000	3,006,990	1,000,000 x 15/45 박두현 지분(2/7) 전부
소 계								₩8,629,890	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 사천시 동동 [도로명주소] 경상남도 사천시 복개천길 31-8	27 위지상	(주택)	조적조 슬래브지붕 2층	2 (27.4x- 7	7.83	200,000	1,566,000	900,000 x 10/45 박두현 지분(2/7) 전부
ㄴ	"	"	(다용도실)	판넬조 판넬지붕 2층	2 (4.2x- 7)	1.20	80,000	96,000	200,000 x 10/25 박두현 지분(2/7) 전부
소 계								₩1,662,000	
합 계								₩9,984,870.-	
				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

본건 토지는 경상남도 사천시 동동 소재 '삼천포초등학교' 북서측 인근에 소재하며, 본건 주위는 단독주택택 등이 밀집한 주거지대로서 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근은 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 완경사 지세내 자체지반 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서, 현황 '단독주택 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 세로(불)토지와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역(2017-08-31)(제1종일반주거지역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(2018-12-11)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물 개황도' 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: -.

기 타:

- 본건 토지는 인접토지와 지적상 경계가 다소 불분명한바, 정확한 위치, 경계 등은 정밀측량등을 통해 재확인 하시기 바람.

- 본건 토지 및 건물은 매각지분 채무자 '박두현氏'의 지분만의 평가로 평가대상 지분만의 위치 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 평가하되 면적은 각 지분비율에 의거 사정평가 하였는바 경매 진행시 참조하시기 바람.

- 기호(2) 건물에 후첨 사진용지와 같이 종물 및 부합물 성질의 제시외 건물이 2동 소재하여 개략적으로 실측사정하여 평가하되, 제시외 건물의 위치, 구조, 이용상황 등을 고려할때 토지의 사용·수익에 영향을 미치지 않는다고 사료되며, 평가 목적 등을 고려 실측 사정하여 평가하오니 경매진행시 소유권 및 일괄 매각여부를 재확인 하시기 바람.

- 기호(2) 건물 옥상에 가정용 태양광시설1기가 설치되어 있는 바, 동일 소유자로 조사되고 당해 건물의 효용에 부합하는 바 해당 건물평가액에 포함하여 평가하였음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2) : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 주택 건물로서,
(사용승인일 : 1994.03.03)
외벽 : 적벽돌 부착 등 마감,
내벽 : 벽지 도배, 타일부착 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

'주택'으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 ㄱ), ㄴ)이 소재함.

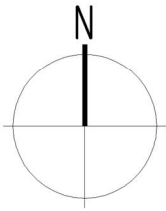
(5) 공부와의 차이

-.

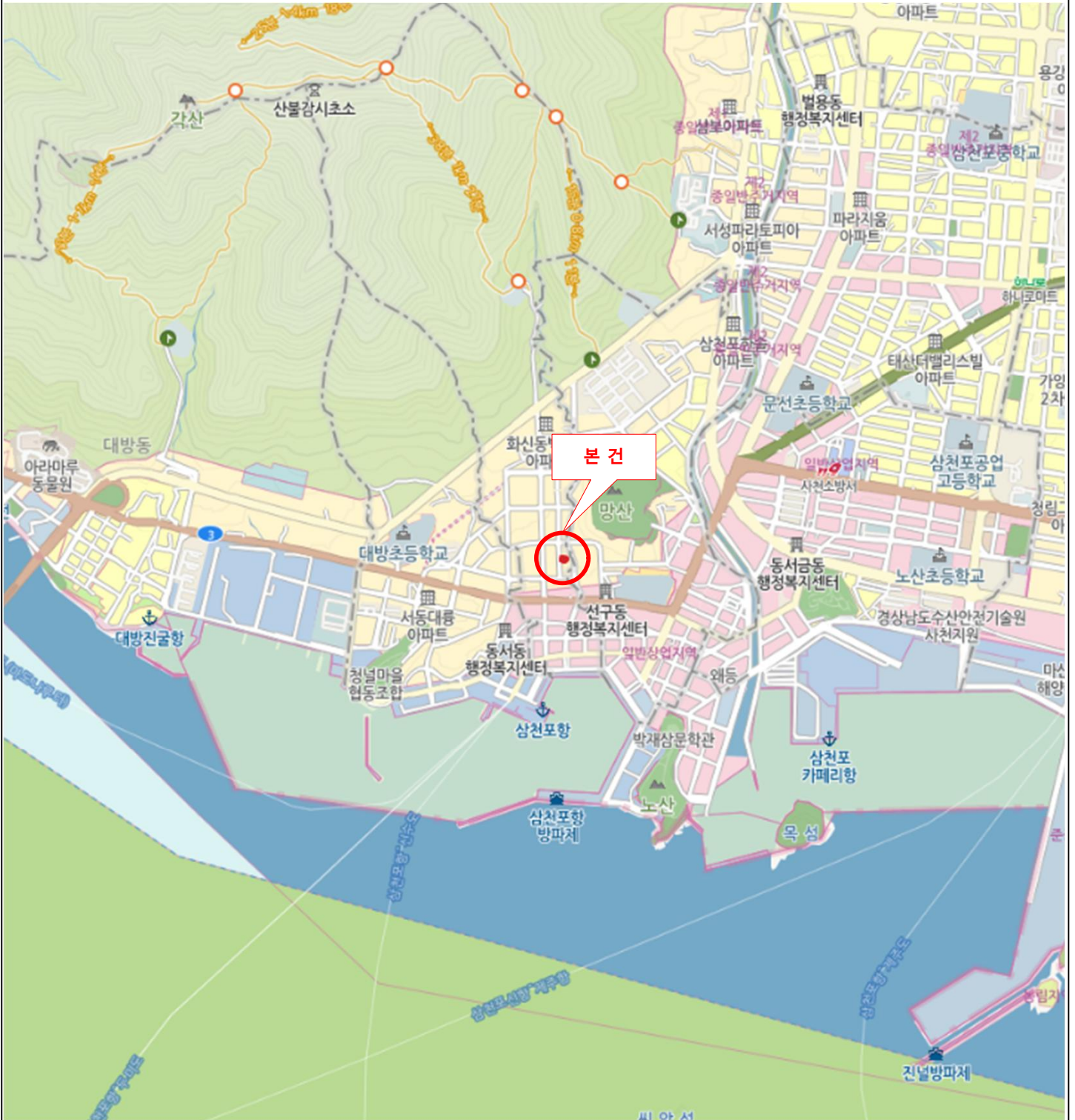
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

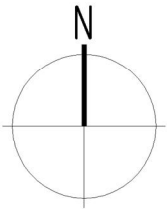
위 치 도



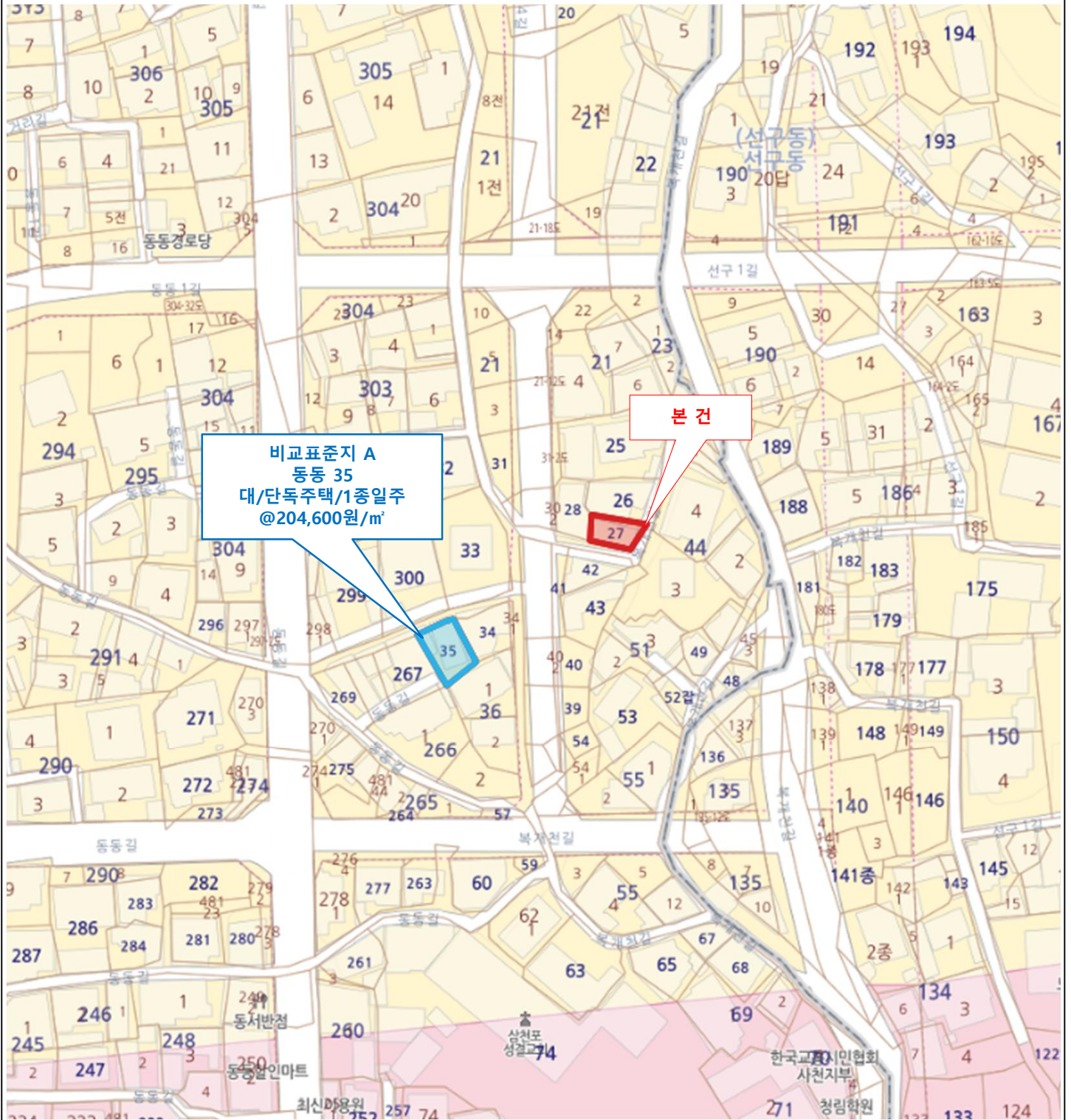
소재지	경상남도 사천시 동동 27
-----	----------------



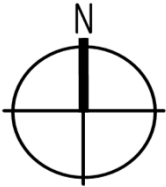
상세 위치도



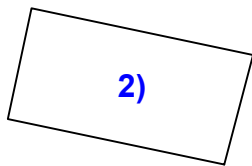
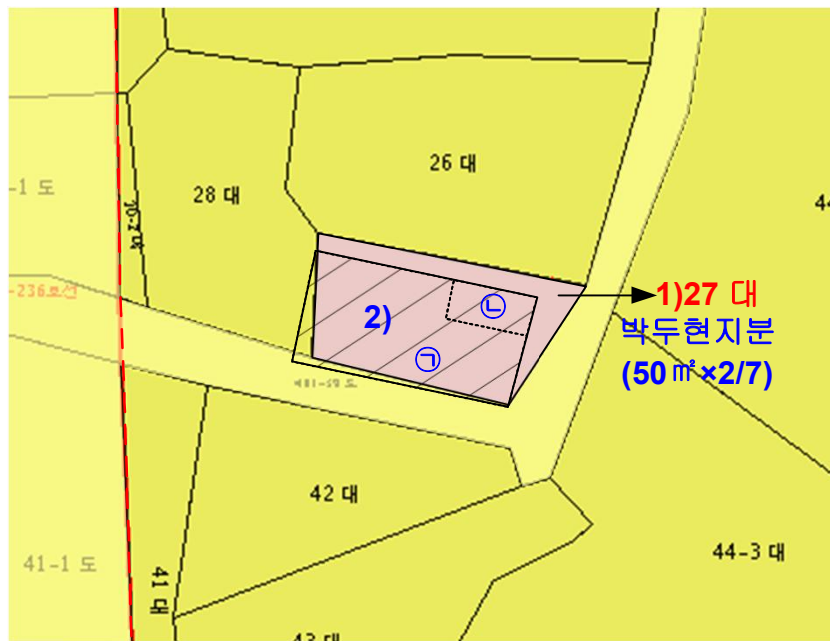
소재지	경상남도 사천시 동동 27
-----	----------------



지적 및 건물개황도



S=1/300



< 평가 건물 >

2) 31.62㎡

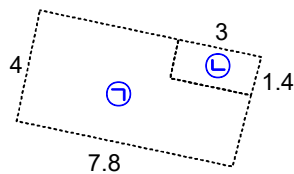
< 제시외 건물 >


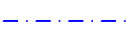

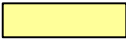


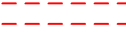
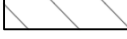
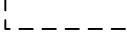
ㄱ. 조적조 슬래브지붕 2층 (주택)

약 27.4㎡

ㄴ. 판넬조 판넬지붕 2층 (다용도실)

약 4.2㎡



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획 도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물



(1) (2)





(2)



()

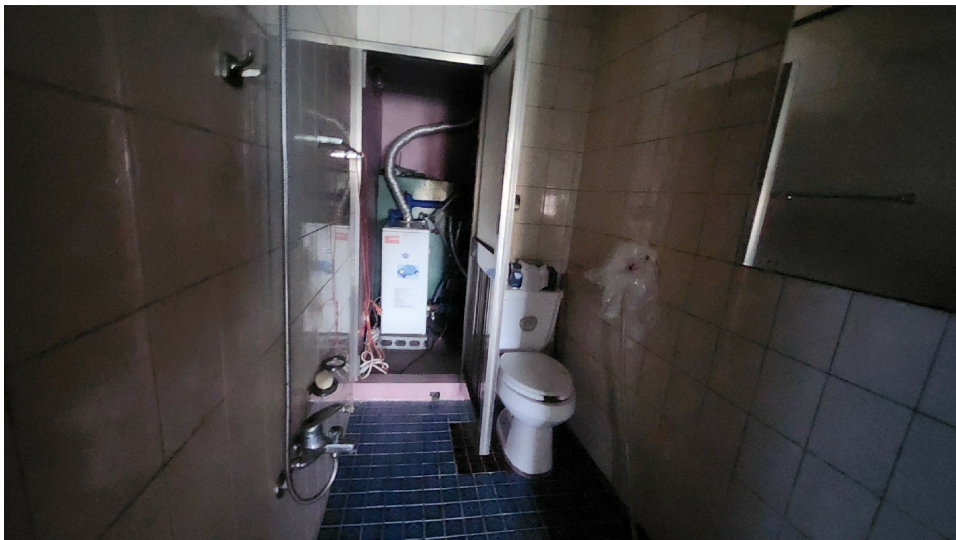


()

()



()



()

()



()



()

()



(2)

(주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

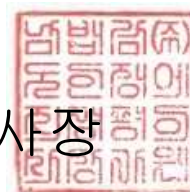
문서번호: 에이원(경남)A1L3240708002
시행일자: 2024. 07. 23
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의
참조: 경매2계
제목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처리과			재		
담당자			공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 07. 08.자 귀 제 『2024타경35493』 호로 의뢰하신 『박두현 소유물건(2024타경35493)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3240708002호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

— 金 오 십 만 육 천 원 정 (₩506,000.-)

2024. 07. 08자 귀 제 『 2024타경35493 』 호로 의뢰하신 『 박두현 소유물건(2024타경35493) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 기본수수료 ₩200,000 200,000 x 0.8 = ₩160,000 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여비	126,800	
물건조사비	30,000	
공부발급비	2,400	
기타실비	11,000	
특별용역비	-	
소계	170,200	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩460,000	
부가가치세	₩46,000	
총계	₩506,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩506,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3240708002)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 뽀엘 새마을금고

9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 07월 23일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113