

감정평가서

건명	최지원 소유물건 (2024타경24397)
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	K202405-04

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.

케이감정평가사사무소

(건물) 감정평가표

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

감정평가사
남수미

(인)

감정평가액		일천이백사십오만삼십원정 (₩12,450,030.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가목적	법원경매				
채무자	-	제출처	창원지방법원 통영지원 경매6계				
소유자 (대상업체명)	최지원 (2024타경24397)	기준가치	시장가치				
		감정평가 조건	-				
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일			
		2024.06.14	2024.06.10 ~ 2024.06.14	2024.07.09			
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액		
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액	
	건물	55.52	건물	58.11	-	11,749,830	
	(제시 외 건물)	(10.3)	제시 외 건물	(10.3)	-	700,200	
		이	하	여	백		
합계					₩12,450,030		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견							
" 별 지 참 조 "							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상남도 거제시 동부면 산양리에 위치하는 건물에 대한 창원지방법원 통영지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상 물건 개요

기호	소재지 (거제시 동부면)	층수	면적 (㎡)	용도	구조	사용 승인	비고
1-1	산양리 429,430	단층	28.42	주택	목조 함석지붕	1984.	현: 목조 및 조적조 칼라강판지붕 현: 428, 429 위 지상
1-2	[도로명주소] 경상남도 거제시 동부면 산양1길	단층	20.49	주택	목조 슬레이트지붕		현: 목조 및 조적조 칼라강판 및 썬라이트지붕
1-3	6-3	단층	6.61	창고	목조 슬레이트지붕		현: 목조 및 토담조 판넬지붕 실측면적: 9.2㎡ 현: 428, 429 위 지상

3. 기준시점

‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본 평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 6월 14일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 기준가치

‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본 평가의 기준가치는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 감정평가의 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 ‘시장가치’를 기준으로 평가함.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법에는 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, 2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 3) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 적용 감정평가방법

- 1) 본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등의 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.
- 2) 본 건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 “원가법”으로 평가하며, 건물의 특성 등으로 인해 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략함.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본 건 건물은 의뢰목록상 ‘산양리 429, 430’ 지상에 소재하나 현황 ‘산양리 428, 429, 430’ 지상에 걸쳐서 소재하는 것으로 조사되니 참고 바람.
- (2) 본 건 건물의 의뢰목록상의 구조는 ‘기호 1-1): 목조 함석지붕, 기호 1-2), 1-3): 목조 슬레이트지붕’ 이나, 현황 ‘기호 1-1): 목조 및 조적조 칼라강판지붕, 기호 1-2): 목조 및 조적조 칼라강판 및 썬라이트지붕, 기호 1-3): 목조 및 토담조 판넬지붕’ 인바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가함.
- (3) 본 건 기호 1-3) 건물의 의뢰목록상의 면적과 실측 면적이 상이한바 본 평가에서는 실측 면적을 기준으로 평가함.
- (4) 본 건 건물에 설치된 데크 등은 건물에 포함하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (5) 본 건 건물의 증물 및 부합물 성격의 제시 외 건물 2개 동은 개략적 실측사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가함.
- (6) 본 건 건물이 소재하는 토지의 지적 경계가 불명확하여 본 건 건물 및 제시 외 건물이 소재하는 위치의 정확한 확인은 전문적인 지적 측량으로 가능하다는 점 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 건물 감정평가액 산출근거

1. 재조달원가의 결정

(1) 「건물신축단가표」 및 「건축물 재조달원가 자료집」 표준단가

1) 「건물신축단가표」 표준단가

(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	830,000	30 (25~35)
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	854,000	40 (35~45)
5-1-1-1	일반창고	목조 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	439,000	25 (20~30)
5-1-4-2	일반창고	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	519,000	35 (30~40)

※ 출처: 한국부동산원 발행 「건물신축단가표」

2) 「건축물 재조달원가 자료집」 표준단가

(2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-01-02	일반주택	목조 목조지붕틀 소골슬레이트	5	821,000	40 (35~45)
01-01-04-02	일반주택	블록조 목조지붕틀 소골슬레이트	5	895,000	40 (35~45)
01-07-04-02	농촌주택	블록조 목조지붕틀 소골슬레이트	5	892,000	40 (35~45)
05-04-01-02	일반창고	목조 목조지붕틀 소골슬레이트	5	491,000	25 (20~30)
05-04-04-02	일반창고	블록조 목조지붕틀 소골슬레이트	5	646,000	40 (35~45)

※ 출처: 한국부동산연구원 발행 「건축물 재조달원가 자료집」

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 상기 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가(표준단가+부대설비단가) 및 내용연수를 다음과 같이 결정함.

기호	층수	구조	이용상황	사용승인	재조달원가 (원/㎡)	내용연수
1-1	단층	목조 함석지붕 (현: 목조 및 조적조 칼라강판지붕)	주택	1984.	780,000	40
1-2	단층	목조 슬레이트지붕 (현: 목조 및 조적조 칼라강판 및 썬라이트지붕)	주택		650,000	40
1-3	단층	목조 슬레이트지붕 (현: 목조 및 토담조 판넬지붕)	참고		400,000	40

2. 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건 가액을 적정화하는 작업으로, 본 평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물가액의 결정

기호	층수	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
1-1	단층	주택	780,000	12/40 (관찰감가)	234,000
1-2	단층	주택	650,000	12/40 (관찰감가)	195,000
1-3	단층	창고	400,000	12/40 (관찰감가)	120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 건물

본 건 건물의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항의 ‘대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우’에 해당하는 바, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 후 합리성 검토 작업은 생략하며 원가법에 의해 산정된 시산가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

구분	평가단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
건물	기호 1-1	28.42	6,650,280
	기호 1-2	20.49	3,995,550
	기호 1-3	9.2	1,104,000
감정평가액(합계)			11,749,830

【 이 하 여 백 】

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	경상남도 거제시 동부면 산양리 [도로명 주소] 경상남도 거제시 동부면 산양1길	429, 430 위 지상 주소] 6-3	주택	목조 함석지붕 단층	28.42	28.42	234,000	6,650,280	780,000 x 12/40 관찰감가, 기호 1-1), 현: 428,429 위 지상, 현: 목조 및 조적조 칼라 강판지붕	
					20.49	20.49	195,000	3,995,550		650,000 x 12/40 관찰감가 기호 1-2), 현: 목조 및 조적조 칼라 강판 및 썬라이트지붕
					6.61	9.2	120,000	1,104,000		400,000 x 12/40 관찰감가, 기호 1-3), 현: 428,429 위 지상, 현: 목조 및 토담조 판넬지붕, 실측면적 기준
소 계								₩11,749,830		
㉠	(제시 외 건물) 경상남도 거제시 동부면 산양리	429 위 지상	(화장실)	벽체이용 및 조적조 칼라강판지붕 단층	(3.7)	3.7	150,000	555,000	500,000 x 12/40 관찰감가	

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		
㉞	경상남도 거제시 동부면 산양리	430, 431 위 지상	(재래식 변소 및 계사)	조적조 및 목조 칼라강판지붕 단층	(6.6)	6.6	22,000	145,200	180,000 x 5/40 관찰감가	
								₩700,200		
소 계 합 계								₩12,450,030.-		
				이	하	여	백			

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- ① 기호 1-1): 목조 및 조적조 칼라강판지붕 단층 건물(사용승인: 1984.)로서,
외벽: 몰탈 및 단열재 위 페인팅, 블록 노출 마감 외,
내벽: 벽지 붙임 마감 외,
창호: 목재 창호임.
- ② 기호 1-2): 목조 및 조적조 칼라강판 및 썬라이트지붕 단층 건물(사용승인: 1984.)로서,
외벽: 몰탈 및 단열재 위 페인팅, 블록 노출 마감 외,
내벽: 황토 및 페인팅 마감 외,
창호: 목재 및 PVC 창호임.
- ③ 기호 1-3): 목조 및 토담조 판넬지붕 단층 건물(사용승인: 1984.)로서,
외벽: 몰탈 위 페인팅 및 몰탈 노출 마감,
내벽: 몰탈 노출 마감임.

(2) 이용상태

- ① 기호 1-1): 주택(방2, 마루, 주방 등)으로 이용 중임.
- ② 기호 1-2): 주택(방, 창고, 마루, 다용도실 등)으로 이용 중임.
- ③ 기호 1-3): 다용도실로 이용 중임.

(3) 설비내역

- ① 기호 1-1): 제반 위생·급배수 설비, 난방설비(유류보일러) 등이 갖춰져 있음.
- ② 기호 1-2): 난방설비(아궁이) 갖춰져 있음.
- ③ 기호 1-3): 제반 위생·급배수 설비 갖춰져 있음.

(4) 부합물 및 증물

건물 감정평가요항표

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

후첨 '건물개황도' 참조 바람.

(5) 공부와의 차이

- 1) 본 건 건물은 의뢰목록상 '산양리 429, 430' 지상에 소재하나 현황 '산양리 428, 429, 430' 지상에 걸쳐서 소재하는 것으로 조사됨.
- 2) 본 건 건물의 의뢰목록상의 구조는 '기호 1-1): 목조 함석지붕, 기호 1-2), 1-3): 목조 슬레이트지붕' 이나, 현황 '기호 1-1): 목조 및 조적조 칼라강판지붕, 기호 1-2): 목조 및 조적조 칼라강판 및 썬라이트지붕, 기호 1-3): 목조 및 토담조 판넬지붕' 임.
- 3) 본 건 기호 1-3) 건물의 의뢰목록상의 면적과 실측 면적이 상이함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계: 미상임.

② 기 타:

- 1) 본 건 건물은 의뢰목록상 '산양리 429, 430' 지상에 소재하나 현황 '산양리 428, 429, 430' 지상에 걸쳐서 소재하는 것으로 조사되니 참고 바람.
- 2) 본 건 건물의 의뢰목록상의 구조는 '기호 1-1): 목조 함석지붕, 기호 1-2), 1-3): 목조 슬레이트지붕' 이나, 현황 '기호 1-1): 목조 및 조적조 칼라강판지붕, 기호 1-2): 목조 및 조적조 칼라강판 및 썬라이트지붕, 기호 1-3): 목조 및 토담조 판넬지붕' 인바 본 평가에서는 이를 고려하여 평가함.
- 3) 본 건 기호 1-3) 건물의 의뢰목록상의 면적과 실측 면적이 상이한바 본 평가에서는 실측 면적을 기준으로 평가함.
- 4) 본 건 건물에 설치된 데크 등은 건물에 포함하여 평가함.

건물 감정평가요항표

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

5) 본 건 건물의 종물 및 부합물 성격의 제시 외 건물 2개 동은 개략적 실측사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가함.

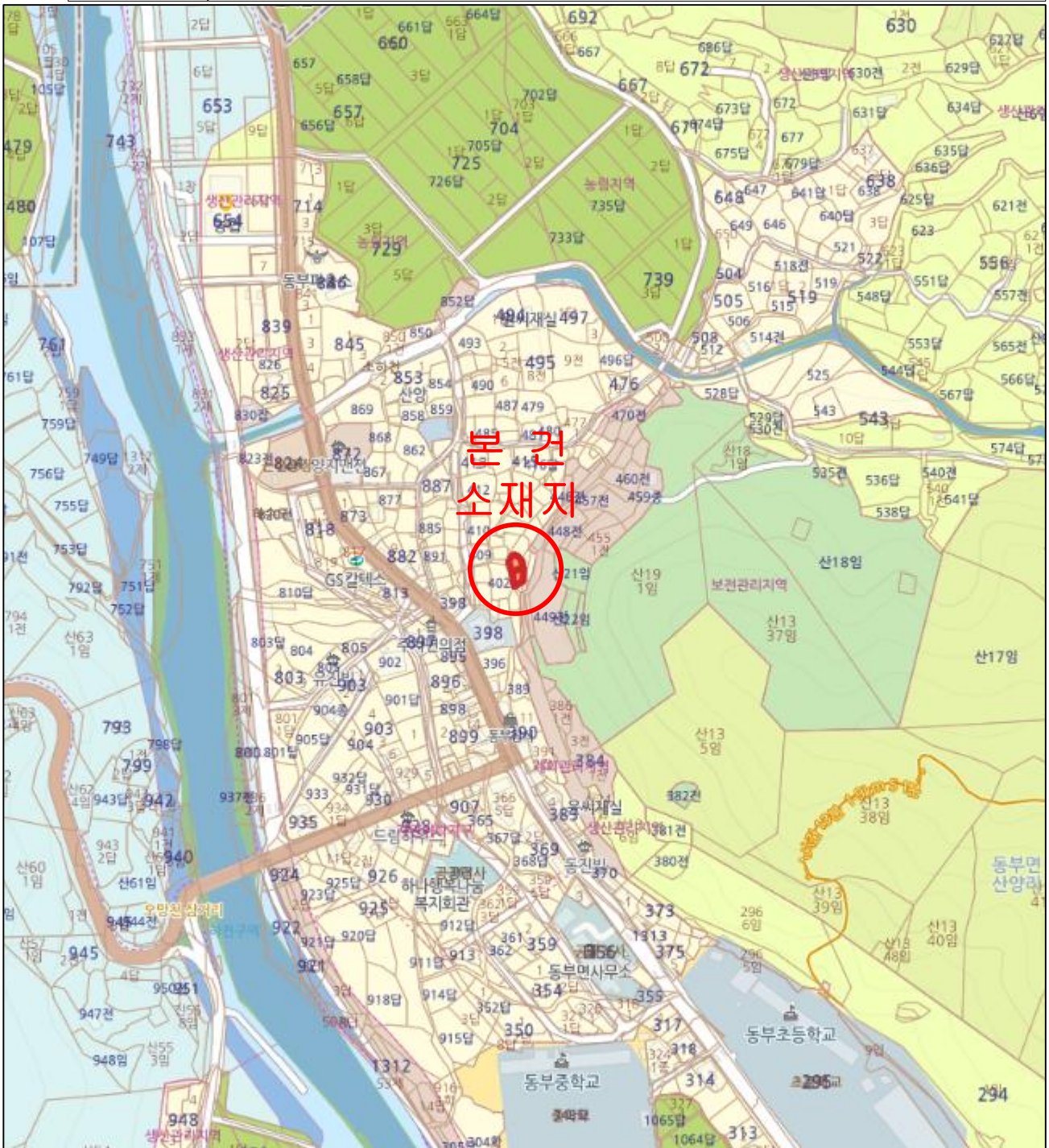
6) 본 건 건물이 소재하는 토지의 지적 경계가 불명확하여 본 건 건물 및 제시 외 건물이 소재하는 위치의 정확한 확인은 전문적인 지적 측량으로 가능하다는 점 유의하시기를 바람.

위 치 도

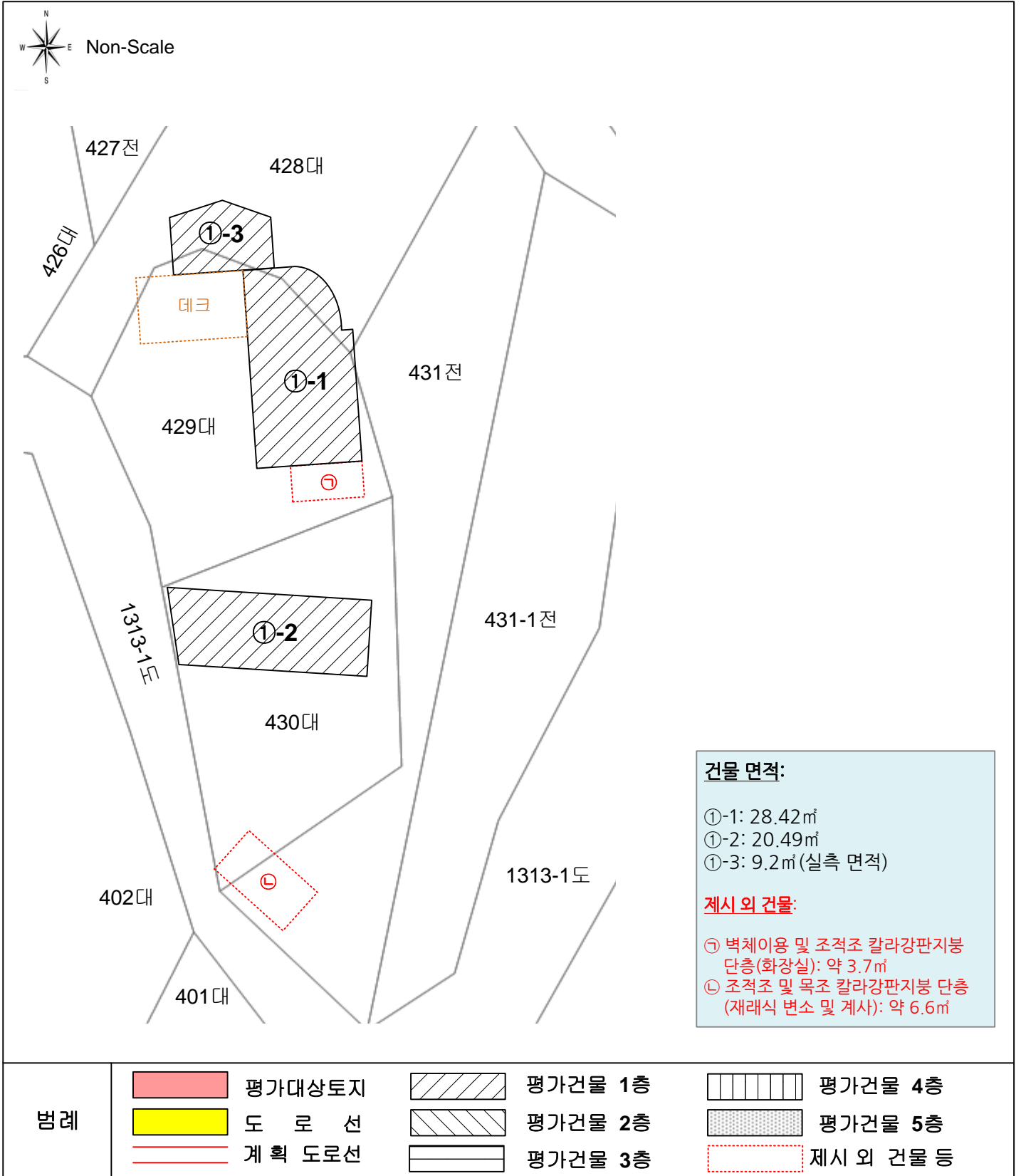


소재지

경상남도 거제시 동부면 산양리 429 외 지상 건물



건물 개황도





1-1), 1-3)



1-1)



1-1)



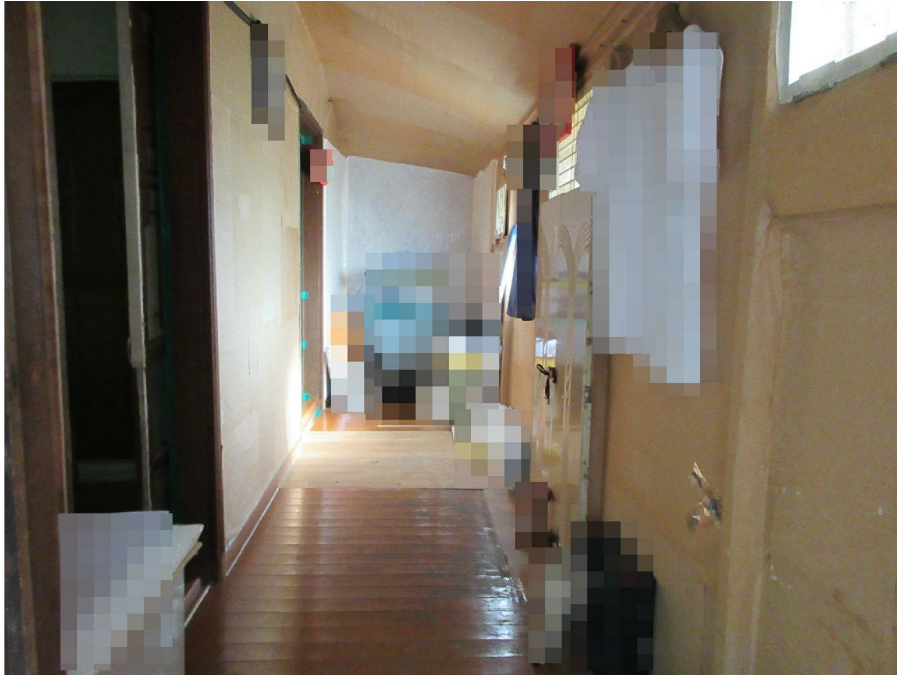
1-1)



1-1)



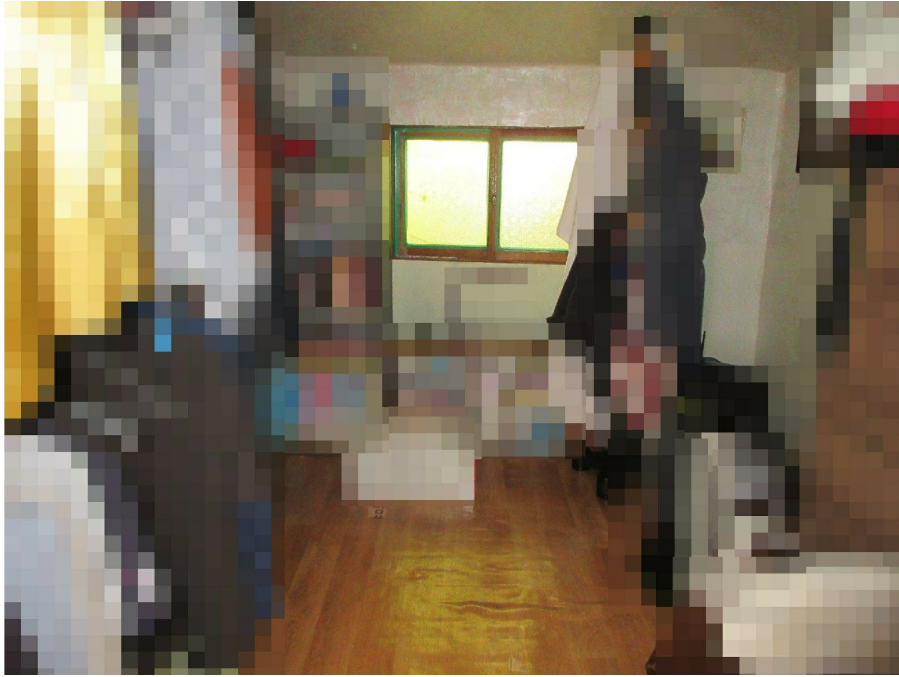
1-1)



1-1)



1-1)



1-1)



1-2)



1-2)



1-2)



1-2)



1-2)



1-3)



1-3)



1-3)







