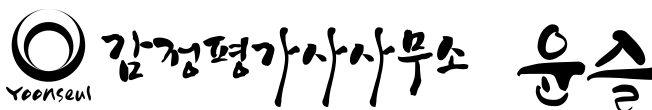


감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
건명	박문용 소유물건 (2024타경29293)
번호	Y240914901

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.



TEL. 055-644-3669

FAX. 0505-182-3669

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 영 우

(인)

감정평가액	일억일천칠백칠십팔만오천오백삼십원정 (₩117,785,530.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가목적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박문용 (2024타경29293)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.10	2024.09.09 ~2024.09.10	2024.09.19	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	982x ¹ / ₃	토지	327.33	-	107,310,870
	건물	82.98x ¹ / ₃	건물	27.66	320,000	8,851,200
	(제시외건물)	(40x ¹ / ₃)	제시외건물	13.33	-	1,194,460
	(제시외수목)	(37x ¹ / ₃)	제시외수목	12.33	일괄	429,000
합계					₩117,785,530	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적 등

본건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리에 소재하는 부동산에 대한 창원지방법원 통영지원의 경매 목적의 감정평가로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령에 따라 감정평가하였습니다.

2. 대상물건의 개요

구분	기호	소재지 (경남 거제시)	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡, 24/01)	비고
토지	②	일운면 지세포리	1310-2	대	334.0 x1/3	단독주택	2종일주 자연녹지	세로(불)	사다리 완경사	281,700	
	③	일운면 지세포리	1240	전	648.0 x1/3	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	91,100	
구분	기호	소재지		용도		구조		연면적 (㎡)	사용승인일		
건물	①	일운면 지세포리 1310-2		주택		시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층		82.98㎡ x1/3	1991		

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

(1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있습니다.

(2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”으로 감정평가하되, 다른 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

(3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였으며, 감가수정은 정액법을 적용하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 09월 09일 ~ 2024년 09월 10일이며, 기준시점은 가격 조사를 완료한 2024년 09월 10일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 공유지분으로서 감정평가대상 지분만의 위치확인이 곤란하여 대상물건 전체를 기준으로 감정평가하되, 면적사정은 지분비율에 의하였으니 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건 기호 ② 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서 주된 용도지역을 기준으로 감정평가하되, 다른 용도지역이 미치는 영향은 개별요인 비교에서 이를 반영하였습니다.
- (3) 본건 기호 ②, ③지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물이 소재하고 있으나, 감

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상 감정평가하였으며, 제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 참작한 원가법을 적용하여 감정평가하되, 면적(지분비율 적용)은 개략적으로 실측 사정하였고, 감가수정은 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 토지에 영향을 미칠 경우 그 토지가액을 “토지건물감정평가명세표” 상 비교란에 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

- (4) 본건 기호 ② 지상에 소재하는 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- (5) 본건 기호 ③ 지상에 제시외 수목이 소재하고 있으나, 감정평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상 감정평가하되, 제시외 수목이 경매대상에서 제외되어 토지에 영향을 미칠 경우 그 토지가액을 "토지건물감정평가명세표"상 비교란에 병기하였으며, 제시외 수목은 수종·수령·수량·식재상태·관리상태 등을 참작하여 감정평가하되, 주수(지분비율 적용) 및 수령 등은 지적경계 불분명 등의 사유로 개략적으로 확인하였으니 정확한 주수 및 수령 등은 지적경계측량 후 재확인하시기 바랍니다.
- (6) 본건 기호 ① 건물 지붕에 소재하는 태양광설비는 건물의 부대설비로서, 건물 감정평가지 이를 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 소유권 관계 등 제반 사항을 재확인하시기 바랍니다.
- (7) 본건은 지적경계 불분명하여 정확한 확인을 위해서는 지적측량을 요하며, 지적측량 결과에 따라 점유현황 및 이용상황 등이 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

(1) 개요

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 가격형성상의 제요인이 비교 가능한 하기의 표준지를 선정하되, 기준시점 당시 공시된 공시지가 중 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 선정하였습니다.

(2) 비교표준지 선정기준

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·지목·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하되 다음 각 호에 따랐습니다.

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

(3) 비교표준지 선정 및 적용

(공시기준일 : 2024-01-01)

기호	소재지 (경남 거제시)	면적	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	일운면 지세포리 1233	867	전	전	자연녹지	세로 (가)	부정형 완경사	109,800	
B	일운면 지세포리 1316	136	대	단독	2종일주	세로 (불)	부정형 완경사	277,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

(1) 개념

시점수정은 가격의 산정에 있어서 공시기준일과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 표준지 공시지가를 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정하였습니다.

(2) 지가변동률

(경상남도 거제시)

용도지역	기 간	지가변동률	비 고
주거지역	2024-01-01 ~2024-09-10	-1.057%	○ 지가변동률(%) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : -0.909 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.113 ○ 산 식 (1-0.00909)*(1-0.00113*41/31) ≒ 0.98943
녹지지역	2024-01-01 ~2024-09-10	-0.589%	○ 지가변동률(%) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : -0.552 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.028 ○ 산 식 (1-0.00552)*(1-0.00028*41/31) ≒ 0.99411

※ 지가변동률이 고시되지 않은 경우 직전 월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

다. 지역요인의 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

○ 주택지대

개 별 요 인			
조건	항목	세항목	
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	
		포장	
		계통 및 연속성	
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선	
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	
		조망, 경관 등	
		지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과 적합성	
공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
	면적		
획지조건	규모, 형상 등	접면 너비 및 깊이	
		형상	
		방위	
	방위, 고저 등	고저(경사지 등)	
		접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
		토지이용상황	토지이용상황 등
행정적조건	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
		행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 농경지대

개 별 요 인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지의 이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
②	B	1.00	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.029
	비교표준지 대비 본건은 획지조건(형상 등) 우세, 행정적조건(용도지역 등) 열세합니다.							
③	A	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.870
	비교표준지 대비 본건은 가로조건(농로의 상태 등) 열세합니다.							

마. 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

(1) 보정의 필요성

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제2항 제5호에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인의 보정을 행합니다.

(2) 감정평가사례 및 거래사례

연번	소재지 (경남 거제시)	면적(m ²)	지 목	용도지역	단 가 (원/m ²)	기준(거래) 시 점	비 고
1	일운면 지세포리 ○○○○-○○	615	답	자연녹지	207,000	2021-06-25	법원경매
2	일운면 지세포리 ○○○○	24.1	대	2종일주	742,000	2023-07-03	법원경매
3	일운면 지세포리 ○○○-○	230	대	2종일주	693,000	2022-08-04	담보
4	일운면 지세포리 ○○○-○	15.5	대	2종일주	592,077	2022-03-25	거래사례
5	일운면 지세포리 ○○○-○	139	대	2종일주	410,071	2021-09-15	거래사례
6	일운면 지세포리 ○○○○-○	93	전	자연녹지	242,000	2023-11-21	거래사례
7	일운면 지세포리 ○○○○-○	547	답	자연녹지	241,316	2024-05-23	거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 내 유사 토지 지가수준

용도지역	이용상황	지 가 수 준	비 고
제2종일반주거지역	주거용	500,000원/m ² ~ 600,000원/m ² 수준	
자연녹지지역	농경지	200,000원/m ² ~ 300,000원/m ² 수준	

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

○ 산식

$$\frac{\text{감정평가(거래)사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

○ 표준지 A / 감정평가(거래)사례 1

구 분	소 재 지 (경남 거제시)	단 가/ 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액	격차율	보정치
감정평가 (거래)사례 1	일운면 지세포리 ○○○○-○○	207,000	1.01011	1.000	1.208	252,584	2.314	2.31
표준지 A	일운면 지세포리 1233	109,800	0.99411	-	-	109,153		
산정내역	사정보정	-						
	시점수정	거제시 녹지지역		2021-06-25 ~ 2024-09-10				1.01011
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.(1.000)						
	개별요인	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	누 계
1.15		1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.208	
사례 대비 비교표준지는 가로조건(농로의 상태 등) 우세, 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

○ 표준지 B / 감정평가(거래)사례 2

구 분	소 재 지 (경남 거제시)	단 가/ 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액	격차율	보정치
감정평가 (거래)사례 2	일운면 지세포리 ○○○○	742,000	0.98099	1.000	0.720	524,084	1.912	1.91
표준지 B	일운면 지세포리 1316	277,000	0.98943	-	-	274,072		
산정내역	사정보정	-						
	시점수정	거제시 주거지역 2023-07-03 ~ 2024-09-10						0.98099
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.(1.000)						
	개별요인	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	누 계
	0.80	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720	
사례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭 등) 열세, 획지조건(형상 등) 열세합니다.								

○ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역내 유사 감정평가사례 및 인근지 지가수준 등을 종합 참작하고, 대법원판례 및 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정을 인정하고 있는 점 및 최근의 부동산 시장 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.

비 교 표 준 지	그 밖의 요인 보정치	비 교 표 준 지	그 밖의 요인 보정치
A	2.31배	B	1.91배

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 대상 토지의 단가 결정

기호	비 교 표준지	공시지가 (원/m ²)	시 점 수 정 치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인비교치	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
②	B	277,000	0.98943	1.000	1.029	1.91	538,659	539,000
③	A	109,800	0.99411	1.000	0.870	2.31	219,365	219,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 거래사례의 선정

연번	소재지 (경남 거제시)	면적(m ²)	지 목	용도지역	단 가 (원/m ²)	기준(거래) 시 점	비 고
4	일운면 지세포리 ○○○-○	15.5	대	2종일주	592,077	2022-03-25	적 용
5	일운면 지세포리 ○○○-○	139	대	2종일주	410,071	2021-09-15	
6	일운면 지세포리 ○○○○-○	93	전	자연녹지	242,000	2023-11-21	적 용
7	일운면 지세포리 ○○○○-○	547	답	자연녹지	241,316	2024-05-23	

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

다. 시점수정

(경상남도 거제시)

용도지역	기 간	지가변동률	비 고
주거지역	2022-03-25 ~2024-09-10	-4.940%	○ 2024년 07월 : -0.113% ○ 산 식 $(1+0.00054*7/31)*(1+0.00035)*(1+0.00067)*(1+0.00061)*(1+0.00021)*(1-0.00162)*(1-0.00205)*(1-0.00302)*(1-0.00290)*(1-0.00472)*(1-0.02728)*(1-0.00909)*(1-0.00113*41/31)$ ≒ 0.95060

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경상남도 거제시)

용도지역	기 간	지가변동률	비 고
녹지지역	2023-11-21 ~2024-09-10	-0.575%	○ 2024년 07월 : -0.028% ○ 산 식 (1-0.00001*10/30)*(1+0.00014)*(1-0.00552)*(1-0.00028*41/31) ≒ 0.99425

※ 지가변동률이 고시되지 않은 경우 직전 월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됩니다.

마. 개별요인의 비교

기호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
②	#4	0.80	1.10	1.00	1.12	0.98	1.00	0.966
	사례 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 열세, 접근조건(공공 및 편익시설과의 접근성 등) 우세, 획지조건(규모 등) 우세, 행정적조건(용도지역 등) 열세합니다.							
③	#6	0.87	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.957
	사례 대비 본건은 가로조건(농로의 상태 등) 열세, 획지조건(형상 등) 우세합니다.							

바. 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/m ²)	사 정 보정치	시 점 수 정 치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
②	592,077	1.000	0.95060	1.000	0.966	543,692	544,000
③	242,000	1.000	0.99425	1.000	0.957	230,262	230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

기호	면적(m ²)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/m ²)	금 액(원)	단가(원/m ²)	금 액(원)
②	334.0 x1/3	539,000	60,006,870	544,000	60,563,520
③	648.0 x1/3	219,000	47,304,000	230,000	49,680,000
합계	327.33		107,310,870		110,243,520

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 “토지건물감정평가명세표”와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물가액 산출근거

1. 개요

건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 따르며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

2. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가

재조달원가란 대상건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용으로서, 구조·사용자재·시공상태·마감재의 상태·부대설비·용도·현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가를 결정하되, 한국부동산연구원발행 건물신축단가표 및 인근 유사물건의 감정평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

나. 건물신축단가표(한국부동산연구원, 2023년) 기준 재조달원가의 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
재조달원가 결정			① : 1,200,000원/m ²		

※ 상기 재조달원가에는 부대설비에 대한 보정단가가 포함되어 있습니다.

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	기준시점	사용승인일자	경과년수	잔존년수	내용년수	비고
①	2024-09-10	1991	33	12	45	

4. 건물단가의 결정

상기 제요인을 종합참작하여 하기 산식에 의하여 건물단가를 결정하였습니다.

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존년수} / \text{내용년수}$$

기 호	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
①	주택	1,200,000	12	45	320,000	320,000

5. 건물 감정평가액

기 호	용 도	면적(m ²)	건물단가 (원/m ²)	금 액(원)	비고
①	주택	27.66	320,000	8,851,200	
합계		27.66		8,851,200	

IV. 감정평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거하여 공시지가기준법 및 원가법으로 감정평가액을 결정하였으며, 구체적인 내역은 “토지건물감정평가명세표”를 참조하시기 바랍니다.

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
①	경상남도 거제시 일운면 지세포리 [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면	1310-2 위 지상	주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	1 82.98x- 3	27.66	320,000	8,851,200	1,200,000 x 12/45
②	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1310-2	대	제2종일반 주거지역, 자연녹지지역	1 334x- 3	111.33	539,000	60,006,870	박문용 지분, 제시외건물 소재 영향 감안시 토지가액 57,606,000
③	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1240	전	자연녹지지역	1 648x- 3	216	219,000	47,304,000	박문용 지분 제시외건물 소재 영향 감안시 토지가액 46,830,000 제시외수목 소재 영향 감안시 토지가액 46,875,000 제시외건물 및 수목 소재 영향 감안시 토지가액 46,401,000
소 계								₩116,162,070	

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
	[제시외 건물]								
㉠	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1310-2 위 지상	(다용도실)	조적조 슬래브지붕 단층	1 (13x-- 3)	4.33	150,000	649,500	500,000 x 12/40 관찰감가
㉡	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1310-2 위 지상	(창고)	조적조 슬래브지붕 단층	1 (9x-- 3)	3	135,000	405,000	450,000 x 12/40 관찰감가
㉢	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1310-2 위 지상	(창고)	목조 슬레이트지붕 단층	1 (3x-- 3)	1	18,000	18,000	80,000 x 7/30 관찰감가
㉣	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1240 위 지상	(농막)	목조 강판지붕 단층	1 (13x-- 3)	4.33	26,000	112,580	80,000 x 10/30 관찰감가
㉤	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1240 위 지상	(농막)	목조 강판지붕 단층	1 (2x-- 3)	0.67	14,000	9,380	60,000 x 7/30 관찰감가
	소 계							₩1,194,460	
	[제시외 수목]								
㉥	경상남도 거제시 일운면 지세포리	1240 위 지상	(감나무외)	R:5~15	1 (약 37주x-- 3)	12.33	일괄	429,000	
	소 계							₩429,000	
	합 계							₩117,785,530.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

○ 기호 ② 토지

본건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 "지세포중학교" 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

○ 기호 ③ 토지

본건은 경상남도 거제시 일운면 지세포리 소재 "지세포소류지" 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

○ 기호 ②: 세로(불)에 접한 토지이며, 관내 대중교통 사정을 고려시 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

○ 기호 ③: 본건은 맹지이며, 관내 대중교통 사정을 고려시 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

○ 기호 ②: 완경사지에 위치한 사다리형의 토지로서, "단독주택용 건부지"로 이용 중입니다.

○ 기호 ③: 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, "농경지"로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

○ 기호 ②: 본건 토지의 남측으로 포장도로가 소재합니다.

○ 기호 ③: 본건은 지적도상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

○ 기호 ② 토지

자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

○ 기호 ③ 토지

자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

(6) 제시목록 외의 물건

○ 본건 기호 ②, ③ 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하고 있으나, 감정평가목적 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상 감정평가하였으며, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 토지에 영향을 미칠 경우 그 토지가액을 "토지건물감정평가명세표"상 비교란에 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|----------------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

○ 본건 기호 ③ 지상에 제시외 수목이 소재하고 있으나, 감정평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상 감정평가하되, 제시외 수목이 경매대상에서 제외되어 토지에 영향을 미칠 경우 그 토지가액을 "토지건물감정평가명세표"상 비교란에 병기하였으며, 제시외 수목은 수종·수령·수량·식재상태·관리상태 등을 참작하여 감정평가하되, 주수(지분비율 적용) 및 수령 등은 지적경계 불분명 등의 사유로 개략적으로 확인하였으니 정확한 주수 및 수령 등은 지적경계측량 후 재확인하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○ 임대관계: 미상입니다.

○ 기 타

(1) 본건은 공유지분으로서 감정평가대상 지분만의 위치확인이 곤란하여 대상물건 전체를 기준으로 감정평가하되, 면적사정은 지분비율에 의하였으니 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건 기호 ② 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지로서 주된 용도지역을 기준으로 감정평가하되, 다른 용도지역이 미치는 영향은 개별요인 비교에서 이를 반영하였습니다.

(3) 본건 기호 ② 지상에 소재하는 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

(4) 본건은 지적경계 불분명하여 정확한 확인을 위해서는 지적측량을 요하며, 지적측량 결과에 따라 점유현황 및 이용상황 등이 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- ① 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 건으로서,
외벽: 적벽돌 등 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
창호: 새시창호입니다.

(2) 이용상태

- ① "단독주택"으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

제반 급배수설비, 위생설비 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 중물

본건 기호 ②, ③ 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하고 있으며, 제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 참작한 원가법을 적용하여 감정평가하되, 면적(지분비율 적용)은 개략적으로 실측 사정하였고, 감가수정은 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

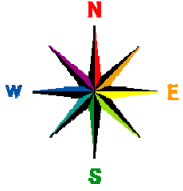
(5) 공부와의 차이

없습니다.

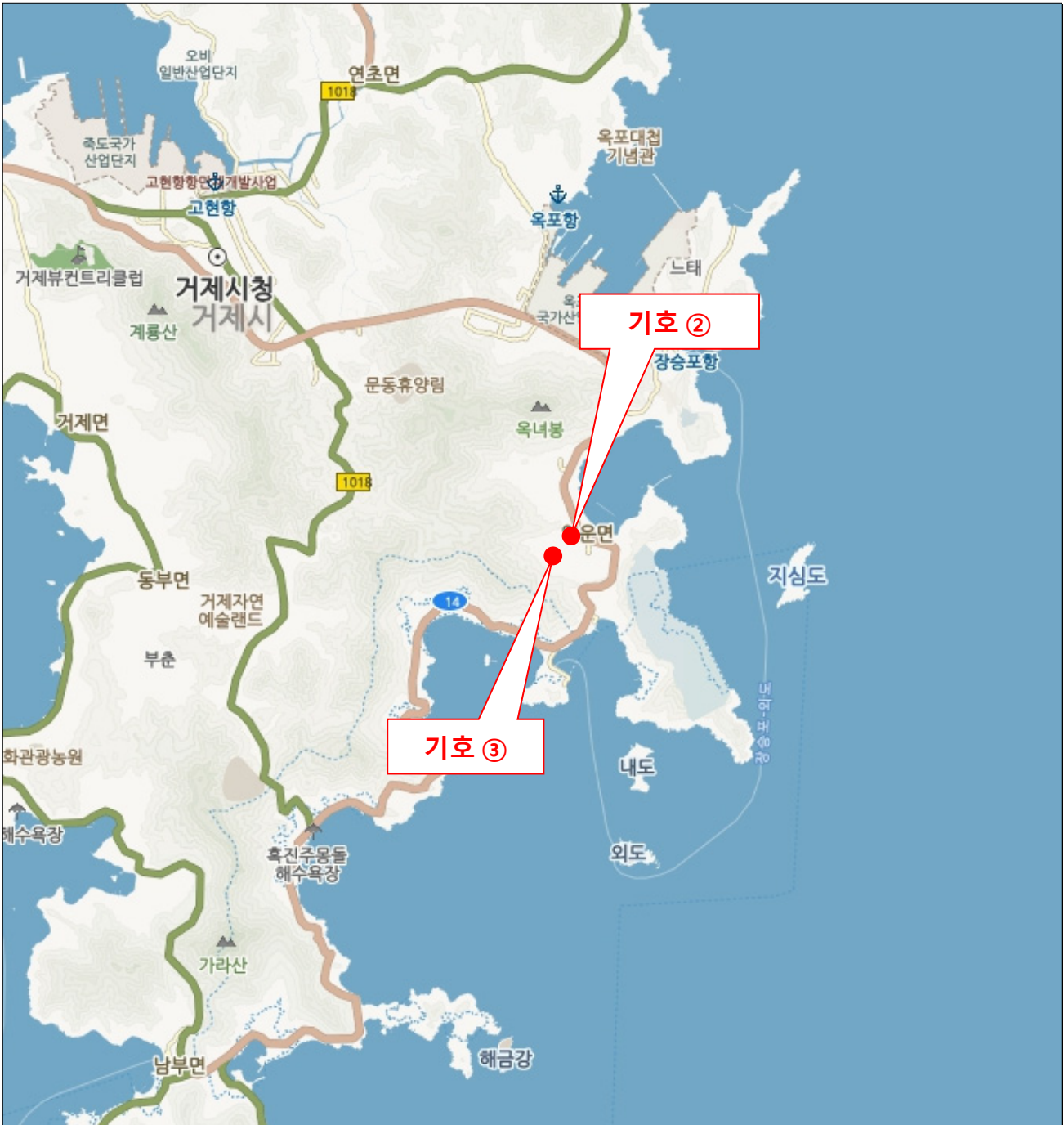
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상입니다.
- 기타: 본건 기호 ① 건물 지붕에 소재하는 태양광설비는 건물의 부대설비로서, 건물 감정평가시 이를 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 소유권 관계 등 제반 사항을 재확인하시기 바랍니다.

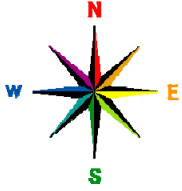
광역위치도



소재지	경상남도 거제시 일운면 지세포리 1310-2번지외
-----	-----------------------------



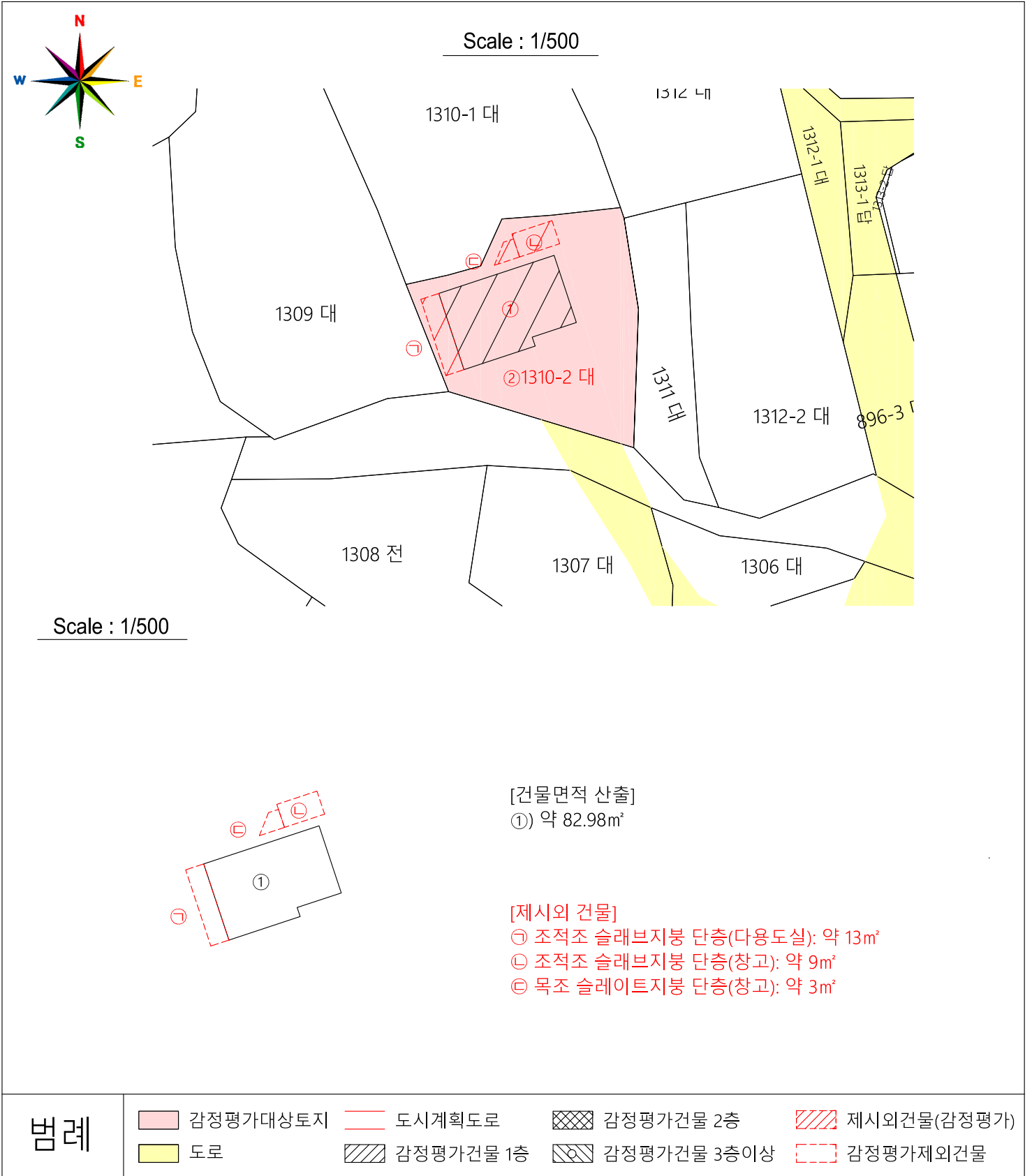
상 세 위 치 도



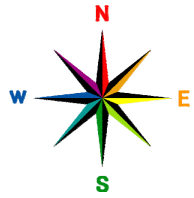
소재지 경상남도 거제시 일운면 지세포리 1310-2번지외



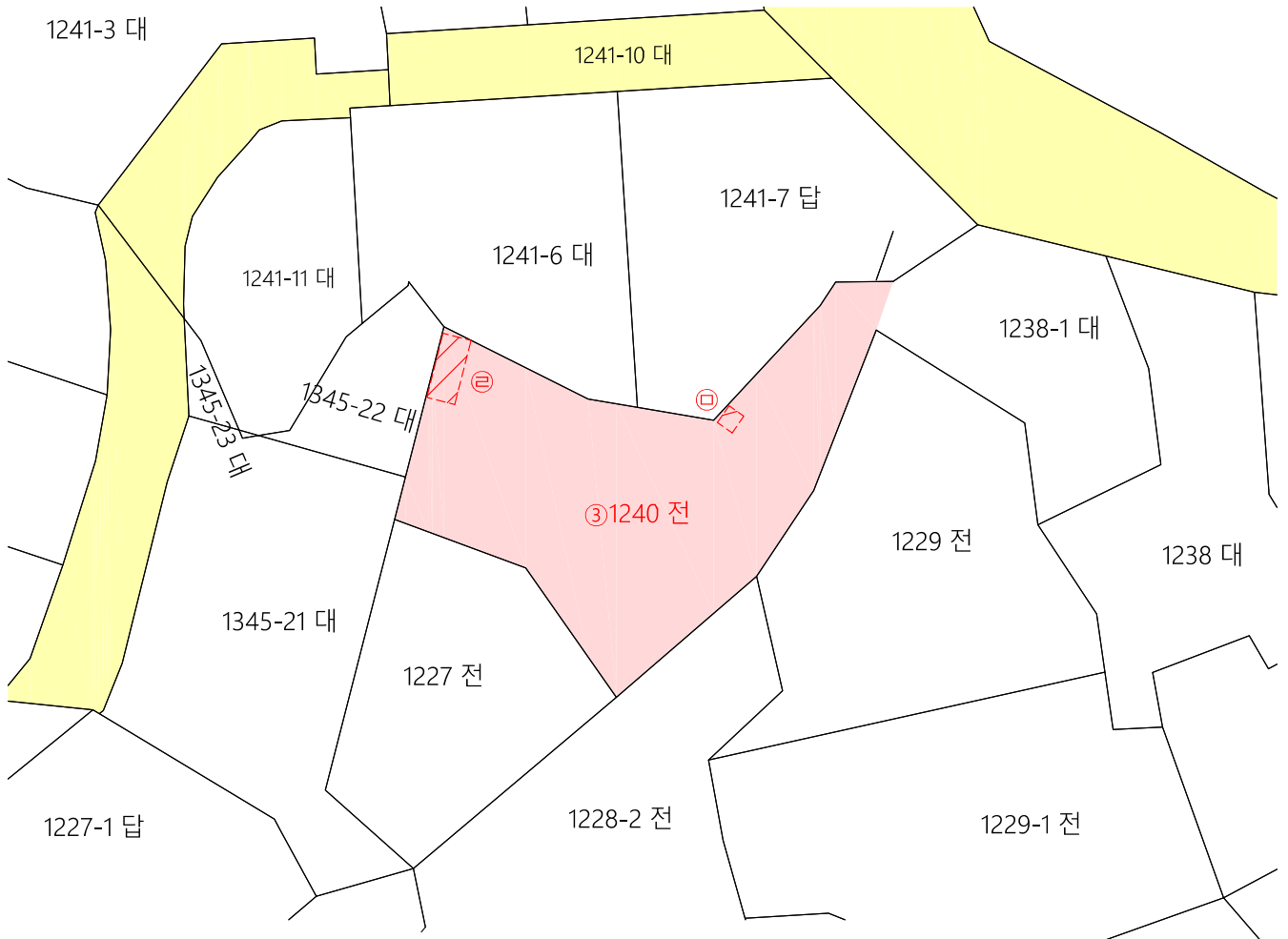
지적 및 건물 개황도



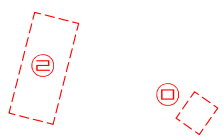
지적 및 건물 개황도



Scale : 1/600



Scale: 1/400



[제시외 건물]

㊦ 목조 강판지붕 단층(농막): 약 13㎡

㊧ 목조 강판지붕 단층(농막): 약 2㎡

범례

- | | | | | | | | |
|--|----------|--|-----------|--|-------------|--|-------------|
| | 감정평가대상토지 | | 도시계획도로 | | 감정평가건물 2층 | | 제시외건물(감정평가) |
| | 도로 | | 감정평가건물 1층 | | 감정평가건물 3층이상 | | 감정평가제외건물 |

사 진 용 지



[본건 전경: 기호 ①, ②]



[본건 전경: 기호 ①]

사 진 용 지



[본건 전경: 기호 ①]

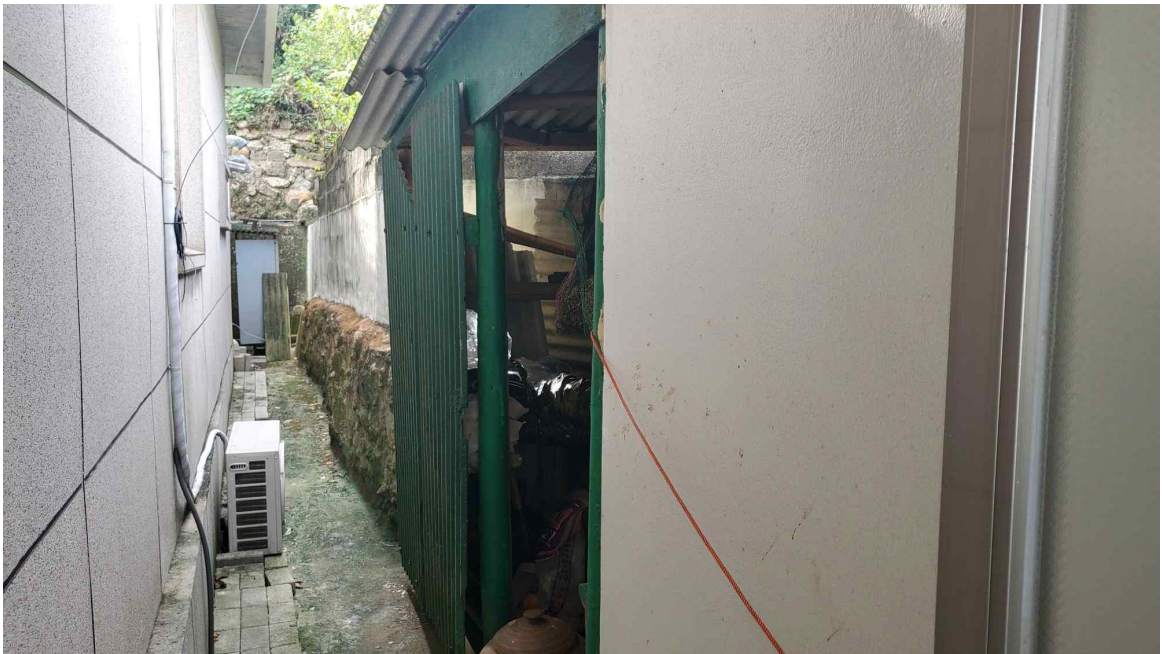


[제시의 건물: 기호 ㉠]

사 진 용 지



[제시외 건물: 기호 ㉞]



[제시외 건물: 기호 ㉟]

사 진 용 지



[본건 전경: 기호 ③]



[본건 전경: 기호 ③]

사 진 용 지



[제시외 건물: 기호 ㉞]



[제시외 건물: 기호 ㉞]

사 진 용 지



[제시외 수목: 기호 ③ 지상]



[제시외 수목: 기호 ③ 지상]