감 정 평 가 서

건 명	박소현 소유물건 (2024타경24083)
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
감정서번호	a240423-3-024

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

아세아감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
심 순 보 (인)

감정평가액	**일십사억일천칠백오십육만일천팔백원정(₩1,417,561,800.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 통영지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박소현 (2024타경24083)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.04.24	2024.04.23 ~ 2024.04.24	2024.04.25

	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
감정평가내용	토지	1,431	토지	1,431	579,000	828,549,000
	건물	481.59	건물	481.59	-	589,012,800
			이 하 여 백			
	합 계					₩1,417,561,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 장목면 관포리에 소재하는 부동산(토지,건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 04월 24일 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 04월 23일, 24일 2일간에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 "공시지가기준법"을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지ㆍ관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가 하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

6. 기타 참고 사항

- 대상 토지의 조경시설(조경석, 조경수 등)은 거래 관행상 토지와 일괄 거래되는바 토지에 포함 평가하였음.

- 일련번호 2-2)는 공부 및 의뢰목록 상 '블록구조 경사스라브지붕'이나, 현황 '판넬지붕'임.

- 대상 건물은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 인근 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

II. 토지평가액의 산출근거

Ⅱ-1. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 대상 토지

일련번호	소재지(거제시)	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2023년 개별지가(원/㎡)	비고
1	장목면 관포리 627	대	1,431	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	265,000	-

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지

[공시기준일: 2024.01.01.]

기호	소재지(거제시)	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	장목면 관포리 346-15	대	320	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	263,600	-

나. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 가까운 상기의 표준지를 선정함.

3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

용도지역	지가변동률(%)	계 산 식	비 고
계획관리지역	**0.235 (1.00235)**	경상남도 거제시 (24.01.01~24.04.24) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.163 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.093 (1 + 0.00163) * (1 + 0.00093 * 24/31) ≒ 1.00235	-

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률이 조사、발표되지 아니하여 최근 발표된 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

(지역요인 비교치 = **1.000**)

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 항 목 (주 택 지 대)		
조 건	항 목	세 항 목
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 이용상황 및 그 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, 형상, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인 비교치의 결정

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대상 토지는 비교표준지와 대비하여 종합적인 개별요인에서 대등함.							

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

다. 가격 자료

1) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 (거제시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	장목면 관포리 000-00	계획 관리	대	단독 주택	397	2023.07.13	577,000	경매	-
#2	장목면 관포리 00-0	계획 관리	대	단독 주택	97.7	2021.10.02	772,000	경매	-
#3	장목면 관포리 000-0	계획 관리	대	단독 주택	326	2022.08.17	670,000	담보	-

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 지지옥션]

소재지	통계기간	물건구분	매각건수(건)	매각가율(%)
거제시	최근1년	대지	26	53.78
		단독주택	66	51.27

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 평가사례를 비교사례로 선정함.

기호	소재지 (거제시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
#1	장목면 관포리 000-00	계획 관리	대	단독 주택	397	2023.07.13	577,000	경매	-

2) 격차율의 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#1)기준 표준지(A)가액	577,000	1.00698	1.00	1.000	581,027	2.199
기준시점 표준지(A)가액	263,600	1.00235	-	-	264,219	

- 시점수정 : 2023.07.13. ~ 2024.04.24. 경상남도 거제시 계획관리지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.
- 개별요인 :

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
표준지A /사례#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례와 대비하여 종합적인 개별요인에서 대등함.						

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 공시지가를 아래와 같이 상향 보정함.

그 밖의 요인 보정치	
A	**2.19**

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	263,600	1.00235	1.000	1.000	2.19	578,641	**579,000**

Ⅱ-2. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 인근 비교사례 및 비교사례의 선정

『감정평가에 관한 규칙』제2조 제12의2호에 의거 "적정한 실거래가"란『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 아래의 거래사례 중 기호(가)를 비교사례로 선정함.

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

<table>
<tr><th>기호</th><th>소재지
(거제시)</th><th>용도
지역</th><th>지목</th><th>이용
상황</th><th>면적
(㎡)</th><th>거래시점</th><th>거래금액</th><th>토지단가
(원/㎡)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>가</td><td>장목면
관포리
000-00외</td><td>계획
관리</td><td>대</td><td>단독
주택</td><td>303</td><td>2021.11.29</td><td>265,000,000</td><td>519,316</td><td>배분
단가</td></tr>
<tr><td colspan="10"><토지단가 배분내역>
■ 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 2016.01.05.) 지하주차장 40.42㎡, 1,2층 단독주택 86.2㎡
■ 건물금액 산정 : 40.42㎡(지하주차장)*400,000*45/50 ≒ 14,551,200원
86.2㎡(단독주택)*1,200,000*45/50 ≒ 93,096,000원
■ 건물금액 : 14,551,200+93,096,000=107,647,200원
■ 토지 배분단가 : (265,000,000-107,647,200)/303 ≒ 519,316원/㎡</td></tr>
<tr><td>나</td><td>장목면
관포리
000외</td><td>계획
관리</td><td>답</td><td>전</td><td>816</td><td>2022.05.24</td><td>407,500,000</td><td>499,387</td><td>-</td></tr>
</table>

2. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래

로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
(사정보정치 = **1.000**)

3. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	구 분(기 간)	지가변동률(%)	적용사례
거제시	계획관리지역	2021.11.29.~2024.04.24.	4.106 (1.04106)	가

4. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.
(지역요인비교치 = **1.000**)

5. 개별요인 비교

일련번호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
	대상 토지는 거래사례 대비 종합적인 개별요인에서 대등함.							

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례기호	사례토지단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	시산가액(원/㎡)
1	가	519,316	1.000	1.04106	1.000	1.000	540,639	**541,000**

Ⅱ-3. 토지평가액의 결정 및 의견

1. 시산가액

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	579,000	541,000	**579,000**

2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가선례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련번호	면 적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	1,431	1,431	579,000	828,549,000	-
합 계				828,549,000	-

III. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물

일련번호	소재지 (거제시)	구분 (층수)	구 조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	용도	사용승인일자 (증축일)	비 고
2	장목면 관포리 627	1층	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	105.73	196.89	단독주택	2020.09.24.	-
		2층		91.16				
2-1		단층	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	84.9	84.9	부속건물 차고		-
2-2		단층	블록구조 경사스라브지붕	21	21	보일러실 및 창고		현황 판넬지붕
3		1층	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	60	89.4	단독주택		-
		2층		29.4				
4		1층	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	60	89.4	단독주택		-
		2층		29.4				

2. 재조달원가

가. 건물신축 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원, 2023 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,640,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가 검토

일련번호	구분(층수)	설비명	보정단가(원/㎡)	비고
2~4	-	위생설비, 급배수설비, 난방설비 등	재조달원가 포함	-

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련번호	구분(층수)	용도	구조	재조달원가(원/㎡)
2	1~2층	단독주택	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	1,700,000
2-1	단층	부속건물 차고	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	450,000
2-2	단층	보일러실 및 창고	블록구조 경사스라브지붕	300,000
3	1~2층	단독주택	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	1,400,000
4	1~2층	단독주택	철근콘크리트구조 경사스라브지붕	1,400,000

3. 감가수정 및 적용단가 산출

일련번호	구분(층수)	재조달원가(원/㎡)	사용승인일(증축일)	내용연수	경과년수	적용잔존년수	잔존가치율	적용단가(원/㎡)	비 고
2	1~2층	1,700,000	2020.09.24.	50	3	47	47/50	**1,590,000**	-
2-1	단층	450,000	2020.09.24.	50	3	47	47/50	**423,000**	-
2-2	단층	300,000	2020.09.24.	40	3	37	37/40	**277,000**	-
3	1~2층	1,400,000	2020.09.24.	50	3	47	47/50	**1,310,000**	-
4	1~2층	1,400,000	2020.09.24.	50	3	47	47/50	**1,310,000**	-

※ 1. 잔존가치율 = 잔존년수 / 내용년수
2. 적용단가는 산정단가에서 천원미만 버림.

4. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하였음.

일련번호	구분(층수)	면적 (㎡)		적용단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
2	1층	105.73	196.89	**1,590,000**	**313,055,100**	-
	2층	91.16				
2-1	단층	84.9	84.9	**423,000**	**35,912,700**	-
2-2	단층	21	21	**277,000**	**5,817,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<table>
<tr><th rowspan="2">일련
번호</th><th rowspan="2">구분
(층수)</th><th colspan="2">면적 (㎡)</th><th rowspan="2">적용단가
(원/㎡)</th><th rowspan="2">건물가액(원)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>공부</th><th>사정</th></tr>
<tr><td rowspan="2">3</td><td>1층</td><td>60</td><td rowspan="2">89.4</td><td rowspan="2">1,310,000</td><td rowspan="2">117,114,000</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>2층</td><td>29.4</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4</td><td>1층</td><td>60</td><td rowspan="2">89.4</td><td rowspan="2">1,310,000</td><td rowspan="2">117,114,000</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>2층</td><td>29.4</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>481.59</td><td>-</td><td>589,012,800</td><td>-</td></tr>
</table>

IV. 감정평가액 결정 및 의견

상기 감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토할 때, **『공시지가기준법』**에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역 내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 합리성이 지지되고 있는 것으로 판단되는 바, **『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』** 제3조 제1항 및 **『감정가에 관한 규칙』** 제 12조, 제14조 등의 규정에 따라 **『공시지가기준법』** 에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구 분	감정평가액	비 고
토 지	828,549,000	-
건 물	589,012,800	-
합 계	**1,417,561,800**	-

【 이 하 여 백 】

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액 단 가	감 정 평 가 액 금 액	비 고
1	경상남도 거제시 장목면 관포리	627	대	계획관리지역	1,431	1,431	579,000	828,549,000	
2	동소 [도로명주소] 경상남도 거제시 장목면 두모실길 121-22	627 위지상 1동	단독주택	철근 콘크리트구조 경사스라브지붕 2층					
				1층	105.73	196.89	1,590,000	313,055,100	1,700,000 x 47/50
				2층	91.16				
2-1	동소	〃	부속건물 차고	철근 콘크리트구조 경사스라브지붕 지하1층	84.9	84.9	423,000	35,912,700	450,000 x 47/50
2-2	동소	〃	보일러실 및 창고	블록구조 경사스라브지붕 단층	21	21	277,000	5,817,000	300,000 x 37/40 현황 '판넬지붕'
3	동소	627 위지상 2동	단독주택	철근 콘크리트구조 경사스라브지붕 2층					
				1층	60	89.4	1,310,000	117,114,000	1,400,000 x 47/50
				2층	29.4				

토지건물 감정평가명세표

일련번호	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	
4	경상남도 거제시 장목면 관포리	627 위지상 3동	단독주택	철근 콘크리트구조 경사스라브지붕 2층					
				1층	60	89.4	1,310,000	117,114,000	1,400,000 x 47/50
				2층	29.4				
	합 계							**\ 1,417,561,800.-**	
				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

대상 토지는 경상남도 거제시 장목면 관포리 소재 '관포마을' 남서측 인근 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 펜션 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근은 용이하며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 남동측 하향한 완경사의 토지로서, 자체지반 평탄하게 조성한 '주거용건부지'상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 약 4미터, 남측으로 약 6미터 폭의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없 음.

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

일련번호 2)는 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 2층 건물로서,
-외 벽 : 드라이비트, 징크판넬 등 마감.
-내 벽 : 편백루바 및 벽지 등 마감.
-창 호 : 새시창호임.

일련번호 2-1)은 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 단층 건물로서,
-내 벽 : 콘크리트 미장 마감.

일련번호 2-2)는 블록구조 경사스라브지붕 단층 건물로서,
-외 벽 : 판넬 등 마감.
-내 벽 : 몰탈위페인트 마감.

일련번호 3)는 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 2층 건물로서,
-외 벽 : 드라이비트, 강화유리 등 마감.
-내 벽 : 편백루바 및 벽지 등 마감.
-창 호 : 새시창호임.

일련번호 4)는 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 2층 건물로서,
-외 벽 : 드라이비트, 강화유리 등 마감.
-내 벽 : 편백루바 및 벽지 등 마감.
-창 호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

-일련번호 2)는 단독주택으로 이용중임.
-일련번호 2-1)은 차고로 이용중임.
-일련번호 2-2)는 보일러실 및 창고로 이용중임.
-일련번호 3)은 단독주택으로 이용중임.
-일련번호 4)는 단독주택으로 이용중임.

건물 감정평가요항표

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

(3) 설비내역

일련번호 2), 3), 4)는 제반 위생설비, 급・배수설비, 난방설비 등이 시설되어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

일련번호 2-2)는 공부 및 의뢰목록 상 '블록구조 경사스라브지붕'이나, 현황 '판넬지붕' 임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

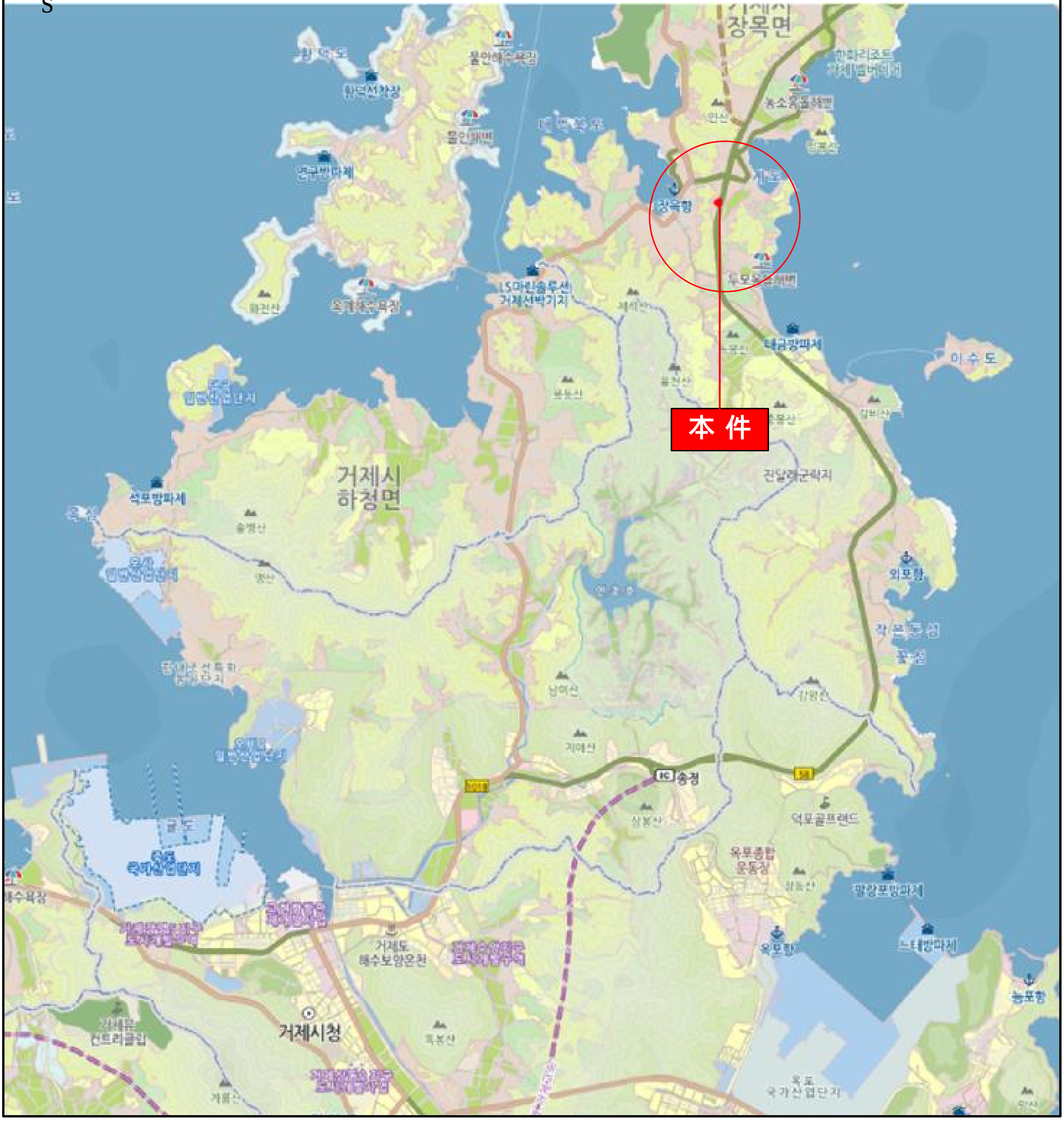
임대관계 : 미상임.
기 타 :
본건 건물은 현장 조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 주민의 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

N

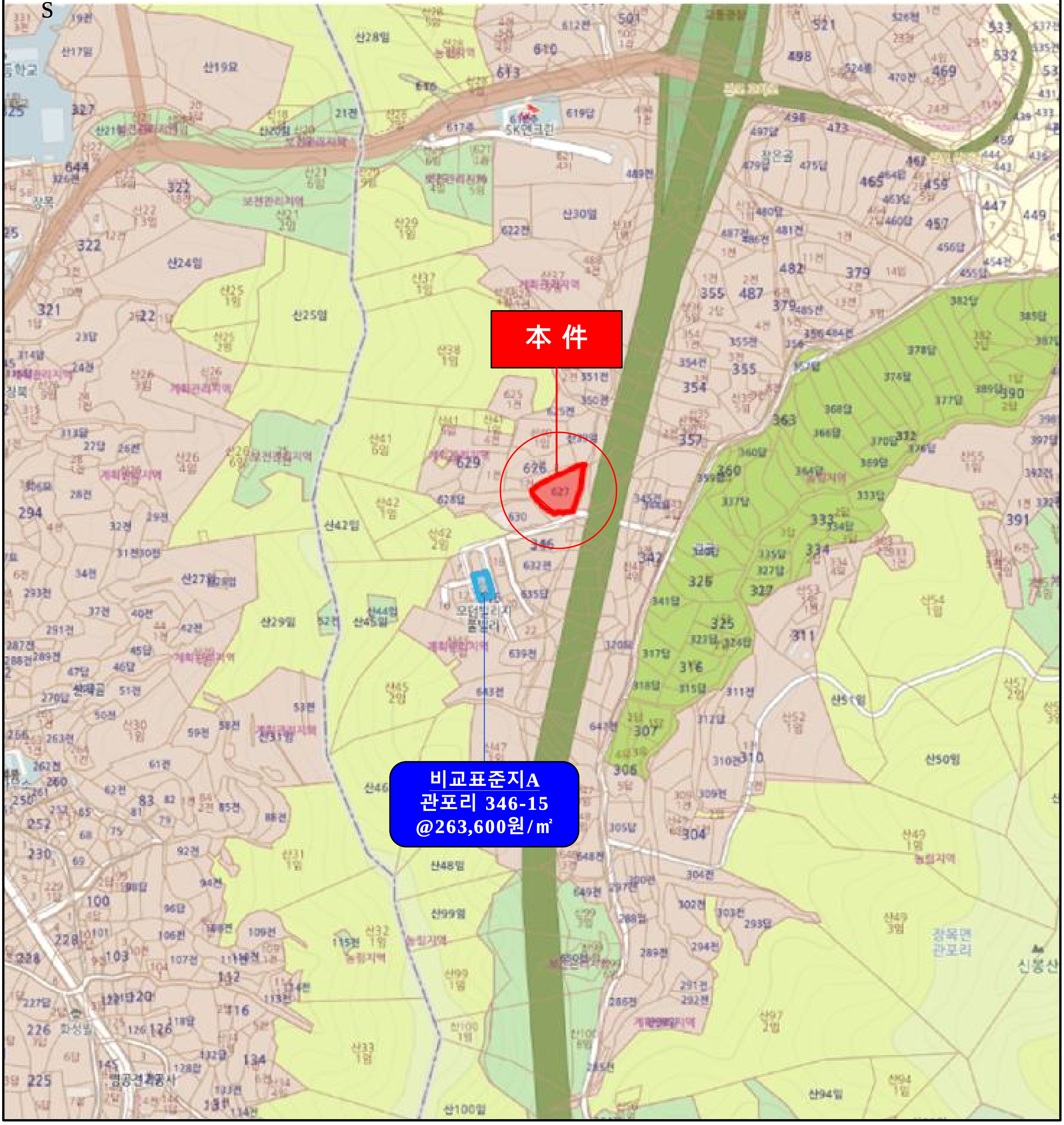
S

소 재 지	경상남도 거제시 장목면 관포리 627번지

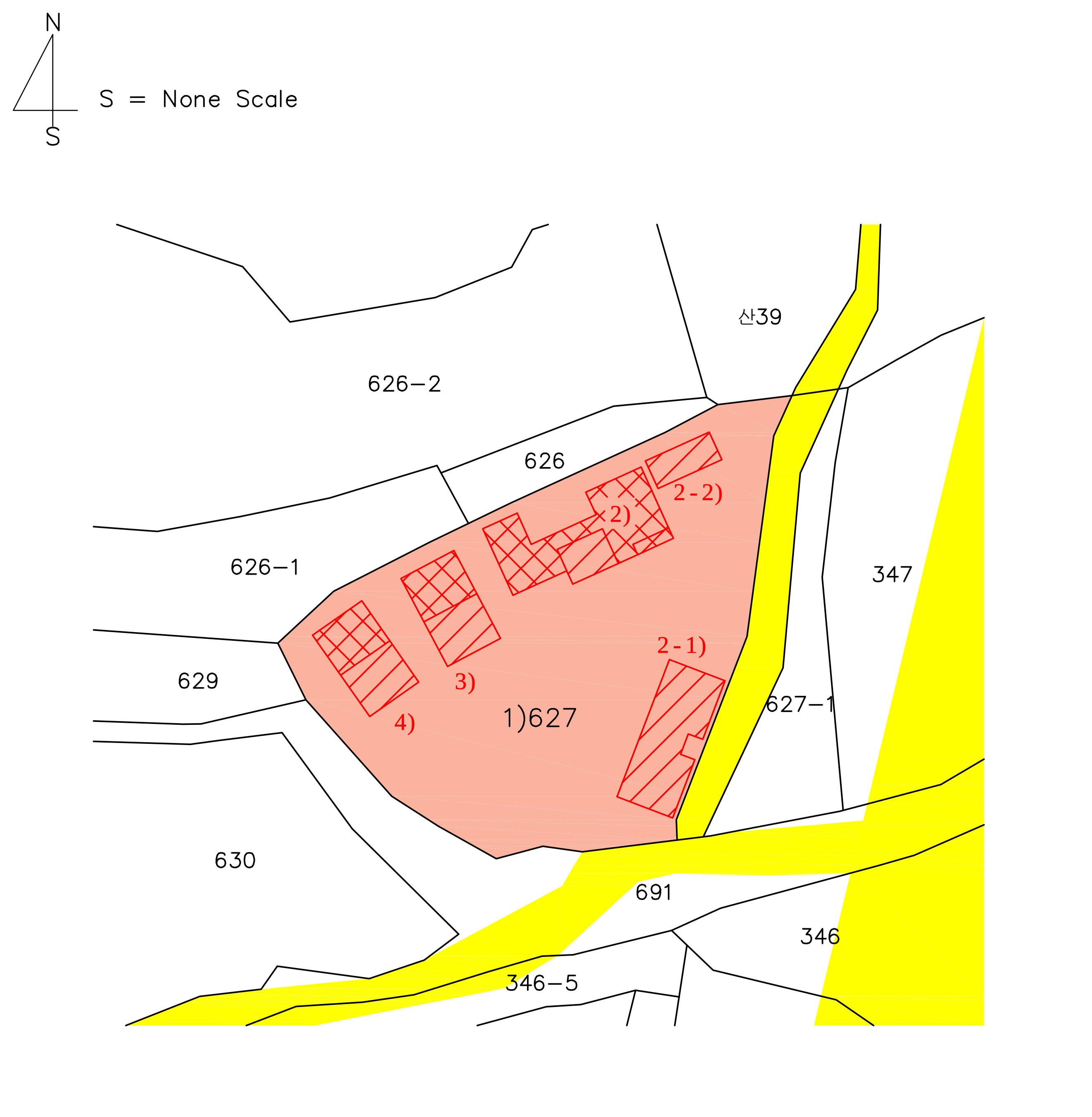


상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 거제시 장목면 관포리 627번지

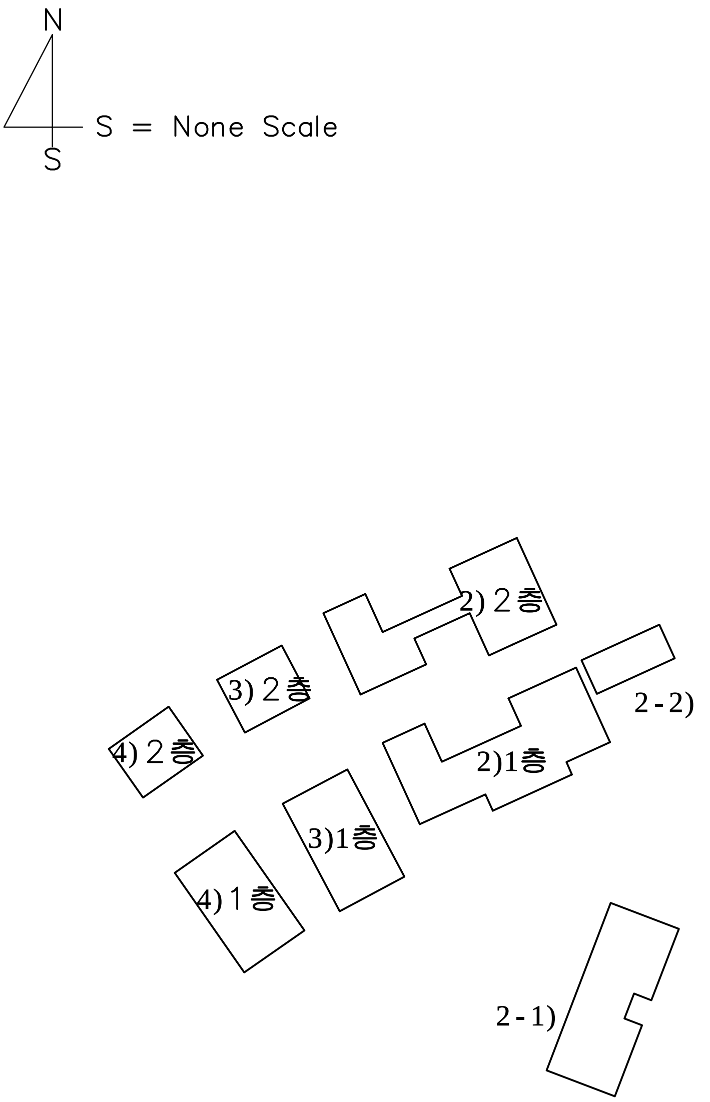


지 적 및 건 물 개 황 도



범 례						
		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1 층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2 층		제시외건물

지 적 및 건 물 개 황 도



건물 면적

2) 1층 : 약 105.73㎡
   2층 : 약 91.16㎡
2-1) 약 84.9㎡
2-2) 약 21㎡
3) 1층 : 약 60㎡
   2층 : 약 29.4㎡
4) 1층 : 약 60㎡
   2층 : 약 29.4㎡

범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

사 진 용 지

대상 전경

대상 토지

사 진 용 지

일련번호 2)

일련번호 2-1)

사 진 용 지

일련번호 2-2)

일련번호 3, 4)