

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박소광 소유물건(2025타경21585)

의뢰인: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일

감정평가서번호: nh250630-01

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.

남해감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
양 현 철

감정평가액	일십오억일천구백오십사만오천팔백이십원정(₩1,519,545,820.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목적	법원경매			
제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박소광 (2025타경21585)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.07 ~ 2025.07.08	2025.07.09		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,030	토지	1,030	-	848,870,000
	건물	433.55	건물	433.55	-	596,571,820
	제시외건물	(171.05)	제시외건물	171.05	-	74,104,000
합계					₩1,519,545,820	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 거제시 일운면 소동리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원 통영지원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령 및 규정에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가방법

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

나. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 비교하고 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

다. 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우(동 규칙 제12조 제2항 단서조항)에 해당하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 조건

없습니다.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 07월 07일부터 2025년 07월 08일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 기준시점 완료일자인 2025년 07월 08일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호2) 건물의 종물 및 부합물로 보이는 제시외건물 기호(㉠~㉡)이 소재합니다. 위치, 규모, 이용상황을 고려 시 토지의 정상적인 이용에는 영향이 없을 것으로 보여 감정목적에 고려하여 토지는 이에 구매됨이 없이 정상 평가하고 제시외건물은 개략적인 실측사정면적으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였습니다.
- 2) 본건 기호2) 건물의 연면적에 산입되지 않는 발코니, 계단실 등은 본건 건물에 포함하여 감정평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호3) 토지상에는 제시외건물 기호(㉢~㉣)이 소재합니다. 토지는 이에 구매됨이 없이 감정평가하되, 제시외건물이 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권행사를 제한하게 되는 경우의 토지가액은 명세표에 별도로 표기하였으며 제시외건물은 개략적인 실측 사정면적으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였습니다.
- 4) 본건 기호3) 토지상에 소재하는 활, 잡목, 조경수 등의 수목은 토지와 일체로 거래되는 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지 개요

기호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 지세	2025 개별지가 (원/㎡)
1	일운면 소동리 423-3	대	325	주상용	2종일주	세각(가)	사다리 평지	395,800
3	일운면 소동리 96-4	전	705	전	2종일주	소로한면	삼각형 완경사	305,600

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

기호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	일운면 소동리 242-7	대	354	단독주택	2종일주	세각(가)	부정형 평지	363,500
B	일운면 소동리 144	전	1,352	전	2종일주	맹지	부정형 완경사	246,500

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

[경상남도 거제시 주거지역]

경상남도 거제시 주거지역		2025.01.01 ~ 2025.07.08
기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	-0.848	2025년 05월까지의 지가변동률 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	-0.077	2025년 05월 지가변동률
(누 계) 2025.01.01 ~ 2025.07.08	-0.942 (0.99058)	(1 - 0.00848) * (1 - 0.00077 * 38/31)
2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용함.		

다. 지역요인 비교

본건이 비교표준지로, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

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(인근 상가와의 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(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 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, 자루형 획지), 방위, 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로 상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역, 지구, 구역, 기타규제, (입체이용제한 등))
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

[농경지대]

조 건	항 목 (세 항 목)
접근조건	교통의 편부 등(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등(일조, 통풍 등), 토양, 토질(토양, 토질의 양부), 관개, 배수 등(관개, 배수의 양부)
획지조건	면적, 경사 등(면적, 경사도, 경사의 방향), 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금, 용자금 등 조장의 정도), 규제의 정도
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
본건이 표준지 대비 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 획지조건(형상 등) 우세로 개별요인 우세합니다.								
기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	
3	B	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200	
본건이 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세로 개별요인 우세합니다.								

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), ” 2002두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(‘구’ 건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(2) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 유사 토지의 가격수준은 대지:@600,000원/㎡~@1,000,000원/㎡ 농경지:@500,000원/㎡~@1,000,000원/㎡ 내외 수준입니다.
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지 (거제시)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
1	일운면 소동리 000-0	대	2종일주	908,000	2022.04.20	소송(본건)
2	일운면 소동리 000-0	답	2종일주	726,000	2021.05.14	경매
3	일운면 소동리 000-0	대	2종일주	774,000	2020.09.18	담보
4	일운면 소동리 00	답	2종일주	631,000	2024.12.05	담보

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$$

*평가사례(거래사례)기준 표준지가격
= 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

*표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

2) 평가사례의 분석 및 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하며 최근의 사례로서, 가치형성의 유사성 등 비교가능성이 높은 평가사례 #2, #4를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 격차율 산정

< 선례 #2 / 표준지(A)>

구분	단가	시점수정 ^{*1)}	지역요인 ^{*2)}	개별요인 ^{*3)}	시산가격	격차율
선례(사례)기준 표준지단가	726,000	0.94411	1.000	1.087	745,056	2.069
기준시점 표준지공시지가	363,500	0.99058	1.00	1.000	360,076	

*1) 시점수정(2021.05.14 - 2025.07.08) - 경상남도 거제시 주거지역 지가변동률

*2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)

*3) 개별요인 : 아래 참조

가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
0.90	1.00	1.00	1.05	1.15	1.00	1.087

표준지는 선례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세하며, 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등) 우세로 개별요인 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 선례 #4 / 표준지(B)>

구분	단가	시점수정* ¹⁾	지역요인* ²⁾	개별요인* ³⁾	시산가격	격차율
선례(사례)기준 표준지단가	631,000	0.98934	1.000	1.080	674,215	2.761
기준시점 표준지공시지가	246,500	0.99058	1.00	1.00	244,178	

- *1) 시점수정(2024.12.05 - 2025.07.08) - 경상남도 거제시 주거지역 자가변동률
- *2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)
- *3) 개별요인 : 아래 참조

접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
1.20	1.00	0.90	1.00	1.00	1.080

표준지는 선례(사례) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세하며, 획지조건(형상 등) 열세로 개별요인 우세합니다.

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.06
표준지 B	2.76

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	363,500	0.99058	1.000	1.155	2.06	856,728	857,000
3	246,500	0.99058	1.000	1.200	2.76	808,717	809,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

(1) 실거래사례

[출처: 국토교통부 실거래가신고]

일련 번호	소재지 (거제시)	지목	용도 지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (거래시점)	기타
A	일운면 소동리 000	대	2종일주	7	857,142	2022.02.17	-
B	일운면 소동리 000-0	대	2종일주	281	551,601	2022.02.18	토지.건물 (내용년수만료)
C	일운면 소동리 000-0	전	2종일주	894	756,633	2021.01.10	-

(2) 사례선정 기준 및 거래사례의 선정

인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용 상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례 중 비교가능성이 높은 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의 2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서, 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 실거래사례 #B, #C를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준과 부합하고, 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

다. 시점수정

기 호	기 간	지가변동률(%)	비고
B	2022.02.18 ~ 2025.07.08	-6.274 (0.93726)	경상남도 거제시 주거지역
C	2021.01.10 ~ 2025.07.08	-5.359 (0.94641)	경상남도 거제시 주거지역

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인비교항목

[주택지대]

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(인근 상가와의 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(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 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, 자루형 획지), 방위, 고저 등(방위, 고저, 경사지), 접면도로 상태(각지, 2면획지, 3면획지)
행정적조건	행정상의 규제정도(용도지역, 지구, 구역, 기타규제, (입체이용제한 등))
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조 등(일조, 통풍 등), 토양, 토질(토양, 토질의 양부), 관개, 배수(관개의 양부, 배수의 양부), 재해의 위험성(수해의 위험성, 기타 재해의 위험성)
획지조건	면적, 경사 등(면적, 경사), 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

(2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	B	1.10	1.10	1.20	1.15	1.00	1.00	1.670

본건이 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(주위환경 등), 획지조건(접면도로의 상태 등) 우세로 개별요인 우세합니다.

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
3	C	1.20	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140

본건이 사례 대비 가로조건(농로의 상태 등) 우세하며, 획지조건(형상 등) 열세로 개별요인 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	551,601	1.000	0.93726	1.000	1.670	863,379	863,000
3	756,633	1.000	0.94641	1.000	1.140	816,337	816,000

4. 토지가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	857,000	863,000
3	809,000	816,000

나. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의거하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 본건 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토한바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 적절히 지지하고 있다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

기호	소재지 (거제시)	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일	기타
2	일운면 소동리 423-3	제1종근린 생활시설, 단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	433.55	2016.02.02	

2. 재조달원가

(1) 표준단가 결정

1) 표준단가 수준

[출처: 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,100,000	
	2,3층	단독주택 (다가구주택)		1,850,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비, 급배수설비 등	
냉난방설비	난방설비	
기타설비	승강기	

(3) 재조달원가 결정

상기 표준단가를 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 결정하였습니다.

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가 수정하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

기호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용 년수	경과 년수	잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1층	1,100,000	50	9	41	902,000	적용단가 = 재조달원가× (잔존년수/ (총)내용년수) 관찰감가
	2,3층	1,850,000	50	9	41	1,520,000	

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수(관찰감가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가

구분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1,3 토지	-	1,030	848,870,000	
토지 소계	-	1,030	848,870,000	
2 건물	-	433.55	596,571,820	
건물 소계	-	433.55	596,571,820	
토지.건물 합계			1,445,441,820	
제시외건물 합계	-	(171.05)	74,104,000	
감정평가액 (합계)			1,519,545,820	

2. 결정의견

인근지역 가격수준, 평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 건물가액의 합리성이 인정되므로 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거, 대상 부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정하였습니다.

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 거제시 일운면 소동리	423-3	대	제2종일반 주거지역	325	325	857,000	278,525,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 거제시 일운면 소동3길 6	423-3 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	101.01	101.01	902,000	91,111,020	1,100,000 x 41/50
					175.96	332.54	1,520,000	505,460,800	1,850,000 x 41/50
					156.58				
3	경상남도 거제시 일운면 소동리	96-4	전	제2종일반 주거지역	705	705	809,000	570,345,000	제시외건물 ㉠~㉡에 영향받는 토지가액 562,926,000
소 계								₩1,445,441,820	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 거제시 일운면 소동리	423-3 위 지상	주택 (옥상소재)	조적조 아스팔트싱글 지붕 단층	(53.46)	53.46	1,200,000	64,152,000	1,500,000 x 36/45 관찰감가
ㄴ	"	"	통로	샷시조 아크릴지붕 단층	(8.28)	8.28	200,000	1,656,000	300,000 x 10/15 관찰감가
ㄷ	"	"	창고	판널조	(6.60)	6.60	133,000	877,800	200,000

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	
				판넬지붕 단층					x 10/15 관찰감가
ㄹ	경상남도 거제시 일운면 소동리	96-4 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(30)	30	60,000	1,800,000	180,000 x 5/15 관찰감가
ㅁ	"	"	가추	목조 판넬지붕 단층	(26.20)	26.20	10,000	262,000	50,000 x 3/15 관찰감가
ㅂ	"	"	주택	콘테이너 강판지붕 단층	(18)	18	266,000	4,788,000	800,000 x 10/30 관찰감가
ㅅ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(9)	9	32,000	288,000	160,000 x 3/15 관찰감가
ㅇ	"	"	창고	함석조 함석지붕 단층	(8.51)	8.51	20,000	170,200	100,000 x 3/15 관찰감가
ㅈ	"	"	창고	목조 함석지붕 단층	(6)	6	10,000	60,000	50,000 x 3/15 관찰감가
ㅊ	"	"	창고	목조 함석지붕 단층	(5)	5	10,000	50,000	50,000 x 3/15 관찰감가
소 계 합 계								₩74,104,000	
								₩1,519,545,820.-	
				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 거제시 일운면 소동리 소재 '소동마을' 내 및 인근에 위치하며 부근은 국도 및 그 인근의 취락지대로 주택, 일부 상가, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 토지는 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 거리, 대중교통의 이용 등 제반 교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호1): 대체로 사다리형의 평지로 현황 '주상용건물'의 부지입니다.
기호3): 삼각형의 완경사지로 현황 '전' 입니다.

(4) 인접 도로상태

기호1): 남서측 및 남동측으로 노폭 약4m~5m 내외의 포장도로와 접합니다.
기호3): 북측으로 왕복2차선의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
기호3): 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합),
가축사육제한구역(모든축종사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: -

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

본건 기호2) 건물은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상3층으로

외벽: 석재 및 인조석 등 마감.

내벽: 벽지, 타일마감.

창호: 샷시창호.

(2) 이용상태

기호2) 건물은

1층: 근린생활시설.

2층~3층: 단독주택(다가구주택).

(3) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 전기설비, 난방설비, 승강기 등이 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

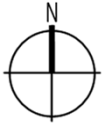
건물 감정평가요항표

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

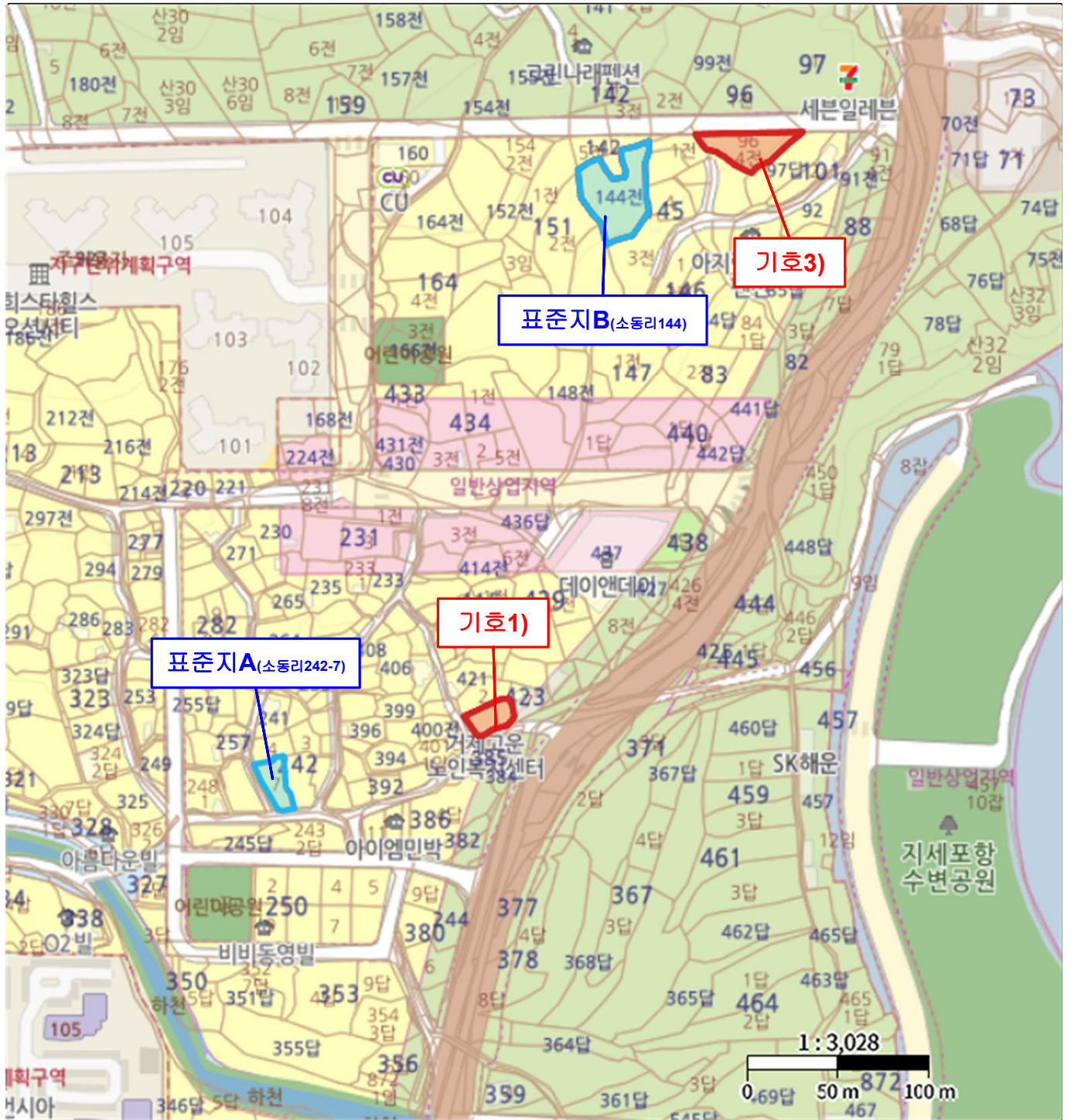
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

옥상 소재 제시외건물 기호㉠의 불법증축, 위반건축물 등의 여부는 재확인하시기 바랍니다.

상세 위치도

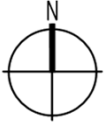


소재지	경상남도 거제시 일운면 소동리 423-3외
-----	-------------------------

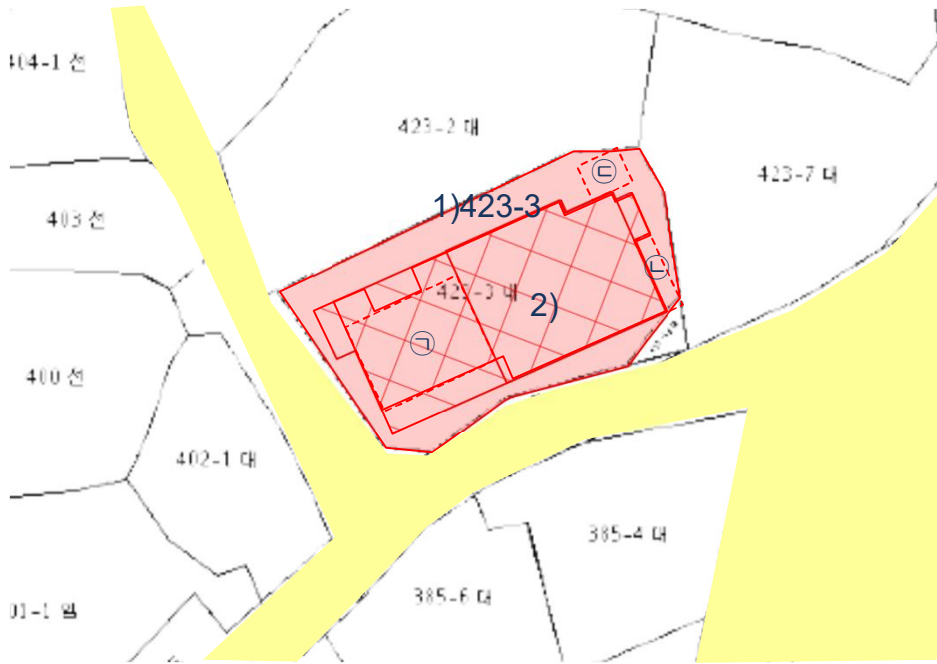


※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

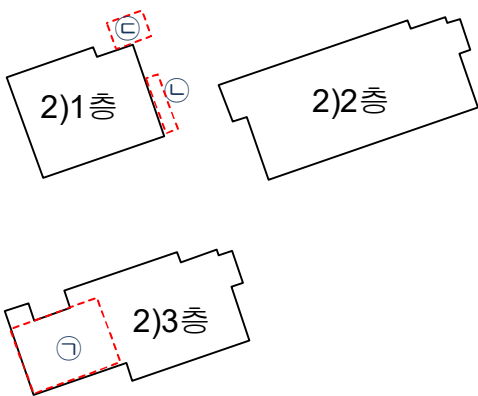
지적 및 건물개황도



S : 1 / 500



S : Non-Scale



본건 건물

2)1층: 101.01㎡
 2층: 175.96㎡
 3층: 156.58㎡

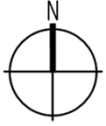
제시 외 건물

- ㉠ 조적조 아스팔트싱글지붕 단층(주택) 약53.46㎡
- ㉡ 샷시조 아크릴지붕 단층(통로) 약8.28㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약6.6㎡

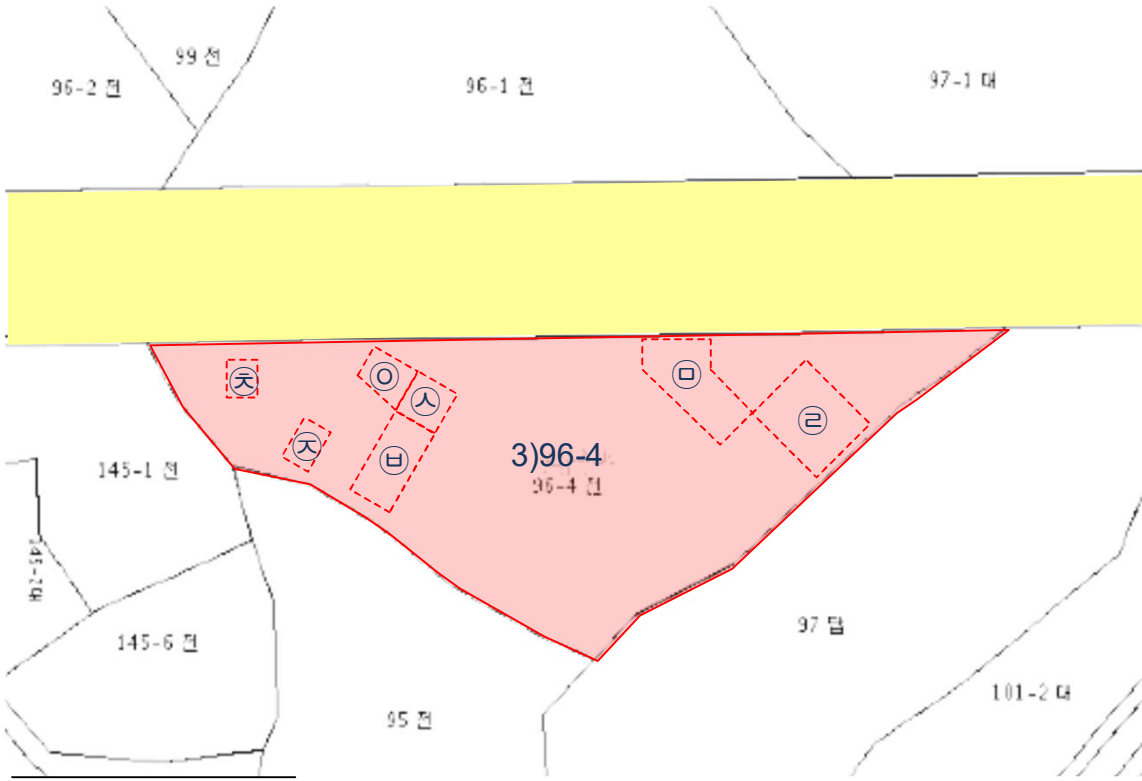
	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

지적 및 건물개황도

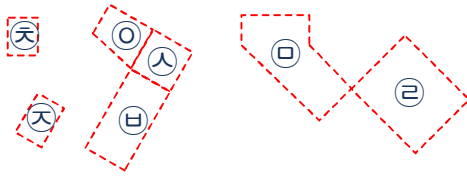


S : 1 / 500



S : 1 / 500

제시외 건물



- ㉞ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약30㎡
- ㉟ 목조 판넬지붕 단층(가추) 약26.2㎡
- ㊱ 콘테이너 강판지붕 단층(주택) 약18㎡
- ㊲ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약9㎡
- ㊳ 함석조 함석지붕 단층(창고) 약8.51㎡
- ㊴ 목조 함석지붕 단층(창고) 약6㎡
- ㊵ 목조 함석지붕 단층(창고) 약5㎡

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저축선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.



1



2



3











