


감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일
건명	최성우 소유물건 (2025타경21803)
번호	Y250812501

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.

 감정평가사사무소 윤승

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	삼익이천팔백이십육만삼천삼백원정 (₩328,263,300.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가목적	법원경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최성우 (2025타경21803)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.19	2025.08.18 ~2025.08.19	2025.08.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	631	토지	631	348,000	219,588,000
	건물	175.5	건물	175.5	-	95,874,300
	(제시외건물)	(77)	제시외건물	(77)	-	12,801,000
합계					₩328,263,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적 등

본건은 경상남도 거제시 사등면 지식리에 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/㎡;25/01)	비고
토지	①	사등면 지식리	823-2	대	631	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	177,500	
구분	기호	소재지	용도		구조		연면적 (㎡)	사용승인일			
건물	②	사등면 지식리 823-2	단독주택		경량철골구조 싱글지붕 2층		156.3	2003-08-28 (증축:2013-01-29)			
	②-1	사등면 지식리 823-2	창고		경량철골구조 싱글지붕 단층		19.2	2013-08-12			

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, 감정평가 목적을 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 2025년 08월 18일 ~ 2025년 08월 19일이며, 기준시점은 가격 조사를 완료한 2025년 08월 19일로 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

(1) 본건 기호 ① 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하고 있으나, 감정평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 정상 감정평가하였으며, 제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 참작한 원가법을 적용하여 감정평가하되, 면적은 개략적으로 실측 사정하였고, 감가수정은 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 토지에 영향을 미칠 경우 그 토지가액을 “토지건물감정평가명세

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표” 상 비교란에 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

- (2) 본건 기호 ②, ②-1 건물은 귀 제시목록상 "판넬지붕"이나, 현황 "싱글지붕"입니다.
- (3) 본건 기호 ② 건물 옥상에 소재하는 태양광설비는 건물의 부대설비로서 건물과 일체로 거래되는 관행에 따라 건물 감정평가시 이를 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 소유권 관계 등을 재확인하시기 바랍니다.
- (4) 본건 지상에 소재하는 관정, 조경석, 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- (5) 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 : 2025-01-01)

기호	소재지 (경남 거제시)	면적	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	사등면 지석리 935-2	284	대	단독	계획관리	세로 (가)	사다리 평지	190,900	

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
계획관리지역	2025-01-01 ~2025-08-19	0.058%	○ 지가변동률(%) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.030 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.017 ○ 산 식 $(1+0.00030) \times (1+0.00017 \times 50/30)$ ≈ 1.00058

※ 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
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저(경사지 등)
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
①	A	0.95	0.97	1.00	1.05	0.94	1.00	0.910
비교표준지 대비 본건은 가로조건(가로의 폭 등) 열세, 접근조건(교통의 편의성 등) 열세, 획지조건(조성의 정도 등) 우세, 행정적조건(행정상 규제정도 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	사등면 지식리 ○○○-○	284	대	계획관리	377,000	2023-06-15	담보
2	사등면 지식리 ○○○○	41.8	대	계획관리	362,000	2022-10-17	법원경매
3	사등면 지식리 ○○○-○	274	대	계획관리	222,627	2025-01-06	거래사례
4	사등면 지식리 ○○○○-○	226	잡	계획관리	685,840	2021-10-20	거래사례

(3) 인근지역 내 유사 토지 지가수준

용도지역	이용상황	지 가 수 준	비 고
계획관리지역	주거용	300,000원/m ² ~ 400,000원/m ² 수준	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

○ 산식

감정평가(거래)사례단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

공시지가 × 시점수정

○ 표준지 A / 감정평가(거래)사례 1

구 분	소재지 (경남 거제시)	단 가/ 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액	격차율	보정치
감정평가 (거래)사례 1	사등면 지식리 ○○○-○	377,000	1.01375	1.000	1.000	382,184	2.001	2.00
표준지 A	사등면 지식리 935-2	190,900	1.00058	-	-	191,011		
산정내역	사정보정	-						
	시점수정	거제시 계획관리지역		2023-06-15 ~ 2025-08-19		1.01375		
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.(1.000)						
	개별요인	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정	기 타	누 계
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
사례 대비 비교표준지는 개별요인 동일 또는 유사합니다.								

○ 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	2.00배	-	-

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)
①	A	190,900	1.00058	1.000	0.910	2.00	347,640	348,000

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
3	사등면 지식리 ○○○-○	274	대	계획관리	222,627	2025-01-06	적 용
4	사등면 지식리 ○○○○-○	226	잡	계획관리	685,840	2021-10-20	

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
계획관리지역	2025-01-06 ~2025-08-19	0.061%	○ 2025년 06월 : 0.017% ○ 산 식 (1-0.00025*26/31)*(1-0.00010)*(1+0.00020)*(1+0.00058)*(1-0.00031)*(1+0.00017)*(1+0.00017*50/30) ≒ 1.00061

※ 지가변동률이 고시되지 않은 경우 직전 월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인의 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등시 됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인의 비교

기호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
①	#3	1.00	1.10	1.25	1.10	1.06	1.00	1.603
사례 대비 본건은 접근조건(교통의 편의성 등) 우세, 환경조건(공급 및 처리시설의 상태 등) 우세, 획지조건(조성의 정도 등) 우세, 행정적조건(행정상 규제정도 등) 우세합니다.								

바. 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/m ²)	사 정 보정치	시 점 수 정 치	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
①	222,627	1.000	1.00061	1.000	1.603	357,089	357,000

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)
①	631	348,000	219,588,000	357,000	225,267,000
합계	631		219,588,000		225,267,000

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, 2024년) 기준 재조달원가의 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀/시멘트기와	4	1,179,000	40 (35~45)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트싱글/5.5m	4	604,000	35 (30~40)
재조달원가 결정				② : 1,100,000원/m ²	
				②-1 : 600,000원/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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

또는 상환기금법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였습니다.

기호	기준시점	사용승인일자	경과년수	잔존년수	내용년수	비고
②	2025-08-19	2003-08-28	21	18	35	관찰감가
②-1	2025-08-19	2013-08-12	12	23	35	

4. 건물단가의 결정

상기 제요인을 종합참작하여 하기 산식에 의하여 건물단가를 결정하였습니다.

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

기 호	용 도	제조달원가 (원/m ²)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
②	단독주택	1,100,000	18	35	565,714	565,000
②-1	참고	600,000	23	35	394,286	394,000

5. 건물 감정평가액

기 호	용 도	면적(m ²)	건물단가 (원/m ²)	금 액(원)	비고
②	단독주택	156.3	565,000	88,309,500	
②-1	참고	19.2	394,000	7,564,800	
합계		175.5		95,874,300	

IV. 감정평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거하여 공시지가기준 법 및 원가법으로 감정평가액을 결정하였으며, 구체적인 내역은 “토지건물감정평가명세표”를 참조 하시기 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 사등면 지석리	823-2	대	계획관리지역	631	631	348,000	219,588,000	제시외건물 소재 영향 감안시 토지가액 197,629,000
②	경상남도 거제시 사등면 지석리	823-2 위 지상	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 2층					현황 "싱글지붕"
	[도로명주소] 경상남도 거제시 사등면	지석3길 25-6		1층 2층	136.92 19.38	156.3	565,000	88,309,500	1,100,000 x 18/35 관찰감가
②-1			단독주택 (창고)	부속건물 경량철골구조 판넬지붕 단층	19.20	19.20	394,000	7,564,800	600,000 x 23/35 현황 "싱글지붕"
소 계								₩315,462,300	
	[제시외 건물]								
㉠	경상남도 거제시 사등면 지석리	823-2 위 지상	(주택)	조적조 싱글지붕 단층	(14)	14	514,000	7,196,000	1,000,000 x 18/35 관찰감가
㉡	경상남도 거제시 사등면 지석리	823-2 위 지상	(보일러실)	조립식패널조 패널지붕 단층	(4)	4	180,000	720,000	250,000 x 18/25 관찰감가
㉢	경상남도 거제시 사등면 지석리	823-2 위 지상	(가축)	목조 폴리카보네이트 지붕 단층	(29)	29	65,000	1,885,000	150,000 x 13/30 관찰감가

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			
㉔	경상남도 거제시 사등면 지석리	823-2 위 지상	(가추)	경량철골조 폴리카보네이트 지붕 단층	(12)	12	108,000	1,296,000	150,000 x 18/25 관찰감가
㉕	경상남도 거제시 사등면 지석리	823-2 위 지상	(다용도실)	경량철골조 패널지붕 단층	(6)	6	180,000	1,080,000	250,000 x 18/25 관찰감가
㉖	경상남도 거제시 사등면 지석리	823-2 위 지상	(파고라)	목조 목조지붕 2층 소재	(12)	12	52,000	624,000	120,000 x 13/30 관찰감가
소 계								₩12,801,000	
합 계								₩328,263,300.-	
이					하	여	백		

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

본건은 경상남도 거제시 사등면 지석리 소재 "지석마을" 내에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 관내 대중교통 사정을 고려시 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지에 위치한 사다리형의 토지로서, "단독주택용 건부지"로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 토지의 서측 및 북측으로 포장도로가 소재합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 ① 지상에 후첨 "지적 및 건물개항도"와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하고 있으나, 감정평가목적에 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.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○ 임대관계: 미상입니다.

○ 기 타

(1) 본건 지상에 소재하는 관정, 조경석, 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

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

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- ②) 경량철골구조 싱글지붕 2층건으로서,
외벽: 벽돌 및 스톤코트 등 마감.
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감.
창호: 새시창호입니다.

- ②-1) 경량철골구조 싱글지붕 단층건으로서,
외벽: 스톤코트 등 마감.
창호: 새시창호입니다.

(2) 이용상태

- ②) "단독주택"으로 이용 중입니다.
②-1) "창고"로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

- ②) 제반 급배수설비, 위생설비 및 난방설비, 태양광설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

본건 기호 ① 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하고 있어 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 참작한 원가법을 적용하여 감정평가하되, 면적은 개략적으로 실측 사정하였고, 감가수정은 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였습니다.

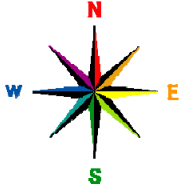
(5) 공부와의 차이

본건 기호 ②, ②-1 건물은 귀 제시목록상 "판넬지붕"이나, 현황 "싱글지붕"입니다.

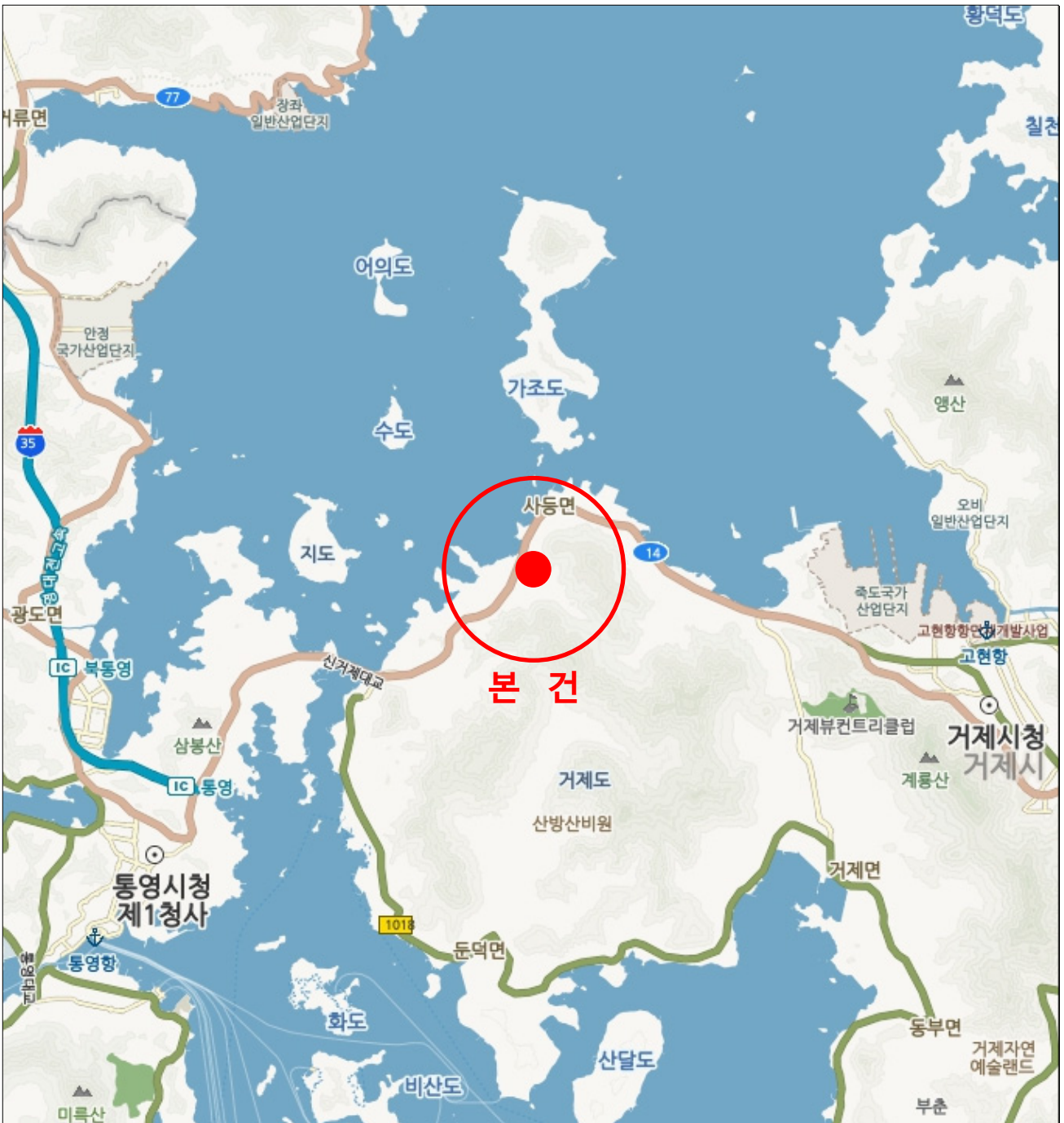
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상입니다.
- 기 타: 본건 기호 ② 건물 옥상에 소재하는 태양광설비는 건물의 부대설비로서 건물과 일체로 거래되는 관행에 따라 건물 감정평가시 이를 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 소유권 관계 등을 재확인하시기 바랍니다.

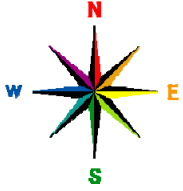
광역 위치도



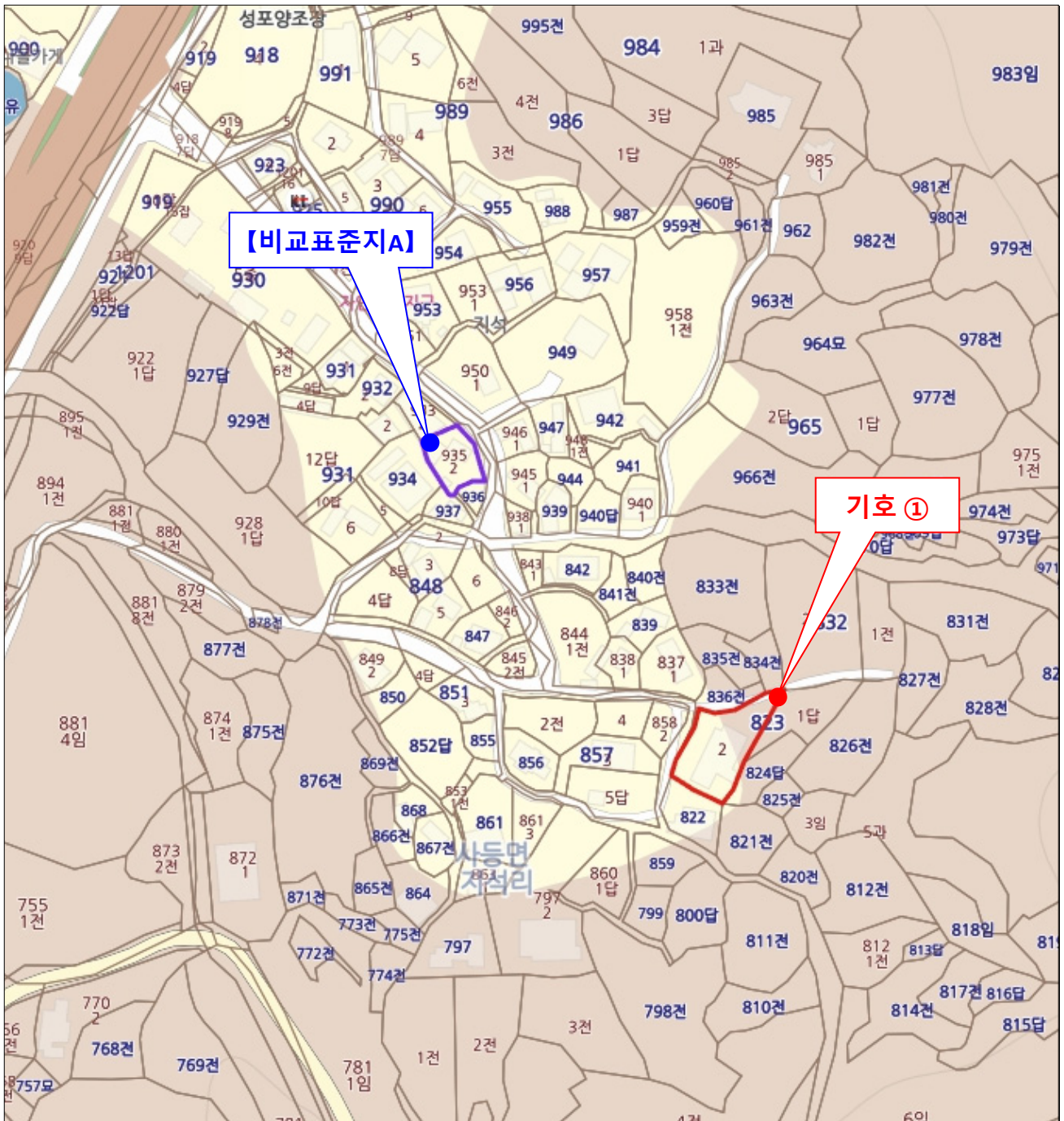
소재지	경상남도 거제시 사등면 지석리 823-2번지
-----	--------------------------



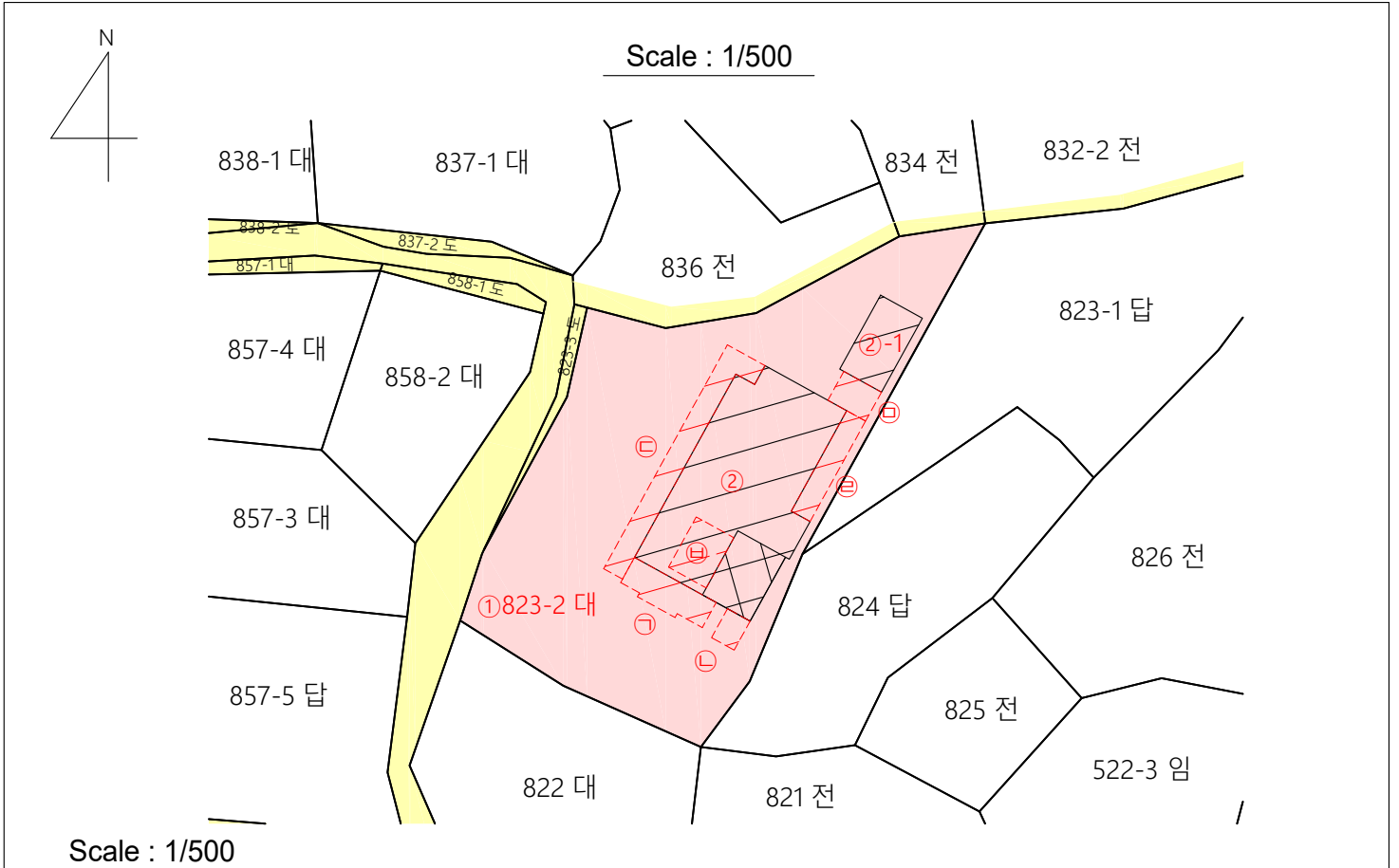
상 세 위 치 도



소재지 경상남도 거제시 사등면 지식리 823-2번지

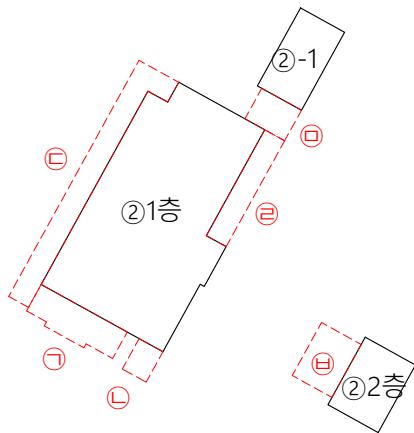


지적 및 건물개황도



[건물면적 산출]

- ②) 1층: 약 136.92㎡
- 2층: 약 19.2㎡
- ②-1) 약 19.2㎡



[제시외 건물]

- ㉠ 조적조 싱글지붕 단층(주택): 약 14㎡
- ㉡ 조립식패널조 패널지붕 단층(보일러실): 약 4㎡
- ㉢ 목조 폴리카보네이트지붕 단층(가주): 약 29㎡
- ㉣ 경량철골조 폴리카보네이트지붕 단층(가주): 약 12㎡
- ㉤ 경량철골조 패널지붕 단층(다용도실): 약 6㎡
- ㉥ 목조 목조지붕 2층 소재(파고라): 약 12㎡

범례

- | | | | |
|----------|--------|----------|------------|
| 감정평가대상토지 | 도시계획도로 | 감정평가건물1층 | 감정평가건물3층이상 |
| 도로 | 구거 | 감정평가건물2층 | 제시외 건물 |

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경: 기호 ㉔ 1층]

사 진 용 지



[본건 전경: 기호 ② 2층]

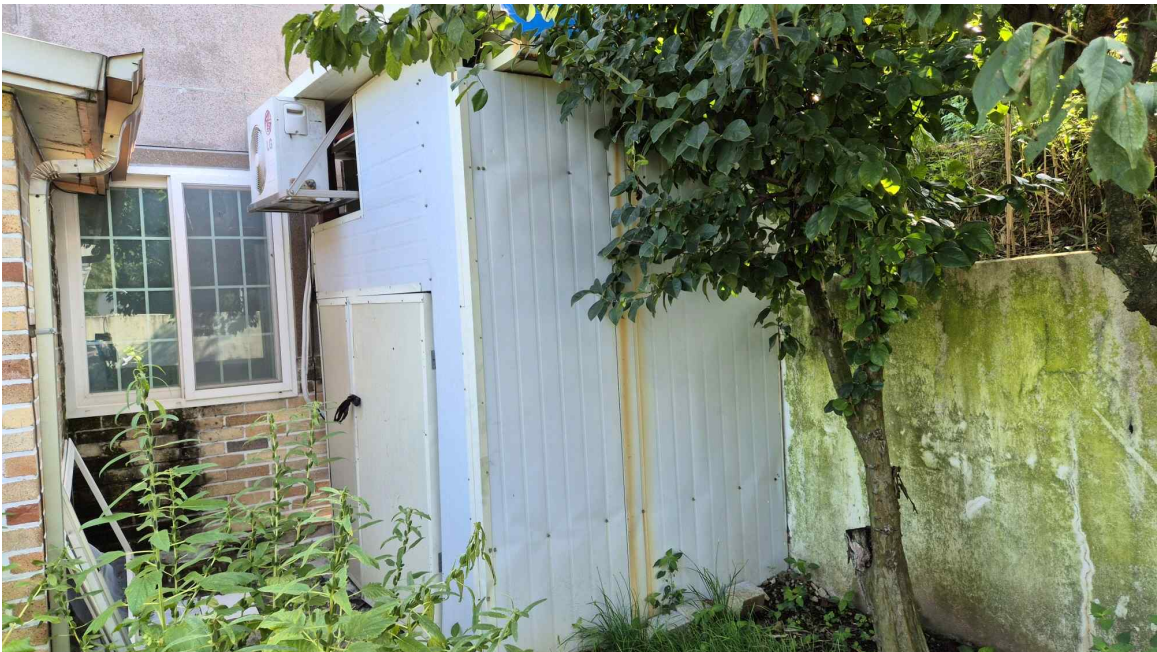


[본건 전경: 기호 ②-1]

사 진 용 지

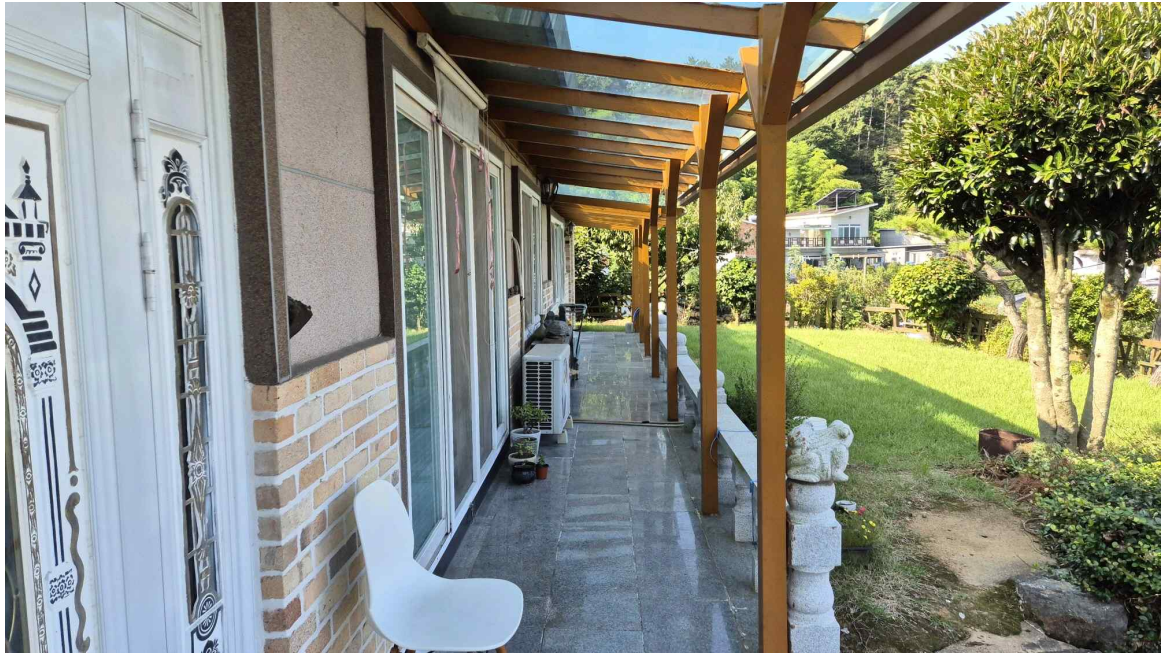


[제시외 건물: 기호 ㉠]

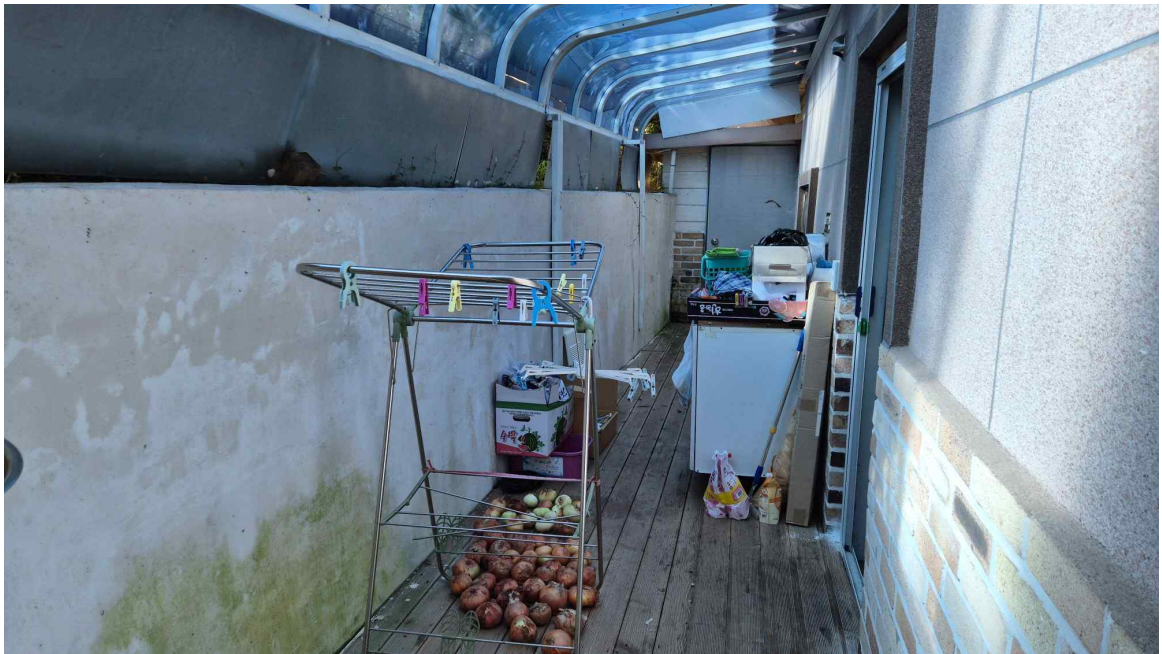


[제시외 건물: 기호 ㉡]

사 진 용 지



[제시외 건물: 기호 ㉔]



[제시외 건물: 기호 ㉔]

사 진 용 지



[제시외 건물: 기호 ㉔]

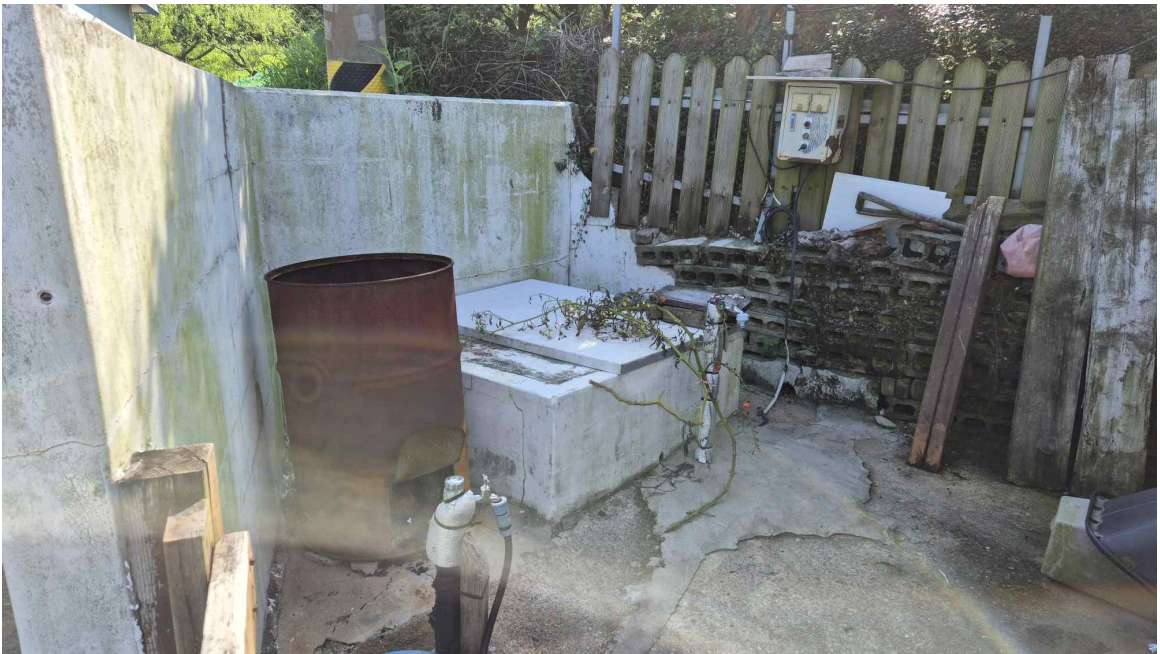


[제시외 건물: 기호 ㉕]

사 진 용 지



[태양광설비]



[관정]