

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 시온토건
소유물건(2025타경21276)

의뢰인: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일

감정평가서번호: ED250423-1-1

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.

이든감정평가법인(주) 경남지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 형 성

이든감정평가법인(주) 경남지사 (서명또는인)

감정평가액	사십삼억삼천이백만원정(₩4,332,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	창원지방법원 통영지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 시온토건 (2025타경21276)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.02	2025.04.30 ~ 2025.05.02	2025.05.07	
감 정 평 가 내 용	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
	아파트	20개호 이	아파트 하	20개호 여	- 백	4,332,000,000
	합 계					₩4,332,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 연초면 한내리 소재 '거제한내공단' 북동측 인근에 위치하는 구분건물(한내시온숲속의아침뷰 101동 18층 1803호외)으로, 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

가. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 근거하여 적정하게 감정평가하였음.

나. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 05월 02일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 04월 30일 및 2025년 05월 02일, 2일간 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적, 이용 상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거 하였음.
- 나. 본건은 점유자의 폐문·부재로 인하여 외부관찰, 주위탐문, 건축물현황도 등에 의하여 파악하였음.
- 다. 집합건물은 구분건물과 토지의 소유권이 일체로 거래되는바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적 등을 고려하여 토지 및 건물가격을 배분하여 후첨 “구분건물평가명세표”에 병기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 집합건물은 등기사항전부증명서상 2020.07.28일자로 민간임대주택등록이 되어 있는바 경매 진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.

II 감정평가 방법

1. 감정평가 관련 규정

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 (기준)

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가업자가 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.
- ④ 제2항의 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로, 합리성 검토는 생략하였음.

III 대상물건의 개요

소재지		경상남도 거제시 연초면 한내리 935 [도로명주소 : 경상남도 거제시 연초면 한내로 55]			
건물명		한내시온숲속의아침뷰			
용도		공동주택(아파트)		사용승인일	2024-05-31
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)
일련 번호	동/층/호수				
1	101/18/1803	74.9912	72.36230	147.3535	85.3612
2	101/16/1604	74.9912	72.36230	147.3535	85.3612
3	104/17/1703	84.9194	82.21280	167.1322	96.6623
4	104/20/2002	84.8840	81.54080	166.4248	96.6220
5	103/20/2002	74.9912	72.36230	147.3535	85.3612
6	103/20/2001	74.9912	72.36230	147.3535	85.3612
7	102/16/1604	84.8840	81.54080	166.4248	96.6220
8	102/18/1803	84.8840	81.54080	166.4248	96.6220
9	102/20/2002	74.9521	73.32960	148.2817	85.3167
10	102/20/2001	74.9912	72.36230	147.3535	85.3612
11	105/20/2001	84.8840	81.54080	166.4248	96.6220
12	108/20/2002	59.9931	64.15200	124.1451	68.2891
13	108/20/2001	59.9931	64.15200	124.1451	68.2891
14	107/18/1803	59.9931	64.15200	124.1451	68.2891
15	108/20/2003	59.9931	64.15200	124.1451	68.2891
16	106/20/2001	74.9912	72.36230	147.3535	85.3612
17	105/19/1904	84.8840	81.54080	166.4248	96.6220
18	105/19/1903	84.9194	82.21280	167.1322	96.6623
19	105/20/2002	84.8840	81.54080	166.4248	96.6220
20	106/20/2002	74.9912	72.36230	147.3535	85.3612

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

IV 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1. 가격참고 자료

가. 인근지역 유사 부동산 사례

인근지역의 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : KAIS, KAPA HUB PLUS, 등기사항전부증명서】

기 호	소재지 (거제시)	건물명 동/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (평가금액) (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일	거래시점 (기준시점)	비고
1	연초면 한내리 935	한내시온 숲속의아침뷰 106/16/160*	84.8840	250,000,000	2,945,196	2024-05-31	2024-10-23	실거래
2	연초면 한내리 935	한내시온 숲속의아침뷰 109/16/160*	74.9912	190,000,000	2,533,631	2024-05-31	2024-10-23	실거래
3	연초면 한내리 935	한내시온 숲속의아침뷰 106/16/150*	84.8840	269,000,000	3,169,031	2024-05-31	2024-07-11	기타 담보
4	연초면 죽토리 1238	연초일성 유수안 104/15/150*	84.6651	281,100,000	3,320,140	2018-05-16	2024-06-05	실거래
5	고현동 1081-18	이편한세상 105/20/200*	84.9977	233,000,000	2,741,251	2015-02-09	2024-07-10	실거래
6	양정동 885	거제수월 힐스테이트 103/20/200*	84.9281	266,000,000	3,132,061	2012-04-19	2024-12-23	실거래
7	양정동 886	거제수월 힐스테이트 102/23/230*	84.9281	282,500,000	3,326,343	2012-04-19	2025-03-08	실거래

나. 인근 유사 부동산 가격수준

층별, 향별 차이 및 내부 인테리어 상태 등에 따라 차이를 보이고 있음.
: 약 2,800,000 원/㎡ 내외인 것으로 탐문조사 되었음.

2. 거래사례의 선정

상기 참고자료 중 대상과 인근에 소재하여 위치적 유사성이 있으며, 전유면적·이용 상황 등의 물적 유사성이 커서 가치형성요인의 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 사례 기호 “1” 를 선정하였음.

【출처 : KAIS, 등기사항전부증명서】

기호	소재지 (거제시)	건물명 동/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일	거래시점
1	연초면 한내리 935	한내시온 숲속의아침뷰 106/16/160*	84.8840	250,000,000	2,945,196	2024-05-31	2024-10-23

3. 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 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4. 시점수정

가. 매매가격지수

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 평가 대상 물건의 물적 특성 및 지리적 비교가능성을 고려하여 “경상남도 거제시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태일시 발표된 시점까지의 가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 산정

구분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 09월) 가격지수	80.3
대상물건의 기준시점(2025년 03월) 가격지수	77.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$77.9/80.3 \approx 0.97011$

※ 거래시점 : 2024.10.23, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.02, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함.

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번1/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번2/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번3/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번4/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번5/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 열세함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번6/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 열세함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번7/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번8/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로, 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번9/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 열세함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번10/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	위치별 효용 등에서 열세함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번11/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번12/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번13/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번14/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번15/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번16/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번17/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번18/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번19/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경21276

가치형성요인		검토의견	격차율 (연번20/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.000

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

연번	산 식	사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적 = 시산가액					
	사례단가 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	본건면적 (㎡)	산정 (원)	시산가액 (원)
1	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	74.9912	214,262,164	214,000,000
2	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	74.9912	214,262,164	214,000,000
3	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.9194	242,628,660	243,000,000
4	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.8840	242,527,517	243,000,000
5	2,945,196	1.000	0.97011	0.990	74.9912	212,119,542	212,000,000
6	2,945,196	1.000	0.97011	0.990	74.9912	212,119,542	212,000,000
7	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.8840	242,527,517	243,000,000
8	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.8840	242,527,517	243,000,000
9	2,945,196	1.000	0.97011	0.990	74.9521	212,008,944	212,000,000
10	2,945,196	1.000	0.97011	0.990	74.9912	212,119,542	212,000,000
11	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.8840	242,527,517	243,000,000
12	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	59.9931	171,410,131	171,000,000
13	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	59.9931	171,410,131	171,000,000
14	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	59.9931	171,410,131	171,000,000
15	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	59.9931	171,410,131	171,000,000
16	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	74.9912	214,262,164	214,000,000
17	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.8840	242,527,517	243,000,000
18	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.9194	242,628,660	243,000,000
19	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	84.8840	242,527,517	243,000,000
20	2,945,196	1.000	0.97011	1.000	74.9912	214,262,164	214,000,000

※ 시산가액은 십만 원 단위에서 사사오입하였음.

V 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 참고 가격자료(인근 유사부동산의 평가사례, 거래사례) 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는바, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 [도로명주소 : 경상남도 거제시 연초면 한내로 55]			
연번	한내시온숲속의아침뷰	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	101/18/1803	74.9912	85.3612	214,000,000
2	101/16/1604	74.9912	85.3612	214,000,000
3	104/17/1703	84.9194	96.6623	243,000,000
4	104/20/2002	84.8840	96.6220	243,000,000
5	103/20/2002	74.9912	85.3612	212,000,000
6	103/20/2001	74.9912	85.3612	212,000,000
7	102/16/1604	84.8840	96.6220	243,000,000
8	102/18/1803	84.8840	96.6220	243,000,000
9	102/20/2002	74.9521	85.3167	212,000,000
10	102/20/2001	74.9912	85.3612	212,000,000
11	105/20/2001	84.8840	96.6220	243,000,000
12	108/20/2002	59.9931	68.2891	171,000,000
13	108/20/2001	59.9931	68.2891	171,000,000
14	107/18/1803	59.9931	68.2891	171,000,000
15	108/20/2003	59.9931	68.2891	171,000,000
16	106/20/2001	74.9912	85.3612	214,000,000
17	105/19/1904	84.8840	96.6220	243,000,000
18	105/19/1903	84.9194	96.6623	243,000,000
19	105/20/2002	84.8840	96.6220	243,000,000
20	106/20/2002	74.9912	85.3612	214,000,000
합 계				4,332,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
① 1	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층			214,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 147.3535㎡	
					지1층	60.5939			
					1층	78.7294			
					2~16층 각	390.8776			
					17,18층 각	309.4667			
					19,20층 각	200.8763			
		동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9			
		"	"	"	(내) 철근콘크리트구조				
					18층1803호	74.9912	74.9912		
					①소유권	85.3612			
				55,113.9x----		85.3612			
				/대지권	55,113.9				
				토지·건물		배분내역			
				토지:		42,800,000			
				건물:		171,200,000			
2	"	"	"	철근콘크리트구조 16층1604호			214,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 147.3535㎡	
					지1층	74.9912			
					1층	74.9912			
					2~16층 각	390.8776			
					17,18층 각	309.4667			
					19,20층 각	200.8763			
					①소유권	85.3612			
					55,113.9x----		85.3612		
					/대지권	55,113.9			
					토지·건물		배분내역		
				토지:		42,800,000			
				건물:		171,200,000			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
①	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층					
					지4층	14.7236			
					지3층	28.7236			
					지2층	56.1751			
					지1층	66.3094			
					1층	103.7911			
					2~17층 각	454.174			
					18~20층 각	218.3523			
3	동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9				
4	"	"	"	철근콘크리트구조 17층1703호	84.9194	84.9194	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 167.1322㎡	
					①소유권	96.6623			
					55,113.9x----	96.6623			
					/대지권	55,113.9			
					토지·건물	배분내역			
					토지:	48,600,000			
					건물:	194,400,000			
4	"	"	"	철근콘크리트구조 20층2002호	84.884	84.884	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 166.4248㎡	
					①소유권	96.622			
					55,113.9x----	96.622			
					/대지권	55,113.9			
					토지·건물	배분내역			
					토지:	48,600,000			
					건물:	194,400,000			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2~20층 각		14 14 64.2714 64.2714 70.9735 390.8776		
①	동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9			
5	"	"	"	(내) 철근콘크리트구조 20층2002호	74.9912	74.9912	212,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 147.3535㎡
				①소유권	85.3612			
				55,113.9x---- /대지권	85.3612 55,113.9	85.3612		
				토지·건물 토지: 건물:		배분내역 42,400,000 169,600,000		
6	"	"	"	철근콘크리트구조 20층2001호	74.9912	74.9912	212,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 147.3535㎡
				①소유권	85.3612			
				55,113.9x---- /대지권	85.3612 55,113.9	85.3612		
				토지·건물 토지: 건물:		배분내역 42,400,000 169,600,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
① 7	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층			243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 166.4248㎡
				지3층	28			
				지2층	64.0318			
				지1층	70.8188			
				1층	85.525			
				2~16층 각	419.2286			
				17, 18층 각	327.4456			
				19, 20층 각	200.8763			
①	동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9			
"	"	"	"	(내) 철근콘크리트구조 16층1604호	84.884	84.884	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 166.4248㎡
				①소유권	96.622			
				/대지권	55,113.9x----	96.622		
					토지·건물	배분내역		
					토지:	48,600,000		
					건물:	194,400,000		
8	"	"	"	철근콘크리트구조 18층1803호	84.884	84.884	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 166.4248㎡
				①소유권	96.622			
				/대지권	55,113.9x----	96.622		
					토지·건물	배분내역		
					토지:	48,600,000		
					건물:	194,400,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9	"	"	"	철근콘크리트구조 20층2002호	74.9521	84.9521	212,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 148.2817㎡
					85.3167			
					55,113.9x---	85.3167		
					/대지권 55,113.9			
					토지·건물	배분내역		
					토지:	42,400,000		
					건물:	169,600,000		
10	"	"	"	철근콘크리트구조 20층2001호	74.9912	74.9912	212,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 147.3535㎡
					85.3612			
					55,113.9x---	85.3612		
					/대지권 55,113.9			
					토지·건물	배분내역		
					토지:	42,400,000		
					건물:	169,600,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
① 11	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층			243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 166.4248㎡		
						지2층			63.0298	
						지1층			63.0298	
						1층			84.0567	
						2~18층 각			436.5999	
		19,20층 각	327.4761							
		동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9				
		"	"	"	(내) 철근콘크리트구조					
					20층2001호	84.884	84.884			
					①소유권	96.622				
					/대지권	55,113.9x----	96.622			
					55,113.9					
				토지·건물		배분내역				
				토지:		48,600,000				
				건물:		194,400,000				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고								
					공 부	사 정										
①	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층	지3층	59.7827										
					지2층	66.1604										
					지1층	71.0802										
					1층	75.0436										
					2층	271.6038										
					3~20층 각	331.0508										
					동 소	935				대	계획관리지역	55,113.9				
					12	"				"	"	(내) 철근콘크리트구조 20층2002호	59.9931	59.9931	171,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 124.1451㎡
											①소유권	68.2891				
											/대지권	55,113.9x----	68.2891			
				55,113.9												
				토지·건물		배분내역										
				토지:		34,200,000										
				건물:		136,800,000										
13	"	"	"	철근콘크리트구조 20층2001호	59.9931	59.9931	171,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 124.1451㎡								
			①소유권	68.2891												
			/대지권	55,113.9x----	68.2891											
				55,113.9												
				토지·건물		배분내역										
				토지:		34,200,000										
				건물:		136,800,000										

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
① 15	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
		동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9		
	"	"	"	(내) 철근콘크리트구조 20층2003호	59.9931	59.9931	171,000,000 비준가액 (공용면적 포함) 124.1451㎡	
			①소유권	68.2891				
			/대지권	55,113.9x----	68.2891			
				55,113.9				
				토지·건물		배분내역		
				토지:		34,200,000		
				건물:		136,800,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
① 16	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2~17층 각 18~20층 각				
	동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9			
	"	"	"	(내) 철근콘크리트구조 20층2001호	74.9912	74.9912	214,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 147.3535㎡
				①소유권	85.3612			
				/대지권	55,113.9x----	85.3612		
					토지·건물	배분내역		
					토지:	42,800,000		
					건물:	171,200,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
①	경상남도 거제시 연초면 한내리 [도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	935 한내시은 숲속의 아침뷰 105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
17	동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9			
	"	"	"	(내) 철근콘크리트구조 19층1904호	84.884	84.884	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 166.4248㎡
			①소유권	96.622				
			/대지권	55,113.9x---- 55,113.9	96.622			
18	"	"	"	철근콘크리트구조 19층1903호	84.9194	84.9194	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 167.1322㎡
			①소유권	96.6623				
			/대지권	55,113.9x---- 55,113.9	96.6623			
				토지·건물 토지: 건물:		배분내역 48,600,000 194,400,000		
				토지·건물 토지: 건물:		배분내역 48,600,000 194,400,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
19	"	"	"	철근콘크리트구조 20층2002호	84.884	84.884	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 166.4248㎡
				①소유권	96.622	96.622		
				/대지권	55,113.9x----	55,113.9		
	경상남도 거제시 연초면 한내리	935	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
	[도로명주소] 경상남도 거제시 연초면 한내로 55	한내시온 숲속의 아침뷰 106동		지4층	72.2782			
				지3층	72.2782			
				지2층	72.2782			
				지1층	79.8099			
				1층	94.0543			
				2~17층 각	496.5018			
				18~20층 각	190.0013			
①	동 소	935	대	계획관리지역	55,113.9			
				(내)				
20	"	"	"	철근콘크리트구조 20층2002호	74.9912	74.9912	214,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 147.3535㎡
				①소유권	85.3612	85.3612		
				/대지권	55,113.9x----	55,113.9		
					토지·건물			
					토지:	42,800,000		
					건물:	171,200,000		
합 계							₩4,332,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 거제시 연초면 한내리 소재 '거제한내공단' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 공단, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근 버스정류장까지의 거리, 운행간격 등을 고려할 시 제반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 101동 16층 1604호외 19개호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 돌붙임 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 추정되며, 점유자의 폐문·부재로 인하여 외부관찰, 주위탐문 등에 의하여 파악하였으니 경매 진행시 참고 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 소화전설비, E/V설비, 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 현황 공히 '공동주택(아파트) 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 외곽으로 포장도로가 개설되어 있으며, 주출입구는 남서측에 위치함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 지구단위계획구역(지구단위계획 등 기타문의사항 도시계획과 확인 요망), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-10-23)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-10-23)(저축), 가축사육제한구역(닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(말 양 염소 산양 사슴 닭 오리 메추리 돼지 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법> 영농여건불리농지.

(9) 공부와의 차이

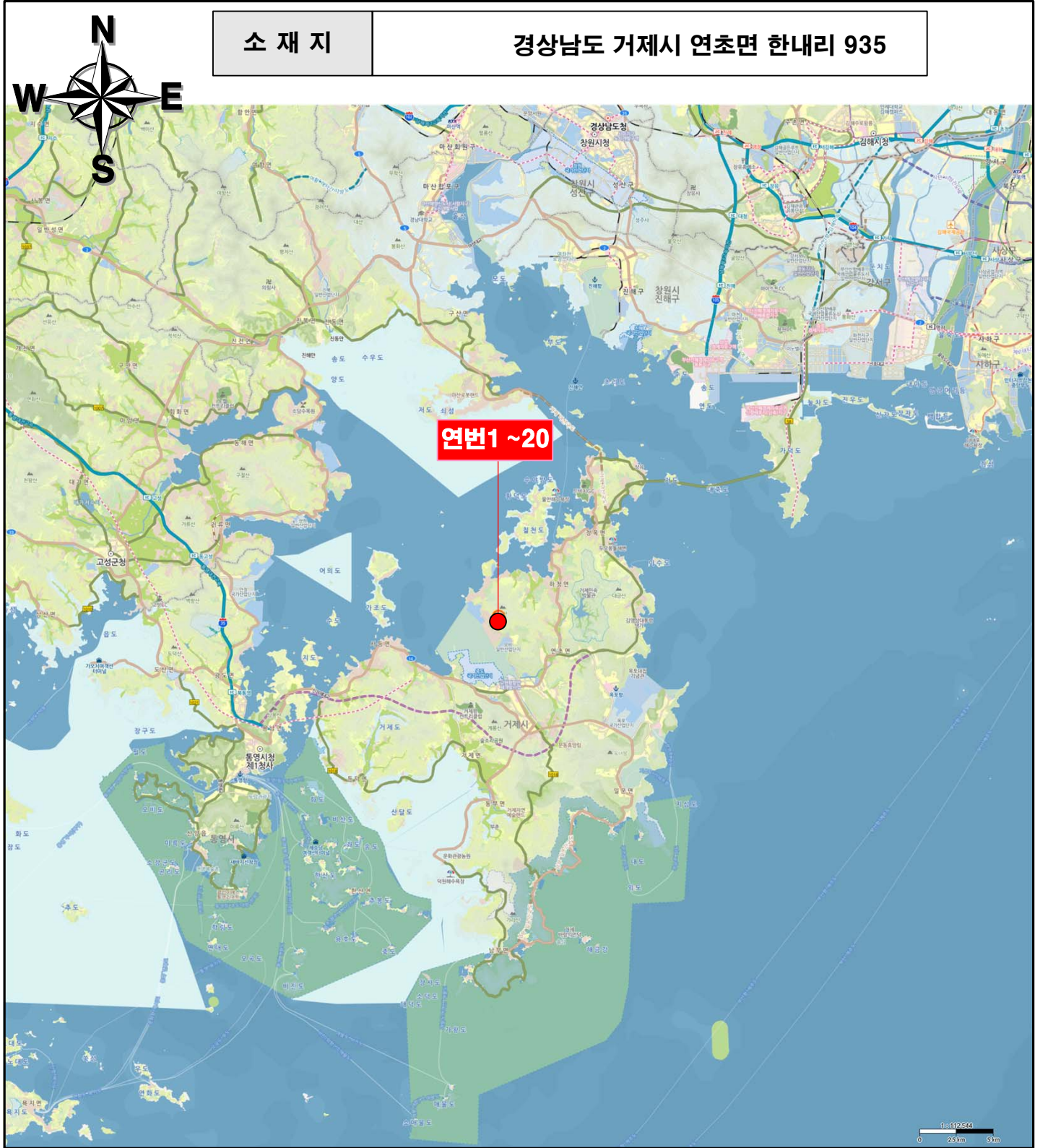
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

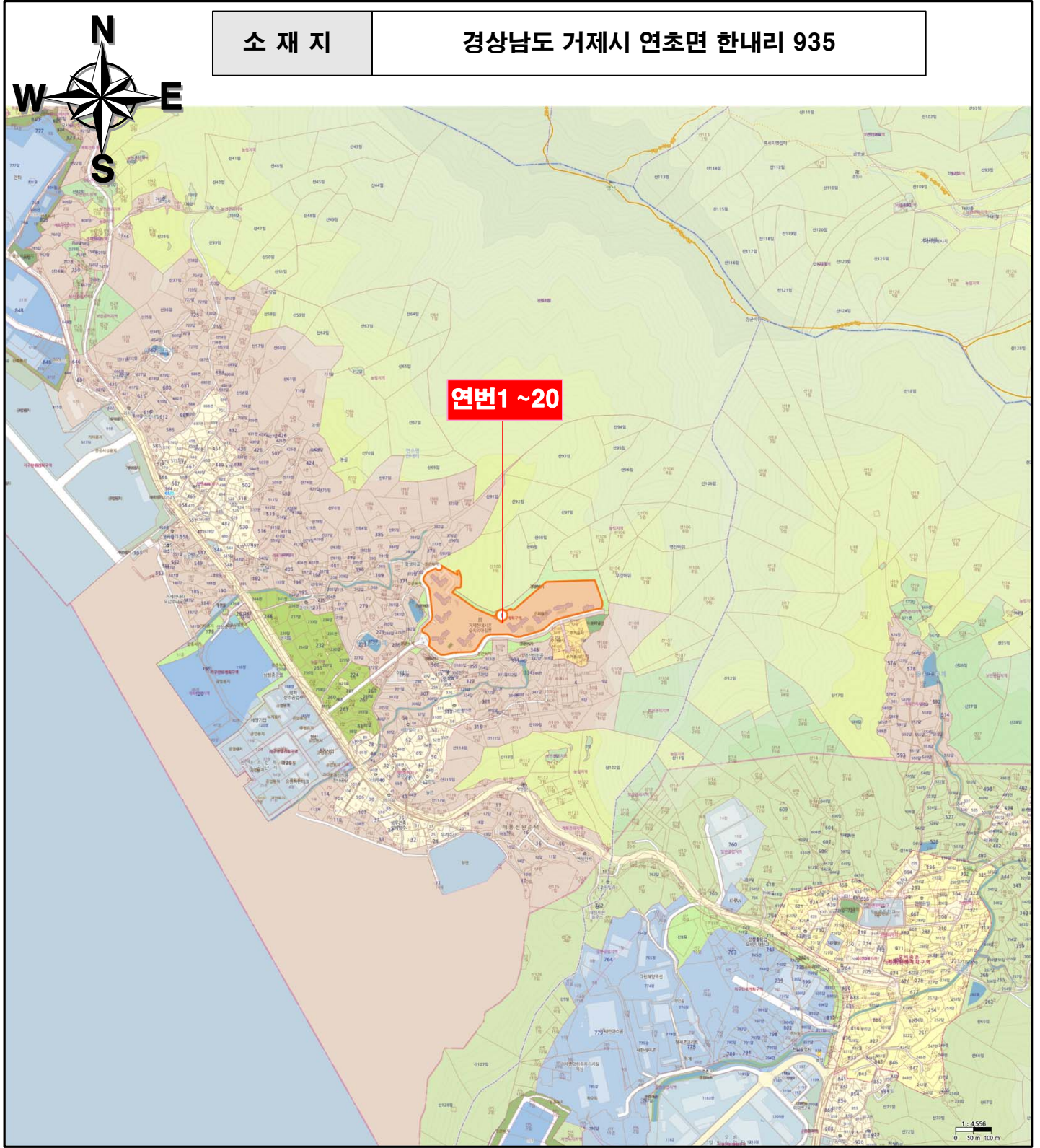
임대관계:미상임.

기 타:없음.

광역 위치도



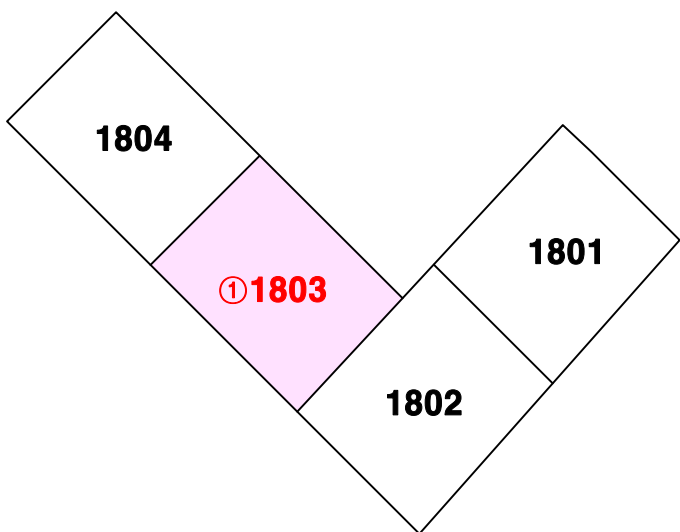
상세 위치도



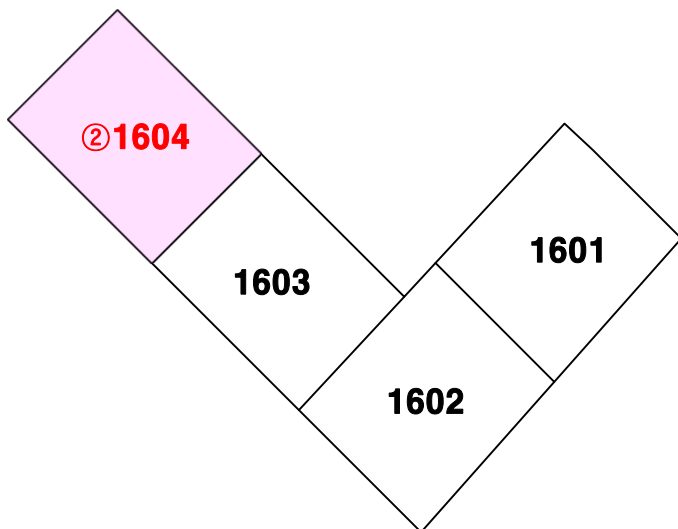
호 별 배 치 도



소재지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 한내시온숲속의아침뷰
-----	------------------------------------



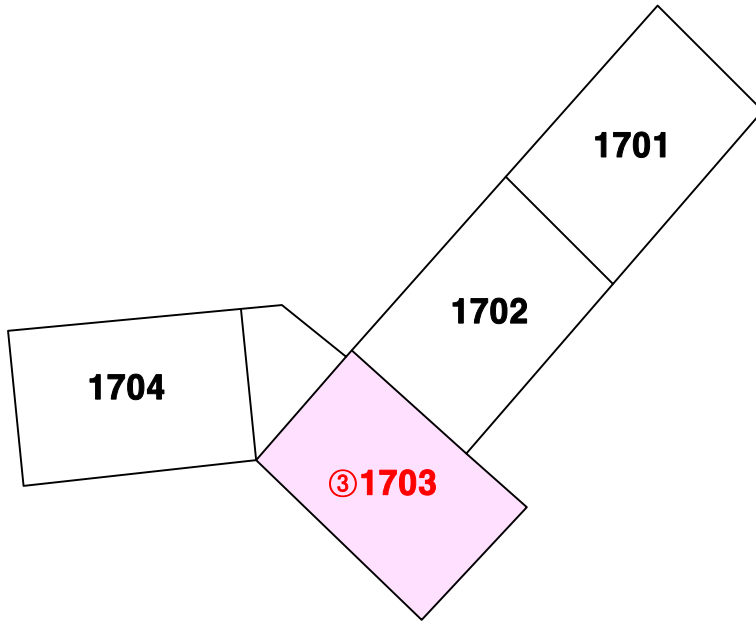
<101동>



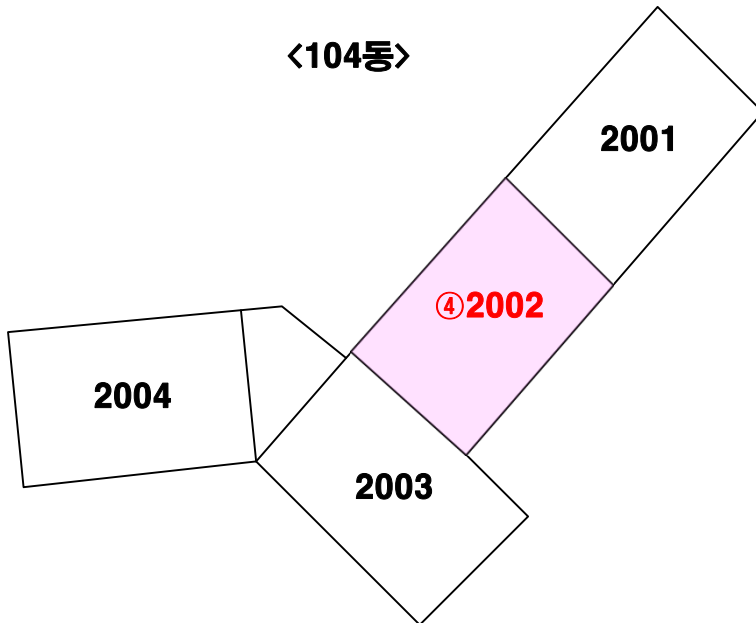
호 별 배 치 도



소재지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 한내시온숲속의아침뷰
-----	------------------------------------



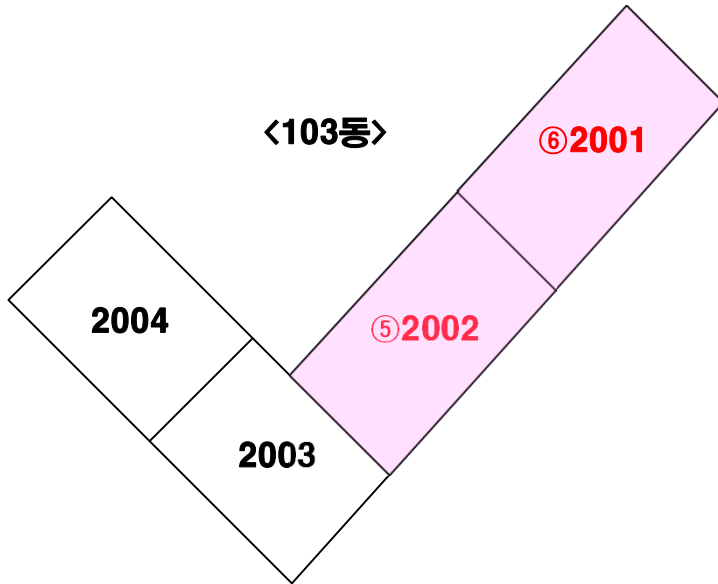
<104동>



호 별 배 치 도



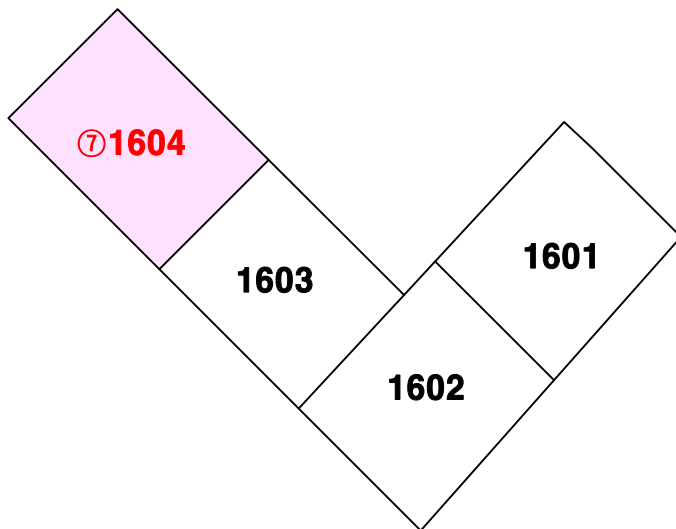
소 재 지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 한내시온숲속의아침뷰
-------	------------------------------------



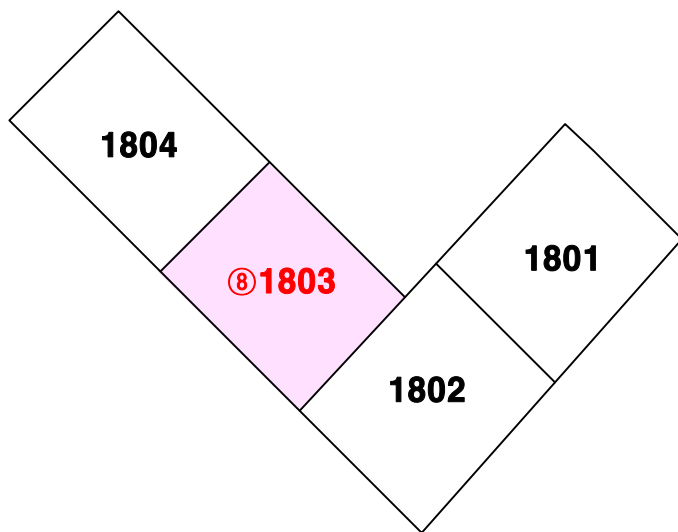
호 별 배 치 도



소재지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 한내시온숲속의아침뷰
-----	------------------------------------



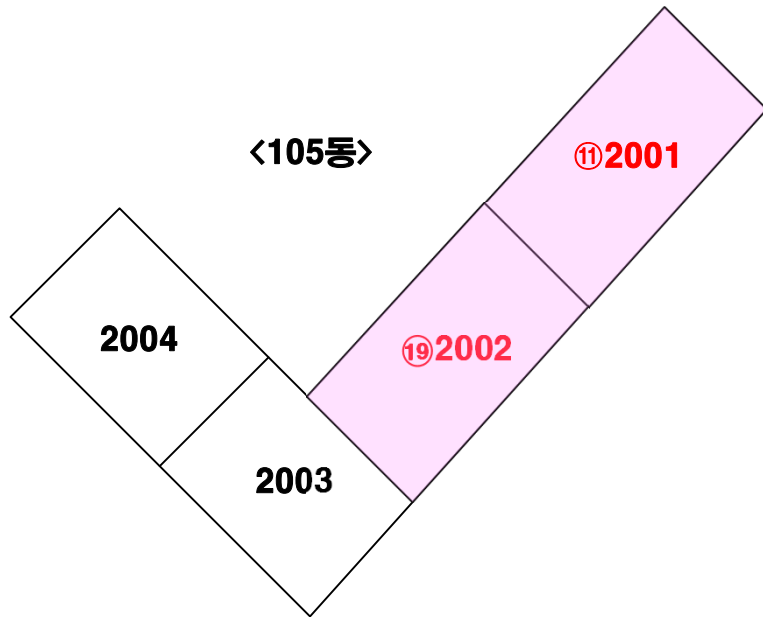
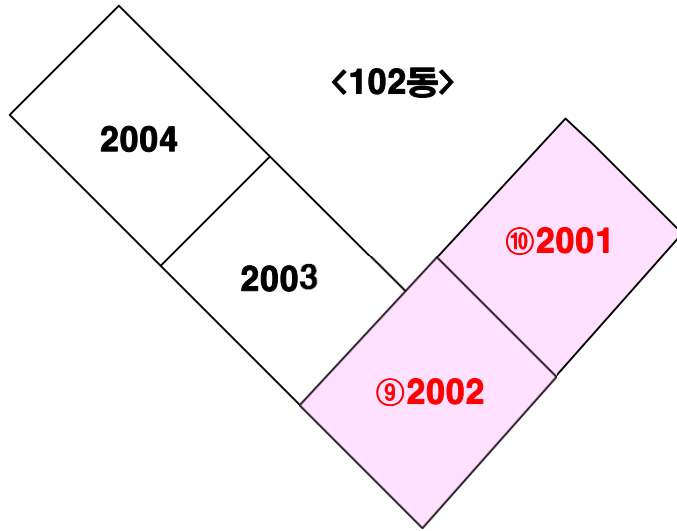
<102동>



호 별 배 치 도



소재지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 한내시온숲속의아침뷰
-----	------------------------------------

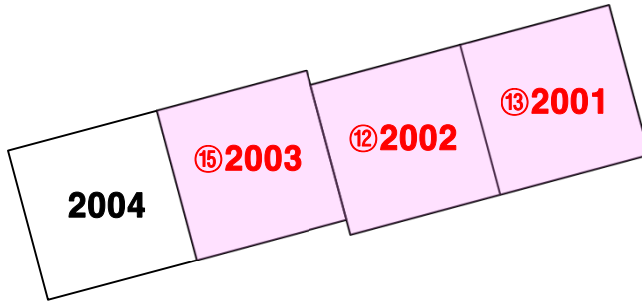


호 별 배 치 도

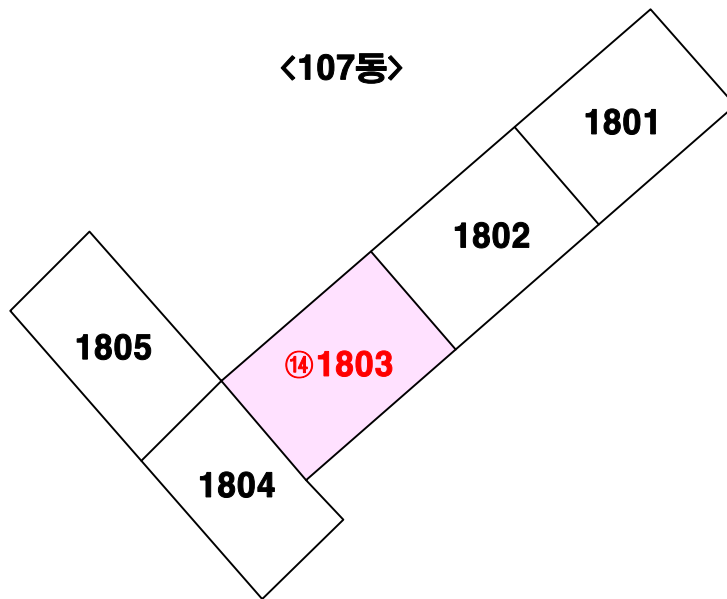


소재지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 한내시온숲속의아침뷰
-----	------------------------------------

<108동>



<107동>

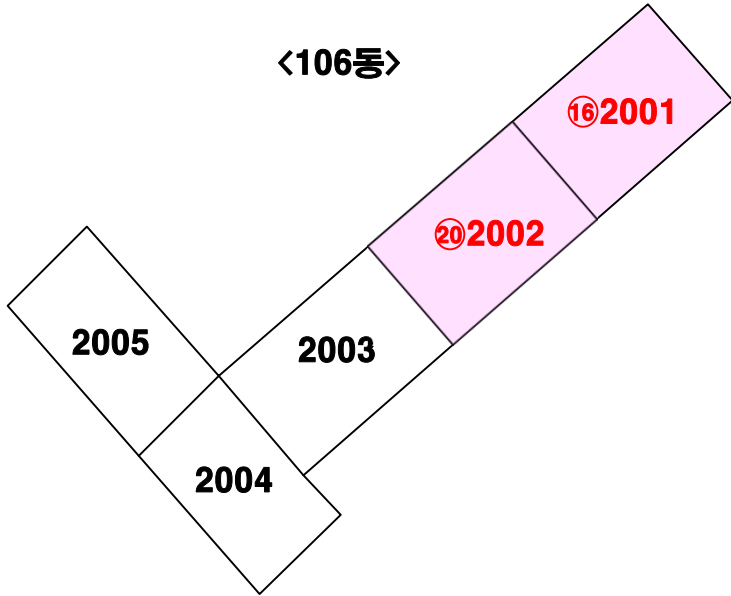


호 별 배 치 도

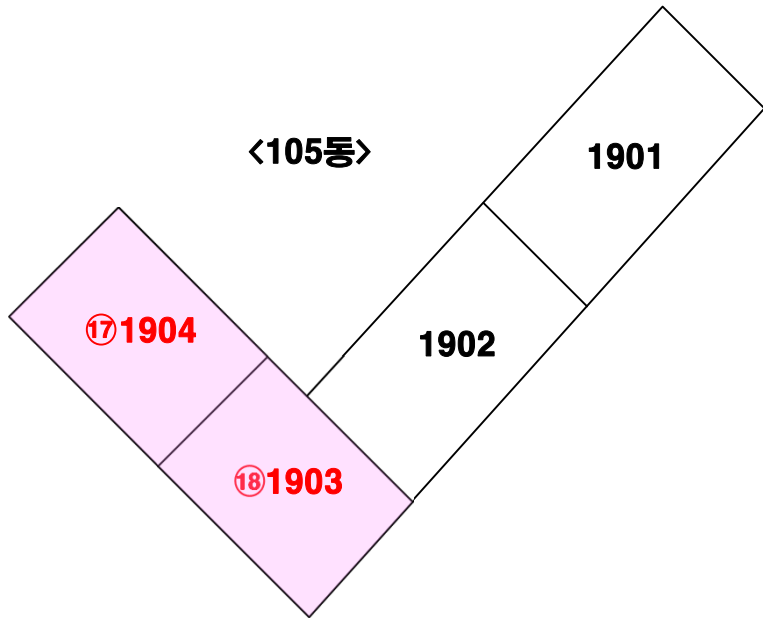


소재지	경상남도 거제시 연초면 한내리 935 한내시온숲속의아침뷰
-----	------------------------------------

<106동>



<105동>







101



102



103



104



105



106



107



108



1, 2



3



4



5,6



7,8



9,10



11, 19



12, 13



14



15



16, 20



17, 18

