감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 서부산 농업협동조합장

건 명 : 경상남도 거제시 장목면 외포리 539번지 소재 부동산

번 호 : 삼창 제 B20245-04013 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
부산광역시 부산진구 부전동
341-5 삼정기업빌딩 1401호
TEL.(051)806-3040 / FAX.(051)806-3041

인증서번호 : B20245-04013-1

감정평가 심사 인증서

감 정 서 번 호	B20245-04013	심 의 일	2024-04-22
평가목적	공매(NPL)	담당평가사	허재웅
발 의 처	서부산 농업협동조합장		
제 출 처	서부산 농업협동조합		
물건소재지	경상남도 거제시 장목면 외포리 539		
감정평가액	**一金壹拾五億參百八拾八萬五阡七百貳拾원整 (₩1,503,885,720.-)**		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제B20245-04013호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정에 의한 심사대상 감정평가건 으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행,기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 심사위원회의 심사를 필하였음을 확인합니다.

(주)삼창감정평가법인 대표이사 임재남

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 날인합니다.

감 정 평 가 사 허 재 웅 (인)

(주)삼창감정평가법인 부산경남지사장 허재웅 (서명또는인)

감정평가액	일십오억삼백팔십팔만오천칠백이십원정 (₩1,503,885,720)			
의 뢰 인	서부산 농업협동조합장	감정평가목적	공매(NPL)	
제 출 처	서부산 농업협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유동지	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	--	2024. 04. 19	2024.04.19	2024. 04. 19

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	948	토지	948	904,000	856,992,000
건물	455.88	건물	455.88	1,419,000	646,893,720
합 계					₩1,503,885,720
	이	하	여	백	

심사확인

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상남도 거제시 장목면 외포리 소재 '흥남해수욕장' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 서부산 농업협동조합에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하였음.

4. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인해 내부확인이 곤란한 바, 외부관찰 및 건축물현황도를 기준하여 감정평가하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2022년)	비고
1)	외포리 539	948	948	대	계획관리	상업용	세로(가)	부정형 완경사	280,000	-
합계	-	948	948	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	경상남도 거제시 장목면 외포리 539 (경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택(다가구주택) (현황 '펜션')	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	91.58	-	227.94	-	-/3	2017.02.15	-

일련번호	소재지	경상남도 거제시 장목면 외포리 539 (경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8)					
	주구조	철근콘크리트구조			주용도	단독주택(다가구주택) (현황 '펜션')	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	91.58	-	227.94	-	-/3	2017.02.15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 04월 19일로 함.

나. 실지조사(2024년 04월 19일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

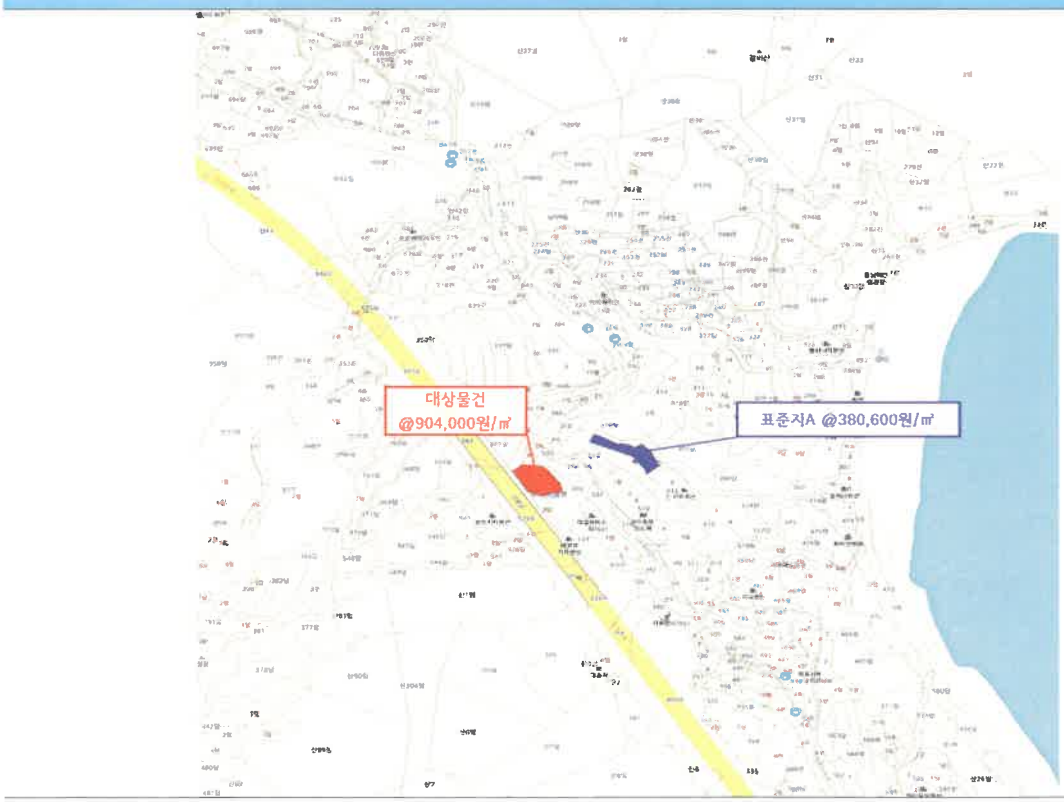
1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	외포리 515	774	대	계획관리	단독주택	세로(가)	부정형 완경사	380,600

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상남도 거제시 '계획관리지역'	2024.01.01~2024.04.19	0.075	1.00075	2024년 02월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/표준지A)	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.94	비교표준지 대비 본건은 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.01	비교표준지 대비 본건은 형상 등에서 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.949	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	외포리 518-4	대	648	계획관리	단독주택	법원경매	2023.04.17	1,080,000	416,900	2.59
②	외포리 515-2	대	796 중 686	계획관리	단독주택	담보	2022.08.02	856,000	436,700	1.96
③	시방리 318-1	대	387	계획관리	주거나지	담보	2021.12.20	890,000	244,400	3.64
④	시방리 298	대	422	계획관리	주거기타	담보	2022.11.25	1,460,000	295,800	4.94
⑤	시방리 294-1	대	331	계획관리	단독주택	담보	2023.03.15	1,620,000	352,200	4.60

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

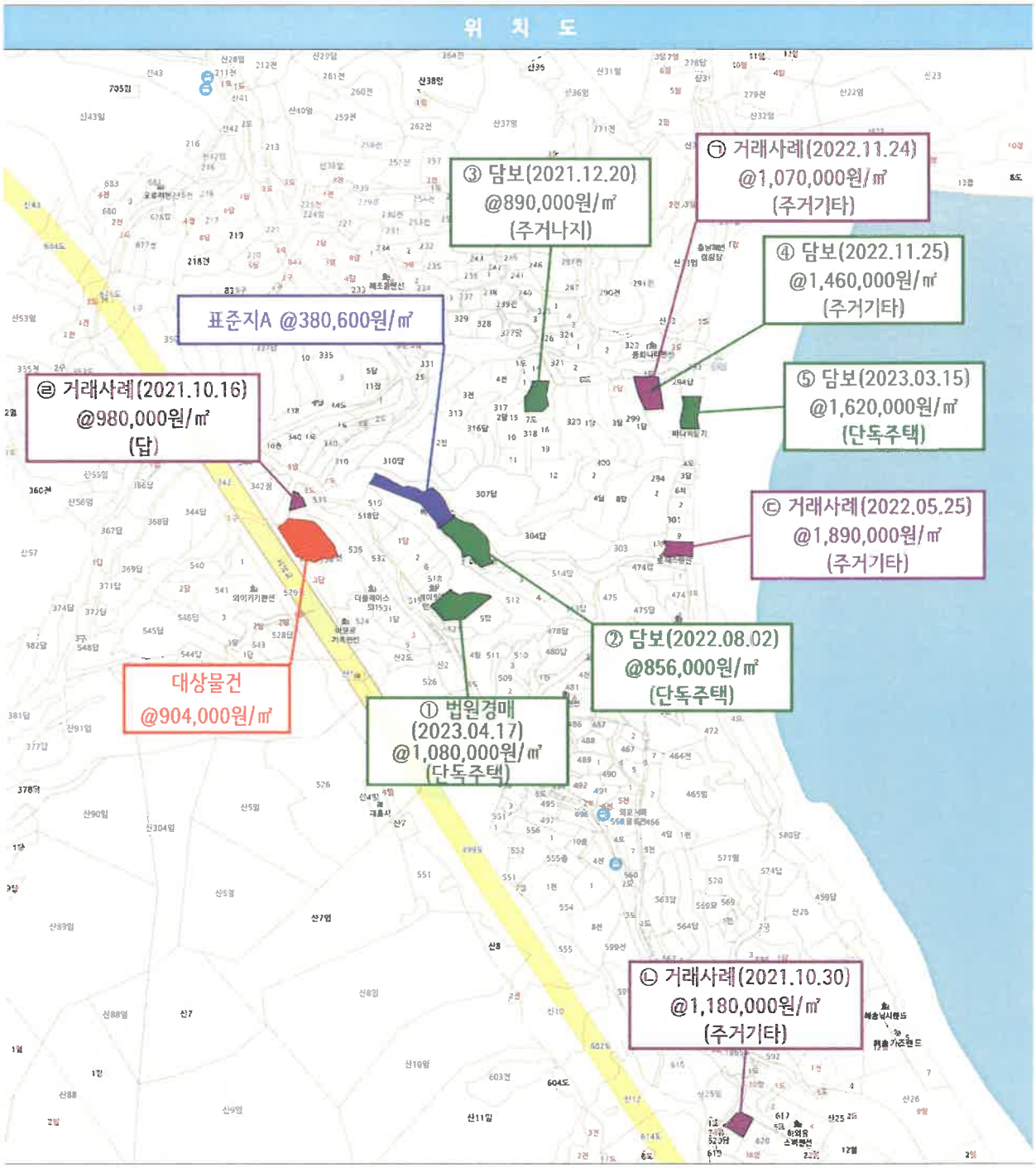
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	시방리 298	대	계획관리	422	주거기타	450,000,000 (토지만거래)	약 1,070,000	2022.11.24	295,800
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 450,000,000원/422㎡≒1,070,000원/㎡								
㉡	외포리 620-11	임야	계획관리	246 중 229	주거기타	270,378,529 (토지만거래)	약 1,180,000	2021.10.30	167,200
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 270,378,529원/229㎡≒1,180,000원/㎡								
㉢	시방리 301-10	대	계획관리	263	주거기타	830,000,000 (건물포함)	약 1,890,000	2022.05.25	377,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2017.07.12), 면적 : 240.95㎡ ■ 토지 추정단가 : [{830,000,000원-(1,500,000원/㎡×46/50×240.95㎡)}/263㎡]≒1,890,000원/㎡								
㉣	외포리 534-8	답	계획관리	114	답	240,000,000 (건물포함)	약 980,000	2021.10.16	231,500
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2021.08.02), 면적 : 106.88㎡ ■ 토지 추정단가 : [{240,000,000원-(1,200,000원/㎡×50/50×106.88㎡)}/114㎡]≒980,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
계획 관리	상업용	세로 (가)	905,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경남			거제시			장목면		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	76.39	81.52	202	68.84	76.85	22	44.90	44.90	1

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경상남도 거제시 '계획관리지역'	2023.04.17~2024.04.19	0.831	1.00831	2024년 02월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.88	비교사례 대비 표준지는 가로의 폭 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.880	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	1,080,000	1.00831	1.000	0.880	958,298

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{958,298}{380,600 \times 1.00075 = 380,885} \fallingdotseq 2.516$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.50

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	380,600	1.00075	1.000	0.949	2.50	903,650	904,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	시방리 298	대	계획관리	422	주거기타	450,000,000 (토지만거래)	약 1,070,000	2022.11.24	295,800
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 450,000,000원/422㎡≒1,070,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상남도 거제시 '계획관리지역'	2022.11.24~2024.04.19	1.407	1.01407	2024년 02월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.94	비교사례 대비 본건은 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	비교사례 대비 본건은 조망 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.99	비교사례 대비 본건은 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.838	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉠	1,070,000	1.000	1.01407	1.000	0.838	909,276	909,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	904,000	909,000	904,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	경상남도 거제시 장목면 외포리 539	948	948	904,000	856,992,000	-
합 계		948	948	-	856,992,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	단독주택(다가구주택) (현황 '펜션')	철근콘크리트구조	227.94	-/3층
나)	단독주택(다가구주택) (현황 '펜션')	철근콘크리트구조	227.94	-/3층

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월기준)을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-06	다가구주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트싱글	1	1,774,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,569,000	50 (45~55)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
난방, 위생/급·배수 등	가),나)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1층~3층	펜션	1,650,000	중	-
나)	1층~3층	펜션	1,650,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층~3층	1,650,000	43	50	1,419,000	1,419,000	2017.02.15
나)	1층~3층	1,650,000	43	50	1,419,000	1,419,000	

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1층~3층	227.94	227.94	1,419,000	323,446,860	-
나)	1층~3층	227.94	227.94	1,419,000	323,446,860	-
합 계		455.88	455.88	-	646,893,720	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	856,992,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	646,893,720	
합 계	1,503,885,720	-

끝.

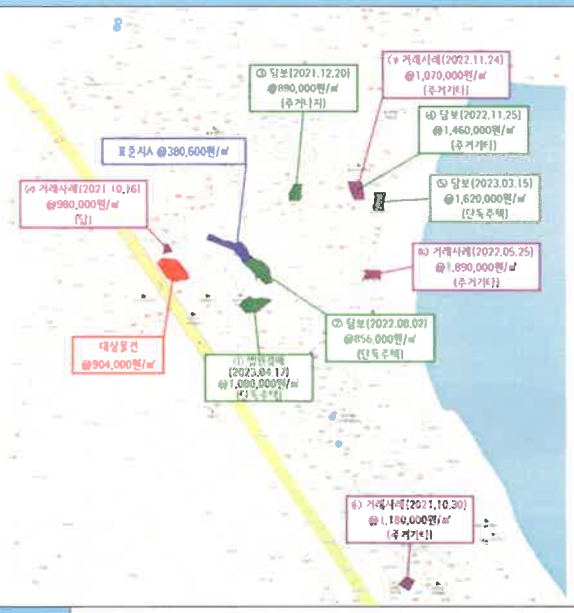
(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경상남도 거제시 장목면 외포리	539	대	계획관리지역	948	948	904,000	856,992,000	
가	동 소 [도로명주소] 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8	539 위지상 (에이동)	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 3층					
				1층	75.98	227.94	1,419,000	323,446,860	1,650,000 x 43/50 현황 '펜션'
				2층	75.98				
				3층	75.98				
나	동 소	539 위지상 (비동)	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 3층					
				1층	75.98	227.94	1,419,000	323,446,860	1,650,000 x 43/50 현황 '펜션'
				2층	75.98				
				3층	75.98				
	합 계			이 하		여	백	₩1,503,885,720	

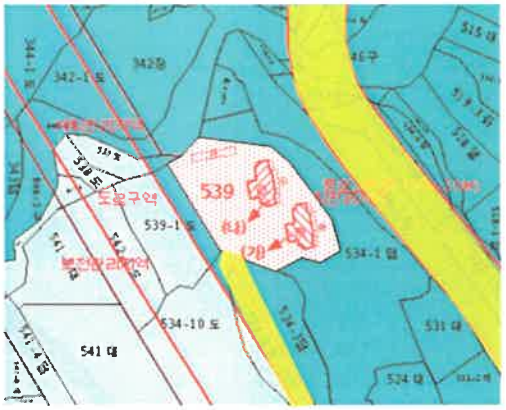
토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도

N
S
S : No Scale



지적 개황도 :S=1/1,200



위치 및 주위환경	대상물건은 경상남도 거제시 장목면 외포리 소재 '흥남해수욕장' 서측 인근에 위치하며, 주위는 펜션, 나지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반 대중교통사정은 보통시됨. 본건 남서측으로 약 4~5미터 폭의 현황 도로와 접함.
형태 및 이용상황	본건 동측하향의 완경사지대 내 등고평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 상업용(펜션) 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	〈후첨 '건물임대개황도 및 임대상황' 참조〉

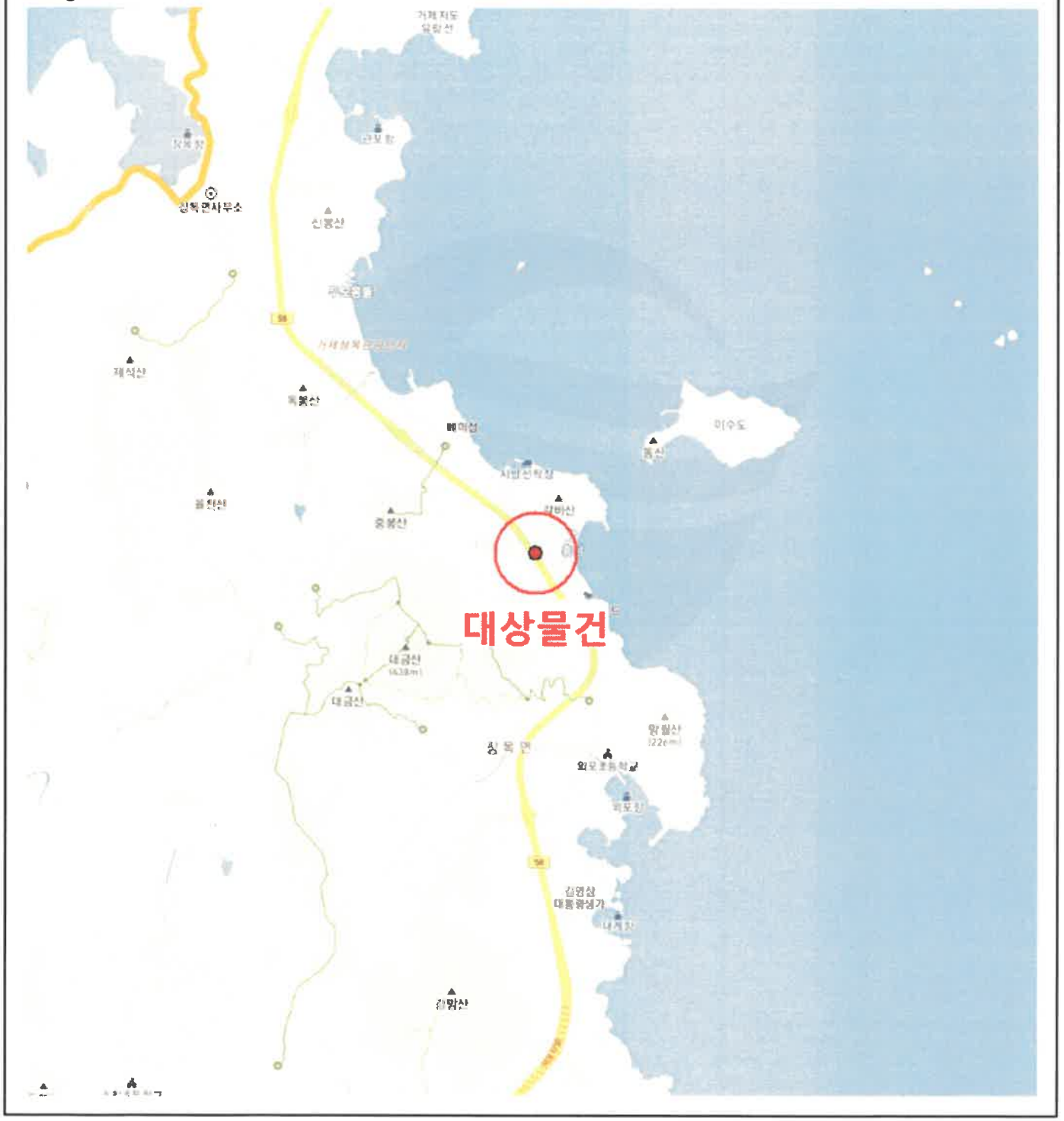
건물 감정평가요항표

대상물건 전경

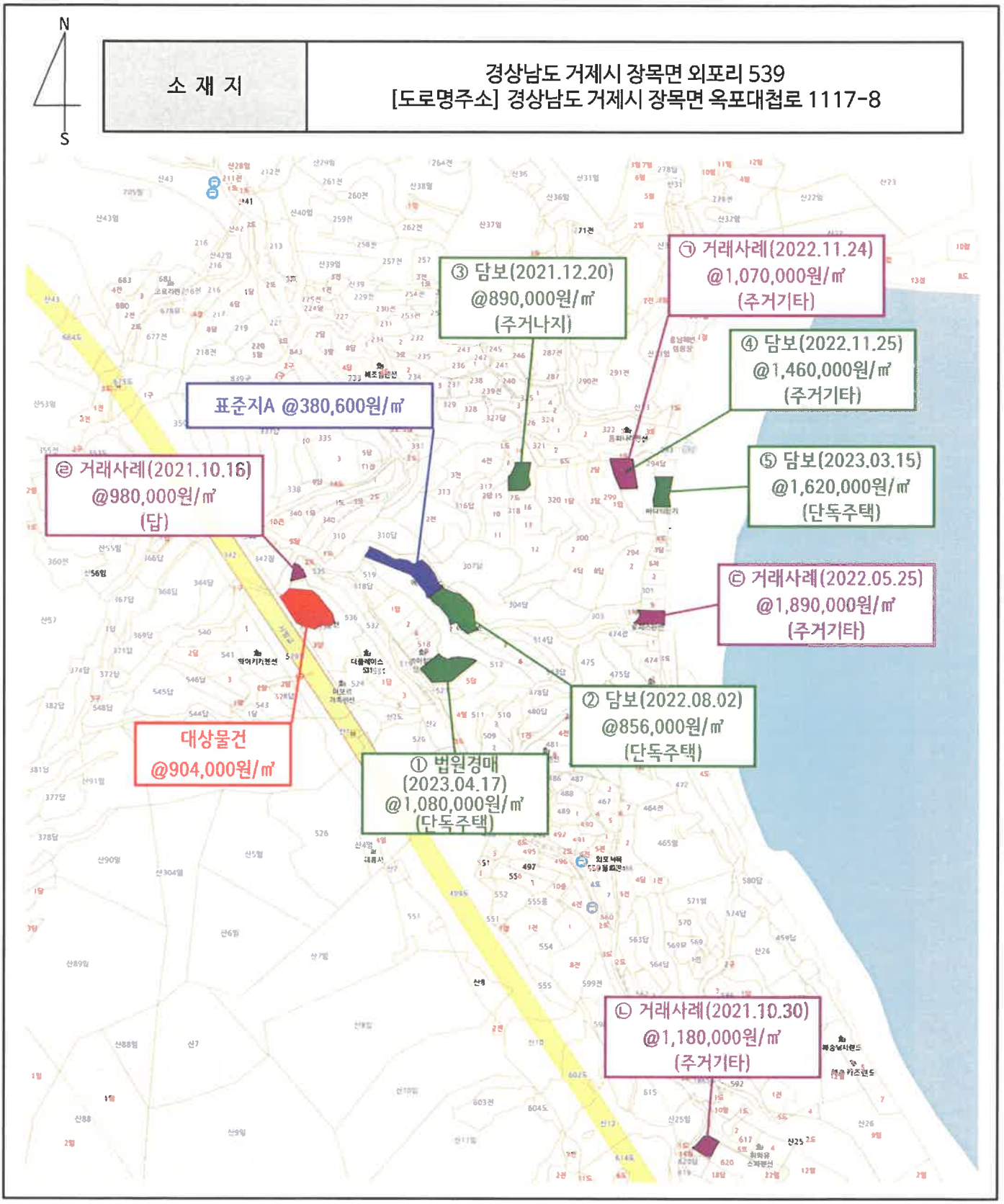

건물의 구조	가),나) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬래브지붕 3층건으로서, 외 벽 : 스톤코트 마감 등. 내 벽 : 벽지 및 인테리어 마감 등. 바 닥 : 마루깔기, 타일 등. 창 호 : 샷시 및 시스템창호임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.
기 타 설 비	없 음.
이 용 상 태	가),나) 펜션(상호 : 은빛바다펜션) 으로 이용중임. 1층 : 펜션(총 2개호실) 등. 2층,3층 : 펜션(층당 1개호실) 등.
부합물 및 종물관계	별지 '지적 및 건물개황도' 기호(ㄱ~ㅁ)과 같이 부합물 및 종물이 소재하나, 구조, 규모, 이용상황 등을 고려할 때, 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향은 없을 것으로 사료됨.
공부와의 차이	가),나) 건물은 공부상 '단독주택(다가구주택)'으로 등재되어 있으나, 현황 '펜션'으로 이용중임.
임대관계 및 기타	〈후첨 '건물임대개황도 및 임대상황' 참조〉

광역위치도

소 재 지	경상남도 거제시 장목면 외포리 539 [도로명주소] 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8



상세위치도

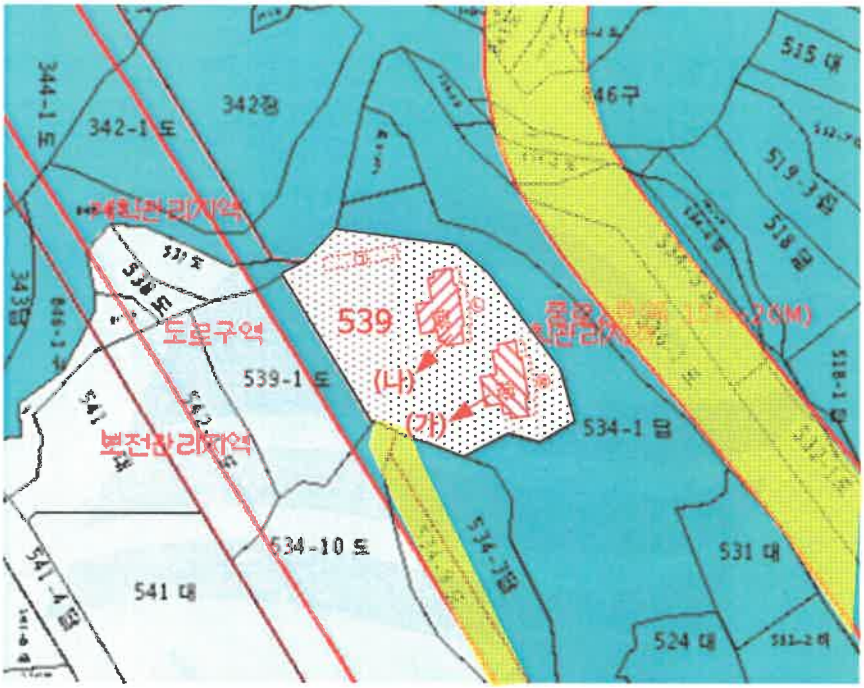

N
S
소 재 지
경상남도 거제시 장목면 외포리 539
[도로명주소] 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8
③ 담보(2021.12.20)
@890,000원/㎡
(주거나지)
㉠ 거래사례(2022.11.24)
@1,070,000원/㎡
(주거기타)
④ 담보(2022.11.25)
@1,460,000원/㎡
(주거기타)
표준지A @380,600원/㎡
⑤ 담보(2023.03.15)
@1,620,000원/㎡
(단독주택)
㉡ 거래사례(2021.10.16)
@980,000원/㎡
(답)
㉢ 거래사례(2022.05.25)
@1,890,000원/㎡
(주거기타)
② 담보(2022.08.02)
@856,000원/㎡
(단독주택)
대상물건
@904,000원/㎡
① 법원경매
(2023.04.17)
@1,080,000원/㎡
(단독주택)
㉮ 거래사례(2021.10.30)
@1,180,000원/㎡
(주거기타)

지적 및 건물개황도

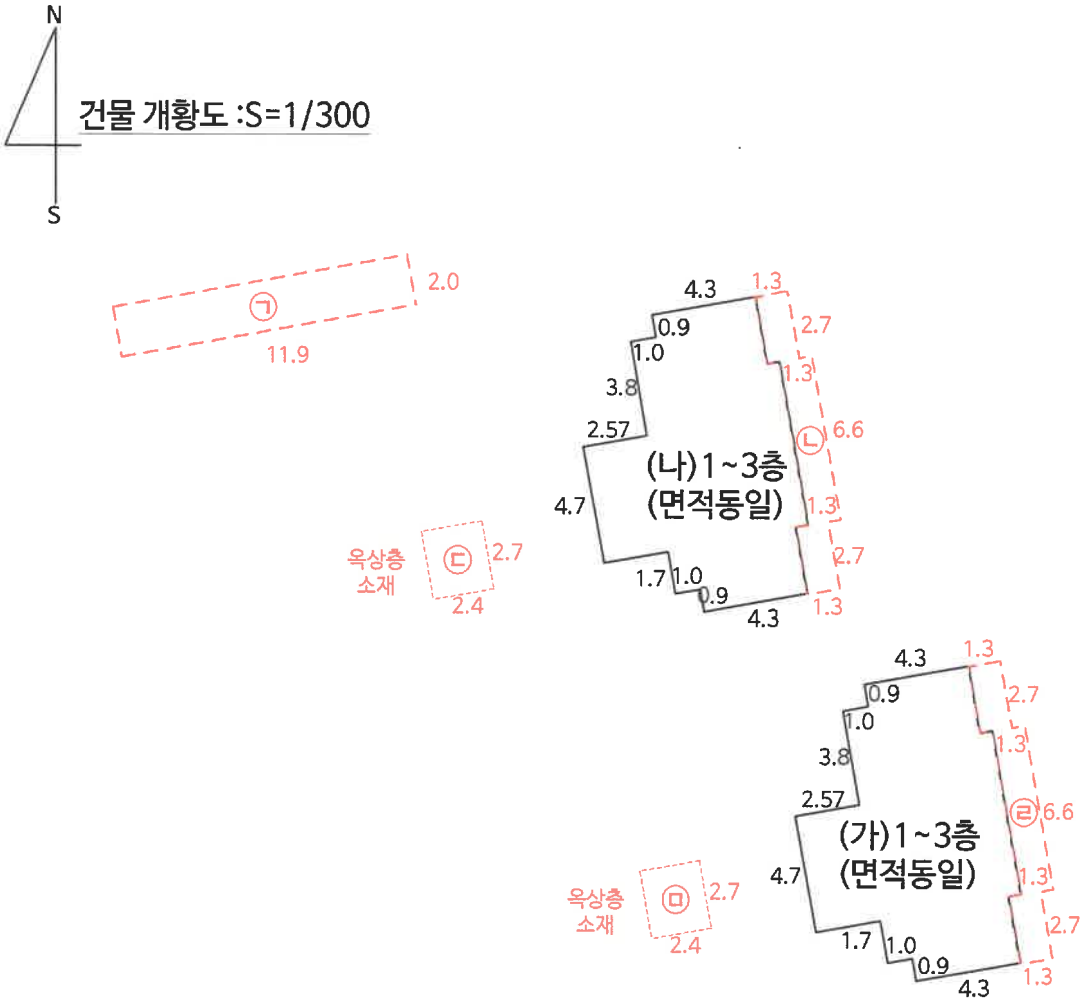
N

S

지적 개황도 :S=1/1,200



건물개황도



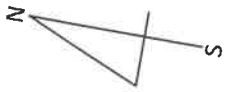
[건물면적 산출근거]

(가,나) 1~3층(면적동일) : (12.0x5.2) + (6.6x0.5) + (4.7x2.6) - (1.0x0.9x2.0) ≒ 76.12㎡

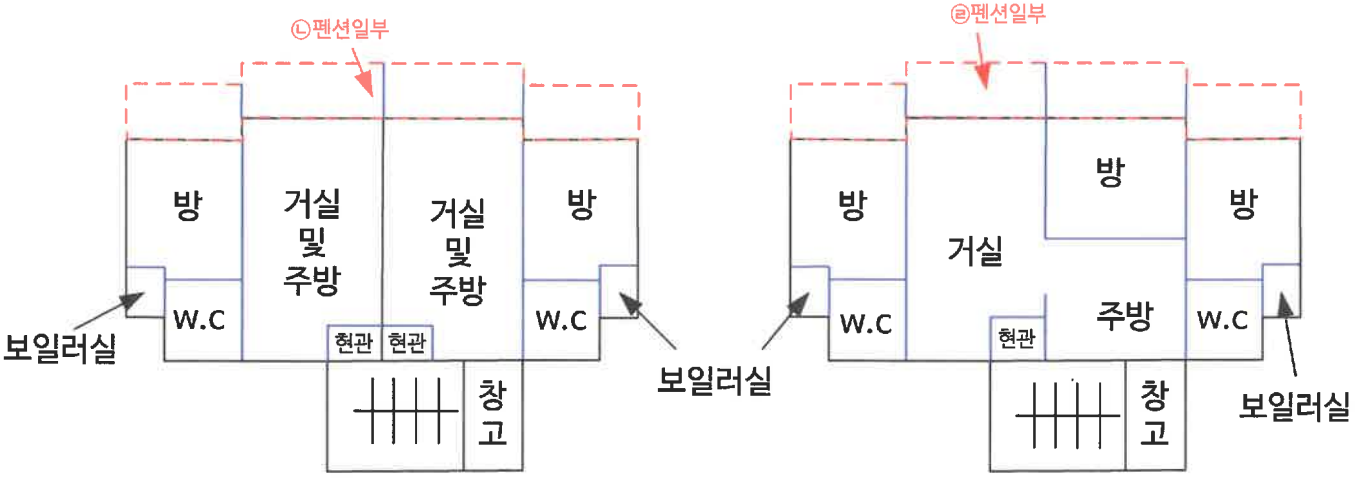
[부합물 및 종물]

㉠ 조적조 슬래브지붕 단층 (관리실 등) 약 23.8㎡
㉡ 철근콘크리트구조 슬래브지붕 1~3층건 (펜션 일부) 약 16.9㎡
㉢ 판넬조 판넬지붕 옥상층 소재(창고 등) 약 6.5㎡
㉣ 철근콘크리트구조 슬래브지붕 1~3층건 (펜션 일부) 약 16.9㎡
㉤ 판넬조 판넬지붕 옥상층 소재(창고 등) 약 6.5㎡

건물이용상황 및 임대상황



(None Scale)



(가~나)1층

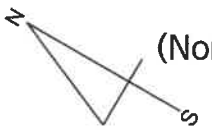
(가~나)2,3층

옥상층 창고 등

㉢

창고 등 옥상층

㉤



(None Scale)

W.C 관리실 등 방

㉠

사 진 용 지



【본건전경】

【주위전경】



(주) 삼창감정평가법인

수　　신 : 서부산 농업협동조합장
(경　유)
참　　조 : --

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 04. 18자 귀『--』호로 의뢰하신『 경상남도 거제시 장목면 외포리 539번지 소재 부동산 』에 대하여 붙임과 같이 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1 부
2. 수 수 료 청 구 서　　1 부　　끝.

(주) 삼창감정평가법인
부 산 경 남 지 사 장

시 행　　삼창 제 B20245-04013 호 (2024. 04. 19)
우)47251 부산광역시 부산진구 부전동 341-5 삼정기업빌딩 1401호　전화 (051)806-3040 FAX (051)806-3041
(세금계산서)전화(051)806-3040 FAX(051)806-3041 E-mail:sam0011@chol.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

서부산 농업협동조합장 귀하

삼창 제 B20245-04013 호

金일백일십삼만일천구백원整

₩1,131,900

의뢰문서번호 : --

의 뢰 일 자 : 2024.04.18

건 명 : 경상남도 거제시 장목면 외포리 539번지 소재 부동산

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	894,940	(956,000+(503,885,720x8/10,000x0.8)) x 0.7배 ≒894,940
나. 여 비	108,200	
물건조사비	20,000	
공부발급비	4,000	
기 타 실 비	2,000	
특별용역비		
소 계	134,200	
공 급 가 액	1,029,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	102,900	
합 계	1,131,900	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	1,131,900	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "B20245-04013호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 6058525161

서부산농협	121019-51-078736	(주)삼창감정평가법인 부산경남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
부산경남지사장

문서확인번호: 1713-4169-1330-5420

시점확인본 진본 2024/04/18 14:08:40 KST 정부시점확인센터

정부24

발급번호 : 20244831000561331 9 발행매수 : 1/2 발급일 : 2024/ 04/ 18

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

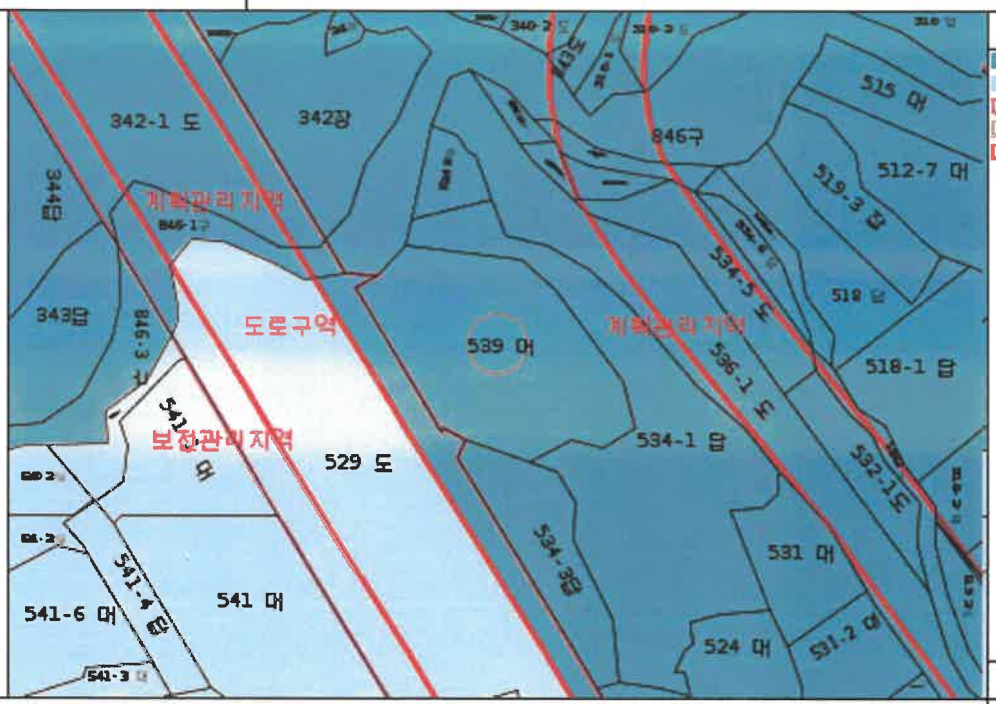
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5, 1401호
			전화번호	051-806-3040

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경상남도 거제시 장목면 외포리	539	대	948.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 계획관리지역
- 보전관리지역
- 도로구역
- 법정동
- 중로2류(폭 15m~20m)

축척 1/1200

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 04/ 18

경 상 남 도 거 제 시 장

수입증지 붙이는곳

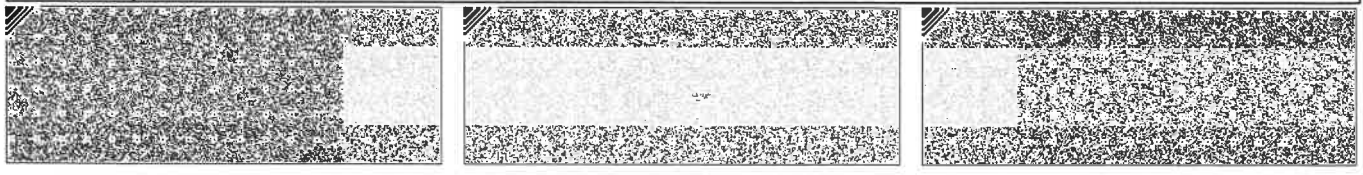
수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호: 1713-4169-1330-5420

발급번호 : 202448310005613319　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 04/ 18

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면" 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1949-1996-152305

[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1~~ ~~(전 1)~~	~~1980년3월26일~~	~~경상남도 거제군 장목면 외포리 539~~	~~답~~	~~552㎡~~	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 08일 전산이기
~~2~~		~~경상남도 거제시 장목면 외포리 539~~	~~답~~	~~552㎡~~	~~1995년5월1일 행정구역변경으로 인하여 2002년9월12일 등기~~
~~3~~	~~2004년2월16일~~	~~경상남도 거제시 장목면 외포리 539~~	~~답~~	~~46㎡~~	~~분할로 인하여 답 506㎡를 경상남도 거제시 장목면 외포리 539-1에 이기~~
~~4~~	~~2017년2월21일~~	~~경상남도 거제시 장목면 외포리 539~~	~~답~~	~~948㎡~~	~~합병으로 인하여 답 902㎡를 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2에서 이기~~
5	2017년2월23일	경상남도 거제시 장목면 외포리 539	대	948㎡	지목변경

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1989년8월4일 제11830호	1989년8월1일 매매	소유자 ~~반또봉~~ 330902-******* ~~거제군 장목면 외포리 503~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 08일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시	2010년10월25일	2005년10월31일	반또봉의 성명(명칭) 반우봉

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1942021940919404901096118105A0523344M3010526401112 **발급확인번호 AAMY-AWNN-3052** **발행일 2024/04/18**

[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	변경	제46637호	성명정정	
1-2	1번등기명의인표시 변경		2010년7월15일 실제지번정정	반우봉의 주소 경상남도 거제시 장목면 외포리 503-1 2010년10월25일 부기
2	소유권이전	2010년10월25일 제46639호	2010년10월22일 증여	소유자 윤종철 640123-******* 경상남도 거제시 옥포동 1274 옥포5차덕산타운 504-303
3	소유권이전	2013년5월29일 제27718호	2013년5월27일 매매	소유자 김용덕 600612-******* 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1134 매매목록 제2013-614호
4	소유권이전	2016년4월5일 제16530호	2016년3월7일 매매	소유자 유동지 630917-******* 경상남도 거제시 장목면 외포대금산길 5, 에이동 101호 매매목록 제2016-429호
5	소유권이전	2016년4월22일 제20237호	2016년4월22일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2016-236호~~
6	소유권이전	2017년1월25일 제3373호	2017년1월25일 신탁재산의귀속	소유자 유동지 630917-******* ~~경상남도 거제시 장목면 외포대금산길 5, 에이동 101호~~
	5번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
6-1	6번등기명의인표시 변경	2017년4월21일 제17049호	2017년3월7일 전거	유동지의 주소 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8
7 (전 8)				합병한 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2 답902㎡에 대하여도 6번 등기와 동일사항의 등기임
				접수 2017년2월21일 제7113호
8	소유권이전	2017년4월21일	2017년4월21일	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236

[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제17053호	신탁	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2017-112호~~
9	소유권이전	2019년1월4일 제481호	2019년1월4일 신탁재산의귀속	소유자 유동지 630917-******* 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8
	8번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
10	소유권이전	2019년1월4일 제482호	2018년12월31일 신탁	수탁자 ~~국제자산신탁주식회사~~ 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-1호
10-1	10번등기명의인표시 변경	2020년4월17일 제14596호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
~~11~~	~~압류~~	~~2020년11월19일 제42081호~~	~~2020년11월19일 압류(세무과-28706)~~	~~권리자 거제시~~
12	11번압류등기말소	2020년12월17일 제45732호	2020년12월17일 해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2013년6월19일 제32015호~~	~~2013년6월19일 추가설정계약~~	~~채권최고액 금390,000,000원 채무자 김용덕 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1134 근저당권자 장목농업협동조합 194936-0000187 경상남도 거제시 장목면 장목리 325-33 공동담보목록 제2013-378호~~
~~2~~	~~지상권설정~~	~~2013년6월19일 제32016호~~	~~2013년6월19일 설정계약~~	~~목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의전부 존속기간 설정등기일부터 30년 지 료 없음~~

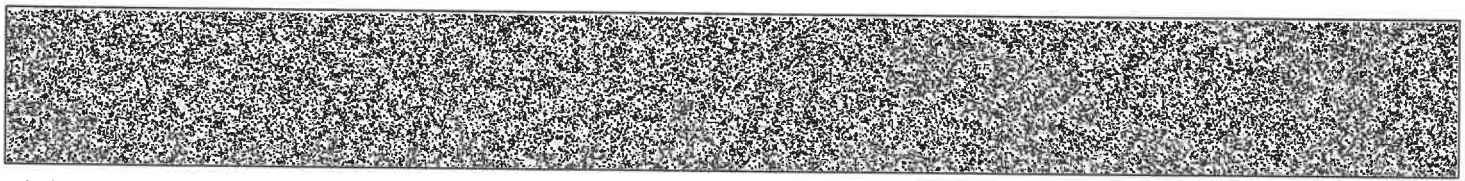
[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				지상권자 장목농업협동조합 194936-0000187 경상남도 거제시 장목면 장목리 325-33
3	근저당권설정	2014년10월28일 제61447호	2014년10월28일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 김영희 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1134 근저당권자 장목농업협동조합 194936-0000187 경상남도 거제시 장목면 거제북로 1206 (외포지점) 공동담보목록 제2014-815호
4	3번근저당권설정등기말소	2014년11월3일 제63040호	2014년11월3일 해지	
5	1번근저당권설정등기말소	2014년11월3일 제63041호	2014년11월3일 해지	
6	2번지상권설정등기말소	2014년11월3일 제63042호	2014년11월3일 해지	
7	근저당권설정	2014년11월3일 제63044호	2014년11월3일 설정계약	채권최고액 금336,000,000원 채무자 김용덕 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1134 근저당권자 하청농업협동조합 194936-0000195 경상남도 거제시 하청면 하청로 34 공동담보 토지 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2 토지 경상남도 거제시 연초면 오비리 183-3 토지 경상남도 거제시 연초면 오비리 108-15
8	지상권설정	2014년11월3일 제63045호	2014년11월3일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지 전부 존속기간 설정등기일부터 30년 지상권자 하청농업협동조합 194936-0000195 경상남도 거제시 하청면 하청로 34
9	7번근저당권설정등기말소	2015년11월27일 제75355호	2015년11월27일 일부포기	
10	근저당권설정	2015년11월27일 제75356호	2015년11월27일 설정계약	채권최고액 금336,000,000원 채무자 유동지

발행번호 1942021940919404901096118105A0523344M3040526401112 발급확인번호 AAMY-AWNN-3052 발행일 2024/04/18

[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~경상남도 거제시 장목면 외포대금산길 5, 에이동 101호~~ ~~근저당권자 하청농업협동조합 194936-0000195~~ ~~경상남도 거제시 하청면 하청리 604-1~~ ~~공동담보 토지 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2~~
11	8번지상권설정등기말소	2016년4월22일 제20234호	2016년4월22일 해지	
12	10번근저당권설정등기말소	2016년4월22일 제20235호	2016년4월22일 해지	
~~13~~	~~근저당권설정~~	~~2016년4월22일 제20236호~~	~~2016년4월22일 설정계약~~	~~채권최고액 금24,000,000원~~ ~~채무자 유동지~~ ~~경상남도 거제시 장목면 외포대금산길 5, 에이동 101호~~ ~~근저당권자 침례병원신용협동조합 184141-0000423~~ ~~부산광역시 금정구 금단로 200(남산동)~~ ~~공동담보 토지 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2~~
14	13번근저당권설정등기말소	2017년1월25일 제3374호	2017년1월25일 해지	
~~15~~	~~근저당권설정~~	~~2017년1월25일 제3375호~~	~~2017년1월25일 설정계약~~	~~채권최고액 금910,000,000원~~ ~~채무자 유동지~~ ~~경상남도 거제시 장목면 외포대금산길 5, 에이동 101호~~ ~~근저당권자 부산동래신용협동조합 184241-0000588~~ ~~부산광역시 동래구 사직북로 48 (사직동)~~ ~~공동담보 토지 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2~~
~~15-1~~				~~15번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임~~ ~~2017년2월21일 부기~~
16	15번근저당권설정등기말소	2017년4월21일 제17048호	2017년4월21일 해지	



발행번호 1942021940919404901096118105A0523344M3050526401112 발급확인번호 AAMY-AWNN-3052 발행일 2024/04/18

[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2013-614			
거래가액	금95,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2	3	2013년5월27일 매매	
2	[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539	3	2013년5월27일 매매	
목록번호	2016-429			
거래가액	금315,700,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539	4	2016년3월7일 매매	
2	[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 534-2	4	2016년3월7일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 거제등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 4월 18일

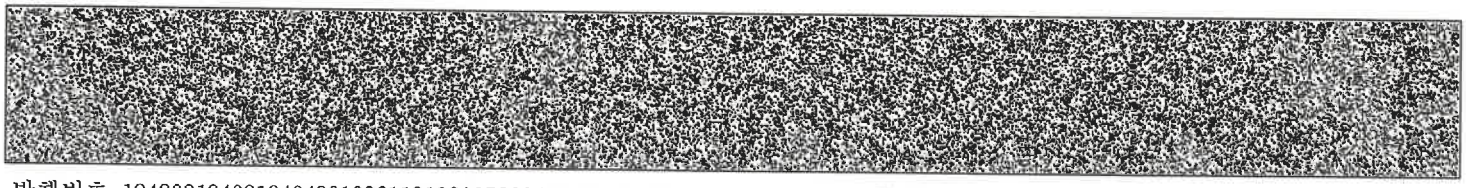
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 194202194091940490109611810SA0523344M3060526401112 **발급확인번호 AAMY-AWNN-3052** **발행일 2024/04/18**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1949-1996-152305

[토지] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539 대 948㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	10

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 04월 18일 13시 44분 26초

시점확인필 진본 2024/04/18 14:10:38 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1713-4170-3805-7446

정부24 gov.kr

토지 대장

고유번호	4831039029-10539-0000		
토지소재	경상남도 거제시 장목면 외포리		
지 번	539	축 척	1:1200

도면번호	14	발급번호	202448310-00561-3288
장 번 호	1-1	처리시각	13시 55분 07초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변동일자 변동원인	주 소 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*948*	(40) 2017년 02월 21일 지목변경	2020년 04월 17일 (05)성명(명칭)변경	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동) 우리자산신탁주식회사	110111-2******
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

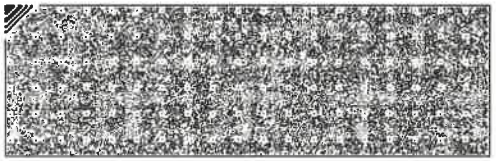
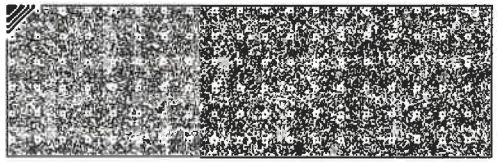
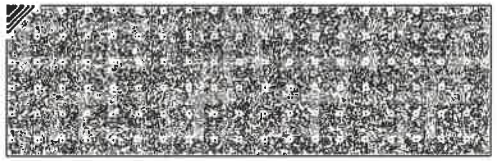
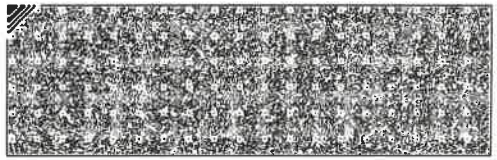
등급수정 년월일	1978. 10. 25. 수정	1984. 07. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1991. 05. 31. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	(21)	86	94	106	109	111	113	114
개별공시지가기준일	2017년 07월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	295500	320000	293700	300300	294500	313800	280000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 4월 18일

경상남도 거제시장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 건물 [제출용] -

고유번호 1949-2017-003848

[건물] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539 에이동

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년4월21일	경상남도 거제시 장목면 외포리 539 에이동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬래브지붕 3층 단독주택(다가구주택) 1층 75.98㎡ 2층 75.98㎡ 3층 75.98㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년4월21일 제17050호		소유자 유동지 630917-******* 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8
2	소유권이전	2017년4월21일 제17053호	2017년4월21일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2017-113호~~
3	소유권이전	2019년1월4일 제481호	2019년1월4일 신탁재산의귀속	소유자 유동지 630917-******* 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2019년1월4일 제482호	2018년12월31일 신탁	수탁자 ~~국제자산신탁주식회사~~ 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-2호
4-1	4번등기명의인표시	2020년4월17일	2019년12월30일	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 19420219409204049010170181OSA0038345M3014818401112 **발급확인번호 AAMY-AWQL-8488** **발행일 2024/04/18**

[건물] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539 에이동

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	변경	제14596호	상호변경	우리자산신탁주식회사

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 거제등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 4월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음'으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 1942021940920404901017018105A0038345M3024818401112 **발급확인번호 AAMY-AWQL-8488** **발행일 2024/04/18**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1949-2017-003848

[건물] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539 에이동

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 04월 18일 13시 45분 18초

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 건물 [제출용] -

고유번호 1949-2017-003849

[건물] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539 비동

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년4월21일	경상남도 거제시 장목면 외포리 539 비동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트슬래브지붕 3층 단독주택(다가구주택) 1층 75.98㎡ 2층 75.98㎡ 3층 75.98㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년4월21일 제17052호		소유자 유동지 630917-******* 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8
2	소유권이전	2017년4월21일 제17053호	2017년4월21일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2017-114호~~
3	소유권이전	2019년1월4일 제481호	2019년1월4일 신탁재산의귀속	소유자 유동지 630917-******* 경상남도 거제시 장목면 옥포대첩로 1117-8
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2019년1월4일 제482호	2018년12월31일 신탁	수탁자 ~~국제자산신탁주식회사~~ 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-3호
4-1	4번등기명의인표시	2020년4월17일	2019년12월30일	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 19420219409204049010170181OSA0038350M3014921401112 **발급확인번호 AAMY-AXIF-8494** **발행일 2024/04/18**

[건물] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539 비동

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	변경	제14596호	상호변경	우리자산신탁주식회사

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 거제등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 4월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 194202194092040490101701810SA0038350M3024921401112 **발급확인번호 AAMY-AXIF-8494** **발행일 2024/04/18**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1949-2017-003849

[건물] 경상남도 거제시 장목면 외포리 539 비동

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 04월 18일 13시 50분 21초

발급확인번호 : MAMK-AKBH-PPMR-KVTS-CVYJ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120173560000183	4831039029-1-05390000	A동	0호/6가구/0세대

대지위치		지번	도로명주소	
경상남도 거제시 장목면 외포리		539		
※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
0 ㎡	227.94 ㎡	보전관리지역		
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
91.58 ㎡	227.94 ㎡	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	지하: 층, 지상: 3층
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물 동
0 %	0 %	10.15 m	(철근)콘크리트슬래브	㎡
※조경면적	※공개 공지·공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선후퇴 거리	
㎡	㎡	㎡	m	

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	75.98	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)		2020.4.17.
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	75.98	110111-2******			등기명의인표시변경
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	75.98		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -				※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

거제시장

인

발급일: 2024년 4월 18일

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMK-AKBH-PPMR-KVTS-CVYJ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] (2쪽 중 제2쪽)

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
경상남도 거제시 장목면 외포리	A동	0호/6가구/0세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소
539		도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	유동지	19630917******
설계자	이현기 메가건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2298
공사감리자	이현기 메가건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2298
공사시공자 (현장관리인)	유동지	

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		비상용
승용	대	대
※ 하수처리시설		※ 급수설비(저수조)
		구분 / 수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	2013.9.3.
착공일	2013.9.12.
사용승인일	2017.2.15.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황

내진설계 적용 여부	내진능력
적용	
특수구조 건축물	지하수위
미해당	G.L 3.5 m
기초형식 [✔] 지내력기초 15 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [✔] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황

관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.2.15.	신규작성(신축)		
2017.4.14.	2017. 2. 21. 합병에 따른 지번변경(외포리 534-2 , 539번지 → 539번지)		
	- 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

구역: 해군기지제한보호구역

- 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMK-AKBH-REQF-KOIW-OVEQ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120173560000184	4831039029-1-05390000	B동	0호/6가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소	
경상남도 거제시 장목면 외포리	539		

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
0 ㎡	227.94 ㎡	보전관리지역		

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
91.58 ㎡	227.94 ㎡	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	지하: 층, 지상: 3층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
0 %	0 %	10.15 m	(철근)콘크리트슬래브	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지·공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선후퇴 거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주2	1층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	75.98	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)		2020.4.17.
주2	2층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	75.98	110111-2******			등기명의인표시변경
주2	3층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택)	75.98		- 이하여백 -		
		- 이하여백 -			※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

거제시장

인

발급일: 2024년 4월 18일

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치	경상남도 거제시 장목면 외포리	명칭 B동	호수/가구수/세대수 0호/6가구/0세대
지번 539	지번 관련 주소	도로명주소	
		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
건축주	유동지	19630917******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 대		허가일 2013.9.3.
설계자	이현기 메가건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2298	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	착공일 2013.9.12.
공사감리자	이현기 메가건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2298	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	사용승인일 2017.2.15.
공사시공자 (현장관리인)	유동지		전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L 3.5 m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [✔] 지내력기초 15 t/㎡ [ ] 파일기초	구조설계해석법: [✔] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.2.15.	신규작성(신축)			구역: 해군기지제한보호구역
2017.4.14.	2017. 2. 21. 합병에 따른 지번변경(외포리 534-2 , 539번지 → 539번지)			- 이하여백 -
	- 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMK-AKBH-CHNH-VGZM-TPMX

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020173560000014	고유번호	4831039029-1-05390000	건축물 명칭	특이사항
대지위치	경상남도 거제시 장목면 외포리	지번	539	도로명주소	

대지면적	연면적	지역	지구	구역
948 ㎡	455.88 ㎡	보전관리지역		해군기지제한보호구역

건축면적	용적률 산정용 연면적	건축물 수	주용도
183.16 ㎡	455.88 ㎡	2	단독주택(다가구주택)

건폐율	용적률	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수	부속 건축물	
19.32 %	48.09 %	0호/12가구/0세대	12	동	㎡

조경면적	공개 공지/공간 면적	건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주1	A동		철근콘크리트구조	(철근)콘크리트슬래브	0/3	단독주택(다가구주택)	227.94	2017.2.15.	신축
주2	B동		철근콘크리트구조	(철근)콘크리트슬래브	0/3	단독주택(다가구주택)	227.94	2017.2.15.	신축
				- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

거제시장 직인

발급일 : 2024년 4월 18일

담 당 자 :

전 화 :

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치		명칭	특이사항
경상남도 거제시 장목면 외포리			
지번	지번 관련 주소	도로명주소	
539		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	※※	※※
설계자	※※	※※
공사감리자	※※	※※
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	12 대 138 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 대	
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식 접촉폭기방법	지상	개 ㎡
용량 100인용 20㎥	지하	개 ㎡

인허가 시기
허가일 2013.9.3.
착공일 2013.9.12.
사용승인일 2017.2.15.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L 3.5 m
기초형식: [✔] 지내력기초(15 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [✔] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.2.15.	신규작성(신축)		- 이하여백 -
2017.4.14.	2017. 2. 21. 합병에 따른 지번변경(외포리 534-2 , 539번지 → 539번지)		

그 밖의 기재사항

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]