감 정 평 가 서
Appraisal Report

건 명	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 덕진봄아파트 제101동 제4층 제406호 외 7세대
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사장
감정평가서번호	통일Q241016-3005호

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.

(주)통일감정평가법인 광주전남지사
지사장 최 동 현 (인)
전라남도 나주시 남평읍 강변1길 73-18, 2층(동사리)
TEL.062-222-3340 FAX.062-222-5188

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
최 동 현 (인)

㈜통일감정평가법인 광주전남지사 지사장 최동현 (서명 또는 인)

감 정 평 가 액	육억육백만원정(₩606,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타 참고사항)	-	2024.10.25.	2024.10.21. ~2024.10.25.	2024.10.25.

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(원)
구분건물	8세대	구분건물	8세대	-	606,000,000
		< 이	하 여 백	>	
합 계					₩606,000,000

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 최 장 훈 (인)

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 거제시 사등면 지석리 [도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47	1224-1 덕진봄 아파트 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				1층	404.7975			
				2층	404.7975			
				3층	468.9306			
				4층	468.9306			
				5층	464.0706			
				6층	464.0706			
				7층	464.0706			
				8층	464.0706			
				9층	464.0706			
				10층	464.0706			
				11층	464.0706			
				12층	464.0706			
				13층	464.0706			
				14층	464.0706			
				15층	464.0706			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 사등면 지석리	1224-1	대	계획관리지역	12,185.6			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제4층 제406호	59.8615	59.8615	83,000,000	비준가액
				1 소유권	40.3708	40.3708	배분내역	
				------	--------	--------	토지가액 : 24,900,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 58,100,000	
나				철근콘크리트구조				
				제9층 제902호	59.8615	59.8615	85,000,000	비준가액
				1 소유권	40.3708	40.3708	배분내역	
				------	--------	--------	토지가액 : 25,500,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 59,500,000	
다				철근콘크리트구조				
				제14층 제1401호	59.8615	59.8615	85,000,000	비준가액
				1 소유권	40.3708	40.3708	배분내역	
				------	--------	--------	토지가액 : 25,500,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 59,500,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 거제시 사등면 지석리 [도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47	1224-1 덕진봉 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				1층	248.4873			
				2층	248.4873			
				3층	312.6204			
				4층	312.6204			
				5층	309.3804			
				6층	309.3804			
				7층	309.3804			
				8층	309.3804			
				9층	309.3804			
				10층	309.3804			
				11층	309.3804			
				12층	309.3804			
				13층	309.3804			
				14층	309.3804			
				15층	309.3804			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 사등면 지석리	1224-1	대	계획관리지역	12,185.6			
				(내)				
라				철근콘크리트구조				
				제7층 제701호	59.8615	59.8615	85,000,000	비준가액
				1 소유권	40.3708	40.3708	배분내역	
				------	-------	-------	토지가액 : 25,500,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 59,500,000	
마				철근콘크리트구조				
				제14층 제1402호	59.8615	59.8615	85,000,000	비준가액
				1 소유권	40.3708	40.3708	배분내역	
				------	-------	-------	토지가액 : 25,500,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 59,500,000	
바				철근콘크리트구조				
				제15층 제1502호	59.8615	59.8615	85,000,000	비준가액
				1 소유권	40.3708	40.3708	배분내역	
				------	-------	-------	토지가액 : 25,500,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 59,500,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	경상남도 거제시 사등면 지석리 [도로명주소] 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47	1224-1 덕진봄 아파트 제106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
				1층	292.916			
				2층	290.243			
				3층	290.243			
				4층	290.243			
				5층	290.243			
				6층	290.243			
				7층	290.243			
				8층	290.243			
				9층	290.243			
				10층	290.243			
				11층	290.243			
				12층	290.243			
				13층	290.243			
				14층	290.243			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 사등면 지석리	1224-1	대	계획관리지역	12,185.6			
				(내)				
사				철근콘크리트구조				
				제4층 제401호	39.5306	39.5306	49,000,000	비준가액
				1 소유권	26.6596	26.6596	배분내역	
				------	-------	-------	토지가액 : 14,700,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 34,300,000	
아				철근콘크리트구조				
				제4층 제404호	39.5306	39.5306	49,000,000	비준가액
				1 소유권	26.6596	26.6596	배분내역	
				------	-------	-------	토지가액 : 14,700,000	
				대지권	12,185.6	12,185.6	건물가액 : 34,300,000	
	합 계						W606,000,000 .-	
			-	이 하	여 백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 사등면 지석리 소재 "지석마을회관" 서측 인근에 위치한 부동산[덕진봄아파트 제101동 제4층 제406호 외 7세대]으로서, 우리자산신탁주식회사에서 의뢰한 공매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의하여 평가하였습니다.

3. 기준가치

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의하여 "시장가치"를 기준으로 하였습니다.

4. 감정평가의 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제12조 및 제16조의 규정에 의하여 대상물건마다 개별로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 어려운 것으로 판단되어 인근 유사 물건의 거래사례 및 감정평가사례, 호가수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)>

감정평가업자는 **『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』**에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

5. 감정평가 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

6. 기준시점

가. 실지조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)의 규정에 의하여 2024년 10월 21일부터 2024년 10월 25일까지 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

나. 기준시점

본건의 기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 의하여 가격조사 등을 완료한 2024년 10월 25일을 기준시점으로 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등의 표시는 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계 벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정됩니다.

■ 본건 소유자는 귀 요청에 의거 우리자산신탁주식회사(등기사항전부증명서상 수탁자 국제자산신탁주식회사)로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상건물의 개요

1. 건물의 상황

<table>
<tr><td rowspan="2">본건 전체 전경</td><td>소재지</td><td colspan="3">경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1
[도로명주소 : 경상남도 거제시 사등면 지석2길 47]</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="3">계획관리지역</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5">건물</td><td>건물명</td><td colspan="2">덕진봄아파트</td></tr>
<tr><td>구조</td><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕 15층</td></tr>
<tr><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td>건폐율/용적율 (%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">31,963.13</td><td>23.76/199.13</td></tr>
<tr><td colspan="2">주용도</td><td>사용승인일</td></tr>
<tr><td colspan="2">공동주택</td><td>2011.01.25.</td></tr>
</table>

2. 건물의 설비현황

설비의 종류	난방 설비	위생 및 급·배수설비	화재탐지 설비	소화전 설비	승강기 설비	기타설비	비고
설치 여부	○	○	○	○	○	—	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 평가대상 집합건물

일련번호	동/층/호	용도		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
		공부상	현황				
가	101/4/406	아파트	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708
나	101/9/902	아파트	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708
다	101/14/1401	아파트	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708
라	102/7/701	아파트	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708
마	102/14/1402	아파트	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708
바	102/15/1502	아파트	아파트	59.8615	44.0183	103.8798	40.3708
사	106/4/401	아파트	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596
아	106/4/404	아파트	아파트	39.5306	35.7749	75.3055	26.6596

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

기본적사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 적용
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

감정평가방법으로는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있으며, 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서 거래사례비교법을 적용하되 감정평가목적을 고려하여 평가하였습니다.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[경상남도 거제시, 출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (전유면적당 단가)	거래시점 사용승인일
#a	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	104/10/ 1002	59.8615	87,000,000원 (@1,453,354원)	2024.02.16. 2011.01.25.
#b	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	101/15/ 1504	59.8615	84,000,000원 (@1,403,239원)	2023.07.31. 2011.01.25.
#c	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	102/15/ 1504	59.8615	90,000,000원 (@1,503,470원)	2023.03.09. 2011.01.25.
#d	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	106/11/ 1101	39.5306	65,450,000원 (@1,655,679원)	2022.06.16. 2011.01.25.
#e	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	106/9/ 901	39.5306	65,450,000원 (@1,655,679원)	2022.02.16. 2011.01.25.

2) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

[경상남도 거제시, 출처 : 한국감정평가사협회(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지	건물명 (통칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가)	기준시점	비고
#1	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	101/10/ 1001	59.8615	경매	82,000,000원 (@1,369,828원)	2024.03.07.	—
#2	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	102/12/ 1203	59.8615	공매	84,000,000원 (@1,403,239원)	2023.11.22.	—
#3	사등면 지석리 1224-1	덕진봄 아파트	106/6/ 604	39.5306	경매	48,000,000원 (@1,214,249원)	2024.03.11.	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 가격수준

본건과 유사 규모 아파트 기준층 시세는 전유면적당 1,200,000원/㎡ ~ 1,500,000원/㎡ 내외 정도입니다.

다. 시산가액 산출

1) 비교사례의 선정

상기 참고자료 중에서 인근 상가의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 "거래사례 #a,#d"를 비교사례로 선정하였습니다.

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 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, 상기의 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. [보정치 : 1.000]

3) 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 본건의 시점수정은 유형별 매매가격지수를 참작하여 다음과 같이 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[경상남도 거제시 아파트 매매가격지수(기준월 : 2021년 6월 = 100)]

구분	기준시점(거래시점)	가격지수	시점수정치
건물 (가)~(바)	2024.10.25.	80.3	-6.845% (80.3 / 86.2 ≒ 0.93155)
거래사례 #a	2024.02.16.	86.2	

※ 기준시점 : 2024.10.25. - 2024년 9월 지수를 적용하였습니다.
※ 거래시점 : 2024.02.16. - 2024년 1월 지수를 적용하였습니다.

[경상남도 거제시 아파트 매매가격지수(기준월 : 2021년 6월 = 100)]

구분	기준시점(거래시점)	가격지수	시점수정치
건물 (사),(아)	2024.10.25.	80.3	-24.174% (80.3 / 105.9 ≒ 0.75826)
거래사례 #d	2022.06.16.	105.9	

※ 기준시점 : 2024.10.25. - 2024년 9월 지수를 적용하였습니다.
※ 거래시점 : 2022.06.16. - 2022년 5월 지수를 적용하였습니다.

4) 가치형성요인의 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조건	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등), 기타
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식), 기타
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음, 기타
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치

구분		비교항목				비교치	가치형성요인 비교
기호	사례	단지 외부 요인	단지 내부 요인	호별 요인	기타 요인		
가	#a	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030	본건은 거래사례에 비해 호별요인 중 향별 효용 등에서 우세하고 층별 효용 등에서 열세합니다.
나~바	#a	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050	본건은 거래사례에 비해 호별요인 중 향별 효용 등에서 우세합니다.
사,아	#d	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980	본건은 거래사례에 비해 호별요인 중 층별 효용 등에서 열세합니다.

5) 거래사례비교법에 의한 전유면적당 단가 산정

구 분		사례전유 면적당단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
일련 번호	비교사례 기호						
가	#a	1,453,354	1.000	0.93155	1.030	1,394,488	1,394,490
나	#a	1,453,354	1.000	0.93155	1.050	1,421,566	1,421,570
다	#a	1,453,354	1.000	0.93155	1.050	1,421,566	1,421,570
라	#a	1,453,354	1.000	0.93155	1.050	1,421,566	1,421,570
마	#a	1,453,354	1.000	0.93155	1.050	1,421,566	1,421,570
바	#a	1,453,354	1.000	0.93155	1.050	1,421,566	1,421,570
사	#d	1,655,679	1.000	0.75826	0.980	1,230,326	1,230,330
아	#d	1,655,679	1.000	0.75826	0.980	1,230,326	1,230,330

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 산정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
일련번호	동/층/호				
가	101/4/406	59.8615	1,394,490	83,476,263	83,000,000
나	101/9/902	59.8615	1,421,570	85,097,313	85,000,000
다	101/14/1401	59.8615	1,421,570	85,097,313	85,000,000
라	102/7/701	59.8615	1,421,570	85,097,313	85,000,000
마	102/14/1402	59.8615	1,421,570	85,097,313	85,000,000
바	102/15/1502	59.8615	1,421,570	85,097,313	85,000,000
사	106/4/401	39.5306	1,230,330	48,635,683	49,000,000
아	106/4/404	39.5306	1,230,330	48,635,683	49,000,000

3. 그 밖의 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분		결정가액 (원)	비고
일련번호	동/층/호		
가	101/4/406	83,000,000	-
나	101/9/902	85,000,000	-
다	101/14/1401	85,000,000	-
라	102/7/701	85,000,000	-
마	102/14/1402	85,000,000	-
바	102/15/1502	85,000,000	-
사	106/4/401	49,000,000	-
아	106/4/404	49,000,000	-
합계		606,000,000	-

끝.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 거제시 사등면 지석리 소재 "지석마을회관"서측 인근에 위치하며, 단독주택, 상가, 나지, 농경지 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

기호 가)~(아) : 철근콘트리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건물 중 제101동 제4층 제406호 외 7개 세대로,

- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 등,
- 내 벽 : 벽지 및 타일붙임 등,
- 창 호 : 새시창,
- 이용상태 : 공히 아파트로 이용 중이며 (가)~(바)는 계단식, (사),(아)는 복도식입니다

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 화재탐지, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형 토지로, 아파트 건부지로 이용 중이며 동측으로 왕복 2차선 아스팔트 포장도로와 및 북측으로 포장도로에 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

계획관리지역,주거개발진흥지구,공공시설용지,주거용지(아파트용지),지구단위계획구역(수립,건축행위등 지구단위계획상 추가 제한사항 도시계획과),소로1류(폭 10m~12m)(저촉),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

7. 공부와의 차이

-.

8. 임 대 관 계

별지 "전입세대확인서"를 참조하시기 바랍니다.

9. 기타 참고사항

-.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4616-6507-0121-5570	발급일자	2024년 10월 23일 16:59:18

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 101동 406호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 101동 406호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0018 나주시 500원 2024.10.23 N AT219178 지 서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4916-6007-0122-5230	발급일자	2024년 10월 23일 17:00:25

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 101동 902호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 101동 902호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0017 나주시 500원 2024.10.23 N-AT210178 지출
서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4516-6007-0122-5650	발급일자	2024년 10월 23일 17:01:07

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 101동 1401호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 101동 1401호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	진 아성 (陳雅性)	2023-03-15	거주자	동거인				
	최초 전입자	2023-03-15							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0018 나주시 500원 2024.10.23 N-AT219176 지

서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장 (수입증지가 인쇄(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4916-6107-0123-5010	발급일자	2024년 10월 23일 17:01:42

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 102동 701호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 102동 701호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0019 나주시 500원 2024.10.23 N-AT210178 지통

서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4016-6307-0123-5260	발급일자	2024년 10월 23일 17:02:08

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 102동 1402호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 102동 1402호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	차 행립 (車行立)	2021-02-17	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-02-17							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0020 나주시 500원 2024.10.23 N-AT219178

서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4016-6007-0123-5560	발급일자	2024년 10월 23일 17:02:38

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 102동 1502호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 102동 1502호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	고 인숙 (高仁淑)	2023-04-06	거주자	동거인	1	진 성희	2023-04-06	거주자
	최초 전입자	2023-04-06							
					동거인	2	박 태수	2023-04-06	거주자

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0021 나주시 500원 2024.10.23 N-AT219178 종지

서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4516-6907-0123-5920	발급일자	2024년 10월 23일 17:03:14

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 106동 401호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 106동 401호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0022 나주시 500원 2024.10.23 N AT219178 지급 서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	4916-6107-0124-5150	발급일자	2024년 10월 23일 17:03:37

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 □ / 표시되지 않음 ■

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상남도 거제시 사등면 지석2길 47, 106동 404호
	지번 주소	경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 106동 404호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	안 진영 (安珍暎)	2020-05-28	거주자	동거인	1	유 재영	2020-05-28	거주자
	최초 전입자	2020-05-28							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 10월 23일

전라남도 나주시 남평읍장 남평읍장인 민원사무전용

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 0023 나주시 500원 2024.10.23 N AT219178 종지

서류발행일: 2024.10.23

전라남도 나주시 남평읍장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

남평읍장인 민원사무전용2

광 역 위 치 도

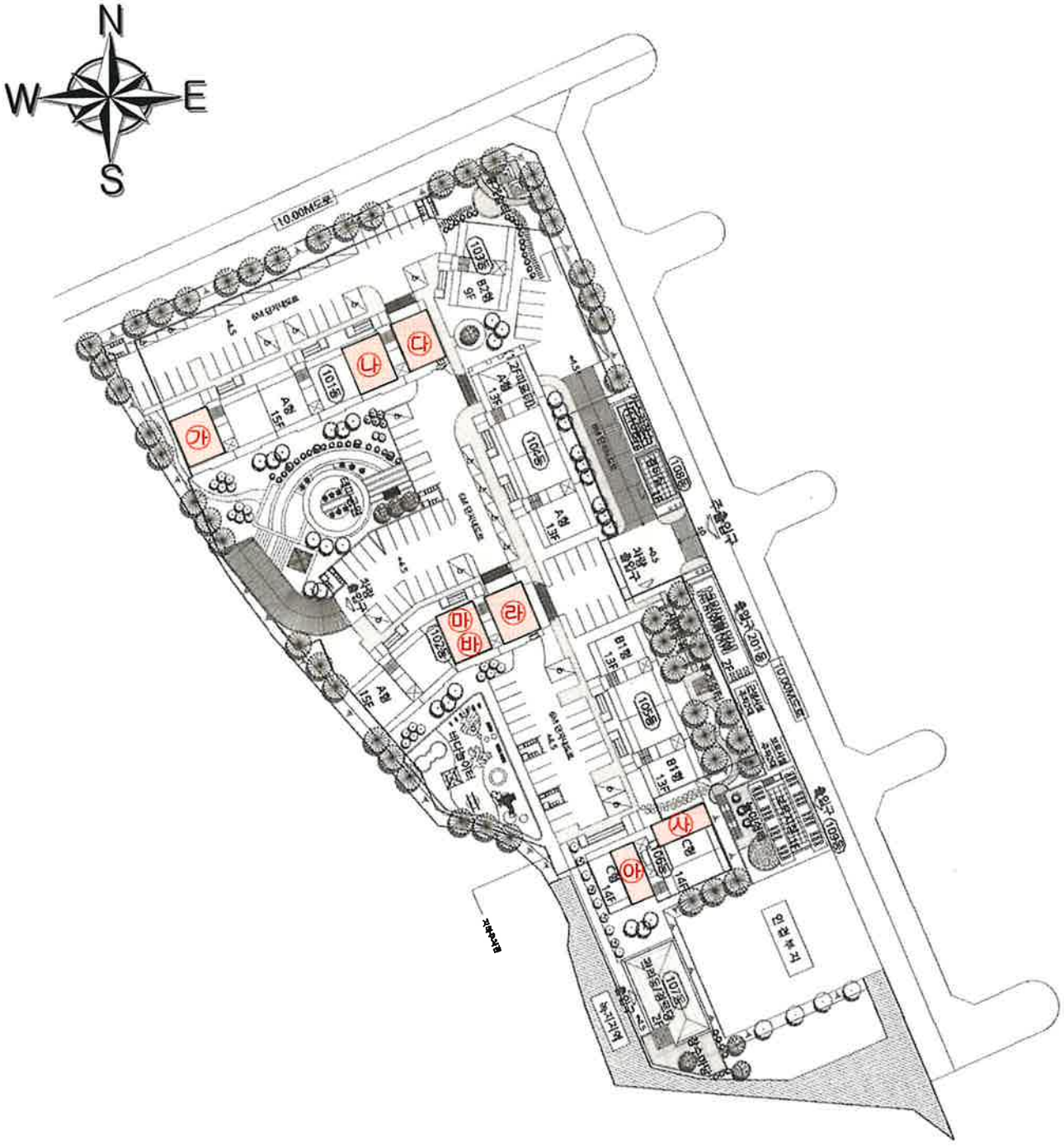


(주)통일감정평가법인
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

상 세 위 치 도

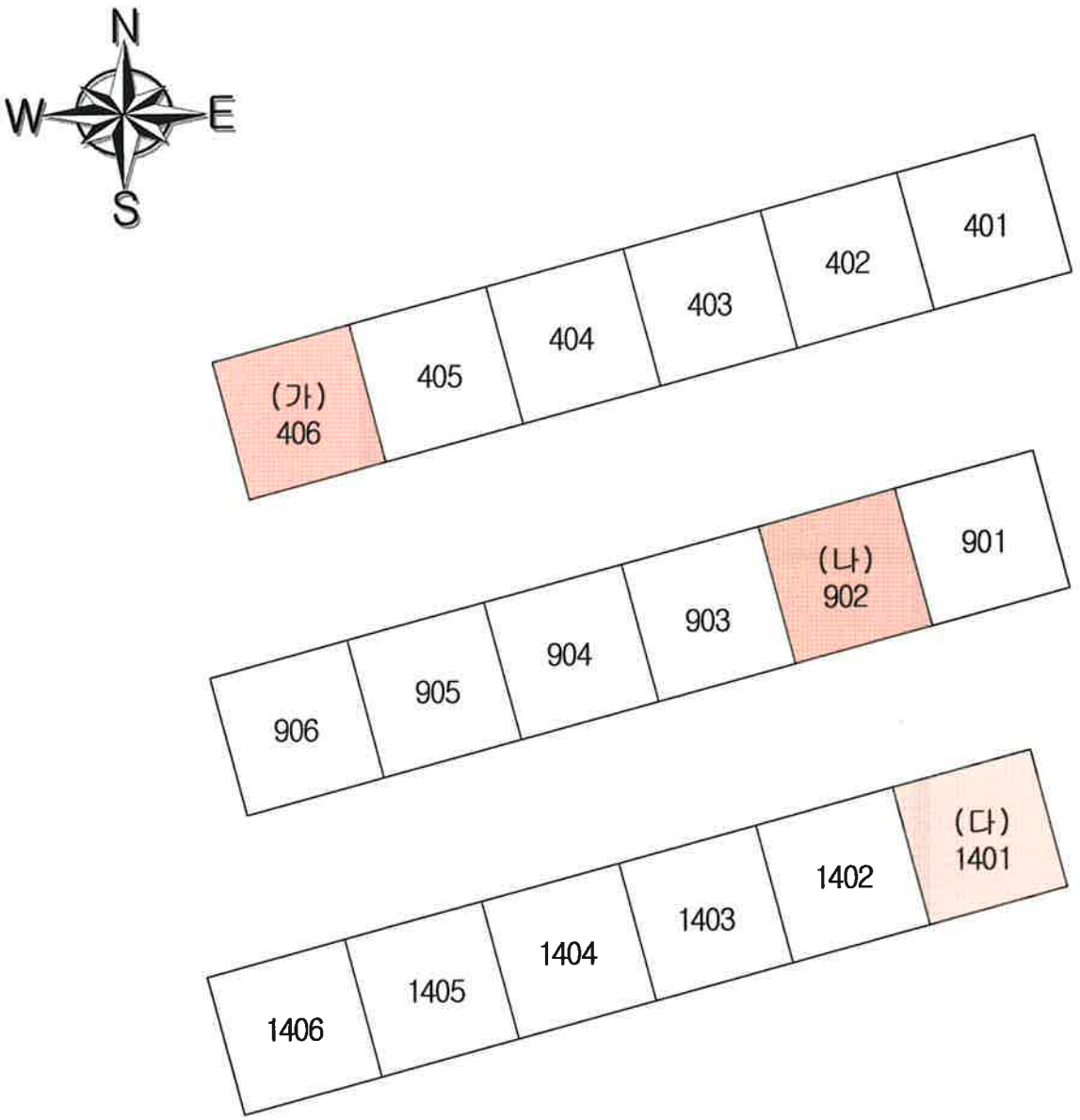

N
W
E
S
소 재 지
경상남도 거제시 사등면 지석리 1224-1 덕진봄아파트 제101동 제4층 제406호 외 7세대
거래사례 #a
104동 10층 1002호(매매, 2024.02.16.)
거래금액 87,000,000원
@1,453,354원(전유면적당 단가)
거래사례 #b
101동 15층 1504호(매매, 2023.07.31.)
거래금액 84,000,000원
@1,403,239원(전유면적당 단가)
거래사례 #c
102동 15층 1504호(매매, 2023.03.09.)
거래금액 90,000,000원
@1,503,470원(전유면적당 단가)
거래사례 #d
106동 11층 1101호(매매, 2022.06.16.)
거래금액 65,450,000원
@1,655,679원(전유면적당 단가)
거래사례 #e
106동 9층 901호(매매, 2022.02.16.)
거래금액 65,450,000원
@1,655,679원(전유면적당 단가)
본건
평가사례 #1
101동 10층 1001호(경매 2024.03.07.)
평가금액 82,000,000원
@1,369,828원(전유면적당 단가)
평가사례 #2
102동 12층 1203호(공매 2023.11.22.)
평가금액 84,000,000원
@1,403,239원(전유면적당 단가)
평가사례 #3
106동 6층 604호(경매 2024.03.11.)
평가금액 48,000,000원
@1,214,249원(전유면적당 단가)

건 물 개 황 도



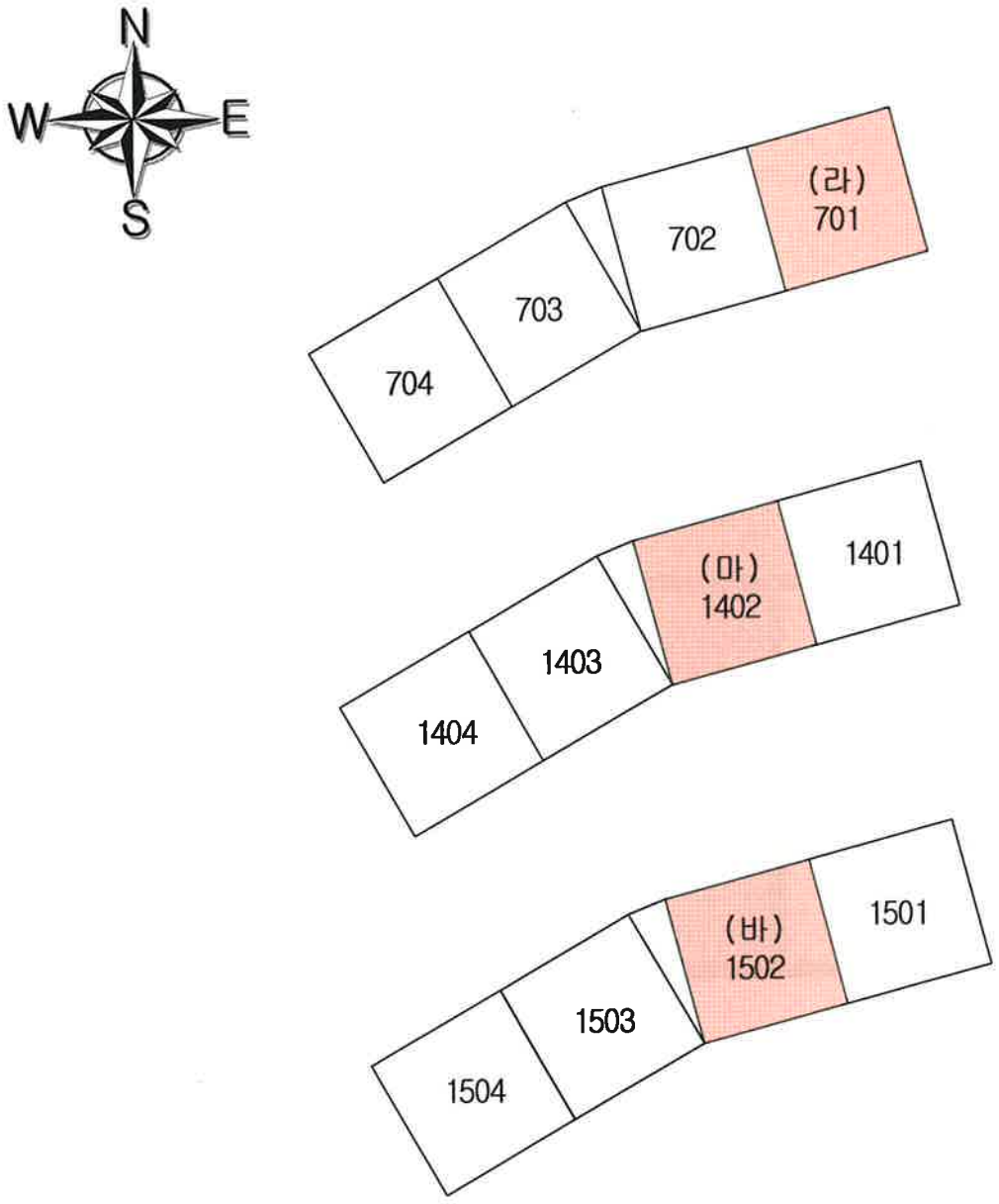
덕진봄아파트 제101동 제4층 제406호[기호 (가)], 제9층 제902호[기호 (나)], 제14층 제1401호[기호 (다)], 제102동 제7층 제701호[기호 (라)], 제14층 제1402호[기호 (마)], 제15층 제1502호[기호 (바)], 제106동 제4층 제401호[기호 (사)], 제4층 제404호[기호 (아)]

건 물 개 황 도 및 호 별 배 치 도



[기호 (가)~(다) : 덕진봄아파트 제101동 제4층 제406호, 제9층 제902호, 제14층 제1401호

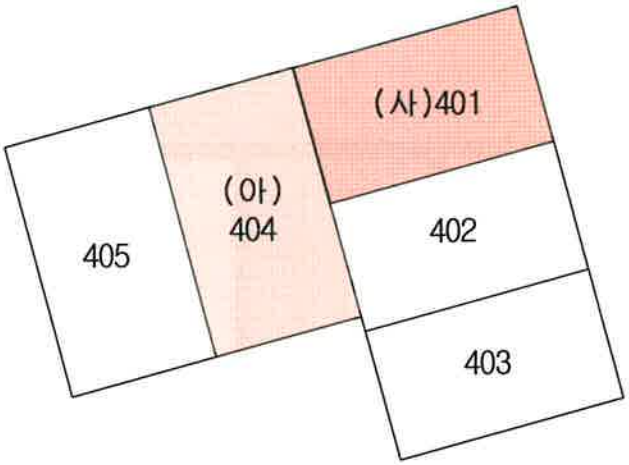
건 물 개 황 도 및 호 별 배 치 도



[기호 (라)~(바) : 덕진봄아파트 제102동 제7층 제701호, 제14층 제1402호, 제15층 제1502호

건 물 개 황 도 및 호 별 배 치 도





[기호 (사),(아) : 덕진봄아파트 제106동 제4층 제401호, 제4층 제404호

사 진 용 지



【 기호 (가)~(다) 전경 】



【 기호 (가) 출입구 】

사 진 용 지



【 기호 (가) 】



【 기호 (나),(다) 출입구 】

사 진 용 지



【 기호 (나) 】



【 기호 (다) 】

사 진 용 지



【 기호 (라)~(바) 전경 】



【 기호 (라)~(바) 출입구 】

사 진 용 지



【 기호 (라) 】



【 기호 (마) 】

사 진 용 지



【 기호 (바) 】



【 기호 (사),(아) 전경 】

사 진 용 지



【 기호 (사),(아) 출입구 】



【 기호 (사) 출입구 】

사 진 용 지



【 기호 (아) 】



【 지하주차장 】

사 진 용 지



【 본건 진입도로 】