

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	()
가	02-1905-3-0583



가) 가 , (改作) , 가 (轉載) 가



()

가

.

30 30 6
: (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

() 가

가	가	가
	가	()
()	가	()

가	(\823,000,000. -)				
		가			
	()				
		가	가		
()	(:)	가	-		
		2019. 05. 16	2019. 05. 15 ~ 2019. 05. 16	2019.05.17	

가	(公簿)()				가	
					가	
		20		20	-	823,000,000
						\823,000,000. -

가	가	가
가	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 장목면 장목리 소재 장목면사무소 북서측 인근에 위치하는 장목수산센타 제1층 제107호(근린생활시설)외 19개 호에 대한 담보 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상남도 거제시 장목면 장목리 302-13번지 장목수산센타						
이용상황	제2종근린생활시설 및 판매시설 및 공동주택 및 제1종근린생활시설		사용승인일자	2012.04.16		
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 기타지붕 지상4층 / 보통		배후지의 상태 및 규모	보통		
용도지역	계획관리지역		기 타	-		
기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1)	제1층 제107호	22.92	22.4418	45.3618	22.5045	50.53
2)	제1층 제108호	25.54	25.0072	50.5472	25.0780	50.53
3)	제1층 제117호	11.2	10.9663	22.1663	10.9974	50.53
4)	제1층 제123호	11.2	10.9663	22.1663	10.9974	50.53
5)	제1층 제127호	13.3	13.0225	26.3225	13.0594	50.53
6)	제1층 제128호	13.3	13.0225	26.3225	13.0594	50.53

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
7)	제1층 제129호	12.6	12.3371	24.9371	12.3720	50.53
8)	제1층 제134호	12.6	12.3371	24.9371	12.3721	50.53
9)	제1층 제139호	11.2	10.9663	22.1663	10.9974	50.53
10)	제1층 제140호	12.6	12.3371	24.9371	12.3721	50.53
11)	제1층 제143호	11.2	10.9663	22.1663	10.9974	50.53
12)	제1층 제144호	11.2	10.9663	22.1663	10.9974	50.53
13)	제1층 제145호	11.2	10.9663	22.1663	10.9974	50.53
14)	제1층 제146호	12.6	12.3371	24.9371	12.3721	50.53
15)	제1층 제156호	11.2	10.9663	22.1663	10.9974	50.53
16)	제1층 제162호	9.63	9.429	19.059	9.4558	50.53
17)	제1층 제163호	9.63	9.429	19.059	9.4558	50.53
18)	제1층 제164호	9.63	9.429	19.059	9.4558	50.53
19)	제1층 제165호	29.35	28.7376	58.0876	28.8191	50.53
20)	제1층 제166호	24.99	24.4686	49.4586	24.5394	50.53

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2019년 05월 16일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2019년 05월 15일 ~ 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

- 1) 본건 기호1), 2) 및 기호19), 20)을 제외한 구분건물은 기준시점 현재 오픈형 상가로서, 현장조사시 주변 탐문조사 및 호수 문패 등을 참고하여 표기하였으므로, 담보 취급시 반드시 재확인하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기호1), 2) 구분건물은 기준시점 현재 인접호수와 벽체 구분없이 이용중이고, 기호19), 20)은 공용복도와 같이 이용중이므로, 담보 취급시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건의 임대차관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였으므로, 담보 취급시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지·건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센타	
용도지역	계획관리지역	
층·호수	제1층 제115호	제1층 제157호
사용승인일	2012.04.16	
전유면적(㎡)	11.2	11.2
거래가액	30,665,927	94,224,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,740,000	@8,410,000
거래시점	2019.03.13	2013.06.03
비 고	근린생활시설	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.
소재지 · 건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센터		
용도지역	계획관리지역		
층 · 호수	제1층 제155호	제2층 제201호	제3층 제301호
사용승인일	2012.04.16		
전유면적(㎡)	11.2	119.97	305.64
감정평가액	56,000,000	188,000,000	431,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@5,000,000	@1,570,000	@1,410,000
기준시점	2019.02.13	2019.01.08	2019.01.25
평가목적	경매평가	경매평가	경매평가
비 고	근린생활시설	근린생활시설	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	평가선례 4.
소재지 · 건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센타
용도지역	계획관리지역
층 · 호수	제1층 제107호 외 19개호
사용승인일	2012.04.16
전유면적(㎡)	22.92외
감정평가액	총 금액 ₩1,727,000,000
기준시점	2018.09.04
평가목적	담보평가
비 고	근린생활시설

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 아래와 같이 조사되었음.

기호1), 기호2) - 근린생활시설[5,000,000원/㎡(전유면적)]

기호3) ~ 기호20) - 근린생활시설[2,700,000원/㎡(전유면적)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)	비 고
상가	경상남도 거제시	최근1년	5	75.04	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상 황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(경상남도 거제시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	비 고
소재지 · 건물명칭	장목리 302-13번지 장목수산센타	별지 “위치도” 표시
용도지역	계획관리	
층 · 호수	제1층 제115호	
사용승인일	2012.04.16	
전유면적(㎡)	11.2	
거래가액	30,665,927	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,740,000	
거래시점	2019.03.13	
비 고	근린생활시설	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원 상업용 부동산 자본수익률표를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 자본수익률표를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(집합 매장용)

(자료출처 : 한국감정원, 단위 %)

구 분		변 동 률			
경상남도	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
	2018년	0.02	0.13	0.22	-0.39
	2019년	0.13	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "2"	거래시점	(-0.0094) 0.99906	(1-0.0013*65/90) ≒ 0.99906
	2019.03.13		
대상물건	기준시점		
	2019.05.16.		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2019년 1분기 변동률을 연
장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호1), 2) / 거래사례1와 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	위치별 효용, 주 출입구와의 거리 등 호별요인에서 우세함.	1.80
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호3) ~ 20) / 거래사례1와 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대상물건과 사례는 동일건물내 소재하는 구분건물로서, 제조건 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1)	제1층 제107호	2,740,000	1.00	0.99906	1.800	4,927,364	4,550,000	-
2)	제1층 제108호	2,740,000	1.00	0.99906	1.800	4,927,364	4,550,000	-
3)	제1층 제117호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
4)	제1층 제123호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
5)	제1층 제127호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
6)	제1층 제128호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
7)	제1층 제129호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
8)	제1층 제134호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
9)	제1층 제139호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
10)	제1층 제140호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
11)	제1층 제143호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
12)	제1층 제144호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
13)	제1층 제145호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
14)	제1층 제146호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
15)	제1층 제156호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
16)	제1층 제162호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
17)	제1층 제163호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
18)	제1층 제164호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
19)	제1층 제165호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-
20)	제1층 제166호	2,740,000	1.00	0.99906	1.000	2,737,424	2,560,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1)	제1층 제107호	22.92	4,550,000	104,286,000	104,000,000	-
2)	제1층 제108호	25.54	4,550,000	116,207,000	116,000,000	-
3)	제1층 제117호	11.2	2,560,000	28,672,000	28,000,000	-
4)	제1층 제123호	11.2	2,560,000	28,672,000	28,000,000	-
5)	제1층 제127호	13.3	2,560,000	34,048,000	34,000,000	-
6)	제1층 제128호	13.3	2,560,000	34,048,000	34,000,000	-
7)	제1층 제129호	12.6	2,560,000	32,256,000	32,000,000	-
8)	제1층 제134호	12.6	2,560,000	32,256,000	32,000,000	-
9)	제1층 제139호	11.2	2,560,000	28,672,000	28,000,000	-
10)	제1층 제140호	12.6	2,560,000	32,256,000	32,000,000	-
11)	제1층 제143호	11.2	2,560,000	28,672,000	28,000,000	-
12)	제1층 제144호	11.2	2,560,000	28,672,000	28,000,000	-
13)	제1층 제145호	11.2	2,560,000	28,672,000	28,000,000	-
14)	제1층 제146호	12.6	2,560,000	32,256,000	32,000,000	-
15)	제1층 제156호	11.2	2,560,000	28,672,000	28,000,000	-
16)	제1층 제162호	9.63	2,560,000	24,652,800	24,000,000	-
17)	제1층 제163호	9.63	2,560,000	24,652,800	24,000,000	-
18)	제1층 제164호	9.63	2,560,000	24,652,800	24,000,000	-
19)	제1층 제165호	29.35	2,560,000	75,136,000	75,000,000	-
20)	제1층 제166호	24.99	2,560,000	63,974,400	64,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1) ~ 20)	823,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1) ~ 20)	제1층 제107호 외 19개호	22.92 외	823,000,000	-

가

					(㎡)		가	
		302-13	2					
				4				
	[							
			1					
	7	3						
1		302-13			4,954			
				()				
1)				1 107	22.92	22.92	< 104,000,000	가
								(
					22.5045	22.5045		45.3618㎡)
			1.		-----	-----	>	
					4,954	4,954		
				()				
2)				1 108	25.54	25.54	< 116,000,000	가
								(
					25.0780	25.0780		50.5472㎡)
			1.		-----	-----	>	
					4,954	4,954		

가

					(㎡)		가	
3)				()	11.2	11.2	<	28,000,000
				1 117				가
								(
				1.	10.9974	10.9974		22.1663㎡)
					-----	-----	>	
					4,954	4,954		
4)				()	11.2	11.2	<	28,000,000
				1 123				가
								(
				1.	10.9974	10.9974		22.1663㎡)
					-----	-----	>	
					4,954	4,954		
5)				()	13.3	13.3	<	34,000,000
				1 127				가
								(
				1.	13.0594	13.0594		26.3225㎡)
					-----	-----	>	
					4,954	4,954		
6)				()	13.3	13.3	<	34,000,000
				1 128				가
								(
				1.	13.0594	13.0594		26.3225㎡)
					-----	-----	>	
					4,954	4,954		

가

					(㎡)		가	
7)				() 1 129	12.6 12.3720 ----- 4,954	12.6 12.3720 ----- 4,954	< >	32,000,000 (24.9371㎡)
8)				() 1 134	12.6 12.3721 ----- 4,954	12.6 12.3721 ----- 4,954	< >	32,000,000 (24.9371㎡)
9)				() 1 139	11.2 10.9974 ----- 4,954	11.2 10.9974 ----- 4,954	< >	28,000,000 (22.1663㎡)
10)				() 1 140	12.6 12.3721 ----- 4,954	12.6 12.3721 ----- 4,954	< >	32,000,000 (24.9371㎡)

가

					(㎡)		가	
11)				() 1 143	11.2	11.2	< 28,000,000	가
								(
					10.9974	10.9974		22.1663㎡)
				1.	-----	-----	>	
					4,954	4,954		
12)				() 1 144	11.2	11.2	< 28,000,000	가
								(
					10.9974	10.9974		22.1663㎡)
				1.	-----	-----	>	
					4,954	4,954		
13)				() 1 145	11.2	11.2	< 28,000,000	가
								(
					10.9974	10.9974		22.1663㎡)
				1.	-----	-----	>	
					4,954	4,954		
14)				() 1 146	12.6	12.6	< 32,000,000	가
								(
					12.3721	12.3721		24.9371㎡)
				1.	-----	-----	>	
					4,954	4,954		

가

					(㎡)		가	
15)				() 1 156	11.2 10.9974 ----- 4,954	11.2 10.9974 ----- 4,954	< -> 28,000,000	가 (22.1663㎡)
16)				() 1 162	9.63 9.4558 ----- 4,954	9.63 9.4558 ----- 4,954	< -> 24,000,000	가 (19.059㎡)
17)				() 1 163	9.63 9.4558 ----- 4,954	9.63 9.4558 ----- 4,954	< -> 24,000,000	가 (19.059㎡)
18)				() 1 164	9.63 9.4558 ----- 4,954	9.63 9.4558 ----- 4,954	< -> 24,000,000	가 (19.059㎡)

가

					(㎡)		가	
19)				() 1 165	29.35	29.35	< 75,000,000	가
								(
				1.	28.8191	28.8191		58.0876㎡)
					-----	-----	>	
					4,954	4,954		
20)				() 1 166	24.99	24.99	< 64,000,000	가
								(
				1.	24.5394	24.5394		49.4586㎡)
					-----	-----	>	
					4,954	4,954		
							₩ 823,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 거제시 장목면 장목리 소재 장목면사무소 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활 시설 및 소규모의 점포, 소규모의 공동주택, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조/규모 등	철근콘크리트구조 및 일반철골구조 기타지붕 4층 건물 내 / 제1층 제107호외 19개호	-
외벽	복합알루미늄 및 강화유리 마감 등,	-
내벽	몰탈위페인팅 마감 등,	-
바닥	타일 마감 등,	-
창호	샤시창 구조임,	-
관리상태	2012년 04월 16일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임.	-

구분건물 감정평가 요항표

4. 이용상태

구분	내용	비고
1), 2)	집합건축물대장등본상 판매시설(상점) 용도임. - 상호 : 해리매운탕	-
3)	집합건축물대장등본상 판매시설(상점) 용도임. - 상호 : 개미수산	
4)	집합건축물대장등본상 판매시설(상점) 용도임. - 상호 : 철이해물	
5) ~ 20)	집합건축물대장등본상 판매시설(상점) 용도임. 기준시점 현재 공실	-

※ 별첨 '건물이용상태 및 임대상황' 참조.

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	-	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

구분건물 감정평가 요항표

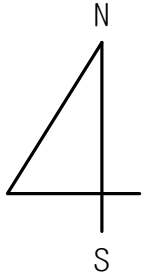
6. 임대관계

본건의 임대차관계는 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 부득이 조사하지 못하였음.

7. 기 타

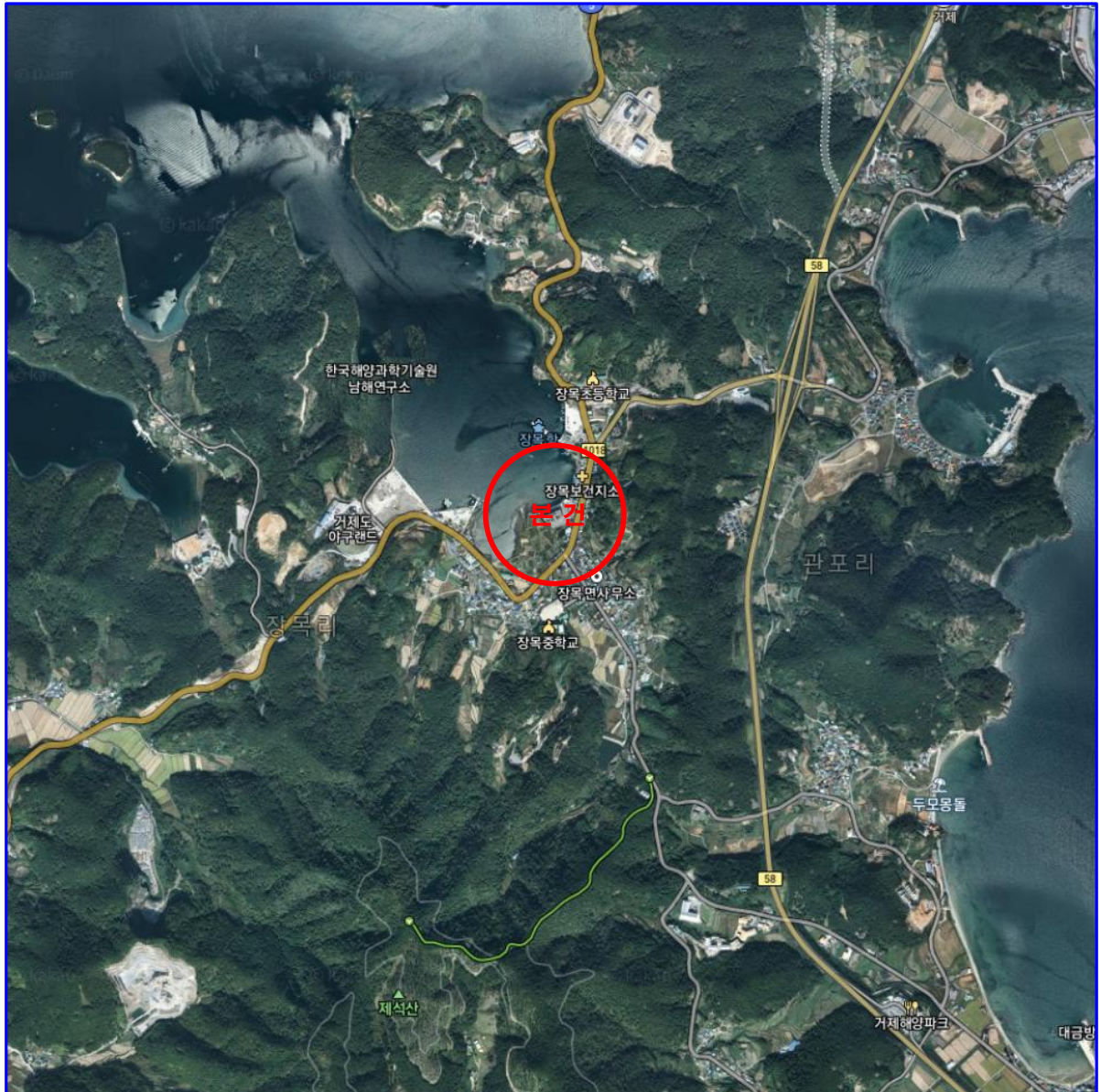
없 음.

광역 (위성) 위치도

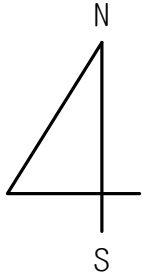


본건
소재지

경상남도 거제시 장목면 장목리 일대



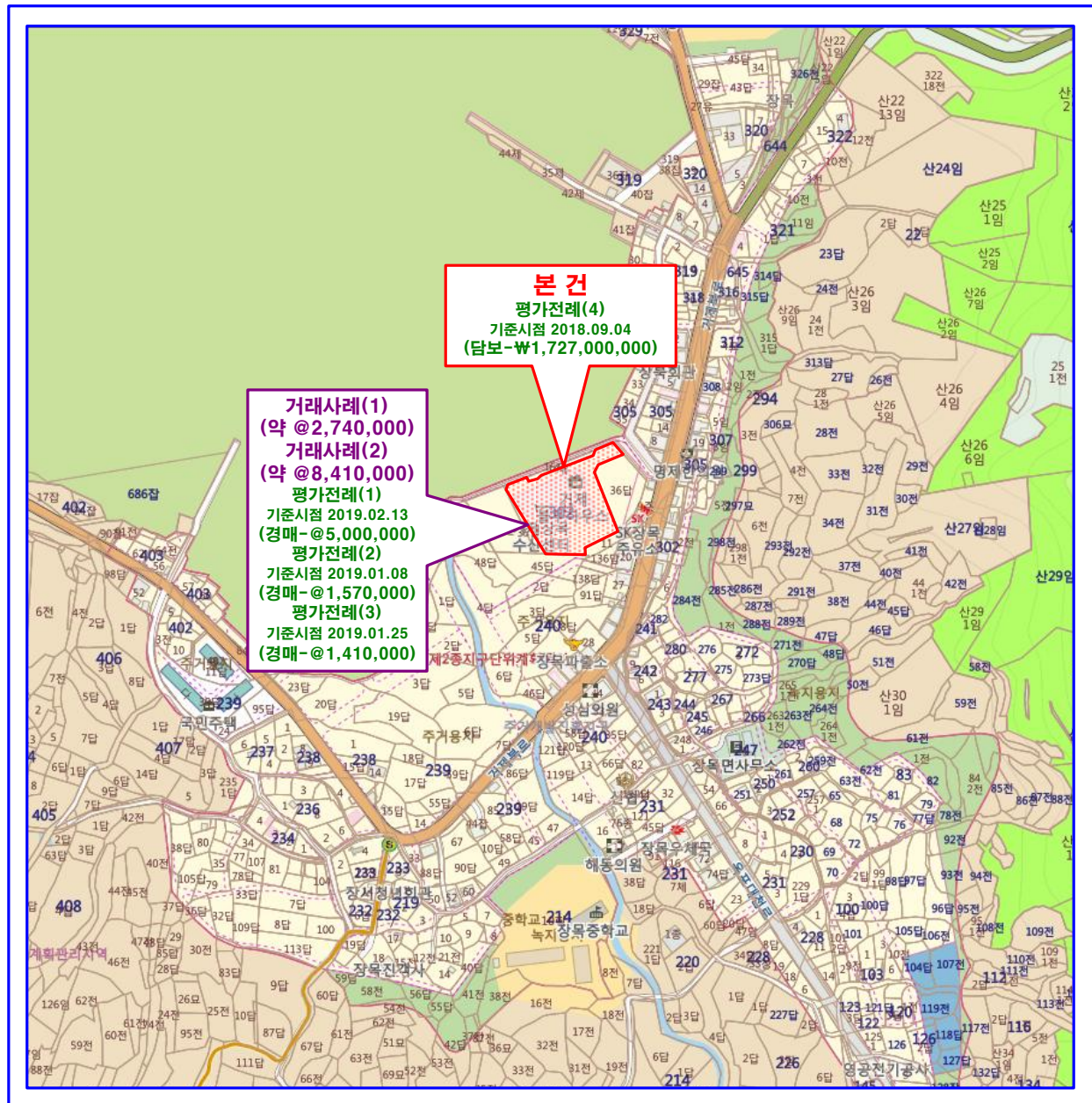
상세위치도



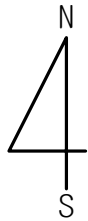
본건
소재지

경상남도 거제시 장목면 장목리 302-13번지

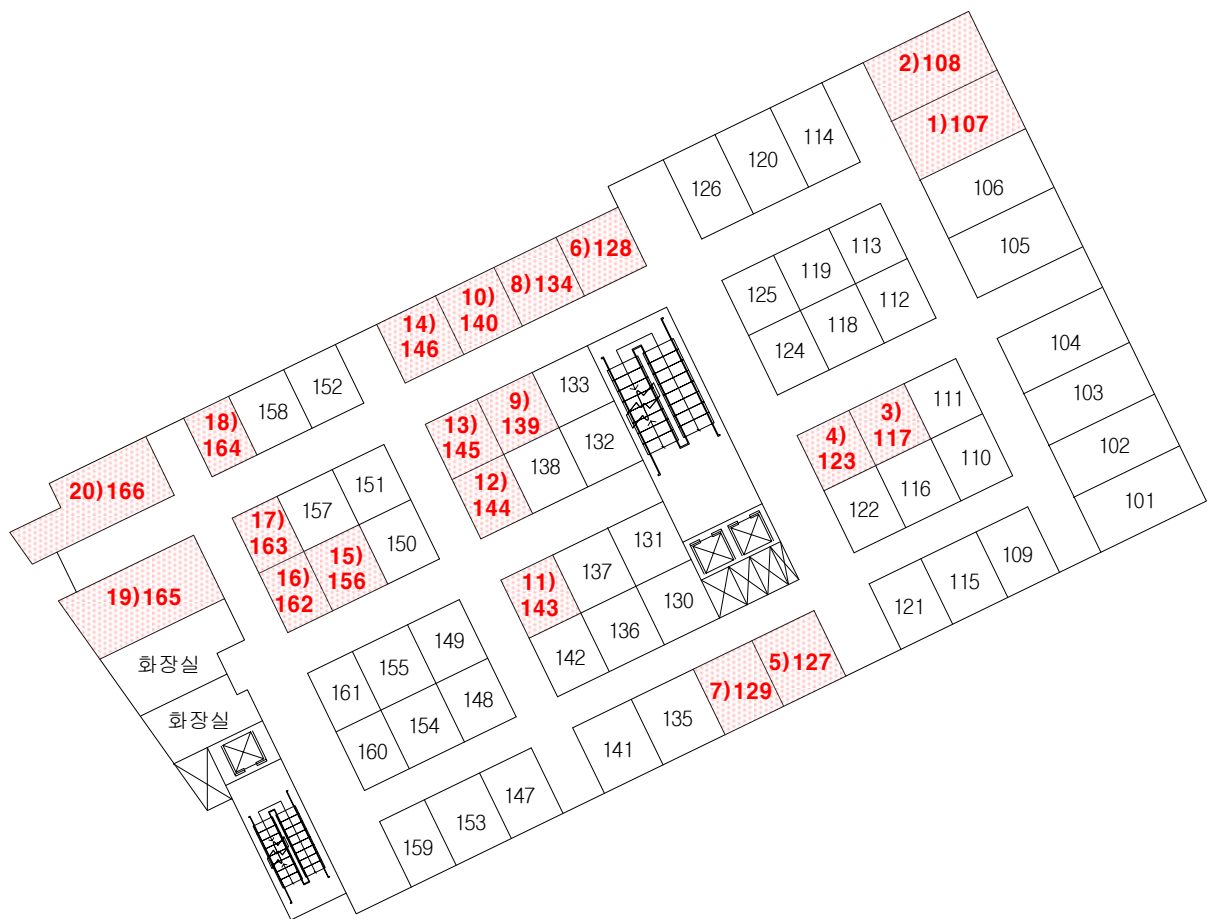
[본 건 명 : 장목수산센터 제1층 제107호 외 19개호]



호 별 배 치 도

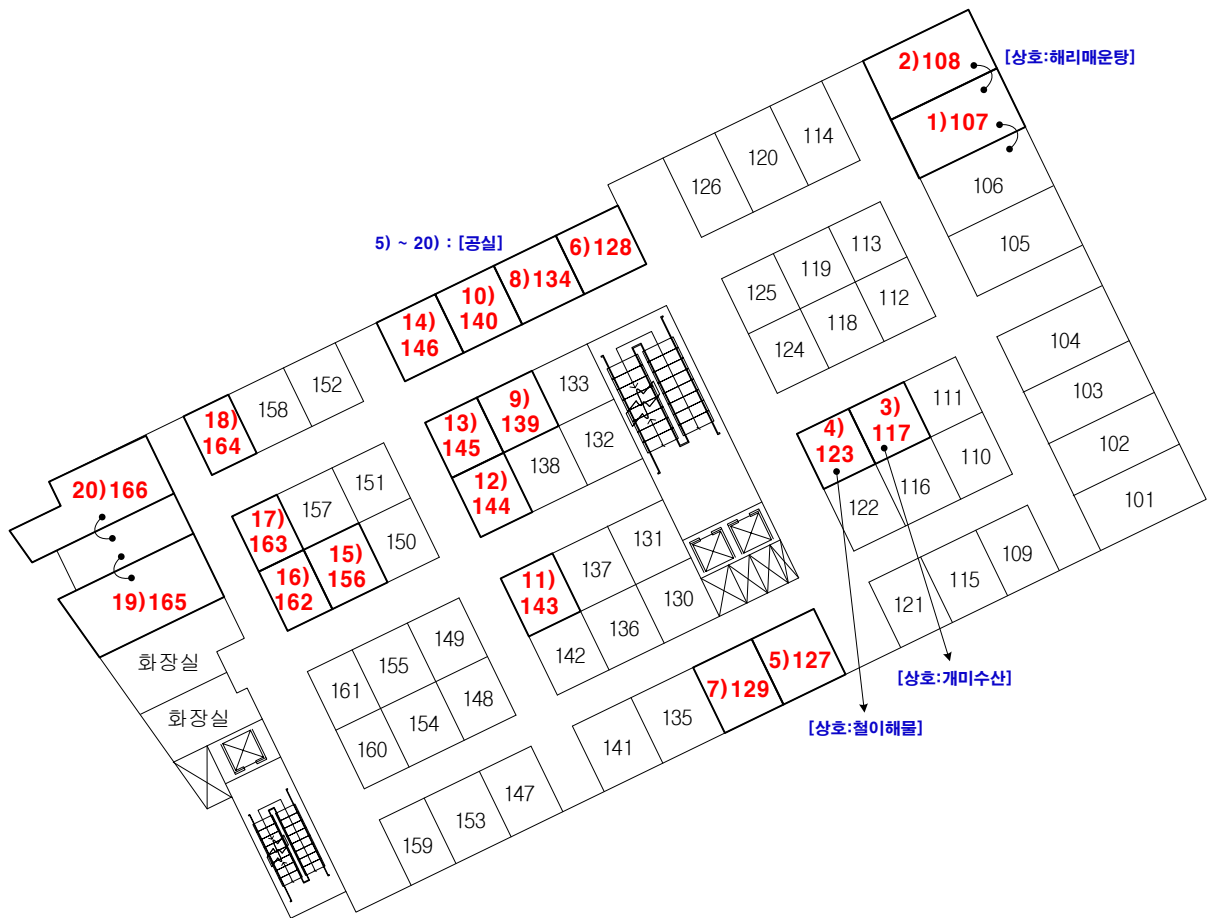


1 층 호 별 배 치 도 (None Scale)



[장목수산센타 제1층 제107호 외 19개호]

건물이용상태 및 임대상황



임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
-	-	미	상	이해관계인의 부재

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
주위 환경	본건 북동측 인근에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
본건 전경	본건 북동측 인근에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
1), 2)	본건 내부에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
1), 2) 내부	본건 내부에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
3), 4)	본건 내부에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
5), 7)	본건 내부에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
6), 8), 10), 14)	본건 내부에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
9), 12, 13)	본건 내부에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
11)	본건 내부에서	2019. 05. 16.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
15) ~ 17)	본건 내부에서	2019. 05. 16.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
18) ~ 20)	본건 내부에서	2019. 05. 16.