

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관 홍영수

건명: 이나영 소유물건(2025타경12141)

감정서번호: SIW25-0922-002호

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.

**SA** (주)씨브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동, 오피스프라자)  
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
남상준

남상준



(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남상준 (서명 또는 인)

감정평가액	숯일억칠천칠백일십이만일천이백원정(₩177,121,200.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이나영 (2025타경12141)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 09. 29	2025. 09. 26 ~ 2025. 09. 29	2025. 09. 30

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	115.7	토지	115.7	995,000	115,121,500
건물	49.8	건물	49.8	1,092,000	54,381,600
(제시외건물)	(20)	제시외건물	20	-	3,618,100
(제시외물건)	(1식)	제시외물건	1식	-	4,000,000
	이	하	여	백	
<b>합계</b>					<b>₩177,121,200</b>

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이  
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
이치윤

이치윤



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 명동에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 창원지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법령 및 규정에 의거하여 감정평가 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 3. 감정평가방법

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

#### 나. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액과, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 비교하고 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 다. 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우(동 규칙 제12조 제2항 단서조항)에 해당하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가 조건

없습니다.

### 5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 09월 26일부터 2025년 09월 29일로 대상물건의 감정평가를 위한 실지조사를 실시하였습니다.

#### 나. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 29일로 하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지는 인접필지와 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위하여 측량 등을 요하니 경매진행 시 재확인하시기 바랍니다.
- 2) 본건 토지 중 일부는 도로공제 및 타인건물점유 중인바, 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 토지상에 제시외건물 기호(㉠ ~ ㉡) 소재하는바, 제시외건물 기호(㉠ ~ ㉡)은 현황 기준으로 개략적인 실측 사정면적으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며 구조 및 이용상황 등으로 보아 토지가격에 미치는 영향이 미미하여, 토지가격에 영향을 미칠 경우 토지 가격은 별도로 표기하지 않았는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바라며, 제시외건물 소유관계 및 일괄 경매 여부 등은 경매진행 시 재확인 하시기 바랍니다.
- 4) 별첨 ‘사진’ 과 같이 본건 기호2) 건물 옥상에 제시외물건(태양광설비1식)이 소재하는 바, 구조 및 이용상황 등으로 보아 토지가격에 미치는 영향이 미미하여 토지는 이에 구애됨이 없이 평가하였으며, 제시외물건(태양광설비1식)의 소유관계 및 일괄 경매 여부 등은 경매진행 시 재확인 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상토지 개요

[경상남도 창원시 진해구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	2025 개별지가 (원/㎡)
1	명동 652	대	115.7	단독주택	자연녹지	세각 (가)	사다리 평지	289,300

### 2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	명동 646	대	151.6	단독주택	자연녹지	세로 (불)	사다리 평지	289,300

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 시점수정

구분	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
비교표준지(A)	녹지	1.389%	경상남도 창원시 진해구 (25.01.01~25.09.29 ) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.301 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.093 $( 1 + 0.01301 ) * ( 1 + 0.00093 * 29/31 )$ $\approx 1.01389$

※2025년 09월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전 월(08월)의 변동률을 연장 적용합니다.

### 다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

### 라. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목 ( 세 항 목 )
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한등)
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.05	1.00	1.00	1.04	1.00	0.95	1.037
본건은 비교표준지 대비 기타조건(본건 토지 중 일부 도로공제 및 타인건물점유 감안)에서 열세하나, 가로조건(계통 및 연속성 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하여 전반적으로 우세합니다.								

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), ” 2002두 5054(2003.07.5선고), 국토교통부 유권해석(‘구’ 건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

#### (2) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근지역 유사토지의 지가수준은 @990,000원/㎡ ~ @1,050,000원/㎡ 수준입니다.
----------	--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
#1	명동 68*	대	자연녹지	1,050,000	2025.07.01	담보
#2	명동 67*	대	자연녹지	1,040,000	2022.08.25	담보
#3	명동 687-*	대	자연녹지	992,000	2023.04.14	담보

### (4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### 1) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### 2) 평가사례의 분석 및 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하며 최근의 사례로서, 아래와 같이 가치형성의 유사성 등 비교가능성이 높은 평가사례#1 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 격차율 산정

< 평가선례 #1 / 표준지(A)>

구분	단가	시점수정 <sup>*1)</sup>	지역요인 <sup>*2)</sup>	개별요인 <sup>*3)</sup>	시산가격	격차율
선례(사례)기준 표준지단가	1,050,000	1.00296	1.000	0.912	960,434	3.274
기준시점 표준지공시지가	289,300	1.01389	1.00	1.000	293,318	

\*1) 시점수정(2025.07.01. - 2025.09.29) - 경상남도 창원시 진해구 녹지지역.

\*2) 지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)

\*3) 개별요인 :

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912

비교표준지는 평가선례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및  
획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.

### (5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	3.27

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	289,300	1.01389	1.000	1.037	3.27	994,640	995,000

### 3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 가. 거래사례의 선정

##### (1) 실거래사례

기호	소재지 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (단가(원/㎡))	비 고
가	명동 65*	대	119	자연 녹지	상업용	2020.10.06	175,000,000 (약@941,257)	-
	총 거래 금액: 175,000,000원 -구조, 용도(사용승인일자): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 일반음식점(2014.03.14) -건물가격: 59.65㎡x1,056,000원/㎡ (1,200,000x44/50)= 62,990,400원 -토지가격배분: (175,000,000 - 62,990,400) / 119 ≒ 941,257원/㎡							

##### (2) 사례선정 기준 및 거래사례의 선정

인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용 상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례 중 비교가능성이 높은 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의 2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서, 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 실거래사례 가를 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준과 부합하고, 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

### 다. 시점수정

#### 사례 가)

기 간	지가변동률(%)	비고
2020.10.06 ~ 2025.09.29	13.025% (1.13025)	경상남도 창원시 진해구 녹지지역

### 라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.000)

### 마. 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목 ( 세 항 목 )
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근상가와의 거리 및 편의성, 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 통풍 등, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 상, 하수도, 도시가스 등, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한등)
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.950
	본건은 사례 대비 기타조건(본건 토지 중 일부 도로공제 및 타인건물점유 감안)에서 열세합니다.							

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	941,257	1.000	1.13025	1.000	0.950	1,010,663	1,010,000

## 4. 토지가액의 결정

### 가. 각 방식에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)
1	995,000	1,010,000

### 나. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의거하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 본건 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토한바, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 적절히 지지하고 있다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 건물가액의 산출근거

#### 1. 대상건물 개요

기호	소재지 (창원시 진해구)	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일	층수
2	명동 652	단독 주택	철근콘크리트구조 스라브지붕	49.8	2014.03.18	단층

#### 2. 재조달원가

##### (1) 표준단가 결정

##### 1) 표준단가 수준

[출처: 한국부동산원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트씽글	3	1,815,000	50 (45~55)

##### 2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용, 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
2	단독 주택	철근콘크리트구조 스라브지붕	1,400,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국부동산원 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 급배수 등	
냉난방설비	-	
기타설비	-	

### (3) 재조달원가 결정

상기 표준단가를 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 결정하였습니다.

### 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 · 기능적 · 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하여 감정평가하였습니다.

### 4. 건물단가 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용 년수	실제경과 년수	유효경과 년수	잔존 년수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1,400,000	50	11	-	39	1,092,000	적용단가 = 재조달원가×(잔존년수 / (총)내용년수 )

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	면 적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	토 지	115.7	995,000	115,121,500	현황: 일부 도로공제 및 타인건물 점유 감안 가격
토지 소계		-	-	115,121,500	
2	건 물	1,092,000	49.8	54,381,600	-
건물 소계		-	-	54,381,600	-
토지.건물 합계		-	-	169,503,100	-
제시외건물 합계		-	(20)	3,618,100	-
제시외물건 합계		-	(1식)	4,000,000	-
감 정 평 가 액 ( 합 계 )				177,121,200	-

#### 2. 결정의견

인근지역 가격수준, 평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 창원시 진해구 명동	652	대	자연녹지지역	115.7	115.7	995,000	115,121,500	현황: 일부 도로공제 및 타인건물 점유 감안 가격
2	" [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 우도로5번길 10	" 위 지상	단독 주택	철근콘크리트 구조 스라브지붕 단층	49.8	49.8	1,092,000	54,381,600	
<b>소 계</b>								<b>₩169,503,100</b>	
ㄱ	<제시외건물> 경상남도 창원시 진해구 명동	652 위 지상	(다용도실)	판넬조 판넬지붕 단층	(4.2)	4.2	200,000	840,000	이하 관찰감가 300,000 x 10/15
ㄴ	"	"	(가추)	철골조 폴리카보네이트 지붕 단층	(5.7)	5.7	133,000	758,100	200,000 x 10/15
ㄷ	"	"	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(0.8)	0.8	200,000	160,000	300,000 x 10/15
ㄹ	"	"	(창고)	판넬조 판넬지붕 단층	(9.3)	9.3	200,000	1,860,000	300,000 x 10/15
<b>소 계</b>								<b>₩3,618,100</b>	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
구'	<제시외물건> 경상남도 창원시 진해구 명동	652 위 지상	태양광설비	경량철골조	(1식)	1식	일괄	4,000,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩4,000,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩177,121,200.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 진해구 명동 소재 '우도마을' 내에 위치하며, 부근은 단독주택 및 농경지 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 불가능하며, 제반 대중 교통사정은 다소 불편합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 평탄한 사다리형 평지의 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약4미터 내외 및 북동측으로 노폭 약2미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2013-09-12), 자연녹지지역, 자연취락지구(2015-01-02),  
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 제한보호구역(해군기지)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 신항만건설예정지역<신항만건설촉진법>

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 태양광설비 1식이 소재합니다.

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

**(7) 공부와의 차이**

없습니다.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1)임대관계: 미상입니다.

(2)기 타: 본건 토지 중 일부는 도로공제 및 타인건물점유 중인바, 이를 감안하여 감정평가 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

기호 2) 철근콘크리트구조 스톱지붕 단층 건물로서,  
외 벽: 적벽돌 치장 쌓기 등 마감,  
내 벽: 벽지 및 타일 등 마감,  
창 호: 샷시창호 입니다.

## (2) 이용상태

기호 2) 주택으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

급.배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 갖추어져 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조 바랍니다.

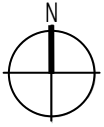
## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상입니다.
- (2)기 타: 없습니다.

# 광역위치도



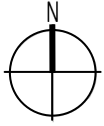
소재지

경상남도 창원시 진해구 명동 652번지



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

# 상 세 위 치 도



소 재 지

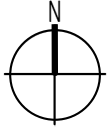
경상남도 창원시 진해구 명동 652번지



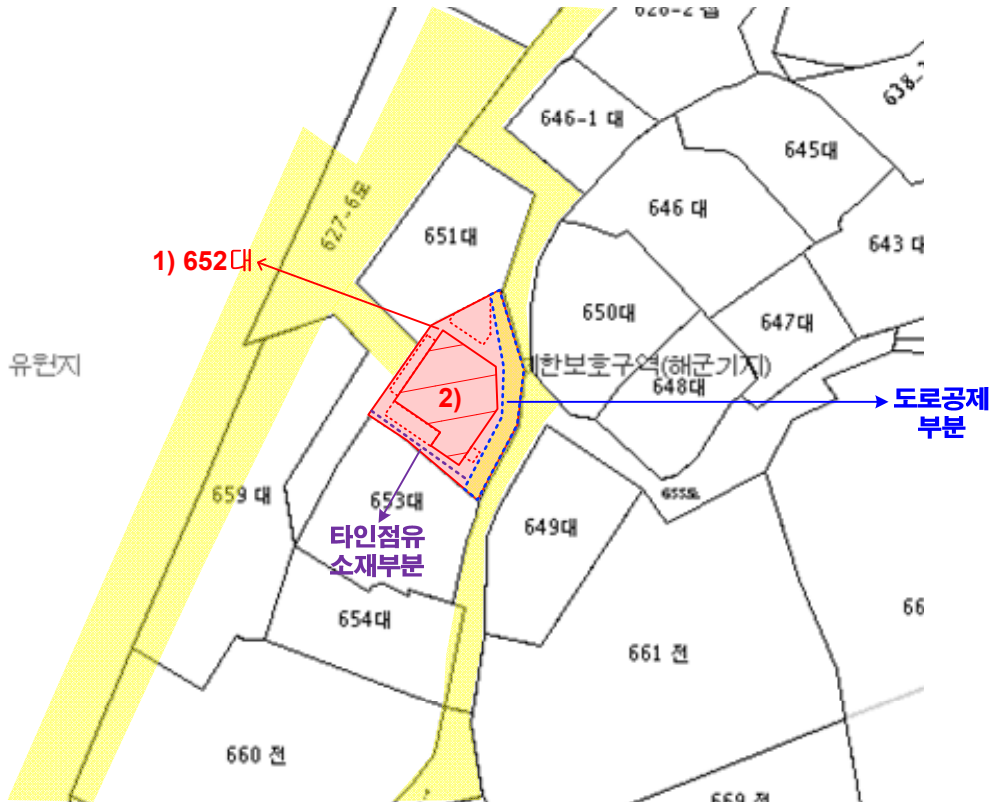
표 준 지	소 재 지	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	가 격(원/㎡)
	명동 646(A)	대	단독주택	자연녹지	289,300

※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

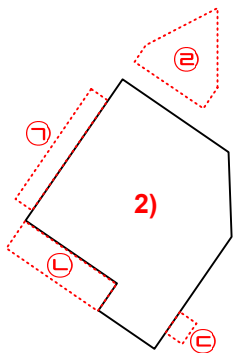
# 지적 및 건물개황도



**S : 1 / 600**



**S : 1 / 300**



**본 건 건물**

기호(2): 49.8㎡

**제 시 외 건물**

- 기호㉠: 판넬조 판넬지붕 단층(다용도실) 약4.2㎡
- 기호㉡: 철골조 폴리카보네이트지붕 단층(가추) 약5.7㎡
- 기호㉢: 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약0.8㎡
- 기호㉣: 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약9.3㎡

	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.





1), 2)



1), 2)



)



)



)



)



')

