

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	창원지방법원 사법보좌관 홍영수
건명	이암배 소유물건 [2025타경 12185]
감정평가서번호	DQ252-093001

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.



51430 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 의창구 팔용동 소재 '유통교' 남서측 인근에 위치하는 토지 및 건물로서, 창원지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.10.23.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.10.23.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할 인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건은 공유지분 중 이암배 지분(42분의 1)전부에 대한 평가로서, 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 귀 제시목록상 지분비율을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.
6. 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시의 건물 기호(ㄱ~ㄴ)이 소재하며, 제시의 건물 기호(ㄱ~ㄴ)은 실측에 의거 면적사정하였고, 구조 및 사용자재, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/ ㎡)	비 고
1	팔용동 1-1	대	418.57	유통상업 상업용	중로각지	가장형 평지	1,005,000	이암배 지분(1/42) 평가

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
2	팔용동 1-1	철근콘크리트조 철근콘크리트 스라브지붕 2층	자동차관련시설 (매매장) (화장실 및 당직실)	1.43	2006.03.08	이암배 지분(1/42) 평가
3	팔용동 1-1	경량철골구조 샌드위치지붕판넬	자동차관련시설 (매매장) (성능점검장)	0.55	2006.03.08	이암배 지분(1/42) 평가
4	팔용동 1-1	일반철골구조 기타지붕 및 그라스울판넬지붕 2층	자동차관련시설 (매매장)	16.04	2005.11.08	이암배 지분(1/42) 평가
5	팔용동 1-1	일반철골구조 기타지붕 및 그라스울판넬지붕 2층	자동차관련시설 (매매장)	34.11	2005.11.08	이암배 지분(1/42) 평가
합계				52.13		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48121-594(A)	팔용동 3-16	504	대	유통상업	정방형	창원자동차판매 장 북동측인근	1,269,000
			상업용	광대한면	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.10.23.
- 대상지역 : 경상남도 창원시 의창구
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.31.	-0.494%	8월까지 누계
2025.09.01. ~ 2025.10.23.	-0.021%×53/31	8월 지가변동률 : -0.021%
누 계	-0.530% (0.99470)	(1-0.00494)×(1-0.00021×53/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 9월, 10월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 8월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)팔용동 3-16	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건(접면도로의 상태 등에서 우세하나, 면적 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.)에서 열세함.								

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	팔용동 ○○○	대	5,405	유통상업 공업기타	13,782,750,000	2,550,000	자산재평가 2024.12.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
2	팔용동 ○○○	대	765.7	유통상업 공업기타	1,906,593,000	2,490,000	자산재평가 2024.10.31
3	팔용동 ○○○	대	504.4	유통상업 상업용	1,286,220,000	2,550,000	담보 2025.03.05
4 (본건)	팔용동 ○○○	대	418.57	유통상업 상업용	849,697,100	2,030,000	법원경매 2025.05.21
	타지분평가사례임.						

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	팔용동 ○○○	대	748	유통상업	1,930,000,000	1,959,000	2024.07.18
		건물	856.52	상업기타			2015.05.07
건물가액 산정 : $856.52 \times 542,000(700,000 \times 31/40) = 464,233,840$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,930,000,000 - 464,233,840 = 1,465,766,160 \} \div 748.0 = 1,959,000$ 원/㎡							

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
유통상업지역	중로각지	자동차매매장	2,100,000 내외	본건유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	팔용동 1-1	대	418.57381	1,005,000	420,666,679

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 창원시 의창구	최근1년	자동차시설	-	-	총 2건 중
		근린시설	64.5	3	총 10건 중
		대지	58.47	19	총 115건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	2,550,000	0.99471	1.00	1.040	2,637,971

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2024.12.31. ~ 2025.10.23.	경상남도 창원시 의창구 상업지역	-0.529% (0.99471)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.040
비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(구조 등의 상태), 획지조건(접면도로의 상태 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.)에서 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	1,269,000	0.99470	1,262,274

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	2,637,971	1,262,274	2.089

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
48121-594(A)	팔용동 3-16	평가사례 #1	2.08	1

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)1,269,000	0.99470	1.00	0.800	2.08	2,100,424	2,100,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	418.57	2,100,000	878,997,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	팔용동 ○○○	대	748	유통상업	1,930,000,000	2024.07.18
		건물	856.52	상업기타		2015.05.07

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	856.52	700,000	31/40	542,000	464,233,840

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	1,930,000,000	464,233,840	1,465,766,160

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	748	1,465,766,160	1,959,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	1,959,000	1.00	0.99353	1.00	1.081	2,100,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.07.18. ~ 2025.10.23.	경상남도 창원시 의창구 상업지역	-0.647% (0.99353)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.13	1.10	1.00	0.87	1.00	1.00	1.081
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 접근조건(상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성)에서 우세하고, 획지조건(면적 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	418.57	2,100,000	878,997,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	878,997,000	
거래사례비교법	878,997,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	878,997,000
------------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브 지붕	5	808,000	50 (45~55)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌 드위치판넬잇기	4	579,000	35 (30~40)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	1층, 2층	1.43	자동차관련시설 (매매장(화장 실))	철근콘크리트구조	800,000
3	1층	0.55	자동차관련시설 (매매장(성능점 검장))	경량철골구조	400,000
4	1층, 2층	16.04	자동차관련시설 (매매장)	일반철골구조	600,000
5	1층, 2층	34.11	자동차관련시설 (매매장)	일반철골구조	600,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	-	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	1층, 2층	1.43	자동차관련시설 (매매장 (화장실, 당직실))	철근콘크리트구조	800,000
3	1층	0.55	자동차관련시설 (매매장 (성능점검장))	경량철골구조	400,000
4	1층, 2층	16.04	자동차관련시설 (매매장)	일반철골구조	600,000
5	1층, 2층	34.11	자동차관련시설 (매매장)	일반철골구조	600,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
2	1층, 2층	자동차관련시설 (매매장 (화장실, 당직실))	철근콘크리트구조	50	19	31/50	
3	1층	자동차관련시설 (매매장 (성능점검장))	경량철골구조	40	19	21/40	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
4	1층, 2층	자동차관련시설 (매매장)	일반철골구조	40	19	21/40	
5	1층, 2층	자동차관련시설 (매매장)	일반철골구조	40	19	21/40	

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	1층, 2층	1.43	800,000	31/50	496,000	709,280
3	1층	0.55	400,000	21/40	210,000	115,500
4	1층, 2층	16.04	600,000	21/40	315,000	5,052,600
5	1층, 2층	34.11	600,000	21/40	315,000	10,744,650
합계		52.13				16,622,030

IV. 감정평가액의 결정

본건은 법원경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	418.57	2,100,000	878,997,000	
건물	52.13	-	16,622,030	
제시외건물	2	-	324,000	
합계			895,943,030	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 창원시 의창구 팔용동	1-1	대	유통상업지역	17,580.1 ×1/42	418.57	2,100,000	878,997,000	이암배 지분
2	경상남도 창원시 의창구 팔용동	1-1 천차만차 씨이동호	자동차 관련시설 (매매장)	철근콘크리트조 철근콘크리트 스라브지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 무역로 489		자동차 관련시설 (매매장 (화장실))	1층	30 ×1/42	1.43	496,000	709,280	800,000 ×31/50 이암배 지분
			자동차 관련시설 (매매장 (당직실))	2층	30 ×1/42				
3	"	1-1 천차만차 디이동호	자동차 관련시설 (매매장)	경량철골구조 샌드위치 지붕판넬					
			자동차 관련시설 (매매장 (성능점검장))	1층	23 ×1/42	0.55	210,000	115,500	400,000 ×21/40 이암배 지분

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
4	경상남도 창원시 의창구 팔용동	1-1 천차만차 에이치동호	자동차 관련시설 (매매장)	일반철골구조 기타지붕 및 그라스울 판넬지붕 2층					
	[도로명주소] 경상남도 창원시 의창구 무역로 489				1층	315.14 ×1/42	16.04	315,000	5,052,600
		2층	358.74 ×1/42						
5	"	1-1 천차만차 지동호	자동차 관련시설 (매매장)	일반철골구조 기타지붕 및 그라스울 판넬지붕 2층					
						1층	673.54 ×1/42	34.11	315,000
		2층	758.94 ×1/42						
소 계								895,619,030	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
(ㄱ)	제시외 건물 경상남도 창원시 의창구 팔용동	1-1	당직안내실	관널조 관널지붕 단층	(15 ×1/42)	0.36	150,000	54,000	관찰감가 300,000 ×15/30 이암배 지분
(ㄴ)	"	1-1	휴게실	관널조 관널지붕 단층	(10.2 ×1/42)	0.24	150,000	36,000	관찰감가 300,000 ×15/30 이암배 지분
(ㄷ)	"	1-1	사무실	컨테이너구조 단층	(20 ×1/42)	0.48	200,000	96,000	관찰감가 400,000 ×15/30 이암배 지분
(ㄹ)	"	1-1	주방일부	관널조 관널지붕 단층	(11.2 ×1/42)	0.27	150,000	40,500	관찰감가 300,000 ×15/30 이암배 지분
(ㅁ)	"	1-1	흡연실	관널조 관널지붕 단층	(27.5 ×1/42)	0.65	150,000	97,500	관찰감가 300,000 ×15/30 이암배 지분
소 계								324,000	
합 계								₩895,943,030.-	
- 이 하 여 백 -									

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 의창구 팔용동에 소재하는 토지로서, '유통교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설 및 공장 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 위치 및 관내 대중교통편 등을 고려할 때 제반교통 사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

본건은 사다리형의 평지로서, 상업용(자동차매매장)건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 25미터, 북동측 및 북서측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한사항

유통상업지역, 고도지구(유통지구(5층이하)), 시가지경관지구(일반), 지구단위계획구역(배후도시), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(2023-11-06)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 재생사업지구<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

토지감정평가요항표

6. 제시목록외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지'와 같이 제시외 건물(기호 ㄱ~ㄴ)이 소재하는 바, 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부 등을 재확인하시기 바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 본건은 공유지분 중 이암배지분(42분의1)전부에 대한 감정평가임.

건물 감정 평가 요항 표

1. 건물의 구조

일련번호(2) : 철근콘크리트조 철근콘크리트 스투브지붕 지상2층 건물로서,
(사용승인일 : 2006.03.08.)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
- 내벽 : 페인팅 및 타일붙임 등 마감.
- 창호 : 새시창 구조임.

일련번호(3) : 경량철골구조 샌드위치지붕 지상1층 건물로서,
(사용승인일 : 2006.03.08.)

- 벽체 : 판넬마감.
- 바닥 : 콘크리트 미장.
- 창호 : 새시창 구조임.

일련번호(4) : 일반철골구조 기타지붕 및 그라스울판넬지붕 지상2층 건물로서,
(사용승인일 : 2005.11.08.)

- 외벽 : 판넬마감.
- 내벽 : 판넬 및 인테리어 등 마감.
- 창호 : 새시창 구조임.

일련번호(5) : 일반철골구조 기타지붕 및 그라스울판넬지붕 지상2층 건물로서,
(사용승인일 : 2005.11.08.)

- 외벽 : 판넬마감.
- 내벽 : 판넬 및 인테리어 등 마감.
- 창호 : 새시창 구조임.

2. 이용상태

- 일련번호(2) : 화장실 및 당직실로 이용중임.
- 일련번호(3) : 자동차성능점검장으로 이용중임.
- 일련번호(4,5) : 공회 사무실 등으로 이용중임.

건물감정평가요항표

3. 설비내역

일련번호(2~5)에 공히 위생설비, 급배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

해당사항 없음.

5. 공부와의 차이

해당사항 없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타사항 : 본건은 공유지분 중 이암배지분(42분의1)전부에 대한 감정평가임.

광역 위치도



소재지	경상남도 창원시 의창구 팔용동 1-1
-----	----------------------



상 세 위 치 도



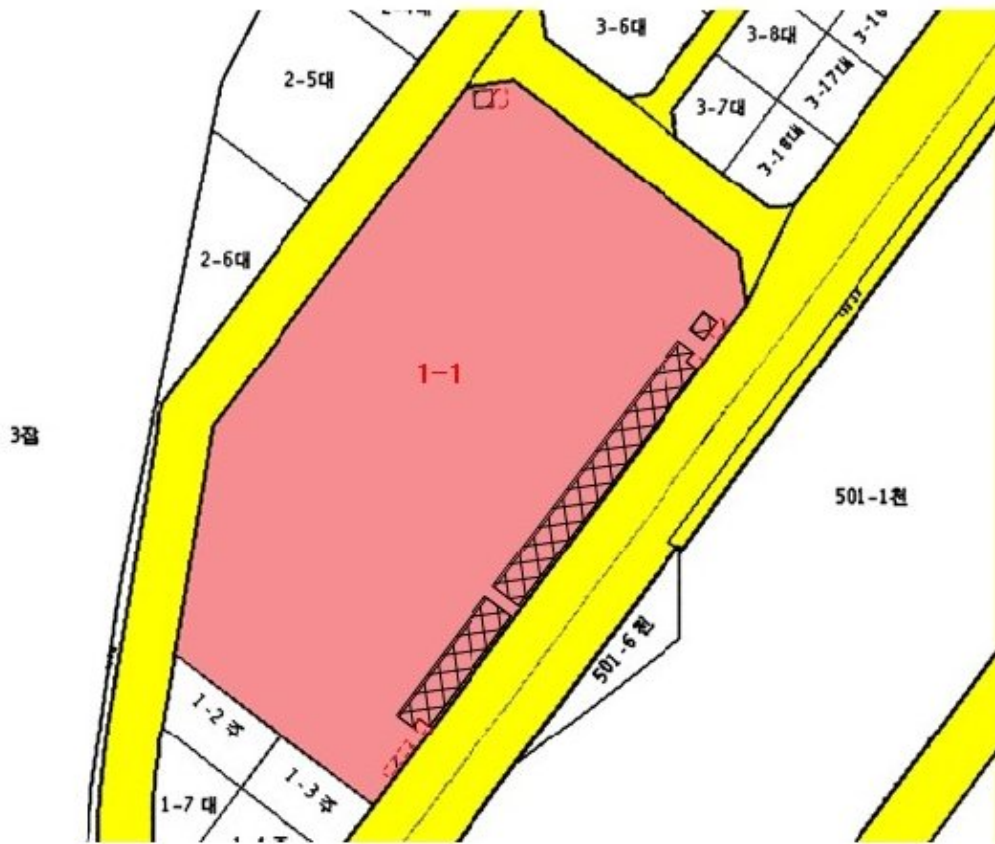
소재지	경상남도 창원시 의창구 팔용동 1-1
-----	----------------------



범례	본 건	표준지	평가선례	매매·방매
----	-----	-----	------	-------

지 적 개 황 도

(지적측척 = 없음)

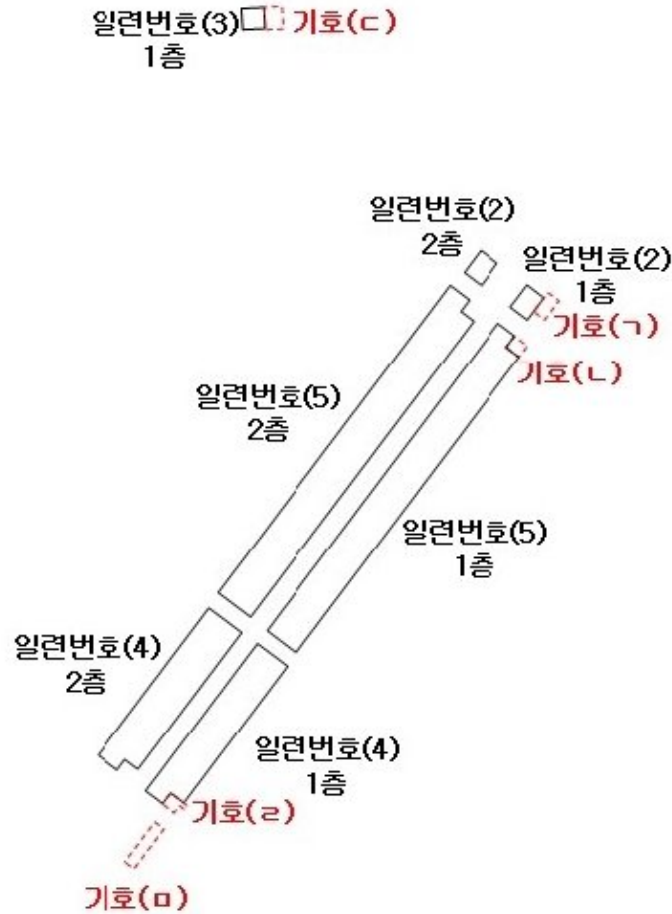


범례

- : 평가대상토지
- : 노로부분
- : 구거빛하천
- : 계획도로선
- : 평가건물 1층
- : 평가건물 2층
- : 평가건물 3층이상
- : 제시외건물

건물개황도

(건물축척 = 없음)



제시 건물

일련번호(2)1,2층 : 1.43㎡(30㎡×1/42)
 일련번호(3)1층 : 0.55㎡(23㎡×1/42)
 일련번호(4)1,2층 : 16.04㎡
 (1층:315.14㎡×1/42, 2층:358.74㎡×1/42)
 일련번호(5)1,2층 : 34.11㎡
 (1층:673.54㎡×1/42, 2층:758.94㎡×1/42)

제시 외 건물

기호(γ) : 판넬 조 판넬지붕 단층(담직안내실)
 0.36㎡(15㎡×1/42)
 기호(λ) : 판넬 조 판넬지붕 단층(휴게실)
 0.24㎡(10.2㎡×1/42)
 기호(c) : 컨테이너구조 단층(사무실)
 0.48㎡(20㎡×1/42)
 기호(ρ) : 판넬 조 판넬지붕 단층(주방일부)
 0.27㎡(11.2㎡×1/42)
 기호(μ) : 판넬 조 판넬지붕 단층(흡연실)
 0.65㎡(27.5㎡×1/42)

범례

- [Red Box] : 평가대상토지
- [Yellow Box] : 노로부분
- [Blue Box] : 구거및하천
- [Dashed Line] : 계획도로선
- [Diagonal Lines] : 평가건물 1층
- [Cross-hatch] : 평가건물 2층
- [Circle-hatch] : 평가건물 3층이상
- [Dotted Box] : 제시외건물

현 황 사 진



본건전경



본건전경

현 황 사 진



본건전경



일련번호(2)

현 황 사 진



일련번호(3)



일련번호(4)

현황 사진



일련번호(5)



기호(ㄱ)

현 황 사 진



기호(ㄴ)



기호(ㄷ)

현황 사진



기호(ㄴ)



기호(ㄹ)

현 황 사 진



주위 환경



주위 환경