

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정
건명	김상태 소유물건 (2025타경11547)
평가서번호	삼일 092506-31-00009

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)감정평가법인 삼일

경남중부지사 T:055-288-3331 F:055-288-8057

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

김정일

(주)감정평가법인 삼일 경남중부지사 지사장 최용립

(서명 또는 인)

김정일 (인)



감정평가액	일억팔천이십칠만오천원정(₩180,275,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍현정		감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상태 (2025타경11547)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.10	2025.06.09 ~2025.06.10	2025.06.13	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	134.20	토지	134.20	1,210,000	162,382,000
	건물	49.09	건물	49.09	200,000	9,818,000
	제시외건물	(54.5)	제시외건물	54.5	-	8,075,000
합계					₩180,275,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		최용립 (인)			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

가. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 여좌동에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 창원지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

나. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

다. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 기준가치로 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.10일로 하였음.

마. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사일은 2025.06.09. ~ 2025.06.10일이며, 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 감정평가방법

1. 감정평가방식 및 평가방법

대상물건의 감정평가액 결정은 아래의 감정평가방식 중 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성 검토를 거쳐 결정함이 원칙임.

(1) 감정평가방식

- ① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법

- ① ‘원가법’이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ② ‘거래사례비교법’이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ③ ‘공시지가기준법’이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 ‘대상토지’라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 ‘비교표준지’라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 거래 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
- ④ ‘수익환원법’이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 결정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가함.
- (2) 본건 토지의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 다른 평가 방법(거래사례 비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 평가하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 평가방법은 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였음.

사. 기타 참고사항

1. 본건 지상의 제시외건물은 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 대상물건

1. 대상토지의 개요

본건 기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
2	진해구 여좌동 761-9	대	134.2	일반상업	상업용	466,500

2. 대상건물의 개요

본건 기호	구조	연면적(㎡)	주 용 도	사용승인일
1	조적조 스투트지붕	49.09	근린생활시설	1968.05.02

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법

(1) 비교표준지 선정

비교표준지는 대상토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가까운 표준지를 선정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다. 비교표준지 선정기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 아래의 표준지를 선정하였음.

(공시기준일:2025.01.01.)

비교 표준지	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진해구 여좌동 792-23	대	123.0	일반상업	단독주택	세로 (불)	사다리 평 지	417,900	-

(2) 시점수정

시점수정이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말한다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 산정함.

비교 표준지	시점수정치	지가변동률 산정식
A	-0.196%	경상남도 창원시 진해구 (25.01.01~25.06.10) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : -0.159 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : -0.027 $(1 - 0.00159) * (1 - 0.00027 * 41/30) \approx 0.99804$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적요인을 말한다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 비교함.

- 본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(4) 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말한다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 비교함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

① 개별요인 비교항목

상 업 지 대		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비, 깊이
		형상
	방위, 고저	방위, 고저, 경사
	도로접면	도로접면상태
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한 등
기타 조건	기 타	장래의 동향

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 개별요인 비교

본건 기호 / 비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2 / A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
- 본건은 비교표준지와 제반 개별요인 대체로 대등함.							

(5) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인 보정이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우 보정하는 것을 말한다. 표준지공시지가는 과세 및 평가 등 다양한 목적에 사용되며, 현실지가와 차이가 있을 수 있어, 인근 유사 토지의 거래사례 및 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 반영할 필요성이 있다고 판단됨.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2007.7.12선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207, 2003.7.25선고 2002두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인의 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

③ 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적
							기준시점
a	진해구 여좌동 7**-**	대	43.0	일반상업	상업용	1,314,000	경매
							2023.03.24
b	진해구 충무동 1**-**	대	284.3	일반상업	주상용	1,170,000	담보
							2022.11.14

④ 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 외]

기호	소재지 (창원시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	진해구 여좌동 7**-*	대	233.2	일반상업	865,000	3,074,087	2022.03.09
							[배분내역] 1)거래가격 : 865,000,000원 2)건물가격 : 철근조, 철근콘크리트조(근린생활시설), 사용승인일 1972.04.30 (1,000,000*20/45)*333.61㎡=148,122,840원(관찰감가) 3)토지가격 : 1)-2)=716,877,160원(@3,074,087)

⑤ 인근 지가수준

인근 유사 토지	인근 지역내 본건과 유사 토지의 지가수준은 1,200,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사 분석됨.
----------	--

감정평가액 산출근거 및 결정의견

⑥ 보정치 산정

*산정방식

$$\frac{(\text{사례 기준 표준지 가액}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{기준시점 현재 표준지 가액}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

*비교사례의 선정

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 비교성이 있다고 인정되는 **평가사례(b)**를 선정하였음.

*비교표준지(A) / 평가사례(b) 기준

구분	소재지 (창원시)	기준 단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치
사례 기준 표준지 가액	진해구 충무동 1*~**	1,170,000	0.98428	1.000	1.050	1,209,188	2.899	2.89
기준시점 현재 표준지 가액	진해구 여좌동 792-23	417,900	0.99804	--	--	417,081		
시점수정	경상남도 창원시 진해구 상업지역(2022.11.14 ~ 2025.06.10)							0.98428
지역요인	비교표준지는 사례 대비 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.							1.000
개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계	
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.								

감정평가액 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.89

(6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

본건 기호	비교 표준지	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	A	417,900	0.99804	1.000	1.000	2.89	1,205,364	1,210,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

(1) 거래사례 선정

본건과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성 있으며, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 비교사례로 거래사례(ㄱ)를 선정하였음.

[출처: 등기사항전부증명서 외]

기호	소재지 (창원시)	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	진해구 여좌동 7**-*	대	233.2	일반상업	865,000	3,074,087	2022.03.09
	[배분내역] 1)거래가격 : 865,000,000원 2)건물가격 : 철근조, 철근콘크리트조(근린생활시설), 사용승인일 1972.04.30 (1,000,000*20/45)*333.61㎡=148,122,840원(관찰감가) 3)토지가격 : 1)-2)=716,877,160원(@3,074,087)						

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨.

(1.000)

(3) 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말한다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하고 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 산정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2022.03.09. ~ 2025.06.10	0.99339	경상남도 창원시 진해구 상업지역

(4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

본건 기호 / 비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2 / ㄱ	0.70	0.70	0.85	1.00	1.00	1.00	0.417
- 본건 토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 열세함.							

(6) 거래사례비교법에 의한 비준가액 결정

본건 기호	비교 사례	거래사례 토지단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	ㄱ	3,074,087	1.000	0.99339	1.000	0.417	1,273,421	1,270,000

3. 토지가액 결정

(1) 산정된 시산가액

(원/㎡)

본건 기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 비준가액 (원/㎡)	비고
2	1,210,000	1,270,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 검토 및 토지가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 감정평가 방법으로 산출한 시산가액(거래사례비교법에 의한 비준가액)과 비교하여 합리성을 검토한 결과 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 토지 감정평가액을 결정함.

본건 기호	소재지 (창원시)	지번	면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	비고
2	진해구 여좌동	761-9	134.2	134.2	1,210,000	162,382,000	
합계						162,382,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 원가법

(1) 개념

원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 건물평가방법

건물은 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 해당 제조달원가를 산정하고, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

2. 제조달원가의 산정 및 경제적 내용년수 결정

(1) 표준단가의 검토

(출처: 한국부동산연구원, 2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-04-02	점포 및 상가	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	883,000	45 (40~50)

(2) 부대설비 보정단가 검토

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 리모델링의 정도 및 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 아래와 같이 결정함.

본건 기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
1	단층	근린생활시설	조적조 스테이지붕	40	800,000

3. 건물가액 결정

(1) 건물단가

본건 기호	재조달원가 (원/㎡)	전체내용 년수(년)	경과년수(년)		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
			실제	유효			
1	800,000	40	57	30	10 / 40	200,000	200,000

※ 감가수정 = 잔존년수 / 내용년수

(2) 건물가액 결정

본건 기호	결정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	건물평가액 (원)	비고
1	200,000	49.09	49.09	9,818,000	
합계				9,818,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	134.2	1,210,000	162,382,000	
건물	49.09	200,000	9,818,000	
제시외 건물	(54.5)	-	8,075,000	
합 계			180,275,000	

2. 결정의견

상기 사항을 종합적으로 고려하여, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상남도 창원시 진해구 여좌동 [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 총장로119번길 4-5	761-9 위 지상	근린생활 시설	조적조 스레트지붕 단층	49.09	49.09	200,000	9,818,000	800,000 x 10/40
2	경상남도 창원시 진해구 여좌동	761-9	대	일반상업지역	134.2	134.2	1,210,000	162,382,000	
소 계								₩172,200,000	
ㄱ	경상남도 창원시 진해구 여좌동 <제시외 건물>	761-9 위 지상	(점포일부)	조적조 슬래브 및 스레트지붕 단층	(52.5)	52.5	150,000	7,875,000	관찰감가 600,000 x 10/40
ㄴ	"	761-9 위 지상	(화장실)	조적조 슬래브지붕 단층	(2)	2	100,000	200,000	관찰감가 450,000 x 10/45
소 계								₩8,075,000	
합 계								₩180,275,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경

(4) 인접 도로상태

(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태

(6) 제시목록 외의 물건

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 진해구 여좌동 소재 '중앙삼거리' 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 단독 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 일반적인 교통사정은 보통 수준임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 평지의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 2m 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉, 현상변경허가 대상구역〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉, 철도보호지구〈철도안전법〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조

(2) 이용상태

(3) 설비내역

(4) 부합물 및 중물

(5) 공부와의 차이

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

기호(1): 조적조 스투트지붕 단층 건물로서,

외 벽: 몰탈위 페인팅 마감

내 벽: 벽지 및 타일 마감

바 닥: 장판지 깔기 및 타일 마감

창 호: 샷시 창호

(2) 이용상태

기호(1): 근린생활시설로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 와 같이 제시외 건물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

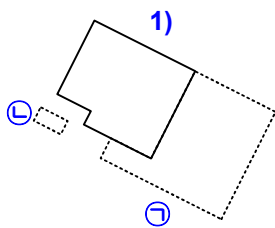
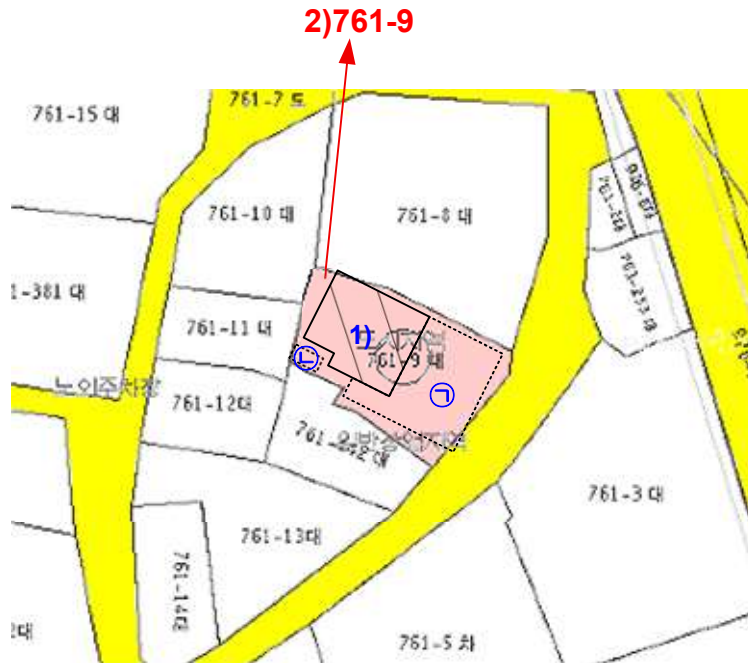
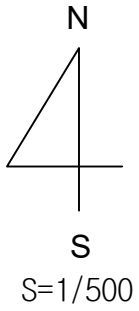


소재지 경상남도 창원시 진해구 여좌동 761-9



지적 및 건물개황도

092506-31-00009



< 평가 건물 >

1) 49.09㎡

< 제시외 건물 >

ㄱ. 조적조 슬래브 및 스테이지붕 단층 (점포일부) 약 64㎡

ㄴ. 조적조 슬래브지붕 단층 (화장실) 약 2㎡

평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
도로선	평가건물 1층	평가제외건물
계획도로선	평가건물 2층	제시외 건물

사 진 용 지



[본건 주위환경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(1) 건물 전경]



[본건 기호(2) 전경 및 제시외 건물(ㄱ)]

사 진 용 지



[제시외 건물(ㄱ) 내부 전경]



[제시외 건물(ㄴ)]