

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12507-J-1501
건명	김해용 외 1명 소유물건(2025타경580)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수

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)태평양감정평가법인 경남지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4 2층

대표전화 : 055-237-7888 FAX : 055-237-5888



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감정평가사 **이 수 만** (인)
 (이 수 만)
 (주)태평양감정평가법인 경남지사
 지 사 장 **황 성 호** (서명 또는 인)

감정평가액	이십구억일천삼십일만일천팔백사십원정 (₩2,910,311,840.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 홍영수		감정평가목적		경매	
제출처	창원지방법원 경매5계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김해용 외 1명 (2025타경580)		감정평가조건		-	
목록표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타참고사항	-		2025. 07. 16		2025. 07. 16	2025. 07. 16
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,090	토지	2,090	-	2,676,720,000
	건물	393.36	건물	377.19	-	221,640,140
	제시외건물	(31.4)	제시외건물	31.4	-	11,951,700
			이 하 여 백			
	합계					₩2,910,311,840
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 이 수 만 (인) 황 성 호 (인)					

(부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/m ²)	금액(원)	
1	경상남도 김해시 진영읍 설창리	605-8	대	제2종일반 주거지역	985	985	1,310,000	1,290,350,000	
2	경상남도 김해시 진영읍 설창리	605-8 위 지상	에이동호 주택	철근콘크리트조 임팩판넬지붕 단층					현황 및 건축물대장상 605-19 지상 소재
	[도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742			지하1층	17.13	17.13	322,000	5,515,860	700,000 x23/50
				지상1층	106.29	106.29	690,000	73,340,100	1,500,000 x23/50
2-1	"	"	부속 차고	철근콘크리트 구조 임팩판넬지붕 단층	29.6	29.6	305,000	9,028,000	650,000 x23/49 현황 및 건축물대장상 605-19 지상 소재
3	"	"	비동호 그린생활 시설	철근콘크리트조 임팩판넬조 지붕 단층	199.38	199.38	598,000	119,229,240	1,300,000 x23/50

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
3-1	경상남도 김해시 진영읍 설창리 [도로명주소] 경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742	605-8 위 지상	창고	철근콘크리트조 슬라브지붕 단층	24.79	24.79	586,000	14,526,940	1,250,000 x23/49 현황: 근린생활시설
4	"	"	씨동호 주택	철근콘크리트조 임팩판넬조 지붕 단층	16.17	-	-	-	멸실 등으로 인하여 건축물대장 말소
5	경상남도 김해시 진영읍 설창리	605-19	대	제2종일반 주거지역	839	839	1,310,000	1,099,090,000	
6	"	605-14	과수원	제2종일반 주거지역	266	266	1,080,000	287,280,000	도시계획시설 (종로1류 완충녹지) 감안평가
소 계								₩2,898,360,140	

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m ²)	금 액(원)	
ㄱ	[제시외 경상남도 김해시 진영읍 설창리	건물] 605-8 위 지상	주방	경량철골조 판넬지붕 단층	(13.9)	13.9	383,000	5,323,700	500,000 x 23/30 관찰감가
ㄴ	"	605-19 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(4)	4	37,000	148,000	150,000 x 5/20 관찰감가
ㄷ	"	"	황토방	황토구조 목구조지붕 단층	(13.5)	13.5	480,000	6,480,000	1,200,000 x 18/45 관찰감가
소 계								₩11,951,701	
합 계								₩2,910,311,840.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 설창리 “설창마을” 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 16일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 7월 16일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부한 '토지 감정평가 요항표', '건물 감정평가 요항표' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 일련번호(2, 2-1) 건물의 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 소재지번은 '진영읍 설창리 605-8'이나 지적분할 및 일반건축물대장 분리로 인하여 현황 및 일반건축물대장상 소재지번은 '진영읍 설창리 605-19'이니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.
- 일련번호(2-1) 건물은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 '단층'이나 일반건축물대장상 '지1층'으로 표시되어 있으니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.
- 일련번호(3-1) 건물의 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상의 용도는 '창고'이나 외부관찰시 현황 '근린생활시설'로 판단되오니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.
- 일련번호(4) 건물은 멸실 등으로 인하여 일반건축물대장이 말소되었으니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.
- 일련번호(6) 토지는 일부가 도시계획시설(중로1류, 완충녹지)에 저촉되는 바, 이에 따른 공법상의 제한 정도를 감안하여 감정평가하였습니다.
- 제시외 건물(기호 ㉠~㉡)은 구조·용재·시공수준·관리상태 등 제 요인을 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였습니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인이 곤란한 바 일반건축물대장에 첨부된 건축물현황도 및 평가전례 등 관련자료를 참고하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 실제 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	진영읍 설창리	605-8	985	2종일주	상업용	대	중로한면	사다리 완경사	671,300
5	진영읍 설창리	605-19	839	2종일주	주거용	대	중로한면	사다리 완경사	671,300
6	진영읍 설창리	605-14	266	2종일주	부속토지	과수원	중로한면	사다리 완경사	643,100

■ 공법상 제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

일련번호(5) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(1-98호선)(접합) 가축사육제한구역(모든 축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

일련번호(6) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 기반시설부담구역, 완충녹지(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(1-98호선)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	면 적(m ²)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
2	진영읍 설창리	605-19	123.42	주택	철근콘크리트조 임팩판넬지붕	지하1층 지상1층	1997.11.28
2-1	진영읍 설창리	605-19	29.6	차고	철근콘크리트구조 임팩판넬지붕	지하1층	1999.05.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소재지	지 번	면 적(㎡)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
3	진영읍 설창리	605-8	199.38	근린생활시설	철근콘크리트조 임팩판넬조지붕	지상1층	1997.11.28
3-1	진영읍 설창리	605-8	24.79	창고 (현황: 근린생활시설)	철근콘크리트조 슬라브지붕	지상1층	1999.05.04

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

- 일련번호(2, 2-1) 건물의 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 소재지번은 '진영읍 설창리 605-8'이나 지적분할 및 일반건축물대장 분리로 인하여 현황 및 일반건축물대장상 소재지번은 '진영읍 설창리 605-19'이니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.
- 일련번호(2-1) 건물은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 '단층'이나 일반건축물대장상 '지1층'으로 표시되어 있으니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.
- 일련번호(3-1) 건물의 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상의 용도는 '창고'이나 외부관찰시 현황 '근린생활시설'로 판단되오니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.
- 일련번호(4) 건물은 멸실 등으로 인하여 일반건축물대장이 말소되었으니, 경매 진행 및 응찰시 유의하시기 바랍니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)
		건물면적(m ²)		지 목		사용승인일	
ㄱ	진영읍	933	2종일주	상업나지	2020.09.25	987,000,000	1,060,000
	신용리	-		주차장,전	-	987,000,000	
	562-**-외	-					

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
				지 목				
a	진영읍 설창리 605-**-	647	2종일주	상업용 대	2024.09.12	담보	1,400,000	-
b	진영읍 설창리 7**-	1,484	2종일주	상업용 대	2023.09.20	담보	1,430,000	-
c	진영읍 신용리 217**-	662	2종일주	상업용 대	2023.04.26	담보	1,350,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
국도변 상가지대	2종일주	상업용	중로변	1,300,000 내외	본건 유사

4. 경매통계

용도별	경남 김해시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
단독주택	22,233,440,000	12,383,881,718	55.7	155	33	21.3
근린상가	54,460,067,240	30,382,917,796	55.8	515	66	12.8

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(m ²)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m ²)
1, 5, 6	A	진영읍 설창리	605-8	985	2종일주	상업용	대	중로한면	사다리 완경사	671,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	경상남도 김해시	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.530 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.115

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1, 5, 6	A	2025.01.01 ~ 2025.07.16	$(1 + 0.00530) \times (1 + 0.00115 \times 46/31)$	1.00702

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 비교표준지입니다.						
5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 비교표준지 대비 전체적인 개별요인에서 대체로 대등합니다.						
6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.82	1.00	0.820
		대상토지는 비교표준지 대비 행정적조건(지목, 도시계획시설(중로1류, 완충녹지) 저축 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	a	진영읍 설창리 605-**	647	2종일주	상업용 대	2024.09.12	담보	1,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례 비교표준지	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	a		1,400,000	1.01052	1.000	0.930	1,315,697	1.946
기준시점 비교표준지가액	A		671,300	1.00702	-	-	676,013	

산출내역	시점수정	김해시 주거지역 지가변동률 (2024.09.12 ~ 2025.07.16)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
비교표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세합니다.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1, 5, 6	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.94

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	671,300	1.00702	1.000	1.000	1.94	1,310,000
5	671,300	1.00702	1.000	1.000	1.94	1,310,000
6	671,300	1.00702	1.000	0.820	1.94	1,080,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	1,310,000	985	1,290,350,000
5	1,310,000	839	1,099,090,000
6	1,080,000	266	287,280,000
합계		2,090	2,676,720,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)	용도지역			지 목	토지거래가액(원)	
1, 5, 6	7	진영읍 신용리	933	2종일주	상업나지	2020.09.25	987,000,000	1,060,000	
		562-**-외	-		주차장,전	-	987,000,000		

대상토지와 비교가능성 있는 3년 이내의 거래사례를 포착하기 어려워 상기 사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경상남도 김해시	주거지역	2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.009
			2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.017
			2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.080
			2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.116
			2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.086
			2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.962
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.047
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.050
			2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.530
			2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.115

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 5, 6	ㄱ	2020.09.25 ~ 2025.07.16	$(1 + 0.00009 \times 6/30) \times (1 + 0.00017) \times$ $(1 + 0.00080) \times (1 + 0.00116) \times$ $(1 + 0.02086) \times (1 + 0.01962) \times$ $(1 - 0.00047) \times (1 + 0.01050) \times$ $(1 + 0.00530) \times (1 + 0.00115 \times 46/31)$	1.06098

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.10	1.00	1.15	0.93	1.00	1.00	1.176
		대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세합니다.						
5	ㄱ	1.10	1.00	1.15	0.93	1.00	1.00	1.176
		대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세합니다.						
6	ㄱ	1.10	1.00	1.15	0.93	0.82	1.00	0.965
		대상토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하나, 획지조건(접면도로의 상태 등) 및 행정적조건(지목, 도시계획시설(중로1류, 완충녹지) 저축 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	1,060,000	1.000	1.06098	1.000	1.176	1,320,000
5	1,060,000	1.000	1.06098	1.000	1.176	1,320,000
6	1,060,000	1.000	1.06098	1.000	0.965	1,090,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,320,000	985	1,300,200,000
5	1,320,000	839	1,107,480,000
6	1,090,000	266	289,940,000
합계		2,090	2,697,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,885,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2024]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
2	○	○	○	-	-	-	-
2-1	○	-	-	-	-	-	-
3	○	○	-	-	-	-	-
3-1	○	○	-	-	-	-	-

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
2	지1층	철근콘크리트조	보일러실	700,000
	1층	철근콘크리트조	주택	1,500,000
2-1	지1층	철근콘크리트조	차고	650,000
3	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	1,300,000
3-1	1층	철근콘크리트조	창고(현황: 근린생활시설)	1,250,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{제조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	제조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
2	지1층	보일러실	700,000	50	27	27	27 / 50	378,000
	1층	주택	1,500,000	50	27	27	27 / 50	810,000
2-1	지1층	차고	650,000	49	26	26	26 / 49	344,897
3	1층	근린생활시설	1,300,000	50	27	27	27 / 50	702,000
3-1	1층	창고 (현황: 근린생활시설)	1,250,000	49	26	26	26 / 49	663,265

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	지1층	보일러실	700,000	378,000	322,000
	1층	주택	1,500,000	810,000	690,000
2-1	지1층	차고	650,000	344,897	305,000
3	1층	근린생활시설	1,300,000	702,000	598,000
3-1	1층	창고 (현황: 근린생활시설)	1,250,000	663,265	586,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
2	지1층	322,000	17.13	17.13	5,515,860
	1층	690,000	106.29	106.29	73,340,100
2-1	지1층	305,000	29.6	29.6	9,028,000
3	1층	598,000	199.38	199.38	119,229,240
3-1	1층	586,000	24.79	24.79	14,526,940
4	1층	-	16.17	-	-
합계		-	393.36	377.19	221,640,140

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가 기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1, 5, 6	2,676,720,000	2,697,620,000	2,676,720,000
합 계	-	-	2,676,720,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
2 ~ 4	221,640,140	221,640,140
합 계		221,640,140

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	2,676,720,000
건 물	221,640,140
합 계	2,898,360,140

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가 방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	2,676,720,000
건 물	221,640,140
제 시 외 건 물	11,951,700
합 계	2,910,311,840

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	2,910,311,840
합 계	2,910,311,840

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 김해시 진영읍 설창리 소재 '설창마을' 남서측 인근에 위치하며, 인근은 국도변 상가지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 사다리형의 완경사지로서, 상업용 건부지로 이용 중입니다.

일련번호(5) : 사다리형의 완경사지로서, 주거용 건부지로 이용 중입니다.

일련번호(6) : 사다리형의 완경사지로서, 일련번호(1, 5)의 부속토지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

북측으로 왕복 4차선의 포장도로와 접하나, 도로와의 고저차로 인하여 일련번호(1, 5)로 차량 진입하기 위하여는 일련번호(6)을 경유하여야 합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

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)	

일련번호(5) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(1-98호선)(접합) 가축사육 제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설 설치제한지역<물환경보전법>입니다.

일련번호(6) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 기반시설부담구역, 완충녹지(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(1-98호선)(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

첨부한 '지적 및 건물개황도'를 참조하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타사항 : 없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2) : 철근콘크리트조 임팩판넬지붕 지하 1층 지상 1층 건물로서,
 외벽 : 황토몰탈, 자연석붙임 등,
 내벽 : 황토몰탈, 벽지, 타일 등,
 바닥 : 목재마루, 장판지, 타일 등,
 창호 : 목재창 등으로 마감하였습니다.

일련번호(2-1) : 철근콘크리트구조 임팩판넬지붕 지상 1층 건물로서,
 외벽 : 황토몰탈 등,
 내벽 : 몰탈위 페인트 등,
 바닥 : 콘크리트 등으로 마감하였습니다.

일련번호(3) : 철근콘크리트조 임팩판넬조지붕 지상 1층 건물로서,
 외벽 : 황토몰탈, 자연석붙임 등,
 내벽 : 스테코, 벽지, 타일, 기타 인테리어 등,
 바닥 : 하드너, 자연석타일 등,
 창호 : 목재창 등으로 마감하였습니다.

일련번호(3-1) : 철근콘크리트조 슬라브지붕 지상 1층 건물로서,
 외벽 : 자연석붙임 등,
 내벽 : 스테코, 황토몰탈 등,
 바닥 : 장판지 등,
 창호 : 알미늄새시창 등으로 마감하였습니다.

(2) 이용상태

일련번호(2) : 주택으로 이용 중입니다.

일련번호(2-1) : 차고로 이용 중입니다.

건물 감정평가요항표

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

일련번호(3, 3-1) : 근린생활시설로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

일련번호(2) : 위생·급배수설비, 난방설비 및 전기설비 등이 구비되어 있습니다.

일련번호(2-1) : 전기설비 등이 구비되어 있습니다.

일련번호(3, 3-1) : 위생·급배수설비, 급탕설비 및 전기설비 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

첨부한 '지적 및 건물개황도'를 참조하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

일련번호(3-1)은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 상 '창고'이나, 외부 관찰시 현황 '근린생활시설'로 판단됩니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

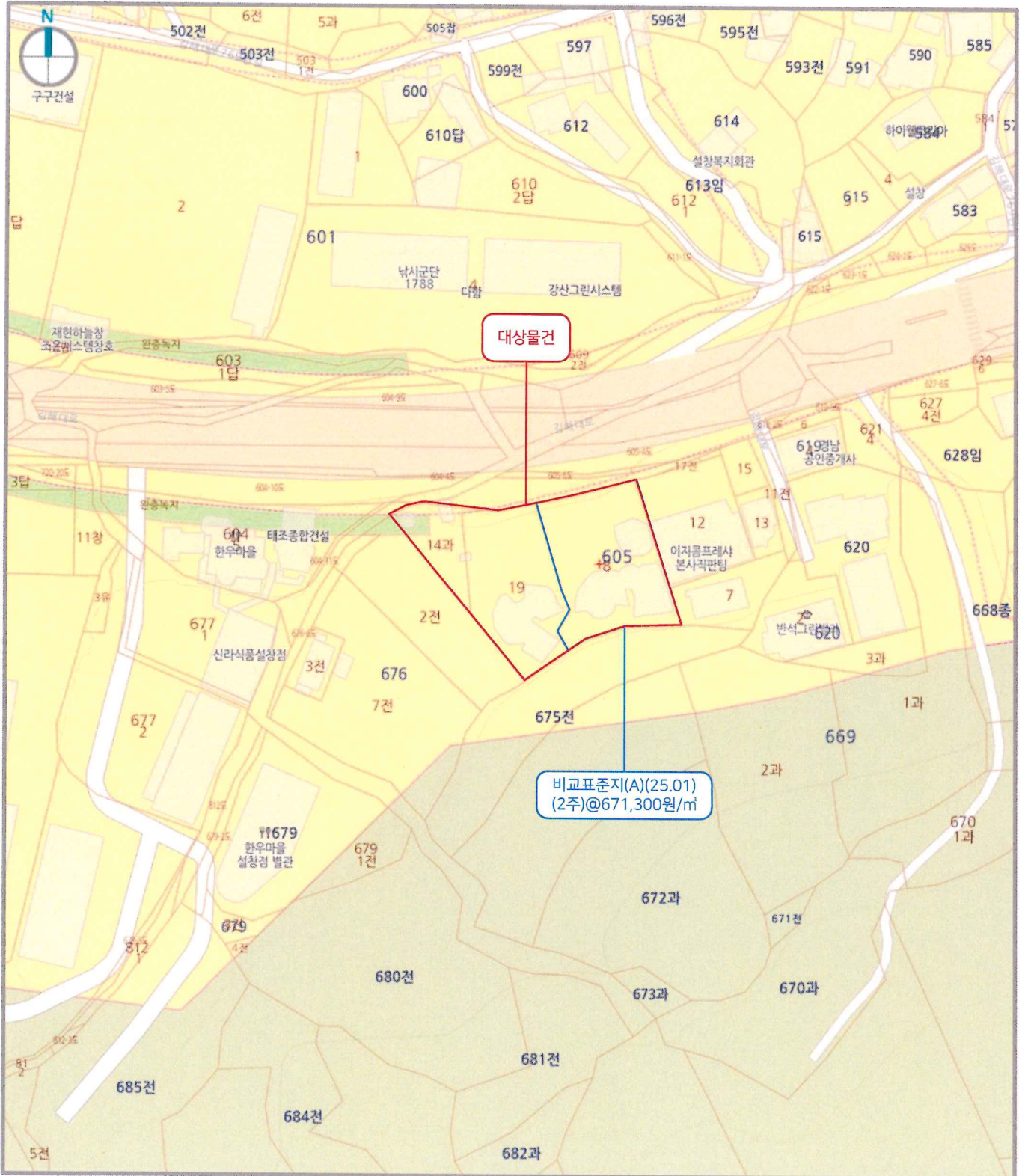
1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타사항 : 없습니다.

상 세 위 치 도

소재지

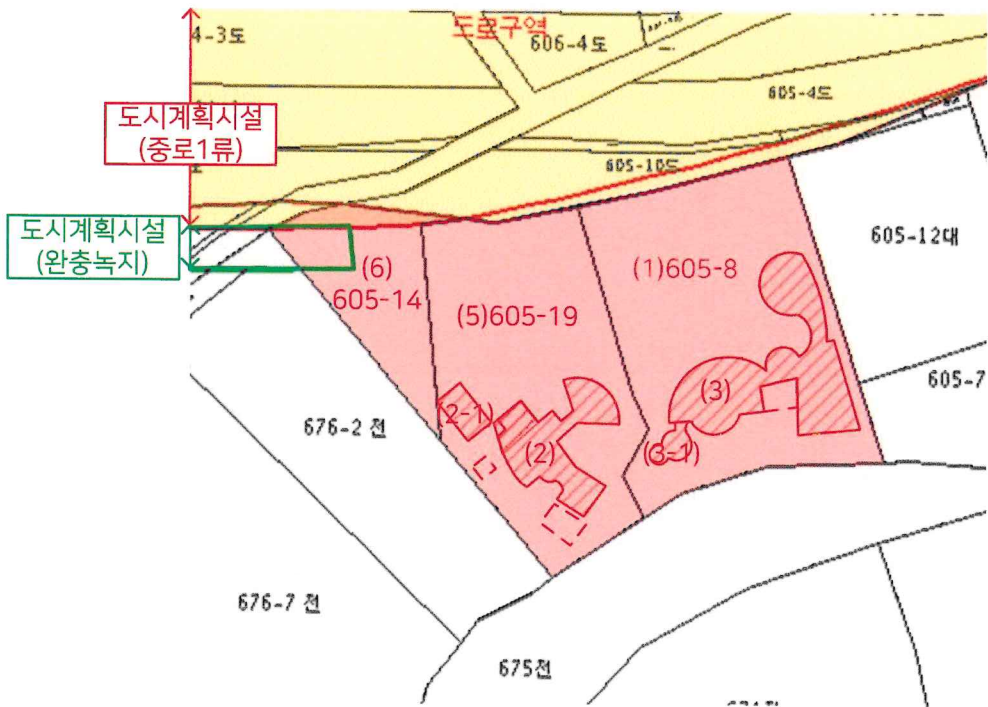
경상남도 김해시 진영읍 설창리 605-8 외



지 적 및 건 물 개 황 도



지적개황도 S=1/900



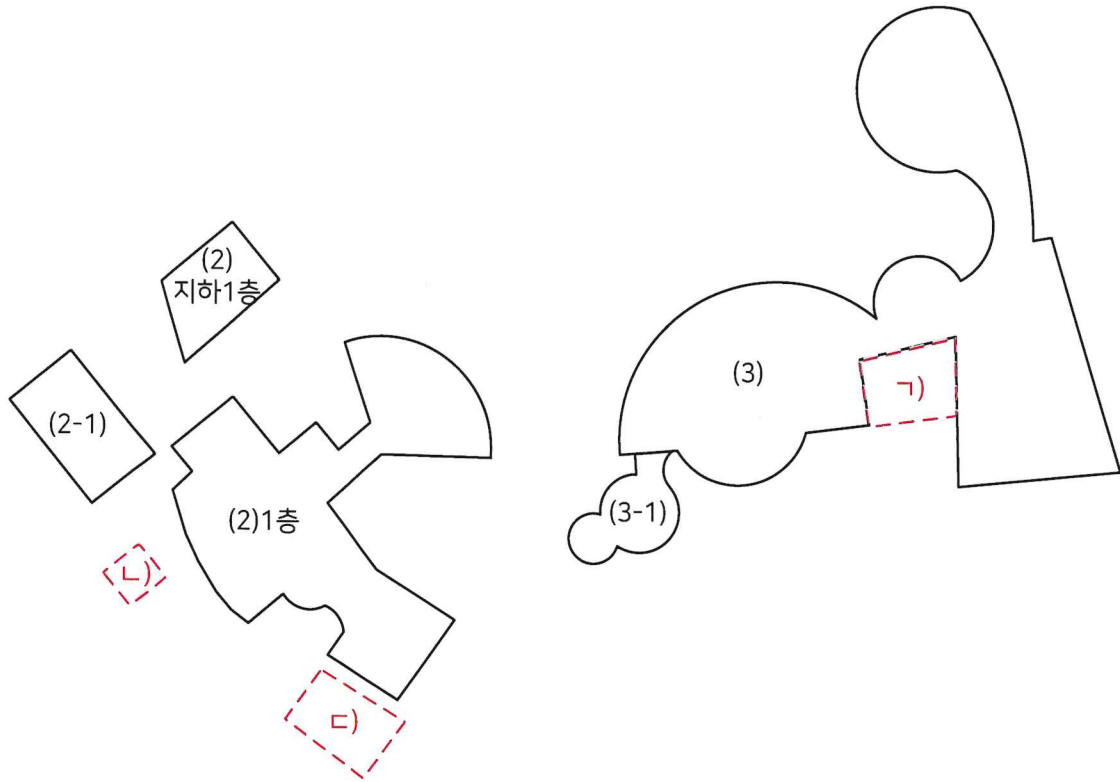
범 려

	평가대상토지		평가대상 1층		제시외건물
	도 로		평가대상 2층		평가제외건물
	계 획 도 로 선		평가대상 3층 이상		용도지역구분선

건 물 개 황 도



건물개황도 S=None



< 건물면적 >

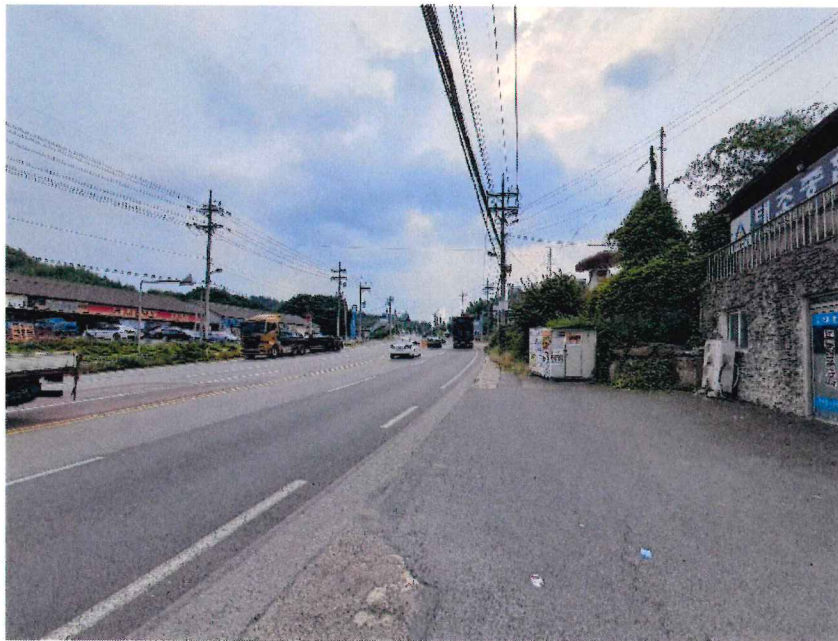
- (2) 지하1층 : 17.13㎡
- 지상1층 : 106.29㎡
- (2-1) : 29.6㎡
- (3) : 199.38㎡
- (3-1) : 24.79㎡
- (4) : 멸실

< 제시 외 건물 >

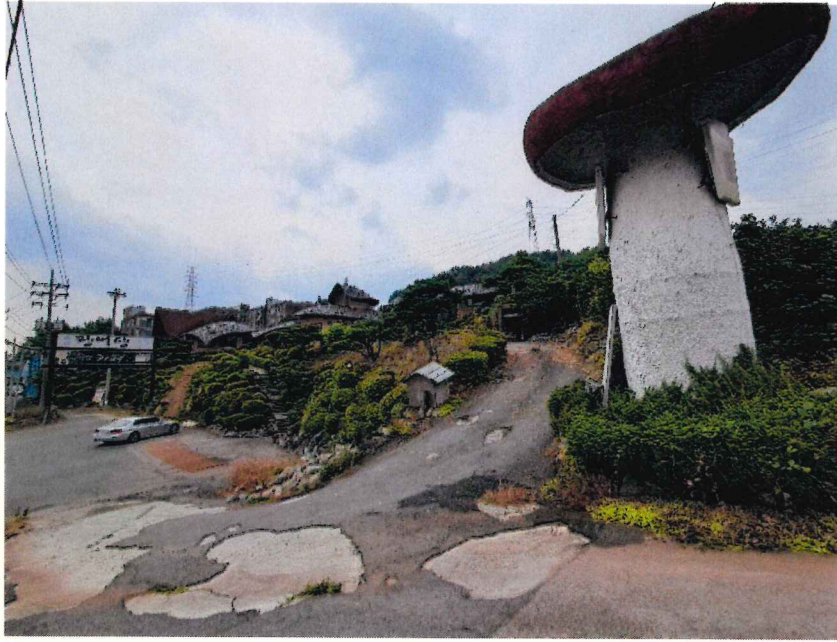
- ㄱ) 경량철골조 판넬지붕 단층, 주방. (약 13.9㎡)
- ㄴ) 경량철골조 판넬지붕 단층, 창고. (약 4㎡)
- ㄷ) 황토구조 목구조지붕 단층, 황토방. (약 13.5㎡)



【본건전경】



【인근전경】



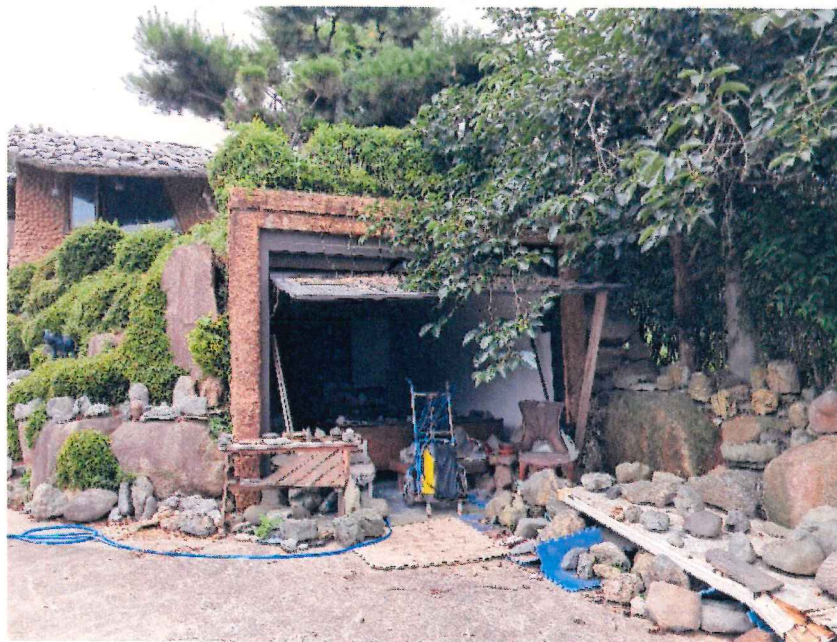
【일련번호(1, 5, 6)】



【일련번호(2, 2-1)】



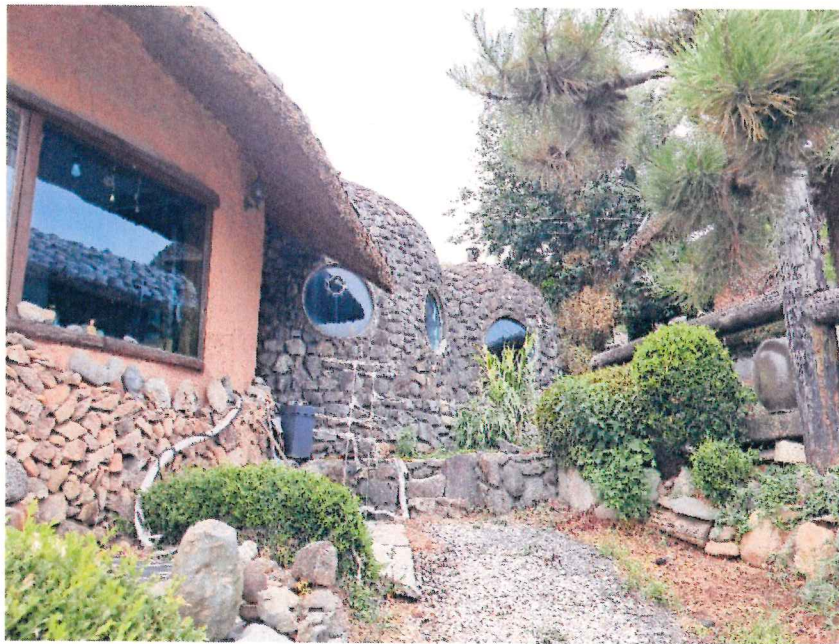
【일련번호(2)】



【일련번호(2-1)】



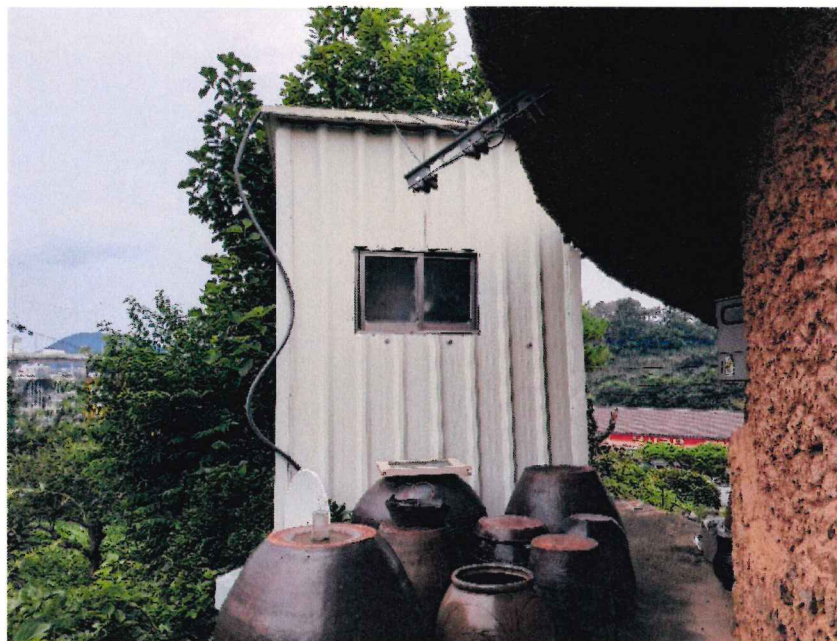
【일련번호(3)】



【일련번호(3-1)】



【제시외 건물(기호 ㉠)】



【제시외 건물(기호 ㉡)】



【제시외 건물(기호 ㉔)】

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4(2층)

☎055-237-7888 FAX.055-237-5888

문서번호 :태평양 B12507-J-1501 호

시행일자 :2025. 07. 25

수 신 :창원지방법원 사법보좌관 홍영수

참 조 :창원지방법원 경매5계

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 * 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025-07-15자 귀 제 2025타경580 호로 의뢰하신 『김해용 외 1명 소유물건(2025타경580)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 경남지사
지 사 장 황 성 호



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12507-J-1501호

창원지방법원 사법보좌관 홍영수 귀하

—금이백칠십사만이천삼백원정 (₩2,742,300.-)

1. 2025-07-15 일자 귀 제 『 2025타경580 』 호로 의뢰하신 『 김해용 외 1명 소유물건(2025타경580) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	2,178,599	$(2,910,311,840 \times (8/10,000) + 395,000) \times 0.8$ = 2,178,599
실비	여비	231,200
	물건조사비	70,000
	공부발급비	3,000
	기타실비	11,000
	특별용역비	-
	소계	315,200
합계(공급가액)	₩2,493,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩249,300	
총계	₩2,742,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩2,742,300.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12507-J-1501)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 667901-04-262648

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2025. 07. 16

(주)태평양감정평가법인 경남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 609-85-42731]

지사장 황성호

(TEL. : 055-237-7888 FAX. : 055-237-5888)





문서확인번호 : 1752-5674-6098-4908

토지 대장

고유번호	4825025030-10605-0008
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 설창리
지번	605-8
축척	1:1200

도면번호	18	발급번호	202548250-00946-9150
장번호	2-1	처리시각	17시 17분 40초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

변동일자
변동월일

성명 또는 명칭

주소

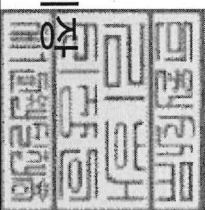
등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자	성명 또는 명칭	주소	등록번호
(03)	*1,279*	(40) 1979년 10월 19일	1971년 09월 17일	654		
과수원		지목변경	(03) 소유권이전	김근호		190719-1*****
(03)	*1,062*	(20) 1991년 06월 12일	1992년 11월 18일	654		
과수원		분할되어 본번에 -10을 부합	(03) 소유권이전	김용기		521204-1*****
(03)	*1,062*	(51) 1995년 05월 10일	1996년 06월 07일	진례면 달안리 110-4		
과수원		김해군에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	장영규		480903-1*****
(03)	*2,090*	(30) 1996년 12월 13일	1997년 12월 26일	605-8		
과수원		676-1번과 합병	(04) 주소변경	장영규		480903-1*****
등급수정 년월일	1988년 05월 01일	1989년 01월 01일	1991년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1994년 07월 21일
토지등급 (기준수확량등급)	112	117	129	135	151	158
개별공시지가(원/㎡)	569,000	636,000	649,000	650,100	647,200	671,300

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 15일

경상남도 김해시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4825025030-10605-0008		
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 설창리		
지번	605-8	축척	1:1200

도면번호	18	발급번호	202548250-00946-9150
장번호	2-2	처리시각	17시 17분 40초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

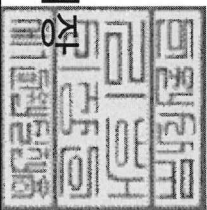
등록번호

지목	면적 (㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동월	변동일			
(03) 과수원	*1,824*	(20) 1997년 12월 02일 분할되어 본번에 -14을 부함	2017년 10월 20일		경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5		491021-1*****
(08) 대	*1,824*	(40) 1997년 12월 02일 지목변경			--- 이하 여백 ---		
(08) 대	*985*	(20) 2023년 01월 25일 분할되어 본번에 -19을 부함					
		--- 이하 여백 ---					
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 7월 15일

경상남도 김해시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정보24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1752-5674-6086-0957

고유번호	4825025030-10605-0019		
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 설창리		
지번	605-19	축척	1:1200

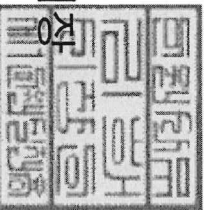
토지 대장

도면번호	18	발급번호	202548250-00946-9149
장번호	1-1	처리시각	17시 17분 40초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(m ²)	사유	토지 표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동월인	성명 또는 명칭	주소	
(08) 대	*839*	(21) 2023년 01월 25일 605-8번에서 분할	--- 이하 여백 ---	2017년 10월 20일	김해용 외 1인	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5	491021-1*****
				(03) 소유권이전	--- 이하 여백 ---		
등기수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일	2023년 07월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일				용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	650,100	647,200	671,300				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 7월 15일

경상남도 김해시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



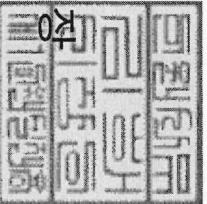
고유번호	4825025030-10605-0014			도면번호	18	발급번호	202548250-00946-9131
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 설창리			장 번호	1-1	처리시각	17시 16분 19초
지 번	605-14	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지 목	면적(㎡)	사 유	토지 표시		변동 일자		소유 자		주소		등록 번호
			번	의	년	월	인	성명 또는 명칭	주소		
(03) 과수원	*266*	(21) 1997년 12월 02일 605-8번에서 분할	---	이하	여백	---	1996년 06월 07일	진례면 담안리 110-4			480903-1*****
							(03) 소유권이전	장영규			480903-1*****
							1997년 12월 26일	605-8			480903-1*****
							(04) 주소변경	장영규			480903-1*****
						2017년 10월 20일	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5			491021-1*****	
						(03) 소유권이전	김해읍 외 1인			491021-1*****	
							---	이하 여백 ---			
등급수정	1995년 01월 01일	수정									
토지등급 (기준수확량등급)	160										
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일			용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	507,700	545,100	609,200	666,700	621,700	620,000	643,100				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 7월 15일

경상남도 김해시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하릴 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

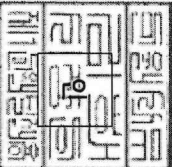
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043540024080		고유번호	4825025030-1-06050019		명칭	A동		호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대	
대지위치	경상남도 김해시 진영읍 설창리			지번	605-19		도로명주소	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742			
*대지면적	839 m ²	연면적	153.02 m ²	*지역			*지구	*구역			
건축면적	123.42 m ²	용적률 산정용 연면적	123.42 m ²	주구조	철근콘크리트조		주용도	단독주택			
*건폐율	14.71 %	*용적률	14.71 %	높이	4.1 m		지붕	임박판넬조			
*조경면적	41.95 m ²	*공개공지-공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m		*건축선 후퇴 거리	m			

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
주1	지1	철근콘크리트조	보일러실	17.13	김해용	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5	1/2	2017.10.20.
주1	1층	철근콘크리트조	단독주택	106.29	491021-1*****	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5	1/2	소유권이전
부1	지1	철근콘크리트조	차고	29.6	김덕련	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5	1/2	2017.10.20.
		-이하여백-			610615-2*****			소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 김해시장



발급일: 2025년 7월 21일
담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제 부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경상남도 김해시 진영읍 설창리		명칭	호수/기구수/세대수	
지번	지번 관련 주소			도로명주소	A동	
605-19				도로명주소 관련 주소	호수/기구/0세대	
				경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742		
				0호/1기/구/0세대		

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장						승강기	승강기 비상용	승강기 대	허가일
			구분	육내	육외	1대	인근	면적				
건축주	강영규	480903-1*****										1997.2.17.
설계자			건축식	대	대	대	대	대	대	대	대	1997.3.13.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	1997.3.13.
공사시공자 (원장권리인)			전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	1997.11.28.

*건축물 인증 현황		인증명		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
	유효기간					내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	
						특수구조 건축물	비적용	건축물 관리점검 현황	
						기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	점검유효기간	
							미해당		
							구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법		
							GL		
							m		

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
1997.11.28.	1997.11.28 사용승인되어 신규작성(신축)				
1999.5.8.	1999.5.4 사용승인되어 부속동 1층차고 29.60㎡ 증축/ 증축시 주동별 분리작성				
2011.10.7.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적) 106.29	2023.1.19.	2023.01.19. 건축물대장 분리 신청되어 대지위치, 진영읍 설창리 605-8번지(대지면적: 1,824㎡, 주1 지1 단		

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043540024080	고유번호	4825025030-1-06050019	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경상남도 김해시 진영읍 설창리	지번	605-19	도로명주소	A동 0호/1가구/0세대
					경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	<p>독주택)보일러실 17.13㎡/주1 1층 단독주택 106.29㎡/부1 지1 차고 29.6㎡/주2 1층 근린생활시설 199.38㎡/주2 1층 (근린생활시설)차고 24.79㎡를 1. 대지위치 : 진영읍 설창리 605-8번지(대지면적 : 985㎡, 주2 1층 근린생활시설 199.38㎡/주2 1층 (근린생활시설)차고 24.79㎡)와 2. 진영읍 설창리 605-19번지(대지면적: 839㎡, 주1 지1 (단독주택)보일러실 17.13㎡/주1 1층 단독주택 106.29㎡/부1 지1 차고 29.6㎡)로 대장분리(※ 총괄표제부 폐쇄)</p> <p>- 이하여백 -</p>		

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

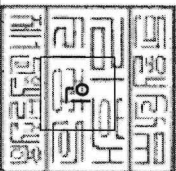
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043540024081		고유번호	4825025030-1-06050008		명칭	B동		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대	
대지위치	경상남도 김해시 진영읍 설창리			지번	605-8	도로명주소	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742				
*대지면적	985 m ²	연면적	224.17 m ²	*지역		*지구		*구역			
건축면적	224.17 m ²	용적률 산정용 연면적	224.17 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	근린생활시설	*구수	층수	지하: 층, 지상: 1층	
*건폐율	22.76 %	*용적률	22.76 %	높이	7.8 m	지붕	임팩맨넬조/슬라브	부속건축물			
*조경면적	49.25 m ²	*공개공지-공간-면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m				

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(영칭) 주민(번이)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일	
								변동원인	연월일
주2	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	199.38	김해용	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번 길 5	1/2	2017.10.20.	소유권이전
주2	1층	철근콘크리트조/슬라 브	창고	24.79	김덕련	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742	1/2	2024.6.20.	등기명의인표시변경

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 김해시청



발급일: 2025년 7월 15일
담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/㎡)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경상남도 김해시 진영읍 설창리		명칭	B동		호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	605-8	도로명주소	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742			
			도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장						승강기	승용	비상용	대	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	형식					
건축주	장영규	480903-1*****						대	대	※ 금수설비(저수조) ※ 하수처리시설	※ 구분 수량 및 총 용량	1997.2.17.	
설계자			자주식	대	1 대	대	대	대	대	※ 하수처리시설 ※ 구분 수량 및 총 용량	개	1997.3.13.	
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	※ 구분 수량 및 총 용량	개		
공사시공자 (원장관리인)			전기차	대	대	대	대	대	대	※ 구분 수량 및 총 용량	개	1997.11.28.	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	인증명	유효기간	성능
			내진설계 적용 여부	비적용	관리계획 수립 여부			
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황			
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	점검유효기간			
				구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법				

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1997.11.28.	1997.11.28 사용승인되어 신규작성(신축)						
1999.5.8.	1999.05.04 사용승인되어 1층 창고:24.79㎡ 증축/증축 시 주동별 분리작성	2001.11.22.	2001.11.22 표시변경되어 1층 근린생활시설:24.79㎡를 근린생활시설(창고)로 변경				
2001.4.26.	2001.4.24 음신고사용승인되어 1층 근린생활시설(철근콘크리	2023.1.19.	2023.01.19. 건축물대장 분리 신청되어 대지위치: 진영읍				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제2호의3서식) <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043540024081	고유번호	4825025030-1-06050008	명칭	B동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경상남도 김해시 진영읍 설창리		지번	605-8	도로명주소	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742	

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.28.	<p>설창리 605-8번지[대지면적: 1824㎡, 주1지1(단독주택)보일러실 17.13㎡/주1 1층 단독주택 106.29㎡/부1지1 차고 29.6㎡/주2 1층 근린생활시설 199.38㎡/주2 1층 (근린생활시설)창고 24.79㎡]를 1. 대지위치: 진영읍 설창리 605-8번지[대지면적: 985㎡, 주2 1층 근린생활시설 199.38㎡/주2 1층 (근린생활시설)창고 24.79㎡]와 2. 진영읍 설창리 605-19번지[대지면적: 839㎡, 주1지1(단독주택)보일러실 17.13㎡/주1 1층 단독주택 106.29㎡/부1지1 차고 29.6㎡]로 대장분리(※ 총괄표제부 폐쇄)</p> <p>하수과-1756(2023.02.01.)호에 의해 정화조를 폐쇄하고 시 하수관으로 연결함</p> <p>-이하야백-</p>		

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 개정 2023. 8. 1 >

주소

일반건축물대장(갑)

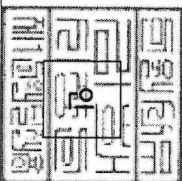
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043540024082		고유번호	4825025030-1-06050008		명칭	호수가구식/세대수	
대지위치	경상남도 김해시 진영읍 설창리					도로명주소	경상남도 김해시 진영읍 김해대로 742	
*대지면적	0 m ²	연면적	16.17 m ²	*지역	*지구	*지구	*구역	
건축면적	16.17 m ²	용적률 산정용 연면적	16.17 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	단독주택	층수
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	4.1 m	지붕	임팩판넬조	부속건축물
*조경면적	m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m	

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산거래용등록번호)	김해용			
주3	1층	철근콘크리트조	단독주택	16.17	491021-1*****	김해용	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5	1/2	2017.10.20.
		- 이하여백 -			김덕련	김덕련	경상남도 김해시 진영읍 진영로214번길 5	1/2	2017.10.20.
					610615-2*****				소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 김해시청



발급일: 2025년 7월 21일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

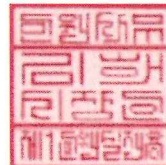


발급번호 : 202548250009469164

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 15

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지 경상남도 김해시 진영읍 설창리		지번 605-8	지목 대	면적(m ²) 985.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 제2종일반주거지역 자연녹지지역 가축사육제한구역 배출시설설치제한지역 도로구역 준보전산지 기반시설부담구역 관중녹지 중로1류(폭 20m-25m) 소로3류(폭 8m 미만)
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 07/ 15 경상남도 김해시장					축척 1/1200 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>





발급번호 : 202548250009469160

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 15

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 김해시 진영읍 설창리		605-19	대	839.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(1-98호선)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 제2종일반주거지역 자연녹지지역 가축사육제한구역 배출시설설치제한지역 도로구역 기반시설부담구역 안충녹지 중로1류(폭 20m~25m)
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1200
2025/ 07/ 15 경 상 남 도 김 해 시 장					수입증지 붙이는곳
					수 수 료 전 자 결 제 민 원



발급번호 : 202548250009469138

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 15

토지이용계획확인서				처리기간 1 일		
신청인	성명	주소				
		전화번호				
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상남도 김해시 진영읍 설창리		605-14	과수원	266.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 기반시설부담구역, 완충녹지(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(1-98호선)(저축) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역 <input type="checkbox"/> 도로구역 <input type="checkbox"/> 기반시설부담구역 <input type="checkbox"/> 완충녹지 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m)	
					축척 1/1000 수입증지 붙이는곳	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 07/ 15 경 상 남 도 김 해 시 장				수 수 료 전자결제 민 원		

