

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	B12406-J-0301
건명	이준석 소유물건(2024타경107357)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈

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





인증서번호 : P240612-B001

심의일자 : 2024-06-12

가격심의인증서

감정서 번호	B12406-J-0301	발의처	본사
감정평가액	—금사십오억구백오십사만일천육백원整 (₩4,509,541,600.-)		
물건소재지	경상남도 김해시 흥동 47-7외		
평가목적	경매		
거래처	창원지방법원	제출처	창원지방법원
담당평가사	이수만		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견
적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



(부동산) 감정 평가 표

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

감정평가사
(이수만)

(주)태평양감정평가법인 경남지사
지사장

이수만
이수만



감정평가액	사십오억구백오십사만일천육백원정 (₩4,509,541,600.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 한상훈		감정평가목적	경매 (P240612-B001)		
제출처	창원지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이준석 (2024타경107357)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024. 6. 4.	2024. 6. 4.	2024. 6. 4.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,067.8	토지	1,067.8	2,020,000	2,156,956,000
	건물	1,714.12	건물	1,714.12	-	2,280,690,000
	제시외건물	(66.57)	제시외건물	66.57	-	71,895,600
			이하 여백			
					₩4,509,541,600.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		A 승 조			

부 동 산 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 흥동	47-7	대	제2종일반 주거지역	259.2	259.2	2,020,000	523,584,000	
2	경상남도 김해시 흥동	47-7 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층					
	[도로명주소] 경상남도 김해시 전하로 77-1			1층	95.88	95.88	1,080,000	103,550,400	1,200,000 x 45/50 근린생활시설
				2층	153	306	1,350,000	413,100,000	1,500,000 x 45/50
				3층	153				다가구주택
소 계								₩1,040,234,400	

부 동 산 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
3	경상남도 김해시 흥동	47-12	대	제2종일반 주거지역	405	405	2,020,000	818,100,000	
4	경상남도 김해시 흥동	47-12 위지상	단독주택 (다가구 주택)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
	[도로명주소] 경상남도 김해시 전하로 81			1층	14	14	1,080,000	15,120,000	1,200,000 x 45/50 근린생활시설
				2층	215	639.56	1,350,000	863,406,000	1,500,000 x 45/50
				3층	215				다가구주택
				4층	209.56				
7	[제시외] 경상남도 김해시 흥동	건물] 47-12 위지상	근린생활 시설	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 1층	(33.91)	33.91	1,080,000	36,622,800	(2019.07.26 증축) 1,200,000 x 45/50
소 계								₩1,733,248,800	

부 동 산 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
5	경상남도 김해시 흥동	47-14	대	제2종일반 주거지역	403.6	403.6	2,020,000	815,272,000	
6	경상남도 김해시 흥동	47-14 위 지상	단독주택 (다가구 주택)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
	[도로명주소] 경상남도 김해시 전하로 79			1층	13.72	13.72	1,080,000	14,817,600	1,200,000 x 45/50 계단실
				2층	218	644.96	1,350,000	870,696,000	1,500,000 x 45/50
				3층	218				다가구주택
				4층	208.96				
L	[제시외] 경상남도 김해시 흥동	건물] 47-14 위지상	사무실	철근콘크리트 구조 콘크리트지붕 1층	(32.66)	32.66	1,080,000	35,272,800	(2019.02.18 증축) 1,200,000 x 45/50
소 계								₩1,736,058,400	
합 계								₩4,509,541,600.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 흥동 “칠산서부동 행정복지센터” 서측 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 2024년 6월 4일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 6월 4일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부 '토지 감정평가 요항표', '건물 감정평가 요항표', '건물이용상태 및 임대내역' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1) 일련번호(3, 4 및 5, 6)상의 제시외건물(ㄱ, ㄴ)은 구조·용재·시공수준·관리상태 등 제 요인을 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 면적사정은 일반건축물대장상 등재 면적을 기준 하였습니다.

제시외건물(ㄱ, ㄴ)은 각각 2019.07.26. 및 2019.02.18. 증축되었으며, 일반건축물대장상 용도는 '제2종근린생활시설 및 사무실' 입니다. (아래 표1. 참조)

[표1. 면적 및 용도]

일련번호	층	제시목록/등기사항전부증명서		일반건축물대장/현황		비고
		면적(m ²)	용도	면적(m ²)	용도	
2	1층	95.88	단독주택	95.88	일반음식점,계단실	-
	2,3층	306		306	다가구주택	
4	1층	14	단독주택 (다가구주택)	47.91	제2종근린생활시설 계단실	(ㄱ) 1층 33.91㎡ 증축 (2019.07.26.)
	2~4층	639.56		639.56	다가구주택	
6	1층	13.72	단독주택 (다가구주택)	46.38	사무소,계단실	(ㄴ) 1층 32.66㎡ 증축 (2019.02.18.)
	2~4층	644.96		644.96	다가구주택	

2) 일련번호(2, 4, 6) 건물은 현장조사 시 폐문 내지 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 관련 공부와 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대하여 별도 확인 바랍니다.

3) 일련번호(2) 옥상에 설치되어 있는 '태양광발전설비'는 용량 등이 미미한 바 건물에 포함하여 감정평가하였으니, 경매 진행 및 응찰시 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 세 지	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	김해시 흥동	47-7	259.2	2종일주	주상용	대	중로한면	세장형 평지	1,096,000
3	김해시 흥동	47-12	405	2종일주	주상용	대	중로한면	세장형 평지	1,096,000
5	김해시 흥동	47-14	403.6	2종일주	주상용	대	중로한면	세장형 평지	1,096,000

■ 공법상 제한사항

일련번호(1,3,5): 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(45M), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한 구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	연면적(㎡)	주용도	구 조	층 수	사용승인일 (증축일)
2	김해시 흥동	47-7	401.88	단독주택 (다가구주택) 외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	3층	2018.07.23
4	김해시 흥동	47-12	687.47	단독주택 (다가구주택) 외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4층	2019.04.12 (2019.07.26)
6	김해시 흥동	47-14	691.34	단독주택 (다가구주택) 외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	4층	2018.10.17 (2019.02.18)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

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(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		토지면적(㎡)	건물면적(㎡)				총거래금액(원)	토지거래가액(원) ¹⁾	
ㄱ	김해시 흥동 38-*	1,861.8	중	2종일주	상업용	2022.05.30	548,800,000		1,960,000
		280.05					548,800,000		
		-					548,800,000		
ㄴ	김해시 흥동 51-*	366.4		2종일주	상업나지	2023.07.06	800,000,000		1,880,000
		280.6					687,760,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	김해시 흥동 45-*	663	2종일주	상업용 대	2022.03.16	담보	1,800,000	-
b	김해시 흥동 47-**	405	2종일주	상업용 대	2023.03.24	담보	2,140,000	-
c	김해시 흥동 410-**	332.9	2종일주	주상용 대	2024.02.28	경매	2,020,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
성숙중인 상가지대	2종일주	상업용	중로변	@1,950,000 ~ @2,050,000	본건 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 김해시	최근 1년	대지	65.42	58.56	16
		근린	64.28	43.64	149
		주택	54.94	58.84	28

[출처: 태인법원경매정보]

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 지니고 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: 2024.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1,3,5	A	김해시 흥동	45-10	446.5	2종일주	상업용	대	중로한면	세장형 평지	1,034,000

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	2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.121 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.107

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1,3,5	A	2024.01.01 ~ 2024.06.04	$(1 + 0.00121) \times (1 + 0.00107 \times 35/30)$	1.00246

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

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	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
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
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가 로	접 근	환 경	획 지	행 정 적	기 타	개 별 요 인 비 교 치
1,3,5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 상호 대등합니다.								

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	c	김해시 흥동 410-**	332.9	2종일주	주상용 대	2024.02.28	경매	2,020,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	C	2,020,000	1,002,530	1.00253	1.000	1.000	2,025,111	1.953
기준시점 비교표준지가액	A	1,034,000	1,002,460	1.00246	-	-	1,036,544	

산출내역	시점수정	김해시 주거지역 지가변동률 (2024.02.28 ~ 2024.06.04)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 비교사례 대비 상호 대등합니다.							

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1,3,5	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.95

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	1,034,000	1.00246	1.000	1.000	1.95	2,020,000
3	1,034,000	1.00246	1.000	1.000	1.95	2,020,000
5	1,034,000	1.00246	1.000	1.000	1.95	2,020,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	2,020,000	259.2	523,584,000
3	2,020,000	405	818,100,000
5	2,020,000	403.6	815,272,000
합계		1,067.8	2,156,956,000

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(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자		총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)			지	목	사용승인일	토지거래가액(원)			
1,3,5	ㄱ	김해시 흥동 38-*	1,861.8	중	2종일주	상업용	2022.05.30	548,800,000			1,960,000	
			280.05			대	-	548,800,000				

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.

결 정 의 건	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	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.253
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.264
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.203
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.200
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.181
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.085
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.070
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.029
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.047
			2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.121
2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.107			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1,3,5	ㄱ	2022.05.30 ~ 2024.06.04	$(1 + 0.00253 \times 2/31) \times (1 + 0.00264) \times$ $(1 + 0.00203) \times (1 + 0.00200) \times$ $(1 + 0.00181) \times (1 + 0.00085) \times$ $(1 - 0.00070) \times (1 + 0.00029) \times$ $(1 - 0.00047) \times (1 + 0.00121) \times$ $(1 + 0.00107 \times 35/30)$	1.01112

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

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	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
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
		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
1,3,5	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
본건은 거래사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								

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	1,960,000	1.000	1.01112	1.000	1.030	2,040,000
3	1,960,000	1.000	1.01112	1.000	1.030	2,040,000
5	1,960,000	1.000	1.01112	1.000	1.030	2,040,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	2,040,000	259.2	528,768,000
3	2,040,000	405	826,200,000
5	2,040,000	403.6	823,344,000
합계		1,067.8	2,178,312,000

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/m ²)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50 (45~55)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2023]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

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

일련번호	전기	위생·급배수	난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
2,4,6	0	0	0	-	-	-	-

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	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
2	1층	철근콘크리트구조	근린생활시설 외	1,200,000
	2, 3층	철근콘크리트구조	다가구주택	1,500,000
4	1층	철근콘크리트구조	계단실	1,200,000
	2~4층	철근콘크리트구조	다가구주택	1,500,000
6	1층	철근콘크리트구조	계단실	1,200,000
	2~4층	철근콘크리트구조	다가구주택	1,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 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.

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

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)	비 고
				실제	유효			
2	1층	1,200,000	50	5	5	5 / 50	120,000	-
	2, 3층	1,500,000	50	5	5	5 / 50	150,000	-
4	1층	1,200,000	50	5	5	5 / 50	120,000	-
	2~4층	1,500,000	50	5	5	5 / 50	150,000	-
6	1층	1,200,000	50	5	5	5 / 50	120,000	-
	2~4층	1,500,000	50	5	5	5 / 50	150,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층	용도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
2	1층	근린생활시설 외	1,200,000	120,000	1,080,000
	2, 3층	다가구주택	1,500,000	150,000	1,350,000
4	1층	계단실	1,200,000	120,000	1,080,000
	2~4층	다가구주택	1,500,000	150,000	1,350,000
6	1층	계단실	1,200,000	120,000	1,080,000
	2~4층	다가구주택	1,500,000	150,000	1,350,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
2	1층	1,080,000	95.88	95.88	103,550,400
	2, 3층	1,350,000	306	306	413,100,000
4	1층	1,080,000	14	14	15,120,000
	2~4층	1,350,000	639.56	639.56	863,406,000
6	1층	1,080,000	13.72	13.72	14,817,600
	2~4층	1,350,000	644.96	644.96	870,696,000
합계		-	1,714.12	1,714.12	2,280,690,000

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 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1	523,584,000	528,768,000	523,584,000
3	818,100,000	826,200,000	818,100,000
5	815,272,000	823,344,000	815,272,000

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	516,650,400	516,650,400
4	878,526,000	878,526,000
6	885,513,600	885,513,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)	비 고
일련번호(1, 2)	1,040,234,400	토지 / 건물
일련번호(3, 4)	1,696,626,000	토지 / 건물
일련번호(5, 6)	1,700,785,600	토지 / 건물
합 계	4,437,646,000	

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 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)	비 고
일련번호(1, 2)	1,040,234,400	토지 / 건물
소 계	1,040,234,400	
일련번호(3, 4)	1,696,626,000	토지 / 건물
기호(ㄱ)	36,622,800	제시외건물(ㄱ)
소 계	1,733,248,800	
일련번호(5, 6)	1,700,785,600	토지 / 건물
기호(ㄴ)	35,272,800	제시외건물(ㄴ)
소 계	1,736,058,400	
합 계	4,509,541,600	

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
부 동 산	4,437,646,000	일련번호(1~6)
제 시 외 건 물	71,895,600	기호(ㄱ, ㄴ)
합 계	4,509,541,600	

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 흥동 “철산서부동 행정복지센터” 서측 인근에 소재하며, 본건 주위는 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성된 성숙중인 상가지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하며 인근에 버스운행 및 남해고속도로 서김해IC가 위치하는 등 제반 교통사정은 양호합니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1,3,5) : 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지이며, 주상용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1,3,5) : 본건 남측으로 노폭 약 18m의 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1,3,5) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(45M), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

'7. 그 밖의 사항' 및 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

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)

미상입니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 3층 건물로서,
 외 벽 : 치장대리석, 징크판넬 등 마감,
 내 벽 : 벽지 등 마감,
 창 호 : PVC창호입니다.

일련번호(4) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서,
 외 벽 : 치장대리석, 징크판넬 등 마감,
 내 벽 : 벽지 등 마감,
 창 호 : PVC창호입니다.

일련번호(6) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서,
 외 벽 : 치장대리석, 징크판넬 등 마감,
 내 벽 : 벽지 등 마감,
 창 호 : PVC창호입니다.

(2) 이용상태

일련번호(2) : 1 층 - 근린생활시설, 계단실
 2~3층 - 다가구주택

일련번호(4) : 1 층 - 근린생활시설(ㄱ), 계단실
 2~4층 - 다가구주택

일련번호(6) : 1 층 - 근린생활시설(ㄴ), 계단실
 2~4층 - 다가구주택으로 이용 중입니다.

건물 감정평가요항표

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

(3) 설비내역

일련번호(2,4,6) : 제반 위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 전기설비 등을 갖추고 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

'7. 그 밖의 사항' 및 '지적 및 건물개황도' 참조 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

미상입니다.

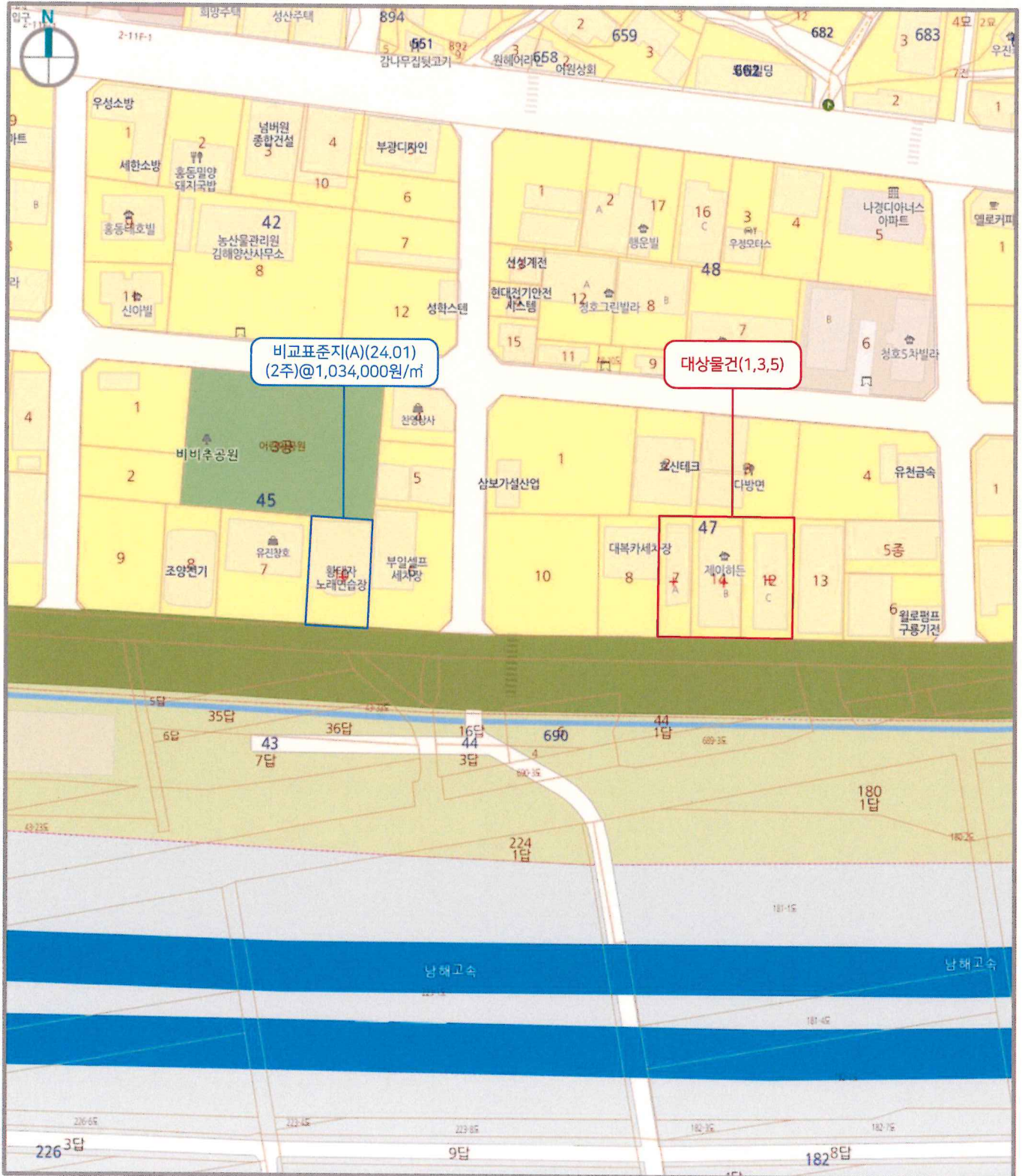
광역 위치 지도

소재지	경상남도 김해시 흥동 47-7 외
-----	--------------------

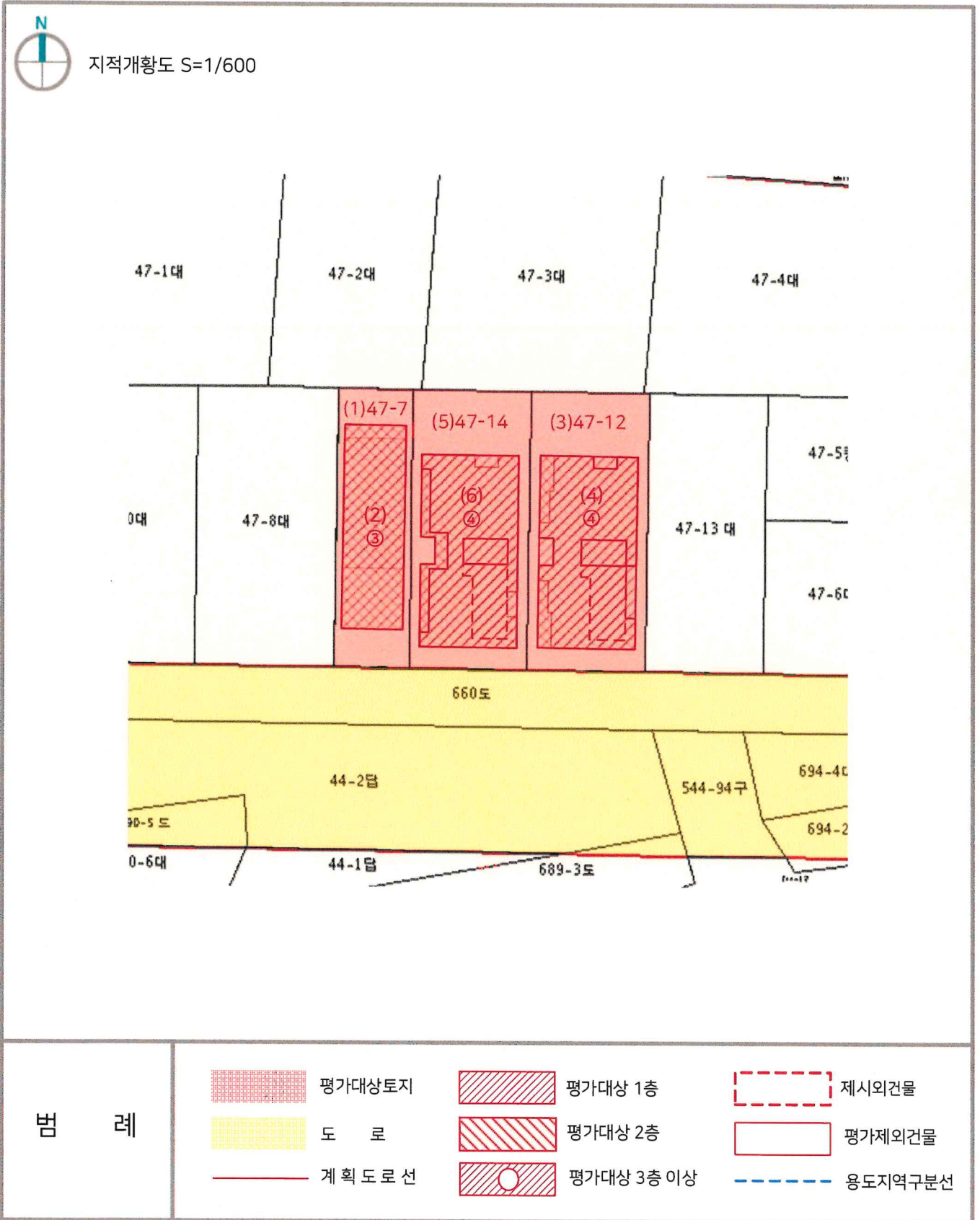


상 세 위 치 도

소재지 경상남도 김해시 흥동 47-7 외



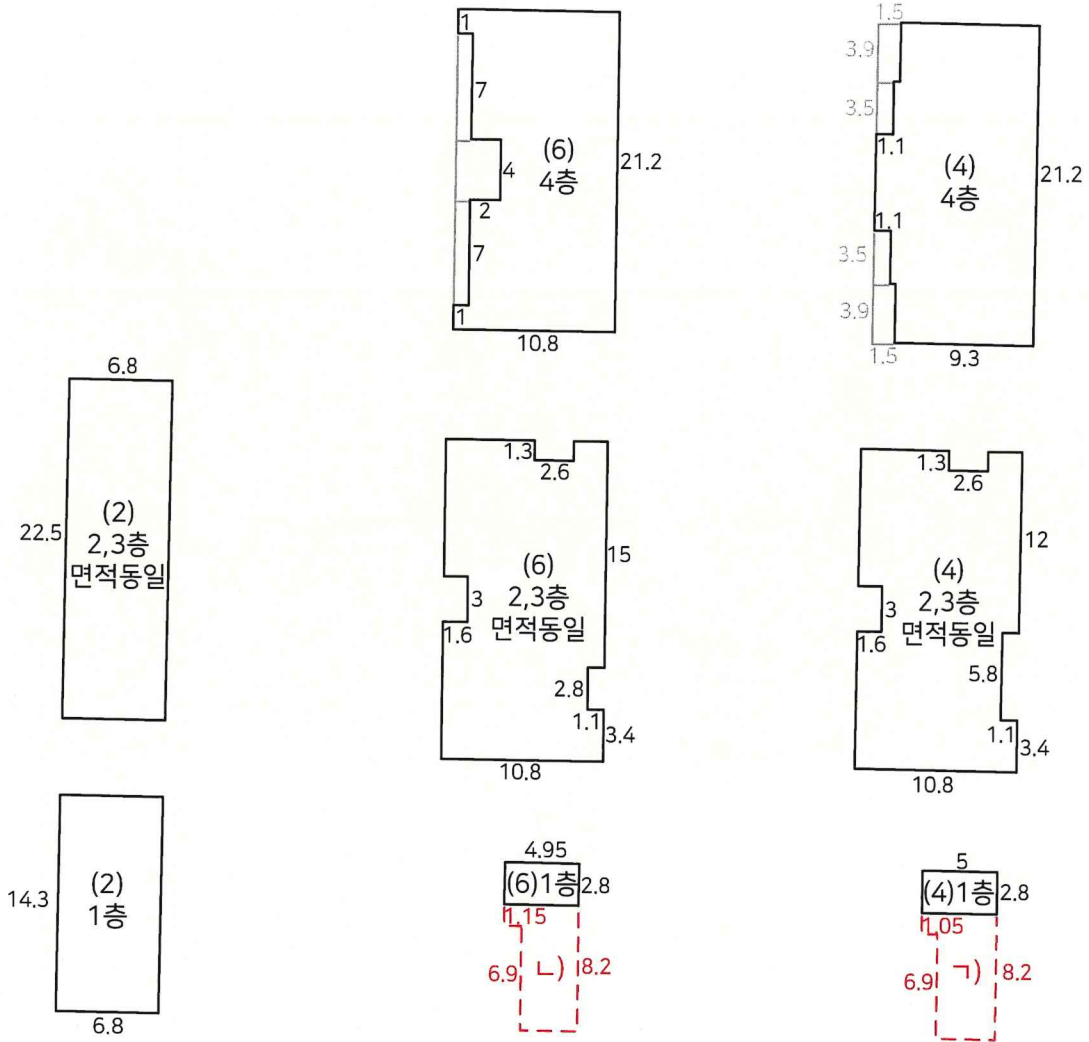
지 적 및 건 물 개 황 도



건 물 개 황 도



건물개황도 S=1/500



< 면적산출근거 >

- (2) 1층 : $6.8 \times 14.3 \approx 97.24\text{m}^2$
2,3층 면적동일 : 각 $6.8 \times 22.5 \approx 153\text{m}^2$
- (4) 1층 : $5 \times 2.8 \approx 14\text{m}^2$
2,3층 면적동일 : 각 $(10.8 \times 21.2) - (2.6 \times 1.3) - (1.6 \times 3) - (1.1 \times 5.8) \approx 214.4\text{m}^2$
4층 : $(10.8 \times 21.2) - (1.5 \times 3.9) - (1.1 \times 3.5) - (1.1 \times 3.5) - (1.5 \times 3.9) \approx 209.56\text{m}^2$
- (6) 1층 : $4.95 \times 2.8 \approx 13.86\text{m}^2$
2,3층 면적동일 : 각 $(10.8 \times 21.2) - (2.6 \times 1.3) - (1.6 \times 3) - (1.1 \times 2.8) \approx 217.7\text{m}^2$
4층 : $(10.8 \times 21.2) - (1 \times 7) - (3 \times 4) - (1 \times 7) \approx 202.96\text{m}^2$

< 제시 외 건물 >

- ㄱ) 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 단층, 근린생활시설. (약 33.7㎡)
- ㄴ) 철근콘크리트구조 콘크리트지붕 단층, 사무실. (약 32.6㎡)

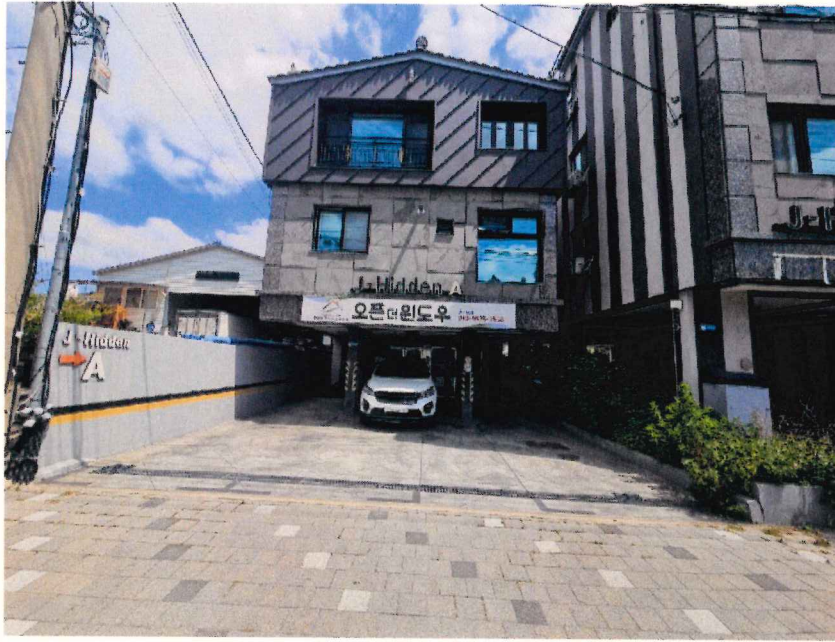
사 진 용 지



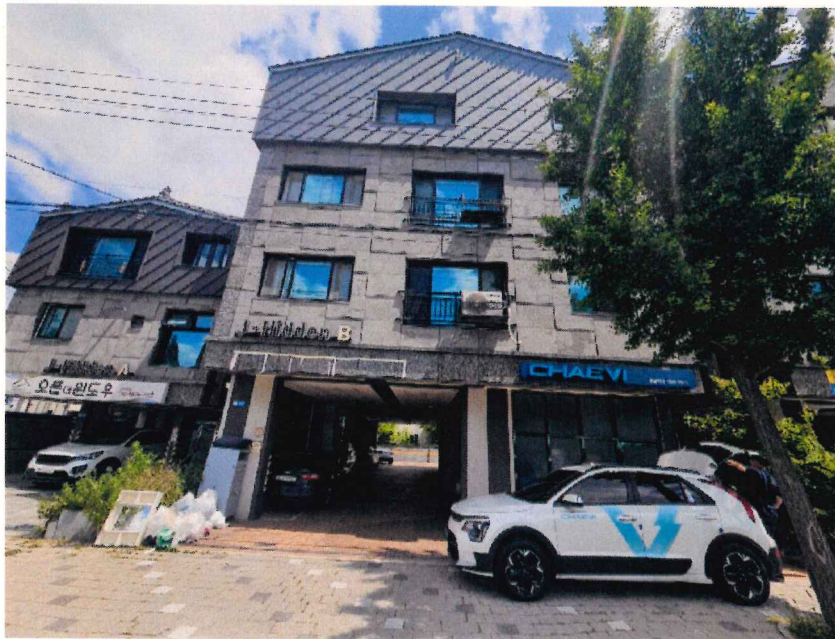
【본건 전경】



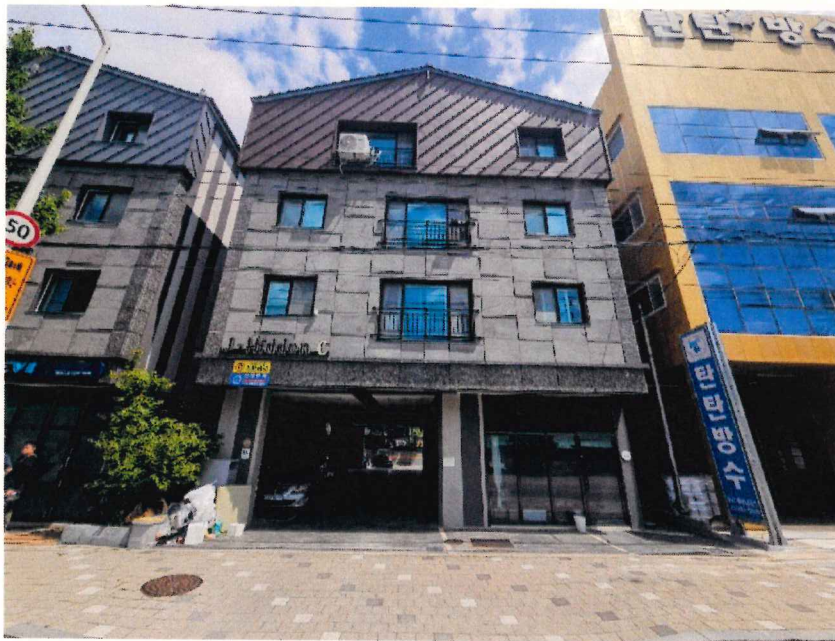
【본건 주위환경】



【일련번호(1,2) 전경】



【일련번호(3,4) 및 기호(ㄱ) 전경】



【일련번호(5,6) 및 기호(L) 전경】

(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 B12406-J-0301 호

시행일자 :2024. 06. 04

수 신 :창원지방법원 사법보좌관 한상훈

참 조 :창원지방법원 경매7계

제 목 :감 정 평 가 회 보

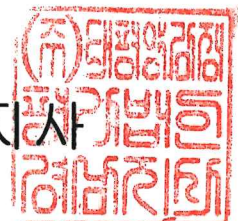
선결			지시		
접수	일자		결재*공람		
	시간				
	번호				
	처리과				
	담당자				

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

2. 관련문서 2024-06-03자 귀 제 2024타경107357 호로 의뢰하신 『이준석 소유물건(2024타경107357)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부끝.

(주)태평양감정평가법인 경남지사
지 사 장 이 수 만



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12406-J-0301호

창원지방법원 사법보좌관 한상훈 귀하

—금삼백칠십구만육천일백원정 (₩3,796,100.-)

1. 2024-06-03 일자 귀 제 『 2024타경107357 』 호로 의뢰하신 『 이준석 소유물건(2024타경107357) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	3,162,106	$(4,509,541,600 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ ≒ 3,162,106	
실비	여비	231,200	
	물건조사비	50,000	10,000 x 5동
	공부발급비	3,000	
	기타실비	5,000	
	특별용역비	-	
	소계	289,200	
합계(공급가액)	₩3,451,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩345,100		
총계	₩3,796,100		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩3,796,100.-		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12406-J-0301)로 하여 주시기 바랍니다.

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

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 667901-04-262648

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2024. 06. 04

(주)태평양감정평가법인 경남지사

[공급자(사업자)등록번호 : 609-85-42731]

지사장 이수만

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





문서확인번호 : 1717-4046-9757-5459

gov.kr



정부24

토지 대장

고유번호	482501000-10047-0007	
토지소재	경상남도 김해시 흥동	
지번	47-7	
	축척	수치

도면번호	9	발급번호	202448250-00769-3146
장번호	1-1	처리시각	17시 48분 33초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

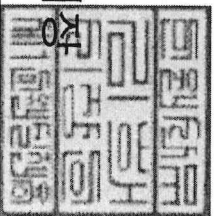
등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동원인	변동일자		
(08)	*1472.8*	(62) 2001년 12월 17일 구획정리원료	2001년 12월 07일	부원동 797	184636-0*****	
대			(08) 환지	김해단위농업협동조합		
(08)	*257.8*	(20) 2018년 02월 27일 분할되어 본번에 -11 내지 -13을 부함	2002년 01월 12일	부원동 797	184636-0*****	
대			(09) 축락등기	김해농업협동조합	184636-0*****	
(08)	*662.8*	(30) 2018년 02월 28일 47-11번과 합병	2006년 11월 06일	부산 남구 감만동 46-1자유4차아파트 1401호	540223-2*****	
대			(03) 소유권이전	노미자		
(08)	*259.2*	(20) 2018년 03월 09일 분할되어 본번에 -14을 부함	2016년 11월 07일	경상남도 김해시 김해대로 2326, 102동 1203호 (부원동, 부원역푸르지오)	810301-1*****	
대			(03) 소유권이전	이준석		
등기수정 년월일						
토지 등기 (기준수확량등기)						
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	979400	1075000	1160000	1089000	1096000	

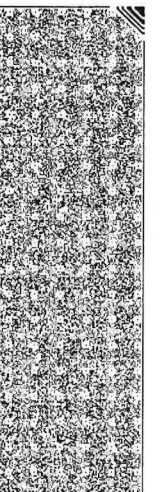
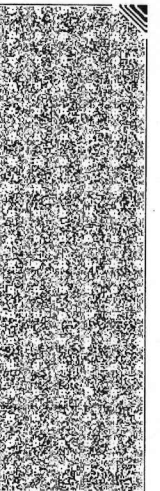
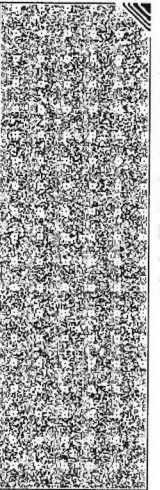
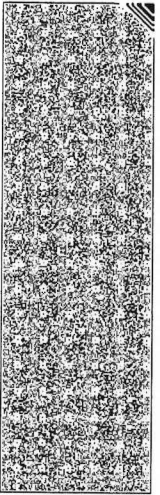
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 6월 3일

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.





문서 확인번호 : 1717-4047-0795-4818



토지 대장

고유번호	4825011000-10047-0012
토지소재	경상남도 김해시 흥동
지번	47-12

도면번호	9
장번호	1-1
비고	
발급번호	202448250-00769-3147
처리시각	17시 48분 33초
발급처	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

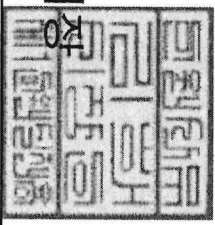
등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주 소	등록번호
			변동원인	변동일자		
(08) 대	*405.0*	(21) 2018년 02월 27일 47-7번에서 분할	2016년 11월 07일 (부원동, 부원역푸르지오)	2016년 11월 07일	경상남도 김해시 김해대로 2326, 102동 1203호 (부원동, 부원역푸르지오)	810301-1*****
		--- 이하 여백 ---	이준석	2023년 01월 01일	이준석	
				2024년 01월 01일	--- 이하 여백 ---	
				2023년 01월 01일		
				2024년 01월 01일		
				2022년 01월 01일		
				2021년 01월 01일		
				2020년 01월 01일		
개별공시지가(원/㎡)	979400	1075000	1160000	1089000	1096000	용도지역 등

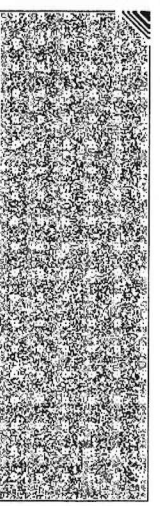
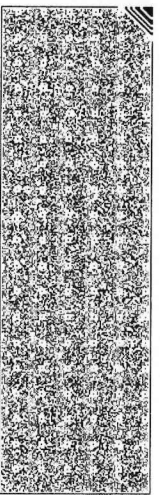
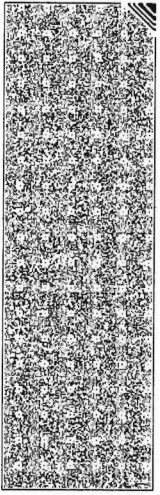
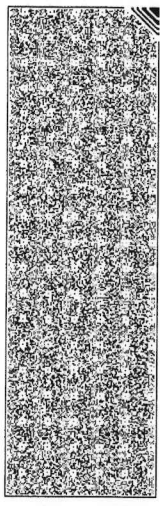
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 6월 3일

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	4825011000-10047-0014
토지소재	경상남도 김해시 흥동
지번	47-14

도면번호	9	발급번호	202448250-00769-3148
장번호	1-1	처리시각	17시 48분 33초
비고	소유자 발급자 인터넷민원		

토지 표시

소유자

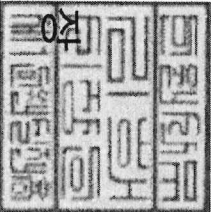
지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주 소	등록번호
			변동일자	변동원인		
(08) 대	*403.6*	(21) 2018년 03월 09일 47-7번에서 분할	2016년 11월 07일	경상남도 김해시 김해대로 2326, 102동 1203호 (부원동, 부원역푸르지오)	이준석	810301-1*****
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---	

등기수정 년월일	토지등급 (기준수확량등급)	토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.			
		개별공시지가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡)
		979400	1075000	1160000	1089000
					1096000

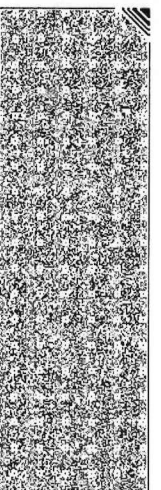
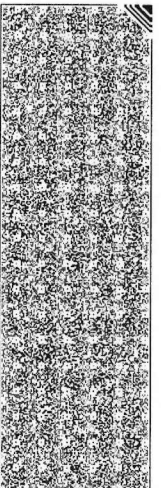
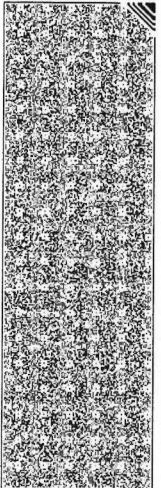
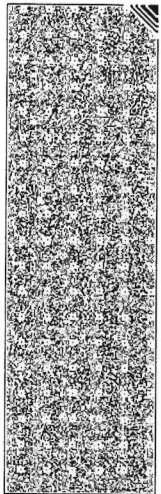
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 6월 3일

경상남도 김해시



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



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

일반건축물대장(감)

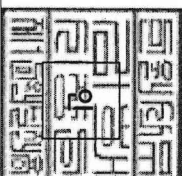
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183540000803		고유번호	4825011000-1-00470007		명칭	호수/가구속/세대수	
대지위치	경상남도 김해시 흥동		지번	47-7		도로명주소	경상남도 김해시 전하로 77-1 (흥동)	
*대지면적	259.2 m ²	면적	401.88 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	최고고도지구	*구역
건축면적	153 m ²	용적률 산정용 면적	401.88 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택	층수
*건폐율	59.03 %	*용적률	155.05 %	높이	11.5 m	지붕	지붕	부속건축물
*조경면적	18.86 m ²	*공개 공기·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
					주미(별이)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이준석			
주1	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	74.42		이준석	경상남도 김해시 김해대로 2326, 102 동 1203호 (부원동, 부원역푸르지오)	1/1	2018.7.30.
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	21.46		810301-1*****			소유권보존
주1	2층	철근콘크리트구조	다가구주택(4가구)	153					
주1	3층	철근콘크리트구조	다가구주택(1가구)	153					

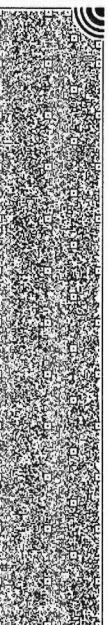
이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 김해시장



발급일: 2024년 6월 3일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치

경상남도 김해시 흥동

명칭

호수기구조세대수

0호/5기구/0세대

지번

지번 관련 주소

도로명주소

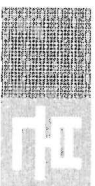
경상남도 김해시 전하로 77-1 (흥동)

47-7

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주치장						승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	대	비상용	대		
건축주	이준석	19810301*****										허가일	2017.5.25.
설계자	최일권 공인내량종합건축사사무소	경상남도-건축사사무소-791	자주식	대	5 대	대	대	대	대	대	대	착공일	2018.3.28.
공사감리자	김창성 건축사사무소 누리	경상남도-건축사사무소-857	기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	사용승인일	2018.7.23.
공사시공자 (현장관리인)	이준석	19810301*****	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대		
*건축물 인증 현황													
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황						승강기			건축물 관리 현황	
			내진설계 적용 여부			내진능력			관리계획 수립 여부				
			특수구조 건축물			적용			지하수위			건축물 관리점검 현황	
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초			미해당			구조설계해석범: [] 등기정적해석범			종류	점검유효기간
			[] 파일기초			20 (m)			[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석범				
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항							
2018.7.23.	2018.07.23사용승인되어 신규작성(신축) - 이허여백 -												

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

일반건축물대장(갑)

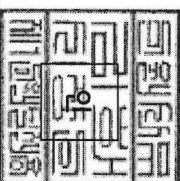
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193540000429		고유번호	4825011000-1-00470012		명칭	호수/가구수/세대수	
대지위치	경상남도 김해시 흥동		지번	47-12		도로명주소	경상남도 김해시 전하로 81 (흥동) 0호/12가구/0세대	
*대지면적	405 m ²	연면적	687.47 m ²		*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역
건축면적	240.84 m ²	용적률 산정용 연면적	687.47 m ²		주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수
*건폐율	59.47 %	*용적률	169.75 %		높이	16.4 m	지붕	지하: 층, 지상: 4층
*조정면적	m ²	*공개 공지·공간 면적	m ²		*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	동 m

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 기본	변동일	
								변동원인	연월일
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(계조업소)	33.91	이준석	경상남도 김해시 김해대로 2326, 102 동 1203호 (부원동, 부원역푸르지오)	1/1	2019.4.22	소유권보존
주1	1층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택-계단실)	14	810301-1*****	-이하(여백) -			
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택-5가구)	215					
주1	3층	철근콘크리트구조	단독주택(다가구주택-5가구)	215					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 김해시장



발급일: 2024년 6월 3일
담당자: [Name]
전화: [Number]

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경상남도 김해시 흥동

명칭 호수기구조수세대수

0호/12기/구/0세대

지번 47-12

도로명주소 도로명주소 관련 주소

경상남도 김해시 전하로 81 (흥동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기		허가일
			구분	육내	육외	인근		면적	대	
건축주	이준석	19810301*****		8 대	4 대				대	허가일
실제자	최일권 공간사랑종합건축사사무소	경상남도-건축사사무소-791	자주식	89.2 m ²	46.5 m ²					2017.5.25.
공사감리자	김해근 첨단종합건축사사무소	김해시-건축사사무소-911	기계식							2018.11.1.
공사시공자 (원장관리인)	이준석	19810301*****	전기차							사용승인일
*건축물 인증 현황										
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		내진능력		승강기		건축물 관리 현황	
			내진설계 적용 여부	적용	내진능력	지하수위	GL			관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물		지하수위	미해당				건축물 관리점검 현황
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	200 (V/m)	구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등기정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법					종류
										점검유효기간
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2019.4.12.	2019.04.12 사용승인되어 신규작성(신축)									
2019.7.26.	2019.07.26 사용승인되어 주1 1층 제2층근린생활시설(사무소) 33.91㎡ 연결건축			시설(사무소) 33.91㎡를 주1 1층 제2층근린생활시설(제조업소) 33.91㎡로 변경						
2022.3.28.	2022.03.28. 표시변경 신청되어 주1 1층 제2층근린생활									

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제9호서식] 개정 2023. 8. 1. >

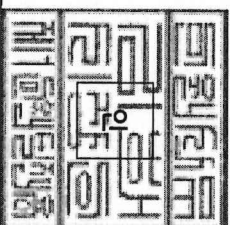
다가구주택의 호(가구)별 면적대장

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193540000429	고유번호	4825011000-1-00470012	명칭	호수(가구)세대수 0호/12가구/0세대
대지위치	경상남도 김해시 흥동		지번	47-12	도로명주소
경상남도 김해시 전하로 81 (흥동)					
층구분	호(가구)구분	호(가구)별 전용면적(㎡)	층구분	호(가구)구분	호(가구)별 전용면적(㎡)
2층	201호	60.16	3층	305호	31.43
2층	202호	37.59	4층	401호	96.66
2층	203호	37.59	4층	402호	96.66
2층	204호	31.43		- 이하야백 -	
2층	205호	31.43			
3층	301호	60.16			
3층	302호	37.59			
3층	303호	37.59			
3층	304호	31.43			

위 내용은 「주택법 시행규칙」 제2조제1항에 따라 적은 사항임을 증명합니다.

경상남도 김해시장



발급일: 2024년 6월 3일

담당자:

전 화:

297mm×210mm [백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

국



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

일반건축물대장(감)

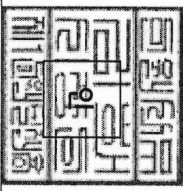
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183540001095		고유번호	4825011000-1-00470014		명칭	호수/기구수/세대수	
대지위치	경상남도 김해시 흥동		지번	47-14		도로명주소	경상남도 김해시 전하로 79 (흥동)	
*대지면적	403.6 m ²	연면적	691.34 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	*구역	
건축면적	240.84 m ²	용적률 산정용 연면적	691.34 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수	
*건폐율	59.67 %	*용적률	171.29 %	높이	16.4 m	지붕	지하: 총, 지상: 4층	
*조건경면적	28.01 m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m	*건축선 후퇴 거리	등	

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	소유자 현황	
						소유권 지분	변동일
주1	1층	철근콘크리트구조	사무소	32.66	이준석	1/1	2018.10.23.
주1	2층	철근콘크리트구조	다가구주택(5가구)	218	경상남도 김해시 김해대로 2326, 102 동 1203호 (부원동, 부원역푸르지오)	1/1	소유권 보존
주1	3층	철근콘크리트구조	다가구주택(5가구)	218			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 김해시장



발급일: 2024년 6월 3일
 담당자: 전 화: [Blank]
 전 화: [Blank]

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm[백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경상남도 김해시 흥동

명칭 호수기거수시세대수

지번 47-14

도로명주소 0호/127거수/0세대

지번 관련 주소

경상남도 김해시 전하로 79 (흥동)

47-14

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주최장						승강기	인허가 시기	
			구분	유내	유외	인근	면적	승용			비상용
건축주	이준석	19810301*****	자주식	11 대	1 대	대	대	대	대	허기일	2017.5.25.
설계자	최일권 공간서양종합건축사사무소	경상남도-건축사사무소-791	기계약	128 m ²	7.2 m ²	대	대	대	대	착공일	2018.3.28.
공사감리자	고길호 건축사사무소 고가	경상남도-건축사사무소-1064	전기차	대	대	대	대	대	대	사용승인일	2018.10.17.
공사시공자 (협장관리인)	이준석	19810301*****		대	대	대	대	대	대		
*건축물 인증 현황											
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황		
			적용	적용	지하수위	GL	관리계획 수립 여부				
			특수구조 건축물	기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초	미해당	구조설계해석범: [] 등기정적해석범	건축물 관리점검 현황				
				[] 파일기초	20 (m)	[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석범	종류	점검유효기간			
변동사항											
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항					
2018. 10. 17.	2018. 10. 17. 사용승인되어 신규작성(신축)										
2019.2. 18.	2019.02.18.사용승인되어 주1 1층 다가구주택(계단실) 13.72㎡ 를 주1 1층 다가구주택(계단실) 13.72㎡ 주1 1층 제2중근린생활시설(사무소) 32.66㎡ 로 연결중축(중축		면적: 32.66㎡	-이하여백-							

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





발급번호 : 202448250007693140

발행매수 : 1/2

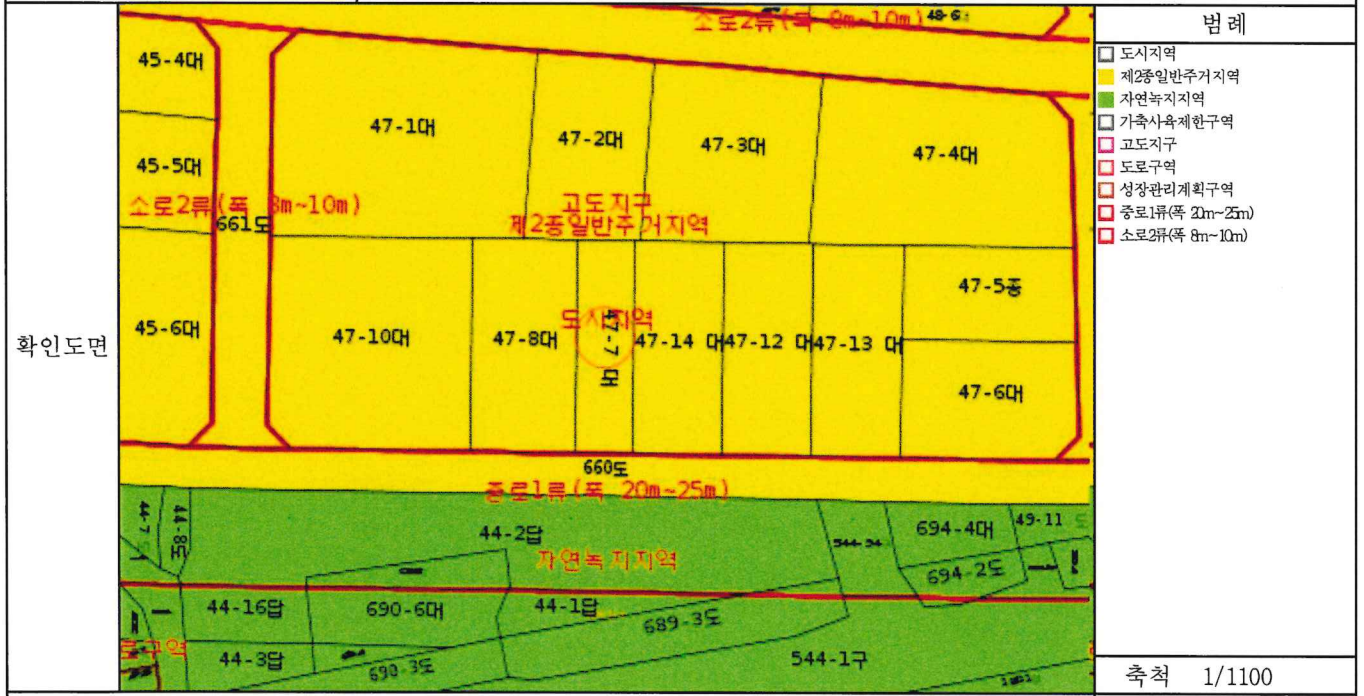
발급일 : 2024/ 06/ 03

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	강윤지	주소	경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층, 태평양감정평가법인 경남지사		
			전화번호	010-6480-2429		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상남도 김해시 흥동		47-7	대	259.2	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(45M), 중로1류(폭 20m-25m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

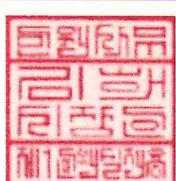


범례	
<input type="checkbox"/>	도시지역
<input checked="" type="checkbox"/>	제2종일반주거지역
<input type="checkbox"/>	자연녹지지역
<input type="checkbox"/>	가축사육제한구역
<input type="checkbox"/>	고도지구
<input type="checkbox"/>	도로구역
<input type="checkbox"/>	상장관리계획구역
<input type="checkbox"/>	중로1류(폭 20m-25m)
<input type="checkbox"/>	소로2류(폭 8m-10m)
축척 1/1100	

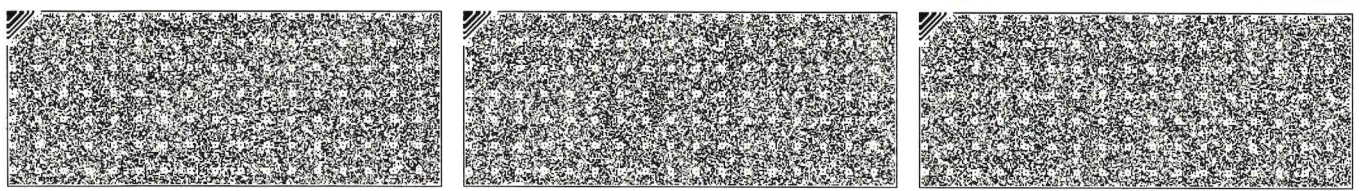
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 06/ 03

경 상 남 도 김 해 시 장



수입증지 붙이는곳
수수료 전자결제 민원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



발급번호 : 202448250007693141

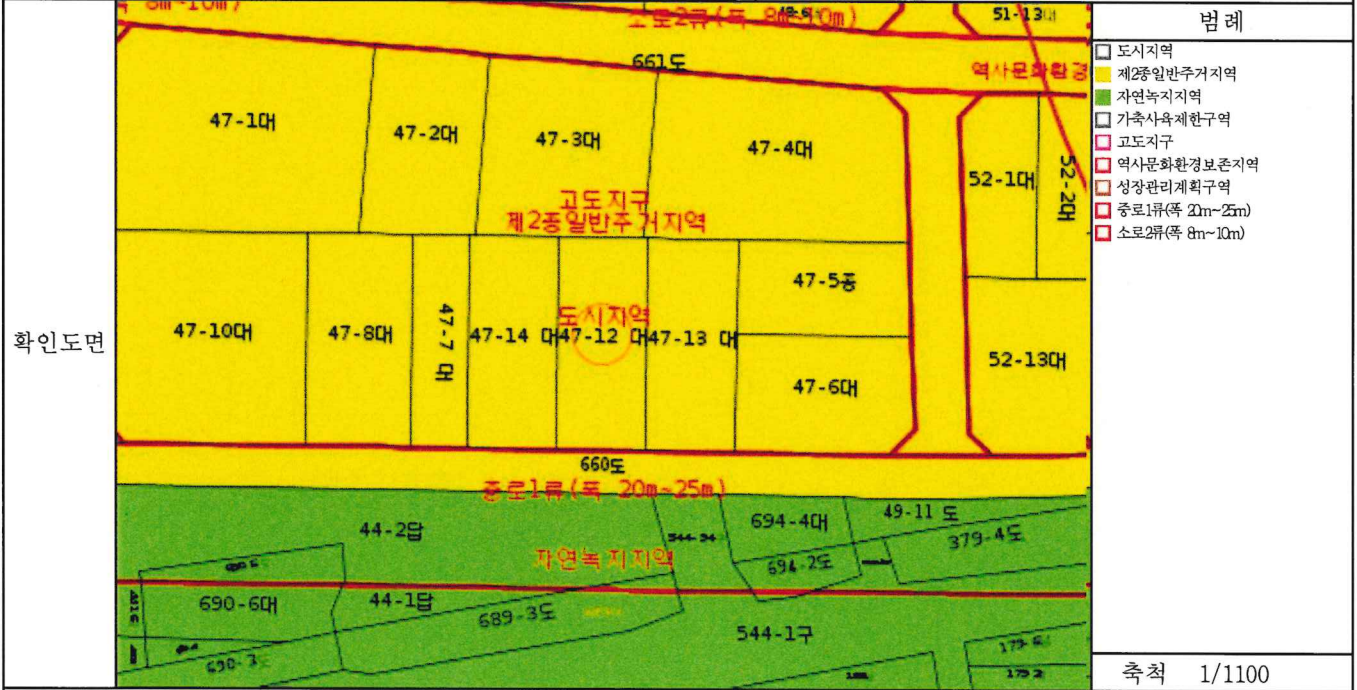
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 06/ 03

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	강윤지	주소	경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층, 태평양감정평가법인 경남지사		
			전화번호	010-6480-2429		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상남도 김해시 흥동		47-12	대	405.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(45M), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

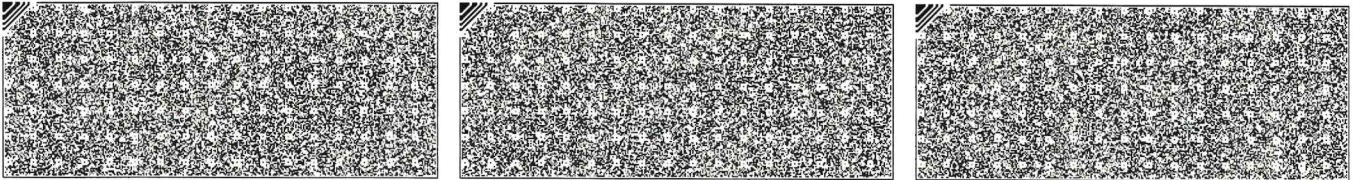
2024/ 06/ 03

경 상 남 도 김 해 시 장

축척 1/1100

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



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



문서확인번호: 1717-4045-3885-9507

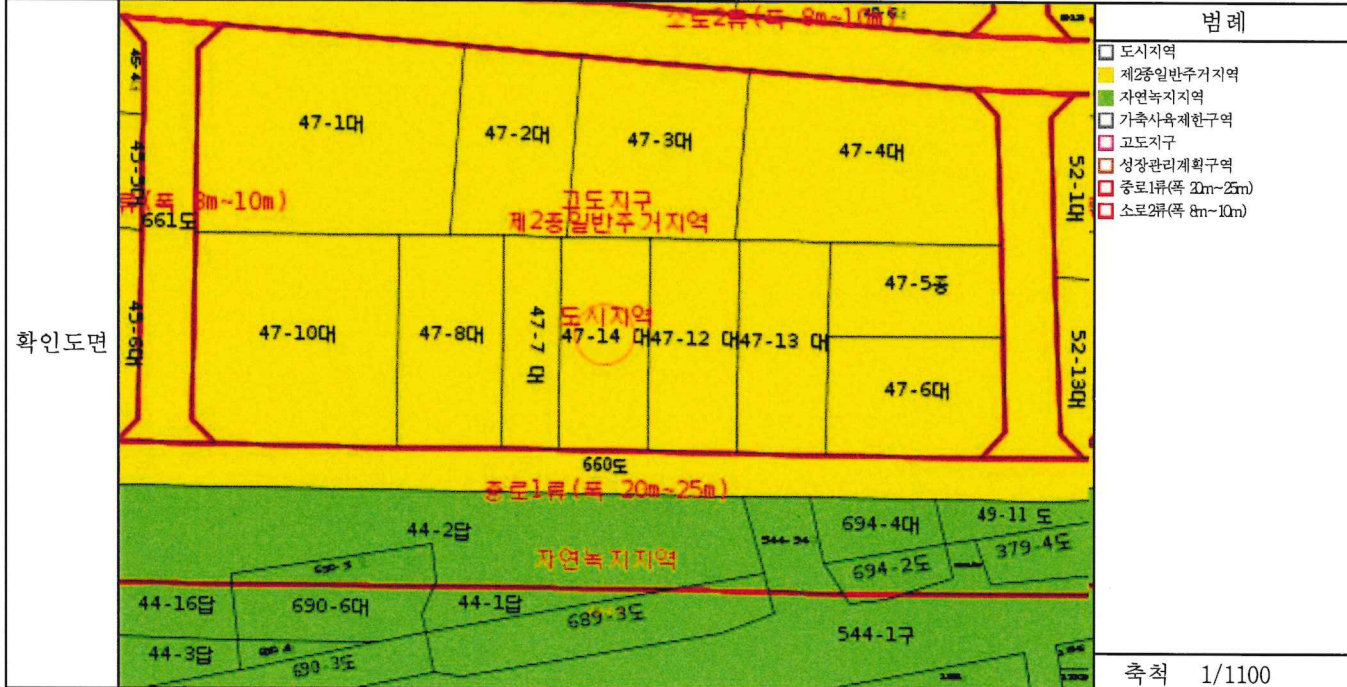


발급번호 : 202448250007693142

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 06/ 03

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	강윤지	주소	경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층, 태평양감정평가법인 경남지사	
			전화번호	010-6480-2429	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 김해시 흥동		47-14	대	403.6
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(45M), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

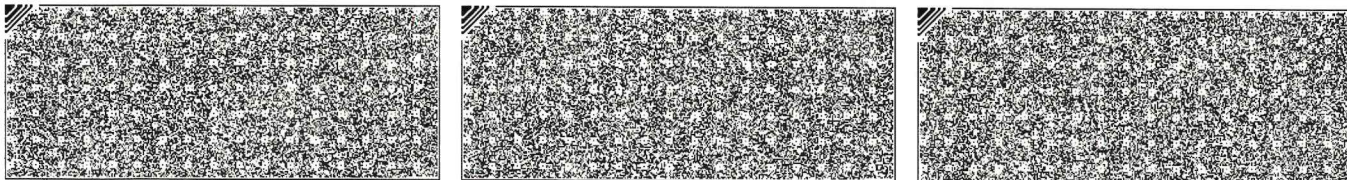
2024/ 06/ 03

경 상 남 도 김 해 시 장

축척 1/1100

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



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

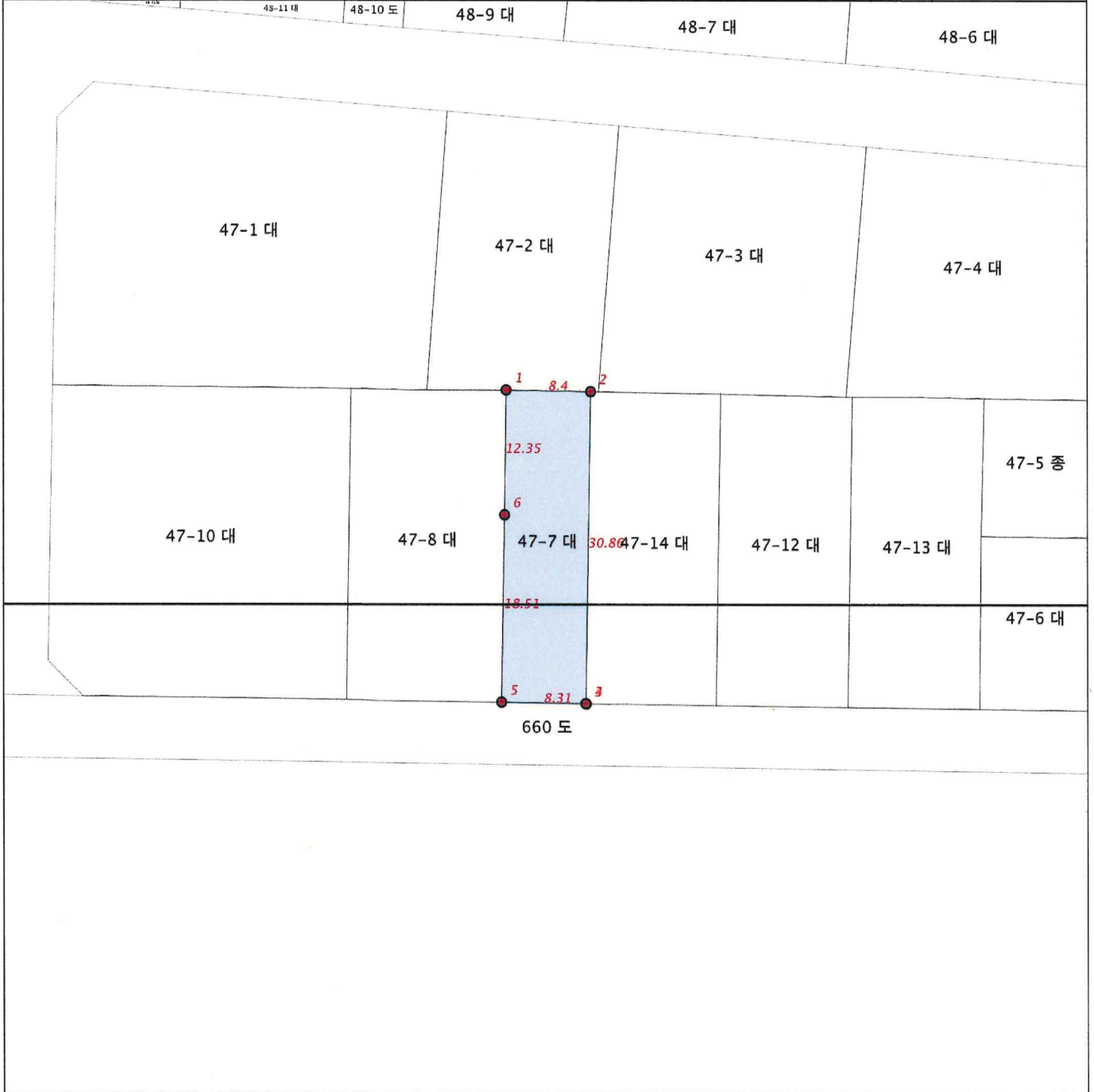


문서확인번호 : 1717-4045-4900-6685



지적도 등본

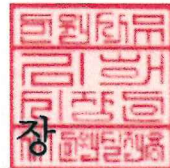
발급번호	202448250007693143	처리시각	17시 48분 29초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 김해시 흥동	지번	47-7번지	축척	등록:1/500 출력:1/600



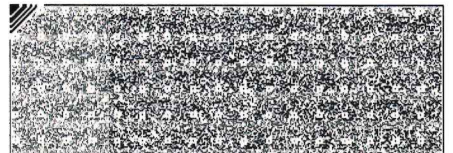
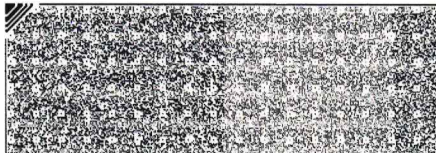
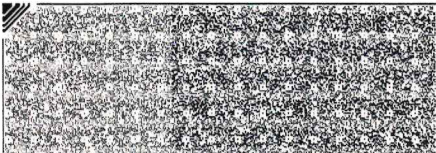
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 06월 03일

경상남도 김해시 장



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.



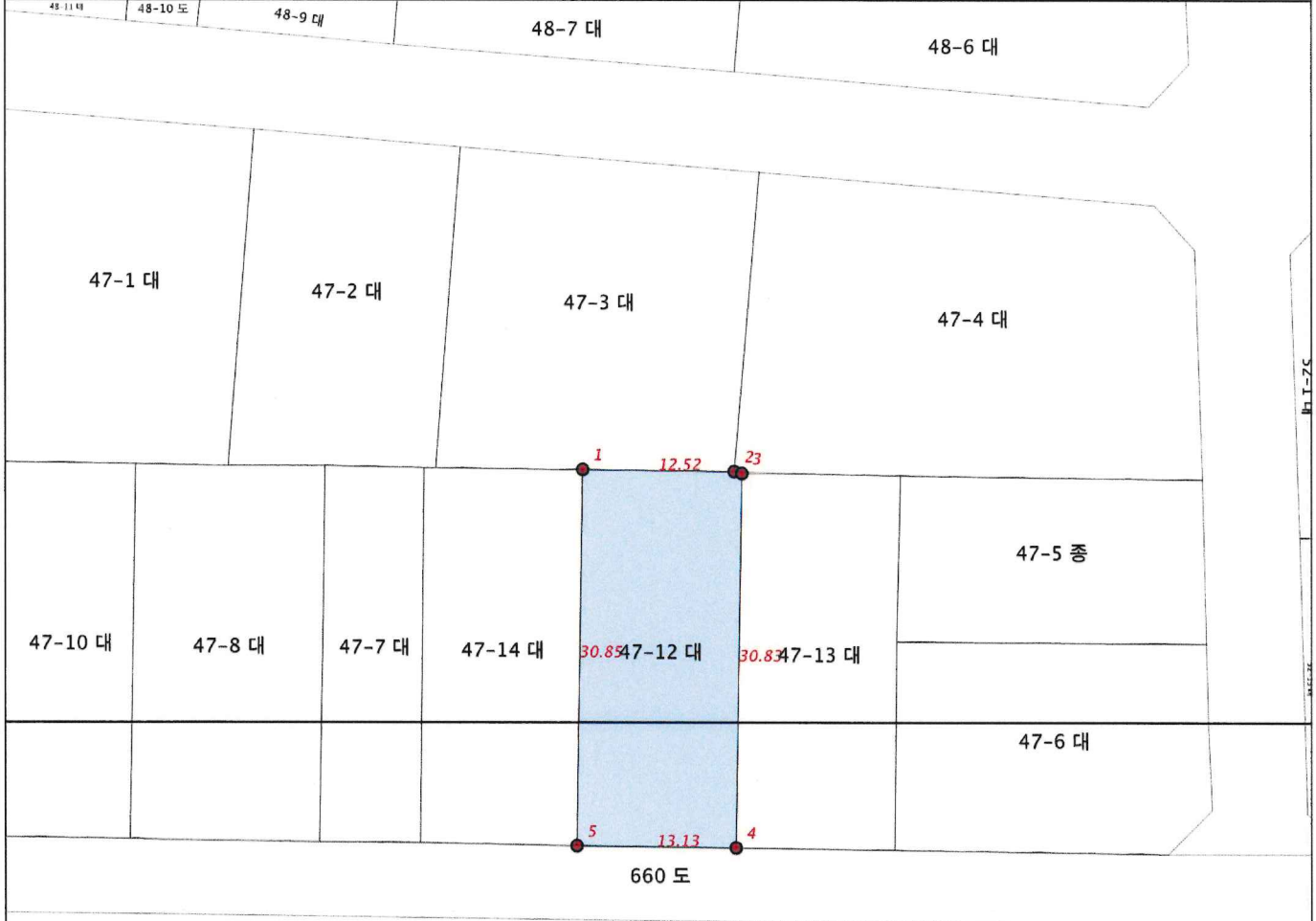


문서확인번호 : 1717-4045-4979-8885



지적도 등본

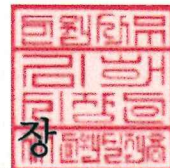
발급번호	202448250007693144	처리시각	17시 48분 31초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 김해시 흥동	지번	47-12번지	축척	축척: 1/500 공력: 1/600



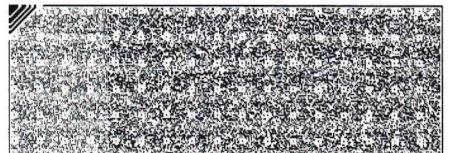
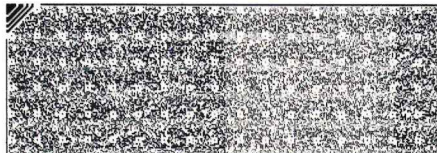
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 06월 03일

경상남도 김해시장



◆ 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 프로그램을) 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1717-4045-5058-0822



지적도 등본

발급번호	202448250007693145		처리시각	17시 48분 32초	발급자	정부24																																			
토지소재	경상남도 김해시 흥동		지번	47-14번지	축척	등폭:1/500 출력:1/600																																			
<table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td>48-11 대</td> <td>48-10 도</td> <td>48-9 대</td> <td colspan="2">48-7 대</td> <td colspan="2">48-6 대</td> </tr> <tr> <td colspan="2">47-1 대</td> <td>47-2 대</td> <td>47-3 대</td> <td colspan="3">47-4 대</td> </tr> <tr> <td colspan="2">47-10 대</td> <td>47-8 대</td> <td>47-7 대</td> <td>47-14 대</td> <td>47-12 대</td> <td>47-13 대</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td>47-5 종</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td>47-6 대</td> </tr> </table>							48-11 대	48-10 도	48-9 대	48-7 대		48-6 대		47-1 대		47-2 대	47-3 대	47-4 대			47-10 대		47-8 대	47-7 대	47-14 대	47-12 대	47-13 대					47-5 종									47-6 대
48-11 대	48-10 도	48-9 대	48-7 대		48-6 대																																				
47-1 대		47-2 대	47-3 대	47-4 대																																					
47-10 대		47-8 대	47-7 대	47-14 대	47-12 대	47-13 대																																			
				47-5 종																																					
						47-6 대																																			
<div style="text-align:center;"> <p>660 도</p> </div>																																									

지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 06월 03일

경상남도 김해시장



◆ 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.

