



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	JY251210-201
평가금액	216,000,000 원
평가기관 / 평가자	주영감정평가사사무소 / 백한승
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	주영감정평가사사무소 / 백한승	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-24 20:24:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사대동주택 소유물건
(창원세무서 2025-10890-A03)

의뢰인: 한국자산관리공사 경남지역본부장

감정평가서번호: JY251210-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

주영감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

백한승

감정평가액	이억일천육백만원정(₩216,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 경남지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사대동주택 (창원세무서 2025-10890-A03)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025. 12. 15	2025. 12. 15	2025. 12. 24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	216,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩216,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 무계동 소재 "장유초등학교" 남동측 인근에 위치하는 '석봉마을' 제1013동 제1층 제114호 外 2개호로서, 한국자산관리공사 경남지역본부에서 의뢰한 구매(채납처분)목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사일은 2025년 12월 15일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 12월 15일로 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

- ① 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 일부 내부조사가 불가능하여 탐문조사, 관련공부, 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니 업무 진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ② 본건은 공히 기준시점 현재 대지권이 등기되어있지 않은바, 적정 대지권이 할당될 것을 상정하여 감정평가하였으니 업무진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 일련번호4는 의뢰인의 요청으로 평가제외하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

구 분	내 용
명 칭	석봉마을 1013동
소 재 지	경상남도 김해시 무계동 156-5
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 지하1층/지상3층
사용승인일자	2000.07.31
주 용 도	근린생활시설/교육연구시설
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	비고
1	1	114	근린생활시설	30	12.1922	42.1922	적정대지권	71.10	-
2	2	212	근린생활시설	17.5	7.1121	24.6121	적정대지권	71.10	-
3	2	222	근린생활시설	40	16.2563	56.2563	적정대지권	71.10	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서&KAIS]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	무계동 156-1 석봉마을 부영아파트	상가동 1층 000호	36	37.954	210,000,000	5,833,333	2021.08.27	-
							2002.05.14	
#2	무계동 156-5 석봉마을 대동아파트	1013동 2층 000호	30	37.1062	33,000,000	1,100,000	2024.02.01	-
							2000.07.31	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 “#1”, “#2” 를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률 중 경상남도 집합매장용 지수를 활용하여 산정함.

[출처 : 한국부동산원 R-one, 경상남도 집합매장 자본수익률]

구분	1Q(%)	2Q(%)	3Q(%)	4Q(%)
2021년	-0.04	0.56	0.53	0.47
2022년	0.46	0.5	0.39	-0.12
2023년	-0.33	-0.18	-0.18	-0.23
2024년	-0.28	-0.22	-0.34	-0.48
2025년	-0.49	-0.6	-0.62	-

거래사례 #1 : (21.08.27~25.12.15)

$$(1+0.0053 \times 35/92) \times (1+0.0047) \times (1+0.0046) \times (1+0.005) \times (1+0.0039) \times (1-0.0012) \times (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times (1-0.0028) \times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times (1-0.0049) \times (1-0.006) \times (1-0.0062) \times (1-0.0062 \times 76/92) \approx \mathbf{0.97458}$$

거래사례 #2 : (24.02.01~25.12.15)

$$(1-0.0028 \times 60/91) \times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times (1-0.0049) \times (1-0.006) \times (1-0.0062) \times (1-0.0062 \times 76/92) \approx \mathbf{0.96604}$$

※ 기준시점이 속한 월 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 직전 분기의 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(상업용)	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.96	본건은 사례대비 건물 관리상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.70	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.672	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목(상업용)	일련번호 2 / 사례 #2	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일건물로 대등함.
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례는 동일건물로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.80	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.800	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

요인구분	세부항목(상업용)	일련번호 3 / 사례 #2	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일건물로 대등함.
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례는 동일건물로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.60	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.600	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 대상 부동산의 비준단가

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	비준단가 (원/㎡)
1	5,833,333	1.000	0.97458	0.672	3,820,353	3,820,000
2	1,100,000	1.000	0.96604	1.800	1,912,759	1,910,000
3	1,100,000	1.000	0.96604	1.600	1,700,230	1,700,000

나. 대상 부동산의 비준가격

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	3,820,000	30	114,600,000	115,000,000
2	1,910,000	17.5	33,425,000	33,000,000
3	1,700,000	40	68,000,000	68,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
#3	무계동 156-1 석봉마을 부영아파트	상가동 1층 000호	48.6	법원경매	300,000,000	2023.09.04	-
					6,172,840	2002.05.14	
#4	무계동 156-5 석봉마을 대동아파트	1013동 2층 000호	56	법원경매	123,000,000	2023.10.25	-
					2,196,429	2000.07.31	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
근린생활시설	본건과 유사한 집합건물의 가격수준은 전유면적 기준 1층 : 3,000,000 원/㎡ ~ 4,500,000 원/㎡ 2층 : 1,500,000 원/㎡ ~ 2,000,000 원/㎡ 수준.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	비준단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	3,820,000	30	114,600,000	115,000,000
2	1,910,000	17.5	33,425,000	33,000,000
3	1,700,000	40	68,000,000	68,000,000

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 근린생활시설 등으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
①	경상남도 김해시 무계동 [도로명주소] 경상남도 김해시 금관대로 599번길 17	156-5 석봉마을 제1013동	근린생활 시설 및 기계실, 전기실 (기계실, 전기실)	철근콘크리트조 경스라브지붕 2층				현황 3층
				지하1층	169.31			
				1층	1,003.15			
				2층	1,002.31			
				3층	1,002.31			
		156-5	대		38,223.5			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제114호	30	30	115,000,000	
				①소유권대지권	-	적정 대지권		
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제212호	17.5	17.5	33,000,000	
				①소유권대지권	-	적정 대지권		
		3		(내) 철근콘크리트조 제2층 제222호	40	40	68,000,000	비준가격 (공용면적 포함 56.2563㎡)
				①소유권대지권	-	적정 대지권		
	합 계						₩216,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 무계동 소재 “장유초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의구조 및 이용상태

1)건물의 구조

철근콘크리트조 경스라브지붕 3층건 내 제1층 제114호 및 제2층 제212호, 제222호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내벽 : 인테리어 등 마감,
창호 : 샷시창호 임.

2)이용상태

공히 근린생활시설로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

제반 위생 및 급배수설비 등.

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지로서 아파트 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

북동측으로 왕복4차선 포장도로가 소재함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30), 제1종지구단위계획구역(공동), 지구단위계획구역(장유지구), 보행자전용도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2008-12-26)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

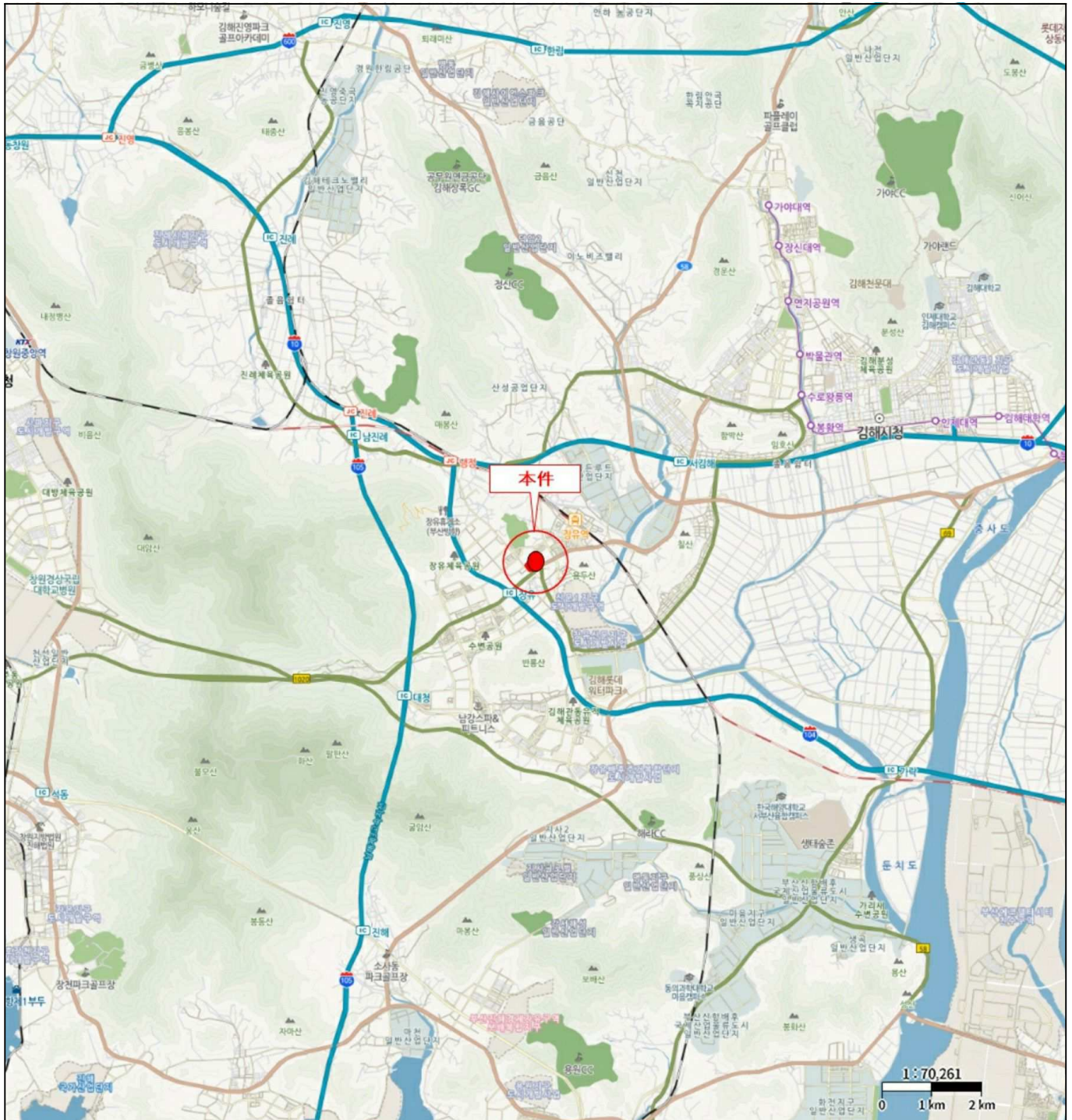
임대관계는 미상이며, 공히 기준시점 현재 대지권이 등기되어있지 않음.

광역위치도



소재지

경상남도 김해시 무계동 156-5 석봉마을 1013동 1층 114호외



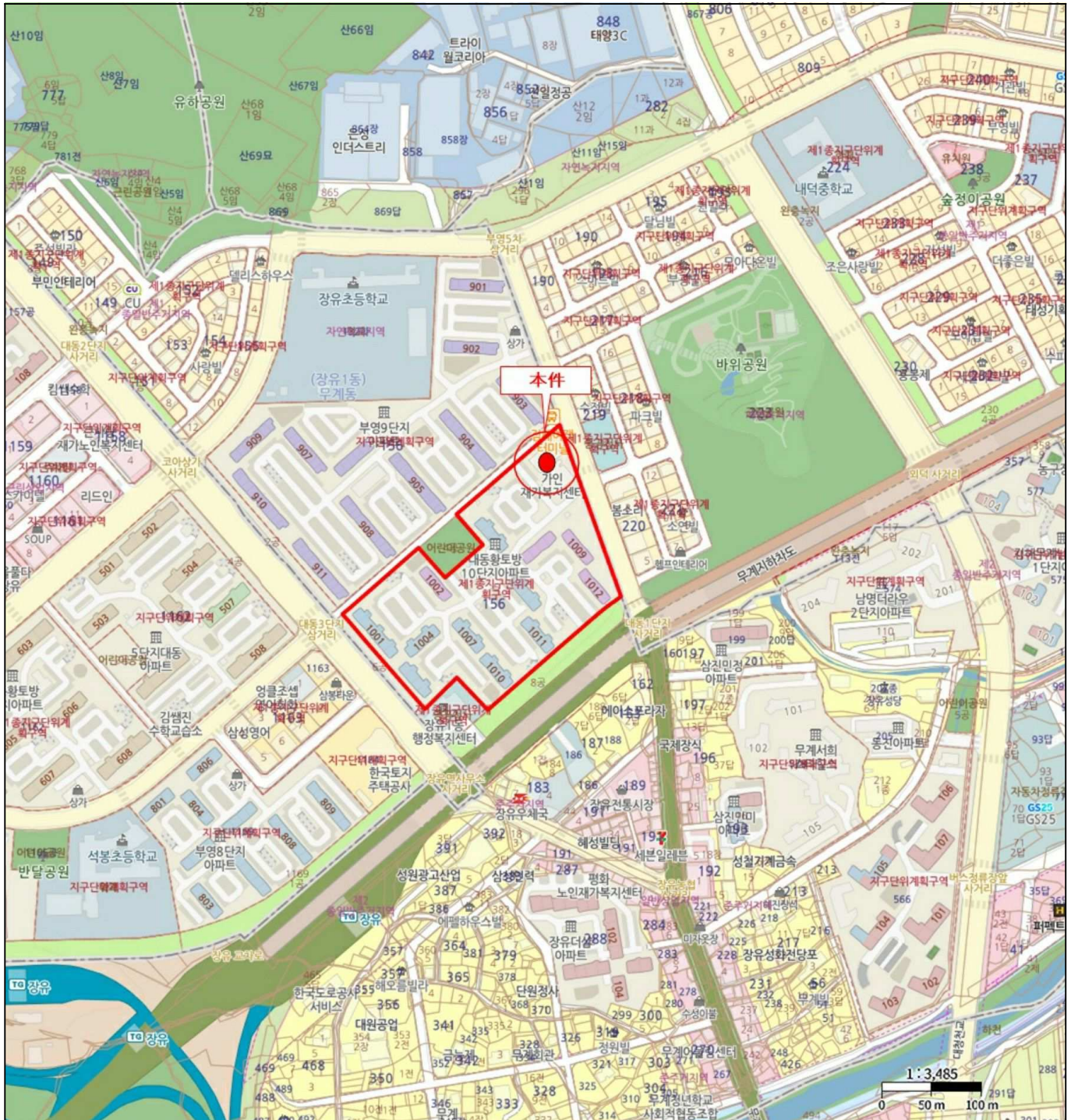
위 치 도

Page : 1

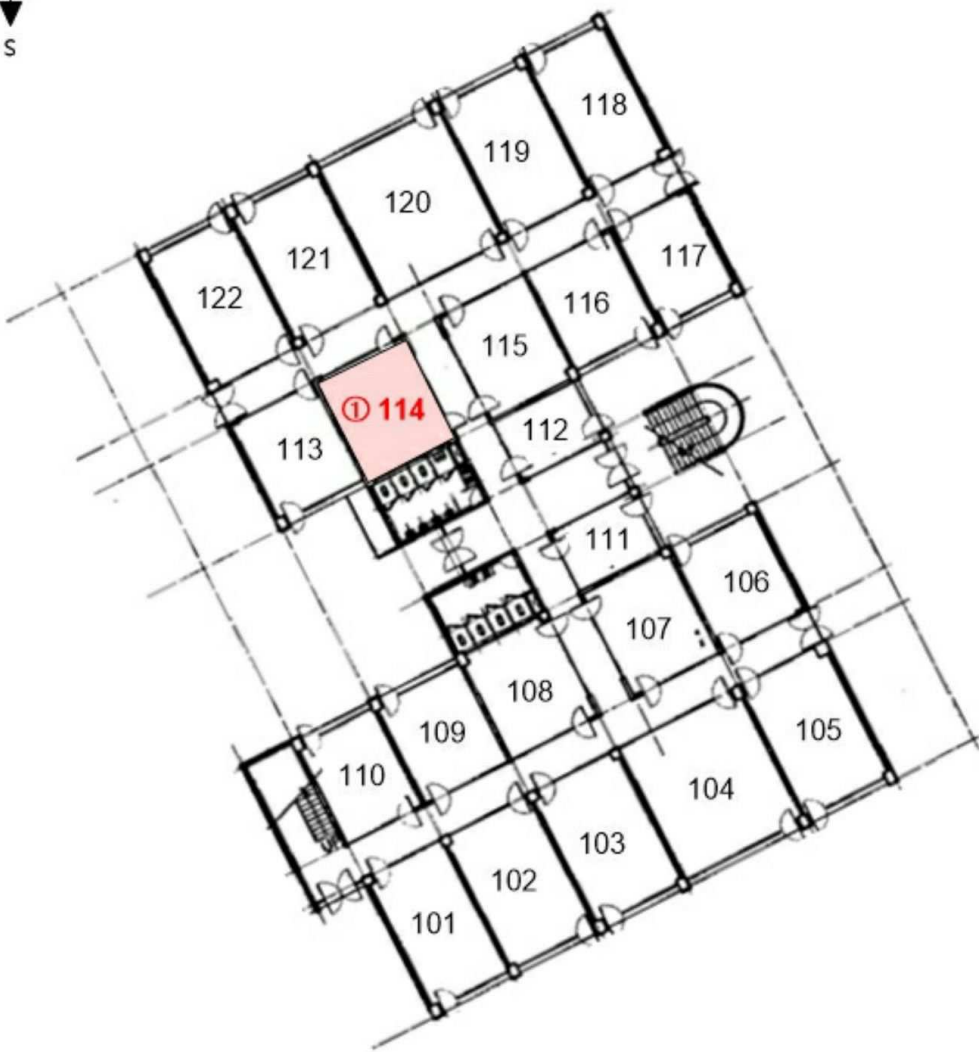
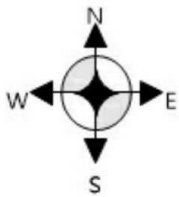


소 재 지

경상남도 김해시 무계동 156-5 석봉마을 1013동 1층 114호외

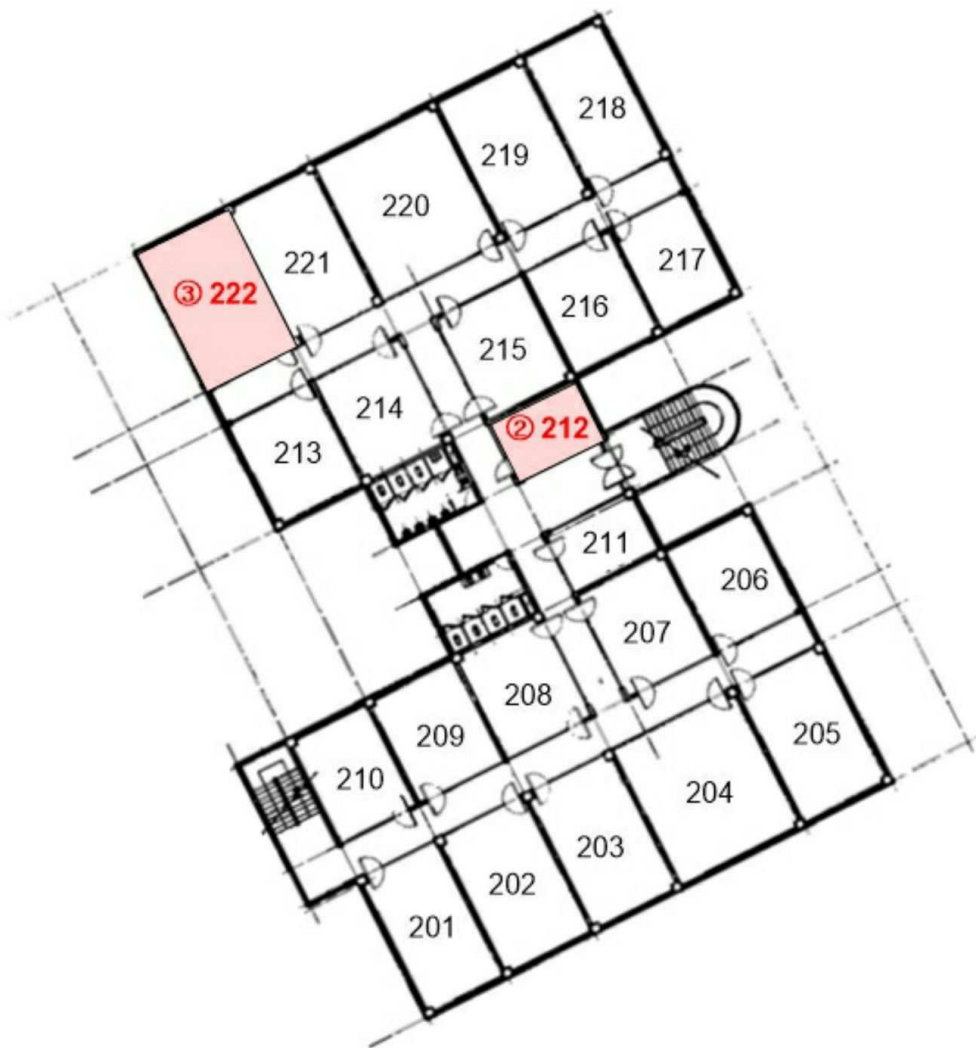
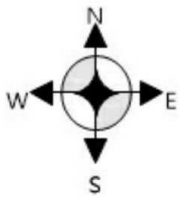


호 별 배 치 도



['석봉마을' 제1013동 제1층 제114호]

호 별 배 치 도



['석봉마을' 제1013동 제2층 제212호, 제222호]





1



1



2



3

