

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

건명: 주식회사 지평 외 5명 소유물건
(2025타경214)

평가서번호: 중 앙 172025-0516-003

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44
1514호(팔용동, 창원스마트업타워)
경남중부지사 : T) 055-295-9661 F) 055-295-9663
e-mail : jungang21@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 강명수

강명수



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	삼천일십오만삼천오백원정 (₩30,153,500.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 지평 외 5명 (2025타경214)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.22	2025.05.21 ~2025.05.22	2025.05.22	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	301	토지	301	83,000	24,983,000
	건물	79.70	건물	78.10	-	5,117,000
	(제시외건물)	(16.20)	제시외건물	16.20	-	53,500
합계					₩30,153,500	

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김주리



(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 의령군 공류면 평촌리	445	대	계획관리지역	301	301	83,000	24,983,000	
2	" [도로명 주소] 경상남도 의령군 공류면 청정로 3길 62	445 위 지상	단독주택	목조 스레이트지붕 단층	59.7	41.6	30,000	1,248,000	관찰감가 400,000 x 3/40 실측사정
2-1	"	445 위 지상	부속건물 부속사	돌담, 토담조 스레이트지붕 단층	20	36.5	106,000	3,869,000	관찰감가 600,000 x 8/45 실측사정 현황 : 주택
	소 계							₩30,100,000	
	[제시외 건물]								
ㄱ	경상남도 의령군 공류면 평촌리	445 위 지상	창고 및 변소	기존벽체이용 및 목조 스레이트지붕 단층	(4.9)	4.9	4,000	19,600	관찰감가 60,000 x 3/40
ㄴ	"	445 위 지상	창고	목조 스레이트지붕 단층	(4.1)	4.1	3,000	12,300	관찰감가 40,000 x 3/40

(토지 · 건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
ㄷ	"	445 위 지상	창고	기존벽체이용 및 목조 스레이트지붕 단층	(7.2)	7.2	3,000	21,600	관찰감가 40,000 x 3/40
	소 계							₩53,500	
	합 계							₩30,153,500	
								- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 의령군 궁류면 평촌리 소재 '평촌마을' 내에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 마산지원 경매5계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 22일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 21일 ~ 2025년 5월 22일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 나. 본건 기호(1)토지 지상위에 제시외 수목이 수주 식재되어 있으나, 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적 가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가 하였음.
- 다. 본건 기호(2), (2)-1건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.
- 라. 본건 기호(2), (2)-1건물의 귀 제시목록 상 면적(기호(2) : 59.7㎡, 기호(2)-1 : 20㎡)과 현황 실측면적(기호(2) : 약 41.6㎡, 기호(2)-1 : 약 36.5㎡)이 각각 상이한바, 평가목적 등을 고려하여 실측면적에 의거 평가하였는바, 업무 진행시 물적동일성 등을 재확인 하시기 바람.
- 마. 본건 기호(2)-1건물은 공부상 “부속사”로 등재되어 있으나, 현황 “주택” 임.
- 바. 본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되는바, 토지 평가시 이에 구애 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)
- 사. 본건은 현장조사시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조와 현황을 확인하지 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰과 인근 유사물건의 통상적인 내부 상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 아. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 **처리 하였으니, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	평촌리 445	301	대	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리 평지	35,400	-
합계	-	301	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
가	평촌리 445	목조 스레이트지붕	단층	주택	59.7	1948 1975	-
나		돌담, 토담조 스레이트지붕	단층	부속사	20	1981	-
합계	-	-	-	-	79.7	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 의령군 공류면 평촌리 소재 '평촌마을' 내에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 취락지대임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 경형 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 평지 내 사다리형의 토지이고, 현황 “주거용 건부지”로 이용 중임.

라. 접면도로 상태

본건 토지 북측 및 서측(평촌리 445-1번지, 소유자 : ㈜지평 외 5인, 지목 : 대, 현황 : 도로)으로 폭 약 2미터, 및 동측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

마. 토지이용계획사항

계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)토지 지상위에 제시외 수목이 수주 식재되어 있으나, 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적 가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가 하였음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
2	구조 : 목조 스테이트지붕 단층 건물로서, (건축년도 : 1948년, 1975년) 외벽 : 몰탈 마감 등, 내벽 : 벽지 마감 등, 바닥 : 장판지 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
2-1	구조 : 돌담, 토담조 스테이트지붕 단층 건물로서, (건축년도 : 1981년) 외벽 : 몰탈 마감 등, 내벽 : 벽지 마감 등, 바닥 : 장판지 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
2	단층	주택(공가)으로 이용 중임.
2-1	단층	주택(공가)으로 이용 중임.

다. 냉난방설비

없음.

라. 기타 부대설비

기호(2)-1건물 내 기본 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 부합물 및 종물관계

본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단 되는바, 토지 평가시 이에 구애 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

바. 공부와의 차이

- 본건 기호(2), (2)-1건물의 귀 제시목록 상 면적(기호(2) : 59.7㎡, 기호(2)-1 : 20㎡)과 현황 실측면적(기호(2) : 약 41.6㎡, 기호(2)-1 : 약 36.5㎡)이 각각 상이한바, 평가목적 등을 고려하여 실측면적에 의거 평가하였는바, 업무 진행시 물적동일성 등을 재확인 하시기 바람.

- 본건 기호(2)-1건물은 공부상 “부속사”로 등재되어 있으나, 현황 “주택” 임.

사. 기타사항

임대관계는 미상이며, 기타사항은 의견서 4p “7.그 밖의 사항” 란 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	평촌리 387-3	530.8	대	단독주택	계획관리	세로(불)	사다리 평지	39,600

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 자가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 의령군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.05.22)	0.227% (1.00227)	$(1 + 0.00150) \times$ $(1 + 0.00046 \times 52/31)$ ≈ 1.00227

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.04	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.092	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	법원 경매	2020.10.28	평촌리 ***	287	대	주거기타	계획관리	76,000	-
(2)	지적 재조사	2023.09.22	평촌리 ***	52.2	대	단독주택	계획관리	72,000	평균단가
(3)	담보	2022.08.23	마두리 ***	340	대	단독주택	계획관리	82,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2023.10.02	평촌리 *****	596	대	단독주택	계획관리	105,000
비 고	거래금액 : 135,000,000원 건물개요 : 판넬조 단독주택, 61.31㎡(사용승인일:2021.08.17) 건물단가 : 1,250,000원/㎡ × 38/40 ≒ 1,180,000원/㎡ 토지단가 : (135,000,000원 - 1,180,000원/㎡ × 61.31㎡) ÷ 596㎡ ≒ 105,000원/㎡						
#2	2023.04.17	평촌리 *****	194	대	단독주택	계획관리	92,000
비 고	거래금액 : 18,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 18,000,000원 ÷ 194㎡ ≒ 92,000원/㎡						

4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

(1) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
계획관리지역 내	70,000~90,000원/㎡ 선 내외	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 의령군 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	595,858,168	484,154,478	81.3	33	7	21.2
대지	139,061,550	94,564,900	68.0	25	7	28.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	76,000	-	1.05849	1.000	0.950	76,423	1.925
비교표준지 공시지가	A	39,600	-	1.00227	-	-	39,690	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 의령군 계획관리지역 (2020.10.28~2025.05.22)						1.05849
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
	비고	비교표준지(A)는 평가사례(1)대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.					

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.92

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	39,600	1.00227	1.000	1.092	1.92	83,215	83,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	83,000	301	24,983,000	-
합 계	-	301	24,983,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2023.10.02	평촌리 *****	596	대	단독주택	계획관리	105,000
비 고	거래금액 : 135,000,000원 건물개요 : 판넬조 단독주택, 61.31㎡(사용승인일:2021.08.17) 건물단가 : 1,250,000원/㎡ × 38/40 ≒ 1,180,000원/㎡ 토지단가 : (135,000,000원 - 1,180,000원/㎡ × 61.31㎡) ÷ 596㎡ ≒ 105,000원/㎡						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 의령군 계획관리지역 (2023.10.02 ~ 2025.05.22)	1.254% (1.01254)	$(1 + 0.00042 \times 30/31) \times$ $(1 + 0.00031) \times (1 + 0.00038) \times$ $(1 + 0.00914) \times (1 + 0.00150) \times$ $(1 + 0.00046 \times 52/31)$ ≈ 1.01254

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.04	접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.02	접도구역 저축 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.849	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	105,000	1.00	1.01254	1.000	0.849	90,263	90,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	90,000	301	27,090,000	-
합 계	-	301	27,090,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	24,983,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	27,090,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	83,000	301	24,983,000	-
합 계	-	301	24,983,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-01-02	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	860,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	단층	41.6	주택(공가)	목조	400,000	-
2-1	단층	36.5	주택(공가)	돌담, 토담조	600,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	단층	400,000	-	400,000	-
2-1	단층	600,000	-	600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	단층	1948 1975	400,000	40	77 50	37	3/40	30,000	30,000
2-1	단층	1981	600,000	45	44	37	8/45	106,667	106,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 기호(2), (2)-1건물의 감가수정은 현상, 관리상태, 개보수의 정도 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰 감가법을 적용하였음.

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	단층	30,000	41.6	1,248,000	실측사정 관찰감가
2-1	단층	106,000	36.5	3,869,000	실측사정 관찰감가
합계		-	78.1	5,117,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1		83,000	301	24,983,000	-
토지 소계			-	301	24,983,000	-
건물	2	단층	30,000	41.6	1,248,000	실측사정 관찰감가
	2-1	단층	106,000	36.5	3,869,000	실측사정 관찰감가
건물 소계			-	78.1	5,117,000	-
제시외 건물	㉠	단층	4,000	4.9	19,600	관찰감가
	㉡	단층	3,000	4.1	12,300	관찰감가
	㉢	단층	3,000	7.2	21,600	관찰감가
제시외 건물소계			-	16.2	53,500	-
합 계			-	-	30,153,500	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법(관찰감가)에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 의령군 공류면 평촌리 소재 '평촌마을' 내에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 마을주변 취락지대임.

2. 교통상황

본건까지 경형 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건 토지는 평지 내 사다리형의 토지이고, 현황 "주거용 건부지"로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

본건 토지 북측 및 서측(평촌리 445-1번지, 소유자 : ㈜지평 외 5인, 지목 : 대, 현황 : 도로)으로 폭 약 2미터, 및 동측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)토지 지상위에 제시외 수목이 수주 식재되어 있으나, 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가 하였음.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며,
기타사항은 없음.

건물평가요항표

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

1. 건물의 구조

기호(2)

구조 : 목조 슬레이트지붕 단층 건물로서,
(건축년도 : 1948년, 1975년)

외벽 : 몰탈 마감 등,
내벽 : 벽지 마감 등,
바닥 : 장판지 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

기호(2)-1

구조 : 돌담, 토담조 슬레이트지붕 단층 건물로서,
(건축년도 : 1981년)

외벽 : 몰탈 마감 등,
내벽 : 벽지 마감 등,
바닥 : 장판지 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

기호(2) : 주택(공가)으로 이용 중임.

기호(2)-1 : 주택(공가)으로 이용 중임.

3. 설비내역

기호(2)-1건물 내 기본 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단 되는바, 토지 평가시 이에 구애 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

건물평가요항표

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

5. 공부와의 차이

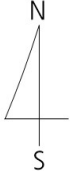
- 본건 기호(2), (2)-1건물의 귀 제시목록 상 면적(기호(2) : 59.7㎡, 기호(2)-1 : 20㎡)과 현황 실측면적(기호(2) : 약 41.6㎡, 기호(2)-1 : 약 36.5㎡)이 각각 상이한바, 평가목적 등을 고려하여 실측면적에 의거 평가하였는바, 업무 진행시 물적동일성 등을 재확인 하시기 바람.

- 본건 기호(2)-1건물은 공부상 “부속사”로 등재되어 있으나, 현황 “주택” 임.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

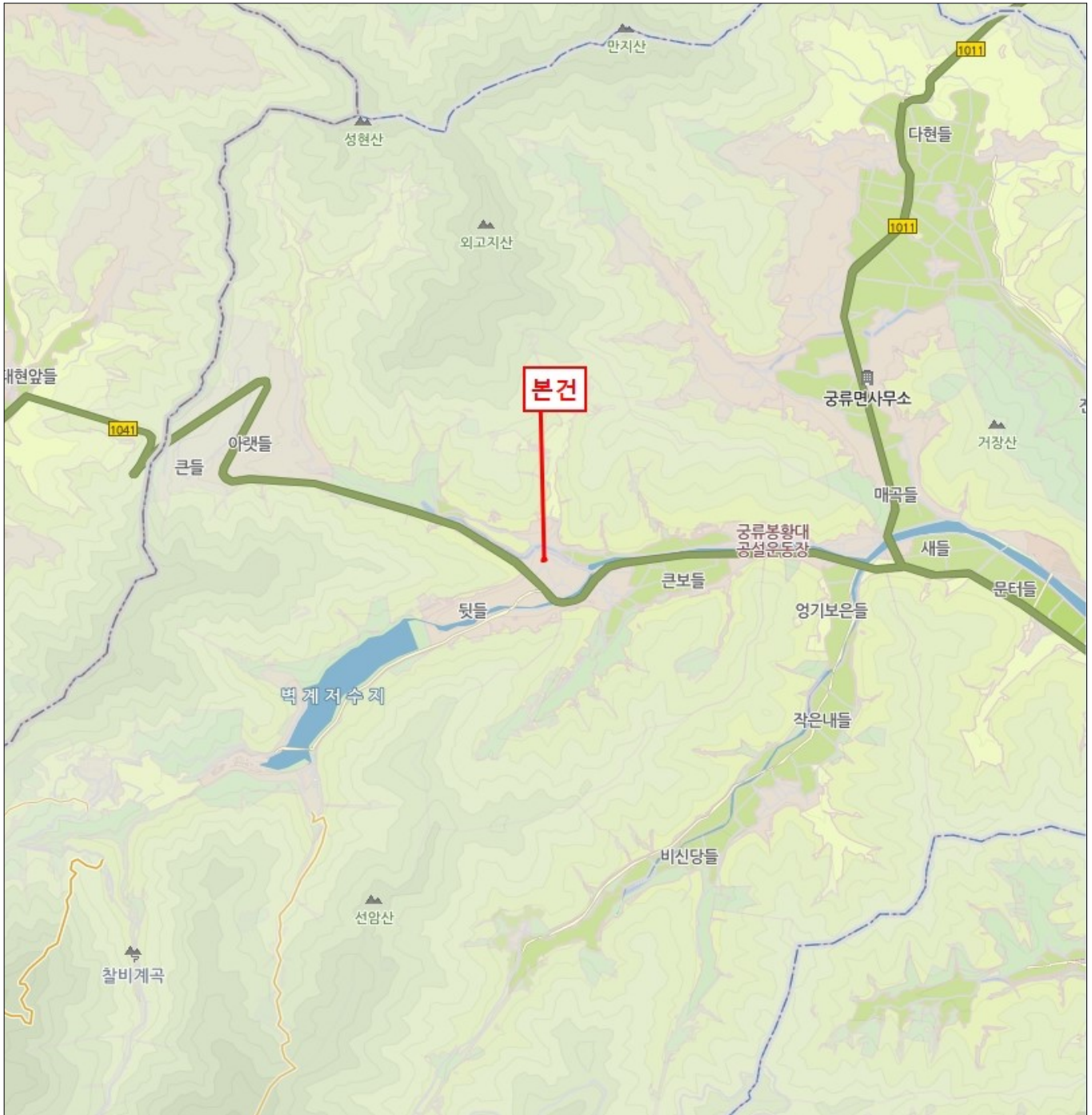
임대관계는 미상이며,
기타사항은 의견서 4p “7.그 밖의 사항”란 참고 바람.

광역위치도



소재지

경상남도 의령군 공류면 평촌리 445번지

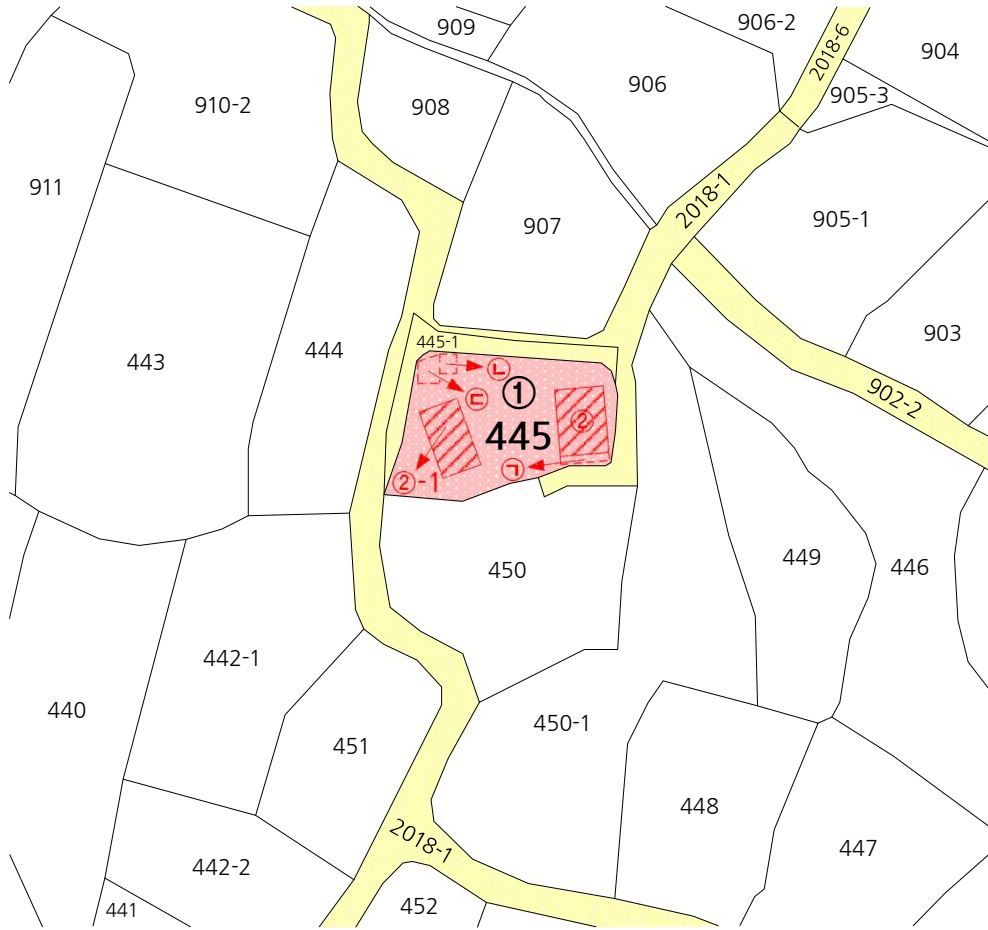


지적 및 건물 개황도



Non-Scale

소재지 경상남도 의령군 공류면 평촌리 445번지



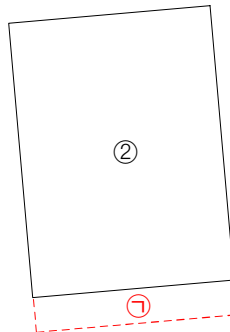
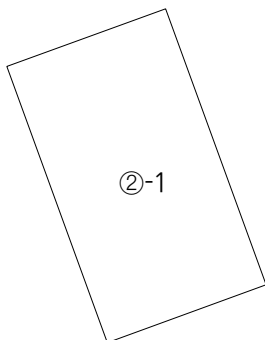
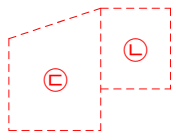
범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

건물개황도



Non-Scale

소재지	경상남도 의령군 공류면 평촌리 445번지
-----	------------------------



【건물 면적】

- ㉡ : 약 59.7㎡(실측 약 41.6㎡)
- ㉠-1 : 약 20㎡(실측 약 36.5㎡)

【부합물 및 종물】

- ㉠ 기존벽체이용 및 목조 스테이트지붕 단층(창고 및 변소) : 약 4.9㎡
- ㉡ 목조 스테이트지붕 단층(창고) : 약 4.1㎡
- ㉢ 기존벽체이용 및 목조 스테이트지붕 단층(창고) : 약 7.2㎡

사진용지



본건 전경



본건 기호(2)건물 전경

사 진 용 지



본건 기호(2)-1건물 전경



부합물 및 종물(ㄱ)

사진용지



부합물 및 종물(ㄴ)



부합물 및 종물(ㄷ)

사진용지



본선 지상위 제시외수목



본선 지상위 제시외수목

사진용지



본건 주위환경



본건 주위환경



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.05.16일자귀 제 『 2025타경214 』로 의뢰하신 『 주식회사 지평 의 5명 소유물건(2025타경214) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

경 남 중 부 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강명수

시행 중앙 172025-0516-003 (2025.05.22)

우51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44, 1514호(팔용동, 창원스마트업타워)

TEL. 055-295-9661 FAX. 055-295-9663 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 055-295-9661, FAX: 055-295-9663)

문서번호 : 중앙 172025-0516-003

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.16 자 귀 제 『

2025타경214

』호로

의뢰하신 『

주식회사 지평 외 5명 소유물건(2025타경214)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실 비	여비교통비		119,200
	토지조사비		—
	물건조사비		50,000
	공부발급비		3,000
	기 타 실 비		10,000
	특별용역비		—
소 계	182,200		
공 급 가 액	472,000	1,000원 미만 절사	
부 가 가 치 세	47,200		
합 계	519,200		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	519,200		

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 511-85-08469 』

농협은행 301-0303-3773-11 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0516003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

평가서번호: 172025-0516-003

정산청구액: **오십일만구천이백원정 (₩519,200.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩30,153,500	-		₩30,153,500	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	30,153,500	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지					
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
1조원 초과분						
합 계					250,000	
평가수수료	1.0배	기본수수료 = 290,000			290,000	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				290,000	
실비	여비교통비	의령군 여비			119,200	
	토지조사비				—	
	물건조사비	5동 x 10,000원			50,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			3,000	
	기 타 실비	사진 10컷 x 1,000원			10,000	
	특별용역비				—	
	소 계				182,200	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩472,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			47,200		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩519,200		

경 남 중 부 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1945-1996-212985

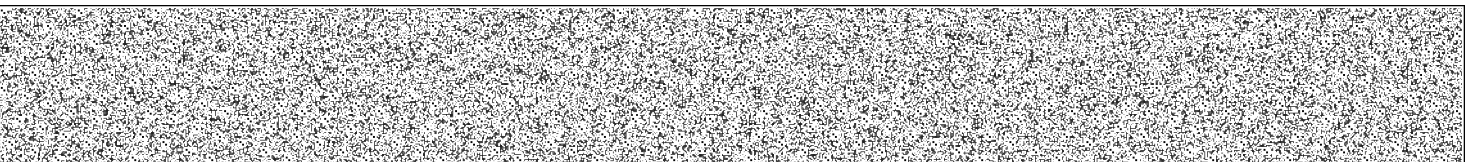


[토지] 경상남도 의령군 공유면 평촌리 445

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1997년5월12일	경상남도 의령군 공유면 평촌리 445	대	364㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 09일 전산이기
2		경상남도 의령군 공유면 평촌리 445	대	364㎡	2003년7월16일 행정구역명칭변경으로 인하여 2004년11월19일 등기
3	2024년7월11일	경상남도 의령군 공유면 평촌리 445	대	301.0㎡	지적재조사 완료로 인하여 대 63.0㎡를 경상남도 의령군 공유면 평촌리 445-1에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1962년4월21일 제363호	1962년1월5일 매매	소유자 김진원 의령군 공유면 평촌리 42
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 09일 전산이기
2	소유권이전	2022년7월13일 제6651호	2005년7월27일 상속	공유자 지분 4분의 1 김홍조 460902-***** 경상남도 밀양시 내이1안길 11, 가동 502호 (내이동, 평산캐슬) 지분 4분의 1

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

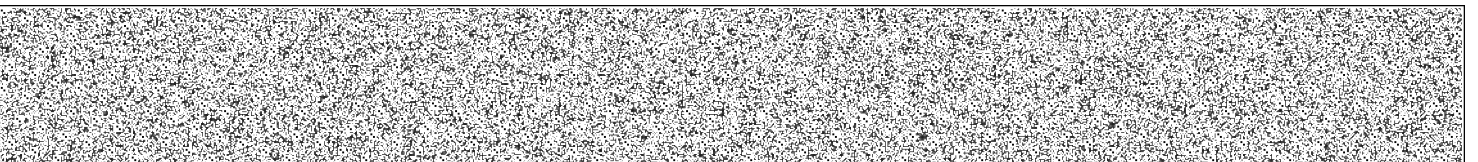


발행번호 194202KJ105195053010962161000012964800018538001112

발급확인번호 AAOB-VPTK-9854

발행일 2025/05/16

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				김윤수 530212-***** 대전광역시 동구 동대전로248번길 120-1 (가양동) 지분 36분의 3 양경진 550306-***** 부산광역시 수영구 감포로48번길 10, 102호 (민락동,명신평크빌라) 지분 36분의 2 김선화 790112-***** 경상남도 통영시 봉수로 71, 102호 (봉평동,광우아파트) 지분 36분의 2 김정광 800128-***** 경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동,거제아이파크) 지분 36분의 2 김선정 830115-***** 경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 104호 (양정동,거제아이파크) 지분 4분의 1 김두연 600401-***** 경상남도 양산시 평산로 (평산동)
				대위자 안태순 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11, 108동 508호 (자은동,주공아파트) 대위원인 1998년 12월 22일 소비대차의 대여금반환청구권
2-1	2번등기명의인표시 변경		2022년7월28일 주소변경	김선정의 주소 경상남도 거제시 양정5길 36, 102동 401호 (양정동, 거제아이파크) 2022년10월6일 부기
3	2번김두연지분강제 경매개시결정	2022년7월29일 제7388호	2022년7월29일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2022타경103 283)	채권자 안태순 500716-***** 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11,108동 508호(자은동,주공아파트)
4	2번김선정지분전부 이전	2022년10월6일 제9435호	2022년10월6일 증여	공유자 지분 36분의 2 김정광 800128-***** 경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호



[토지] 경상남도 의령군 공유면 평촌리 445

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(양정동, 거제아이파크)
5	2번김두연지분전부 이전	2024년3월4일 제1933호	2024년2월27일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 4분의 1 주식회사지평 170111-0634700 대구광역시 수성구 신천동로 380, 105동 1502호(수성동1가, 우방오성타운)
6	3번강제경매개시결 정등기말소	2024년3월4일 제1933호	2024년2월27일 강제경매로 인한 매각	
7	임의경매개시결정	2025년5월14일 제2313333호	2025년5월14일 공유물분할을위 한경매개시결정 (2025타경214)	채권자 주식회사지평 170111-0634700 대구광역시 수성구 신천동로 380, 105동 1502호 (수성동1가,우방오성타운)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 의령등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 16일

법원행정처 등기정보중앙관리소

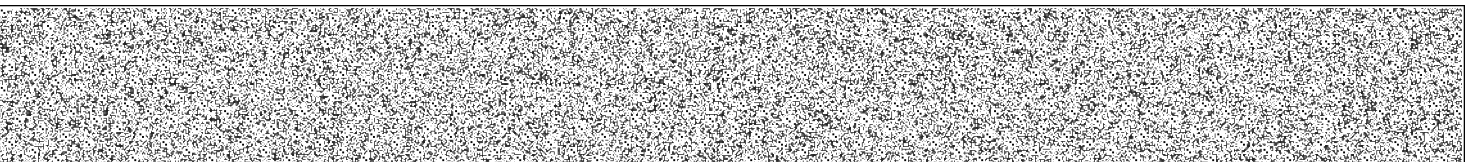
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 194202KJ105195053010962161000012964800038538001112

발급확인번호 AAOB-VPTK-9854

발행일 2025/05/16

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1945-1996-212985

[토지] 경상남도 의령군 궁류면 평촌리 445 대 301.0㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김선화 (공유자)	790112-*****	36분의 2	경상남도 통영시 봉수로 71, 102호 (봉평동, 광우아파트)	2
김윤수 (공유자)	530212-*****	36분의 9	대전광역시 동구 동대전로248번길 120-1 (가양동)	2
김정광 (공유자)	800128-*****	36분의 2	경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크)	2
김정광 (공유자)	800128-*****	36분의 2	경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크)	4
김홍조 (공유자)	460902-*****	36분의 9	경상남도 밀양시 내이1안길 11, 가동 502호 (내이동, 평산캐슬)	2
양경진 (공유자)	550306-*****	36분의 3	부산광역시 수영구 감포로48번길 10, 102호 (민락동, 명신파크빌라)	2
주식회사지평 (공유자)	170111-0634700	36분의 9	대구광역시 수성구 신천동로 380, 105동 1502호(수성동1가, 우방오성타운)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임의경매개시결정	2025년5월14일 제2313333호	채권자 주식회사지평	김선화 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 5월 16일 오후 4시48분38초



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1945-2022-001211

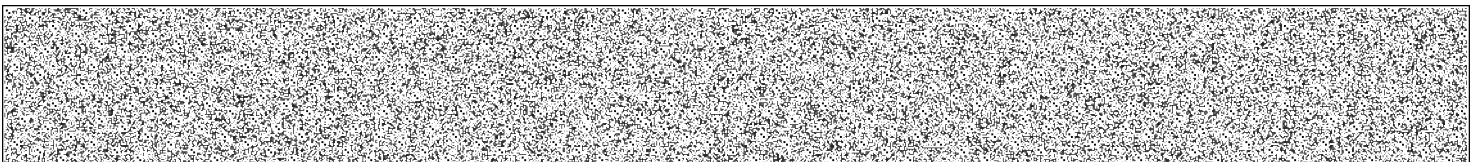


[건물] 경상남도 의령군 공류면 평촌리 445

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2022년7월13일	경상남도 의령군 공류면 평촌리 445 [도로명주소] 경상남도 의령군 공류면 청정로3길 62	목조 슬레이트지붕 단독주택 59.7㎡ 부속거물 돌담, 토담조 슬레이트지붕 부속사 20㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2022년7월13일 제6653호		공유자 지분 4분의 1 김홍조 460902-***** 경상남도 밀양시 내이1안길 11, 가동 502호 (내이동, 평산캐슬) 지분 4분의 1 김윤수 530212-***** 대전광역시 동구 동대전로248번길 120-1 (가양동) 지분 36분의 3 양경진 550306-***** 부산광역시 수영구 감포로48번길 10, 102호 (민락동, 명신파크빌라) 지분 36분의 2 김선화 790112-***** 경상남도 통영시 봉수로 71, 102호 (봉평동, 광우아파트) 지분 36분의 2 김정광 800128-***** 경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크) 지분 36분의 2 김선정 830115-*****

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



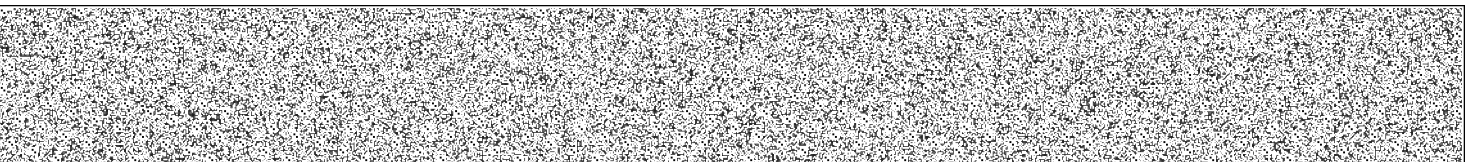
발행번호 194202LGS05205053010220161000001264800011143001112

발급확인번호 AAOB-VPTS-2110

발행일 2025/05/16

[건물] 경상남도 의령군 공유면 평촌리 445

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 104호 (양정동, 거제아이파크) 지분 4분의 1 김두연 600401-***** 경상남도 양산시 평산로 7 (평산동)
				대위자 안태순 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11, 108동 508호 (자은동, 주공아파트) 대위원인 1998년 12월 22일 소비대차의 대여금반환청구권
1-1	1번등기명의인표시 변경		2022년7월28일 주소변경	김선정의 주소 경상남도 거제시 양정5길 36, 102동 401호 (양정동, 거제아이파크) 2022년10월6일 부기
2	1번김두연지분강제 경매개시결정	2022년7월29일 제7388호	2022년7월29일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결정(2022타경103283)	채권자 안태순 500716-***** 경상남도 창원시 진해구 진해대로901번길 11, 108동 508호(자은동, 주공아파트)
3	1번김선정지분전부 이전	2022년10월6일 제9435호	2022년10월6일 증여	공유자 지분 36분의 2 김정광 800128-***** 경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크)
4	1번김두연지분전부 이전	2024년3월4일 제1933호	2024년2월27일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 4분의 1 주식회사지평 170111-0634700 대구광역시 수성구 신천동로 380, 105동 1502호(수성동1가, 우방오성타운)
5	2번강제경매개시결정등기말소	2024년3월4일 제1933호	2024년2월27일 강제경매로 인한 매각	
6	임의경매개시결정	2025년5월14일 제2313333호	2025년5월14일 공유물분할을위한경매개시결정(2025타경214)	채권자 주식회사지평 170111-0634700 대구광역시 수성구 신천동로 380, 105동 1502호 (수성동1가, 우방오성타운)



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 의령등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 16일



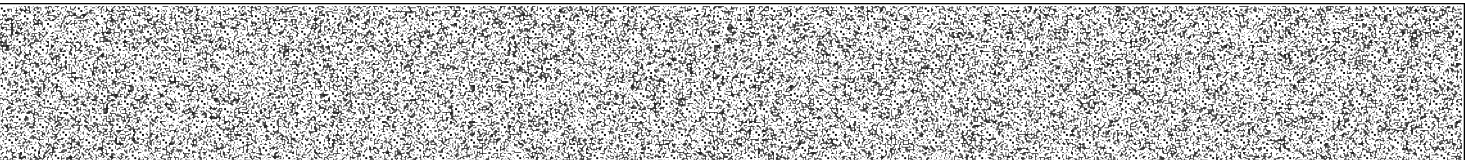
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1945-2022-001211

[건물] 경상남도 의령군 궁류면 평촌리 445

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김선화 (공유자)	790112-*****	36분의 2	경상남도 통영시 봉수로 71, 102호 (봉평동, 광우아파트)	1
김윤수 (공유자)	530212-*****	36분의 9	대전광역시 동구 동대전로248번길 120-1 (가양동)	1
김정광 (공유자)	800128-*****	36분의 2	경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크)	1
김정광 (공유자)	800128-*****	36분의 2	경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크)	3
김홍조 (공유자)	460902-*****	36분의 9	경상남도 밀양시 내이1안길 11, 가동 502호 (내이동, 평산캐슬)	1
양경진 (공유자)	550306-*****	36분의 3	부산광역시 수영구 감포로48번길 10, 102호 (민락동, 명신파크빌라)	1
주식회사지평 (공유자)	170111-0634700	36분의 9	대구광역시 수성구 신천동로 380, 105동 1502호(수성동1가, 우방오성타운)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	임의경매개시결정	2025년5월14일 제2313333호	채권자 주식회사지평	김선화 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 5월 16일 오후 4시48분43초



발급번호 : 202548720003181449

발행매수 : 1/2

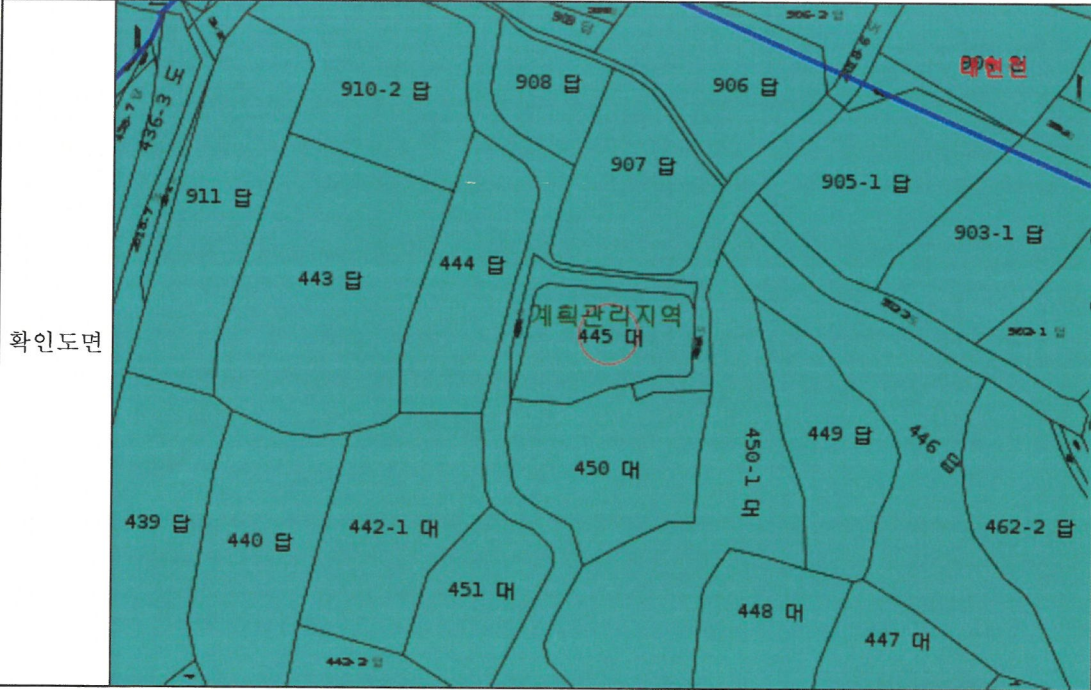
발급일 : 2025/ 05/ 19

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44, 1514호 (스마트업타워)		
			전화번호	010-3450-6575		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상남도 의령군 궁류면 평촌리		445	대	301.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-07-25)(일부제한구역(모든축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-07-25)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



범례	<input checked="" type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 하천구역
축척	1/1000
수입증지 붙이는곳	

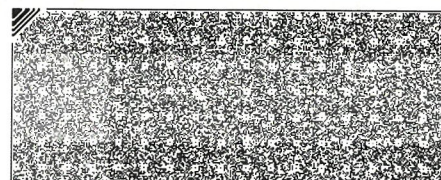
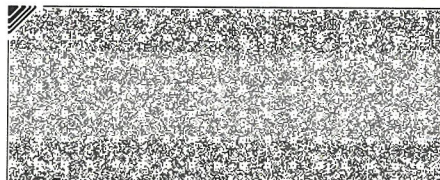
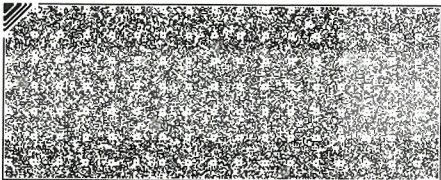
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 05/ 19

경 상 남 도 의 령 군 수



수 수 료
전 자 결 제
민 원



◆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.

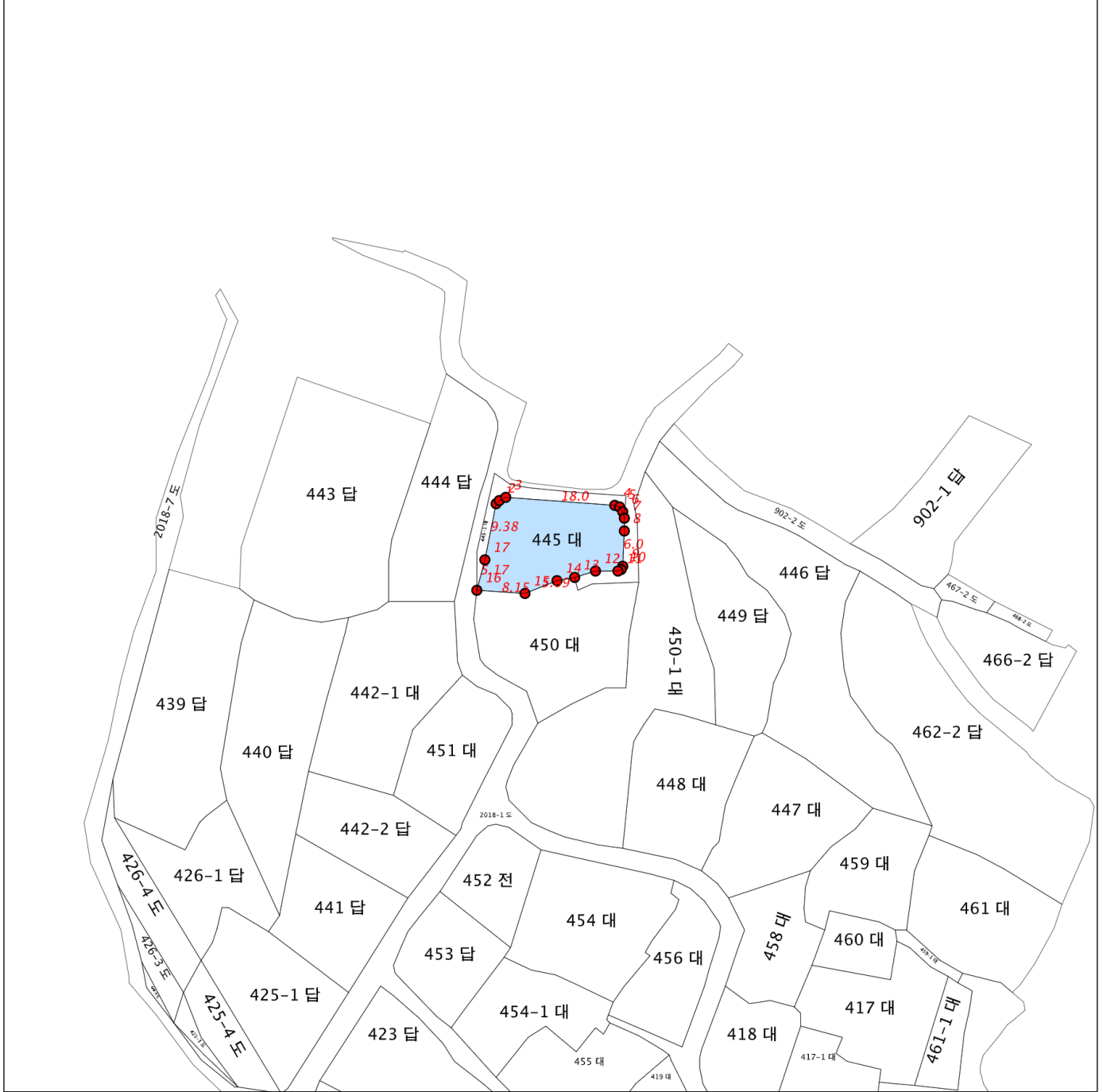


문서확인번호 : 1747-6299-7372-1566



지적도 등본

발급번호	202548720003181442	처리시각	13시 46분 12초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 의령군 공류면 평촌리	지번	445번지	축척	등록:1/500 출력:1/1000



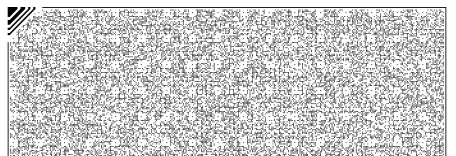
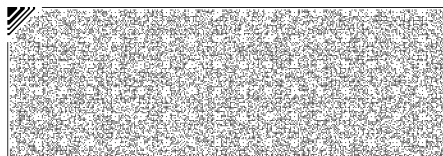
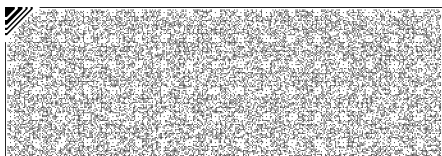
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 05월 19일

경상남도 의령군 수



◆ 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	4872041521-10445-0000		
토지소재	경상남도 의령군 공류면 평촌리		
지번	445	축척	수치

도면번호	6	발급번호	202548720-00318-1072
장번호	1-1	처리시각	16시 48분 25초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동원인	2022년 07월 13일		
(08) 대	*301.0*	(55) 2024년 06월 27일 지적제조사 원료	2022년 07월 13일	(03) 소유권이전	경상남도 밀양시 내이1만길 11, 가동 502호 (내이동, 평산캐슬)	460902-2*****
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---	
등록수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개별공시지가(기준일)	2024년 07월 01일	2025년 01월 01일				용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	35200	35400				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 16일

경상남도 의령군



◆ 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 하릴 수 있습니다.

공유지 연명부

고유번호	4872041521-10445-0000				장 번호	1
토지소재	경상남도 의령군 공유면 평촌리		지번	445	비고	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	소유자			
	변 동 원 인		주 소	등록번호	성명 또는 명칭	
000001	2022년 07월 13일	1/4	경상남도 밀양시 내이1만길 11, 가동 502호 (내이동, 평신캐슬)			
	(03) 소유권이전					
000002	2022년 10월 06일	2/36	경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크)			
	(03) 소유권이전					
000003	2022년 07월 13일	2/36	경상남도 거제시 양정5길 36, 105동 704호 (양정동, 거제아이파크)			
	(03) 소유권이전					
000004	2024년 03월 04일	1/4	대구광역시 수성구 신천동로 380, 105동 1502호(수성동1가, 우방오성타운)			
	(03) 소유권이전					
000005	2022년 07월 13일	2/36	경상남도 통영시 봉수로 71, 102호 (봉평동, 관우아파트)			
	(03) 소유권이전					
000006	2022년 07월 13일	3/36	부산광역시 수영구 감포로48번길 10, 102호 (민락동, 명신평크빌라)			
	(03) 소유권이전					
000007	2022년 07월 13일	1/4	대전광역시 동구 동대전로248번길 120-1 (기양동)			
	(03) 소유권이전					
			---- 이하 여백 ----			

◆ 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.

일반건축물대장(갑)

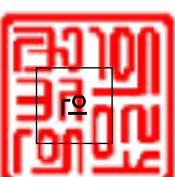
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043590015633	고유번호	4872041521-1-04450000	명칭	도로명주소	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	경상남도 의령군 공유면 평촌리		지번	445	도로명주소	경상남도 의령군 공유면 청정로3길 62	
※대지면적	0㎡	연면적	79.7㎡	※지역	※지구	※구역	※구역
건축면적	79.7㎡	용적률 산정용 연면적	79.7㎡	준도시	주용도	취락	농수
※건폐율	0%	※용적률	0%	농이	기분	단독주택	지하: 층, 지상: 1층
※조경면적	㎡	※공개공지·공간 면적	㎡	※건축선후면적	㎡	※건축선후면적	㎡

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주민(별칭)등록번호 (부동산의용등록번호)	양경진			변동일	변동일인
주1	1층	목조/스레이트	주택	31.9	550306-2*****	부산광역시 수영구 감포로48번길 10, 102호 (민락동, 명신파크빌라)	3/36	2022.7.13.	소유권보존	
부1	1층	돌담,토담조/스레이트	부속사	20	김윤수	대전광역시 동구 동대전로248번길 120-1(기양동)	1/4	2022.7.13.	소유권보존	
		-이하여백-			530212-2*****					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 의령군수



발급일: 2025년 5월 16일
담당자: 전 화:
전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치 경상남도 의령군 공류면 평촌리 명칭 호수/가구수/세대수

지번 지번 관련 주소 도로명주소 경상남도 의령군 공류면 청정로3길 62 0호/가구/세대

445 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	승강기 비상용 대	허가일
			구분	육내	육외	인근	면적			
건축주									허가일	
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	허가일	
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	허가일	
공사시공자 (허장관리인)			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	허가일	

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

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.7.	건축물대장 기초지로 경비에 의거 (표제부(건축면적:0 -> 79.7, 용적률 산정용 연면적:0 -> 79.7)) 직권변경			건축년도:주-1975년,주2-1948년, 부-1981년	-이하여백-
	-이하여백-				

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

