

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

건명: 박동수 소유물건
(2025타경20559)

평가서번호: 중 앙 172025-0512-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 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	이억육천삼백칠십오만칠백이십원정 (₩263,750,720.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박동수 (2025타경20559)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.20	2025.05.19 ~2025.05.20	2025.05.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	217	토지	217	681,000	147,777,000
	건물	81.02	건물	81.02	1,386,000	112,293,720
	(제시외 건물)	(18.4)	제시외 건물	18.4	200,000	3,680,000
합계					₩263,750,720	

심
사
확
인

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

심사자 : 감정평가사

권형근



(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 창원시 마산합포구 진동면 요장리	181-17	대	자연환경 보전지역	217	217	681,000	147,777,000	
2	" [도로명] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 주도1길 62-1	181-17 위 지상	단독주택	일반목구조 목구조지붕 단층	81.02	81.02	1,386,000	112,293,720	1,600,000 x 39/45
소 계								₩260,070,720	
[제시외		건물]							
(ㄱ)	경상남도 창원시 마사합포구 진동면 요장리	181-17 위 지상	난간 및 데크	목조	(18.4)	18.4	200,000	3,680,000	관찰감가
소 계								₩3,680,000	
합 계								₩263,750,720	
								- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 소재 '주도마을' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원 지방법원 마산지원의 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 20일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 19일 ~ 2025년 5월 20일에 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.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건 기호(2) 건물은 현장조사시 폐문으로 인하여 내부구조 및 현황 등의 구체적인 확인은 곤란하여, 귀 제시목록에 따라 외부관찰 및 일반건축물대장상 건축물현황도, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 건물에 증축되어 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 중물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 본건 토지는 개발된 전원주택 단지로서 단지내 도로(181-20번지, 도로, 1,373㎡)를 이용 접근가능하며, 도로는 각 필지 소유자별 공동지분으로 표시되어 있고, 소유자(박동수) 지분(50/686.5)도 별도 포함 되어 있는 바, 경매참여시 재확인을 요함.

마. 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 * 처리 하였는 바, 참고 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	요장리 181-17	217	대	단독주택	자연환경	세로(가)	사다리 환경사	205,200	-
합계	-	217	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	요장리 181-17	일반목구조 목구조지붕	1층	단독주택	81.02	2018.11.29	-
합계	-	-	-	-	81.02	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 소재 '주도마을' 북측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택, 나대지, 농경비, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 형상 및 이용상황

사다리형의 토지로서 북측으로 경사지이나, 자체 지면은 인접 도로와 대체로 평탄하고, 지반은 보통으로 주거용 건부지로 이용중임.

라. 접면도로 상태

본건 남측으로 폭 약 6~8미터 내외의 단지내 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
2	일반목구조 목구조지붕 지상1층 건물로서 외벽 : 외장 석재 마감 등, 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등, 바닥 : 강화마루, 일부 타일 붙임 등, 창호 : 새시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
2	1층	단독주택으로 이용됨.

다. 냉난방설비

난방설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

본건 건물에 증축되어 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용 상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

바. 공부와의 차이

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 기타사항

없음.

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	요장리 38-6	590	대	단독주택	자연환경	세로(가)	사다리 완경사	264,800

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 창원시 마산합포구 자연환경보전지역 (2025.01.01 ~ 2025.05.20)	0.017% (1.00017)	$(1 - 0.00015) \times$ $(1 + 0.00020 \times 50/31)$ ≈ 1.00017

※ 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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 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	본건과 비교표준지가 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	1.03	본건은 비교표준지 대비 면적 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.030	-

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(건설부토경 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/㎡)
(1)	조세	2023.03.10	요장리 **	374	대	단독주택	자연환경	660,000
(2)	담보	2024.03.20	요장리 *****	215	대	단독주택	자연환경	655,000
(3)	담보	2023.05.23	요장리 *****	436	임야	주거나지	자연환경	654,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2022.09.05	요장리 ****-***	451	대	단독주택	자연환경	707,000
비 고	거래금액 : 623,900,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 단독주택, 169.28㎡(사용승인일:2022.08.12) 건물단가 : 1,800,000원/㎡ × 50/50 ≒ 1,800,000원/㎡ 토지단가 : (623,900,000원 - 1,800,000원/㎡ × 169.28㎡) ÷ 451㎡ ≒ 707,000원/㎡						
#2	2023.06.05	요장리 ****-***	593	임야	주거나지	자연환경	750,000
비 고	거래금액 : 445,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 445,000,000원 ÷ 593㎡ ≒ 750,000원/㎡						

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
인근 유사 대지 시세	600,000 ~ 700,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	7,415,752,410	4,225,521,792	57.0	108	20	18.5

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)	660,000	-	1.03530	1.000	0.970	662,799	2.502
비교표준지 공시지가	A	264,800	-	1.00017	-	-	264,845	

*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 창원시 마산합포구 자연환경보전지역 (2023.03.10~2025.05.20)							1.03530
*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	
	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970	
	비고	비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(인근 토지의 이용상황 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	2.50

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	264,800	1.00017	1.000	1.030	2.50	681,975	681,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	681,000	217	147,777,000	-
합 계	-	217	147,777,000	-

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	2022.09.05	요장리 ****-**	451	대	단독주택	자연환경	707,000
비 고	거래금액 : 623,900,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 단독주택, 169.28㎡(사용승인일:2022.08.12) 건물단가 : 1,800,000원/㎡ × 50/50 ≒ 1,800,000원/㎡ 토지단가 : (623,900,000원 - 1,800,000원/㎡ × 169.28㎡) ÷ 451㎡ ≒ 707,000원/㎡						

※ 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

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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 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	본건과 사례가 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	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

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	707,000	1.00	1.03990	1.000	1.000	735,209	735,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	735,000	217	159,495,000	-
합 계	-	217	159,495,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	147,777,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	159,495,000	-

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	681,000	217	147,777,000	-
합 계	-	217	147,777,000	-

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
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,786,000	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	81.02	단독주택	일반목구조	1,600,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 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	1,600,000	-	1,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	단층	2018.11.29	1,600,000	45	6	6	39/45	1,386,666	1,386,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	단층	1,386,000	81.02	112,293,720	-
합계		-	81.02	112,293,720	-

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		681,000	217	147,777,000	-
토지 소계			-	217	147,777,000	-
건물	2	단층	1,386,000	81.02	112,293,720	-
건물 소계			-	81.02	112,293,720	-
제시외 건물	㉠	-	200,000	18.4	3,680,000	관찰감가
제시외 건물 소계			-	18.4	3,680,000	-
합 계			-	-	263,750,720	-

2. 결정의견

본건은 자연환경보전지역 내에 소재하는 부동산으로서 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법에 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 창원시 마산합포구 진동면 요장리 소재 '주도마을' 북측 인근에 위치하며, 주위는 전원주택, 나대지, 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 북측으로 경사지이나, 자체 지면은 인접 도로와 대체로 평탄하고, 지반은 보통으로 주거용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 6~8미터 내외의 단지내 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

없음.

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, 기타참고사항은 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

(2) 일반목구조 목구조지붕 지상1층 건물로서

외벽 : 외장 석재 마감 등,

내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등,

바닥 : 강화마루, 일부 타일 붙임 등,

창호 : 새시 창호 등임.

2. 이용상태

단독주택으로 이용됨.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 건물에 증축되어 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

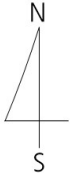
5. 공부와의 차이

없음.

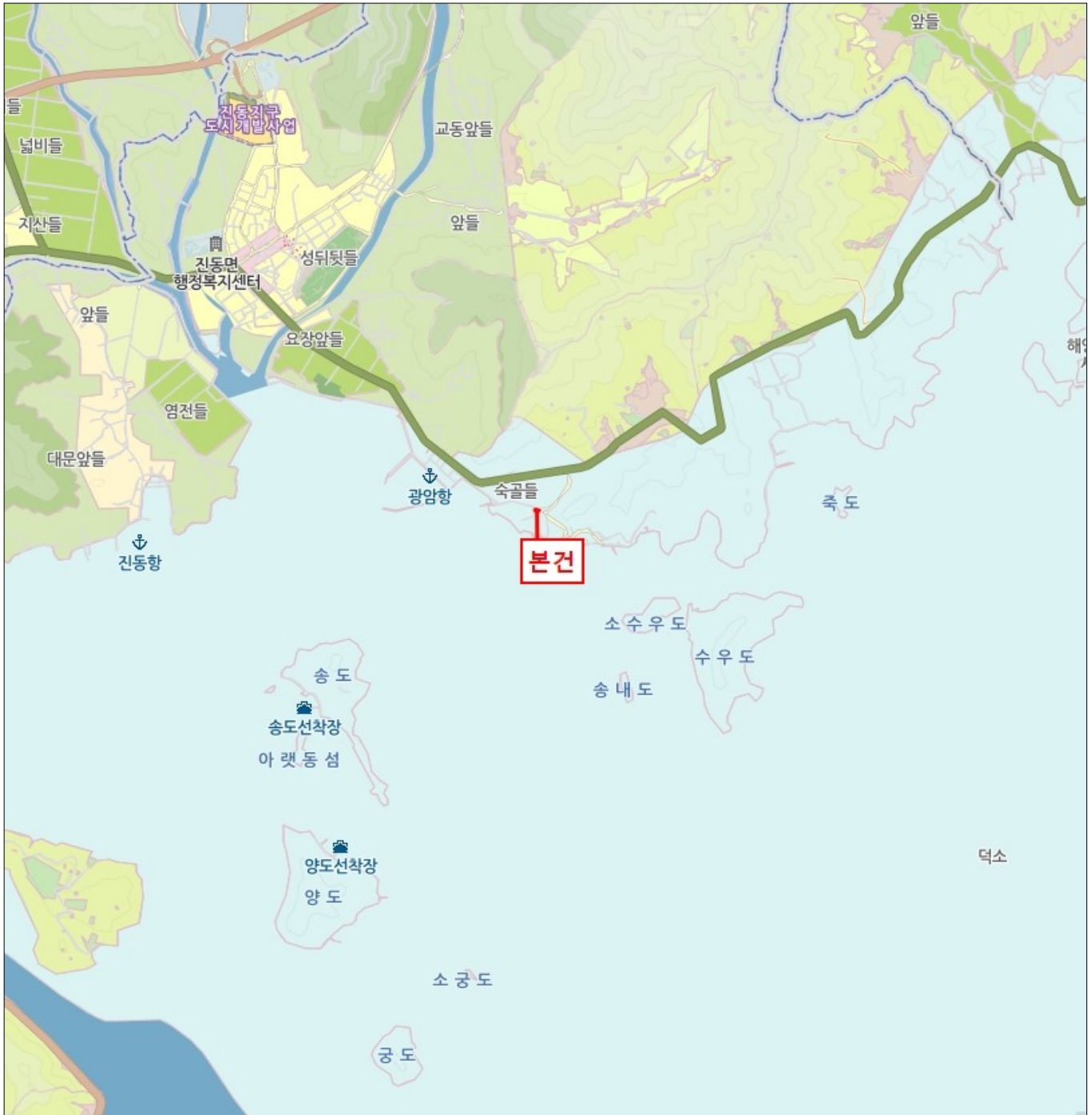
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타참고사항은 없음.

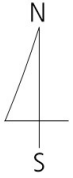
광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17번지
-----	---------------------------------



상세위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17번지
-----	---------------------------------



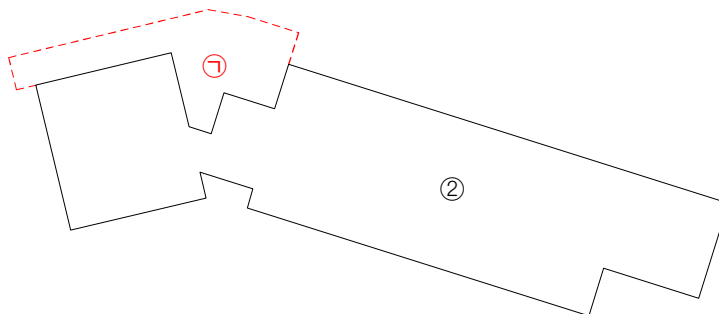
건물개황도



Non-Scale

소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17번지



【건물면적】

② : 약 81.0㎡

【제시 외 건물】

① 목조(난간 및 데크) : 약 18.4㎡

사진용지



본건



본건

사진용지



부합물 및 종물ㄱ)



부합물 및 종물ㄱ)

사진용지



주위환경 및 진입로



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. 2025.05.12일자 귀 제 『 2025타경20559 』로 의뢰하신 『 박동수 소유물건(2025타경20559) 』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) 청 구 서 1부
3) 영 수 증 1부
4) 수수료산정내역서 1부 끝.

경 남 중 부 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강명수

시행 중앙 172025-0512-005 (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 172025-0512-005

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.12 자 귀 제 『

2025타경20559

』호로

의뢰하신 『

박동수 소유물건(2025타경20559)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	388,100	$(263,750,720 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 388,100$
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	20,000	
공부발급비	3,000	
기 타 실 비	6,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	241,000	
공 급 가 액	629,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	62,900	
합 계	691,900	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	691,900	

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 "0512005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

평가서번호: 172025-0512-005

정산청구액: **육십구만일천구백원정 (₩691,900.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩263,750,720	-		₩263,750,720	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	213,750,720	1만분의11	x1.0	235,125	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					485,125	
평가수수료	1.0배	$(263,750,720 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 388,100$			388,100	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				388,100	
실비	여비교통비	마산합포구 여비			212,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	2동 x 10,000원			20,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			3,000	
	기 타 실비	사진 6컷 x 1,000원			6,000	
	특별용역비				—	
	소 계				241,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩629,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			62,900		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩691,900		

경 남 중 부 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1915-2018-001745

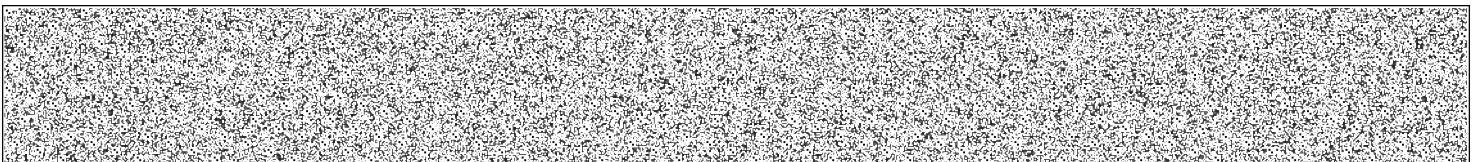


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2018년3월5일	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	임야	337㎡	분할로 인하여 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-16에서 이기
2	2018년12월5일	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	대	337㎡	지목변경
3	2020년5월18일	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	대	217㎡	분할로 인하여 대 120㎡를 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-26에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1978년9월7일 제36119호	1978년4월20일 경락	소유자 박동수 마산시 장군동4가 22-5 분할로 인하여 순위 제1번 등기를 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-16에서 이기 접수 2018년3월5일 제10186호
1-1	1번등기명의인표시 변경	2018년7월6일 제27678호	2017년4월24일 전거	박동수의 주소 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려천남로 245, 101동 1501호(한일유엔아이오르젠아파트)
2	임의경매개시결정	2025년5월7일 제2146637호	2025년5월7일 창원지방법원 마산지원의	채권자 동창원농업협동조합 194236-0000165 창원시 의창구 읍성로 27 (북동, 동창원농협)

[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 191202NKS05205053010180121000001752100014543001112

발급확인번호 AAOB-JLSL-7458

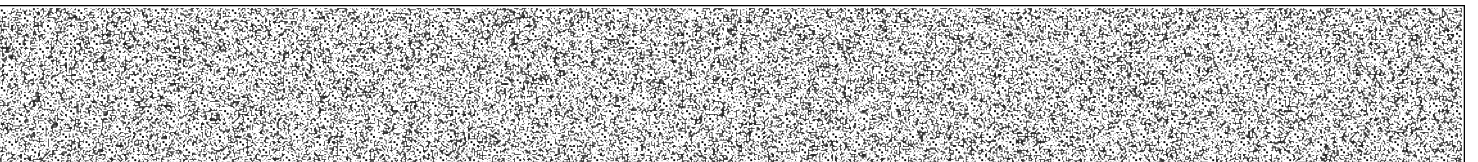
발행일 2025/05/12

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			임의경매개시결정(2025타경20559)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년7월6일 제27689호	2018년7월6일 설정계약	채권최고액 금204,000,000원 채무자 이현재 경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16-401호(신포동1가, 신우회가로밀리온) 근저당권자 주식회사경남은행 194211-0226226 경상남도 창원시 마산회원구 3.15대로 642(석전동) (육호광장지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20
1-1	1번근저당권담보추가			공동담보 건물 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17 2018년12월11일 부가
1-2	1번근저당권공동담보변경			공동담보목록 제2020-166호 토지분필로 인하여 2020년5월18일 부가
2	근저당권설정	2018년12월11일 제46435호	2018년12월11일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 이현재 경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16-401호(신포동1가, 신우회가로밀리온) 근저당권자 주식회사경남은행 194211-0226226 경상남도 창원시 마산회원구 3.15대로 642(석전동) (육호광장지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20 건물 경상남도 창원시 마산합포구

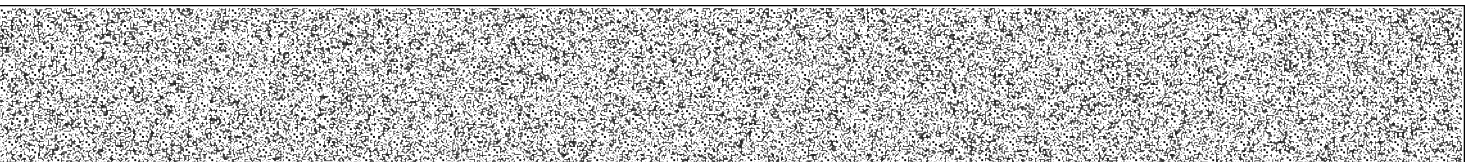


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				진동면 요장리 181-17
2-1	2번근저당권공동담보변경			공동담보목록 제2020-167호 토지분필로 인하여 2020년5월18일 부가
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등기말소	2024년3월13일 제8962호	2024년3월13일 해지	
4	근저당권설정	2024년3월13일 제8965호	2024년3월13일 설정계약	채권최고액 금204,000,000원 채무자 이현재 경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 401호 (신포동1가, 신우회가로밀리온) 근저당권자 동창원농업협동조합 194236-0000165 경상남도 창원시 의창구 읍성로 27(북동) (명곡지점) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

【 공동담보목록 】

목록번호	2020-166				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기타사항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
3	[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지

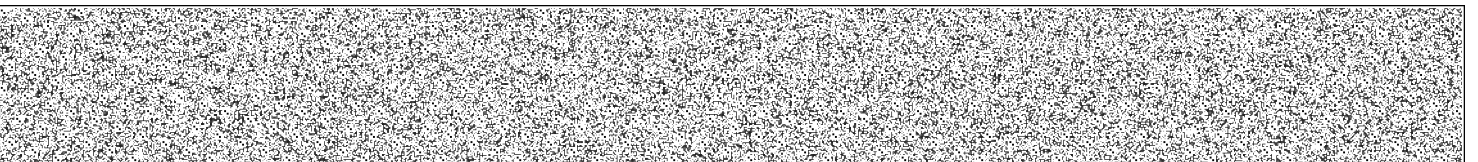


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
4	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지
5	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-26	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
6	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-27	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
7	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여	2022년6월23일 제22602호 일부포기
8	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지

목록번호 2020-167

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
3	[건물] 경상남도 창원시 마산합포구	창원지방법원	2	2020년5월18일	2024년3월13일



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	진동면 요장리 181-17	마산지원 등기계		제21260호 분할로 인하여	제8962호 해지
4	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지
5	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-26	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
6	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-27	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
7	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여	2022년6월23일 제22602호 일부포기
8	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

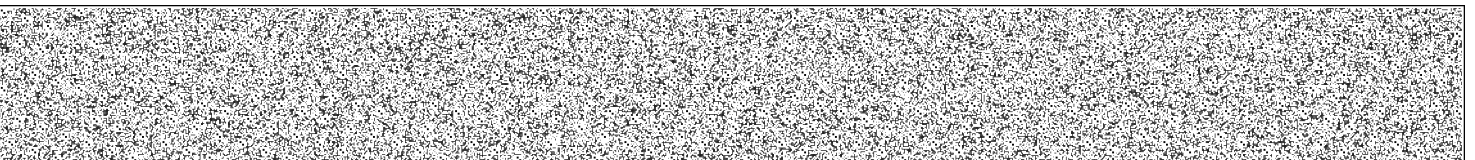
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 값구, 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 191202NKS05205053010180121000001752100054543001112

발급확인번호 AAOB-JLSL-7458

발행일 2025/05/12

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 1915-2018-001745

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17 대 217㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박동수 (소유자)		단독소유	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려천남로 245, 101동 1501호(한일유엔아이오르젠아파트)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년5월7일 제2146637호	채권자 동창원농업협동조합	박동수

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2024년3월13일 제8965호	채권최고액 금204,000,000원 근저당권자 동창원농업협동조합	박동수

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1915-2018-004593



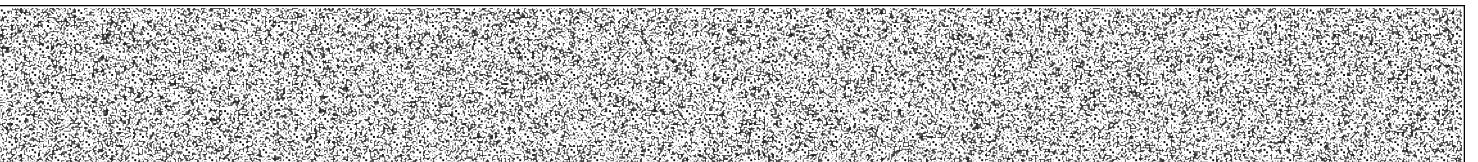
[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년12월11일	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 주도1길 62-1	일반목구조 목구조지붕 단층 단독주택 81.02㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년12월11일 제46421호		소유자 박동수 361230-***** 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려천남로 245, 101동 1501호(한일유엔아이오르젠아파트)
2	임의경매개시결정	2025년5월7일 제2146637호	2025년5월7일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2025타경205 59)	채권자 동창원농업협동조합 194236-0000165 창원시 의창구 읍성로 27 (북동, 동창원농협)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년12월11일 제46434호	2018년12월11일 추가설정계약	채권최고액 금204,000,000원 채무자 이현재 경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 401호(신포동1가, 신우회가로빌리온) 근저당권자 주식회사경남은행 194211-0226226 경상남도 창원시 마산회원구 3.15대로

[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.



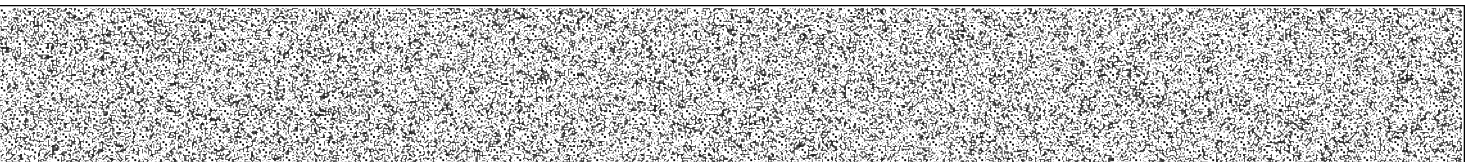
발행번호 191202LGS05205053010180121000004552100019347001112

발급확인번호 AAOB-JLSS-5933

발행일 2025/05/12

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				642(석전동) (육호광장지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20의 담보물에 추가
1-1	1번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2020-166호 토지분필로 인하여 2020년5월18일 부기
2	근저당권설정	2018년12월11일 제46435호	2018년12월11일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 이현재 경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 401호(신포동1가, 신우회가로밀리온) 근저당권자 주식회사경남은행 194211-0226226 경상남도 창원시 마산회원구 3.15대로 642(석전동) (육호광장지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20
2-1	2번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2020-167호 토지분필로 인하여 2020년5월18일 부기
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2024년3월13일 제8962호	2024년3월13일 해지	
4	근저당권설정	2024년3월13일 제8965호	2024년3월13일 설정계약	채권최고액 금204,000,000원 채무자 이현재 경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 401호 (신포동1가, 신우회가로밀리온) 근저당권자 동창원농업협동조합 194236-0000165

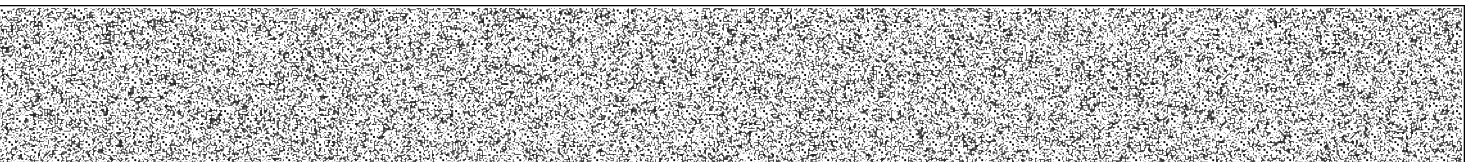


[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상남도 창원시 의창구 읍성로 27(북동) (명곡지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

【 공동담보목록 】

목록번호	2020-166				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기타사항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
3	[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지
4	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지
5	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-26	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
6	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-27	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
7	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2020년5월18일 제21261호	2022년6월23일 제22602호

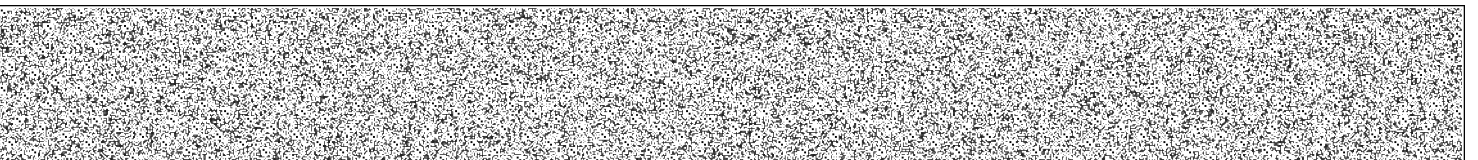


[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				분할로 인하여	일부포기
8	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지

목록번호 2020-167

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
3	[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지
4	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지
5	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-26	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21260호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여
6	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-27	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여



[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
7	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-19	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2020년5월18일 제21261호 분할로 인하여	2022년6월23일 제22602호 일부포기
8	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-20	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2022년10월17일 제34196호 합병으로 인하여	2024년3월13일 제8962호 해지

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

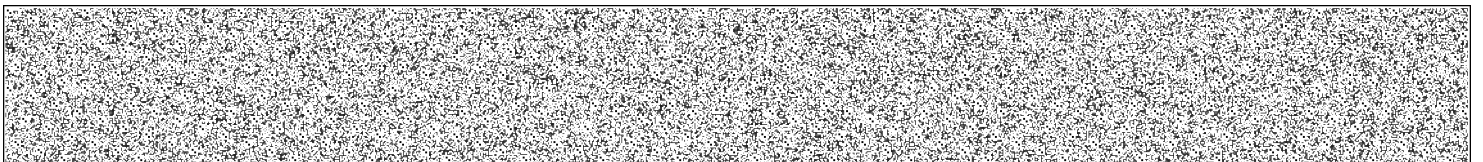
전산운영책임관



* 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 191202LGS05205053010180121000004552100059347001112

발급확인번호 AAOB-JLSS-5933

발행일 2025/05/12

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 1915-2018-004593

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리 181-17

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박동수 (소유자)	361230-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광려천남로 245, 101동 1501호 (한일유엔아이오르젠아파트)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	임의경매개시결정	2025년5월7일 제2146637호	채권자 동창원농업협동조합	박동수

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2024년3월13일 제8965호	채권최고액 금204,000,000원 근저당권자 동창원농업협동조합	박동수

[참고 사항]

- 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.

발급번호 : 202548125012209188

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 12

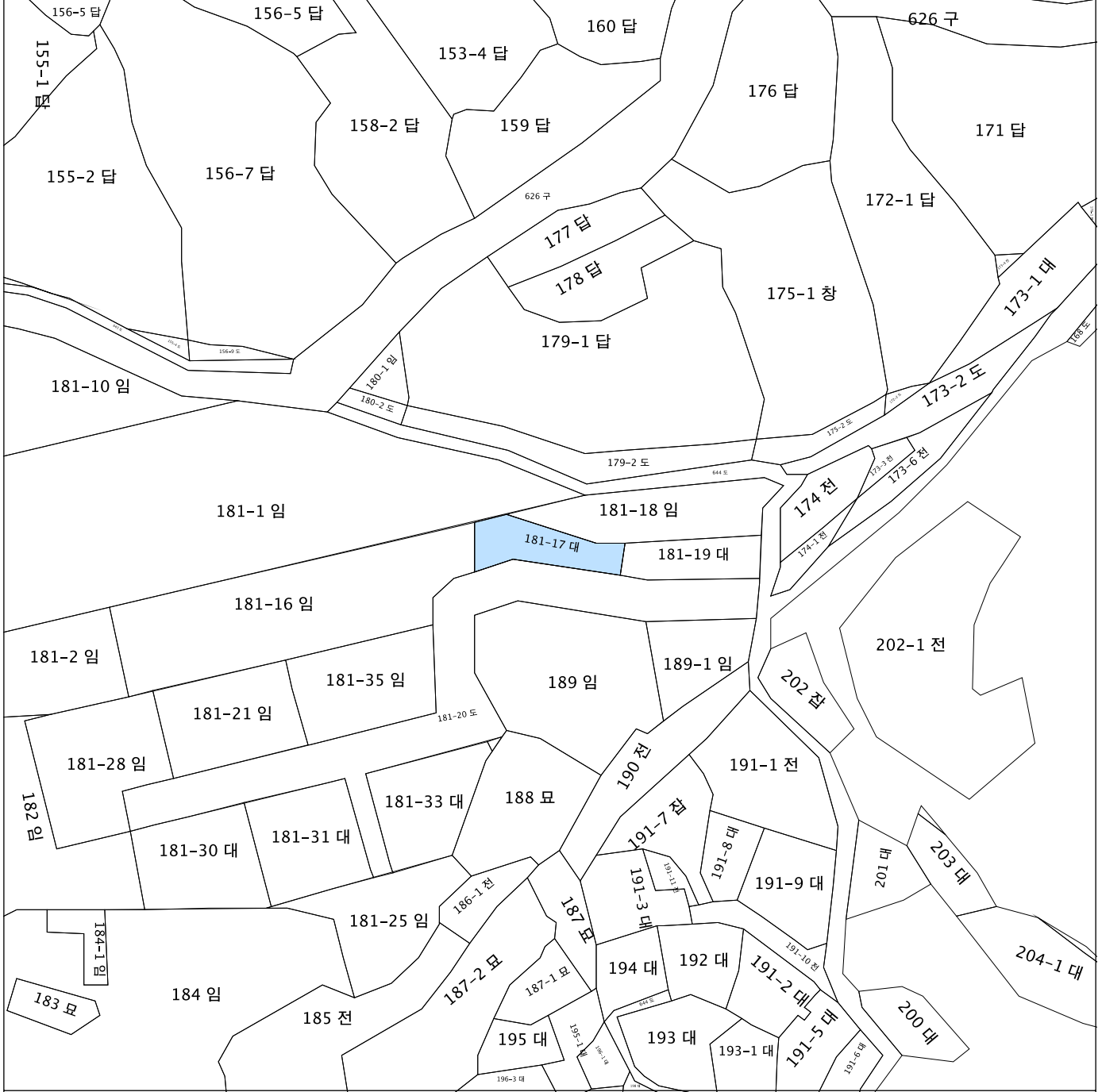
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리			181-17	대
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연환경보전지역, 수산자원보호구역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 보전산지 공익용산지 자연환경보전지역 수산자원보호구역 소하천구역 소하천예정지 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: right;">2025/ 05/ 12</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포</p>					축척 1/1000 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>
2025/ 05/ 12 경상남도 창원시 마산합포구청장인					



문서확인번호 : 1747-0309-9151-0093

지적도 등본

발급번호	202548125012209015	처리시각	16시 16분 02초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요장리	지번	181-17번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 05월 12일

경상남도 창원시 마산합포구청장



◆ 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)을 하실 수 있습니다.

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

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120183860000310	고유번호	4812532025-1-01810017	명칭	도로명주소	호수/기구수/세대수	0호/1기구/0세대
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요정리		지번	181-17	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 주도1길 62-1	
*대지면적	337 m ²	연면적	81.02 m ²	*지역	자연환경보전지역	*기구	수산거원보호구역
건축면적	81.02 m ²	용적률 산정용 연면적	81.02 m ²	주구조	일반목구조	주용도	단독주택
*건폐율	24.04 %	*용적률	24.04 %	높이	5.4 m	지붕	목구조
*조경면적	m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(영칭)	주소	소유권 지분	변동일
					(주민(별)등록번호 (부동산등기용등록번호))			변동일인
주1	1층	일반목구조	단독주택(단독주택)	81.02	박동수 361230-1*****	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 광명천남로 245-101동 1501호(한일유 엔아이오르젠아파트)	1/1	2018.12.11. 소유권보존
						- 이하여백 -		
						*이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산합포구청장



발급일: 2025년 5월 12일
담당자: 전 화:
전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

대지위치 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요정리

명칭 호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대

지번 181-17 지번 관련 주소 지번 관련 주소 181-17 도로명주소 관련 주소 도로명주소

경상남도 창원시 마산합포구 진동면 주도1길 62-1

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기					
건축주	박동수	19361230*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허가일	2018.11.29.
설계자	진경일 (주)지이에스건축사사무소	경상남도-건축사사무소-529	지주식	대	대	대	대	대	대	* 급수설비(저수조) * 하수처리시설	대	착공일	2018.11.29.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	하수종말처리장연결	개	관리계획 수립 여부	
공시시공자 (현장관리인)	박동수	19361230*****	전기차	대	대	대	대	대	대	용량	개	건축물 관리 현황	2018.11.29.
*건축물 인증 현황													
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황				내진능력			건축물 관리 현황			
			내진설계 적용 여부				비적용			관리계획 수립 여부			
			특수구조 건축물				지하수위			건축물 관리 점검 현황			
			기초형식 [] 지내력기초				미해당			종류			
			[] 파일기초				구조설계해석법: [] 등기정적해석법			점검유효기간			
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항							
2018.11.29.	신규작성(신축) - 이하여백 -												

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.