

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

건명: 이재만 소유물건(2025타경209)

평가서번호: 중 앙 172025-0502-001

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>

(토지)감정평가표

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

감정평가사 강명수

강명수



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	이억육천육백육십삼만일천원정 (₩266,631,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재만(2025타경209)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.08	2025.05.07 ~2025.05.08	2025.05.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	1,891	토지	1,891	141,000	266,631,000
			이	하 여	백	
	합계					₩266,631,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김주리



(토지)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 진북면 이목리	363	전	계획관리지역	1,891	1,891	141,000	266,631,000	
	합 계							₩266,631,000 - 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 소재 '이목마을' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원지방법원 마산지원 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 8일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 7일 ~ 2025년 5월 8일에 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. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 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 토지상에는 유실수(매실)가 다수주 식재되어 있으나, 관리상태 불량하고 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아니며, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가함.

다. 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 **처리 하였는 바, 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	이목리 363	1,891	전	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	66,700	-
합계	-	1,891	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 소재 '이목마을' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 농기계 및 소형 차량의 접근은 가능하며, 전반적인 교통상황은 불편시됨.

다. 형상 및 이용상황

부정형의 토지로서 북동측으로 하향경사지이며, 토질은 보통이고 휴경지 상태임.

라. 접면도로 상태

지적도상 맹지이나, 남동측으로 이은 구거를 일부 이용하여 접근 가능함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

바. 제시목록 외의 물건

본건 토지상에는 유실수(매실)가 다수주 식재되어 있으나, 관리상태 불량하고 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아니며, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가함.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 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	이목리 322-3	879	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	69,500

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 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 창원시 마산합포구 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.05.08)	0.353% (1.00353)	$(1 + 0.00252)$ $\times (1 + 0.00082 \times 38/31)$ ≈ 1.00353

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 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
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.97	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.970	-

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 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)
(1)	담보	2024.03.26	이목리 3**	1,164	전	전	계획관리	129,000
(2)	농지 매입	2024.09.12	이목리 1***	1,545	답	답	계획관리	150,000
(3)	시가 참고	2020.01.09	대평리 2**	797 중 767	전	전	계획관리	140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2021.04.14	이목리 3*-*	1,693	답	답	계획관리	177,000
비 고	거래금액 : 300,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 300,000,000원 ÷ 1,693㎡ ≒ 177,000원/㎡						
#2	2020.05.27	이목리 3**	539	답	답기타	계획관리	223,000
비 고	거래금액 : 120,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 120,000,000원 ÷ 539㎡ ≒ 223,000원/㎡						

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 토지시세	130,000 ~ 150,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
전	859,204,500	242,175,000	28.2	129	5	3.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 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)	129,000	-	1.02777	1.000	1.100	145,840	2.091
비교표준지 공시지가	A	69,500	-	1.00353	-	-	69,745	

*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 계획관리지역 (2024.03.26~2025.05.08)						1.02777
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	
	비교	비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.					

(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	2.09

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	69,500	1.00353	1.000	0.970	2.09	141,394	141,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	141,000	1,891	266,631,000	-
합 계	-	1,891	266,631,000	-

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	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2021.04.14	이목리 3*-*	1,693	답	답	계획관리	177,000
비 고	거래금액 : 300,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 300,000,000원 ÷ 1,693㎡ ≒ 177,000원/㎡						

※ 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
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.80	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	면적, 경사 등	면적	0.93	본건이 사례 대비 경사, 형상 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.744	-

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	177,000	1.00	1.12597	1.000	0.744	148,276	148,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	148,000	1,891	279,868,000	-
합 계	-	1,891	279,868,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	266,631,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	279,868,000	-

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

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	141,000	1,891	266,631,000	-
합 계	-	1,891	266,631,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	141,000	1,891	266,631,000	-
토지 합계		-	1,891	266,631,000	-

2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 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 진북면 이목리 소재 '이목마을' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 농기계 및 소형 차량의 접근은 가능하며, 전반적인 교통상황은 불편시됨.

3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 북동측으로 하향경사지이며, 토질은 보통이고 휴경지 상태임.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 남동측으로 이은 구거를 일부 이용하여 접근 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

6. 제시목록 외의 물건

본건 토지상에는 유실수(매실)가 다수주 식재되어 있으나, 관리상태 불량하고 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아니며, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가함.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

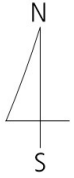
2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

광역위치도

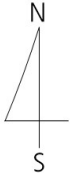


소재지

경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363번지



상세위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363번지
-----	------------------------------

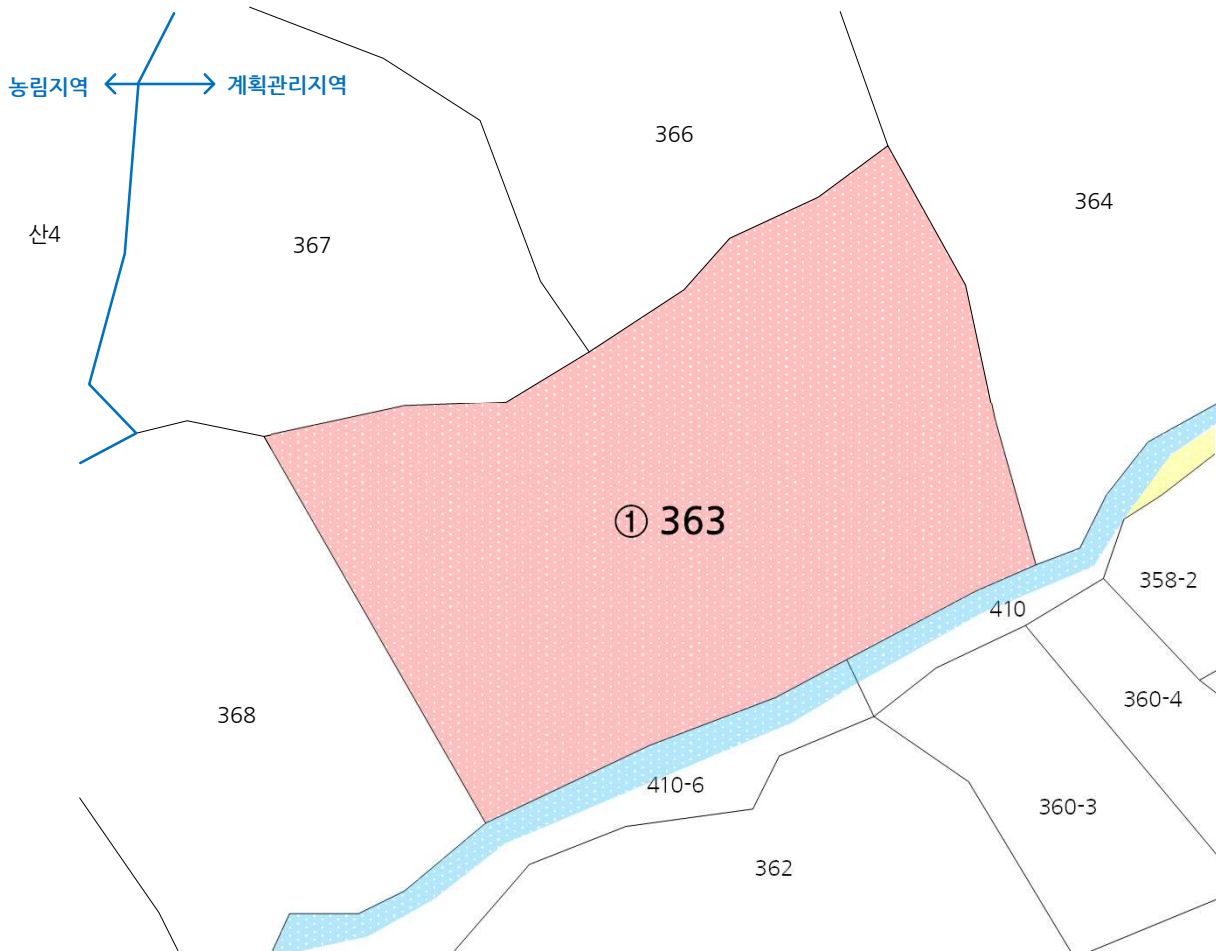


지적개황도



Non-Scale

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363번지
-----	------------------------------



범례	평가대상토지	평가건물1층	제시외건물
	도로	평가건물2층	
	도시계획선	평가건물3층 이상	

사진용지



본건



본건

사진용지



주위환경



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. 2025.05.01일자 귀 제 『 2025타경209 』로 의뢰하신 『 이재만
소유물건(2025타경209) 』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 172025-0502-001 (2025.05.12)

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 172025-0502-001

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.01 자 귀 제 『

2025타경209

』호로

의뢰하신 『

이재만 소유물건(2025타경209)

』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	390,635	$(266,631,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 390,635$
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	2,000	
기 타 실 비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	218,000	
공 급 가 액	608,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	60,800	
합 계	668,800	
기납부 착수금	—	
정산청구액	668,800	

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 "0502001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

평가서번호: 172025-0502-001

정산청구액: **육십육만팔천팔백원정 (₩668,800.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩266,631,000		-		₩266,631,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	216,631,000		1만분의11	x1.0	238,294	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계					488,294		
평가수수료	1.0배	$(266,631,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 390,635$				390,635	
	1.5배					—	
	기 타					—	
	소 계					390,635	
실비	여비교통비	창원시 마산합포구 여비				212,000	
	토지조사비					—	
	물건조사비					—	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원				4,000	
	특별용역비					—	
	소 계					218,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩608,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				60,800		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩668,800		

경 남 중 부 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-399762

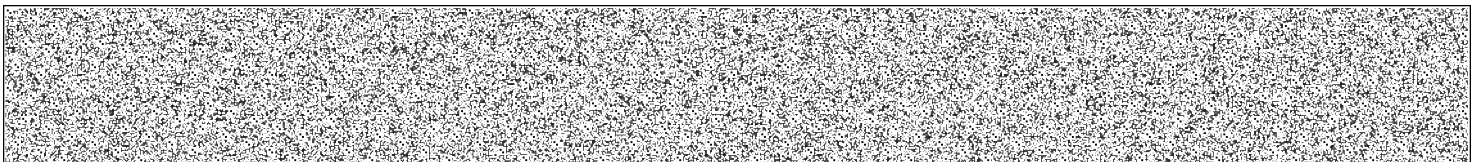


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	2001년5월16일	경상남도 마산시 진북면 이목리 363	전	1891㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 11일 전산이기
					2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월5일 등기
2		경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363	전	1891㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월5일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 7)	소유권이전	1995년7월14일 제32731호	1995년6월25일 매매	소유자 천형철 591026-***** 마산시 합포구 진북면 부평리 263-7
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 11일 전산이기
2	소유권이전	2002년5월25일 제36633호	2002년5월2일 매매	소유자 주점숙 580317-***** 마산시 진북면 이목리 360-3
3	소유권이전	2006년7월4일 제38214호	2006년6월18일 매매	소유자 남말숙 610303-***** 밀양시 내이동 1574-15 내이크린파크 101동 501호 거래가액 금125,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경		2012년6월20일 주소변경	남말숙의 주소 경상남도 밀양시 남천강변로 5, 4층 2호 (삼문동) 2022년2월25일 부기

[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.



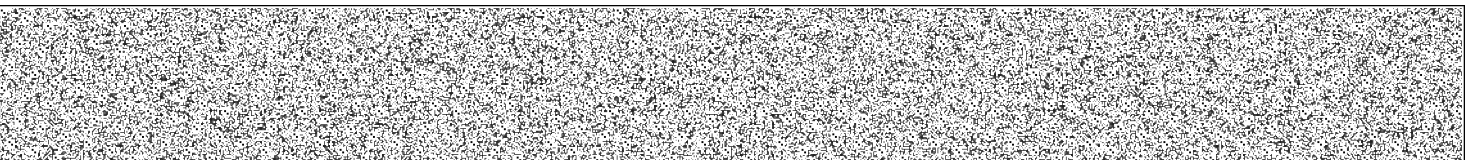
발행번호 190202PBJ0119505A010963020000099794700016226001112

발급확인번호 AAOA-UDHV-7627

발행일 2025/05/02

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2022년2월25일 제6408호	2022년2월25일 매매	소유자 이재만 620616-***** 경상남도 창원군 계성면 광계로 410 거래가액 금250,000,000원
5	압류	2022년5월18일 제18078호	2022년5월18일 압류(채납징세 과-타22119)	관리자 국 처분청 마산세무서장
6	5번압류등기말소	2022년6월21일 제22255호	2022년6월20일 해제	
7	압류	2023년8월29일 제31969호	2023년8월29일 압류(징세과-타 51254)	관리자 국 처분청 마산세무서장
8	7번압류등기말소	2023년8월30일 제32284호	2023년8월30일 해제	
9	가압류	2024년5월7일 제15486호	2024년5월7일 창원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 70)	청구금액 금268,122,004 원 채권자 농업협동조합중앙회(농림수산업자신용 보증기금관리기관) 110136-0027690 서울특별시 중구 새문안로 16 (충정로1가) (업무수탁기관수협은행(경남지역금융본부))
10	가압류	2024년5월16일 제16415호	2024년5월16일 창원지방법원의 가압류 결정(2024카단5 71)	청구금액 금40,401,147 원 채권자 수협은행 244235-0009895 서울특별시 송파구 오금로 62 (신천동) (경남지역금융본부)
11	가압류	2024년8월7일 제26215호	2024년8월6일 창원지방법원 밀양지원 창녕군법원의 가압류 결정(2024카단6 28)	청구금액 금9,900,000 원 채권자 부산신용보증재단 184171-0000221 부산 부산진구 진연로 15, 7층 (양정동, 부산신용보증재단빌딩)
12	가압류	2024년11월8일 제35230호	2024년11월8일 부산지방법원 동부지원의 가압류	청구금액 금64,933,255 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구광역시 동구 첨단로 7 (신서동, 신용보증기금본점)

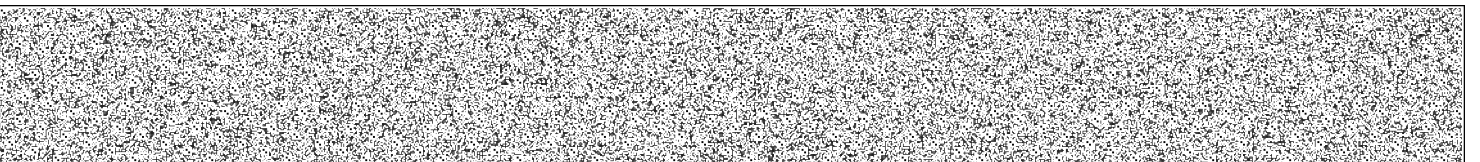


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2024카단106547)	(부산재기지원단)
13	압류	2024년12월26일 제40861호	2024년12월26일 압류(징세과-티95793)	권리자 국 처분청 마산세무서장
14	임의경매개시결정	2025년4월25일 제1943585호	2025년4월25일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결정(2025타경209)	채권자 영산농업협동조합 195136-0000215 경상남도 창원군 영산면 영산중앙길 13

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

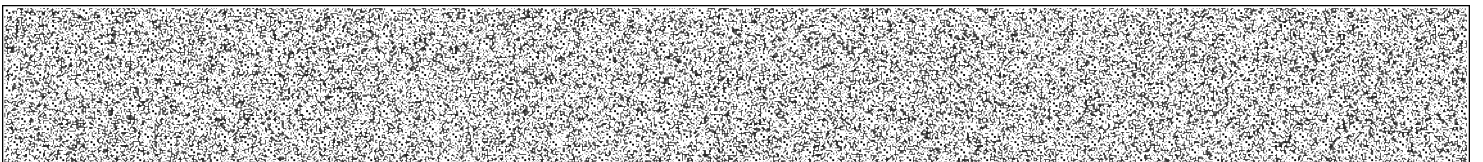
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	근저당권설정	1999년2월10일 제8749호	1999년2월9일 설정계약	채권최고액 금40,500,000원 채무자 천형철 마산시 합포구 진북면 부평리 263-7 근저당권자 진북농업협동조합 190136-0002208 마산시 합포구 진북면 지산리 243-22 공동담보목록 제41호
2 (전 4)	근저당권설정	2001년4월11일 제18505호	2001년4월10일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 천형철 마산시 진북면 부평리 263-7 근저당권자 진북농업협동조합 190136-0002208 마산시 진북면 지산리 243-22 공동담보목록 제99호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2002년 01월 11일 전산이기
3	1번근저당권설정등기말소	2002년5월20일 제35016호	2002년5월20일 일부포기	
4	2번근저당권설정등기말소	2002년5월27일 제36808호	2002년5월25일 일부포기	



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2004년8월3일 제45392호	2004년8월3일 설정계약	채권최고액 금19,500,000원 채무자 주점숙 마산시 진북면 이목리 360-3 근저당권자 진북농업협동조합 190136-0002208 마산시 진북면 지산리 243-22
6	지상권설정	2004년8월3일 제45393호	2004년8월3일 설정계약	목적 수목 및 견고한 건물의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2004년 8월 3일부터 만30년 지료 없음 지상권자 진북농업협동조합 190136-0002208 마산시 진북면 지산리 243-22
7	5번근저당권설정등기말소	2006년7월3일 제37953호	2006년6월30일 해지	
8	6번지상권설정등기말소	2006년7월3일 제37954호	2006년6월30일 해지	
9	근저당권설정	2022년2월25일 제6409호	2022년2월25일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 이재만 경상남도 창원군 계성면 광계로 410 근저당권자 영산농업협동조합 195136-0000215 경상남도 창원군 영산면 영산중앙길 13
10	지상권설정	2022년2월25일 제6410호	2022년2월25일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 중앙부분 190㎡ 존속기간 설정등기일로부터 30년 지료 무료 지상권자 영산농업협동조합 195136-0000215 경상남도 창원군 영산면 영산중앙길 13 도면 제2022-56호

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

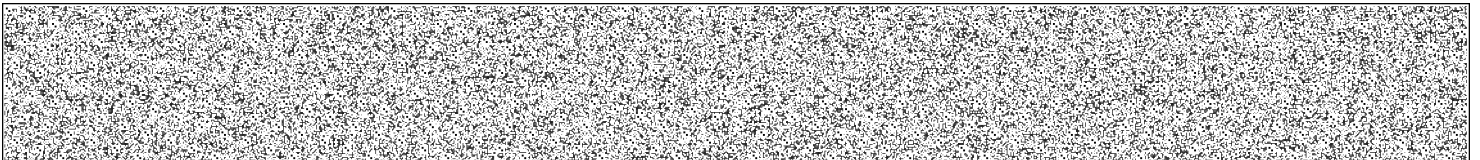
전산운영책임관



* 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 190202PBJ0119505A010963020000099794700056226001112

발급확인번호 AAOA-UDHV-7627

발행일 2025/05/02

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 1901-1996-399762

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리 363 전 1891㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이재만 (소유자)	620616-*****	단독소유	경상남도 창원군 계성면 광계로 410	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	가압류	2024년5월7일 제15486호	청구금액 금268,122,004 원 채권자 농업협동조합중앙회(농림수산업자신용보증기금관리기관)	이재만
10	가압류	2024년5월16일 제16415호	청구금액 금40,401,147 원 채권자 수협은행	이재만
11	가압류	2024년8월7일 제26215호	청구금액 금9,900,000 원 채권자 부산신용보증재단	이재만
12	가압류	2024년11월8일 제35230호	청구금액 금64,933,255 원 채권자 신용보증기금	이재만
13	압류	2024년12월26일 제40861호	권리자 국	이재만
14	임의경매개시결정	2025년4월25일 제1943585호	채권자 영산농업협동조합	이재만

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2022년2월25일 제6409호	채권최고액 금240,000,000원 근저당권자 영산농업협동조합	이재만
10	지상권설정	2022년2월25일 제6410호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 영산농업협동조합	이재만

[참 고 사 항]

- 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 2일 오전 9시47분26초

발급번호 : 202548125011841034

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 02

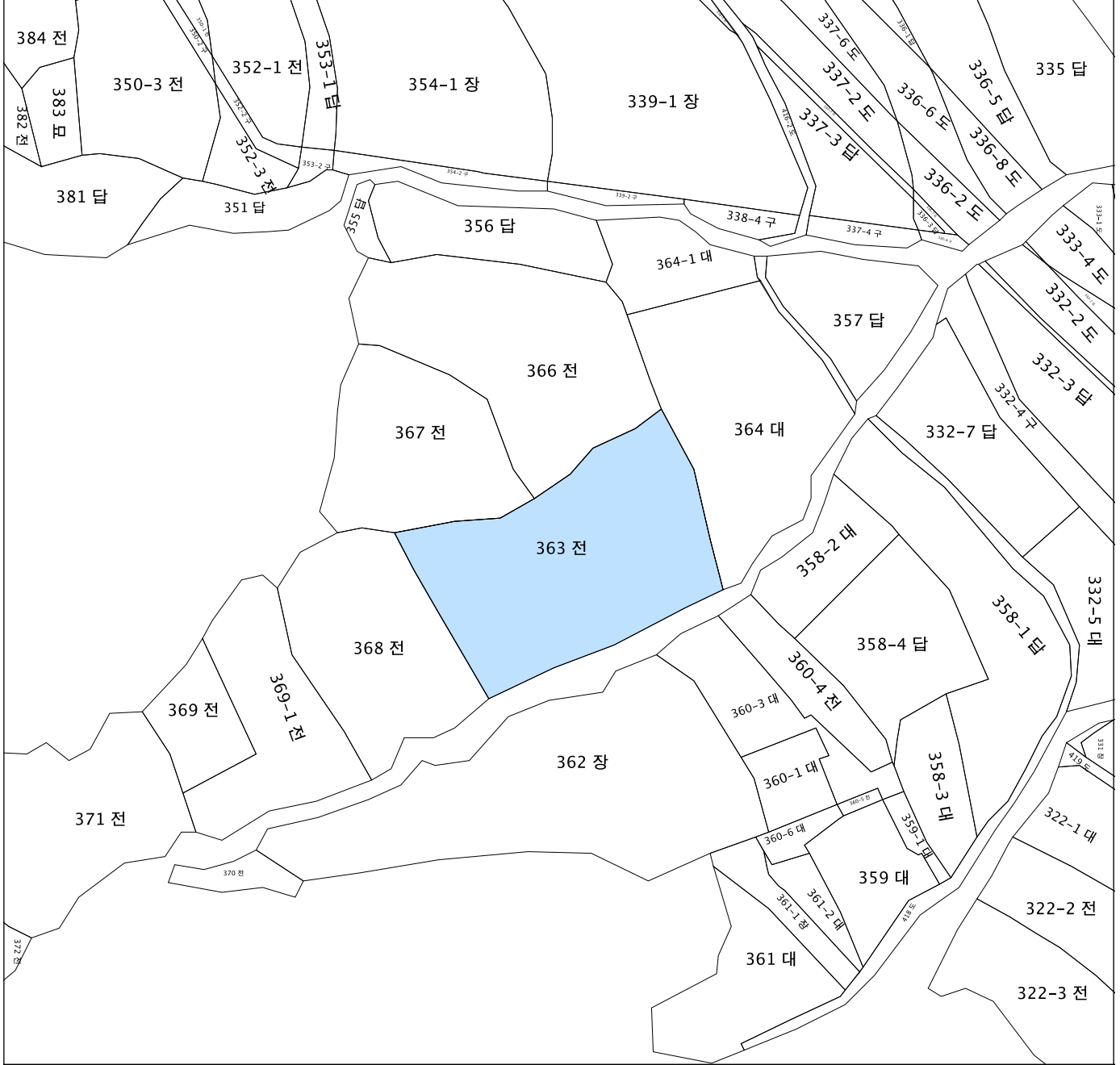
토지이용계획확인서				처리기간		
				1 일		
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	
	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리			363	전	
	면적(m ²)					
	1,891.0					
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					법례	
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1400		
2025/ 05/ 02				수입증지 붙이는곳		
경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구 청 장 인				수 수 료 전 자 결 제 민 원		



문서확인번호 : 1746-1469-2479-6870

지적도 등본

발급번호	202548125011841032	처리시각	10시 41분 01초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리	지번	363번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 05월 02일

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 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인 번호 : 1746-1468-4108-2486

고유번호	4812533025-10363-0000		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리		
지번	363	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	8	발급번호	202548125-01184-1026
장번호	2-1	처리시각	10시 39분 30초
비고	발급자 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		소유자		주소		등록번호		
			연월일	수점	연월일	수점	연월일	수점	성명 또는 명칭	등기번호			
(01) 전	*1891*	(50) 1991년 01월 01일 행정구역명칭변경			1981년 05월 06일		부산리 87				330710-1*****		
					(03) 소유권이전		1991년 05월 01일		부산리 88				640410-1*****
					(03) 소유권이전		1995년 07월 14일		부평리 263-7				591026-1*****
(01) 전	*1891*	(51) 1995년 01월 01일 창원군 진북면에서 행정관할구역변경			(03) 소유권이전		2002년 05월 25일		360-3		580317-2*****		
(01) 전	*1891*	(51) 2001년 01월 01일 마산시 합포구에서 행정관할구역변경			(03) 소유권이전		1992. 01. 01.		1993. 01. 01.				
토지 등급 (기준수확량등급)			1984. 07. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.						
개별공시지가(원/㎡)	58900	63600	64600	70500	66400	66100	66700						

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 5월 2일

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 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4812533025-10363-0000		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 이목리		
지번	363	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	8	발급번호	202548125-01184-1026
장번호	2-2	처리시각	10시 39분 30초
비고	소유자 인터넷민원		

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주 소		등록번호	
			변동원인	연월일	성명 또는 명칭	등 록 번 호		
(01) 전	*1891*	(51) 2010년 07월 01일 마산시에서 행정관할구역변경	2006년 07월 04일		밀양시 내이동 1574-15 내이그린파크 101동 501호	610303-2*****		
			(03) 소유권이전	2022년 02월 25일	경상남도 밀양시 남천강변로 5, 4층 2호 (삼문동)	610303-2*****		
			(04) 주소변경	2022년 02월 25일	남말숙	610303-2*****		
			2022년 02월 25일	경상남도 창원군 계성면 광계로 410	620616-1*****			
			(03) 소유권이전	이제만	---- 이하 여백 ----		620616-1*****	
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가(기준일)								용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 2일

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 프로그램)을 하릴 수 있습니다.