

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	B12411-J-0601
건명	박수현 외 2명 소유물건(2024타경7242)
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤

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

(주)태평양감정평가법인 경남지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4 2층

대표전화 : 055-237-7888 FAX : 055-237-5888



## ( 부동산 ) 감정 평가 표

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

감정평가사  
(이수만)

(주)태평양감정평가법인 경남지사  
지사장

이수만  
이수만



감정평가액	일억구천삼백팔십구만원정 (₩193,890,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 박진곤		감정평가목적	경매		
제출처	창원지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박수현 외 2명 (2024타경7242)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2024.11.6.	2024.11.6.	2024.11.6.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,147x-6	토지	1,573.5	-	183,640,000
	(제시외 건물)	(70)	(제시외 건물)	70	-	5,250,000
	(제시외 수목)	(1식)	(제시외 수목)	1식	-	5,000,000
	이하 여백					
						₩193,890,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사					
	신승호					



# 부 동 산 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	262-13	답	개발제한구역 자연녹지지역	3 1,404 X - 6	702	128,000	89,856,000	송전선로 및 철탑 감안 박수현, 박미강 박태현 지분
2	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	262-17	답	개발제한구역 자연녹지지역	3 731 X - 6	365.50	96,000	35,088,000	송전선로 및 철탑 감안 박수현, 박미강 박태현 지분
3	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	262-18	답	개발제한구역 자연녹지지역	3 1,012 X - 6	506	116,000	58,696,000	송전선로 감안 박수현, 박미강 박태현 지분
소 계								₩183,640,000	
ㄱ	(제시외건물) 경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	262-13 지상	(농막)	경량철골조 보온덮개 및 비닐지붕 단층	(70)	70	75,000	5,250,000	150,000 x 10/20
소 계								₩5,250,000	
a	(제시외수목) "	262-13, 262-17, 262-18 위3지상	수목	감나무 등	(1식)	1식	-	5,000,000	
소 계								₩5,000,000	
합 계								₩193,890,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 진영읍 좌곤리 “금산초등학교” 남측 인근에 소재하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제4항에 따라 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 부분감정평가를 할 수 있습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 6일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 11월 6일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 첨부 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 일련번호(1~3) 토지는 일부 송전선로부지로서, 그 불리한점을 감안하여 감정평가 하였습니다.
- 일련번호(1,2) 토지상에 제시외구축물(철탑)이 소재하며, 그 불리한 점을 감안하여 감정평가 하였습니다.
- 본건은 공유지분으로서 평가대상 지분의 위치확인이 곤란한바 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 감정평가 하였으며, 면적사정은 지분비율에 의 하였습니다.
- 본건 토지상에 제시외수목(감나무 등 약 100여주)이 식재되어 있으며, 수종·규격·수량·관리상태 등을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였습니다.
- 일련번호(1) 토지상에 제시외 건물 1동이 소재하며 평가 목적을 고려 실측사정 후 감정평가하되, 구조, 이용상황, 규모 및 철거의 용이성 등을 고려 토지는 토지는 이에 구애됨 없이 감정평가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	진영읍 좌곤리	262-13	1,404 X (3 / 6)	개발제한 자연녹지	전	답	세로(불)	사다리 평지	80,500
2	진영읍 좌곤리	262-17	731 X (3 / 6)	개발제한 자연녹지	전	답	세로(불)	사다리 평지	80,500
3	진영읍 좌곤리	262-18	1,012 X (3 / 6)	개발제한 자연녹지	전	답	맹지	가장형 평지	73,700

### ■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

일련번호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

일련번호(3): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

### 2.1. 공부와 실재가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

### 2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래가액(원) <sup>1)</sup>	
ㄱ	진영읍	1,850	중	개발제한 자연녹지	과수원	2022.12.15	-	45,000,000		136,000
	우동리	331						45,000,000		
	29*-* 외	-						45,000,000		

[출처: 등기사항전부증명서]

### 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황		기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지	목				
a	진영읍 사산리 25*-*	628	개발제한 자연녹지	답	-	2022.05.09	담보	134,000	-
				답					
b	동읍 송정리 6*-*	899	개발제한 자연녹지	전	-	2022.07.22	경매	133,000	-
				답					

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
순수 농경지대	개발제한 자연녹지	답	세로변	130,000 내외	-

## 4. 경매통계

용도별	경남 김해시 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감평가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
답	17,518,940,800	9,285,959,099	53.0	272	40	14.7
전	8,182,474,260	4,494,680,300	54.9	224	17	7.6

[출처:인포케어]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련 번호	비 교 표 준 지	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1 ~ 3	A	진영읍 좌근리	263-5	1,968	개발제한 자연녹지	답	답	세로(가)	세장형 평지	85,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	경상남도 김해시	녹지지역	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.186 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.099

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1 ~ 3	A	2024.01.01 ~ 2024.11.06	$(1 + 0.01186) \times (1 + 0.00099 \times 37/30)$	1.01310

## 다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목 [농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토지	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
		표준지 대비 획지조건(송전선로 및 철탑 소재 등)에서 열세합니다.					
2	A	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
		표준지 대비 획지조건(송전선로 및 철탑 소재 등)에서 열세합니다.					
3	A	0.95	1.00	0.89	1.00	1.00	0.846
		표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(송전선로 등)에서 열세합니다.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
					지 목			
평가 사례	a	진영읍 사산리 25*-*	628	개발제한 자연녹지	답	2022.05.09	담보	134,000
					답			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	a		134,000	1.02789	1.000	1.000	137,737	1.586
기준시점 비교표준지가액	A		85,700	1.01310	-	-	86,823	
산출내역	시점수정	김해시 녹지지역 지가변동률 (2022.05.09 ~ 2024.11.06)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	사례 대비 대등합니다.							

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1 ~ 3	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.58

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	85,700	1.01310	1.000	0.930	1.58	128,000
2	85,700	1.01310	1.000	0.700	1.58	96,000
3	85,700	1.01310	1.000	0.846	1.58	116,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	128,000	702	89,856,000
2	96,000	365.5	35,088,000
3	116,000	506	58,696,000
합계		1,573.5	183,640,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 가. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			토지면적(㎡)	건물면적(㎡)				토지거래가액(원)	건물거래가액(원)	
1 ~ 3	ㄱ	진영읍 우동리	1,850 중 331	-	개발제한 자연녹지	과수원	2022.12.15	45,000,000		136,000
		29**-** 외	-			전,과수원	-	45,000,000		
토지만의 거래사례입니다.										

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경상남도 김해시	녹지지역	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.007
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.161
			2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.186
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.099

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1 ~ 3	ㄱ	2022.12.15 ~ 2024.11.06	$(1 - 0.00007 \times 17/31) \times (1 + 0.00161) \times$ $(1 + 0.01186) \times (1 + 0.00099 \times 37/30)$	1.01469

## 라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

## ■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토지	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획 지 조 건	면적 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	접근	자연	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
		사례 대비 획지조건(송전선로 및 철탑소재 등)에서 열세합니다.					
2	ㄱ	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
		사례 대비 획지조건(송전선로 및 철탑소재 등)에서 열세합니다.					
3	ㄱ	0.95	1.00	0.89	1.00	1.00	0.846
		사례 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(송전선로 등)에서 열세합니다.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	136,000	1.000	1.01469	1.000	0.930	128,000
2	136,000	1.000	1.01469	1.000	0.700	97,000
3	136,000	1.000	1.01469	1.000	0.846	117,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	128,000	702	89,856,000
2	97,000	365.5	35,453,500
3	117,000	506	59,202,000
합계		1,573.5	184,511,500

## 3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1 ~ 3	183,640,000	184,511,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	183,640,000
제시외건물	5,250,000
제시외수목	5,000,000
합 계	193,890,000

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	193,890,000
합 계	193,890,000

# 토지 감정평가 요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태	(5) 토지이용계획 및 제한상태	(6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 진영읍 좌곤리 소재 “금산초등학교” 남측 인근에 위치하며, 주위는 순수 농경지대로서 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

소형차량 및 농기계 출입이 가능하며, 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1),(2)

인접지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 농경지로 이용 중입니다.

일련번호(3)

인접지와 등고평탄한 가장형의 토지로서, 농경지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1),(2)

본건 북동측으로 폭 약 2미터 내외의 도로가 개설되어 있습니다.

일련번호(3)

지적도상 맹지입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

# 토지 감정평가 요항표

(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)	

일련번호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

일련번호(3): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지상에 제시외건물, 제시외건축물(철탑) 및 제시외수목(감나무 등 약100주)이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : --

# 광역위치도

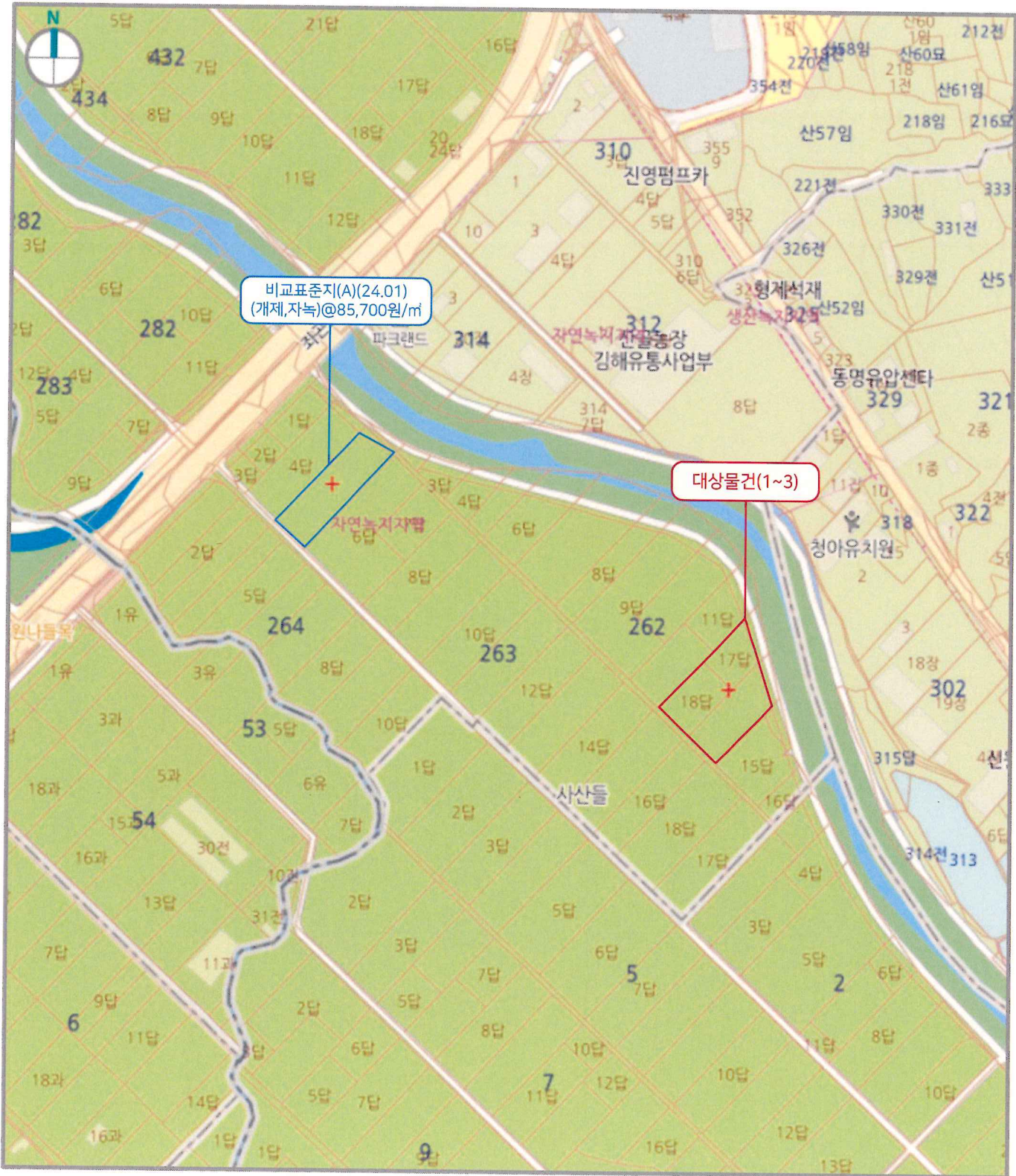
소재지

경상남도 김해시 진영읍 좌곤리 262-13 외

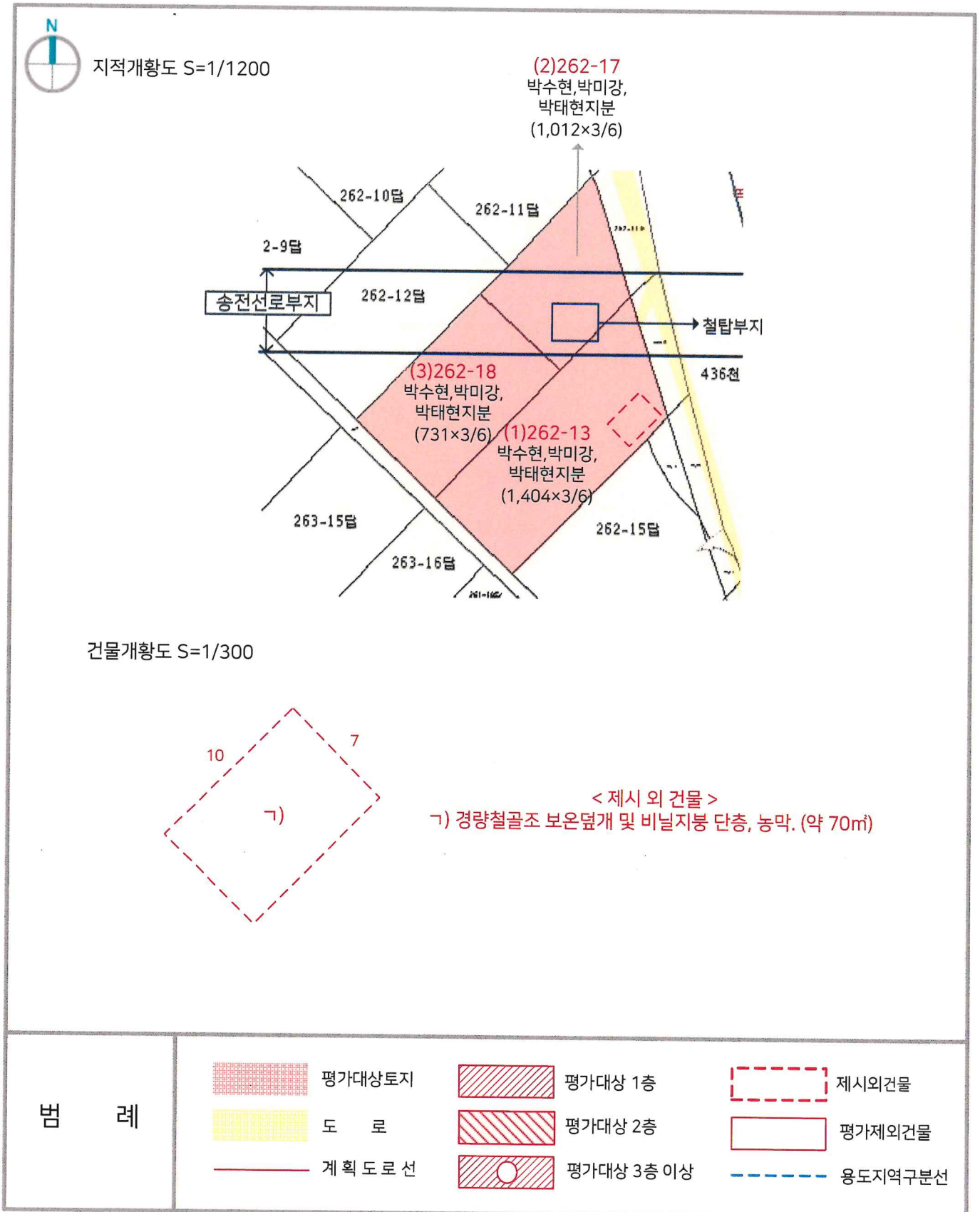


# 상 세 위 치 도

소재지	경상남도 김해시 진영읍 좌곶리 262-13 외
-----	---------------------------

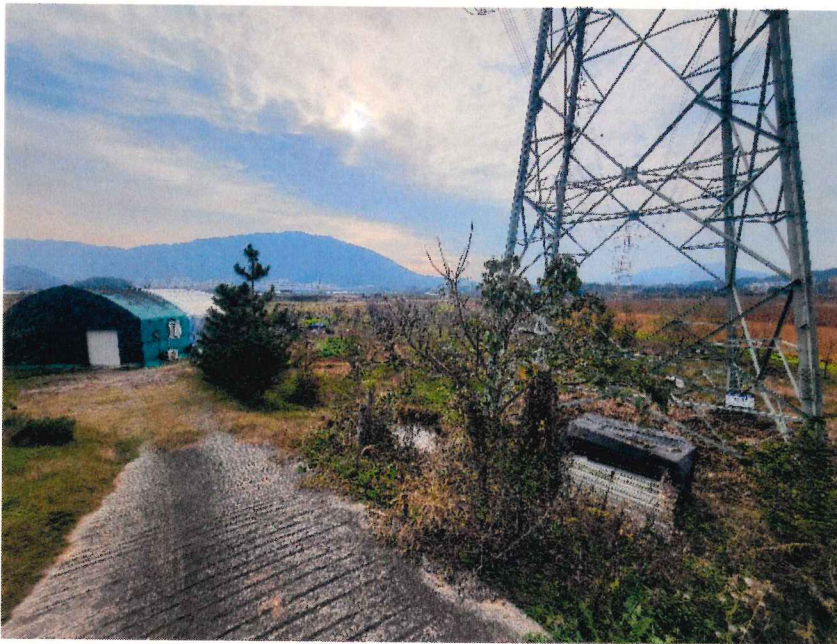


# 지 적 및 건 물 개 황 도

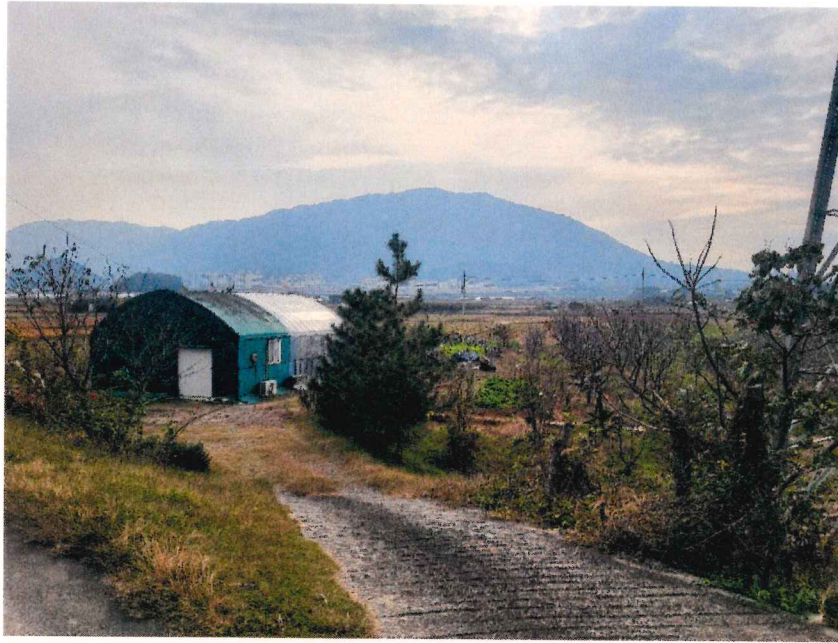




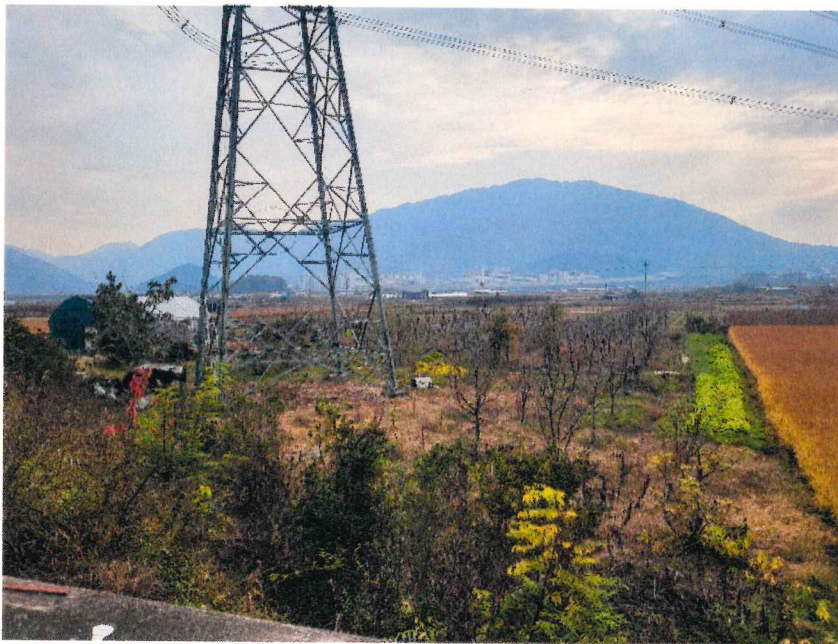
【본건 전경】



【본건 전경】



【(1)토지 전경】



【(2,3)토지 전경】

# 사 진 용 지

---



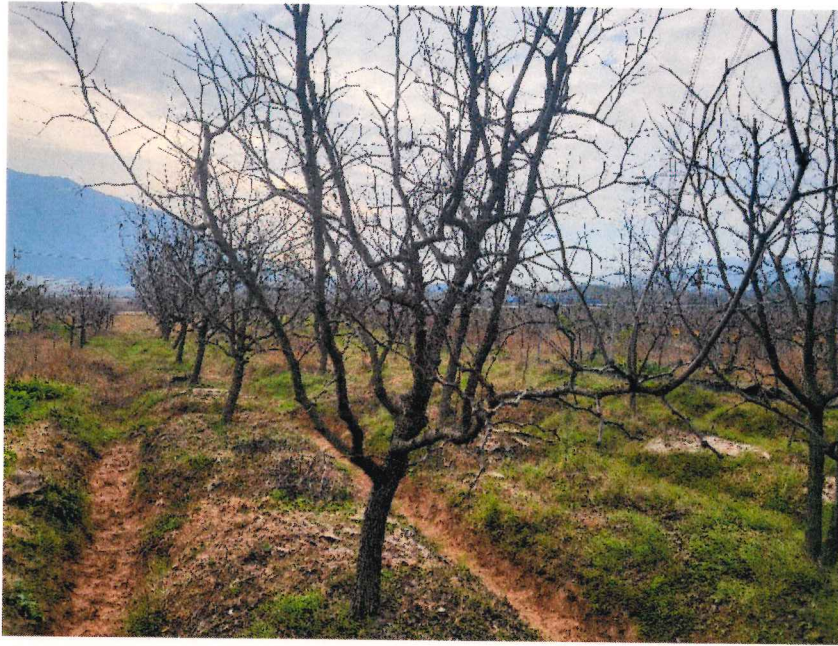
【제시외건물(ㄱ)】



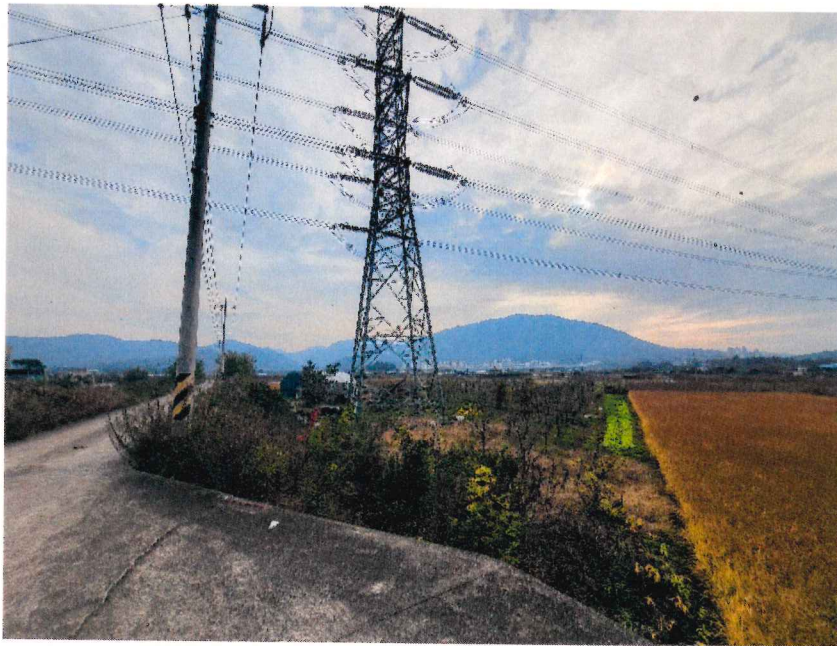
【제시외철탑】

# 사 진 용 지

---



【제시외수목】



【제시외철탑 및 송전선로】

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4(2층)

☎055-237-7888 FAX.055-237-5888

문서번호 :태평양 B12411-J-0601 호

시행일자 :2024. 11. 15

수 신 :창원지방법원 사법보좌관 박진곤

참 조 :창원지방법원 경매5계

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재 * 공람		
	번호			
처리과				
담당자				

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

2. 관련문서 2024-11-06자 귀 제 2024타경7242 호로 의뢰하신 『박수현 외 2명 소유물건(2024타경7242)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 경남지사  
지 사 장 이 수 만



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 B12411-J-0601호

창원지방법원 사법보좌관 박진곤 귀하

—금사십육만팔천육백원정 (₩468,600.-)

1. 2024-11-06 일자 귀 제 『 2024타경7242 』 호로 의뢰하신 『 박수현 외 2명 소유물건(2024타경7242) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인들의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고	
평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실비	여비	115,600	10,000 x 1동
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,000	
	기타실비	8,000	
	특별용역비	-	
소계	136,600		
합계(공급가액)	₩426,000	* 1,000원미만절사	
부가가치세(세액)	₩42,600		
총계	₩468,600		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩468,600.-		

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(B12411-J-0601)로 하여 주시기 바랍니다.

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

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행 : 667901-04-262648

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2024. 11. 06

(주)태평양감정평가법인 경남지사

[ 공급자(사업자) 등록번호 : 609-85-42731 ]

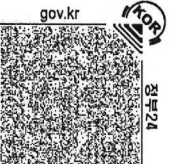
지사장 이수만

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





문서 확인번호 : 1730-8816-7118-9019



# 토지 대장

고유번호	4825025025-10262-0013
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌곡리
지번	262-13
축척	1:1200

도면번호	14	발급번호	202448250-00812-5947
장번호	2-1	처리시각	17시 24분 47초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

사유

변동일자

성명 또는 명칭

주소

면적(㎡)

변동원인

등록번호

(02) \*1590\*

(62) 1972년 06월 08일

1982년 04월 21일

창원시 퇴촌동 860

350119-1\*\*\*\*\*

담

구획정리완료

(03) 소유권이전

안교훈

창원시 사림동 46-15

350119-1\*\*\*\*\*

(02) \*1590\*

(51) 1995년 05월 10일

2010년 02월 18일

안교훈

창원시 사림동 46-15

350119-1\*\*\*\*\*

담

김해군에서 행정관할구역변경

(04) 주소변경

안교훈

창원시 사림동 46-15

350119-1\*\*\*\*\*

(02) \*1404\*

(20) 2002년 12월 02일

2013년 09월 16일

경상남도 창원시 의창구 사림로130번길 5-11(사림동)

710118-1\*\*\*\*\*

담

분할되어 본번에 -28을 부합

(03) 소유권이전

안창호

창원시 사림동 46-15

710118-1\*\*\*\*\*

--- 이하 여백 ---

(04) 주소변경

안창호

창원시 사림동 46-15

710118-1\*\*\*\*\*

등기수정  
년월일

1981. 03. 01.

1990. 01. 01.

1991. 01. 01.

1992. 01. 01.

1993. 01. 01.

1994. 01. 01.

토지등기  
(기준수확량등급)

(27)

113

115

120

125

128

개별공시지가(원/㎡)

70900

76400

85000

80200

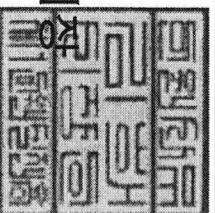
80500

용도지역 등

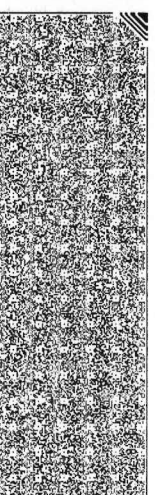
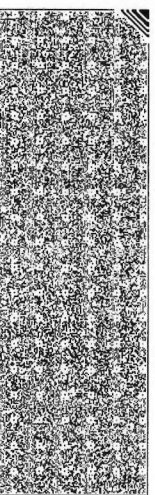
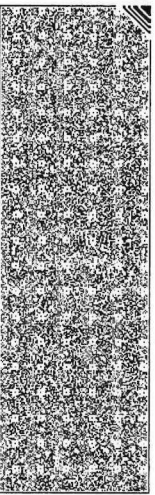
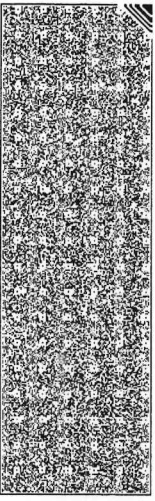
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 6일

## 경상남도 김해시



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



고유번호	4825025025-10262-0013
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌곡리
지번	262-13

토지표시	축척	1:1200
------	----	--------

## 토지 대장

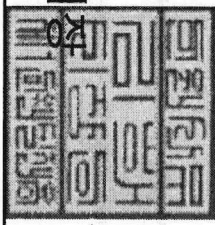
도면번호	14	발급번호	202448250-00812-5947
장번호	2-2	처리시각	17시 24분 47초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	소유자		등 록 번 호
			변동일자	성명 또는 명칭	
			2016년 09월 30일	경상남도 김해시 김해대로2596번길 6 (안동)	
			(03) 소유권이전	유승운 외 1인	710215-1*****
			2016년 09월 30일	경상남도 김해시 김해대로2596번길 6 (안동)	
			(03) 소유권이전	유승운 외 3인	710215-1*****
				--- 이하 여백 ---	
등급수정 년월일	1995. 01. 01.	수정			
토지등급 (기준수확량등급)	133				
개별공시지가(원/㎡)					용도지역 등

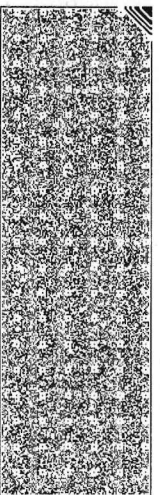
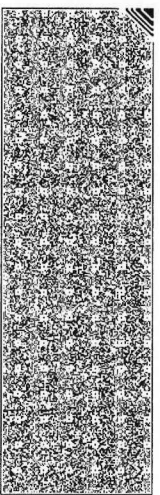
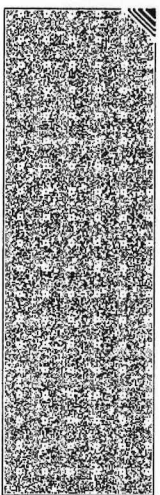
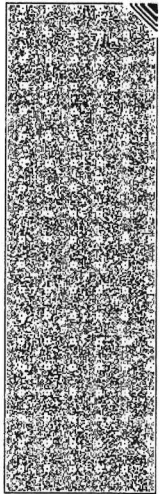
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 6일

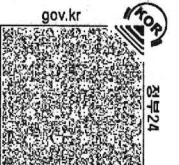
경상남도 김해시



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







# 토지 대장

고유번호	4825025025-10262-0017
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌근리
지번	262-17
축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202448250-00812-5948
장번호	2-1	처리시각	17시 24분 47초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

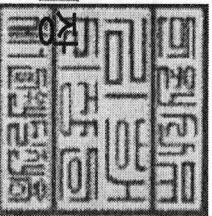
등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		주소		등록번호							
			변동원인	일	성명 또는 명칭	주소										
(02)	*1002*	(62) 1972년 06월 08일	1982년 04월 21일	창원시 퇴촌동 860												
단		구획정리완료	(03) 소유권이전	2010년 02월 18일	안교훈				350119-1*****							
(02)	*1002*	(51) 1995년 05월 10일	2010년 02월 18일	창원시 사림동 46-15					350119-1*****							
단		김해군에서 행정관할구역변경	(04) 주소변경	2013년 09월 16일	안교훈				350119-1*****							
(02)	*731*	(20) 2002년 12월 02일	2013년 09월 16일	경상남도 창원시 의창구 사림로130번길 5-11(사림동)					710118-1*****							
단		분할되어 본번에 -33을 부합	(03) 소유권이전	2015년 07월 03일	안창호				710118-1*****							
		---- 이하 여백 ----	2015년 07월 03일	경상북도 영덕군 영덕읍 영덕대게로 869					710118-1*****							
			(04) 주소변경	안창호					710118-1*****							
등급수정 년월일	1981. 03. 01.	수정	1984. 07. 01.	수정	1987. 05. 01.	수정	1990. 01. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 01. 01.	수정	1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정
토지등급 (기준수확량등급)	(27)		109		110		113		115		120		125		128	
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일		2021년 01월 01일		2022년 01월 01일		2023년 01월 01일		2024년 01월 01일							
개별공시지가(원/㎡)	70900		76400		85000		80200		80500							용도지역 등

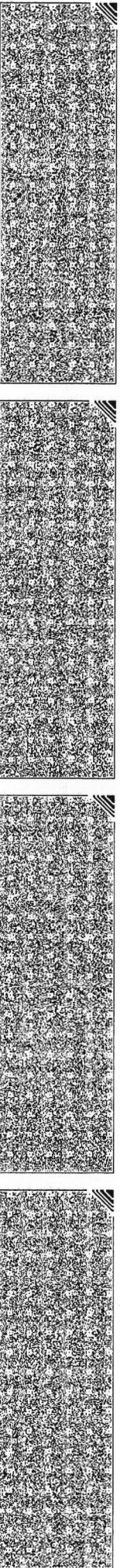
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 6일

경상남도 김해시



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



고유번호	4825025025-10262-0017		
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리		
지번	262-17	축척	1:1200

# 토지 대장

도면번호	13	발급번호	202448250-00812-5948
장번호	2-2	처리시각	17시 24분 47초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

사유

변동일자

성명 또는 명칭

주소

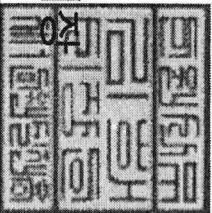
등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동일자	인			
			2016년 09월 30일		경상남도 김해시 김해대로2596번길 6 (안동)		
			(03) 소유권이전		유승운 외 1인		710215-1*****
			2016년 09월 30일		경상남도 김해시 김해대로2596번길 6 (안동)		
			(03) 소유권이전		유승운 외 3인		710215-1*****
					--- 이하 여백 ---		
등급수정 년월일	1995. 01. 01.						
토지등급 (기준수량등급)	133						
개별공시지가(원/㎡)							용도지역 등

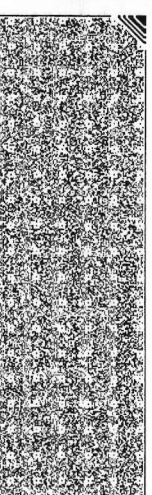
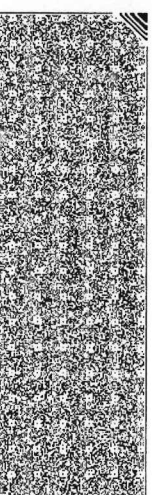
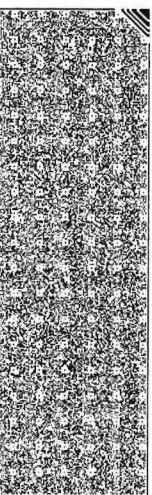
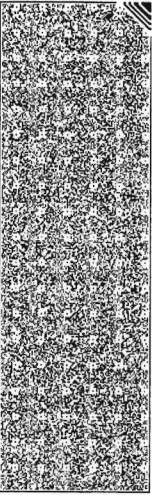
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 6일

경상남도 김해시



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



# 공유지 연명부

고유번호	4825025025-10262-0017		장 번호	1
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌근리		비 고	
	지번	262-17	소유자	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	주 소	등록번호
	변 동 원 인			성명 또는 명칭
000001	2016년 09월 30일	1/2	경상남도 김해시 김해대로2596번길 6 (안동)	710215-1*****
	(03) 소유권이전			유승운
000003	2024년 10월 28일	1/6	경상남도 김해시 진영읍 김해대로361번길 34, 405동 1303호(김해진영 포아투아파트)	020924-3*****
	(03) 소유권이전			박수원
000004	2024년 10월 28일	1/6	부산광역시 부산진구 전포대로275번길 20, 105동 1901호(전포동, 서면롯데캐슬스카이)	061111-4*****
	(03) 소유권이전			박미강
000005	2024년 10월 28일	1/6	부산광역시 부산진구 전포대로275번길 20, 105동 1901호(전포동, 서면롯데캐슬스카이)	080210-3*****
	(03) 소유권이전			박태현
			--- 이하 여백 ---	

◆ 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	4826025025-10262-0018		
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌근리		
지번	262-18	축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202448250-00812-5949
장번호	2-1	처리시각	17시 24분 47초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 표시

## 소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동일자	성명 또는 명칭	주소		

(02) 단	*1012*	구획정리완료	1982년 04월 21일	창원시 퇴촌동 860	창원시 퇴촌동 46-15	350119-1*****
			1982년 04월 21일	창원시 퇴촌동 860	창원시 퇴촌동 46-15	350119-1*****

(02) 단	*1012*	김해군에서 행정관할구역변경	2010년 02월 18일	안교훈	창원시 사림동 46-15	350119-1*****
			2010년 02월 18일	안교훈	창원시 사림동 46-15	350119-1*****

		--- 이하 여백 ---	2013년 09월 16일	안창호	경상남도 창원시 의창구 사림로130번길 5-11(사림동)	710118-1*****
			2013년 09월 16일	안창호	경상남도 창원시 의창구 사림로130번길 5-11(사림동)	710118-1*****

			2015년 07월 03일	안창호	경상북도 영덕군 영덕읍 영덕대게로 869	710118-1*****
			2015년 07월 03일	안창호	경상북도 영덕군 영덕읍 영덕대게로 869	710118-1*****

등급수정 년월일	1981. 03. 01.	수정	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.
			1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.

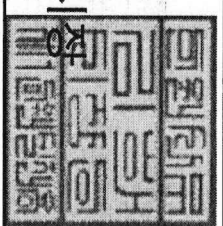
토지등급 (기준수확량등급)	(27)	109	110	113	115	120	125	128

개별공시지가(원/㎡)	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
65500	70500	77800	73400	73700		용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 6일

## 경상남도 김해시



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



# 토지 대장

고유번호	4825025025-10262-0018		
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌간리		
지번	262-18	축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202448250-00812-5949
장번호	2-2	처리시각	17시 24분 47초
비고		발급자	인터넷민원

소유자

주소

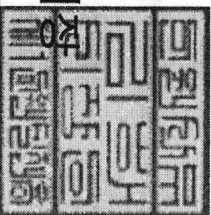
등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동월	변동일		
			2016년 09월	30일	경상남도 김해시 김해대로2596번길 6 (안동)	
			(03) 소유권이전		유승운 외 1인	710215-1*****
			2016년 09월	30일	경상남도 김해시 김해대로2596번길 6 (안동)	
			(03) 소유권이전		유승운 외 3인	710215-1*****
					---- 이하 여백 ----	
등기수정 년월일	1995. 01. 01.					
토지등급 (기준수확량등급)	133					
개별공시지가(기준일)						용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)						

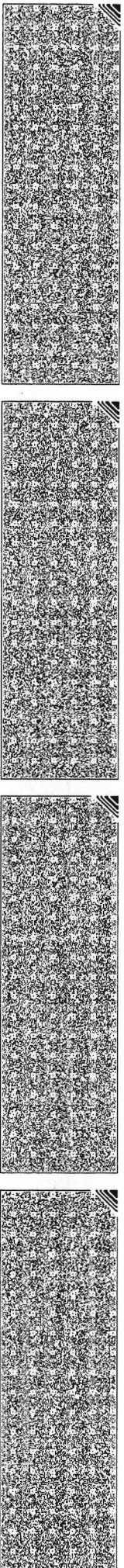
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 6일

경상남도 김해시



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





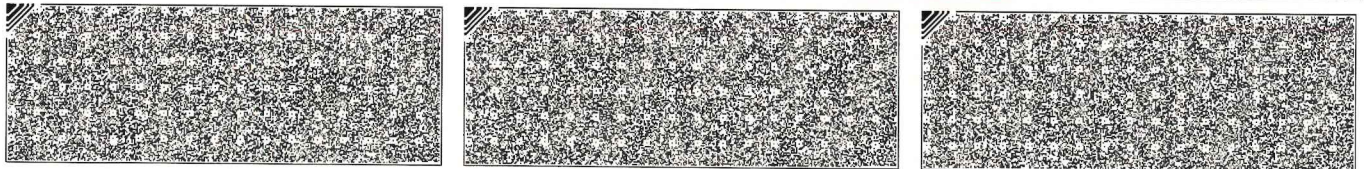


발급번호 : 202448250008125941

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 06

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일
신청인	성명	장윤지	주소	경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층, 태평양감정평가법인 경남지사
			전화번호	010-6480-2429
신청토지	소재지		지번	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리		262-13	답 1,404.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]		
확인도면				범례
				<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 도시지역</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 자연녹지지역</li> <li><input type="checkbox"/> 상대보호구역</li> <li><input type="checkbox"/> 농업진흥구역</li> <li><input type="checkbox"/> 가축사육제한구역</li> <li><input type="checkbox"/> 배출시설설치제한지역</li> <li><input type="checkbox"/> 하천구역</li> <li><input type="checkbox"/> 개발제한구역</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.				축척 1/1400
2024/ 11/ 06				수입증지 붙이는곳
경 상 남 도 김 해 시 장				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.



발급번호 : 202448250008126076

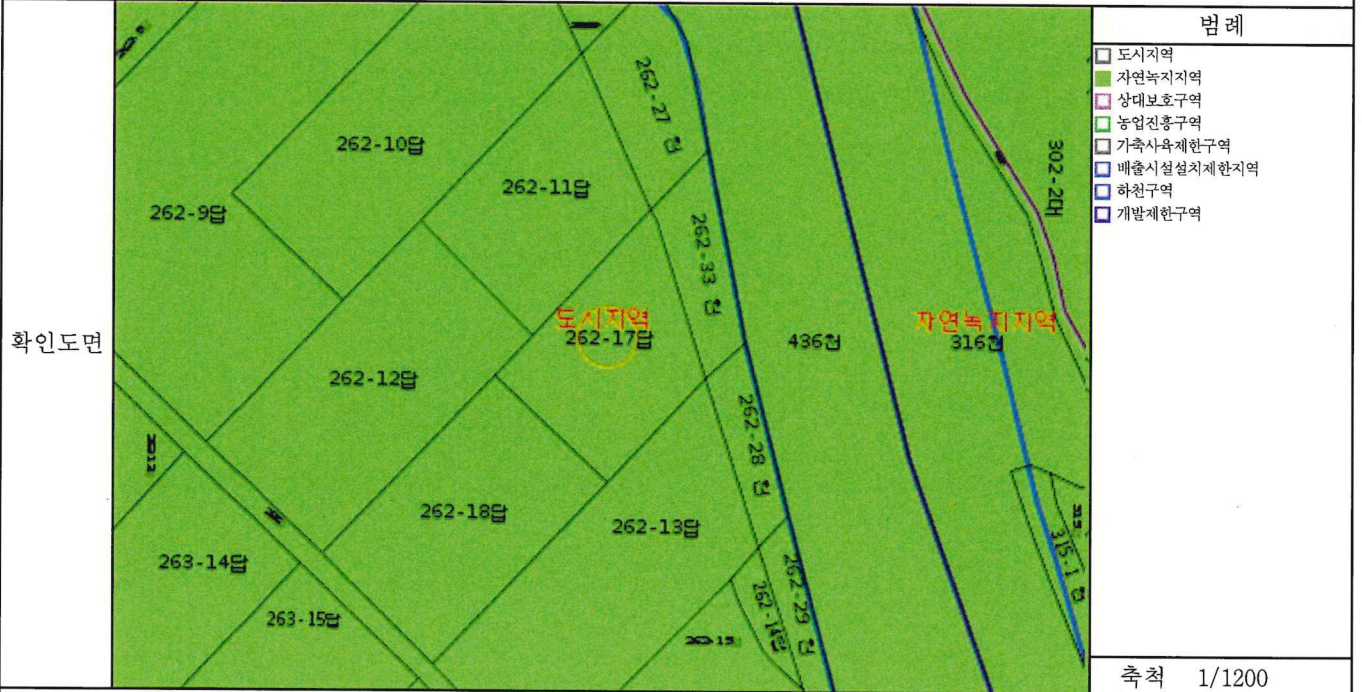
발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 06

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	강윤지	주소	경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층, 태평양감정평가법인 경남지사		
			전화번호	010-6480-2429		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리		262-17	답	731.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법> 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



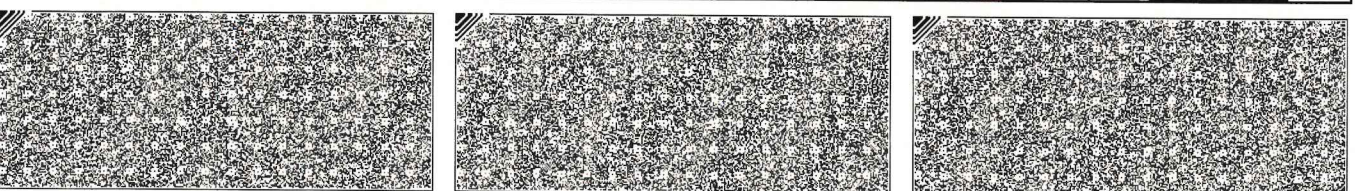
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 11/ 06

**경 상 남 도 김 해 시 장**

수입증지 붙이는곳

**수수료 전자결제 민원**



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



발급번호 : 202448250008126077

발행매수 : 1/2

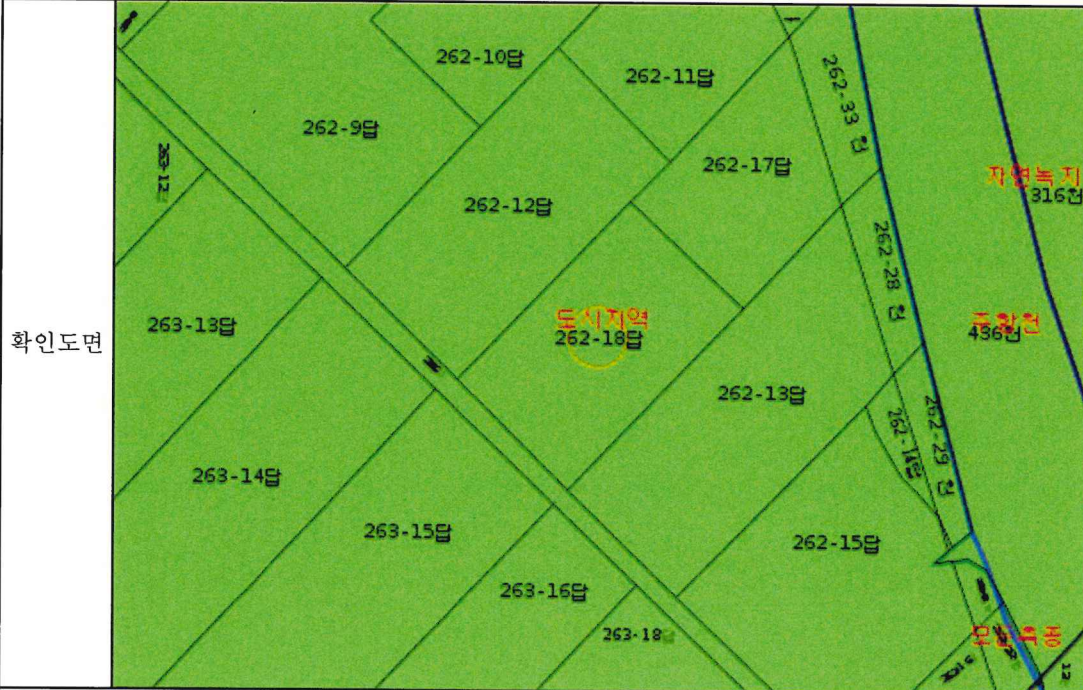
발급일 : 2024/ 11/ 06

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	강윤지	주소	경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4, 2층, 태평양감정평가법인 경남지사		
			전화번호	010-6480-2429		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	
	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리		262-18	답	1,012.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 농업진흥구역(2016-06-30)<농지법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

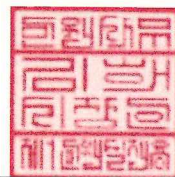


범례	
<input type="checkbox"/>	도시지역
<input checked="" type="checkbox"/>	자연녹지지역
<input type="checkbox"/>	상대보호구역
<input type="checkbox"/>	농업진흥구역
<input type="checkbox"/>	가축사육제한구역
<input type="checkbox"/>	배출시설설치제한지역
<input type="checkbox"/>	하천구역
<input type="checkbox"/>	개발제한구역
축척 1/1200	
수입증지 붙이는곳	

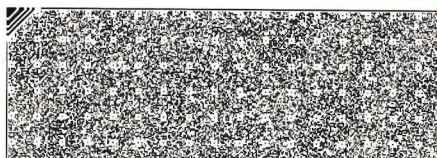
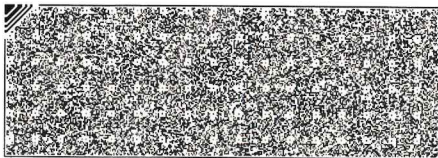
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 11/ 06

경 상 남 도 김 해 시 장



수수료  
전자결제  
민원



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

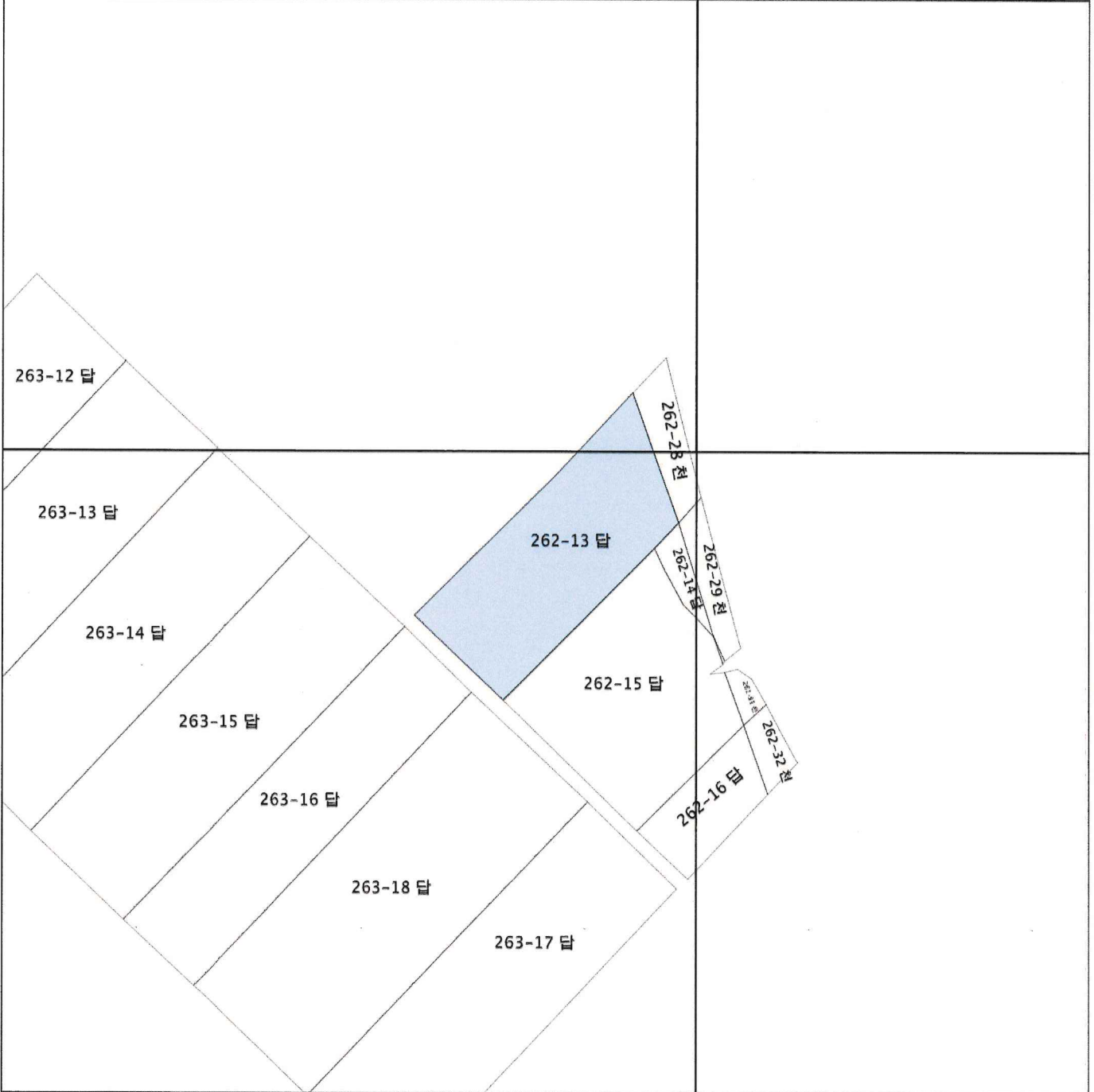


문서확인번호 : 1730-8815-1566-2786



# 지적도 등본

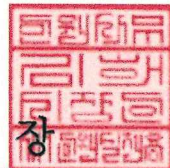
발급번호	202448250008125943	처리시각	17시 24분 42초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌곤리	지번	262-13번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



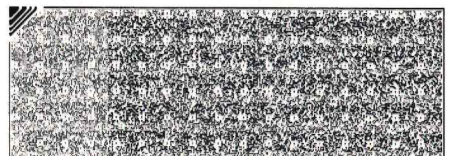
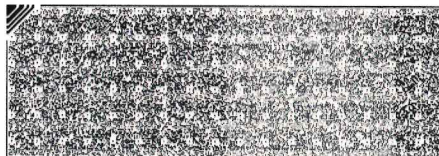
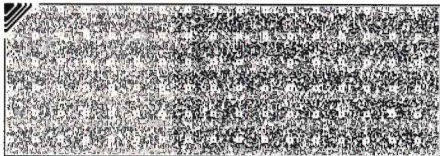
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 06일

경상남도 김해시 장



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



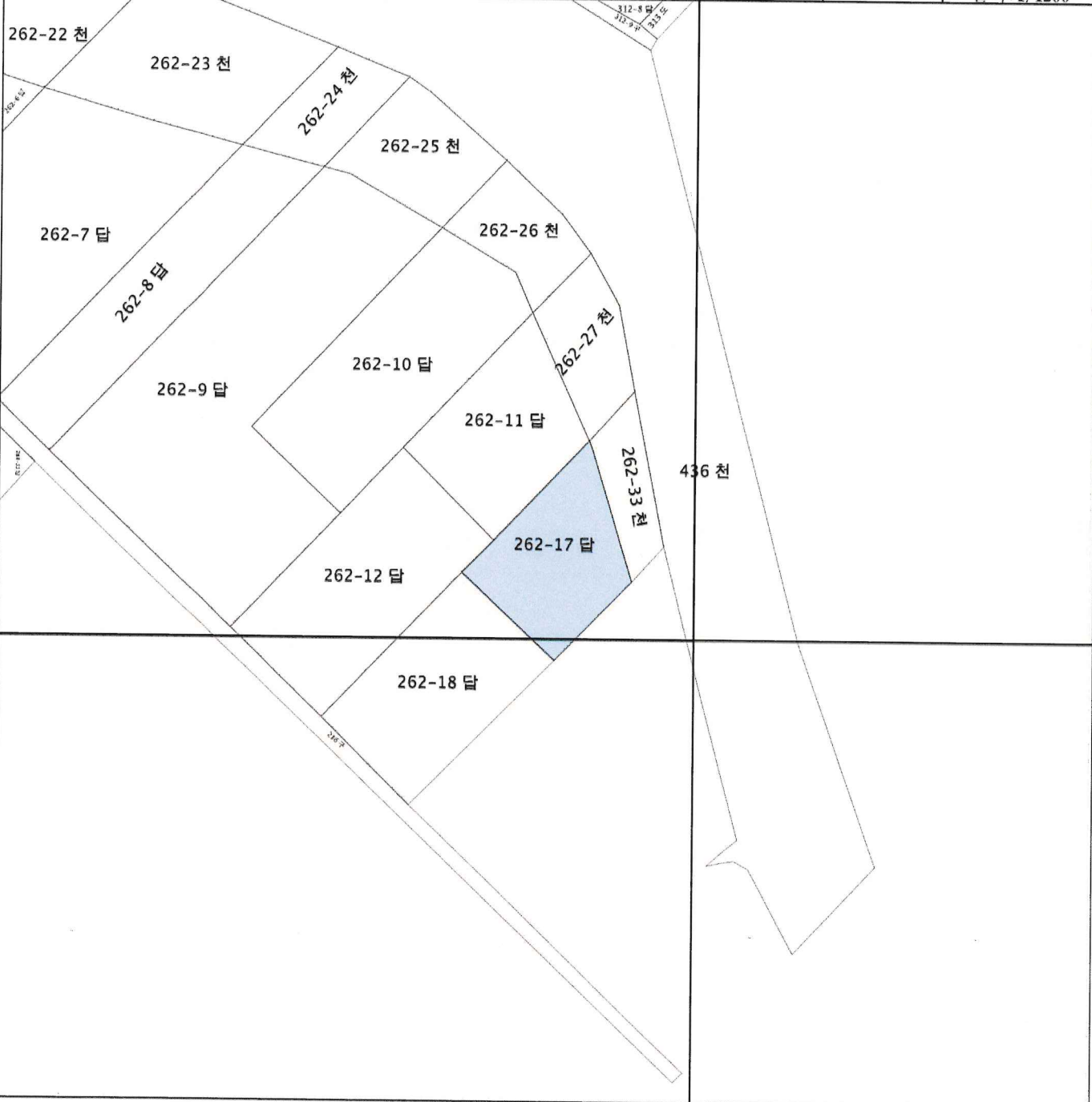


문서 확인번호 : 1730-8815-1659-9726



### 지적도 등본

발급번호	202448250008125944	처리시각	17시 24분 43초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌관리	지번	262-17번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



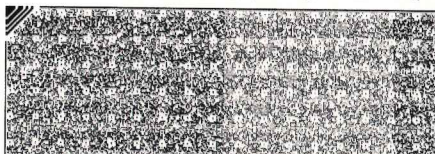
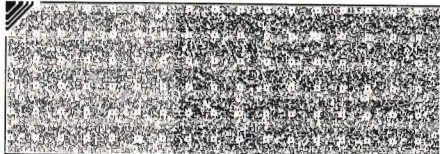
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 06일

경상남도 김해시 장



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





문서확인번호 : 1730-8815-1765-6042



### 지적도 등본

발급번호	202448250008125945	처리시각	17시 24분 45초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 김해시 진영읍 좌곡리	지번	262-18번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200

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

2024년 11월 06일

경상남도 김해시 장



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

