

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서영배 소유물건(2023타경 107107)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관  
이경규

감정평가서번호: 231228-12-0301



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)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
한경만

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사 지사장 한경만



감정평가액	육천구백이십사만일천이백원정(₩69,241,200.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계
소유자 (대상업체명)	서영배 (2023타경107107)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.01.05	2024.01.04 ~ 2024.01.05
			작성일
			2024.01.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	2 46x-5	2 18.4	토지	49,000	901,600	
토지	2 1,008x-5	2 403.2	토지	67,000	27,014,400	
토지	2 545x-5	2 218	토지	165,000	35,970,000	
토지	1 13,388x-5	1 2,677.6	토지	2,000	5,355,200	
합계					₩69,241,200	

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

심사자 : 감정평가사

김금명



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리에 산재되어 있는 토지에 대하여 ‘창원지방법원 마산지원’에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률·시행령·시행규칙」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가는 시장가치(Market Value)를 기준으로 감정평가하였습니다. 여기서 시장가치란 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 가액(價額)을 말합니다.

### 4. 감정평가 실시조사기간 및 기준시점

#### 가. 실시조사기간

본건 실시조사기간은 2024년 01월 04일부터 2024년 01월 05일까지입니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 01월 05일로 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가조건

감정평가조건이란 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건으로서, 본건 감정평가는 별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 6. 감정평가방법

### 가. 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

### 나. 본건 토지의 적용 감정평가방법

#### 1) 공시지가기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 합니다. 여기서 공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

#### 2) 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 하나 이상의 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 바, 본건 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법과 다른 방식으로 분류되는 거래사례비교법을

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

적용합니다. 여기서 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 3) 본건 토지의 감정평가액 결정방법

본건 토지는 상기 공시지가기준법과 거래사례비교법으로 각각 시산가액을 산정한 후, 적정성을 검토하여 토지단가를 결정하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건은 토지 일련번호(1~4)는 공유지분으로서 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 귀 제시목록상 지분비율을 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(2)는 소하천구역에 저촉되나 그 면적이 과소하여 전체가치형성에 미치는 영향이 미미한 바 이에 구애없이 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 일련번호(3) 토지 중 일부는 접도구역에 저촉되는 바 그에 따른 공법상 제한의 정도를 감안하여 구분평가하였으며 그 면적은 토지이용계획확인도면 등을 참고하여 개략적으로 산정하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 일련번호(4)는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 두 개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있어 주된 용도지역(농림지역)의 표준지를 기준으로 평가하되 각 용도지역부분의 위치, 형상, 이용상황, 기타 다른 용도지역부분에 미치는 영향을 고려하여 감정평가 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 본건 토지 개요

일련 번호	소재지 (경상남도 창원시)	지목	공부면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 접면	형상 및 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	마산합포구 진북면 정현리 670	전	46	전	생산관리	세로 (불)	사다리형 완경사	30,100	-
서영배 지분(2/5)									
2	마산합포구 진북면 정현리 749-1	답	1,008	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	14,600	-
서영배 지분(2/5)									
3	마산합포구 진북면 정현리 365-1	전	545	전	계획관리	소로한면	사다리형 평지	74,100	-
서영배 지분(2/5)									
4	마산합포구 진북면 정현리 산239	임야	13,388	자연림	농림지역 보전관리	맹지	사다리형 급경사	1,280	-
서영배 지분(1/5)									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

[경상남도 창원시]

[공시기준일: 2023.01.01]

비교 표준지	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	마산합포구 진북면 정현리 658	425	전	전	생산관리	맹지	사다리형 완경사	27,900	-
B	마산합포구 진북면 정현리 741	1,342	답	전	보전관리	맹지	부정형 완경사	14,600	-
C	마산합포구 진북면 정현리 354	904	전	전	계획관리	소로 한면	부정형 완경사	71,000	-
D	마산합포구 진북면 정현리 산305	5,058	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,180	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 시점수정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용합니다.

### 2) 지가변동률

지역	용도지역	비고
경상남도 창원시 마산합포구	생산관리	2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 0.768 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.057
	보전관리	2023.01.01 ~ 2023.11.30 : -0.001 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.043
	계획관리	2023.01.01 ~ 2023.11.30 : 1.686 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.472
	농림지역	2023.01.01 ~ 2023.11.30 : -0.707 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.031

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 시점수정치 산정

산정기간	용도지역	시점수정치 (%)	비 고
2023.01.01 ~ 2024.01.05	생산관리	0.837 (1.00837)	$( 1 + 0.00768 ) * ( 1 + 0.00057 * 36/30 )$ ≒ 1.00837
	보전관리	0.051 (1.00051)	$( 1 - 0.00001 ) * ( 1 - 0.00043 * 36/30 )$ ≒ 1.00051
	계획관리	2.262 (1.02262)	$( 1 + 0.01686 ) * ( 1 + 0.00472 * 36/30 )$ ≒ 1.02262
	농림지역	-0.744 (0.99256)	$( 1 - 0.00707 ) * ( 1 - 0.00031 * 36/30 )$ ≒ 0.99256

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사·발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 하였습니다.

### 라. 지역요인의 비교

대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

### 마. 개별요인의 비교

(후면참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1) 비교항목

- 농경지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 임야지대

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교치

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교					누계치
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		대상토지는 표준지와 비교시 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세합니다.					
2	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상토지는 표준지와 비교시 대등합니다.					
3	C	1.00	1.00	1.20	0.96	1.00	1.152
		대상토지는 표준지와 비교시 획지조건(형상 및 경사 등)에서 우세하며, 행정적조건(점도 구역 저축 등)에서 열세합니다.					

일련 번호	비교 표준지 기호	개별요인 비교				누계치
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
4	D	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
		대상토지는 표준지와 비교시 행정적조건(용도지역 등)에서 열세합니다.				

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인의 보정 필요성과 근거

① 일반적으로 공시지가 수준은 현실적인 적정시세와 격차를 보이는 바, 대상토지 및 비교 표준지와 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 적정 시세수준으로 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 가격자료(평가사례)

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#1	마산합포구 진북면 대티리 755	169	전	생산관리	법원경매	47,000	2023.11.28	-
#2	마산합포구 진북면 대티리 704	1,458	답	생산관리	담보	71,000	2022.02.21	-
#3	마산합포구 진북면 정현리 71-2	1,164	전	보전관리	기타	94,000	2020.02.07	-
#4	마산합포구 진북면 정현리 234	146	전	보전관리	법원경매	81,000	2021.08.03	-
#5	마산합포구 진북면 정현리 63-2	1,185	전	계획관리	담보	119,000	2021.06.16	-
#6	마산합포구 진북면 정현리 259-3	899	전	계획관리	담보	118,000	2023.02.23	-
#7	마산합포구 진북면 대티리 산239-1	2,182	임	농림지역	법원경매	2,100	2023.11.28	-
#8	마산합포구 진북면 대티리 산25	11,702	임	농림지역	법원경매	1,900	2023.09.27	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 인근지역 유사토지 지가수준

인근지역 지가수준	생산관리 : @45,000원/㎡ ~ @55,000원/㎡
	보전관리 : @60,000원/㎡ ~ @70,000원/㎡
	계획관리 : @165,000원/㎡ ~ @180,000원/㎡
	농림지역(임야) : @1,800원/㎡ ~ @2,000원/㎡

## 4) 경매 통계자료

[ 출처 : 부동산태인 ]

소재지	기간	구분	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상남도 창원시 마산합포구	최근 1년간	답	55.89	18
		전	70.16	7
		임야	62.13	20

## 5) 그 밖의 요인 보정

### 가) 그 밖의 요인 보정 방식

그 밖의 요인 보정치	평가사례(거래사례)기준 표준지가액*
	표준지의 기준시점 현재가액*

\* 평가사례(거래사례)기준 표준지가액 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

\* 표준지의 기준시점 현재가액 = 공시지가 × 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나) 그 밖의 요인 보정 사례 선정

### (1) 사례선정 기준

인근지역의 기준시점 당시 적정시세를 반영하고 있는 사례로서, 대상토지 및 비교표준지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등 가치형성요인이 유사한 사례를 선정하였습니다.

### (2) 사례선정

비교표준지 기호	사례선정
A	#1<평가사례>
B	#3<평가사례>
C	#5<평가사례>
D	#7<평가사례>

## 다) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 #1	47,000	1.00074	1.00	1.000	47,034	1.671	
표준지 A	27,900	1.00837			28,133		
산정 내역	시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 생산관리		2023.11.28 ~ 2024.01.05		0.074%	1.00074
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.00
	개별요인	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례와 비교시 대등합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 비교표준지 B

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 #3	94,000	1.05261	1.00	0.680	67,282	4.606	
표준지 B	14,600	1.00051			14,607		
산정내역	시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 보전관리		2020.02.07 ~ 2024.01.05		5.261%	1.05261
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.00
	개별요인	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		0.85	1.00	0.80	1.00	1.00	0.680
비교표준지는 사례와 비교시 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 및 경사 등)에서 열세합니다.							

## - 비교표준지 C

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 #5	119,000	1.08422	1.00	1.152	148,633	2.047	
표준지 C	71,000	1.02262			72,606		
산정내역	시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 계획관리		2021.06.16 ~ 2024.01.05		8.422%	1.08422
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.00
	개별요인	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.20	1.00	1.00	0.96	1.00	1.152
비교표준지는 사례와 비교시 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 열세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 비교표준지 D

구분	기준단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	
사례 #7	2,100	0.99960	1.00	1.000	2,099	1.792	
표준지 D	1,180	0.99256			1,171		
산 정 내 외	시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 농림지역		2023.11.28 ~ 2024.01.05		-0.040%	0.99960
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등합니다.					1.00
	개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계	
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
비교표준지는 사례와 비교시 대등합니다.							

## 라) 그 밖의 요인 보정치 결정

사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
A	1.67	-
B	4.60	-
C	2.04	-
D	1.79	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	27,900	1.00837	1.00	1.050	1.67	49,332	49,000
2	B	14,600	1.00051	1.00	1.000	4.60	67,194	67,000
3	C	71,000	1.02262	1.00	1.116	2.04	165,297	165,000
4	D	1,180	0.99256	1.00	0.960	1.79	2,012	2,000

## 아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	46 * 2/5	49,000	901,600	‘서영배’ 지분
2	1,008 * 2/5	67,000	27,014,400	‘서영배’ 지분
3	545 * 2/5	165,000	35,970,000	‘서영배’ 지분
4	13,388 * 1/5	2,000	5,355,200	‘서영배’ 지분
합 계			69,241,200	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례의 선정

#### 1) 거래사례 선정기준

대상토지와 인근지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 가장 유사하고, 최근 적정시세를 반영한 사례를 선정하였습니다.

#### 2) 사례 선정

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 (경상남도 창원시)	용도지역 /지목	토지 (㎡)	건물 (㎡)	토지 거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점	비고
a	마산합포구 진북면 인곡리 570-1	생산관리 /답	330	-	45,454	15,000,000	2023.01.18	선정
b	마산합포구 진북면 인곡리 1045-2	보전관리 /답	133	-	90,225	12,000,000	2020.02.12	선정
c	마산합포구 진북면 대평리 282-10	계획관리 /답	143	-	146,853	21,000,000	2022.01.03	선정
d	마산합포구 진북면 대티리 산154	농림지역 /임야	1,934 /3,868	-	2,129	4,119,000	2023.03.20	선정

### 나. 사정보정

본 거래사례는 적절한 시세를 반영한 거래사례로서 사정보정이 필요치 않습니다.

(사정보정치:1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정(지가변동률)

지역	용도지역	기간	변동률(%)	시점수정치
경상남도 창원시 마산합포구	생산관리	2023.01.18 ~ 2024.01.05	0.976	1.00976
	보전관리	2020.02.12 ~ 2024.01.05	5.257	1.05257
	계획관리	2022.01.03 ~ 2024.01.05	6.014	1.06014
	농림지역	2023.05.15 ~ 2024.01.05	-0.446	0.99554

## 라. 지역요인의 비교

본건 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 마. 개별요인의 비교

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교					누계치
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	a	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.					
2	b	0.85	1.00	0.90	1.00	1.00	0.765
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세합니다.					
3	c	1.20	1.00	1.10	0.93	1.00	1.227
		대상토지는 사례와 비교시 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 열세합니다					

일련 번호	사례 기호	개별요인 비교				누계치
		접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	a	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
		대상토지는 사례와 비교시 행정적조건(용도지역 등)에서 열세합니다.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	45,454	1.00	1.00976	1.00	1.155	53,012	53,000	-
2	90,225	1.00	1.05257	1.00	0.765	72,651	72,000	-
3	146,853	1.00	1.06014	1.00	1.227	191,025	191,000	-
4	2,129	1.00	0.99554	1.00	0.960	2,034	2,000	-

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	46 * 2/5	53,000	975,200	'서영배' 지분
2	1,008 * 2/5	72,000	29,030,400	'서영배' 지분
3	545 * 2/5	191,000	41,638,000	'서영배' 지분
4	13,388 * 1/5	2,000	5,355,200	'서영배' 지분
합 계			76,998,800	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

### 가. 시산가액(단위:원)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액	비 고
1~4	69,241,200	76,998,800	‘서영배’ 지분

### 나. 합리성 검토

상기와 같이 시산가액이 각각 산출 되었는데, 각 방법에서 적용된 요인비교 및 가액 보정작업 등이 적절하게 이루어진 것으로 판단되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본 감정평가에 적용할 토지가액으로 결정하고자 합니다.

### 다. 토지가액의 결정

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
1	46 * 2/5	49,000	901,600	‘서영배’ 지분
2	1,008 * 2/5	67,000	27,014,400	‘서영배’ 지분
3	545 * 2/5	165,000	35,970,000	‘서영배’ 지분
4	13,388 * 1/5	2,000	5,355,200	‘서영배’ 지분
합 계			69,241,200	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	일련번호(1)	46 * 2/5	49,000	901,600	‘서영배’ 지분
	일련번호(2)	1,008 * 2/5	67,000	27,014,400	‘서영배’ 지분
	일련번호(3)	545 * 2/5	165,000	35,970,000	‘서영배’ 지분
	일련번호(4)	13,388 * 1/5	2,000	5,355,200	‘서영배’ 지분
합 계			69,241,200		

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지와 제시외건물을 합산한 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	670	전	생산관리지역	2 46x-	18.4	49,000	901,600	
2	"	749-1	답	보전관리지역	2 1,008x-	403.2	67,000	27,014,400	
3	"	365-1	전	계획관리지역	2 545x-	218	165,000	35,970,000	접도구역 저촉
4	"	산239	임야	농림지역 보전관리지역	1 13,388x-	2,677.6	2,000	5,355,200	
<b>합 계</b>				이	하	여	백	<b>₩69,241,200.-</b>	

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 정현리에 산재되어 있는 토지로서, 부근은 농경지 및 단독주택 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

일련번호(1) : 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

일련번호(2) : 본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

일련번호(3) : 본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

일련번호(4) : 본건까지 차량 출입 불가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 완경사지대 내 사다리형 토지로서, 전으로 이용중 입니다.

일련번호(2) : 완경사지대 내 부정형 토지로서, 전으로 이용중 입니다.

일련번호(3) : 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 전으로 이용중 입니다.

일련번호(4) : 급경사지대 내 사다리형 토지로서, 자연림으로 이용중 입니다.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(1,2) : 본건 동측으로 노폭 약1m 내외의 도로와 접합니다.

일련번호(2) : 맹지이나, 인접토지를 경유하여 접근가능합니다.

일련번호(3) : 서측으로 왕복2차선 아스팔트 포장도로와 접합니다.

일련번호(4) : 지적도상 맹지 상태입니다.

# 토지 감정요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호(2) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(정삼 1천)<소하천정비법>.

일련번호(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2018-09-05)<도로법>.

일련번호(4) : 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 600m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

없습니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

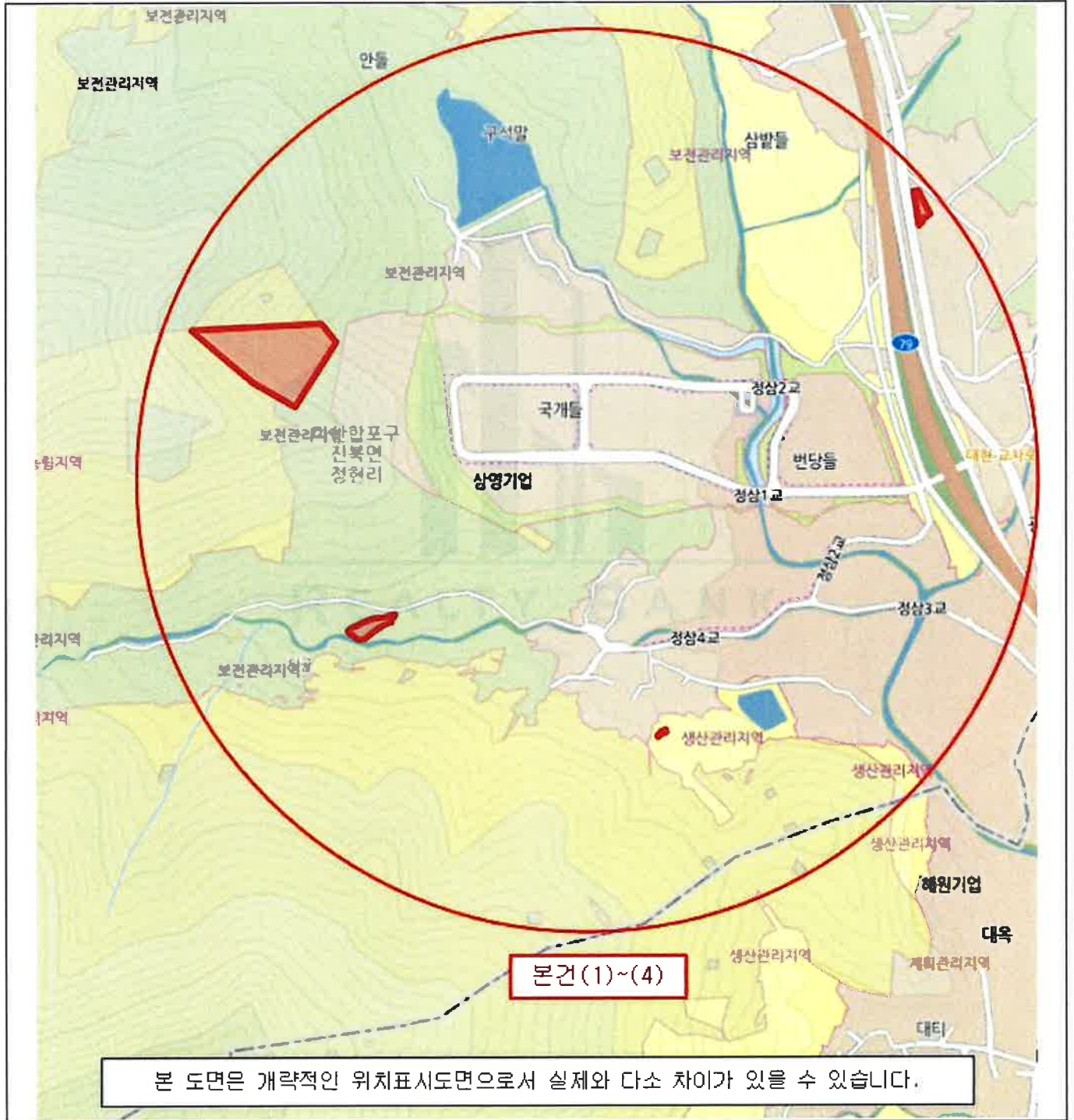
임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 없습니다.

# 광역 위치도



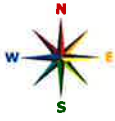
소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리 670번지 외
-----	--------------------------------



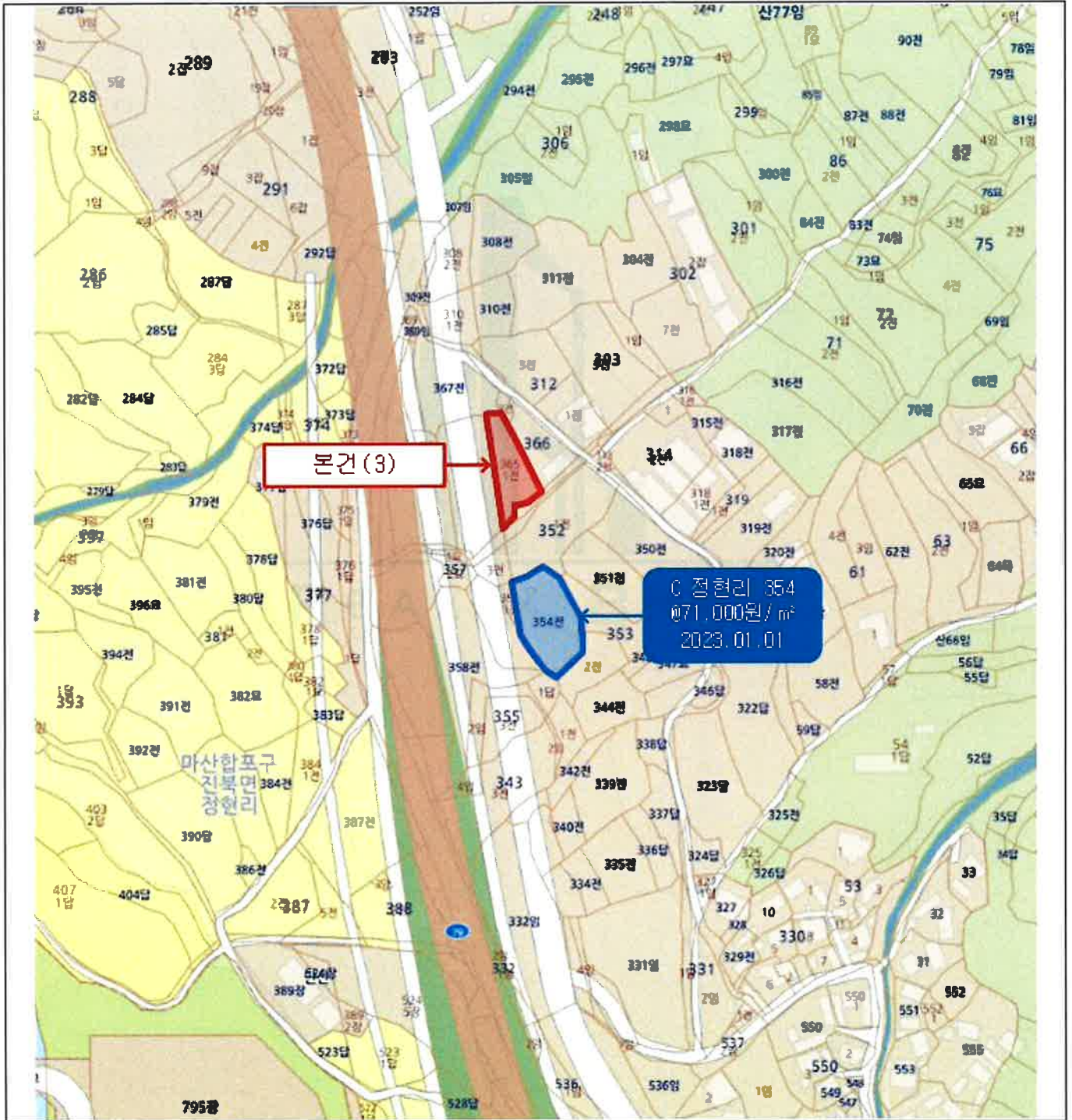
본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



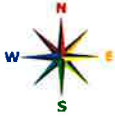
# 상세위치도(2)



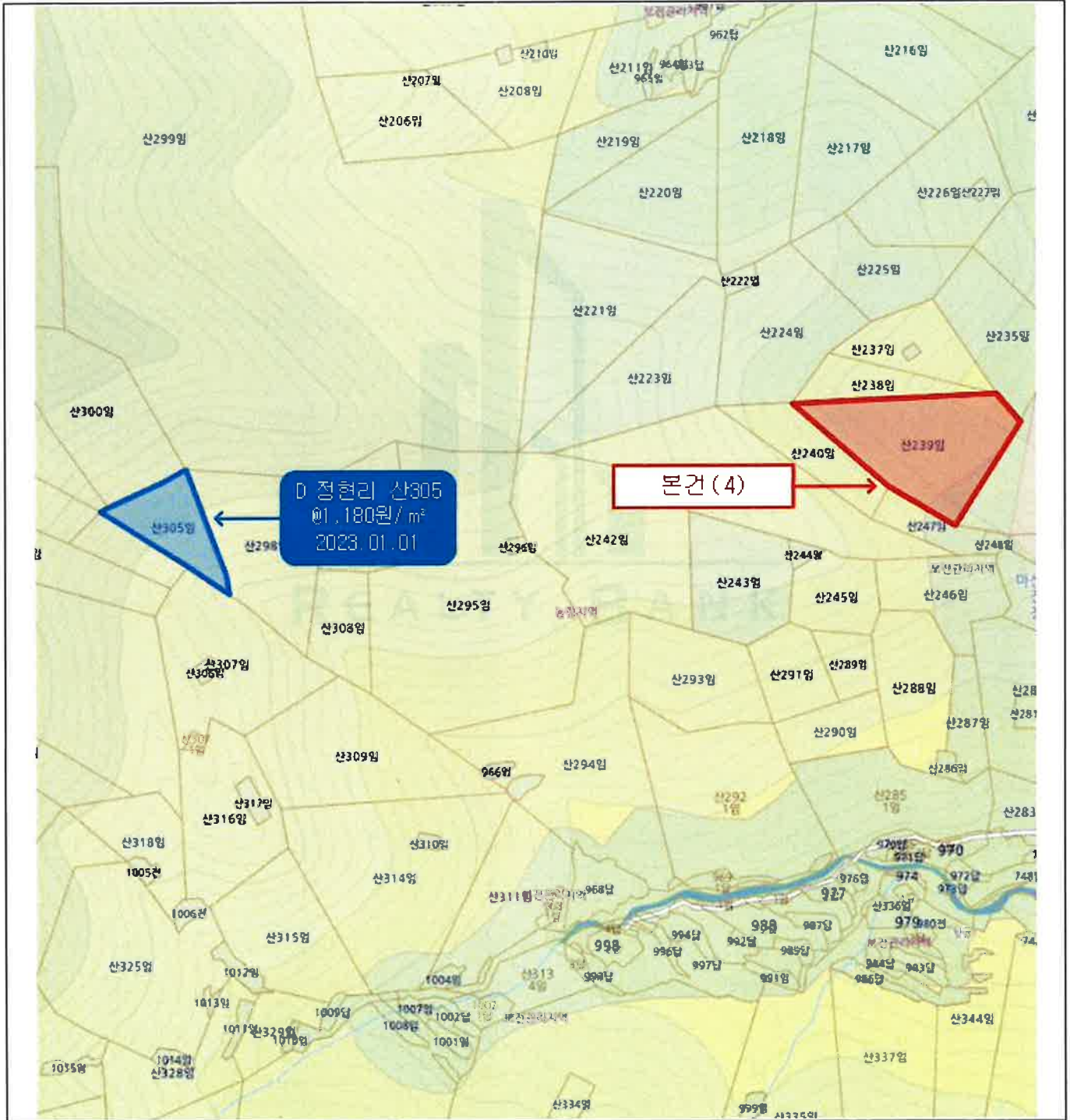
소재지 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리 670번지 외



# 상세 위치도(3)

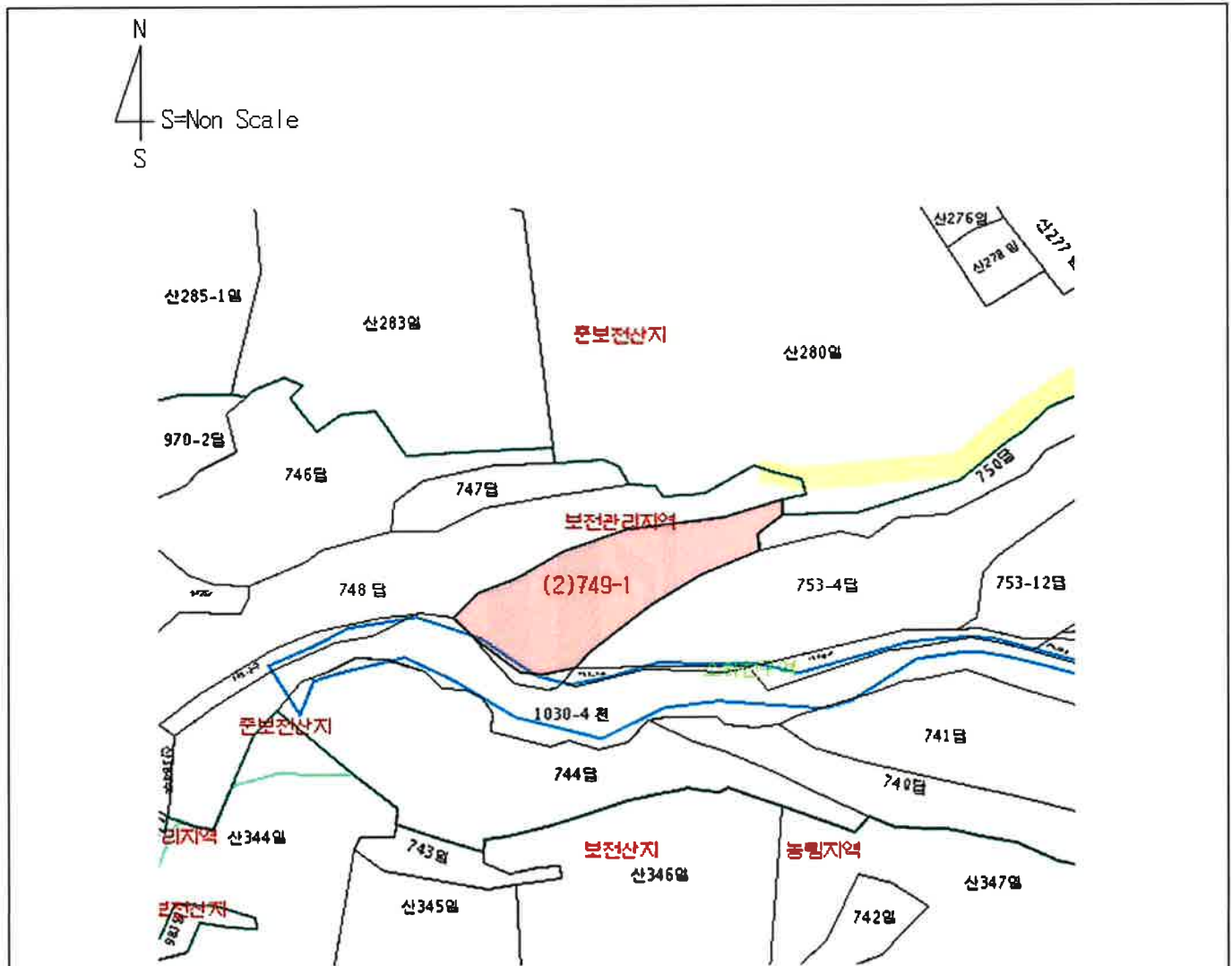


소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리 670번지 외
-----	--------------------------------




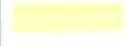









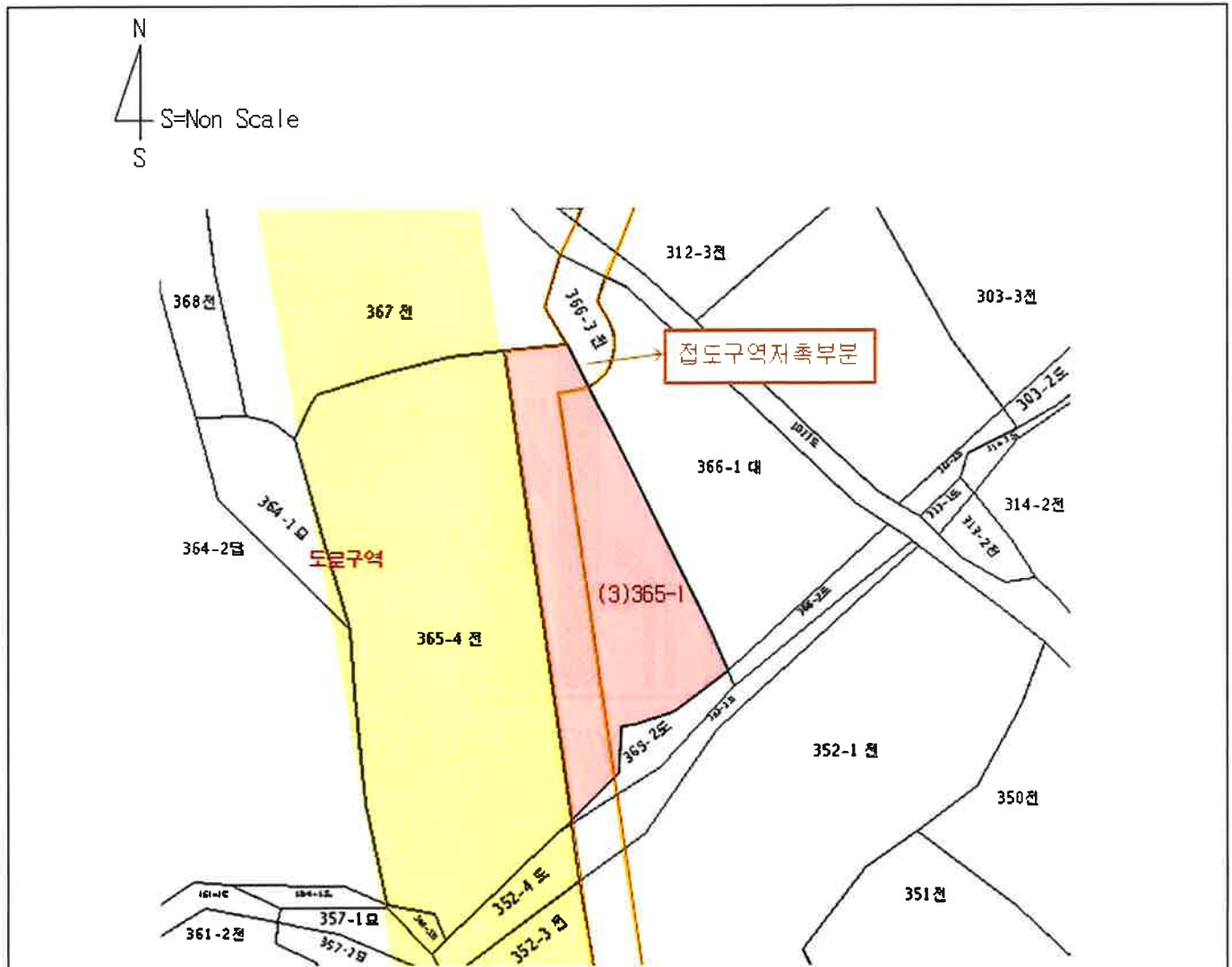
# 지 적 도(749-1번지)












본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가제외건물(미등기)

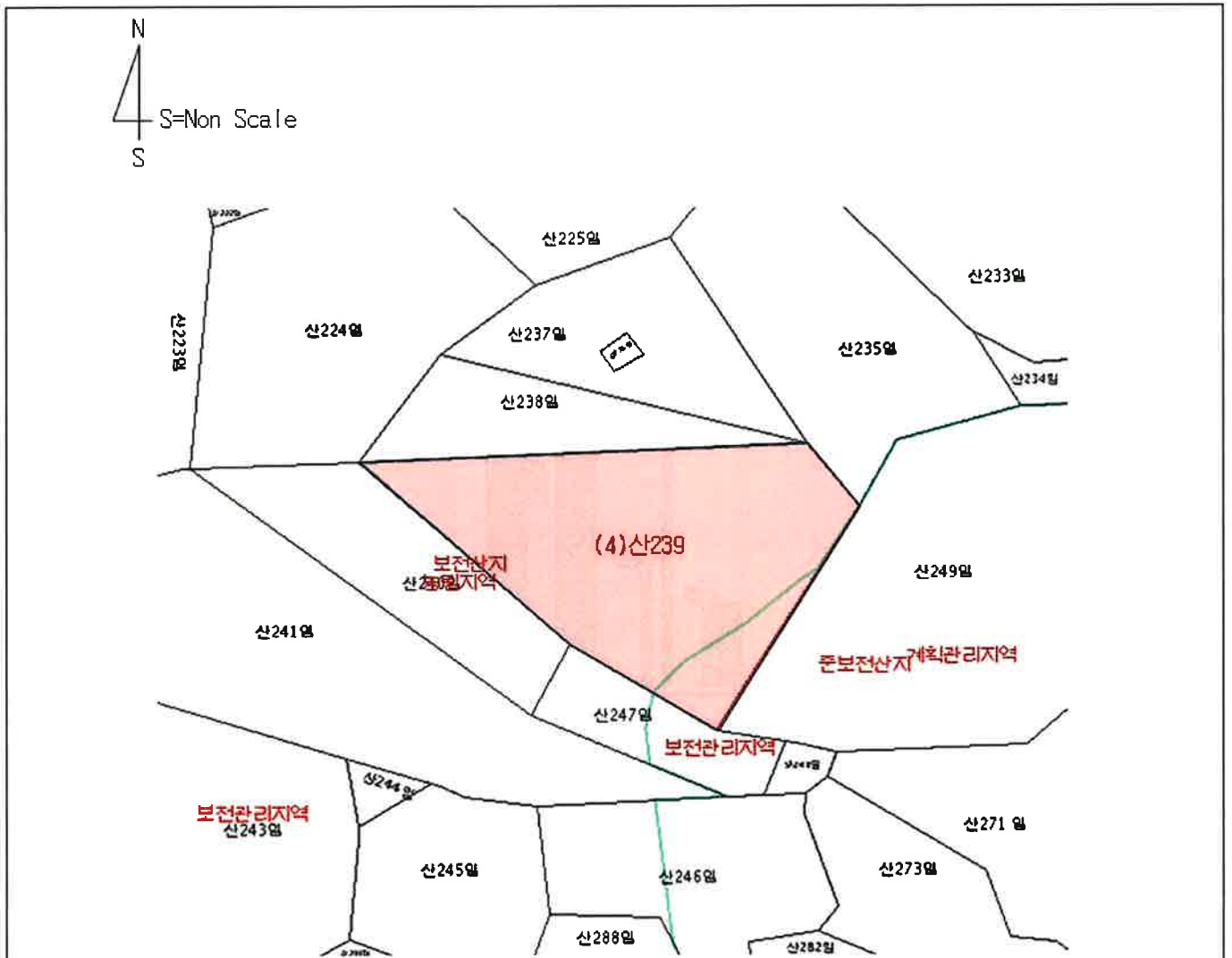
# 지 적 도 (365-1번지)












본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례		본건토지		하천 및 소하천		감정평가건물 3층이상
		도로선		감정평가건물 1층		감정평가채외건물(등기)
		계획도로선		감정평가건물 2층		감정평가채외건물(미등기)

# 지 적 도(산239번지)



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

범 례	 본건토지	 하천 및 소하천	 감정평가건물 3층이상
	 도로선	 감정평가건물 1층	 감정평가제외건물(등기)
	 계획도로선	 감정평가건물 2층	 감정평가제외건물(미등기)

# 사 진 용 지



일련번호(1)



일련번호(1)

# 사 진 용 지



일련번호(2)



일련번호(2)

# 사 진 용 지



일련번호(2)



일련번호(3)

# 사 진 용 지



일련번호(3)



일련번호(3)

# 사 진 용 지



일련번호(3)



일련번호(3)

# 사 진 용 지



일련번호(4)



일련번호(4)

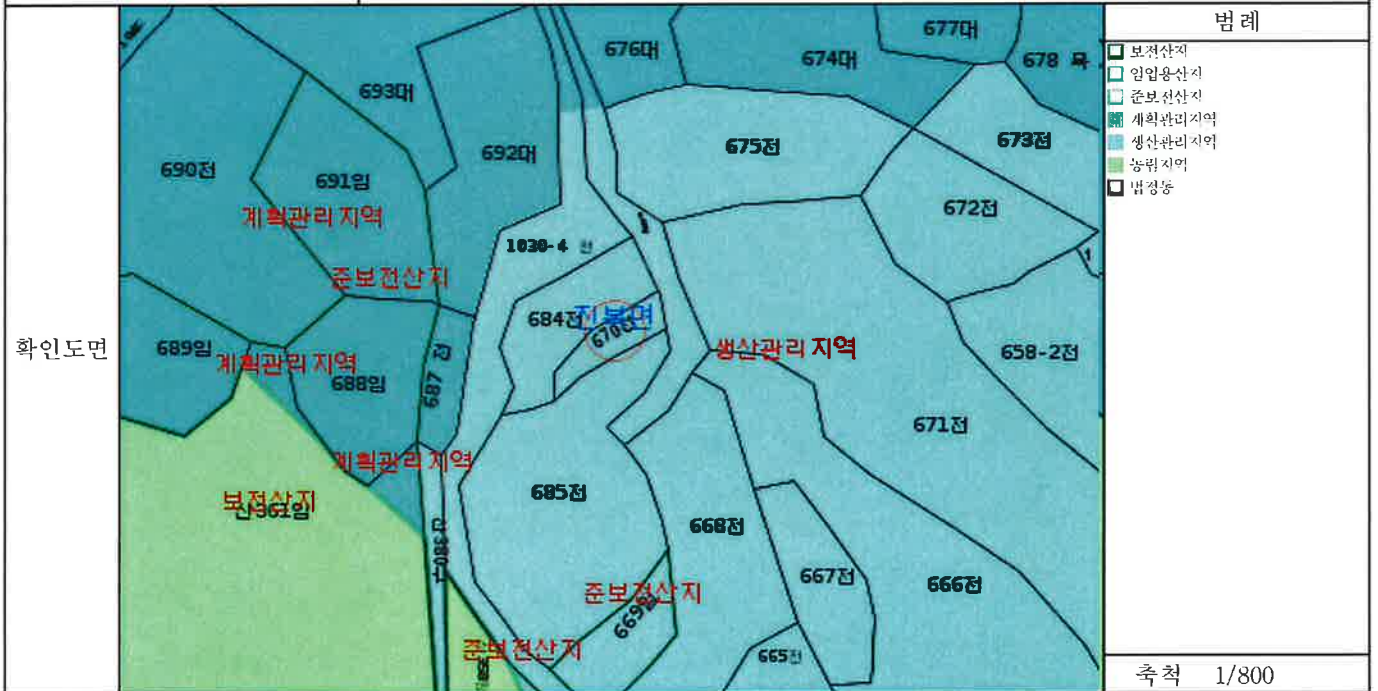


발급번호 : 202348125009573313

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 12/ 28


<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간		
				1 일		
신청인	성명	리얼티뱅크감정평가 법인	주소	경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층 (망덕리)		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리			670	전	46.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [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]				



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

2023/ 12/ 28

경 상 남 도    창 원 시    마 산 합 포



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 : 202348125009573333

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 12/ 28

# 토지이용계획확인서

처리기간  
1 일

신청인	성명	리얼티뱅크감정평가 법인	주소	경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층 (망덕리)
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	749-1	답	1,008.0

지역·지구등 지경여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	보전관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.소하천구역(정삼 1천)<소하천정비법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------

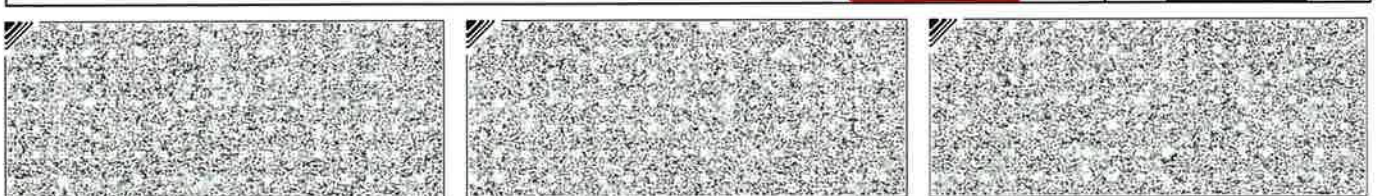


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 12/ 28

경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구청장인장

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 : 202348125009573348

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 12/ 28

# 토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	리얼티뱅크감정평가 법인	주소	경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층 (망덕리)
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	365-1	진	545.0

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>. 가축사육제한구역(그외지역 300m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>. 접도구역(2018-09-05)<도로법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------

범례

- 준보전산지
- 계획관리지역
- 생산관리지역
- 보전관리지역
- 도로구역
- 접도구역
- 소하천구역
- 법정동

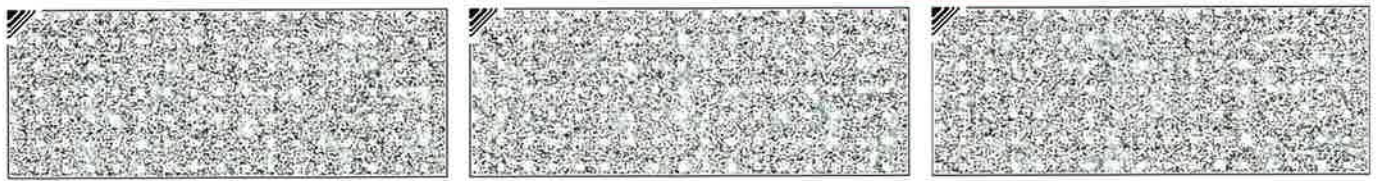
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2023/ 12/ 28

경 상 남 도    창 원 시    마 산 합 포

창원시  
마산합포구  
구청장인장

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.

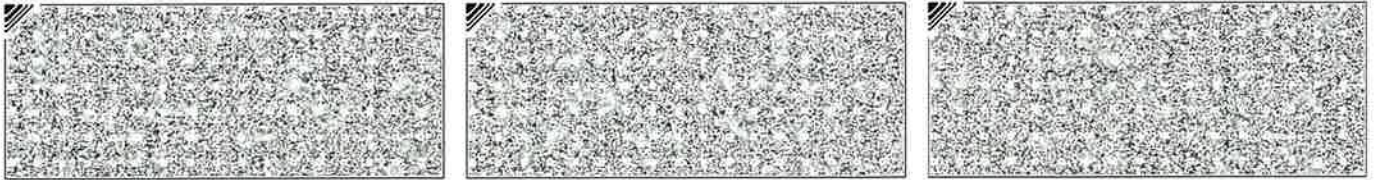


발급번호 : 202348125009573358

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 12/ 28

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	리얼터뱅크감정평가법인	주소	경상남도 김해시 주촌면 골든루트로129번길 157, 2층 (땅덕리)	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리		산 239	임야	13,388.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역, 보전관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 600m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 800m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 보전산지</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 임업용산지</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 준보전산지</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 계획관리지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 보전관리지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 농림지역</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; background-color: white;"></span> 변경동</li> </ul>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2023/ 12/ 28</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도    창 원 시    마 산 합 포</p>					<p>축척 1/3000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p style="text-align: center;">수 수 료 전 자 결 제 민 원</p>



◆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.

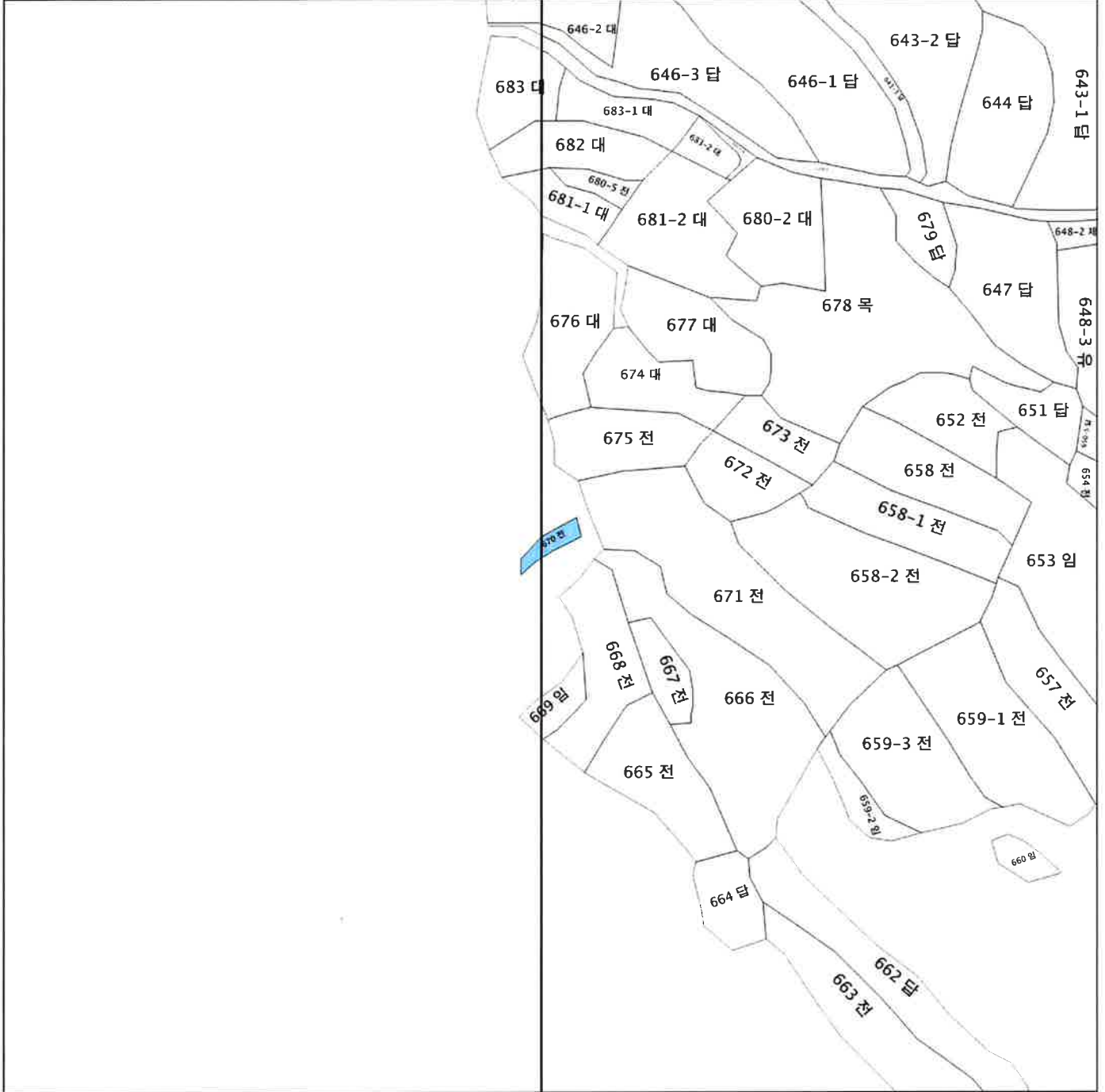


문서확인번호 : 1703-7445-7505-6783



### 지적도 등본

발급번호	202348125009573306	처리시각	15시 46분 55초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	지번	670번지	축척	등폭:1/1200 출력:1/1200



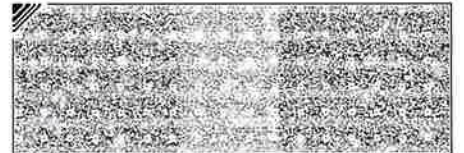
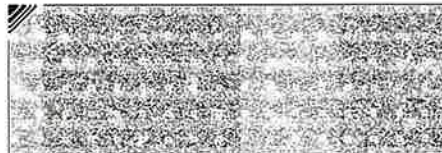
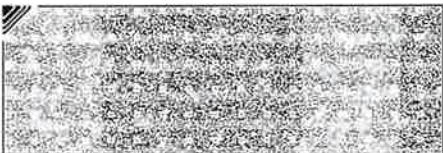
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 12월 28일

경상남도 창원시 마산합포구청



◆ 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.



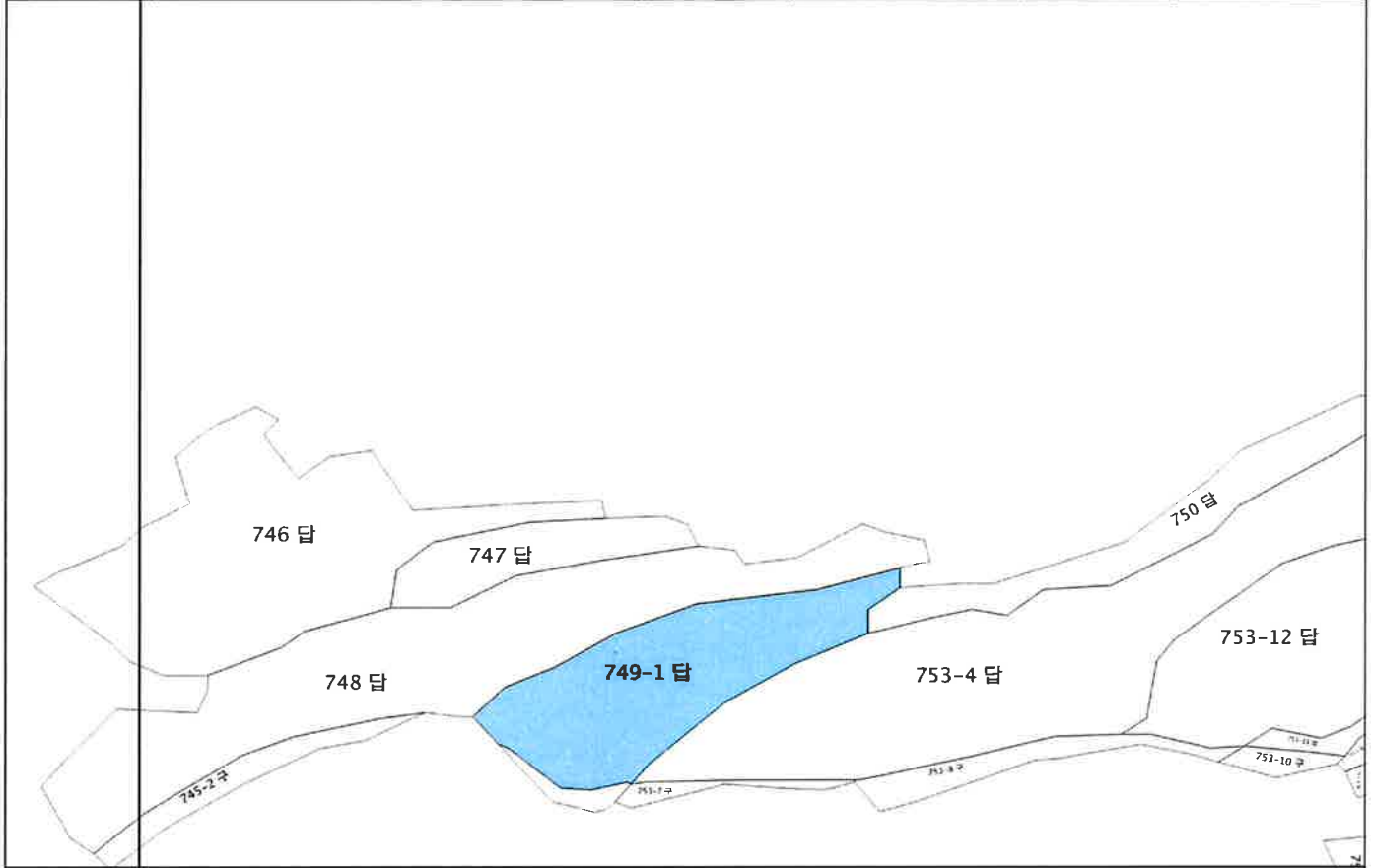


문서확인번호 : 1703-7447-4782-6008



### 지적도 등본

발급번호	202348125009573323	처리시각	15시 49분 49초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	지번	749-1번지	축척	등록: 1/1200 출력: 1/1200



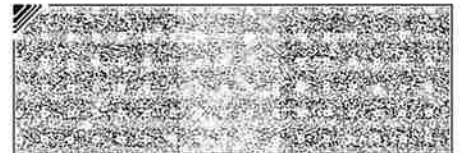
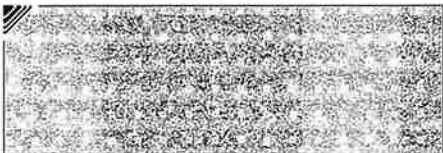
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 12월 28일

경상남도 창원시 마산합포구청



◆ 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.



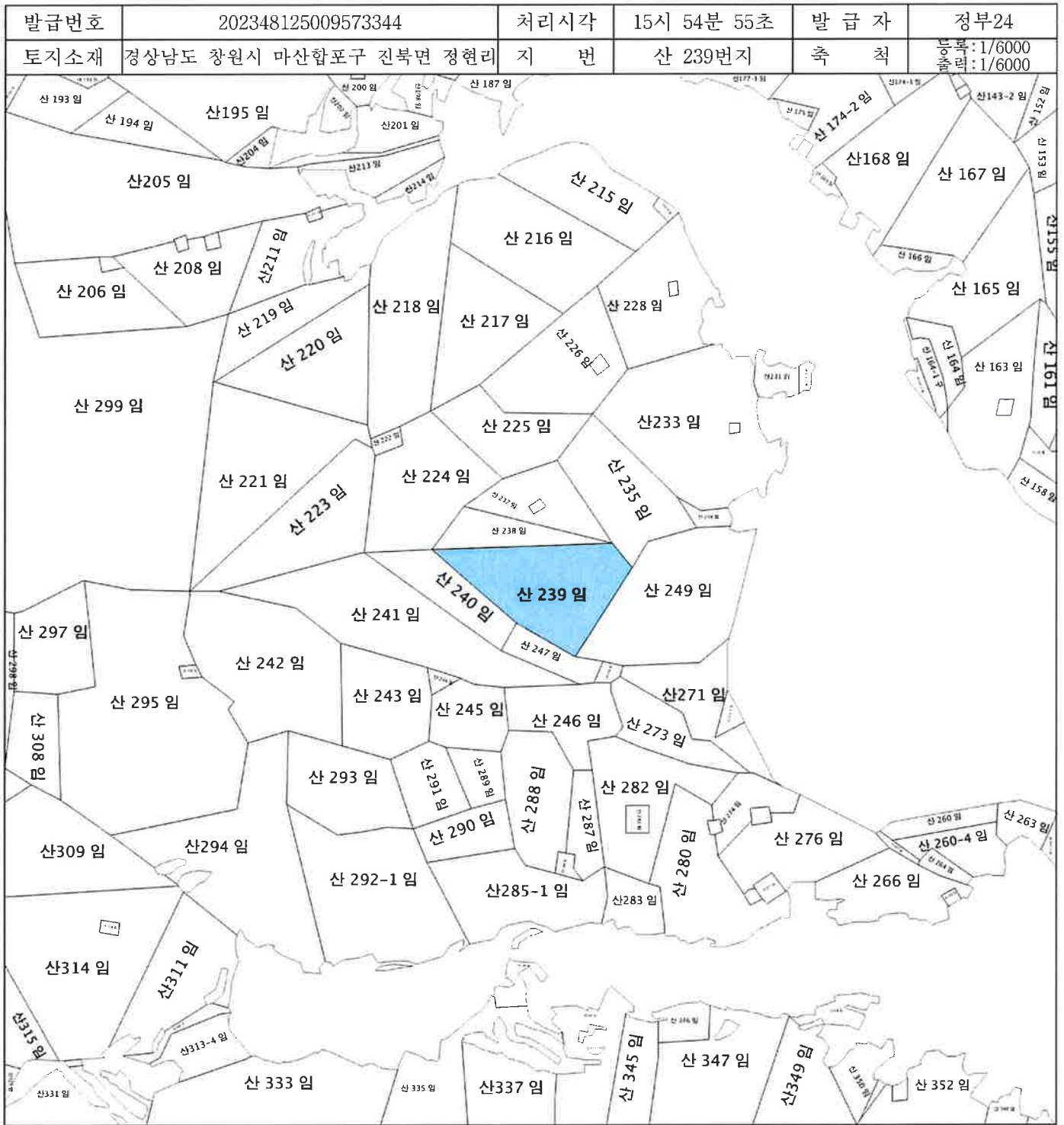




문서확인번호 : 1703-7450-5663-9339



# 임야도 등본



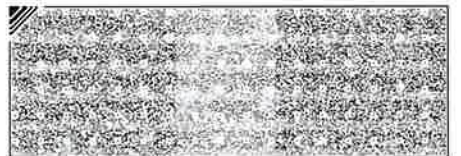
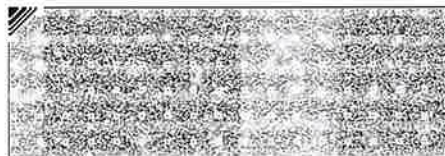
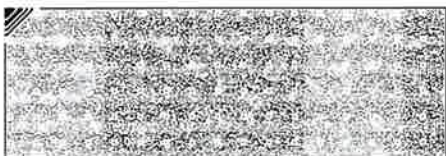
임야도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

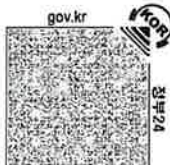
2023년 12월 28일

경상남도 창원시 마산합포구청



◆ 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.





고유번호	4812533035-10670-0000
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리
지번	670
축척	1:1200

# 토지 대장

도면번호	13	발급번호	202348125-00957-3300
장번호	2-1	처리시각	15시 46분 26초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호
			변동 일자	변동 원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호					
(01)	*46*	(40) 1931년 11월 30일	1913년 08월 12일		황제웅						
전		지목변경	(01)사정								
(01)	*46*	(50) 1991년 01월 01일	1993년 12월 11일		779						
전		행정구역명칭변경	(15) 법률제호명의변경		김진자						280821-2*****
(01)	*46*	(51) 1995년 01월 01일	1993년 12월 13일		779						
전		창원군 진북면에서 행정관할구역변경	(02) 소유권보존		김진자						280821-2*****
(01)	*46*	(51) 2001년 01월 01일	2016년 04월 27일		서울특별시 강북구 오현로 208, 302동 503호 (반동, 반동주공아파트)						
전		마산시 함포구에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전		서경자 외 4인						460428-2*****
등급수정 년월일	1984. 07. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.				
토지등급 (기준수확량등급)	93	95	100	103	104	108	113				
개별공시지가(원/㎡)	19900	24100	25700	26700	28800	31800	30100				

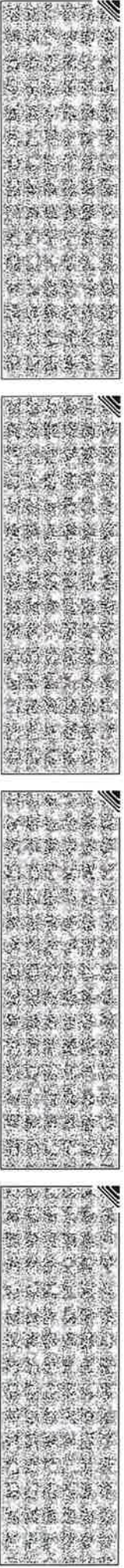
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 12월 28일

## 경상남도 창원시 마산합포구청

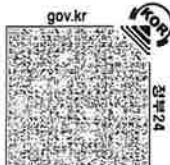


◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.









고유번호	4812533035-10749-0001
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리
지번	749-1

토지 표시	축척	1:1200
-------	----	--------

도면번호	18	발급번호	202348125-00957-3326
장번호	2-1	처리시각	15시 50분 22초
비고		발급자	인터넷민원

# 토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			번	동원인			
(02)	*1008*	(20) 1958년 08월 08일	1944년 10월 27일	553			
담		분할되어 본번에 -2를 부함	(03) 소유권이전	김정중태랑			
(02)	*1008*	(50) 1991년 01월 01일	1993년 12월 13일	779			
담		행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	김진자			
(02)	*1008*	(51) 1995년 01월 01일	2016년 04월 27일		서울특별시 강북구 오현로 208, 302동 503호 (반동, 반동주공아파트)		
담		창원군 진북면에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	서경자 외 4인			
(02)	*1008*	(51) 2001년 01월 01일	2019년 10월 01일		경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 죽암동길 167		
담		마산시 함포구에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	서영배 외 4인			
등급수정 년월일	1981. 07. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정			
토지등급 (기준수확량등급)	(23)	93	95	100			
개별공시지가(기준일)	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	9900	12000	13000	13000	14000	15500	14600

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 12월 28일

## 경상남도 창원시 마산합포구청



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	4812533035-10749-0001		정 번호	1	
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	지번	749-1	비 고	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	주소	소유자	등록번호
	변 동 원 인				
000002	2016년 04월 27일	1/5	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 죽암동길 167		480312-1*****
	(03) 소유권이전				서영배
000003	2016년 04월 27일	1/5	경상남도 양산시 물금읍 오봉로 185, 103동 201호(근로자복지아파트)		630122-1*****
	(03) 소유권이전				황판순
000004	2016년 04월 27일	1/5	경상남도 양산시 물금읍 오봉로 165, 101동 1402호(범어대동타운)		650613-1*****
	(03) 소유권이전				황태근
000005	2016년 04월 27일	1/5	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 오정거길 33, 101동 606호(혜창한미음비치)		700918-2*****
	(03) 소유권이전				황정욱
000006	2019년 10월 01일	1/5	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 죽암동길 167		480312-1*****
	(03) 소유권이전				서영배
			--- 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	4812533035-10365-0001
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리
지번	365-1
축척	1:1200

도면번호	11	발급번호	202348125-00957-3337
장번호	2-1	처리시각	15시 52분 29초
비고		발급자	인터넷민원

## 토지 표시

## 소유자

### 변동일자

### 주소

### 변동원인

### 성명 또는 명칭

### 등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호									
			변동원인	성명 또는 명칭												
(01)	*1660*	(20) 1958년 08월 08일	1931년 01월 31일	768												
전		분할되어 본번에 -2, -3을 부함	(03) 소유권이전	염제광												
(01)	*1660*	(50) 1991년 01월 01일	1993년 12월 13일	779												
전		행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	김진자			280821-2*****									
(01)	*1660*	(51) 1995년 01월 01일	2016년 04월 27일	서울특별시 강북구 오현로 208, 302동 503호 (본동, 변동주공아파트)												
전		창원군 진북면에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	서경자 외 4인			460428-2*****									
(01)	*1660*	(51) 2001년 01월 01일	2019년 10월 01일	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 죽암동길 167												
전		마산시 함포구에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	서영배 외 4인			480312-1*****									
등기수정 년월일	1984. 07. 01.	수정	1989. 01. 01.	수정	1990. 01. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 01. 01.	수정	1992. 06. 01.	수정	1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정
토지등급 (기준수확량등급)	93		95		100		103		107		115		119		123	
개별공시지가(원)	2017년 01월 01일	50500	2018년 01월 01일	59800	2019년 01월 01일	65500	2020년 01월 01일	67800	2021년 01월 01일	73000	2022년 01월 01일	78600	2023년 01월 01일	74100		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 12월 28일

## 경상남도 창원시 마산합포구청



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	4812533035-10365-0001		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리		
지번	365-1	축척	1:1200

# 토지 대장

도면번호	11	발급번호	202348125-00957-3337
장번호	2-2	처리시각	15시 52분 29초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자		등록번호
			변동일자	변동원인	성명 또는 명칭	주소	
(01) 전	*545*	(20) 2005년 04월 12일 분할되어 본번에 -4를 부함					
(01) 전	*545*	(51) 2010년 07월 01일 마산시에서 행정관할구역변경					
		---- 이하 여백 ----					

등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2023년 12월 28일

## 경상남도 창원시 마산합포구청



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	4812533035-10365-0001		장 번호	1	
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	지번	365-1	비 고	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	주 소	소유자	등록번호
	변 동 원 인				성명 또는 명칭
000002	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 죽암동길 167	서영배	480312-1*****
000003	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 양산시 물금읍 오봉로 185, 103동 201호(근로자복지아파트)	서영배	630122-1*****
000004	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 양산시 물금읍 오봉로 165, 101동 1402호(범어대동타운)	서영배	650613-1*****
000005	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 오정1길 33, 101동 606호(혜창한미음비치)	서영배	700918-2*****
000006	2019년 10월 01일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 죽암동길 167	서영배	480312-1*****
			--- 이하 여백 ---		

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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	4812533035-20239-0000		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리		
지번	산 239	축척	1:6000

## 임야 대장

도면번호	2	발급번호	202348125-00957-3345
장번호	2-1	처리시각	15시 55분 00초
비고	소유자 인타넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소	등록번호	
			변동원인	일			
(05) 임야	*13388*	행정구역명칭변경	(01)사정	1917년 11월 10일	황귀연	779	
(05) 임야	*13388*		(15)법률제호명의변경	1993년 12월 11일			
(05) 임야	*13388*		1993년 12월 13일	779			
(05) 임야	*13388*	창원군 진북면에서 행정관할구역변경	(02)소유권보존	2016년 04월 27일	서울특별시 강북구 오현로 208, 302동 503호 (반동, 반동주공아파트)	280821-2*****	
(05) 임야	*13388*		(03)소유권이전	2016년 04월 27일			
임야	*13388*	마산시 합포구에서 행정관할구역변경					서경자 외 4인
등급수정 년월일	1984.07.01. 수정	1987.05.01. 수정	1989.01.01. 수정	1992.01.01. 수정			
토지통급 (기준수확량등급)	20	30	40	43			
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	
개별공시지가(원/㎡)	1130	1150	1150	1170	1240	1360	
						1280	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2023년 12월 28일



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	4812533035-20239-0000		장 번호	1	
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리	지번	산 239	비 고	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	주 소	소유자	등록번호 성명 또는 명칭
	변 동 원 인				
000001	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	서울특별시 강북구 오현로 208, 302동 503호 (반동, 반동주공아파트)	460428-2***** 서경자	
000002	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 죽암동길 167	480312-1***** 서영배	
000003	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 양산시 물금읍 오봉로 185, 103동 201호(근로자복지아파트)	630122-1***** 황판순	
000004	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 양산시 물금읍 오봉로 165, 101동 1402호(범어대동타운)	650613-1***** 황태근	
000005	2016년 04월 27일 (03) 소유권이전	1/5	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 요정1길 33, 101동 606호(해창한마음비치)	700918-2***** 황정욱	
			--- 이하 여백 ---		

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



# 회 보 서

우)51439 경상남도 창원시 성산구 중앙대로228번길 6 3층(신월동, 센트럴빌딩)  
E-Mail : rb1007@kapaland.co.kr

TEL. 055-716-0070  
FAX. 055-275-9155

문서번호 : 231228-12-0301

시행일자 : 2024-01-09

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.12.27자 귀 제 『2023타경107107』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서영배 소유물건(2023타경107107)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사



# 수수료 청구서

( 전화: 055-716-0070, FAX: 055-275-9155 )

문서번호 : 231228-12-0301

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.12.27 자 귀 제 『

2023타경107107

』 호로

의뢰하신 『

경상남도 창원시 마산합포구 진북면 정현리 670

』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	290,000		
실 비	여 비	기본수수료 ≒290,000	
	토지조사비		106,000
	물건조사비		-
	공부발급비		4,000
	기타 실비		12,000
소 계	122,000		
특 별 용 역 비	-		
공 급 가 액	412,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	41,200		
합 계	453,200		
기납부 착수금	-		
정 산 청 구 액	453,200		

붙 임 : 감정평가서

※ 송 금 처 ※



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경남지사

