

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
건명:	김정옥 외 1명 소유물건 (2024타경106552)
평가서번호:	중앙 172024-1101-002

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



### (주)중앙감정평가법인

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

## (토지)감정평가표

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

감정평가사 강명수

강명수



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	삼억육천일백삼십이만팔천원정 (₩361,328,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규	감정평가목적	경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정옥 외 1명 (2024타경106552)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.11.04	2024.11.03 ~2024.11.04	2024.11.05		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,053	토지	2,053	176,000	361,328,000
			이	하 여	백	
	합계					₩361,328,000

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

심사자 : 감정평가사

김유진



# (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 구산면 마전리 합 계	76-1	답	자연환경보전지역	2,053	2,053	176,000	361,328,000	
								₩361,328,000 - 이 하 여 백 -	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 소재 '구산초등학교 구서분교' 동측 인근에 위치하는 토지로서, 창원지방법원 마산지원의 법원경매 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 2024년 11월 04일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 11월 03일 ~ 2024년 11월 04일에 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 토지는 공부상 '답' 이나, 현황은 일부 휴경지 상태이며, 지상에 자생한 것으로 추정되는 수목이 수주 소재함.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	마전리 76-1	2,053	답	답	자연환경	세로(불)	부정형 평 지	98,800	-
합계	-	2,053	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

### 2. 토지의 개황

#### 가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 소재 '구산초등학교 구서분교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 취락가, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

#### 나. 교통상황 및 접근성

본건까지 소형 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

#### 다. 형상 및 이용상황

부정형의 토지로서 인접 도로보다는 다소 저지이나, 자체지면은 평탄하고 토질 및 지반은 보통이며, 농경지 및 일부 휴경지 상태임.

#### 라. 접면도로 상태

본건 북측으로 콘크리트 포장도로에 접함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 토지이용계획사항

자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(구산초등학교 구산분교장)〈교육환경 보호에 관한 법률〉.

### 바. 제시목록 외의 물건

없음.

### 사. 공부와의 차이

없음.

### 아. 기타사항

의견란 3페이지 '7. 그 밖의 사항' 참조.

## 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 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	마전리 78-1	2,393	답	전	자연환경	세로(불)	부정형 평지	103,000

##### 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 자연환경보전지역 (2024.01.01 ~ 2024.11.04)	1.561% (1.01561)	$(1 + 0.01509) \times (1 + 0.00044 \times 35/30)$ $\approx 1.01561$

※ 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 = 1.00)

## 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	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	0.97	조성 및 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	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(건설부토정 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	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	경매	2019.11.05	다구리 *****	428 중 142.7	답	답	자연환경	160,000
②	시가 참고	2023.06.22	마전리 *****	2,433	답	답	자연환경	168,000
③	취득 처분	2024.02.16	요장리 ***	231	답	답	자연환경	165,500 (평균)
④	공매	2022.09.19	옥계리 *****	1,669 중 953.71	답	답	자연환경	168,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2024.03.26	석곡리 ***	549	답	답	자연환경	179,000
비고	거래금액 : 98,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 98,000,000원 ÷ 549㎡ ≒ 179,000원/㎡						
②	2022.01.10	내포리 ***	587	답	답	자연환경	172,000
비고	거래금액 : 101,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 101,000,000원 ÷ 587㎡ ≒ 172,000원/㎡						

### 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 농경지 시세	170,000~180,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	5,308,063,350	2,518,949,605	47.5	219	33	15.1
전	972,754,620	363,140,000	37.3	87	7	8

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

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

#### (2) 격차율 산정

##### ■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	160,000	-	1.10173	1.00	1.037	182,799	1.747
기준시점의 비교표준지 단가	A	103,000	-	1.01561	-	-	104,608	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 자연환경보전지역 (2019.11.05 ~ 2024.11.04)						1.10173
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	—	1.08	1.00	0.96	1.00	1.00	1.037
비고	비교표준지는 비교사례 대비, 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세하나, 접근조건(농 로의 상태 등)에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

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

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.74

## 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	103,000	1.01561	1.00	0.970	1.74	176,557	176,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	176,000	2,053	361,328,000	-
합 계	-	2,053	361,328,000	-

## 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]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2024.03.26	석곡리 ***	549	답	답	자연환경	179,000
비교	거래금액 : 98,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 98,000,000원 ÷ 549㎡ ≈ 179,000원/㎡						

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

#### 다. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 시점수정

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

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상남도 창원시 마산합포구 자연환경보전지역 (2024.03.26 ~ 2024.11.04)	0.818% (1.00818)	$(1 + 0.00340 \times 6/31) \times (1 + 0.00324) \times (1 + 0.00178) \times (1 + 0.00091) \times (1 + 0.00040) \times (1 + 0.00021) \times (1 + 0.00044) \times (1 + 0.00044 \times 35/30) \approx 1.00818$

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

### 마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

## 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	1.03	농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	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	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	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.030	-

## 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	179,000	1.00	1.00818	1.00	1.030	185,878	185,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	185,000	2,053	379,805,000	-
합 계	-	2,053	379,805,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	361,328,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	379,805,000	-

#### 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	176,000	2,053	361,328,000	-
합 계	-	2,053	361,328,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	176,000	2,053	361,328,000	-
합 계	-	2,053	361,328,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 자연환경보전지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

# 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

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 소재 '구산초등학교 구서분교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 취락가, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 소형 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 인접 도로보다는 다소 저지이나, 자체지면은 평탄하고 토질 및 지반은 보통이며, 농경지 및 일부 휴경지 상태임.

## 4. 인접 도로상태

본건 북측으로 콘크리트 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

자연환경보전지역, 수산자원보호구역, 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(구산초등학교 구산분교장)<교육환경 보호에 관한 법률>.

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

없음.

# 토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

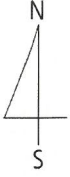
2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 의견란 3페이지 '7. 그 밖의 사항' 참조.

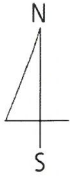
# 광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1번지
-----	-------------------------------



# 상세위치도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1번지

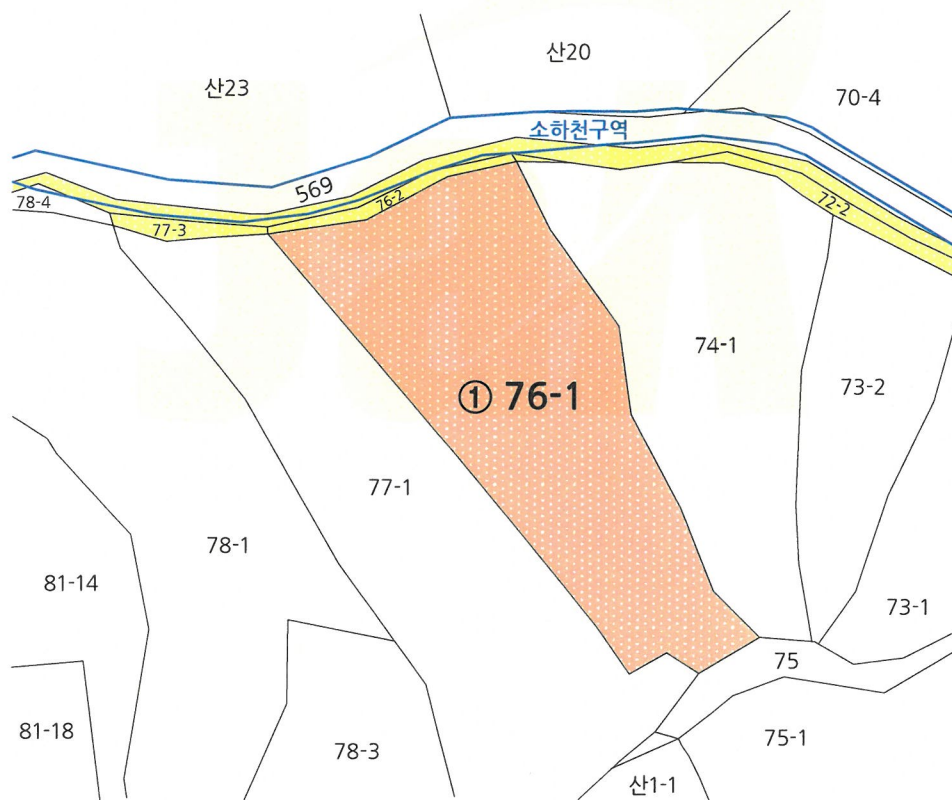


# 지적개황도



Non-Scale

소재지 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1번지

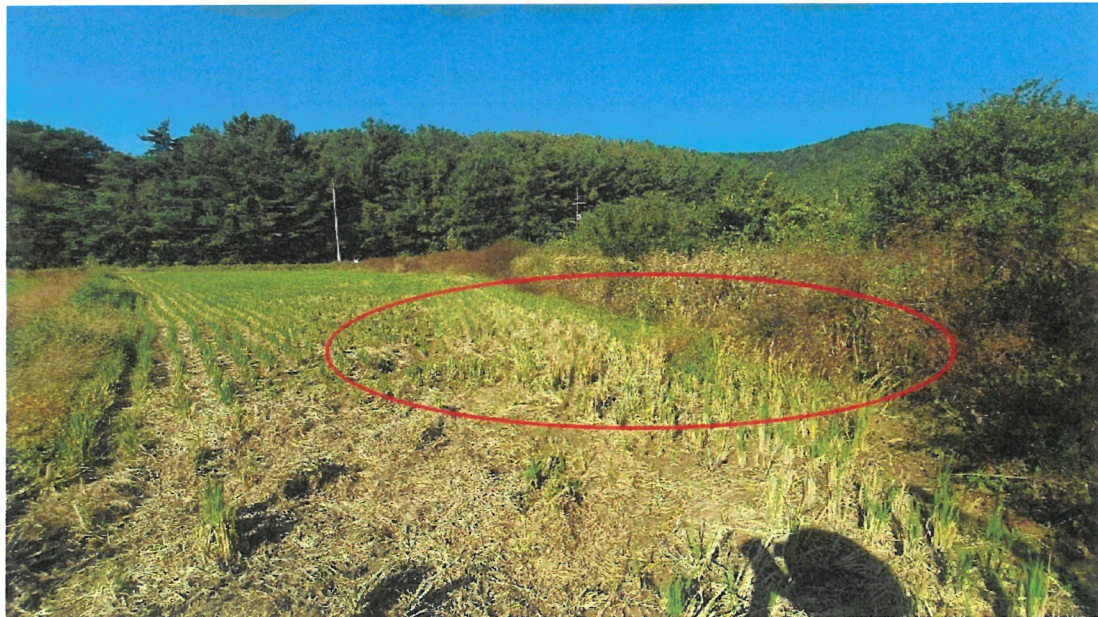


범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

# 사진용지



본건



본건

# 사진용지



주위환경



주위환경



# (주) 중앙 감정평가법인

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

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.01일자 귀 제 『 2024타경106552 』로 의뢰하신 『 김정옥 외 1명 소유물건(2024타경106552) 』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 172024-1101-002 (2024.11.05)

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 172024-1101-002

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.01 자 귀 제

2024타경106552

호로

의뢰하신

경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1

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	433,968	$(361,328,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 433,968$
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	651,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	65,100	
합 계	716,100	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	716,100	

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 "1101002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장



# 수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

평가서번호: 172024-1101-002

정산청구액: 칠십일만육천일백원정 (₩716,100.-)

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩361,328,000		-		₩361,328,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	311,328,000	1만분의11	x1.0	342,460	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계				542,460		
평가수수료	1.0배	$(361,328,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 433,968$			433,968	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				433,968	
실비	여비교통비	창원시 마산합포구 여비			212,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	동 x 10,000원			—	
	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)			₩651,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			65,100		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩716,100		

경 남 중 부 지 사 장





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-490124



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1

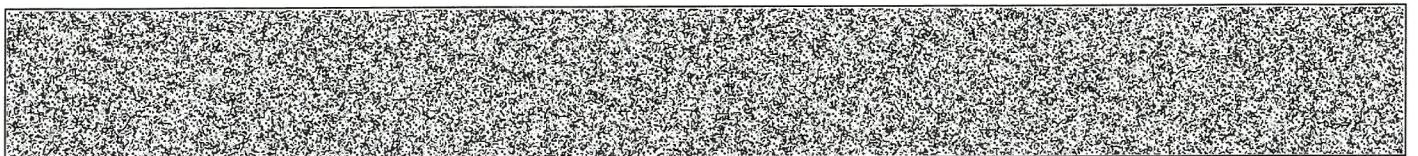
### 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	2001년5월10일	<del>경상남도 마산시 구산면 마전리 76-1</del>	답	2053㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 17일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1	답	2053㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월12일 등기

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	공유자지분전부이전	1995년4월17일 제18097호	1980년5월15일 매매	소유자 김해김씨판서공파마산시예곡제 111126-3811107 마산시 예곡동 353-2 <del>대표자 김종근 210806-*****</del> <del>마산시 예곡동 278</del> 법률제4502호에의하여등기 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 17일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2016년6월3일 제32816호	2016년3월20일 대표자변경	대표자 성명(명칭) 김희수 등록번호 401105-***** 주소 경상남도 창원시 마산합포구 예곡길 236-6 (예곡동)
2	소유권이전	2018년3월7일 제10636호	2018년1월10일 매매	공유자 지분 2분의 1

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



발행번호 19020219101194115010964011GIS0901309KIM12424HJ1112

발급확인번호 AANM-IQVM-1249

발행일 2024/11/01

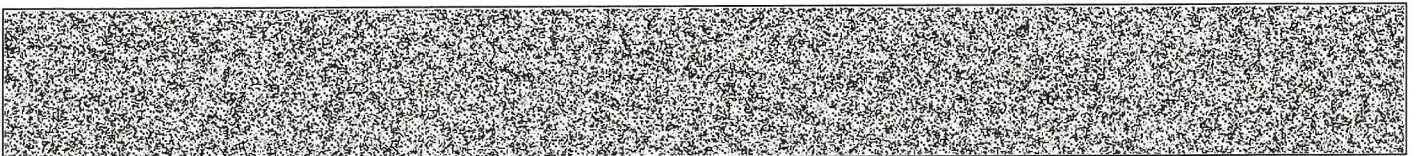
[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				김정옥 710909-***** 경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 1601호 (신포동1가, 신우회가로밀리온) 지분 2분의 1 김수정 720502-***** 경상남도 함안군 칠원읍 갈티길 18-3, 107동 601호 (대동아파트) 거래가액 금330,000,000원
3	임의경매개시결정	2024년10월30일 제34095호	2024년10월30일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2024타경106 552)	채권자 경남한외사신용협동조합 190141-0002527 경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 259 (중앙동3가, 경남한외사신협)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

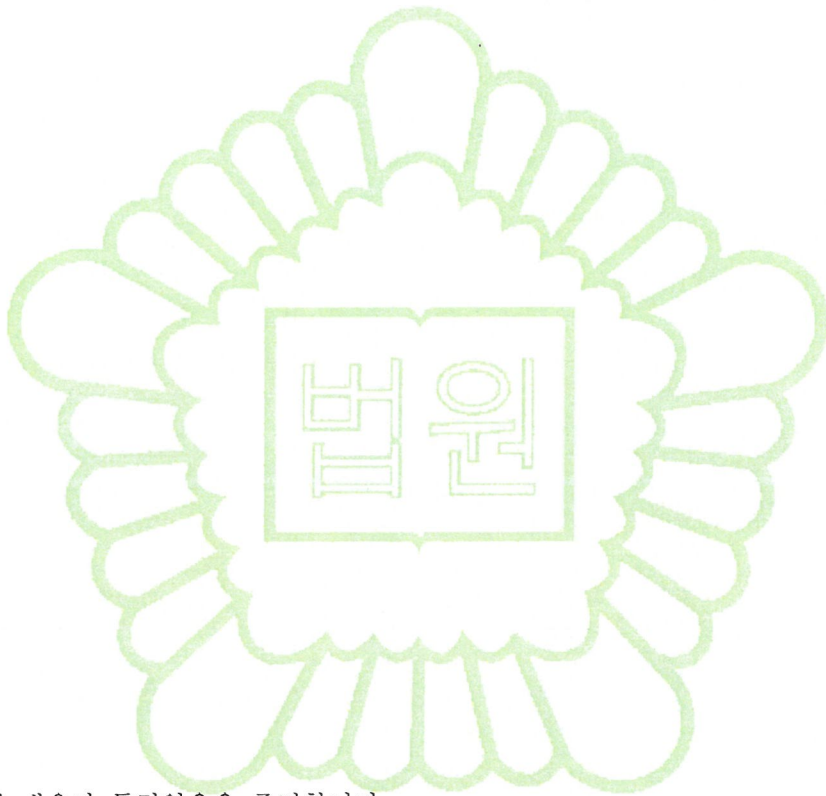
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년3월7일 제10637호	2018년3월7일 설정계약	채권최고액 금325,000,000원 채무자 김수정 경상남도 함안군 칠원읍 갈티길 18-3, 107동 601호 (대동아파트) 근저당권자 경남한외사신용협동조합 190141-0002527 경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 259 (중앙동3가)
2	지상권설정	2018년3월19일 제12370호	2018년3월19일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터 만30년 지 료 없음 지상권자 경남한외사신용협동조합 190141-0002527 경상남도 창원시 마산합포구 3.15대로 259 (중앙동3가)

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 11월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소

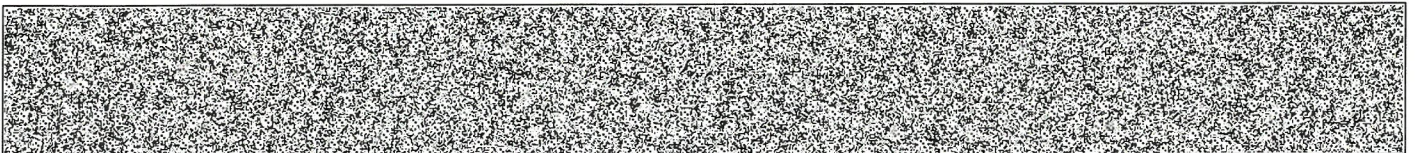
전산운영책임관



\* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 19020219101194115010964011GIS0901309KIM32424HJ1112

발급확인번호 AANM-IQVM-1249

발행일 2024/11/01

# 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 1901-1996-490124

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리 76-1 답 2053㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김수정 (공유자)	720502-*****	2분의 1	경상남도 함안군 칠원읍 갈티길 18-3, 107동 601호 (대동아파트)	2
김정욱 (공유자)	710909-*****	2분의 1	경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 1601호 (신포동1가, 신우희가로밀리온)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임의경매개시결정	2024년10월30일 제34095호	채권자 경남한의사신용협동조합	김수정 등

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년3월7일 제10637호	채권최고액 금325,000,000원 근저당권자 경남한의사신용협동조합	김수정 등
2	지상권설정	2018년3월19일 제12370호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 경남한의사신용협동조합	김수정 등

## [ 참고 사항 ]

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



문서확인번호: 1730-4341-8469-3279

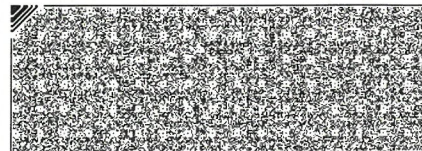
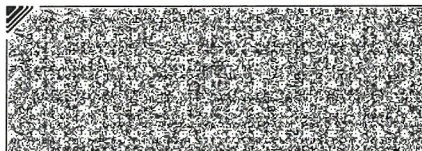
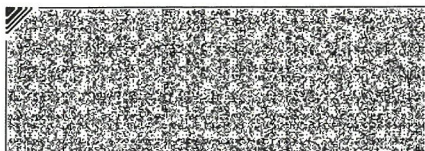


발급번호 : 202448125010566731

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 01

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	온수인	주소	서울특별시 강서구 곰달래로57가길 50-4, 401호		
			전화번호	010-3178-1300		
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리			76-1	답	2,053.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연환경보전지역, 수산자원보호구역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(구산초등학교 구산분교장)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 보전산지</li> <li><input type="checkbox"/> 공익용산지</li> <li><input type="checkbox"/> 자연환경보전지역</li> <li><input type="checkbox"/> 수산자원보호구역</li> <li><input type="checkbox"/> 절대보호구역</li> <li><input type="checkbox"/> 상대보호구역</li> <li><input type="checkbox"/> 소하천구역</li> <li><input type="checkbox"/> 법정동</li> </ul>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척	1/1500
2024/ 11/ 01					수입증지 붙이는곳	
경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구청장인					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 할 수 있습니다.



문서확인번호 : 1730-4341-2696-5195



### 지적도 등본

발급번호	202448125010566724	처리시각	13시 50분 36초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리	지번	76-1번지	축척	수평: 1/1200 수직: 1/1200



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

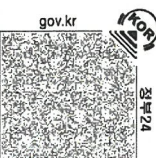
2024년 11월 01일

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.





# 토지 대장

고유번호	4812531022-10076-0001		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리		
지번	76-1	축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202448125-01056-6720
장번호	1-1	처리시각	13시 50분 22초
비고	소유자 인터넷민원		

## 토지 표시

## 소유자

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

(02) 단	*2053*	(51) 2010년 07월 01일	마산시에서 행정관할구역변경	2018년 03월 07일	경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 1601호 (신포동1가, 신우회기로빌리온)	김정욱 외 1인	710909-2*****
				(03) 소유권이전			

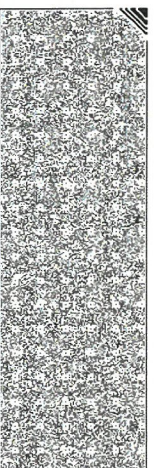
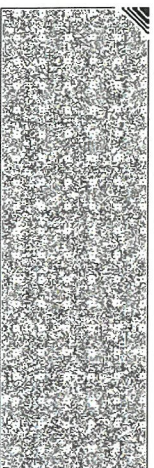
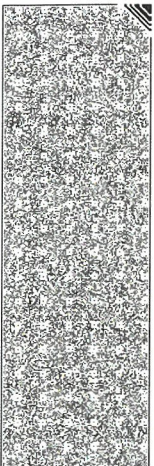
등급수정 년월일	1978. 11. 01.	1984. 07. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1991. 06. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	(25)	105	115	118	125	126	130
개별공시지가(원/㎡)	91800	92800	91200	96900	103000	97500	98800

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 11월 1일

## 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 포로그램)을 하실 수 있습니다.



# 공유지 연명부

고유번호	4812531022-10076-0001		장 번호	1	
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 구산면 마전리		비 고		
순번	변 동 일 자	소유권 지분	지 번	76-1	주 소
	변 동 원 인				
000005	2018년 03월 07일 (03) 소유권이전	1/2	1/2	경상남도 창원시 마산합포구 동서동3길 16, 1601호 (신포동1가, 신우회가로밀리온)	등 록 번 호 성 명 또는 명 칭 710909-2***** 김정욱
000006	2018년 03월 07일 (03) 소유권이전	1/2	1/2	경상남도 함안군 칠원읍 갈티길 18-3, 107동 601호 (대동아파트)	720502-2***** 김수정
				--- 이하 여백 ---	

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.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.

