

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규
건명:	김순자 소유물건 (2024타경106903)
평가서번호:	중 앙 172024-1126-002

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, 건물) 감정평가표

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

감정평가사 강명수

강명수 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수 (인)

감정평가액	이십구억오백사만팔천팔백사십원정 (₩2,905,048,840.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규		감정평가목적	경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김순자 소유물건 (2024타경106903)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.03	2024.12.02 ~2024.12.03	2024.12.05	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	723.7	토지	723.7	2,640,000	1,910,568,000
	건물	1,465.17	건물	1,465.17	-	871,190,840
	(제시외 건물)	(23.9)	제시외 건물	23.9	-	3,290,000
	(제시외 구축물)	(1식)	제시외 구축물	1식	-	120,000,000
합계					₩2,905,048,840	

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

심사자 : 감정평가사

김유근 (인)

(토지·건물) 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경상남도 창원시 마산합포구 대내동	5-8	대	제3종일반주거지역	621.2	621.2	2,640,000	1,639,968,000	
2	" [도로명 주소] 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12	5-4, 5-8, 5-11 위지상	제1,2종 근린생활 시설 및 주택 (벽돌조)	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					현 일부합병 되어 5-4,5-8 번지상 소재
				1층	341.30	341.3	624,000	212,971,200	1,200,000 x 26/50
				2층	335.00	335	676,000	226,460,000	1,300,000 x 26/50
				3층	335.00	335	702,000	235,170,000	1,350,000 x 26/50
				4층	151.05	151.05	676,000	102,109,800	1,300,000 x 26/50
			지하	302.82	302.82	312,000	94,479,840	600,000 x 26/50	
3	" 소 계	5-4	대	제3종일반주거지역	102.5	102.5	2,640,000	270,600,000 ₩2,781,758,840	

(토지·건물) 감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
ㄱ	(제시외 "	건물) "	점포	콘테이너박스 아스팔트싱글 지붕 단층	(18)	18	150,000	2,700,000	관찰감가 300,000 x 10/20
ㄴ	"	"	다용도실	판넬조 판넬지붕 단층	(5.9)	5.9	100,000	590,000	관찰감가 300,000 x 10/30
	소 계							₩3,290,000	
ㄷ	(제시외 "	건축물) "	수영장 시설	수영풀 6m*20m*0.8m 4개 레인 남,여 세면장 급수,배수 시설 전기온수기, 여과기 등 기타부대 설비 포함	(1식)	1식	-	120,000,000	관찰감가
	소 계							₩120,000,000	
	합 계							₩2,905,048,840	
								- 이하여백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 소재 '월포초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)로서, 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 12월 03일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 02일 ~ 2024년 12월 03일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

‘7.그 밖의 사항’ 참조.

마. 기타 감정평가 관련 사항

‘7.그 밖의 사항’ 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 나. 본건 기호1),3) 토지는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.
- 다. 본건 건물은 공부상 ‘대내동 5-4, 5-8, 5-11번지’ 상에 등재되어 있으나, 현황은 일부가 합병되어 ‘대내동 5-8, 5-4번지’ 상에 소재함.
- 라. 본건 후첨 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠,㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되나, 경매참여시 재확인을 요함. (제시외건물㉠은 점포로 이용중이나, 이동가능한 컨테이너박스구조임.)
- 마. 본건 기호2) 건물 지하부분은 공부상 ‘주민체육시설(간이수영장)’ 으로 되어 ‘간이수영장’ 으로 이용되고 있으며, 시설부분(수영장레인, 샤워장, 급배수설비, 기계설비 등)은 세입자에 의한 설비로 탐문조사되어 제시외구축물로 표기하여, 별도가격으로 표시하였는 바, 경매 진행 및 참여시 재확인을 요함.
- 바. 본건 기호1) 토지상에 지하수(생활용, 허가공, 비음용) 1기 소재하나, 사용여부, 관리상태 등의 확인이 불분명한 바, 토지에 포함 평가함.
- 사. 본건 평가 시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 * 처리 하였는 바, 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	대내동 5-8	621.2	대	주상용	3종일주	중로한면	사다리 평 지	1,607,000	-
3	대내동 5-4	102.5	대	주상용	3종일주	중로한면	사다리 평 지	1,607,000	-
합계	-	723.7	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	대내동 5-8,-4,-11	철근콘크리트조 슬래브지붕	-1/4층	제1,2종 근린생활시설 및 주택	1,465.17	2000.10.23	합병되어 대내동 5-8,-4 지상소재
합계	-	-	-	-	1,465.17	-	-

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 소재 '월포초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 학교, 아파트단지, 단독주택, 상업시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

기호1),3) 토지는 일단의 사다리형의 토지로서 인근지와 평탄하며, 지반은 보통이고 근린생활시설(상가, 고시원, 수영장 등) 및 주택으로 이용됨.

라. 접면도로 상태

본건 남서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

기호(1) : 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(경남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(월포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

기호(3) : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(경남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(월포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
2	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상4층 건물로서 외벽 : 외장 석재, 모르타르위 페인트 마감 등 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임, 인테리어마감 등 바닥 : 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등 창호 : 하이샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
2	1층	점포, 계단실 등
	2층	사무실, 고시원, 계단실 등
	3층	고시원, 계단실 등
	4층	주택, 계단실 등
	지하	간이수영장, 계단실 등

다. 냉난방설비

고시원은 전기에 의한 난방설비, 주택부분은 가스보일러설비 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비, 옥내소화전설비, 수영장설비, 지하수 등이 구비되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 부합물 및 종물관계

본건 토지상에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠,㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상
황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되나, 경매참여시 재확인
을 요함. (제시외건물㉠은 점포로 이용중이나, 이동가능한 컨테이너박스구조임)

바. 공부와의 차이

의견서 4페이지 ‘7.그 밖의 사항’ 참조.

사. 기타사항

의견서 4페이지 ‘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(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	대내동 6-4	264.3	대	주상용	3종일주	중로한면	사다리 평 지	1,607,000

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 주거지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.03)	0.000% (1.00000)	(1 - 0.00013) × (1 + 0.00012 × 33/31) ≒ 1.00000

※ 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, 3)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	면적, 형상 등에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

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	시가 참고	2024.09.24	중앙동2가 ****외	3,426.9	대	상업용	3종일주	2,820,000
②	담보	2024.07.03	월남동2가 ***	1,106.8	대	상업기타	3종일주	3,000,000
③	담보	2022.05.17	대내동 ***	44.4	대	주상용	3종일주	2,490,000
④	조세	2021.05.13	월영동 ****	165	대	상업용	2종일주	7,450,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2022.06.28	창포동2가 ***	143.5	대	주상용	3종일주	2,790,000
비고	거래금액 : 445,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 주상용, 139.51㎡(사용승인일: 1979.11.14) 건물단가 : 1,050,000원/㎡ × 15/50(관찰감가) ≒ 315,000원/㎡ 토지단가 : (445,000,000원 - 315,000원/㎡ × 139.51㎡) ÷ 143.5㎡ ≒ 2,790,000원/㎡						
②	2023.08.25	월남동2가 ***외	140.6	대	주상용	3종일주	4,570,000
비고	거래금액 : 700,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 주상용, 119㎡(사용승인일: 1969.01.01) 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 20/50(관찰감가) ≒ 480,000원/㎡ 토지단가 : (700,000,000원 - 480,000원/㎡ × 119㎡) ÷ 140.6㎡ ≒ 4,570,000원/㎡						

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.

구분	지가수준	비고
인근 지역 유사 대지 시세	2,500,000~2,800,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	1,780,596,360	812,001,000	45.6	13	2	15.4
근린상가	8,213,000,000	3,762,598,010	45.8	117	19	16.2
대지	3,656,504,692	1,919,832,500	52.5	77	15	19.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

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

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	2,820,000	-	1.00026	1.00	0.988	2,786,884	1.734
기준시점의 비교표준지 단가	A	1,607,000	-	1.00000	-	-	1,607,000	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.							
*2)사정보정	해당 없음.							
*3)시점수정	경상남도 창원시 마산합포구 주거지역 (2024.09.24~2024.12.03)							1.00026
*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	
	0.97	0.97	1.00	1.05	1.00	1.00	0.988	
비고	비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(편익시설과의 접근성 등)에서 열세하여, 전반적으로 열세함.							

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	1.73

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
1,3	1,607,000	1.00000	1.00	0.950	1.73	2,641,104	2,640,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,640,000	621.2	1,639,968,000	-
3	2,640,000	102.5	270,600,000	-
합 계	-	723.7	1,910,568,000	-

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	2022.06.28	창포동2가 ***	143.5	대	주상용	3종일주	2,790,000
비교	거래금액 : 445,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 주상용, 139.51㎡ (사용승인일: 1979.11.14) 건물단가 : 1,050,000원/㎡ × 15/50(관찰감가) ≒ 315,000원/㎡ 토지단가 : (445,000,000원 - 315,000원/㎡ × 139.51㎡) ÷ 143.5㎡ ≒ 2,790,000원/㎡						

※ 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 주거지역 (2022.06.28 ~ 2024.12.03)	-0.801% (0.99199)	$(1 + 0.00164 \times 3/30) \times (1 + 0.00214) \times (1 + 0.00166) \times (1 - 0.00118) \times (1 - 0.00122) \times (1 - 0.00105) \times (1 - 0.00115) \times (1 - 0.00737) \times (1 - 0.00013) \times (1 + 0.00012 \times 33/31)$ ≈ 0.99199

※ 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, 3)/거래사례(㉠)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	면적, 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.998	-

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
1,3	2,790,000	1.00	0.99199	1.00	0.998	2,762,117	2,760,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,760,000	621.2	1,714,512,000	-
3	2,760,000	102.5	282,900,000	-
합 계	-	723.7	1,997,412,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,910,568,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,997,412,000	-

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	2,640,000	621.2	1,639,968,000	-
3	2,640,000	102.5	270,600,000	-
합 계	-	723.7	1,910,568,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층 (5층 이하)/평지붕	3	1,356,000	50 (45 ~ 55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
2	1층	341.30	근린생활시설	철근콘크리트조	1,200,000	-
	2층	335.00	사무소 및 고시원	철근콘크리트조	1,300,000	-
	3층	335.00	고시원	철근콘크리트조	1,350,000	-
	4층	151.05	단독주택	벽돌조	1,300,000	-
	지하	302.82	간이수영장	철근콘크리트조	600,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
2	1층	1,200,000	-	1,200,000	-
	2층	1,300,000	-	1,300,000	-
	3층	1,350,000	-	1,350,000	-
	4층	1,300,000	-	1,300,000	-
	지하	600,000	-	600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	2000.10.23	1,200,000	50	24	24	26/50	624,000	624,000
	2층		1,300,000	50	24	24	26/50	676,000	676,000
	3층		1,350,000	50	24	24	26/50	702,000	702,000
	4층		1,300,000	50	24	24	26/50	676,000	676,000
	지하		600,000	50	24	24	26/50	312,000	312,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1층	624,000	341.30	212,971,200	-
	2층	676,000	335.00	226,460,000	-
	3층	702,000	335.00	235,170,000	-
	4층	676,000	151.05	102,109,800	-
	지하	312,000	302.82	94,479,840	-
합계		-	1,465.17	871,190,840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토지	1	2,640,000	621.2	1,639,968,000	-	
	3	2,640,000	102.5	270,600,000	-	
토지소계		-	723.7	1,910,568,000	-	
건물	2	1층	624,000	341.30	212,971,200	-
		2층	676,000	335.00	226,460,000	-
		3층	702,000	335.00	235,170,000	-
		4층	676,000	151.05	102,109,800	-
		지하	312,000	302.82	94,479,840	-
건물소계		-	1,465.17	871,190,840	-	
제시외 건물	㉠,㉡	-	23.9	3,290,000	관찰감가	
건물소계		-	23.9	3,290,000	-	
제시외 건축물 (수영장시설)	㉢	-	1식	120,000,000	관찰감가	
건축물소계		-	1식	120,000,000	-	
합 계		-	-	2,905,048,840	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

본건은 제3종일반주거지역 내에 소재하는 부동산으로서, 주위환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려하며, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법에 의한 평가액을 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

토지평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 소재 '월포초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 학교, 아파트단지, 단독주택, 상업시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호1),3) 토지는 일단의 사다리형의 토지로서 인근지와 평탄하며, 지반은 보통이고 근린생활시설(상가, 고시원, 수영장 등) 및 주택으로 이용됨.

4. 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제3종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(경남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(월포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

기호(3) : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(경남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(월포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

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

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

기호 2)는 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상4층 건물로서,
 외벽 : 외장 석재, 모르타르위 페인트 마감 등
 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임, 인테리어마감 등
 바닥 : 장판지깔기, 일부 타일 붙임 등
 창호 : 하이샷시 창호 등임.

2. 이용상태

1층 점포, 계단실 등
 2층 사무실, 고시원, 계단실 등
 3층 고시원, 계단실 등
 4층 주택, 계단실 등
 지하 간이수영장, 계단실 등

3. 설비내역

고시원은 전기에 의한 난방설비, 주택부분은 가스보일러설비 되어 있음.
 위생 및 급·배수설비, 옥내소화전설비, 수영장설비, 지하수 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

본건 토지상에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠,㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되나, 경매참여시 재확인을 요함.
 (제시외건물㉠은 점포로 이용중이나, 이동가능한 컨테이너박스구조임.)

5. 공부와의 차이

의견서4페이지 '7.그 밖의 사항' 참조.

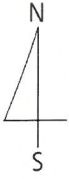
건물평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|-----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 중물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 의견서 4페이지 '7.그 밖의 사항' 참조.

상세 위치도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8번지 외



본건(1,3)
@2,640,000원/m²

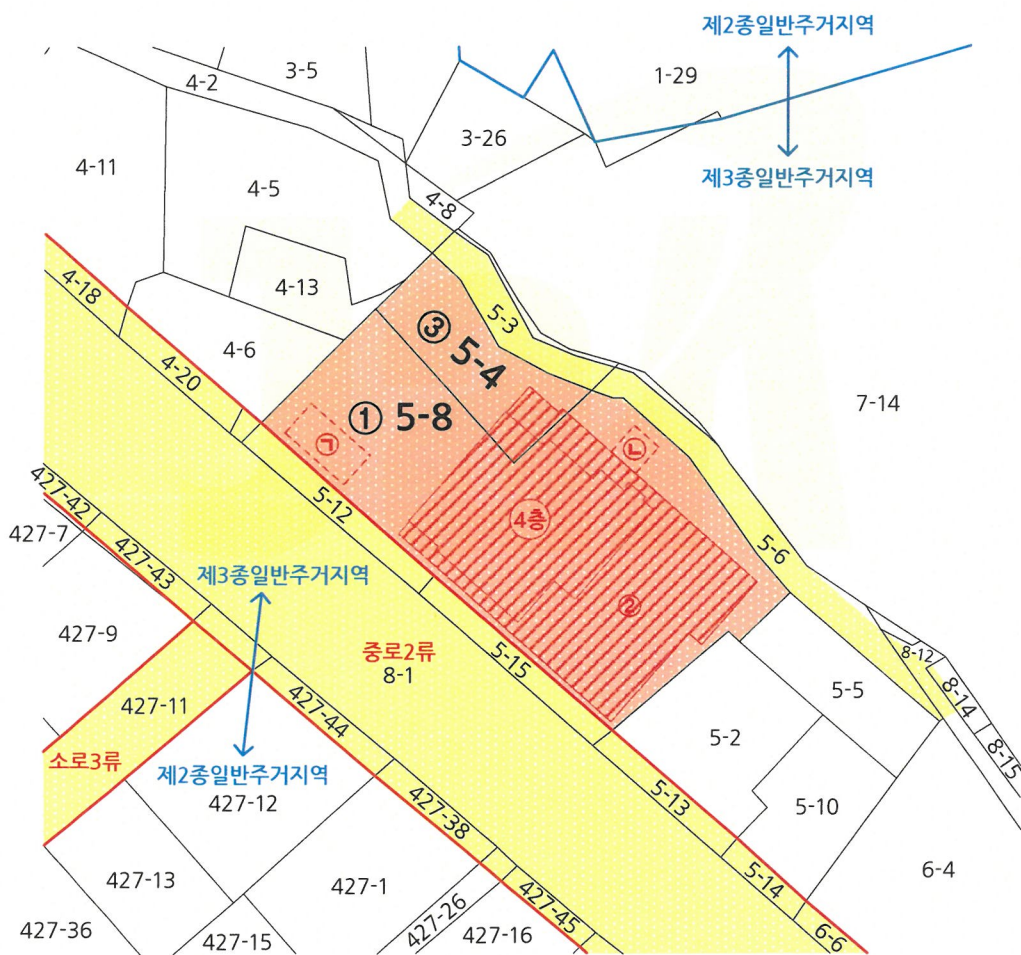
(A)비교표준지 공시지가
대내동 6-4
(대, 3종일주)
@1,607,000원/m²

지적 및 건물개황도



Non-Scale

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8번지 외
-----	----------------------------



범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

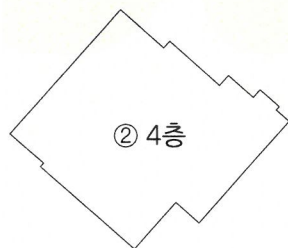
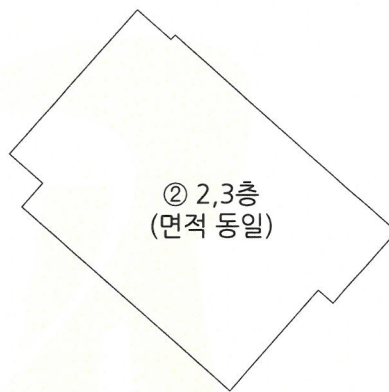
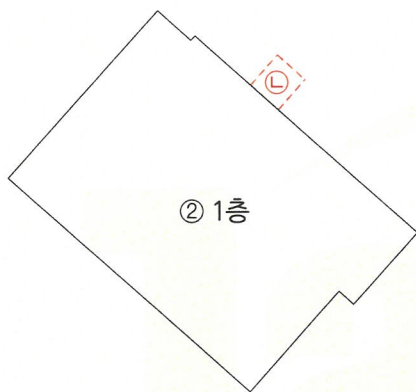
건물개황도



Non-Scale

소재지

경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8번지 외



【건물면적】

- ㉡ 1층 : 약 341.3㎡
- 2,3층 : 공히 약 335㎡
- 4층 : 약 151.0㎡
- 지하층 : 약 302.8㎡

【제시 외 건물(부합물 및 종물)】

- ㉠ 컨테이너박스 아스팔트싱글지붕 단층(점포) : 약 18㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층(다용도실) : 약 5.9㎡

사진용지



본건



본건

사진용지



본건



본건 건물

사진용지



본건 기호2)건물 2층 내부

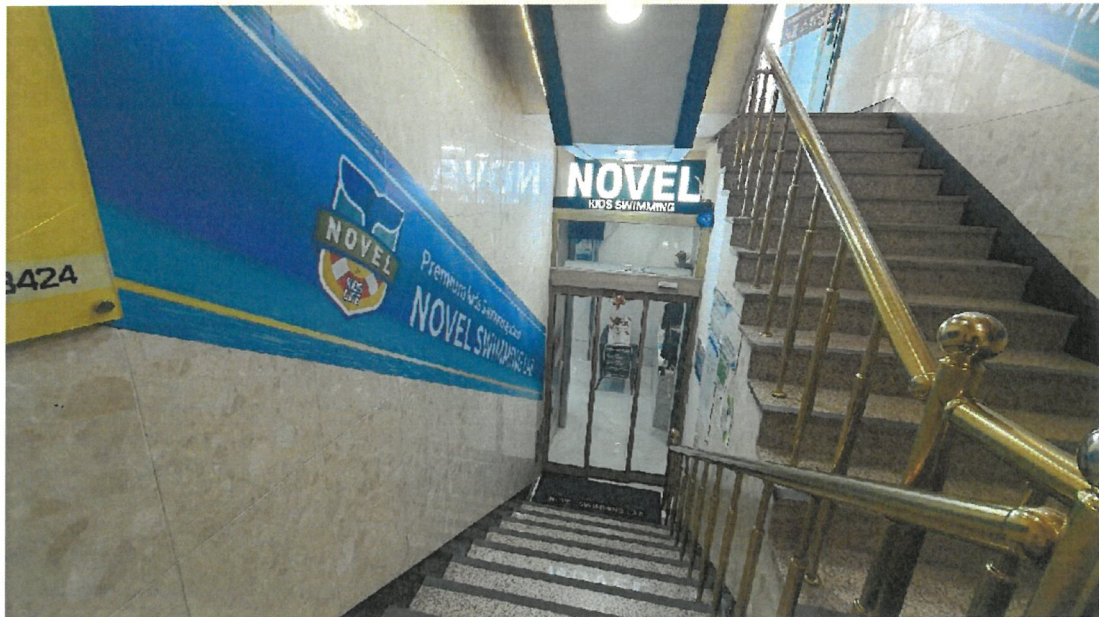


본건 기호2)건물 3층 내부

사진용지



본건 기호2)건물 4층



본건 기호2)건물 지하

사진용지



제시외건물 ㄱ)



제시외건물 ㄴ)

사진용지



제시외구축물(수영장)



제시외구축물(수영장)

사진용지



제시외구축물(수영장)



제시외구축물(수영장)

사진용지



제시외구축물(수영장)



제시외구축물(수영장)

사진용지



주위환경



주위환경



(주) 중앙 감정 평가 법인

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

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

2. 2024.11.25일자 귀 제 『 2024타경106903 』로 의뢰하신 『 김순자 소유물건(2024타경106903) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청 구 서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

경 남 중 부 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강명수

시행 중앙 172024-1126-002 (2024.12.06)

우51391 경상남도 창원시 의창구 차롱로48번길 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 172024-1126-002

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.25 자 귀 제 『

2024타경106903

』호로

의뢰하신 『

김순자 소유물건(2024타경 106903)

』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
평 가 수 수 료	2,135,231	$(2,905,048,840 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 2,135,231$
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	30,000	
공부발급비	5,000	
기 타 실 비	18,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	265,000	
공 급 가 액	2,400,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	240,000	
합 계	2,640,000	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	2,640,000	

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 "1126002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 이경규

평가서번호: 172024-1126-002

정산청구액: **이백육십사만원정 (₩2,640,000.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩2,905,048,840		-		₩2,905,048,840	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x1.0	450,000	
	10억원초과 50억원까지	1,905,048,840	1만분의 8	x1.0	1,524,039	
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
	합 계				2,669,039	
평가 수수료	1.0배	$(2,905,048,840 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8$ $\approx 2,135,231$			2,135,231	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				2,135,231	
실 비	여비교통비	창원시 여비			212,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	3동 x 10,000원			30,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 3부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 2부 x 1,000원			5,000	
	기 타 실 비	사진 18컷 x 1,000원			18,000	
	특별용역비				—	
	소 계				265,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩2,400,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			240,000		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩2,640,000		



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-550358



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8

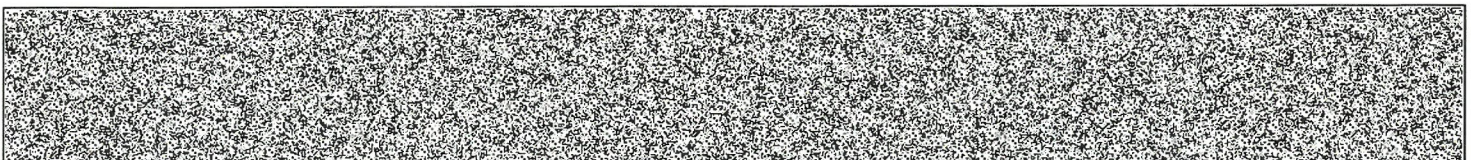
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	2001년2월7일	경상남도 마산시 대내동 5-8	대	214.7㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 02월 18일 전산이기
2	2003년1월15일	경상남도 마산시 대내동 5-8	대	621.2㎡	합병으로 인하여 대 406.5㎡를 경상남도 마산시 대내동 5-11에서 이거
3		경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8	대	621.2㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월2일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	공유자전원의지분전 부이전	2000년3월27일 제15836호	2000년1월16일 매매	소유자 김순자 590815-***** 마산시 합포구 해운동 69-1 해동타운 601호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 02월 18일 전산이기
1-1	1번등기명의인포시 변경	2009년12월29일 제57607호	2001년3월20일 전거	김순자의 주소 경상남도 마산시 대내동 5-11
1-2	1번등기명의인포시 변경	2012년9월27일 제52197호	2010년3월16일 실제지번정정	김순자의 주소 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8
1-3	1번등기명의인포시	2012년9월27일	2011년10월31일	김순자의 주소 경상남도 창원시 마산합포구

[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 1902021910119411501096526101L0503759MHY15851UN1112

발급확인번호 AANO-DUKV-3588

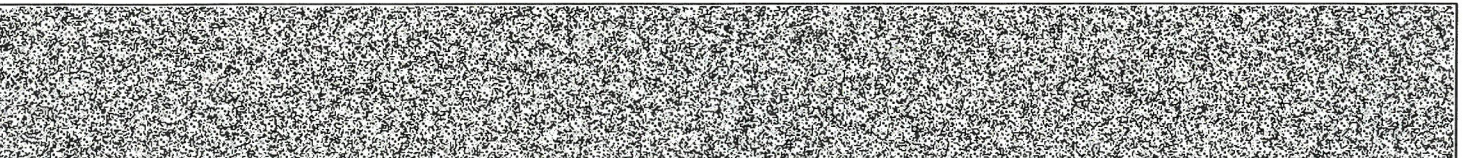
발행일 2024/11/26

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경	제52198호	도로명주소	월영북로 12 (대내동)
2 (전 1)				합병한 경상남도 마산시 대내동 5-11 대406.5㎡에 대하여도 1번 등기와 동일사항의 등기임 접수 2003년1월15일 제2750호
3	강제경매개시결정	2024년11월21일 제37128호	2024년11월21일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2024타경106 903)	채권자 정수연 020101-***** 창원시 마산합포구 월영북로 12, 208호

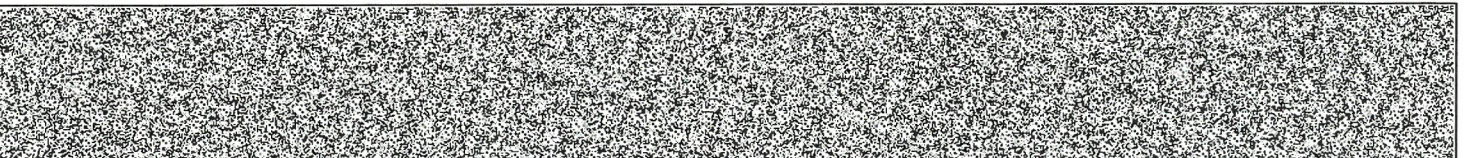
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	근저당권설정	2000년12월29일 제65743호	2000년12월29일 설정계약	채권최고액 금1,235,000,000원 채무자 김순자 마산시 합포구 해운동 69-1 해동타운 601호 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (팔용동지점) 공동담보목록 제360호
1-1				1번 근저당권 등기는 합병후의 부동산 전부에 관한 것임 2003년1월15일 부기
1-2	1번근저당권변경	2009년12월29일 제57737호	2001년3월20일 전거	김순자의 주소 마산시 대내동5-11
1-3	1번근저당권담보추 가			공동담보목록 제2009-824호 2009년12월29일 부기
2 (전 7)	근저당권설정	2000년12월29일 제65744호	2000년12월29일 설정계약	채권최고액 금455,000,000원 채무자 권영화 마산시 합포구 대내동 5-8



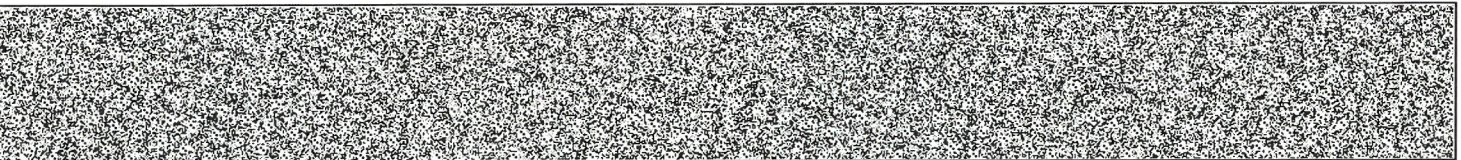
[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (팔용동지점) 공동담보목록 제359호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2002년 02월 18일 전산이기
2-1				2번 근저당권 등기는 합병후의 부동산 전부에 관한 것임 2003년1월15일 부가
2-2	2번근저당권담보추 카			공동담보목록 제2009-825호 2009년12월29일 부가
3	근저당권설정	2012년9월27일 제52200호	2012년9월27일 설정계약	채권최고액 금205,000,000원 채무자 김순자 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (팔용동지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4 건물 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4 외 2필지
4	2번근저당권설정등 기말소	2012년9월28일 제52216호	2012년9월27일 해지	



【 공동담보목록 】

목록번호	2009-824				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경상남도 마산시 대내동 5-4	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2009년12월29일 제57744호 담보추가로 인하여	
2	[토지] 경상남도 마산시 대내동 5-8	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2009년12월29일 제57744호 담보추가로 인하여	
3	[건물] 경상남도 마산시 대내동 5-4 외 2필지	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2009년12월29일 제57744호 담보추가로 인하여	
4	[토지] 경상남도 마산시 대내동 4-5	창원지방법원 마산지원 등기계	3	2009년12월29일 제57744호 담보추가로 인하여	2012년9월28일 제52215호 일부포기
5	[토지] 경상남도 마산시 대내동 4-13	창원지방법원 마산지원 등기계	1	2009년12월29일 제57744호 담보추가로 인하여	2012년9월28일 제52215호 일부포기
목록번호	2009-825				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[토지] 경상남도 마산시 대내동 5-4	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2009년12월29일 제57807호 담보추가로 인하여	2012년9월28일 제52216호 해지
2	[토지] 경상남도 마산시 대내동 5-8	창원지방법원	2	2009년12월29일	2012년9월28일



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
		마산지원 등기계		제57807호 담보추가로 인하여	제52216호 해지
3	[토지] 경상남도 마산시 대내동 4-5	창원지방법원 마산지원 등기계	4	2009년12월29일 제57807호 담보추가로 인하여	2012년9월28일 제52216호 해지
4	[토지] 경상남도 마산시 대내동 4-13	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2009년12월29일 제57807호 담보추가로 인하여	2012년9월28일 제52216호 해지
5	[건물] 경상남도 마산시 대내동 5-4 의 2필지	창원지방법원 마산지원 등기계	2	2009년12월29일 제57807호 담보추가로 인하여	2012년9월28일 제52216호 해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

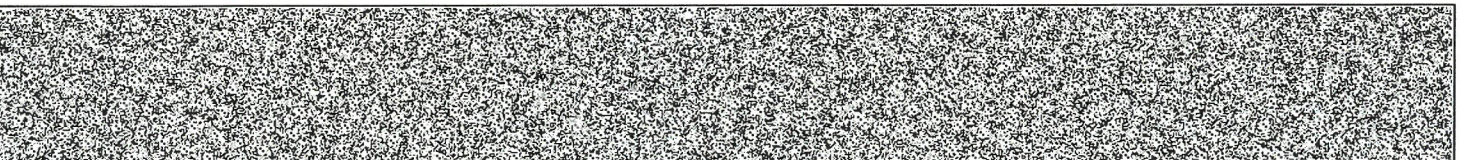
전산운영책임관



* 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 190202191011941150109652610IL0503759MHY55851UN1112

발급확인번호 AANO-DUKV-3588

발행일 2024/11/26

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 1901-1996-550358

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8 대 621.2m²

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김순자 (소유자)	590815-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)	1, 2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2024년11월21일 제37128호	채권자 정수연	김순자

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 6)	근저당권설정	2000년12월29일 제65743호	채권최고액 금1,235,000,000원 근저당권자 농업협동조합중앙회	김순자
3	근저당권설정	2012년9월27일 제52200호	채권최고액 금205,000,000원 근저당권자 농협은행주식회사	김순자

[참 고 사 항]

- 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.

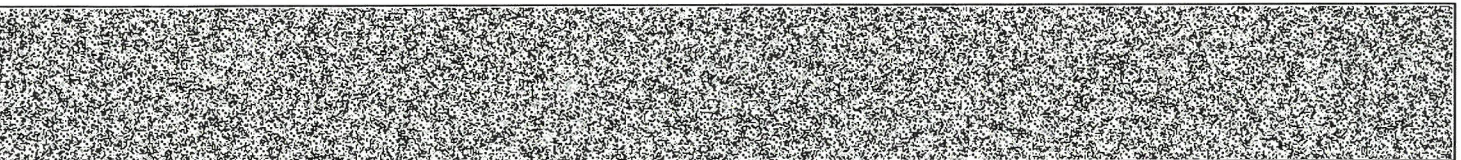
[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4외 2필지

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	2000년10월24일 제53255호		소유자 김순자 590815-***** 마산시 합포구 해운동 69-1 해동타운 601호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 02월 18일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2009년12월29일 제57607호	2001년3월20일 선거	김순자의 주소 경상남도 마산시 대내동 5-11
1-2	1번등기명의인표시 변경	2012년9월27일 제52197호	2010년3월16일 실제지번정정	김순자의 주소 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8
1-3	1번등기명의인표시 변경	2012년9월27일 제52198호	2011년10월31일 도로명주소	김순자의 주소 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)
2	강제경매개시결정	2024년11월21일 제37128호	2024년11월21일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2024타경106 903)	채권자 정수연 020101-***** 창원시 마산합포구 월영북로 12, 208호

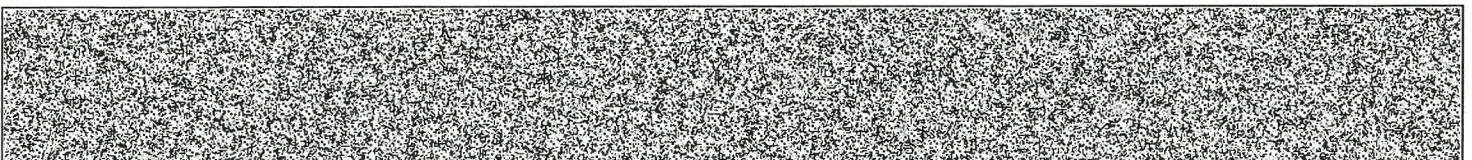
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	근저당권설정	2000년12월29일 제65743호	2000년12월29일 설정계약	채권최고액 금1,235,000,000원 채무자 김순자 마산시 합포구 해운동 69-1 해동타운 601호 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (팔용동지점) 공동담보목록 제360호
1-1	1번근저당권변경	2009년12월29일 제57737호	2001년3월20일 선거	김순자의 주소 마산시 대내동5-11
1-2	1번근저당권담보추 가			공동담보목록 제2009-824호 2009년12월29일 부기



[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4외 2필지

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2 (전 6)	근저당권설정	2000년12월29일 제65744호	2000년12월29일 설정계약	채권최고액 금455,000,000원 채무자 권영화 마산시 합포구 대내동 5-8 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (팔용동지점) 공동담보목록 제359호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2002년 02월 18일 전산이기
2-1	2번근저당권담보추 카			공동담보목록 제2009-825호 2009년12월29일 부카
3	근저당권설정	2012년9월27일 제52200호	2012년9월27일 설정계약	채권최고액 금205,000,000원 채무자 김순자 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (팔용동지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4 토지 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8
4	2번근저당권설정등 기말소	2012년9월28일 제52216호	2012년9월27일 해지	
5	전세권설정	2023년7월28일 제28566호	2023년7월28일 설정계약	전세금 금50,000,000원 범 위 건물 2층 동남쪽 20㎡ (209호) 존속기간 2023년07월28일부터 2025년07월28일까지 전세권자 해양환경공단 114671-0035637 서울특별시 송파구 송파대로28길 28 (가락동) 도면 제2023-129호
6	전세권설정	2024년4월18일 제13392호	2024년4월18일 설정계약	전세금 금50,000,000원 범 위 건물 2층 중 남서쪽 29.7㎡(210호) 존속기간 2024년4월20일부터

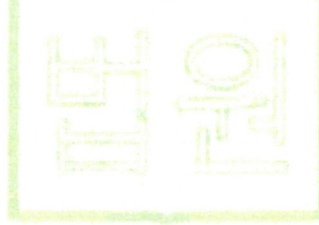


[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4외 2필지

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2027년1월10일까지 전세권자 홍기주 930828-***** 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동) 도면 제2024-60호
7	주택임차권	2024년9월12일 제29996호	2024년9월12일 창원지방법원 마산지원의 임차권등기명령 (2024카임46)	임차보증금 금40,000,000원 범 위 별지 도면 표시 남서쪽 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 순차로 연결한 선내 208호 부분 20㎡ 임대차계약일자 2020년2월22일 주민등록일자 2020년4월7일 점유개시일자 2020년2월22일 확정일자 2020년4월7일 임차권자 정수연 020101-***** 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동) 도면 제2024-148호

— 이 하 여 백 —

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

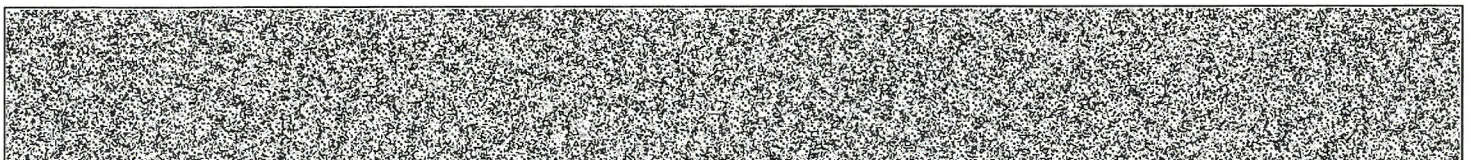
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 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 190202191011941150109652610IL0504800MHY46359UN1112

발급확인번호 AANO-DUNA-4635

발행일 2024/11/26

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 1901-1996-550463

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4외 2필지

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김순자 (소유자)	590815-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2024년11월21일 제37128호	채권자 정수연	김순자

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 5)	근저당권설정	2000년12월29일 제65743호	채권최고액 금1,235,000,000원 근저당권자 농업협동조합중앙회	김순자
3	근저당권설정	2012년9월27일 제52200호	채권최고액 금205,000,000원 근저당권자 농협은행주식회사	김순자
5	전세권설정	2023년7월28일 제28566호	전세금 금50,000,000원 전세권자 해양환경공단	김순자
6	전세권설정	2024년4월18일 제13392호	전세금 금50,000,000원 전세권자 흥기주	김순자
7	임차권설정	2024년9월12일 제29996호	임차보증금 금40,000,000원 임차권자 정수연	김순자

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-550354



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4

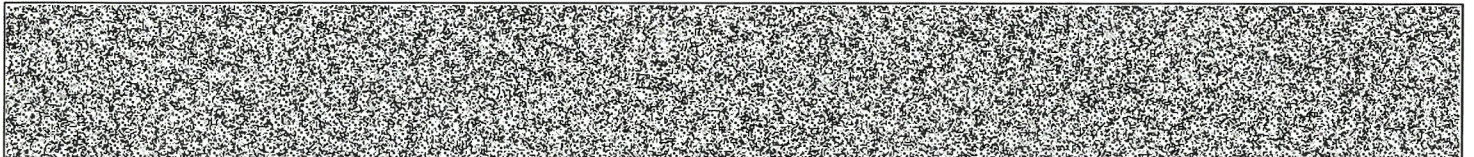
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1985년8월1일	경상남도 마산시 대내동 5-4	대	102.5㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 02월 18일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4	대	102.5㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	공유자전원의지분전 부이전	2000년3월27일 제15836호	2000년1월16일 매매	소유자 김순자 590815-***** 마산시 합포구 해운동 69-1 해동타운 601호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 02월 18일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2009년12월29일 제57607호	2001년3월20일 전거	김순자의 주소 경상남도 마산시 대내동 5-11
1-2	1번등기명의인표시 변경	2012년9월27일 제52197호	2010년3월16일 실제지번정정	김순자의 주소 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8
1-3	1번등기명의인표시 변경	2012년9월27일 제52198호	2011년10월31일 도로명주소	김순자의 주소 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)
2	강제경매개시결정	2024년11월21일 제37128호	2024년11월21일 창원지방법원	채권자 정수연 020101-***** 창원시 마산합포구 월영북로 12, 208호

[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 190202191011941150109652610IL0503802MHY15406UN1112

발급확인번호 AANO-DUPZ-3542

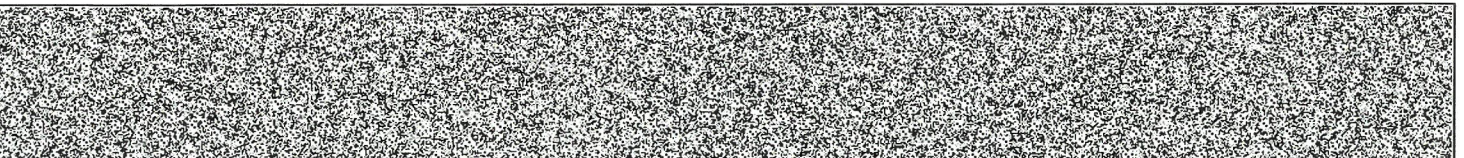
발행일 2024/11/26

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			마산지원의 강제경매개시결 정(2024타경106 903)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 7)	근저당권설정	2000년12월29일 제65743호	2000년12월29일 설정계약	채권최고액 금1,235,000,000원 채무자 김순자 마산시 합포구 해운동 69-1 해동타운 601호 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로 1가 75 (팔용동지점) 공동담보목록 제360호
1-1	1번근저당권변경	2009년12월29일 제57737호	2001년3월20일 전거	김순자의 주소 마산시 대내동5-11
1-2	1번근저당권담보추 가			공동담보목록 제2009-824호 2009년12월29일 부기
2 (전 8)	근저당권설정	2000년12월29일 제65744호	2000년12월29일 설정계약	채권최고액 금455,000,000원 채무자 권영화 마산시 합포구 대내동 5-8 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로 1가 75 (팔용동지점) 공동담보목록 제359호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2002년 02월 18일 전산이기
2-1	2번근저당권담보추 가			공동담보목록 제2009-825호 2009년12월29일 부기
3	근저당권설정	2012년9월27일 제52200호	2012년9월27일 설정계약	채권최고액 금205,000,000원 채무자 김순자

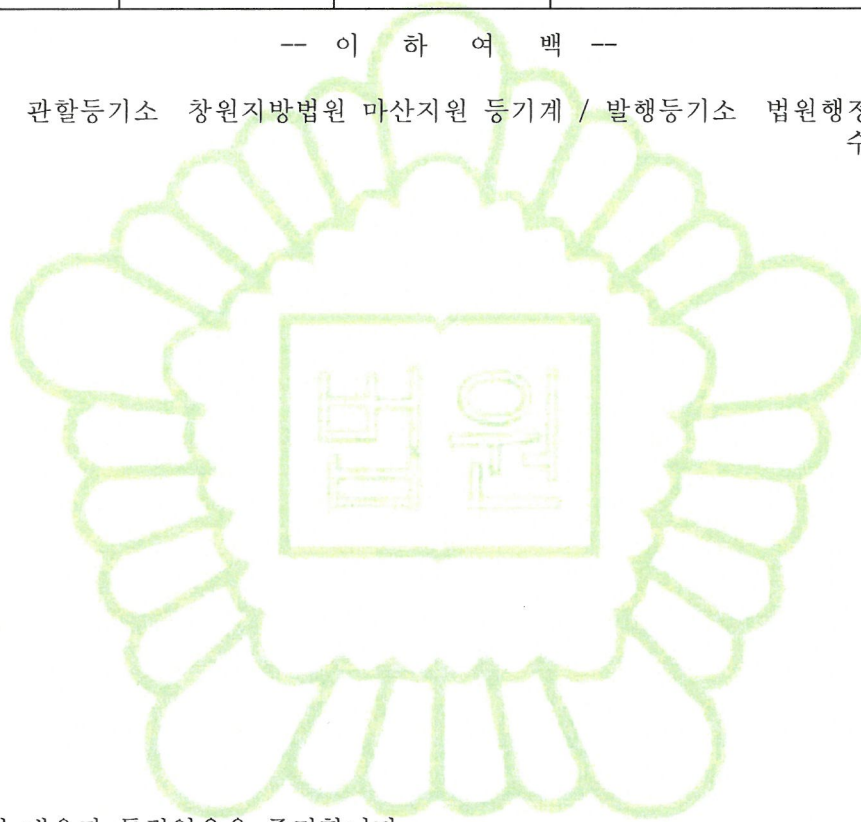


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가) (팔용동지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-8 건물 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4 외 2필지
4	2번근저당권설정등기말소	2012년9월28일 제52216호	2012년9월27일 해지	

— 이 하 여 백 —

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

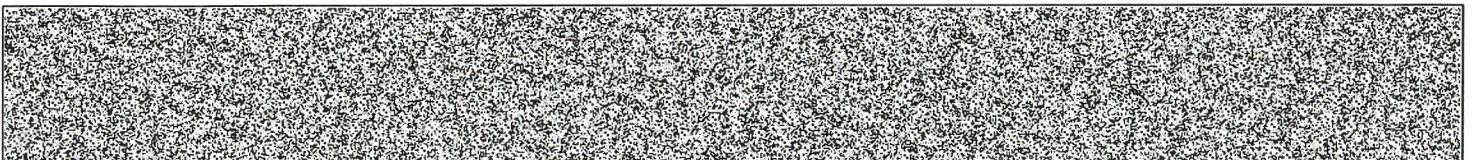
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 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 190202191011941150109652610IL0503802MHY35406UN1112

발급확인번호 AANO-DUPZ-3542

발행일 2024/11/26

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 1901-1996-550354

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 대내동 5-4 대 102.5㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김순자 (소유자)	590815-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2024년11월21일 제37128호	채권자 정수연	김순자

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 7)	근저당권설정	2000년12월29일 제65743호	채권최고액 금1,235,000,000원 근저당권자 농업협동조합중앙회	김순자
3	근저당권설정	2012년9월27일 제52200호	채권최고액 금205,000,000원 근저당권자 농협은행주식회사	김순자

[참고 사항]

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

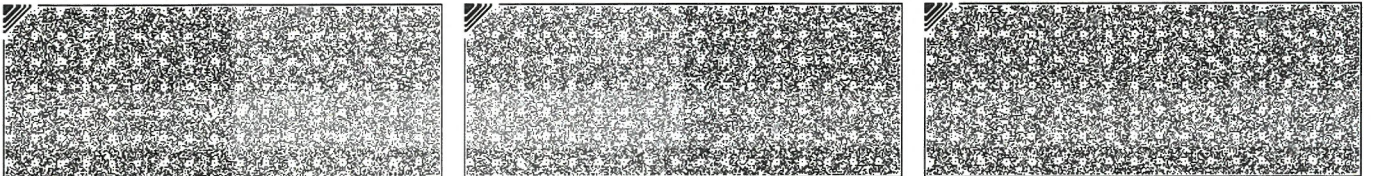


발급번호 : 202448125010622033

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 26

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	이호임	주소	부산광역시 수영구 광안해변로 100,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(㎡)
경상남도 창원시 마산합포구 대내동				5-8	대	621.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(경남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(월포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <input type="checkbox"/> 역사문화환경보존지역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 초등학교 <input type="checkbox"/> 법정동
						축척 1/1200
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						수입증지 붙이는곳
2024/ 11/ 26						수수료 전자결제 민원
경상남도 창원시 마산합포구청장인상						



◆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.

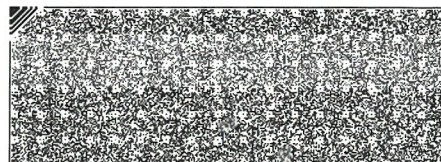
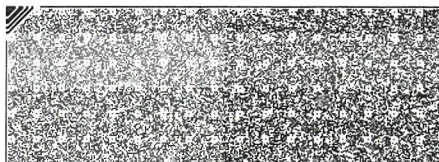


발급번호 : 202448125010622034

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 26

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	이호임	주소	부산광역시 수영구 광안해변로 100,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 창원시 마산합포구 대내동			5-4	대	102.5
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(경남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(월포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
			범례			
			<ul style="list-style-type: none"> 역사문화환경보존지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 상대보호구역 중로2류(폭 15m~20m) 소로3류(폭 8m 미만) 초등학교 법정동 			
<p>확인도면</p> <p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p>			<p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p>			
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2024/ 11/ 26</p> <p>경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구청장인</p>						



◆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.



문서확인번호 : 1732-6115-0557-9203



지적도 등본

발급번호	202448125010622029	처리시각	18시 41분 42초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 대내동	지번	5-8번지	축척	단축:1/600 출력:1/600



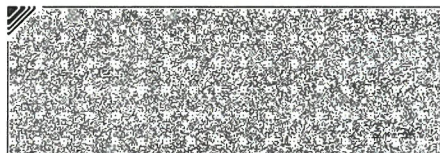
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 11월 26일

경상남도 창원시 마산합포구청장



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





문서확인번호 : 1732-6116-6984-8482



지적도 등본

발급번호	202448125010622038	처리시각	18시 44분 27초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 대내동	지번	5-4번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



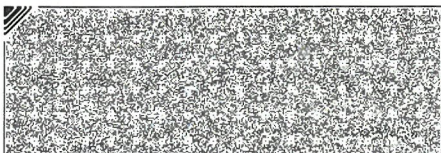
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

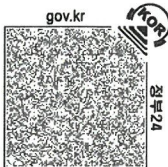
2024년 11월 26일

경상남도 창원시 마산합포구청장



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





고유번호	4812510500-10005-0008
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 대내동
지번	5-8
축척	1:600

토지 대장

도면번호	9	발급번호	202448125-01062-2027
장번호	1-1	처리시각	18시 41분 32초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

사유

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

지목 면적(㎡) 사유
 (08) *621.2* (51) 2010년 07월 01일
 마산시에서 행정관할구역변경

2012년 09월 27일 경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)
 (04) 주소변경 김순자

590815-2*****

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등용 (기준수확량등급)	189	192	195	202	208	213	218	222
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1250000	1300000	1310000	1410000	1650000	1604000	1607000	

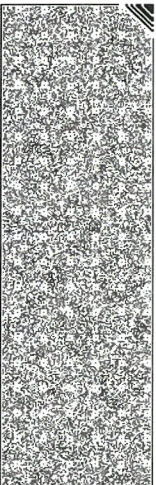
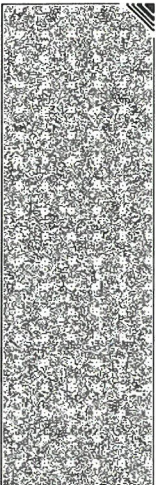
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 26일

경상남도 창원시 마산합포구청장

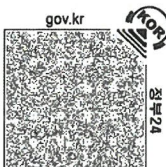


본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1732-6116-7706-6248



고유번호	4812510500-10005-0004
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 대내동
지번	5-4
축척	1:600

토지 대장

도면번호	4	발급번호	202448125-01062-2036
장번호	1-1	처리시각	18시 44분 03초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

주소

변동원인

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	2012년 09월 27일		경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)		등록번호
			(04) 주소변경		김순자		

		--- 이하 여백 ---				--- 이하 여백 ---	
--	--	---------------	--	--	--	---------------	--

등급수정	1984. 07. 01.	1987. 08. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1995. 01. 01.
년월일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정
토지등급	179	181	190	193	200	204	208	213
(기준수확량등급)								
개별공시지가(원/㎡)	1250000	1300000	1310000	1410000	1650000	1604000	1607000	

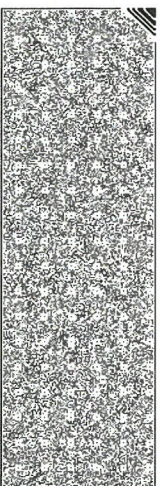
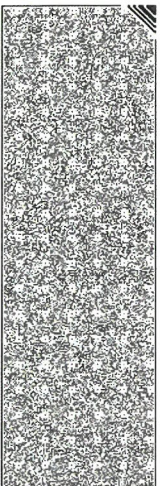
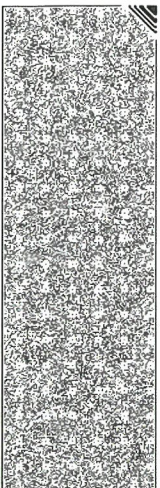
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 26일

경상남도 창원시 마산합포구청장



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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) 개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(간)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120043490003020	고유번호	4812510500-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대		
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 대내동			지번	5-4 외 2필지	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)
*대지면적	696.9 m ²	연면적	1,465.17 m ²	*지역	일반주거지역	*지구	*구역
건축면적	341.3 m ²	용적률	1,162.35 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	주수
*건폐율	48.97 %	*용적률	166.789 %	높이	17.1 m	지붕	부속건축물
*조경면적	m ²	*공개공지-공간면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산의 경우 등록번호)	김순자			
주1	지층	철근콘크리트조	주민체육시설(간이수영장)	302.82		김순자	경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)		2012.9.27.
주1	1층	철근콘크리트조	제1종근린생활시설	221.18	590815-2*****		- 이하야백 -		등기명인 표시 변경
주1	1층	철근콘크리트조	일반음식점	120.12					
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	171.56					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산합포구청장



발급일: 2024년 11월 26일
담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제2호의3서식) 개정 2023. 8. 1 >

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043490003020	고유번호	4812510500-1-00050004	명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 대내동				
		기번	5-4외 2필지	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 월영북로 12 (대내동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2012.8.31.	도 코드 : `03002` → `03999`, 주용도 코드 : `03002` → `03999`, 용적률 : `166.79` → `166.86` 직권변경 2층 제1종근린생활시설 335㎡에서 제2종근린생활(사무소) 171.56 제2종근린생활시설(고시원) 163.44㎡/ 3층 제1종근린생활시설 335㎡ 제2종근린생활시설(고시원) 335㎡로 용도변경 건축과-25915(2012.08.31)호와 관련임		
2015.2.4. 2021.6.7.	지하1층 보일러실에서 기타제1종근린생활시설로 표시변경 지하1층 제1종근생 195.3㎡ 및 기타제1종근생 107.52㎡를 제2종근생(주민체육시설-건이수영장)으로 표시변경 -이하여백-		

297mm×210mm|백상지(80 /㎡)|

