

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명:	김찬수 소유물건 (2025타경20469)
평가서번호:	중앙 172025-0401-002

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



(주)중앙감정평가법인

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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 강명수

강명수 (인)

(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수 (인)

감정평가액	팔천구백만원정 (₩89,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가목적	경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김찬수 (2025타경20469)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.04.15	2025.04.11 ~2025.04.15	2025.04.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	89,000,000
			이	하 여	백	
	합계				₩89,000,000	

심사
확
인

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

심사자 : 감정평가사

권형근 (인)

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235	273-52 반석빌딩	1,2종 근린생활 시설및 주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 지하1층 (다방) 지상1층 (소매점) 2층 (의원) 3층 (사무소) 4층 (사무소) 5층 (기원및 주택)			89,000,000	집합건축물 대장상 5층 면적 209.07㎡
						191.62		
						140.52		
						220.67		
						220.67		
						220.67		
						209.67		
						374.7		
1	"	273-52	대	제2종 일반주거지역 (내)	175.42	175.42	89,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용부분포함 면적 :196㎡)
	위치상	근린생활 시설	철근콘크리트조 지하1층 101호	61,944				
			1 소유권대지권	---	61,944			
				374,700				
	합 계						토지 · 건물 배분내역 토 지: 44,500,000 건 물: 44,500,000 ₩89,000,000 - 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 소재 '북성초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '반석빌딩' 제지하1층 제101호로서, 창원지방법원 마산지원의 경매목적에 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 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 15일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 11일 ~ 2025년 4월 15일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

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

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의함.

나. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됨.

다. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호수에 **처리 하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235		
건물명	반석빌딩		
구조	철근콘크리트조 평슬래브지붕	층수(지하/지상)	-1층/5층
주용도	1,2종근린생활시설, 주택	단지규모	-
사용승인일	1997.03.07	대지면적(㎡)	374.7
연면적(㎡)	1,203.22	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	제지하1층 제101호	근린생활시설	175.42	20.58	196	61.944	89.50
합계	-	-	175.42	20.58	196	61.944	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 소재 '복성초등학교' 남서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 단독주택, 소규모 아파트, 일부 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위 환경은 보통임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 북측으로 왕복 6차선 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(복성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층/지상5층 건물 내 제지하1층 제101호로서, 외벽 : 석재붙임, 모르타르위 페인트마감 등 내벽 : 모르타르위 페인트 마감 등 바닥 : 데코타일붙임 등 마감.
	이용상황	근린생활시설로서 현황 '공실' 상태임.(후첨 "건물개황도" 참조)
	냉난방설비	고정 냉,난방설비는 없음.
	기타설비	-
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	회원동 49-28 한백회원상가 제**층	167.79	60.03	80,000,000	477,000	2022.08.04
							1993.12.16
#2	매매	석전동 273-52 반석빌딩 제*층 제***호	196.91	69,312	190,000,000	965,000	2025.03.14
							1997.03.07
#3	매매	석전동 273-52 반석빌딩 제*층 제***호	88.18	31.039	95,000,000	1,077,000	2024.07.22
							1997.03.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	회원동 25-5 아세아포스 제지하*층 제***호	106.47	83,200,000	781,000	2022.10.18
						2005.01.28
(2)	담보	석전동 232-1 창원 마산역 동도센트리움 제*층 제****호	133.24	120,000,000	901,000	2024.03.20
						2013.02.08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
인근 유사 상가 시세	전유면적 기준 단가: 450,000 ~ 550,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산회원구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	3,360,469,520	2,055,109,000	61.2	26	4	15.4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
경남 집합상가 (2022.08.04 ~ 2025.04.15)	-2.632% (0.97368)	$(1+0.0039 \times 58 \div 92) \times (1-0.0012) \times (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times (1-0.0028) \times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times (1-0.0048 \times 105 \div 92) \approx 0.97368$

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.10	본건은 사례대비 접근성, 대중교통의 편의성 등 외부요인에서 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		1.100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	477,000	1.00	0.97368	1.100	510,889	175.42	89,620,148	89,000,000
합계		-	-	-	-	-	89,620,148	89,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제지하1층 제101호	175.42	89,000,000	507,000
합 계			89,000,000	-

2. 결정의견

본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 소재 '복성초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 소규모 아파트, 일부 근린생활시설 등이 소재하고, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층/지상5층 건물 내
 제지하1층 제101호로서,
 외벽 : 석재붙임, 모르타르위 페인트마감 등
 내벽 : 모르타르위 페인트 마감 등
 바닥 : 데코타일붙임 등 마감.

4. 이용상태

근린생활시설로서 현황 '공실' 상태임.(후첨 "건물개황도" 참조)

5. 설비내역

고정 냉, 난방설비는 없음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 북측으로 왕복 6차선 내외의 포장도로에 접함.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(북성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

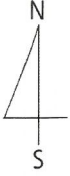
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

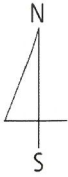
광역 위치도



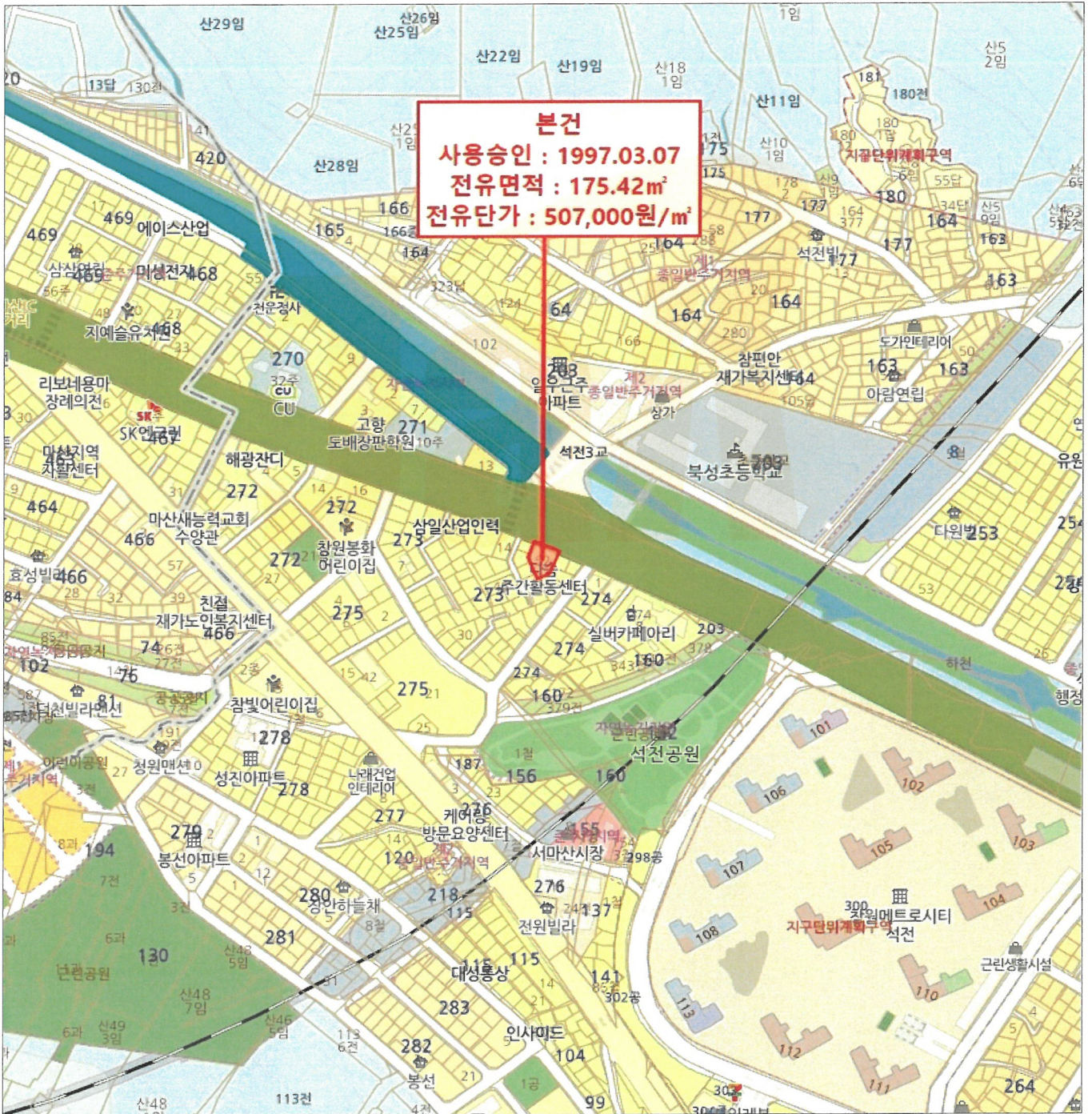
소재지	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52번지 제지하1층 제101호
-----	--



상세위치도



소재지 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52번지
제지하1층 제101호

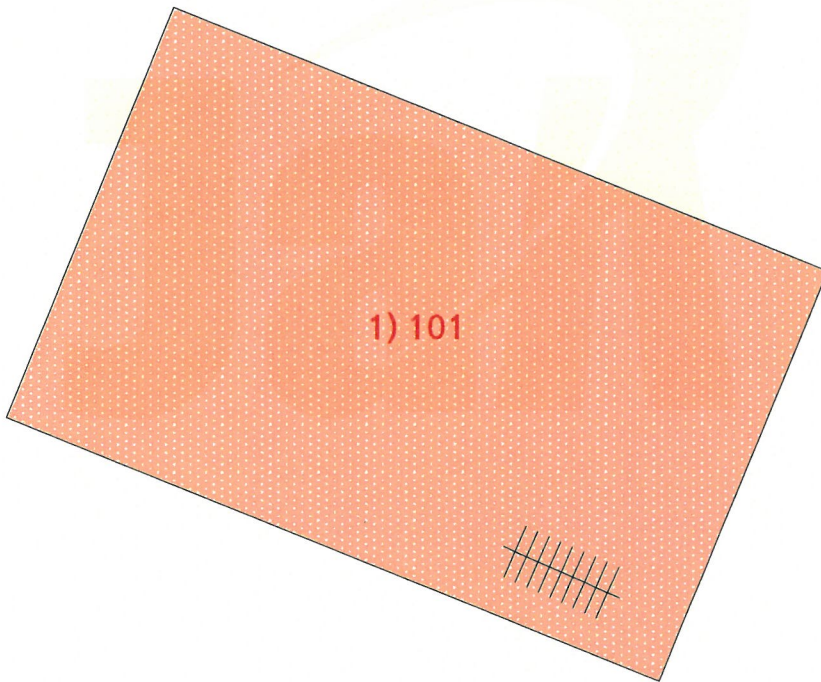


호별배치도



Non-Scale

소재지	경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52번지
-----	-----------------------------



본 건
반석빌딩
제지하1층 제101호

사진용지



본건 상가 외부전경



본건 내부

사진용지



주위환경



주위환경



(주) 중앙감정평가법인

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

- 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.04.01일자 귀 제 『 2025타경20469 』로 의뢰하신 『 김찬수 소유물건(2025타경20469) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
 2) 청구서 1부
 3) 수수료산정내역서 1부 끝.



경 남 중 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀 담당평가사 : 강명수
 시행 중앙 172025-0401-002 (2025.04.21)
 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 172025-0401-002

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.01 자 귀 제 『

2025타경20469

』호로

의뢰하신 『

김찬수 소유물건(2025타경20469)

』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	290,000	
실비	여비교통비	106,000
	토지조사비	—
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기 타 실 비	4,000
	특별용역비	—
소 계	122,000	
공 급 가 액	412,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	41,200	
합 계	453,200	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	453,200	

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 "0401002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사



수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

평가서번호: 172025-0401-002

정산청구액: 사십오만삼천이백원정 (₩453,200.-)

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩89,000,000		-		₩89,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	39,000,000	1만분의11	x1.0	42,900	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					292,900	
평가수수료	1.0배	기본수수료 ≒234,320			234,320	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				290,000	
실비	여비교통비	마산회원구 여비			106,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	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				122,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩412,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			41,200		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩453,200		

경 남 중 부 지 사 장



JaK 중앙감정평가법인



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

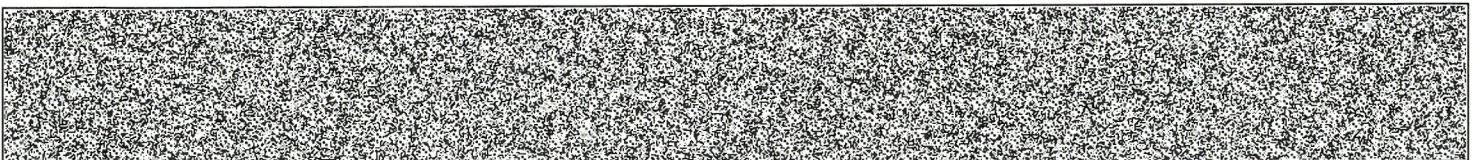
고유번호 1901-1996-175225



[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	2001년10월25일	경상남도 마산시 석전동 273-52	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 1.2층 근린생활시설및 주택 지하 1층 (다방) 191.62㎡ 지상 1층 (소매점) 140.52㎡ 2층 (의원) 220.67㎡ 3층 (사무소) 220.67㎡ 4층 (사무소) 220.67㎡ 5층 (기원및 주택) 209.67㎡	도면편철장 제202책제216장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 07일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 1.2층 근린생활시설및 주택 지하 1층 (다방) 191.62㎡ 지상 1층 (소매점) 140.52㎡ 2층 (의원) 220.67㎡ 3층 (사무소) 220.67㎡ 4층 (사무소) 220.67㎡ 5층 (기원및 주택) 209.67㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월1일 등기 도면편철장 제202책제216장

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



발행번호 190202JHN01195043010961011000075223600012514001112

발급확인번호 AANY-BFTR-2259

발행일 2025/04/01

[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 경상남도 마산시 석전동 273-52	대	374.7㎡	2001년10월25일
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 07일 전산이기
2	1. 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52	대	374.7㎡	2010년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2010년7월1일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

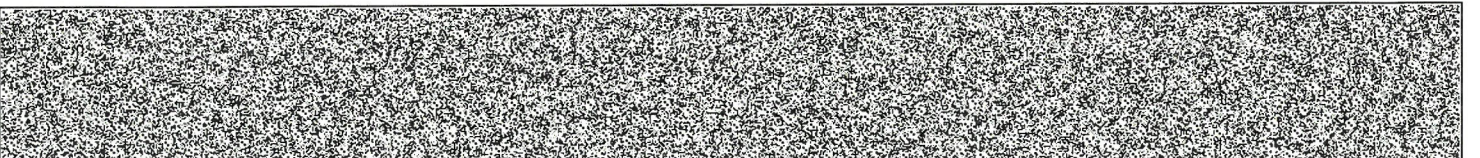
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1997년3월24일	제지하1층 제101호	철근콘크리트조 175.42㎡(근린생활 시설)	도면편철장 제202책제216장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 07일 전산이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	374700분의 61944	1997년3월7일 대지권 1997년3월24일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 07일 전산이기

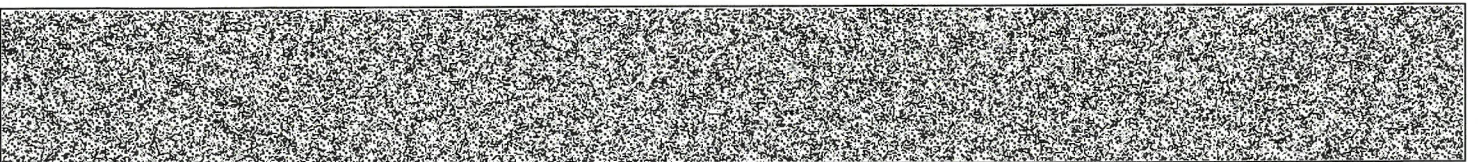
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권이전	1999년4월12일 제20756호	1999년3월3일 매매	소유자 박임제 420517-***** 의령군 지정면 마산리 492



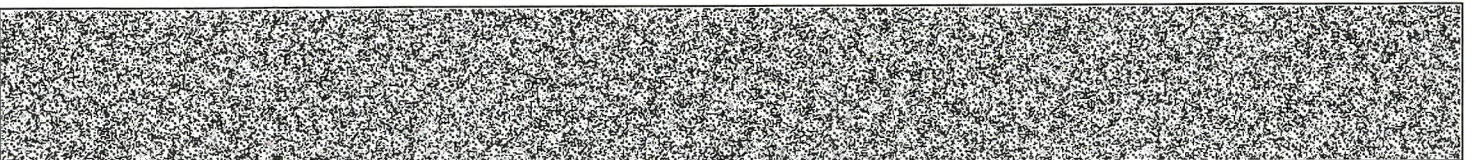
[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 07일 전산이기
2	소유권이전	2002년3월21일 제19456호	2002년2월8일 매매	소유자 최충문 690724-***** 마산시 석전동 273-52
3	압류	2002년7월11일 제48171호	2002년7월10일 압류(징수13410 -0710)	권리자 마산시 3811
4	압류	2003년6월28일 제42193호	2003년6월25일 압류(징세46120 -5500)	권리자 국 처분청 마산세무서
5	가압류	2003년9월15일 제58368호	2003년9월8일 창원지방법원의 가압류 결정(2003카단1 6551)	청구금액 금5,456,050원 채권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (창원엔피엘관리팀)
6	가압류	2003년9월16일 제58632호	2003년9월16일 창원지방법원마 산시법원의 가압류 결정(2003카단6 969)	청구금액 금4,869,960원 채권자 주식회사한나라상호저축은행 190111-0001252 마산시 동성동 92-2
7	강제경매개시결정	2003년9월26일 제60688호	2003년9월24일 창원지방법원의 강제경매개시결 정(2003타경342 25)	채권자 광신석유주식회사 180111-0017201 부산 북구 구포2동 1097-10
8	임의경매개시결정	2003년11월17일 제72737호	2003년11월14일 창원지방법원의 경매개시 결정(2003타경4 3502)	채권자 회원신용협동조합 190141-0001340 마산시 회원동 670-6,7,8
9	3번압류등기말소	2003년12월5일 제78097호	2003년12월5일 해제	
10	8번임의경매개시결	2004년5월27일	2004년5월20일	



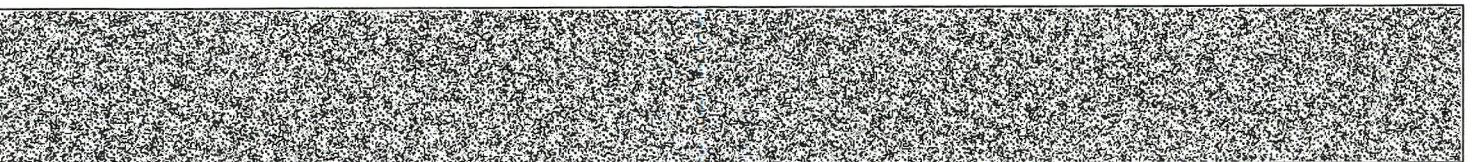
[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	정등기말소	제32133호	취하	
11	7번강제경매개시결정등기말소	2004년6월17일 제36411호	2004년6월4일 취소기각결정	
12	압류	2004년10월26일 제60208호	2004년10월25일 압류(세정-1025)	권리자 마산시
13	임의경매개시결정	2005년10월7일 제61712호	2005년9월30일 창원지방법원의 경매개시 결정(2005타경3 6706)	채권자 회원신용협동조합 190141-0001340 마산시 회원동 670-6,7,8
14	압류	2006년3월21일 제16574호	2006년3월21일 압류(교행06032 1)	권리자 마산시
15	소유권이전	2006년10월2일 제55363호	2006년9월18일 임의경매로 인한 매각	소유자 지원주식회사 190111-0059839 마산시 내서읍 중리 338-1 현대아파트상가 10-207
15-1	15번등기명의인표시 변경		2007년5월7일 본점이전	지원주식회사의 주소 경상남도 마산시 석전동 273-52 지하101호 2008년4월11일 부기
16	4번압류, 5번가압류, 6번가압류, 12번압류, 13번임의경매개시결 정, 14번압류 등기말소	2006년10월2일 제55363호	2006년9월18일 임의경매로 인한 매각	
17	소유권이전	2008년4월11일 제16819호	2008년4월1일 매매	공유자 지분 10분의 5 최용락 681013-***** 경상남도 마산시 내서읍 삼계리 10-4 지분 10분의 3 김덕수 561126-***** 경상남도 마산시 회성동 469-9 지분 10분의 2



[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				김찬수 641101-***** 경상남도 마산시 석전동 273-52 거래가액 금40,000,000원
17-1	17번등기명의인표시 변경		2015년11월30일 전거	최용락의 주소 경상남도 의령군 의령읍 의병로24동길 20 2016년9월30일 부기
17-2	17번등기명의인표시 변경	2022년10월26일 제35226호	2011년4월25일 착오기재정정	김찬수의 주소 경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235, 502호(석전동,반석빌딩)
18	17번김찬수지분압류	2008년10월22일 제49321호	2008년10월20일 압류(소득세과- 3211)	권리자 국 처분청 마산세무서
19	17번김찬수지분압류	2010년5월10일 제25272호	2010년5월10일 압류(세무2과-6 936)	권리자 마산시
20	17번김찬수지분가압 류	2010년6월21일 제32955호	2010년6월21일 부산지방법원의 가압류 결정(2010카단7 895)	청구금액 금10,000,000 원 채권자 케이제이건설주식회사 부산광역시 영도구 대평동1가 1
21	17번김찬수지분강제 경매개시결정	2010년8월23일 제43585호	2010년8월23일 창원지방법원의 강제경매개시결 정(2010타경222 13)	채권자 케이제이건설주식회사 180111-0216134 부산광역시 영도구 대평동1가 1
22	21번강제경매개시결 정등기말소	2010년10월27일 제54017호	2010년10월25일 취하	
23	20번가압류등기말소	2016년3월4일 제13923호	2016년2월26일 해제	
24	17번최용락지분전부 이전	2016년9월30일 제53669호	2016년9월28일 증여	공유자 지분 10분의 5 우영례 671118-***** 경상남도 창원군 남지읍 남포길 14, 3층 11호 (상록상가)
25	18번압류등기말소	2021년12월1일	2021년11월30일	

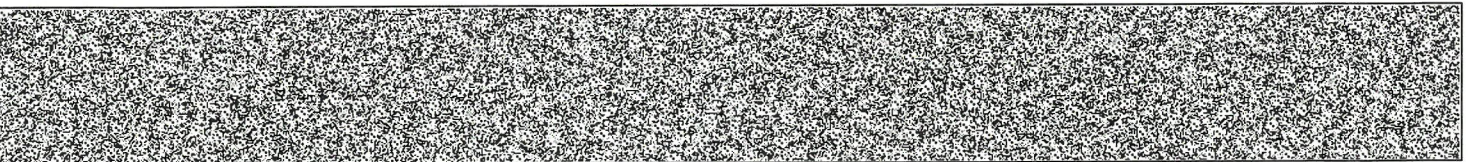


[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제50192호	해제	
26	19번압류등기말소	2021년12월13일 제51466호	2021년12월9일 해제	
27	24번우영레지분전부 이전	2022년1월25일 제2596호	2022년1월19일 매매	공유자 지분 10분의 5 김찬수 641101-***** 경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235, 502호 (석전동,반석빌딩) 거래가액 금11,000,000원
28	17번김덕수지분전부 이전	2022년2월7일 제3601호	2022년2월3일 매매	공유자 지분 10분의 3 김찬수 641101-***** 경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235, 502호 (석전동,반석빌딩) 거래가액 금13,100,000원
29	강제경매개시결정	2025년3월31일 제1355573호	2025년3월31일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2025타경204 69)	채권자 이순복 551010-***** 부산광역시 연제구 거제대로178번길 18-2, 가동 2층 201호 (거제동)

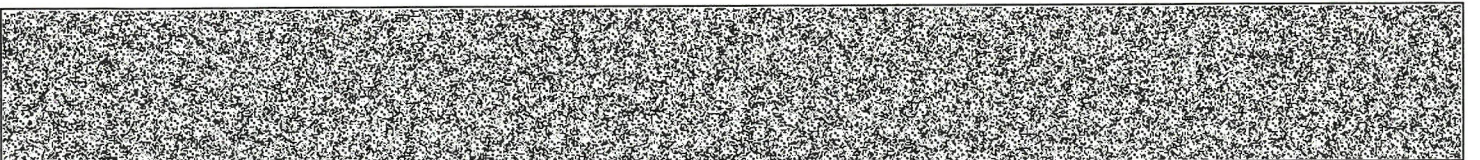
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	근저당권설정	2000년3월21일 제14798호	2000년3월21일 설정계약	채권최고액 금84,000,000원 채무자 이정태 마산시 회원구 석전동 260-24 근저당권자 회원신용협동조합 190141-0001340 마산시 회원구 회원동 670-6,7,8
2 (전 6)	근저당권설정	2000년9월16일 제45626호	2000년9월16일 설정계약	채권최고액 금42,000,000원 채무자 이정태 마산시 회원구 석전동 260-24 근저당권자 회원신용협동조합 190141-0001340 마산시 회원구 회원동 670-6.7.8
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2001년 11월 07일



[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				전산이기
3	1번근저당권설정등기말소	2002년3월27일 제20973호	2002년3월27일 해지	
4	2번근저당권설정등기말소	2002년3월27일 제20974호	2002년3월27일 해지	
5	근저당권설정	2002년3월27일 제20975호	2002년3월27일 설정계약	채권최고액 금117,000,000원 채무자 최충문 마산시 석전동 273-52 근저당권자 회원신용협동조합 190141-0001340 마산시 회원동 670-6,7,8
6	근저당권설정	2002년5월16일 제34150호	2002년5월16일 설정계약	채권최고액 금22,000,000원 채무자 최충문 마산시 석전동 273-52 근저당권자 서연환 640114-***** 대구 북구 산격동 500-1 산격대우아파트 108동 1702호
7	5번근저당권설정, 6번근저당권설정 등기말소	2006년10월2일 제55363호	2006년9월18일 임의경매로 인한 매각	
8	근저당권설정	2006년11월21일 제66156호	2006년11월21일 설정계약	채권최고액 금43,200,000원 채무자 지원주식회사 마산시 내서읍 중리 338-1 현대아파트상가 10-207 근저당권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (신마산지점) 공동담보 건물 경상남도 마산시 대창동 67 성우유니빌 제1층 제109호
8-1	8번근저당권공동담보소멸			건물 경상남도 마산시 대창동 67 성우유니빌 제1층 제109호 에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2008년3월25일 부가
9	근저당권설정	2008년4월29일 제20453호	2008년4월29일 설정계약	채권최고액 금39,000,000원 채무자 김덕수



[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				마산시 회성동 469-9 근저당권자 진전농업협동조합 190136-0000294 경상남도 마산시 진전면 오서리 185
9-1	9번근저당권변경	2022년10월26일 제35227호	2022년10월26일 계약인수	채무자 김찬수 경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235, 502호(석전동,반석빌딩)
10	8번근저당권설정등기말소	2008년5월6일 제21664호	2008년4월30일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 4월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소

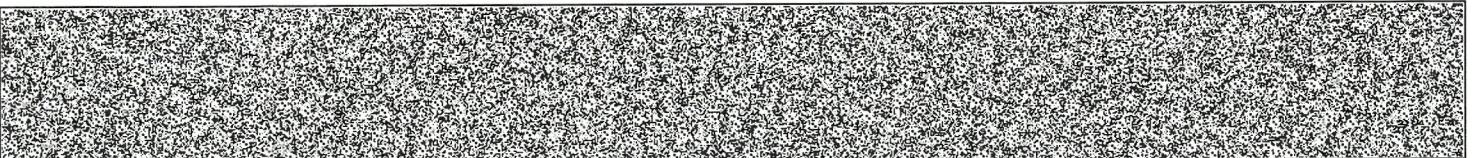
전산운영책임관



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



발행번호 190202JHN01195043010961011000075223600082514001112

발급확인번호 AANY-BFTR-2259

발행일 2025/04/01

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 1901-1996-175225

[집합건물] 경상남도 창원시 마산회원구 석전동 273-52 제지하1층 제101호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김찬수 (공유자)	641101-*****	10분의 2	경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235, 502호(석전동, 반석빌딩)	17
김찬수 (공유자)	641101-*****	10분의 8	경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235, 502호 (석전동, 반석빌딩)	27, 28

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
29	강제경매개시결정	2025년3월31일 제1355573호	채권자 이순복	김찬수 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	근저당권설정	2008년4월29일 제20453호	채권최고액 금39,000,000원 근저당권자 진전농업협동조합	김찬수 등

[참 고 사 항]

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

발급번호 : 202548127011355879

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 01

토지이용계획확인서					처리기간 1 일			
신청인	성명	서경희	주소	경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44,				
			전화번호					
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)			
	경상남도 창원시 마산회원구 석전동		273-52	대	374.7			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합) [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(복성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]						
확인도면						범례		
						<ul style="list-style-type: none"> ■ 제2종일반주거지역 ■ 자연녹지지역 □ 상대보호구역 □ 대로1류(폭 35m~40m) □ 소로2류(폭 8m~10m) □ 하천 □ 법정동 		축척 1/1000
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 04/ 01</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 창 원 시 마 산 회 원</p>					<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 창원시 마산회원구 구청장인 </div>		수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>	



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2120043490029226	고유번호	4812710400-3-02730052	명칭	도로명주소 경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235 (석전동)	반석빌딩	호수/기구수/세대수	0호/0기구/0세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	------------------------------------	------	------------	------------

대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 석전동		지번	273-52	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235 (석전동)		
※ 대지면적	374.7㎡	연면적	1,203.22㎡	※ 지역	※지구	※구역		
건축면적	220.67㎡	용적률 산정용 연면적	1,011.6㎡	주구조	주용도	층수	지하: 1층, 지상: 5층	
※건폐율	58.89%	※용적률	269.98%	높이	지붕	평스라브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	㎡		

건축물 현황				건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	용도	면적(㎡)
주	지1층	철근콘크리트조	다방	191.62			- 이하여백 -	
주	1층	철근콘크리트조	소매점	140.52				
주	2층	철근콘크리트조	의원	220.67				
주	3층	철근콘크리트조	사무소	220.67				
주	4층	철근콘크리트조	사무소	220.67				
주	5층	철근콘크리트조	제2종근린생활시설,기원	209.07				

이 등 (초) 받은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 01일

창원시 마산회원구청장



담당자: 건축허가과
전 화: 055-230-4734

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2220043490042862	고유번호	4812710400-3-02730052	명칭	반석빌딩	호명칭	지하101호
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 석전동			지번	273-52	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235 (석전동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김천수 641101-1*****			
주	지1	철근콘크리트조	근린생활시설(다방)	175.42			경상남도 창원시 마산회원구 삼호로 235, 502호(석전동, 반석빌딩)		2022. 10. 26. 등기명의인표시면 경
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	각층0	철근콘크리트조	계단실	20.58					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 01일

창원시 마산회원구청장



담당자 : 건축허가과
전화 : 055-230-4734

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

