

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 마산지원  
사법보좌관 김수영

건명:

서영욱 소유물건  
(2025타경20637)

평가서번호:

중앙 172025-0602-001

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	일십삼억일천사백칠십육만팔천원정 (₩1,314,768,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서영욱(2025타경20637)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.13	2025.06.12 ~2025.06.13	2025.06.19	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	4,816	토지	4,816	273,000	1,314,768,000
			이	하 여	백	
	합계					₩1,314,768,000

심사  
확인

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

심사자 : 감정평가사

권형근



# (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 함안군 군북면 장지리	710	답	계획관리지역	4,816	4,816	273,000	1,314,768,000	
	<b>합 계</b>							<b>₩1,314,768,000</b> - 이하여백 -	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 함안군 군북면 장지리 소재 '장지TG' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매2계의 경매 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 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 13일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 12일 ~ 2025년 6월 13일에 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. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 토지는 창고시설 건축을 목적으로 건축신고 및 개발행위허가를 득하였으나, 관할 행정기관에 탐문시 기준시점 현재 신고의 효력상실(취소) 및 원상복구 명령 된 것으로 조사되는바, 경매 진행시 재확인 하시 기 바람.

다. 본건 토지는 건축신고의 효력상실에 따라 조성이 중단된 토지이며, 성토, 복토 등으로 폐기물 매립여부가 불분명하며, 토지 지상에 관할 행정기관에서 허가하지 않은 건축폐기물 및 자재가 소재하는 바, 경매 진행 시 재확인을 요함.

라. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 \*\*처리 하였으니, 업무 진행시 참고 하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	장지리 710	4,816	답	휴경지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	63,000	-
합계	-	4,816	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

#### 2. 토지의 개황

##### 가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 함안군 군북면 장지리 소재 '장지TG' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모의 공장, 음식점, 전·답의 농경지 등이 혼재하는 지대임.

##### 나. 교통상황 및 접근성

본건까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

##### 다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 평지 내 부정형의 토지이고, 현황 “휴경지” 상태임.

##### 라. 접면도로 상태

본건 토지 북서측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 토지이용계획사항

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

### 바. 제시목록 외의 물건

없음.

### 사. 공부와의 차이

없음.

### 아. 기타사항

임대관계는 미상이며, 기타사항은 의견서 3p "7.그 밖의 사항"란 참고 바람.

## 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 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	장지리 720-4	747	답	답	계획관리	맹지	부정형 평지	59,500

##### 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 자가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 함안군 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.06.13)	0.297% (1.00297)	$( 1 + 0.00215 ) \times ( 1 + 0.00056 \times 44/30 )$ $\approx 1.00297$

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

# 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	1.20	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	1.15	부지조성의 정도 등에서 우세함.
		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		
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.380</b>	-

# 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 점 등을 참작함.

### 3) 사례자료

#### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	경매	2022.08.29	장지리 ***	2,889	전	전	계획관리	285,000	-
(2)	경매	2024.06.05	장지리 ***-*	962	답	답	계획관리	281,000	-
(3)	경매	2023.03.07	장지리 ***	4,816	답	건축신고 부지	계획관리	286,000	본건
(4)	담보	2024.09.27	장지리 ***	2,141	임야	건축신고 부지	계획관리	235,000	-
(5)	담보	2024.04.03	장지리 ***-*	869 중 652	주유소 용지	상업용	계획관리	410,000	-
(6)	담보	2023.05.25	장지리 ***	3,720 중 3,629	주차장	공업나지	계획관리	373,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2024.11.21	장지리 ***외	3,144	전 외	전	계획관리	175,000
비 고	거래금액 : 551,580,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 551,580,000원 ÷ 3,144㎡ ≒ 175,000원/㎡						
#2	2023.05.02	장지리 ****-*	395	전	전	계획관리	296,000
비 고	거래금액 : 117,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 117,000,000원 ÷ 395㎡ ≒ 296,000원/㎡						

#### 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
계획관리지역	건부지 250,000 ~ 300,000원/㎡ 농경지 150,000 ~ 200,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 함안군 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	5,869,538,480	2,683,329,700	45.7	303	44	14.5
잡종지	42,280,000	17,800,000	42.1	9	1	11.1
전	5,339,486,130	2,124,448,367	39.8	363	27	7.4

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치 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 공시지가	평가사례 (1)	285,000	-	1.02470	1.000	0.680	198,587	3.327
비교표준지 공시지가	A	59,500	-	1.00297	-	-	59,677	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적 으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 함안군 계획관리지역 (2022.08.29~2025.06.13)						1.02470
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	0.680
	0.80	1.00	0.85	1.00	1.00	0.680	
비고	비교표준지(A)는 평가사례(1)대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건 (부지조성의 정도 등)에서 열세함.						

#### (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	3.32

## 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	59,500	1.00297	1.000	1.380	3.32	273,415	273,000	-

#### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	273,000	4,816	1,314,768,000	-
합 계	-	4,816	1,314,768,000	-

## 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, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2024.11.21	장지리 ***외	3,144	전 외	전	계획관리	175,000
비 고	거래금액 : 551,580,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 551,580,000원 ÷ 3,144㎡ ≒ 175,000원/㎡						

※ 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 함안군 계획관리지역 (2024.11.21 ~ 2025.06.13)	0.429% (1.00429)	$( 1 + 0.00070 \times 10/30 ) \times ( 1 + 0.00108 ) \times ( 1 + 0.00215 ) \times ( 1 + 0.00056 \times 44/30 )$ $\approx 1.00429$

※ 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=1.000)

## 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	1.30	교통의 편부 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	1.25	부지조성의 정도 및 경사 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.625	-

## 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	175,000	1.00	1.00429	1.000	1.625	285,595	285,000	-

#### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	285,000	4,816	1,372,560,000	-
합 계	-	4,816	1,372,560,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,314,768,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,372,560,000	-

#### 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 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	273,000	4,816	1,314,768,000	-
합 계	-	4,816	1,314,768,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	273,000	4,816	1,314,768,000	-
합 계		-	4,816	1,314,768,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 계획관리지역 내에 소재하는 토지로서, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 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 함안군 군북면 장지리 소재 '장지TG' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모의 공장, 음식점, 전·답의 농경지 등이 혼재하는 지대임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

본건 토지는 평지 내 부정형의 토지이고, 현황 "휴경지" 상태임.

## 4. 인접 도로상태

본건 토지 북서측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

없음.

# 토지평가요항표

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

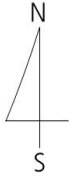
2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며,  
기타사항은 의견서 3p "7.그 밖의 사항"란 참고 바람.

# 광역위치도



소재지	경상남도 함안군 군북면 장지리 710번지
-----	------------------------



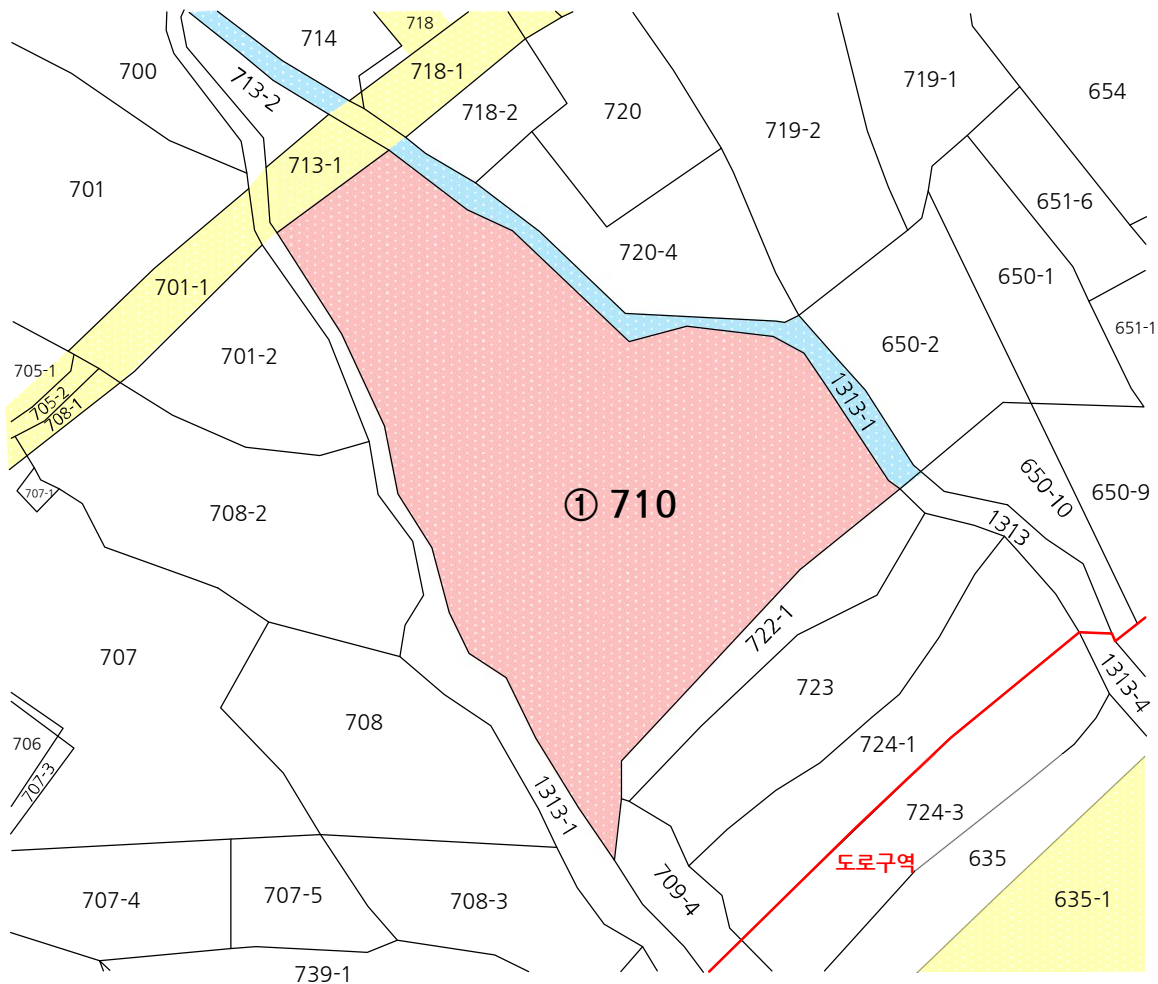


# 지적개황도



Non-Scale

소재지 경상남도 함안군 군북면 장지리 710번지



범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

# 사진용지



본건 전경



본건 전경

# 사진용지



본건 전경



본건 전경

# 사진용지



본건 지상위 적치물



본건 지상위 적치물

# 사진용지



본건 주위환경



본건 주위환경



# (주) 중앙 감정평가법인

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

---

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

2. 2025.05.30일자 귀 제 『 2025타경20637 』로 의뢰하신 『 서영옥 소유물건(2025타경20637) 』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 172025-0602-001 (2025.06.19)

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 172025-0602-001

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.30 자 귀 제 『

2025타경20637

』호로

의뢰하신 『

서영욱 소유물건(2025타경20637)

』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	1,157,451	$(1,314,768,000 \times (8/10,000) + 395,000) \times 0.8$ $\approx 1,157,451$
실		
여비교통비	220,000	
토지조사비	—	
물건조사비	—	
공부발급비	2,000	
기타실비	8,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	230,000	
공 급 가 액	1,387,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	138,700	
합 계	1,525,700	
기납부 착수금	—	
정산청구액	1,525,700	

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 "0602001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

# 수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

평가서번호: 172025-0602-001

정산청구액: **일백오십이만오천칠백원정 (₩1,525,700.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총 액	
		₩1,314,768,000	-		₩1,314,768,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x1.0	450,000	
	10억원초과 50억원까지	314,768,000	1만분의 8	x1.0	251,814	
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
	합 계				1,446,814	
평가수수료	1.0배	$(1,314,768,000 \times (8/10,000) + 395,000) \times 0.8$ $\approx 1,157,451$			1,157,451	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				1,157,451	
실비	여비교통비	함안군 여비			220,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	동 x 10,000원			—	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			2,000	
	기타 실비	사진 8컷 x 1,000원			8,000	
	특별용역비				—	
	소 계				230,000	
공급가액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩1,387,000		
부가가치세	공급가액 x 0.1			138,700		
기납부 착수금						
정산청구액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩1,525,700		

경 남 중 부 지 사 장



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1943-1996-134944

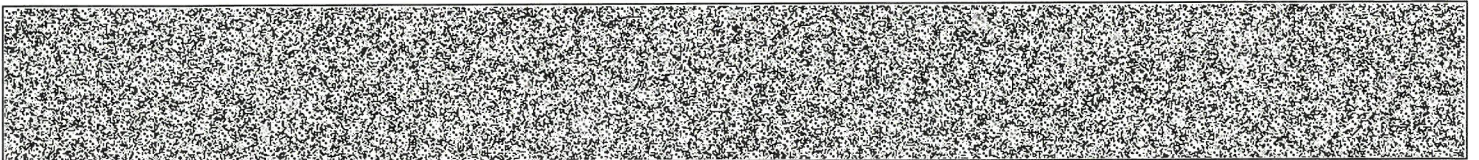


[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년9월15일	<del>경상남도 함안군 군북면 장지리 710</del>	답	988㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2	2020년10월26일	<del>경상남도 함안군 군북면 장지리 710</del>	답	4602㎡	<del>합병으로 인하여 답 150㎡를 경상남도 함안군 군북면 장지리 709-1, 답 1038㎡를 동소 711, 답 519㎡를 동소 712, 답 646㎡를 동소 713, 답 1261㎡를 동소 722에서 이기</del>
3	2021년9월9일	<del>경상남도 함안군 군북면 장지리 710</del>	답	4817㎡	<del>합병으로 인하여 답 215㎡를 경상남도 함안군 군북면 장지리 721에서 이기</del>
4	2021년12월30일	경상남도 함안군 군북면 장지리 710	답	4816㎡	면적정정

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	1997년6월25일 제10495호	1997년6월20일 증여	소유자 안하준 661228-***** <del>창원시 신월동 90 신월주공아파트 305동 406호</del>
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기

[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.



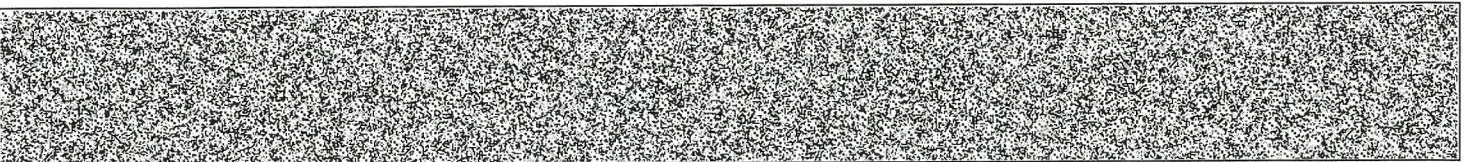
발행번호 194202A1503195060010961041000034902400014425001112

발급확인번호 AAOD-FRFO-9440

발행일 2025/06/04

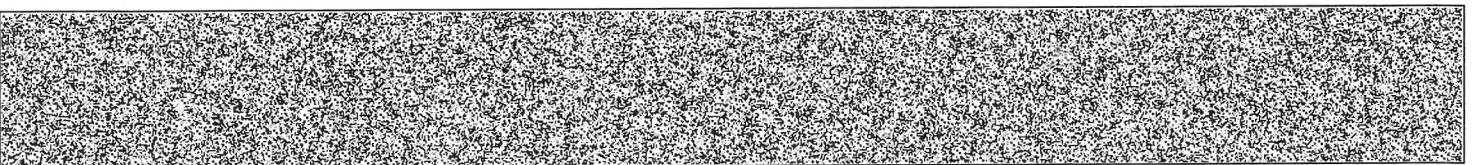
[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1	1번등기명의인표시 변경	2012년10월11일 제25299호	2000년9월9일 전거	안하준의 주소 경상남도 김해시 장유면 계동로102번길 17-27, 304동 704호 (갑오마을 대동아파트)
2	소유권이전	2020년9월29일 제16713호	2020년9월10일 매매	소유자 서영옥 710126-***** 경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트) 매매목록 제2020-510호
3 (전 3)	합병한 답1038㎡에 대한 이기 소유권이전	2020년9월29일 제16711호	2020년9월10일 매매	소유자 서영옥 710126-***** 경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트) 거래가액 금225,200,000원  합병으로 인하여 순위 제3번 등기를 경상남도 함안군 군북면 장지리 711에서 이기 접수 2020년10월26일 제17869호
4 (전 2)				합병한 경상남도 함안군 군북면 장지리 712 답519㎡에 대하여도 2번 등기와 동일사항의 등기임  접수 2020년10월26일 제17869호
5 (전 3)	합병한 답646㎡에 대한 이기 공유자전원지분전부 이전	2020년9월29일 제16714호	2020년9월10일 매매	소유자 서영옥 710126-***** 경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트) 거래가액 금97,500,000원  합병으로 인하여 순위 제5번 등기를 경상남도 함안군 군북면 장지리 713에서 이기 접수 2020년10월26일 제17869호
6 (전 4)	합병한 답1261㎡에 대한 이기 소유권이전	2020년9월29일 제16712호	2020년9월29일 매매	소유자 서영옥 710126-***** 경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트) 거래가액 금114,300,000원  합병으로 인하여 순위 제6번 등기를 경상남도 함안군 군북면 장지리 722에서 이기



[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				접수 2020년10월26일 제17869호
7 (전 3)	합병한 담150㎡에 대한 이기 소유권이전	2020년9월29일 제16710호	2020년9월10일 매매	소유자 서영옥 710126-***** 경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트) 거래가액 금35,000,000원  합병으로 인하여 순위 제7번 등기를 경상남도 함안군 군북면 장지리 709-1에서 이기 접수 2020년10월26일 제17869호
8 (전 2)	합병한 담215㎡에 대한 이기 소유권이전	2021년1월28일 제1403호	2021년1월12일 매매	소유자 서영옥 710126-***** 경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트) 거래가액 금30,000,000원  합병으로 인하여 순위 제8번 등기를 경상남도 함안군 군북면 장지리 721에서 이기 접수 2021년9월9일 제15843호
9	<del>임의경매개시결정</del>	<del>2022년2월8일 제1932호</del>	<del>2022년2월8일 창원지방법원 파산지원의 임의경매개시결 정(2022타경421 )</del>	<del>채권자 주식회사 한양비투바 191111-0082566 진주시 서창대로213번길 15 (이현동)</del>
10	가압류	2022년3월18일 제4004호	2022년3월18일 창원지방법원의 가압류 결정(2022카단1 0414)	<del>청구금액 금14,588,000 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (부산신용지원단)</del>
11	가압류	2022년5월16일 제7844호	2022년5월16일 창원지방법원의 가압류 결정(2022카단1 0791)	<del>청구금액 금13,957,990 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동) (부산신용지원단)</del>
12	10번가압류등기말소	2022년5월17일	2022년5월17일	

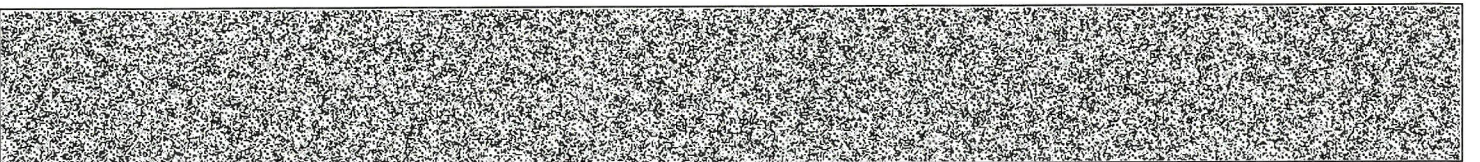


[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제7944호	취하	
13	11번가압류등기말소	2022년9월6일 제14309호	2022년9월5일 해제	
14	<del>임의경매개시결정</del>	2023년2월17일 <del>제2762호</del>	2023년2월17일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2023타경100 946)	채권자 <del>농업협동조합자산관리회사</del> 244171-0011060 <del>서울 영등포구 국제금융로8길 2, 3,4층</del> 농협자산관리회사(여의도동, 농협재단빌딩)
15	9번임의경매개시결 정등기말소	2023년2월21일 제2887호	2023년2월20일 취하	
16	<del>압류</del>	2024년12월24일 <del>제16460호</del>	2024년12월23일 압류(세무회계 과-007894)	권리자 함안군 3833
17	16번압류등기말소	2025년2월25일 제552140호	2025년2월24일 해제	
18	14번임의경매개시결 정등기말소	2025년2월26일 제618324호	2025년2월26일 취하	
19	임의경매개시결정	2025년5월28일 제2635415호	2025년5월28일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2025타경206 37)	채권자 농업협동조합자산관리회사 244171-0011060 서울 영등포구 국제금융로8길 2, 3,4층 농협자산관리회사(여의도동, 농협재단빌딩) (영남권역관리센터)

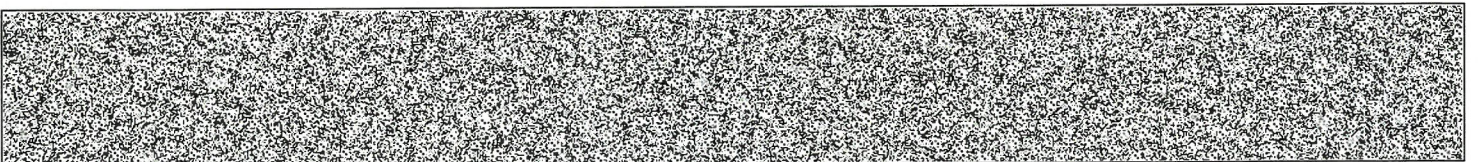
【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	2012년10월11일 <del>제25300호</del>	2012년10월11일 설정계약	채권최고액 <del>금60,000,000원</del> 채무자 안하준 <del>경상남도 김해시 장유면 계동로102번길</del> <del>17-27, 304동 704호 (갑오마을 대동아파트)</del> 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 <del>서울특별시 중구 통일로 120 (충정로1가)</del>



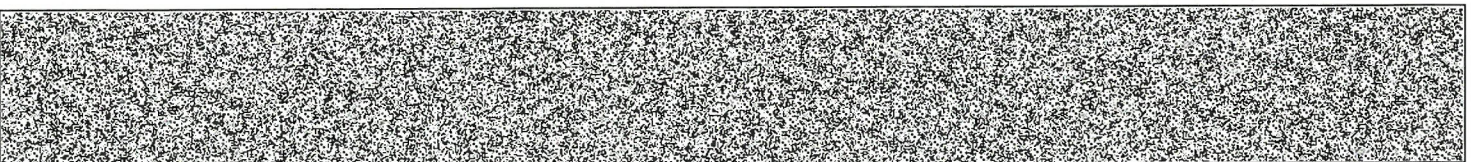
[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>( 함안군지부 )</del> <del>공동담보 토지 경상남도 함안군 군북면 장지리 645</del> <del>토지 경상남도 함안군 군북면 장지리 712</del> <del>토지 경상남도 함안군 군북면 장지리 713</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2020년9월29일 제16709호	2020년9월29일 해지	
3	<del>근저당권설정</del>	<del>2020년9월29일 제16715호</del>	<del>2020년9월29일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금636,000,000원</del> <del>채무자 서영욱</del> <del>경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트)</del> <del>근저당권자 창원시축산업협동조합 190137-0000333</del> <del>경상남도 창원시 의창구 천주로12번길 46 (중동)</del> <del>( 진해지점 )</del> <del>공동담보목록 제2020-311호</del>
3-1				<del>3번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임</del> <del>2020년10월26일 부가</del>
4	지상권설정	2020년9월29일 제16716호	2020년9월29일 설정계약	<del>목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 위 토지의 전부</del> <del>존속기간 설정등기일로부터 30년</del> <del>자료 없음</del> <del>지상권자 창원시축산업협동조합 190137-0000333</del> <del>경상남도 창원시 의창구 천주로12번길 46 (중동)</del>
5 (전 2)				<del>합병한 경상남도 함안군 군북면 장지리 711</del> <del>답1038㎡에 대하여도 4번 등기와 동일사항의 등기임</del>  <del>접수 2020년10월26일 제17869호</del>
6				<del>합병한 경상남도 함안군 군북면 장지리 712</del>



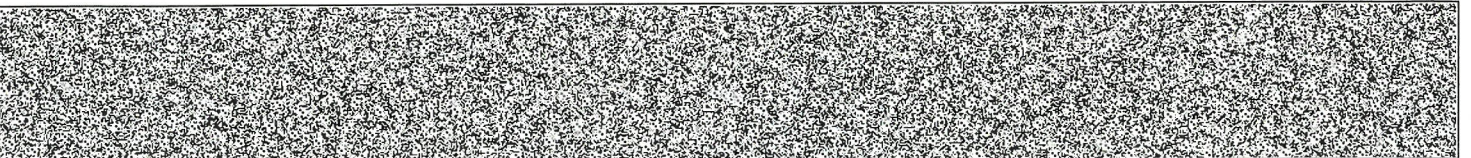
[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
(전 4)				<p><del>답519㎡에 대하여도 4번 등기와 동일사항의 등기임</del></p> <p>접수 2020년10월26일 제17869호</p>
7 (전 4)				<p><del>합병한 경상남도 함안군 군북면 장지리 713 답646㎡에 대하여도 4번 등기와 동일사항의 등기임</del></p> <p>접수 2020년10월26일 제17869호</p>
8 (전 2)				<p><del>합병한 경상남도 함안군 군북면 장지리 722 답1261㎡에 대하여도 4번 등기와 동일사항의 등기임</del></p> <p>접수 2020년10월26일 제17869호</p>
9 (전 2)				<p><del>합병한 경상남도 함안군 군북면 장지리 709-1 답150㎡에 대하여도 4번 등기와 동일사항의 등기임</del></p> <p>접수 2020년10월26일 제17869호</p>
10	근저당권설정	2021년3월26일 제5478호	2021년3월26일 설정계약	<p>채권최고액 금96,000,000원 채무자 서영옥 <del>경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트)</del> 근저당권자 창원시축산업협동조합 190137-0000333 <del>경상남도 창원시 의창구 천주로12번길 46 (중동) (진해지점)</del> 공동담보 토지 <del>경상남도 함안군 군북면 장지리 721</del></p>
11	근저당권설정	2021년7월30일 제13261호	2021년7월30일 설정계약	<p>채권최고액 금1,128,000,000원 채무자 정창규 경상남도 고성군 상리면 상정대로 949 근저당권자 새고성농업협동조합</p>



[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

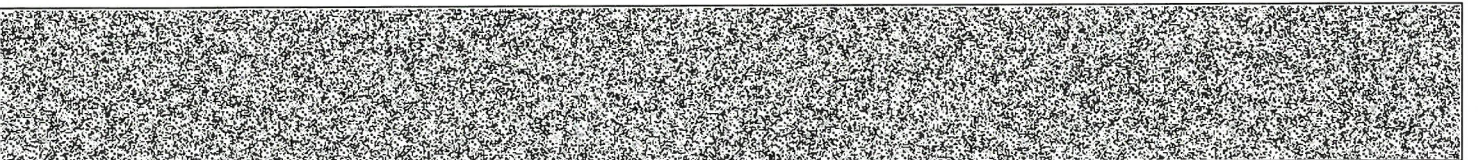
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				195036-0001083 <del>경상남도 고성군 상리면 척변정7길 80</del> 공동담보 토지 경상남도 함안군 군북면 장지리 721
11-1				11번 근저당권 등기는 합병후의 토지 전부에 관한 것임 2021년9월9일 부기
11-2	11번근저당권이전	2023년2월14일 제2493호	2022년12월29일 확정채권양도	근저당권자 농업협동조합자산관리회사 244171-0011060 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 3층 4층 (여의도동, 농협재단)
12	3번근저당권설정, 10번근저당권설정등기말소	2021년7월30일 제13262호	2021년7월30일 해지	
13	4번지상권설정등기말소	2021년7월30일 제13263호	2021년7월30일 해지	
14	지상권설정	2021년7월30일 제13264호	2021년7월30일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유범위 토지의전부 존속기간 설정등기일부터 30년으로한다 지상권자 새고성농업협동조합 195036-0001083 경상남도 고성군 상리면 척변정7길 80
15 (전 7)				합병한 경상남도 함안군 군북면 장지리 721 답215㎡에 대하여도 14번 등기와 동일사항의 등기임 접수 2021년9월9일 제15843호
16	근저당권설정	2021년9월15일 제16097호	2021년9월15일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 김청섭 경상남도 양산시 북안남4길 13-15(북부동) 근저당권자 주식회사한양비투비 191111-0082566 경상남도 진주시 서장대로213번길 15(이현동)



[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2020-510			
거래가액	금228,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710	2	2020년9월10일 매매	
2	[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 712	2	2020년9월10일 매매	

【 공동담보목록 】					
목록번호	2020-311				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	<del>[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 709-1</del>	창원지방법원 함안등기소	1	2020년9월29일 제16715호 설정계약으로 인하여	2020년10월26일 제17869호 합병으로 인하여
2	<del>[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710</del>	창원지방법원 함안등기소	3	2020년9월29일 제16715호 설정계약으로 인하여	2020년10월26일 제17869호 합병으로 인하여
3	<del>[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 711</del>	창원지방법원 함안등기소	1	2020년9월29일 제16715호 설정계약으로 인하여	2020년10월26일 제17869호 합병으로 인하여
4	<del>[토지] 경상남도 함안군 군북면</del>	창원지방법원	3	2020년9월29일	2020년10월26일



[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	장지리 712	함안등기소		제16715호 설정계약으로 인하여	제17869호 합병으로 인하여
5	[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 713	창원지방법원 함안등기소	3	2020년9월29일 제16715호 설정계약으로 인하여	2020년10월26일 제17869호 합병으로 인하여
6	[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 722	창원지방법원 함안등기소	1	2020년9월29일 제16715호 설정계약으로 인하여	2020년10월26일 제17869호 합병으로 인하여
7	[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710	창원지방법원 함안등기소	3	2020년10월26일 제17869호 합병으로 인하여	2021년7월30일 제13262호 해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 6월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

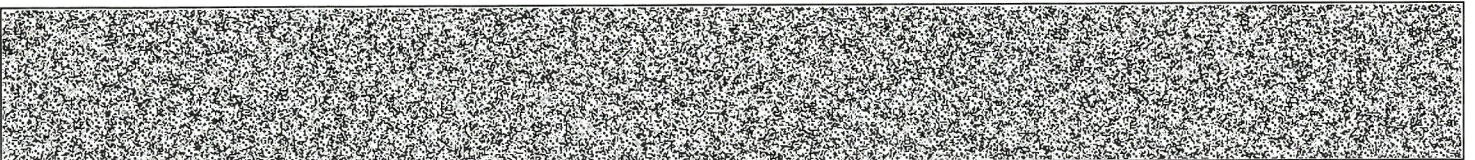
전산운영책임관



\* 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 194202A1503195060010961041000034902400094425001112

발급확인번호 AAOD-FRFO-9440

발행일 2025/06/04

# 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 1943-1996-134944

[토지] 경상남도 함안군 군북면 장지리 710 답 4816㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
서영욱 (소유자)	710126-*****	단독소유	경상남도 창원시 의창구 신사로 64, 310동 403호 (신월동, 신월주공아파트)	2, 4, 3, 5, 6, 7, 8

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
19	임의경매개시결정	2025년5월28일 제2635415호	채권자 농업협동조합자산관리회사	서영욱

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	근저당권설정	2021년7월30일 제13261호	채권최고액 금1,128,000,000원 <del>근저당권자</del> 새고성농업협동조합	서영욱
11-2	근저당권이전	2023년2월14일 제2493호	근저당권자 농업협동조합자산관리회사	서영욱
14	지상권설정	2021년7월30일 제13264호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 새고성농업협동조합	서영욱
16	근저당권설정	2021년9월15일 제16097호	채권최고액 금130,000,000원 근저당권자 주식회사한양비투비	서영욱

## [ 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.

출력일시 : 2025년 6월 4일 오전 10시24분25초

발급번호 : 202548730004508718

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 02

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	,		
		전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 함안군 군북면 장지리		710	답	4,816.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">■</span> 준보전산지</li> <li><span style="color: orange;">■</span> 성장관리계획구역</li> <li><span style="color: teal;">■</span> 계획관리지역</li> <li><span style="color: red;">■</span> 도로구역</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> 접도구역</li> <li><span style="color: black;">■</span> 교통광장</li> <li><span style="color: black;">■</span> 법정동</li> </ul>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 06/ 02</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 함 안 군 수</p>					<p>축척 1/2000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>





문서확인번호 : 1748-8238-2954-7412

### 지적도 등본

발급번호	202548730004508719	처리시각	09시 56분 45초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 함안군 군북면 장지리	지번	710번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 06월 02일

경상남도 함안군 수



◆ 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	4873032030-10710-0000			도면번호	13	발급번호	202548730-00450-8716
토지소재	경상남도 함안군 군북면 장지리			장 번호	1-1	처리시각	09시 56분 29초
지 번	710	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지 목	면적 (㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자		주 소	등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호		
(02)	*988*	(40) 1930년 09월 19일 지목변경	1978년 12월 21일	유현리995	창원시 신월동 90 신월주공아파트 305동 406호	661228-1*****	661228-1*****	
(02)	*4602*	(30) 2020년 10월 23일 709-1, 711, 712, 713, 722번과 합병	1997년 06월 25일	안하준	창원시 신월동 90 신월주공아파트 305동 406호	661228-1*****	661228-1*****	
(02)	*4817*	(30) 2021년 09월 08일 721번과 합병	2012년 10월 11일	경상남도 김해시 장유면 계동로102번길 17-27, 304동 704호 (감오마을 대동아파트)	창원시 신월동 90 신월주공아파트 305동 403호 (신월동, 신월주공아파트)	661228-1*****	661228-1*****	
(02)	*4816*	(44) 2021년 12월 29일 면적조정	2020년 09월 29일	서영욱	창원시 신월동 90 신월주공아파트 305동 403호	710126-1*****	710126-1*****	
등 급 수 정	1981. 08. 01.	1984. 07. 01.	1987. 08. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	
년 월 일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	
토 지 등 급	(24)	93	99	104	107	110	111	
(기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	
개별공시지가(원/㎡)	54000	55000	64800	69200	63500	62400	63000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 6월 2일

경상남도 함안군수



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.