

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
건명:	정인수 외 12명 소유물건 (2024타경105122)
평가서번호:	중앙 172024-1008-001

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 차동로48번길 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



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	이억육천삼십오만삼천이백사십원정 (₩260,353,240.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정인수 외 12명 (2024타경105122)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.16	2024.10.14 ~2024.10.16	2024.10.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	166	토지	166	1,470,000	244,020,000
	건물	160.38	건물	160.38	-	15,013,740
	(제시외 건물)	(34.9)	제시외 건물	34.9	-	1,319,500
합계						₩260,353,240

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김수영



(토지·건물)감정평가명세서

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 마산회원구 합성동 [도로명] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동2길 48	322-22 위 지상	단독주택	세멘벽돌조 슬라브지붕 2층					관찰감가 1,050,000 x 4/45 1978.10.04 기존부분
				1층	88.56	126.44	93,000	11,758,920	
				2층	37.88				
				2층	30.37	30.37	102,000	3,097,740	1,050,000 x 4/41 1987.05.14 증축부분
1-1	"	"	광	세멘브록조 스라브지붕 단층	3.57	3.57	44,000	157,080	관찰감가 500,000 x 4/45
2	"	322-22	대	제2종일반주거지역	166	166	1,470,000	244,020,000	
	소 계							₩259,033,740	
	(제시외 건물)								
ㄱ	경상남도 창원시 마산회원구 합성동	322-22 위 지상	다용도실 보일러실 등	조적조 슬라브지붕 단층	(20.5)	20.5	36,000	738,000	관찰감가 360,000 x 4/40

(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)	
ㄴ	"	"	주방일부	조적조 슬라브지붕 단층	(2)	2	50,000	100,000	관찰감가 500,000 x 4/40
ㄷ	"	"	화장실 및 창고	조적조 슬라브지붕 2층 소재	(3.5)	3.5	50,000	175,000	관찰감가 500,000 x 4/40
ㄹ	"	"	보일러실	판넬조 판넬지붕 2층 소재	(4.5)	4.5	40,000	180,000	관찰감가 300,000 x 4/30
ㄹ	"	"	가추	새시조 새시지붕 2층 소재	(3.3)	3.3	26,000	85,800	관찰감가 200,000 x 4/30
ㅁ	"	"	화장실	조적조 슬라브지붕 2층 소재	(1.1)	1.1	37,000	40,700	관찰감가 500,000 x 3/40
소 계								₩1,319,500	
합 계								₩260,353,240	
								- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 '동마산시장' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 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 10월 16일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 14일 ~ 2024년 10월 16일에 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

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- 나. 본건 건물은 내용년수가 경과하였으나, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병행하여 평가함.
- 다. 본건 건물 2층 부분은 기존부분에 증축부분이 소재하며, 가치를 달리한다고 판단되어 구분하여 평가함.
- 라. 본건 후첨 “지적개황도 및 건물개황도” 와 같이 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어, 실측 면적으로 사정 평가하였는 바, 경매 진행 및 참여시 참고바람.
- 마. 본건은 현장조사시, 폐문으로 인하여 내부구조 및 현황 등을 확인치 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부 관찰 및 평가사례, 인근 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가 하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 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
2	합성동 322-22	166	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평 지	969,000	-
합계	-	166	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
1	합성동 322-22	세멘트벽돌조 슬라브지붕	2층	단독주택	156.81	기존 1978.10.04 2층 증축 1987.05.14	-
1-1		세멘트벽돌조 슬라브지붕	1층	광	3.57	1978.10.04	-
합계	-	-	-	-	160.38	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 소재 '동마산시장' 북측 인근에 위치하며, 주위는 상업시설, 주택, 나지 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

본건은 사다리형의 토지로서 인근지와 평탄하며, 지반은 보통이고 주거용 건부지로 이용됨.

라. 접면도로 상태

본건 북측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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
1	세멘트벽돌조 슬라브지붕 2층 건물로서 외벽 : 모르타르위 페인트 마감 등 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등 바닥 : 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등 창호 : 새시 창호 등임.
1-1	세멘트벽돌조 슬라브지붕 1층 건물로서 내,외벽 : 모르타르위 페인트 마감 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
1	1,2층	단독주택 등
1-1	1층	창고 등

다. 냉난방설비

도시가스에 의한 난방설비가 되어 있으나, 정상 가동여부 등은 미상임.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 부합물 및 종물관계

본건 후첨 “지적개황도 및 건물개황도” 와 같이 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어, 실측 면적으로 사정 평가하였는 바, 경매 진행 및 참여시 참고바람.

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

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	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	합성동 156-50	152.8	대	단독주택	2종일주	세로(가)	가장형 평 지	806,500

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 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 창원시 마산회원구 주거지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.16)	-0.023% (0.99977)	$(1 - 0.00066) \times$ $(1 + 0.00029 \times 46/31)$ ≈ 0.99977

※ 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(2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.94	계통 및 연속성 등에서 열세함.
		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	0.98	형상에서 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			0.921	-

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	법원 경매	2024.01.29	합성동 ****-**	165 중 33	대	단독주택	2종일주	1,610,000
②	법원 경매	2024.08.09	합성동 ****-**	145.7	대	단독주택	2종일주	1,202,000
③	담보	2023.05.22	합성동 ****-**	100.2	대	단독주택	2종일주	1,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2024.01.19	합성동 ****-*	143.8	대	단독주택	2종일주	1,690,000
비고	거래금액 : 260,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 150.25㎡(사용승인일: 1983.03.25) 건물단가 : 1,050,000원/㎡ × 5/45 ≒ 116,000원/㎡ 토지단가 : (260,000,000원 - 116,000원/㎡ × 150.25㎡) ÷ 143.8㎡ ≒ 1,690,000원/㎡						
②	2024.07.24	합성동 ****-**	136	대	단독주택	2종일주	1,870,000
비고	거래금액 : 280,762,250원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 97.1㎡(사용승인일: 1983.07.08) 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 10/45(관찰감가) ≒ 266,000원/㎡ 토지단가 : (280,762,250원 - 266,000원/㎡ × 97.1㎡) ÷ 136㎡ ≒ 1,870,000원/㎡						

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 유사 대지 시세	1,400,000~1,600,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산회원구 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	5,818,100,279	3,599,600,511	61.9	105	26	24.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

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

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가 사례①	1,610,000	-	1.00012	1.00	1.000	1,610,193	1.997
기준시점의 비교표준지 단가	A	806,500	-	0.99977	-	-	806,315	

*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 마산회원구 주거지역 (2024.01.29~2024.10.16)						1.00012
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비고	비교표준지는 비교사례 대비 전반적으로 유사함.						

(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	1.99

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
2	806,500	0.99977	1.00	0.921	1.99	1,477,805	1,470,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	1,470,000	166	244,020,000	-
합 계	-	166	244,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2024.01.19	합성동 ***-*	143.8	대	단독주택	2종일주	1,690,000
비고	거래금액 : 260,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 150.25㎡(사용승인일: 1983.03.25) 건물단가 : 1,050,000원/㎡ × 5/45 ≒ 116,000원/㎡ 토지단가 : (260,000,000원 - 116,000원/㎡ × 150.25㎡) ÷ 143.8㎡ ≒ 1,690,000원/㎡						

※ 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

바. 개별요인 비교

■ 기호(2)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.94	계통의 연속성 등에서 열세함.
		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	0.98	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			0.921	-

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
2	1,690,000	1.00	1.00000	1.00	0.921	1,556,490	1,550,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
2	1,550,000	166	257,300,000	-
합 계	-	166	257,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	244,020,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	257,300,000	-

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
2	1,470,000	166	244,020,000	-
합 계	-	166	244,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 제조달원가의 결정

제조달원가란 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 건축물제조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m)	내용년수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40 ~ 50)

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
1	1,2층	126.44	주택	세멘벽돌조	1,050,000	기존 부분
	2층	30.37	주택	세멘벽돌조	1,050,000	증축 부분
1-1	1층	3.57	창고	세멘브록조	500,000	-

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
1	1,2층	1,050,000	-	1,050,000	기존 부분
	2층	1,050,000	-	1,050,000	증축 부분
1-1	1층	500,000	-	500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
1	1,2층 기존부분	1978.10.04	1,050,000	45	46	41	4/45	93,333	93,000
	2층 증축부분	1987.05.14	1,050,000	41	37	37	4/41	102,439	102,000
1-1	1층	1978.10.04	500,000	45	46	41	4/45	44,444	44,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	1,2층	93,000	126.44	11,758,920	기존 부분
	2층	102,000	30.37	3,097,740	증축 부분
1-1	1층	44,000	3.57	157,080	-
합계		-	160.38	15,013,740	-

※ 제시외 건물은 '(토지·건물)감정평가명세표' 참조.

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	2	1,470,000	166	244,020,000	-	
토지소계		-	166	244,020,000	-	
건물	1	1,2층	93,000	126.44	11,758,920	기존 부분
		2층	102,000	30.37	3,097,740	증축 부분
	1-1	1층	44,000	3.57	157,080	-
건물소계		-	160.38	15,013,740	-	
제시외 건물	㉠~㉡	-	34.9	1,319,500	관찰감가	
제시외건물소계		-	34.9	1,319,500	-	
합 계		-	-	260,353,240	-	

2. 결정의견

본건은 제2종일반주거지역 내에 소재하는 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물(제시외 건물 포함)은 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 마산회원구 합성동 소재 '동마산시장' 북측 인근에 위치하며, 주위는 상업시설, 주택, 나지 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건은 사다리형의 토지로서 인근지와 평탄하며, 지반은 보통이고 주거용 건부지로 이용됨.

4. 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<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 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

1) 세멘트벽돌조 슬라브지붕 2층 건물으로서
 외벽 : 모르타르위 페인트 마감 등
 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등
 바닥 : 장판지 깔기, 일부 타일 붙임 등
 창호 : 새시 창호 등임.

1-1) 세멘트벽돌조 슬라브지붕 1층 건물로서
 내,외벽 : 모르타르위 페인트 마감 등임.

2. 이용상태

1) 1,2층 단독주택 등으로 이용,
 1-1) 창고 등으로 이용.

3. 설비내역

도시가스에 의한 난방설비가 되어 있으나, 정상 가동여부 등은 미상임.

4. 부합물 및 종물

본건 후첨 “지적개황도 및 건물개황도” 와 같이 제시외 건물(기호㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되어, 실측 면적으로 사정 평가하였는 바, 경매 진행 및 참여시 참고바람.

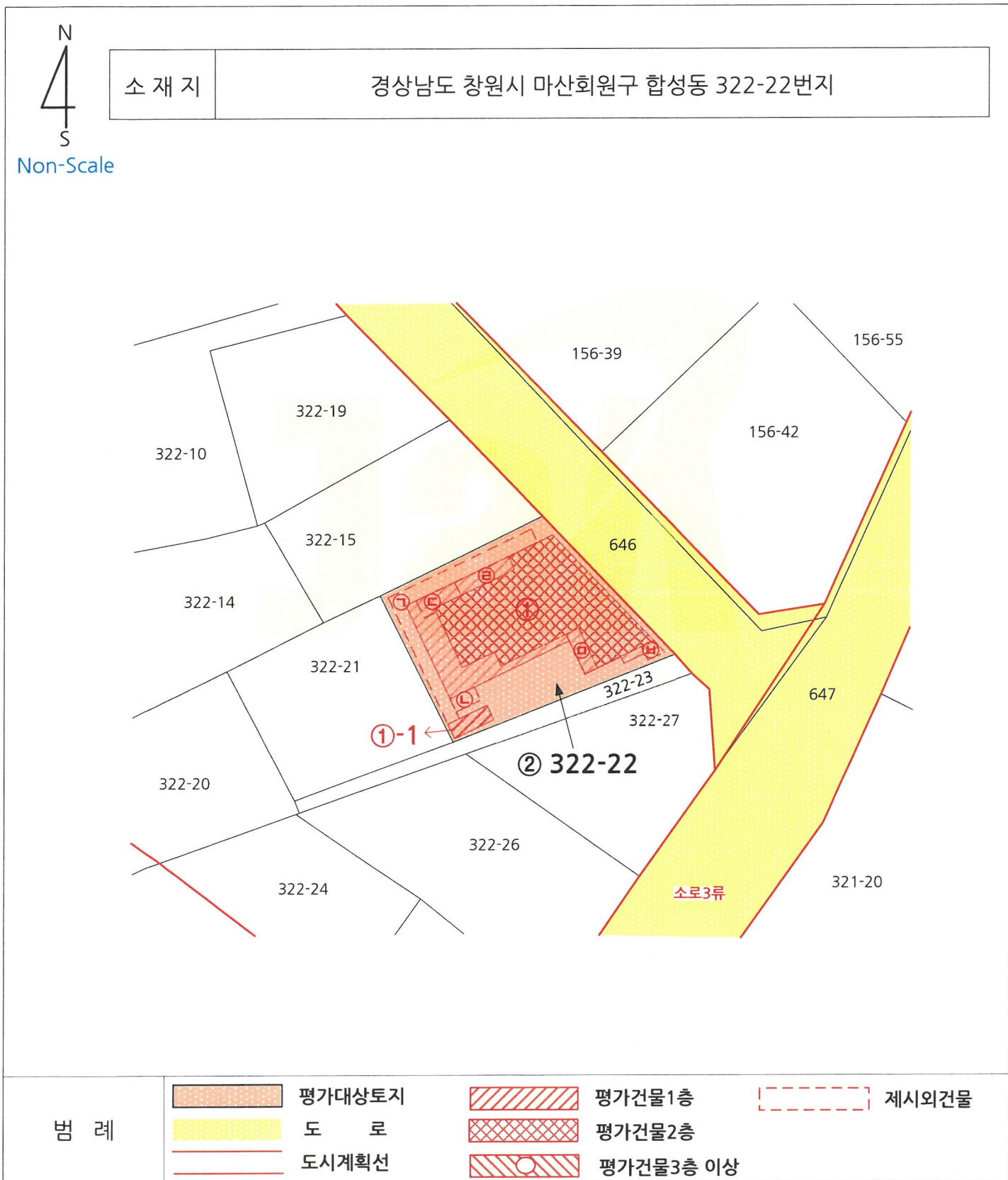
5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

지적 및 건물 개황도

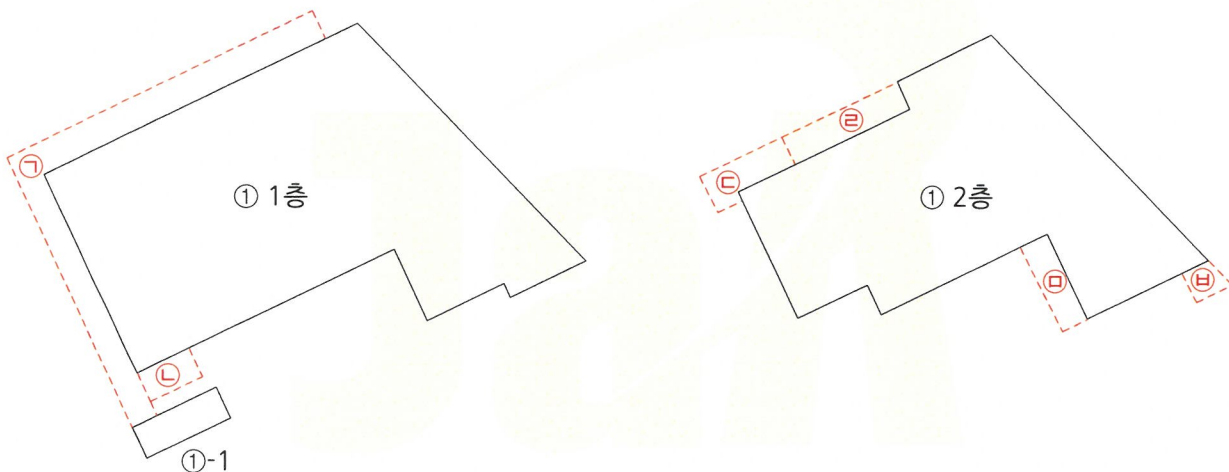


건물개황도



소재지	경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22번지
-----	-----------------------------

Non-Scale



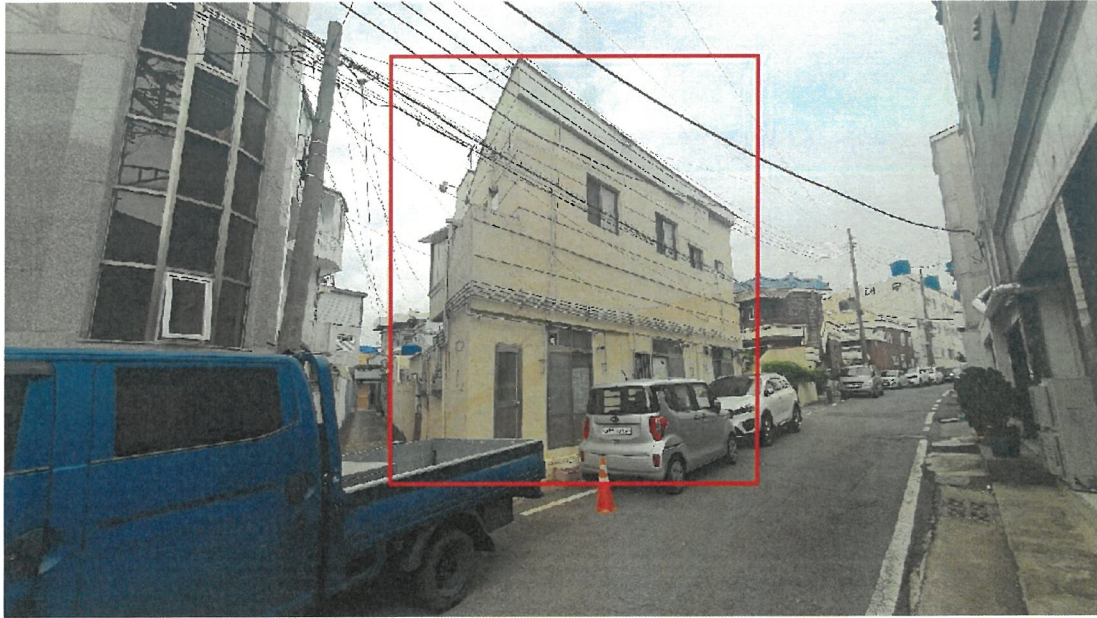
【건물면적】

- ① 1층 : 약 88.5㎡
- 2층 : 약 68.2㎡
- ①-1 : 약 3.5㎡

【제시외건물(부합물및종물)】

- ㉑ 조적조 슬라브지붕 단층(다용도실, 보일러실 등) : 약 20.5㎡
- ㉒ 조적조 슬라브지붕 단층(주방일부) : 약 2㎡
- ㉓ 조적조 슬라브지붕 2층 소재(화장실 및 창고) : 약 3.5㎡
- ㉔ 판넬조 판넬지붕 2층 소재(보일러실) : 약 4.5㎡
- ㉕ 새시조 새시지붕 2층 소재(가추) : 약 3.3㎡
- ㉖ 조적조 슬라브지붕 2층 소재(화장실) : 약 1.1㎡

사진용지



본건



본건

사진용지



본건 및 제시외 건물

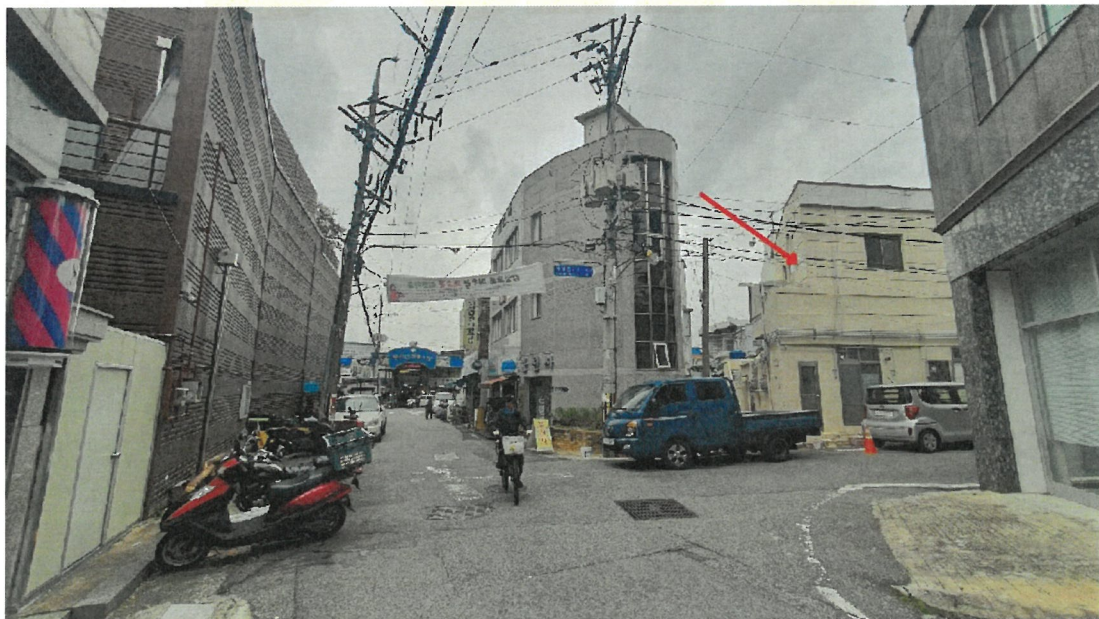


본건 및 제시외 건물

사진용지



본건 및 제시외 건물



주위환경

JAA (주) 중앙 감정평가법인

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

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

2. 2024.10.07일자 귀 제 『 2024타경105122 』로 의뢰하신 『 정인수 외 12명 소유물건(2024타경105122) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

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

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

경 남 중 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강명수

시행 중앙 172024-1008-001 (2024.10.18)

우51391 경상남도 창원시 의창구 차릉로48번길 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 172024-1008-001

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.10.07 자 귀 제 『

2024타경105122

』호로

의뢰하신 『

정인수 외 12명 소유물건(2024타경105122)

』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
평가 수수료	345,110	$(260,353,240 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ ≈ 345,110
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	80,000	
공부발급비	3,000	
기 타 실 비	6,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	301,000	
공 급 가 액	646,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	64,600	
합 계	710,600	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	710,600	

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 "1008001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장



JAK 중앙감정평가법인

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영

평가서번호: 172024-1008-001

정산청구액: **칠십일만육백원정 (₩710,600.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩260,353,240		-		₩260,353,240	
수수료율 및 기초수수료	평가액		적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지		50,000,000	200,000		200,000
	5천만원초과	5억원까지	210,353,240	1만분의11	x1.0	231,388
	5억원초과	10억원까지				
	10억원초과	50억원까지				
	50억원초과	100억원까지				
	100억원초과	500억원까지				
	500억원초과	1000억원까지				
	1000억원초과	3000억원까지				
	3000억원초과	6000억원까지				
	6000억원초과	1조원까지				
		1조원 초과분				
	합 계					431,388
평가 수수료	1.0배	$(260,353,240 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 345,110$				345,110
	1.5배					-
	기 타					-
	소 계					345,110
실 비	여비교통비	창원시 여비				212,000
	토지조사비					-
	물건조사비	8동 x 10,000원				80,000
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				3,000
	기 타 실 비	사진 6컷 x 1,000원				6,000
	특별용역비					-
	소 계					301,000
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩646,000	
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				64,600	
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩710,600	

경 남 중 부 지 사 장





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1901-1996-134395

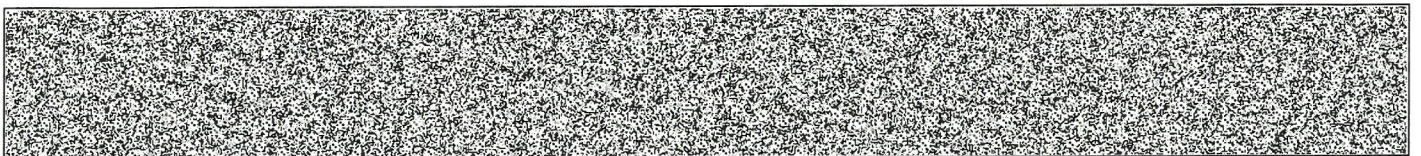


[건물] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (건 1)	2001년2월9일	경상남도 마산시 합성동 322-22	세멘벽돌조 슬라브지붕 2층주택 1층 88.56㎡ 2층 68.25㎡ 세멘브록조 스투브지붕 단층광 3.57㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 25일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22	세멘벽돌조 슬라브지붕 2층주택 1층 88.56㎡ 2층 68.25㎡ 세멘브록조 스투브지붕 단층광 3.57㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월15일 등기
3		경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동2길 48	세멘벽돌조 슬라브지붕 2층주택 1층 88.56㎡ 2층 68.25㎡ 세멘브록조 스투브지붕 단층광 3.57㎡	도로명주소 2012년10월4일 등기

[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.



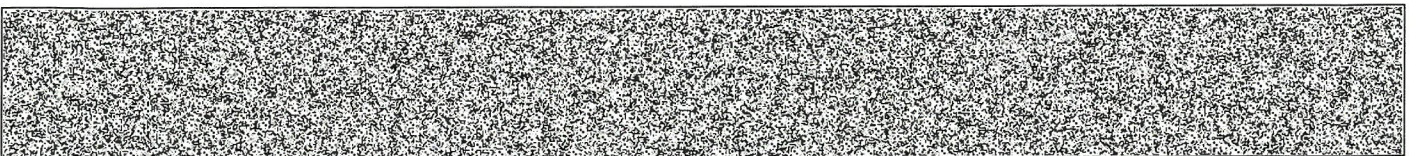
발행번호 19020219101194105010961080DAC0343908AP019518661112

발급확인번호 AANK-LCLS-3951

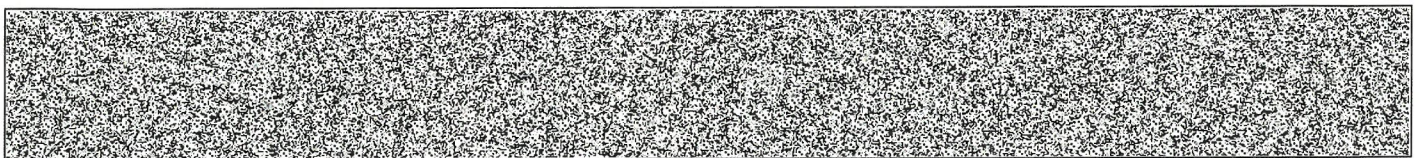
발행일 2024/10/08

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1997년12월31일 제60899호		소유자 김학수 250918-***** 마산시 회원구 합성동 322-22
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 25일 전산이기
2	소유권이전	2009년1월5일 제376호	2008년10월8일 상속	소유자 정운자 350801-***** 경상남도 마산시 합성동 322-22
2-1	금지사항등기	2019년12월23일 제47069호	2019년12월23일 주택담보노후연 금보증	이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음
3	소유권이전	2024년9월10일 제29784호	2024년7월6일 상속	공유자 지분 96분의 24 정인수 380103-***** 경기도 안양시 만안구 냉천로157번길 7, 에이동401호(안양동) 지분 96분의 24 강지연 711108-***** 서울특별시 은평구 가좌로 191-18, 202호(응암동) 지분 96분의 24 정백합자 420815-***** 세종특별자치시 보듬1로 12, 701동503호(도담동, 행복아파트2차) 지분 96분의 3 정해경 490610-***** 경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동) 지분 96분의 1 정지혜 820301-***** 경상남도 거제시 거제중앙로 1509-22, 102동104호(문동동, 대아푸른솔마을) 지분 96분의 1 정인경 890823-***** 경상남도 진주시 정촌면 삼일로106번길



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				8,110동704호(진주정촌대경파미르아파트 지분 96분의 1 정병호 921003-***** 경상남도 거제시 장평1로 143,202동401호(장평동,장평제2차주공아파트) 지분 96분의 3 정해룡 560319-***** 경상남도 진주시 대곡면 소실길 274 지분 96분의 3 정미경 590110-***** 경상남도 진주시 진양호로564번길 18-1(장대동) 지분 96분의 3 정숙경 610811-***** 경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동) 지분 96분의 3 정은경 630817-***** 경상남도 사천시 문선1길 87-16,401호(별리동) 지분 96분의 3 정은아 691102-***** 경상남도 진주시 석갑로 45,101동103호(평거동,들말홍한타운) 지분 96분의 3 정광철 710313-***** 경상남도 양산시 신덕계8길 40,212동803호(덕계동,양산두산위브)
				대위자 한국주택금융공사 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동,부산국제금융센터)(경남지사) 대위원인 2019년12월23일 등기접수 제47068호로서 등기한 근저당권의 담보권실행을 하기 위함
4	임의경매개시결정	2024년9월27일 제31019호	2024년9월26일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2024타경105 122)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경남지사)



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년7월27일 제33433호	2017년7월27일 설정계약	채권최고액 금24,000,000원 채무자 정운자 경상남도 창원시 마산회원구 합성동2길 48(합성동) 근저당권자 동부새마을금고 190144-0001477 경상남도 창원시 마산회원구 양덕북2길 8(양덕동) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22
2	근저당권설정	2019년12월23일 제47068호	2019년12월23일 설정계약	채권최고액 금290,000,000원 채무자 정운자 경상남도 창원시 마산회원구 합성동2길 48 (합성동) 근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터) (경남동부지사) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22
3	1번근저당권설정등기말소	2019년12월31일 제48634호	2019년12월31일 해지	

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소

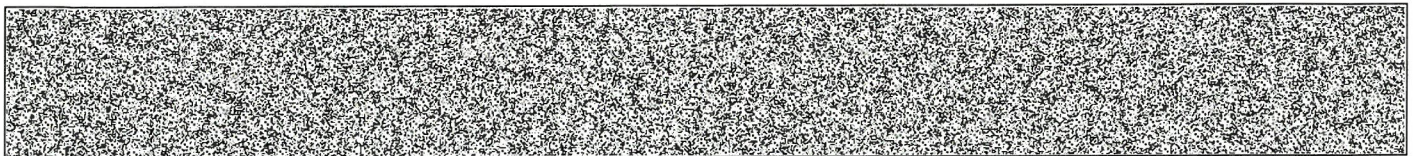
전산운영책임관



* 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.



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 1901-1996-134395

[건물] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
강지연 (공유자)	711108-*****	96분의 24	서울특별시 은평구 가좌로 191-18,202호(응암동)	3
정광철 (공유자)	710313-*****	96분의 3	경상남도 양산시 신덕계8길 40,212동803호(덕계동, 양산두산위브)	3
정미경 (공유자)	590110-*****	96분의 3	경상남도 진주시 진양호로564번길 18-1(장대동)	3
정백합자 (공유자)	420815-*****	96분의 24	세종특별자치시 보듬1로 12,701동503호(도담동, 행복아파트2차)	3
정병호 (공유자)	921003-*****	96분의 1	경상남도 거제시 장평1로 143,202동401호(장평동, 장평제2차주공아파트)	3
정숙경 (공유자)	610811-*****	96분의 3	경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동)	3
정은경 (공유자)	630817-*****	96분의 3	경상남도 사천시 문선1길 87-16,401호(벌리동)	3
정은아 (공유자)	691102-*****	96분의 3	경상남도 진주시 석갑로 45,101동103호(평거동, 들말홍한타운)	3
정인경 (공유자)	890823-*****	96분의 1	경상남도 진주시 정촌면 삼일로106번길 8,110동704호(진주정촌대경파미르아파트)	3
정인수 (공유자)	380103-*****	96분의 24	경기도 안양시 만안구 냉천로157번길 7,에이동401호(안양동)	3
정지혜 (공유자)	820301-*****	96분의 1	경상남도 거제시 거제중앙로 1509-22,102동104호(문동동, 대아푸른솔마을)	3
정해경 (공유자)	490610-*****	96분의 3	경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동)	3
정해룡 (공유자)	560319-*****	96분의 3	경상남도 진주시 대곡면 소실길 274	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2019년12월23일 제47069호	이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음	정인수 등
4	임의경매개시결정	2024년9월27일 제31019호	채권자 한국주택금융공사	강지연 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	근저당권설정	2019년12월23일 제47068호	채권최고액 금290,000,000원 근저당권자 한국주택금융공사	강지연 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-135746



[토지] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22

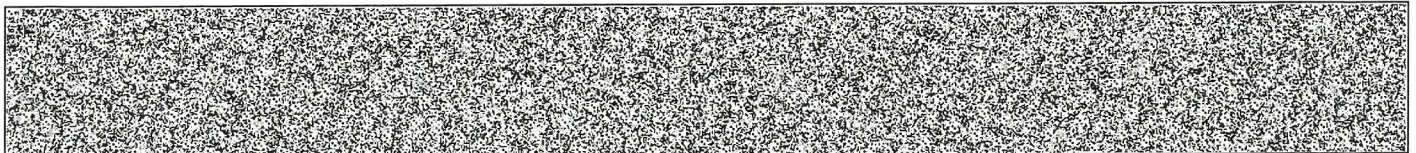
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1980년11월25일	경상남도 마산시 합성동 322-22	대	166㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 25일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22	대	166㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년8월10일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1980년11월25일 제62897호	1977년1월17일 매매	소유자 김학수 마산시 합성동 93브록 16의3논트
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 25일 전산이기
2	소유권이전	2009년1월5일 제376호	2008년10월8일 상속	소유자 정운자 350801-***** 경상남도 마산시 합성동 322-22
2-1	금지사항등기	2019년12월23일 제47069호	2019년12월23일 주택담보노후연 금보증	이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음
3	소유권이전	2024년9월10일 제29784호	2024년7월6일 상속	공유자 지분 96분의 24

[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.



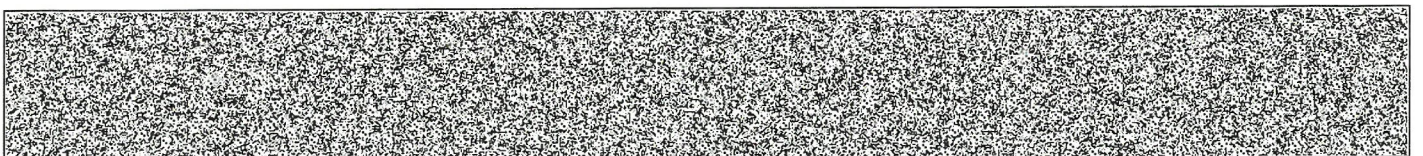
발행번호 19020219101194105010961080DAC0357909AP014624661112

발급확인번호 AANK-LCOA-7468

발행일 2024/10/08

[토지] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				정인수 380103-***** 경기도 안양시 만안구 냉천로157번길 7,에이동401호(안양동) 지분 96분의 24 강지연 711108-***** 서울특별시 은평구 가좌로 191-18, 202호(응암동) 지분 96분의 24 정백합자 420815-***** 세종특별자치시 보듬1로 12,701동503호(도담동, 행복아파트2차) 지분 96분의 3 정해경 490610-***** 경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동) 지분 96분의 1 정지혜 820301-***** 경상남도 거제시 거제중앙로 1509-22, 102동104호(문동동, 대아푸른솔마을) 지분 96분의 1 정인경 890823-***** 경상남도 진주시 정촌면 삼일로106번길 8, 110동704호(진주정촌대경과미르아파트) 지분 96분의 1 정병호 921003-***** 경상남도 거제시 장평1로 143, 202동401호(장평동, 장평제2차주공아파트) 지분 96분의 3 정해룡 560319-***** 경상남도 진주시 대곡면 소실길 274 지분 96분의 3 정미경 590110-***** 경상남도 진주시 진양호로564번길 18-1(장대동) 지분 96분의 3 정숙경 610811-***** 경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동) 지분 96분의 3 정은경 630817-***** 경상남도 사천시 문선1길 87-16, 401호(별리동) 지분 96분의 3

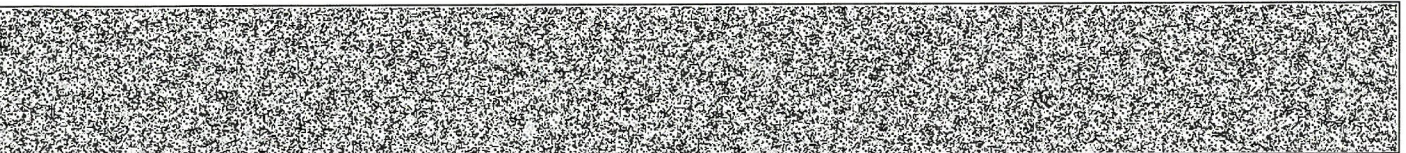


[토지] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				정은아 691102-***** 경상남도 진주시 석갑로 45,101동103호(평거동, 들말홍한타운) 지분 96분의 3 정광철 710313-***** 경상남도 양산시 신덕계8길 40,212동803호(덕계동, 양산두산위브)
				대위자 한국주택금융공사 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동, 부산국제금융센터)(경남지사) 대위원인 2019년12월23일 등기접수 제47068호로서 등기한 근저당권의 담보권실행을 하기 위함
4	임의경매개시결정	2024년9월27일 제31019호	2024년9월26일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2024타경105 122)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경남지사)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년7월27일 제33433호	2017년7월27일 설정계약	채권최고액 금24,000,000원 채무자 정은자 경상남도 창원시 마산회원구 합성동2길 48(합성동) 근저당권자 동부새마을금고 190144 0001477 경상남도 창원시 마산회원구 양덕북2길 8(양덕동) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22
2	근저당권설정	2019년12월23일 제47068호	2019년12월23일 설정계약	채권최고액 금290,000,000원 채무자 정은자 경상남도 창원시 마산회원구 합성동2길 48 (합성동) 근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로

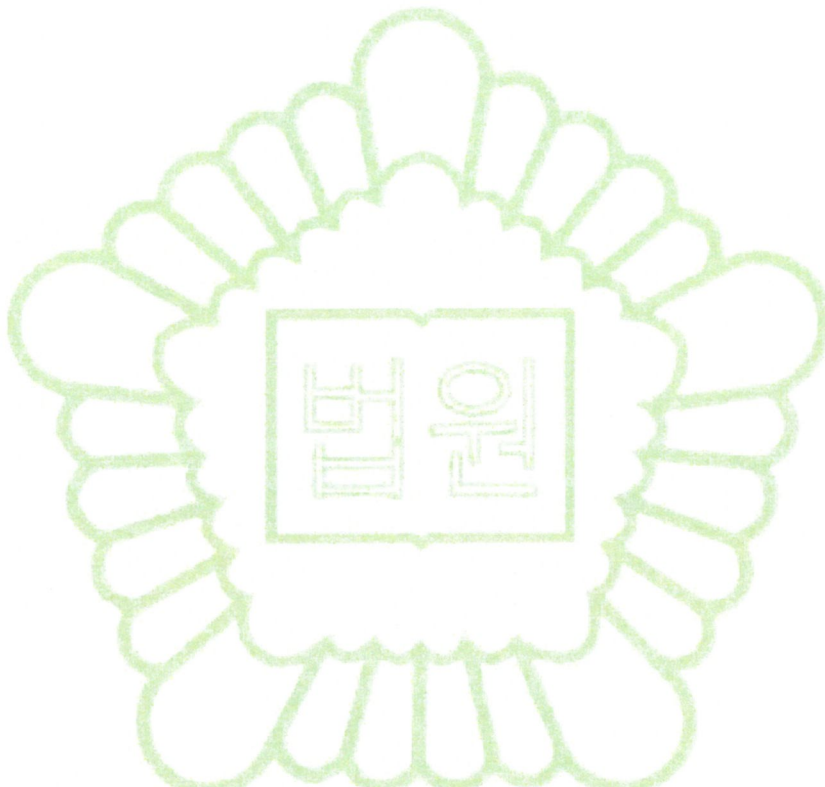


[토지] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				40(문현동, 부산국제금융센터) (경남동부지사) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22
3	1번근저당권설정등기말소	2019년12월31일 제48634호	2019년12월31일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소

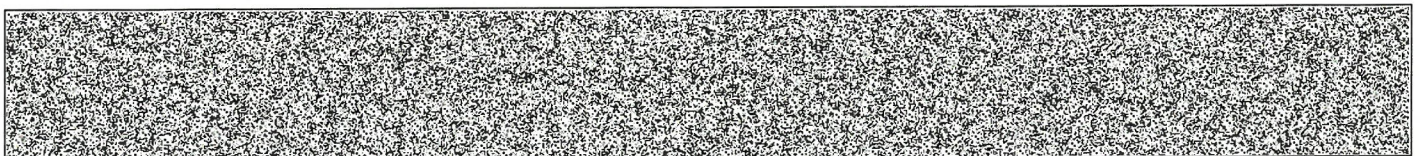
전산운영책임관



* 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 19020219101194105010961080DAC0357909AP044624661112

발급확인번호 AANK-LCOA-7468

발행일 2024/10/08

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 1901-1996-135746

[토지] 경상남도 창원시 마산회원구 합성동 322-22 대 166㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
강지연 (공유자)	711108-*****	96분의 24	서울특별시 은평구 가좌로 191-18,202호(응암동)	3
정광철 (공유자)	710313-*****	96분의 3	경상남도 양산시 신덕계8길 40,212동803호(덕계동, 양산두산위브)	3
정미경 (공유자)	590110-*****	96분의 3	경상남도 진주시 진양호로564번길 18-1(장대동)	3
정백합자 (공유자)	420815-*****	96분의 24	세종특별자치시 보듬1로 12,701동503호(도담동, 행복아파트2차)	3
정병호 (공유자)	921003-*****	96분의 1	경상남도 거제시 장평1로 143,202동401호(장평동, 장평제2차주공아파트)	3
정숙경 (공유자)	610811-*****	96분의 3	경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동)	3
정은경 (공유자)	630817-*****	96분의 3	경상남도 사천시 문선1길 87-16,401호(벌리동)	3
정은아 (공유자)	691102-*****	96분의 3	경상남도 진주시 석갑로 45,101동103호(평거동, 들말홍한타운)	3
정인경 (공유자)	890823-*****	96분의 1	경상남도 진주시 정촌면 삼일로106번길 8,110동704호(진주정촌대경파미르아파트)	3
정인수 (공유자)	380103-*****	96분의 24	경기도 안양시 만안구 냉천로157번길 7,에이동401호(안양동)	3
정지혜 (공유자)	820301-*****	96분의 1	경상남도 거제시 거제중앙로 1509-22,102동104호(문동동, 대아푸른솔마을)	3
정해경 (공유자)	490610-*****	96분의 3	경상남도 진주시 옥봉길 24-4(옥봉동)	3
정해룡 (공유자)	560319-*****	96분의 3	경상남도 진주시 대곡면 소실길 274	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2-1	약정/금지사항/환매특약	2019년12월23일 제47069호	이 주택은 한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사의 동의를 받지 아니하고는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 및 임대차 등 소유권을 제한하는 어떤 행위도 할 수 없음	정인수 등
4	임의경매개시결정	2024년9월27일 제31019호	채권자 한국주택금융공사	강지연 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	근저당권설정	2019년12월23일 제47068호	채권최고액 금290,000,000원 근저당권자 한국주택금융공사	강지연 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.



문서 확인번호: 1728-3462-2599-7540

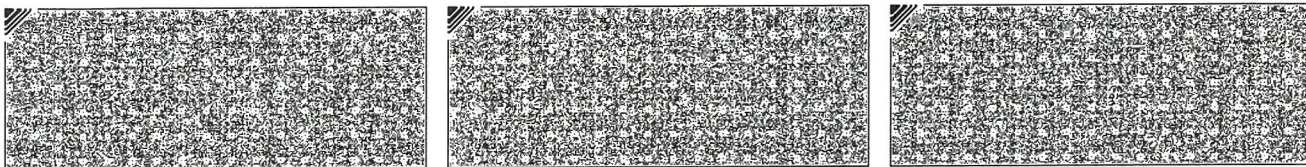


발급번호 : 202448127010511949

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 08

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	경상남도 창원시 마산회원구 합성동		322-22	대	166.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역 중로1류(폭 21m~25m) 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 법정농
						축척 1/900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳	
2024/ 10/ 08					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>	
경상남도 창원시 마산회원구청장인장						



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

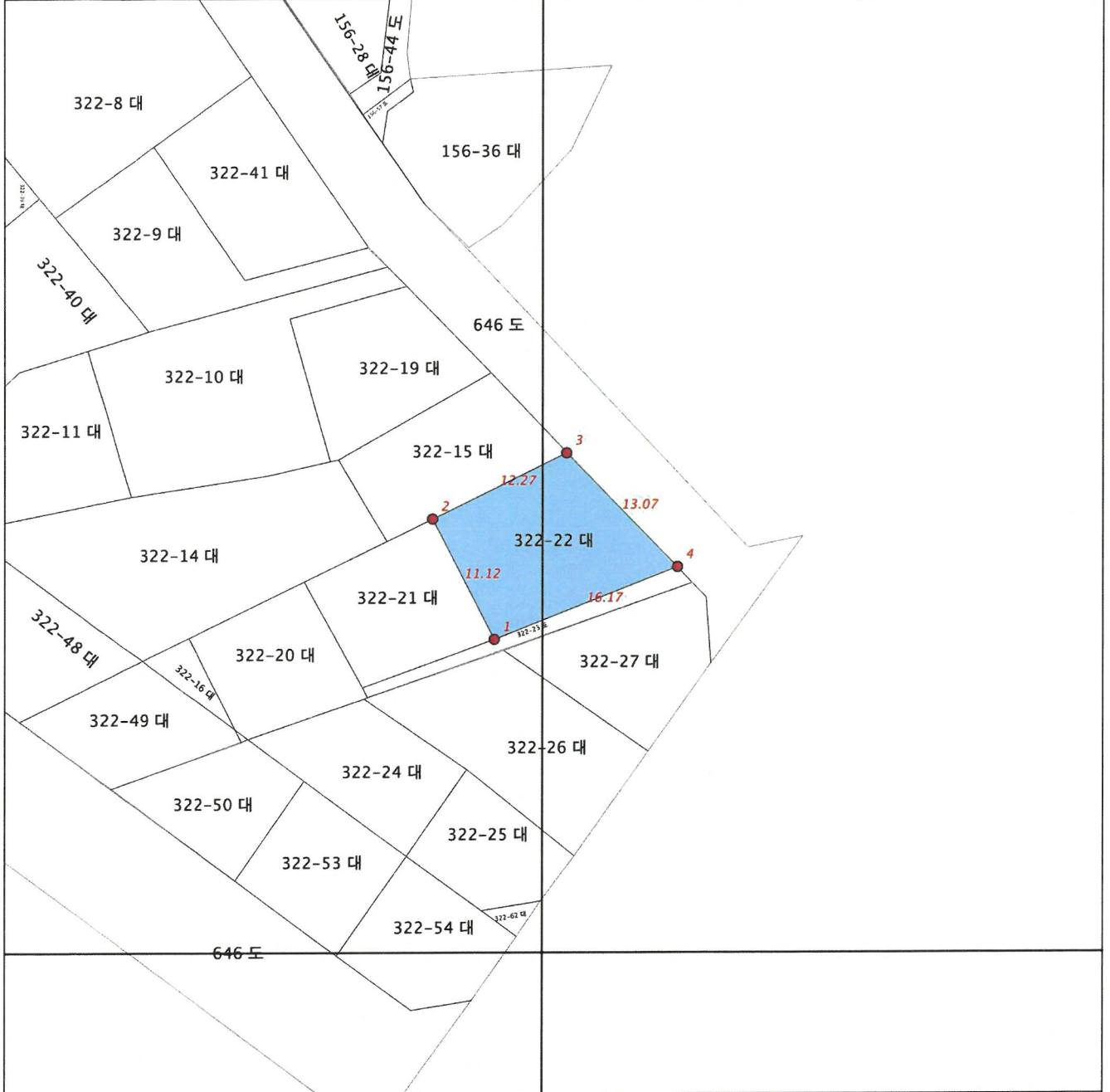


문서확인번호 : 1728-3460-5899-8965



지적도 등본

발급번호	202448127010511941	처리시각	09시 48분 04초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산회원구 합성동	지번	322-22번지	축척	등록:1/500 출력:1/500



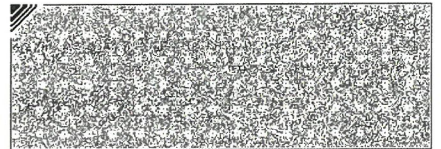
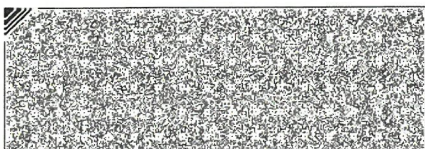
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 10월 08일

경상남도 창원시 마산회원구 청



◆ 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.



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

일반건축물대장(간)

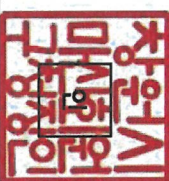
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043490035228		고유번호	4812710600-1-03220022		명칭	호수가구수/세대수 0호/0가구/0세대	
대지위치	경상남도 창원시 마산회원구 합성동			지번	322-22	도로명주소	경상남도 창원시 마산회원구 합성동2길 48 (합성동)	
*대지면적	0 m ²	연면적	160.38 m ²	*지역	주구조	*지구	*구역	
건축면적	m ²	용적률 산정용 연면적	160.38 m ²		세멘트벽돌조	주용도	주택	층수 지하: 층, 지상: 2층
*건폐율	0 %	*용적률	96.61 %	높이	m	지붕	슬래브	부속건축물 1 동 3.57 m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지-공간 면적	m ²	*건축축선 후퇴면적	m ²	*건축축선 후퇴 거리	m	

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			
주1	1층	세멘트벽돌조	주택	88.56	정운자	경상남도 마산시 합성동 322-22	1/1	2009.15.
주1	2층	세멘트벽돌조	주택	37.88	350801-2*****	- 이하여백 -		소유권이전
부1	1층	세멘트블럭조/스라브 평	물치	3.57	*	이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산회원구청장



발급일: 2024년 10월 8일
담당자:
전화:
건설:
발급인:
2024년 10월 8일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상크기 80g/㎡)



