

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 유재호

건명: 김진혁 소유물건(2025타경20748)

평가서번호: 중 앙 172025-0723-005

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



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	육천만원정 (₩60,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호	감정평가목적	경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김진혁(2025타경20748)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.07.30	2025.07.29 ~2025.07.30	2025.07.31		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	60,000,000
			이	하	여	백
	합계				₩60,000,000	

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김주리



(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			
	경상남도 함안군 가야읍 검암리 [도로명주소] 경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	587 위 지상 은하아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층					
							1층	663.30	
							2층	663.30	
							3층	663.30	
							4층	663.30	
							5층	663.30	
							6층	663.30	
(1)	경상남도 함안군 가야읍 검암리	587	대	제2종 일반주거지역		7,591			
1				(내) 철근콘크리트조 제5층 제504호	59.7	59.7	60,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :67.217㎡)	
				1소유권대지권	55,756	55.756			
					7,591,000				
	합 계						₩60,000,000		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 18,000,000 42,000,000		
							- 이 하 여 백 -		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 함안군 가야읍 검암리 소재 '검암생활체육공원' 동측 근거리에 위치하는 '은하아파트' 제102동 제5층 제504호로서, 창원지방법원 마산지원의 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 감정평가 조건

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 7월 30일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 7월 29일 ~ 2025년 7월 30일에 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 아파트로서 「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 현황 도면 및 현장조사에 의거하였음.

다. 본건은 현장조사시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조와 현황을 확인하지 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰과 인근 유사물건의 통상적인 내부 상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

라. 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 함안군 가야읍 검암리 587 [도로명주소] 경상남도 함안군 가야읍 하검길 136		
건물명	은하아파트		
구조	철근콘크리트조 슬라브지붕	층수(지하/지상)	지하1층 지상6층
주용도	공동주택	단지규모	2개동 132세대
사용승인일	1995.03.24	대지면적(㎡)	7,591
연면적(㎡)	9,151.34	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	제102동 제5층 제504호	아파트	59.7	7.517	67.217	55.756	약 88.82
합계	-	-	59.7	7.517	67.217	55.756	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 함안군 가야읍 검암리 소재 '검암생활체육공원' 동측 근거리에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 단독주택, 공동주택 및 농경지 등으로 형성된 지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	본건 소재 부지는 완경사지 내 부정형의 토지이며, 현황 "아파트 건부지"로 이용 중임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 북서측으로 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상6층 건물 내 제102동 제5층 제504호로서, (사용승인일 1995년 03월 24일) 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등, 창호 : 하이샷시 창호 등임.
	이용상황	아파트로 이용 중임.
	냉난방설비	보일러에 의한 바닥난방 설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	임대관계는 미상이며, 기타사항은 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	검암리 587 은하아파트 제***동 제*층 제***호	59.7	55.756	59,000,000	988,274	2024.12.20
							1995.03.24
#2	매매	검암리 587 은하아파트 제***동 제*층 제***호	59.7	55.756	64,000,000	1,072,026	2024.10.28
							1995.03.24
#3	매매	검암리 587 은하아파트 제***동 제*층 제***호	59.7	55.756	60,000,000	1,005,025	2023.11.01
							1995.03.24

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	검암리 587 은하아파트 제***동 제*층 제***호	59.7	59,000,000	988,274	2024.11.21
						1995.03.24
(2)	법원 경매	검암리 587 은하아파트 제***동 제*층 제***호	59.7	59,000,000	988,274	2024.01.30
						1995.03.24

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.

구분	가격수준	비고
본건 유사	전유면적 기준 단가: 900,000 ~ 1,100,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 함안군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	2,428,000,000	2,138,321,900	88.1	38	20	52.6

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

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트(경남)”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.06)	99.6
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.11)	100.7
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$99.6 / 100.7 \approx 0.98908$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	1.03	본건은 사례대비 위치별 효용(동별 및 라인별) 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치		1.030	-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	988,274	1.00	0.98908	1.030	1,006,807	59.7	60,106,378	60,000,000
합계		-	-	-	-	-	60,106,378	60,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제102동 제5층 제504호	59.7	60,000,000	1,005,025
합 계			60,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 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 함안군 가야읍 검암리 소재 '검암생활체육공원' 동측 근거리에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 공동주택 및 농경지 등으로 형성된 지대임.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층, 지상6층 건물 내 제102동 제5층 제504호로서,
(사용승인일 1995년 03월 24일)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창호 : 하이샷시 창호 등임.

4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

5. 설비내역

보일러에 의한 바닥난방, 위생설비 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 소재 부지는 완경사지 내 부정형의 토지이며, 현황 "아파트 건부지"로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 북서측으로 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, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

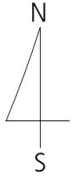
9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

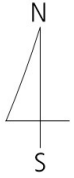
광역 위치도



소재지	경상남도 함안군 가야읍 검암리 587번지 은하아파트 제102동 제5층 제504호
-----	---



상세위치도



소재지	경상남도 함안군 가야읍 검암리 587번지 은하아파트 제102동 제5층 제504호
-----	---



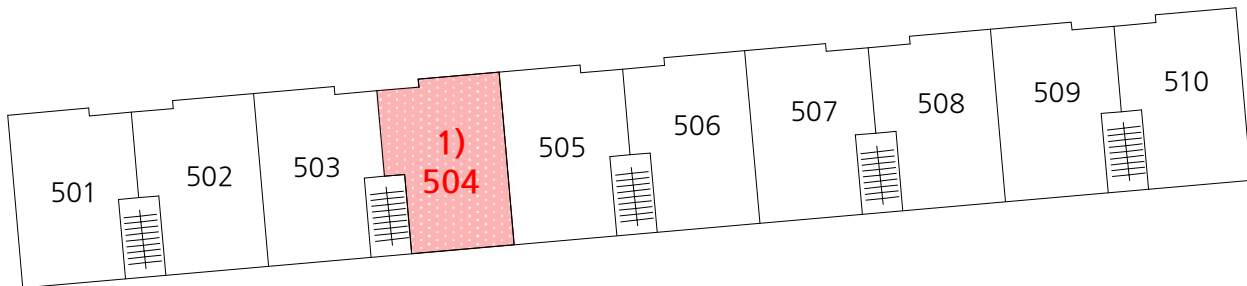
호 별 배 치 도



소재지

경상남도 함안군 가야읍 검암리 587번지

Non-Scale



본 건
은하아파트
제102동 제5층 제504호

사진용지



본건 전경



본건 전경

사진용지



본건 전경(공동현관 출입문)



본건 기호(1)전경(단위세대 출입문)

사진용지



본건 주위환경



본건 주위환경



(주) 중앙 감정평가법인

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

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

2. 2025.07.23일자 귀 제 『 2025타경20748 』로 의뢰하신 『 김진혁 소유물건(2025타경20748) 』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 172025-0723-005 (2025.08.01)

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 172025-0723-005

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.23 자 귀 제 『

2025타경20748

』호로

의뢰하신 『

김진혁 소유물건(2025타경20748)

』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	기본수수료 ≒290,000	
실 비	여비교통비		110,000
	토지조사비		—
	물건조사비		10,000
	공부발급비		2,000
	기 타 실 비		6,000
	특별용역비		—
소 계	128,000		
공 급 가 액	418,000	1,000원 미만 절사	
부 가 가 치 세	41,800		
합 계	459,800		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	459,800		

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 "0723005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호

평가서번호: 172025-0723-005

정산청구액: **사십오만구천팔백원정 (₩459,800.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩60,000,000		-		₩60,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	10,000,000		1만분의11	x1.0	11,000	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계						261,000	
평가수수료	1.0배	기본수수료 ≒290,000				290,000	
	1.5배					—	
	기 타					—	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비	함안군 여비				110,000	
	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 6컷 x 1,000원				6,000	
	특별용역비					—	
	소 계					128,000	
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩418,000	
부 가 가 치 세		공급가액 × 0.1				41,800	
기납부 착수금							
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩459,800	

경 남 중 부 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1943-1996-107787



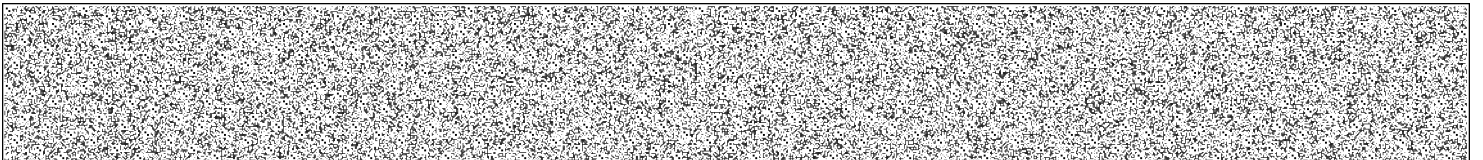
[집합건물] 경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동 제5층 제504호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년3월24일	경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 아파트 1층 663.30㎡ 2층 663.30㎡ 3층 663.30㎡ 4층 663.30㎡ 5층 663.30㎡ 6층 663.30㎡	도면편철장 제32책제22장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 26일 전산이기
2		경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동 [도로명주소] 경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 아파트 1층 663.30㎡ 2층 663.30㎡ 3층 663.30㎡ 4층 663.30㎡ 5층 663.30㎡ 6층 663.30㎡	도로명주소 2012년10월8일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 경상남도 함안군 가야읍 검암리 587	대	7591㎡	1995년3월24일
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 26일 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 194202KYN03195073010961231000007763700018716001112

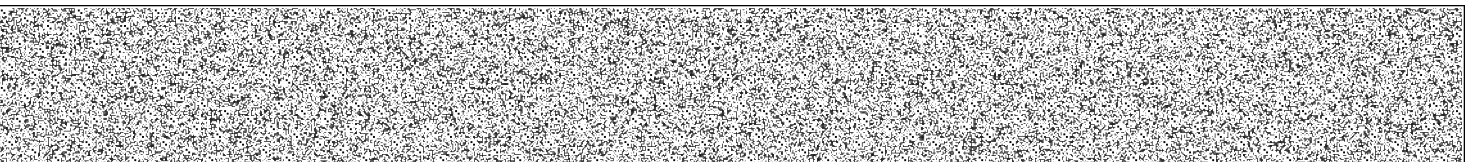
발급확인번호 AAOH-IEJJ-7875

발행일 2025/07/23

[집합건물] 경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동 제5층 제504호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년3월24일	제5층 제504호	철근콘크리트조 59.70㎡	도면편철장 제32책제22장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 26일 전산이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1 (전 1)	1 소유권대지권	7591000분의 55756	1995년3월24일 대지권 1995년3월24일	
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 26일 전산이기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1995년5월13일 제13471호	1994년11월9일 매매	소유자 한상필 671103-***** 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 102-504호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 26일 전산이기
2	소유권이전	2017년9월22일 제19646호	2017년9월3일 매매	소유자 류혜정 710109-***** 경상남도 함안군 가야읍 가야18길 22, 104동 1204호(태완노블리안아파트) 거래가액 금50,000,000원
3	소유권이전	2018년3월28일 제5175호	2018년3월8일 매매	소유자 신예성 720527-***** 경상남도 함안군 가야읍 성내북길 25, 102동 401호(도항주공1단지아파트) 거래가액 금57,000,000원
4	소유권이전	2018년6월12일	2018년6월4일	소유자 김진혁 830214-*****

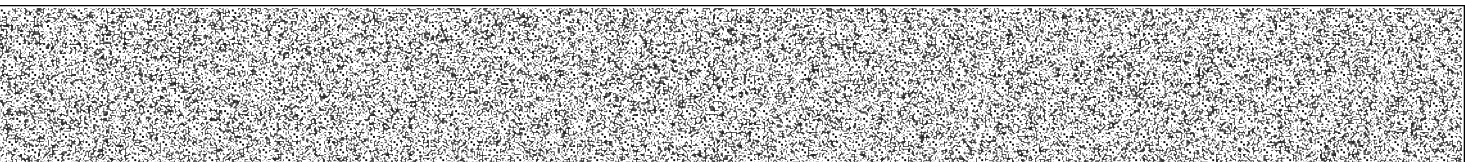


[집합건물] 경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동 제5층 제504호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제10038호	매매	부산광역시 부산진구 백양관문로 104,5동406호(당감동, 국제백양아파트) 거래가액 금60,000,000원
4-1	4번등기명의인표시 변경	2019년1월24일 제1615호	2018년6월15일 전거	김진혁의 주소 경상남도 함안군 가야읍 하검길 136, 102동 504호(은하아파트)
5	임의경매개시결정	2025년7월21일 제3781491호	2025년7월21일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결정(2025타경20748)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (경남지사)

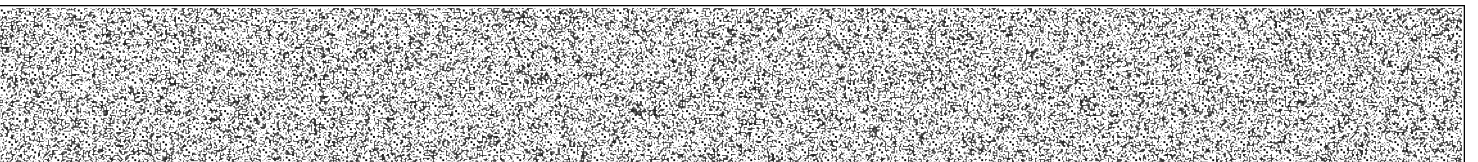
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	근저당권설정	1995년5월13일 제13562호	1995년5월11일 설정계약	채권최고액 금13,000,000원 채무자 환상필 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 102-504호 근저당권자 한국주택은행 111235-0001908 서울 영등포구 여의도동 36-3 (마산지점)
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 10월 26일 전산이기
1-1	1번근저당권이전	2008년9월9일 제22993호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (창원업무지원센터)
2	1번근저당권설정등기말소	2008년9월9일 제22994호	2008년9월8일 해지	
3	근저당권설정	2018년3월28일 제5176호	2018년3월28일 설정계약	채권최고액 금39,600,000원 채무자 신예성 경상남도 함안군 가야읍 성내북길 25, 102동 401호(도항주공1단지아파트) 근저당권자 삼성생명보험주식회사 110111-0005953



[집합건물] 경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동 제5층 제504호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 서초구 서초대로74길 11(서초동)
4	근저당권설정	2018년6월12일 제10039호	2018년6월12일 설정계약	채권최고액 금36,000,000원 채무자 김진혁 부산광역시 부산진구 백양관문로 104,5동406호(당감동,국제백양아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동) (개금동지점)
5	3번근저당권설정등기말소	2018년6월15일 제10201호	2018년6월12일 해지	
6	근저당권설정	2019년1월24일 제1617호	2019년1월24일 설정계약	채권최고액 금46,200,000원 채무자 김진혁 경상남도 함안군 가야읍 하검길 136, 102동 504호(은하아파트) 근저당권자 삼성생명보험주식회사 110111-0005953 서울특별시 서초구 서초대로74길 11(서초동)
7	4번근저당권설정등기말소	2019년1월28일 제1851호	2018년1월25일 해지	
8	근저당권설정	2019년10월16일 제16726호	2019년10월16일 설정계약	채권최고액 금41,800,000원 채무자 김진혁 경상남도 함안군 가야읍 하검길 136, 102동 504호(은하아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 26(여의도동) (내서지점)
8-1	8번근저당권이전	2024년12월13일 제16144호	2019년12월24일 확정채권양도	근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터)
9	6번근저당권설정등기말소	2019년10월17일 제16822호	2019년10월17일 해지	



[집합건물] 경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동 제5층 제504호
-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 7월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

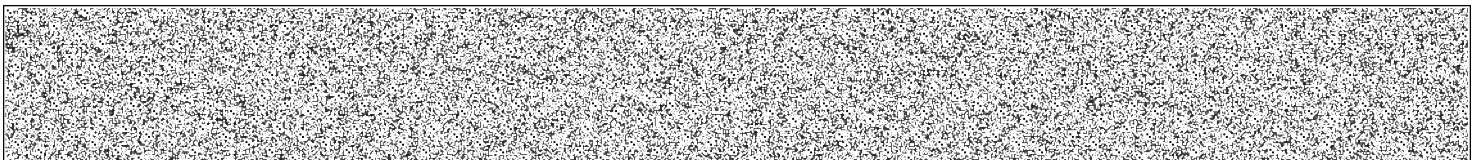
전산운영책임관



* 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 194202KYN03195073010961231000007763700058716001112

발급확인번호 AAOH-IEJJ-7875

발행일 2025/07/23

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 1943-1996-107787

[집합건물] 경상남도 함안군 가야읍 검암리 587 은하아파트 제102동 제5층 제504호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김진혁 (소유자)	830214-*****	단독소유	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136, 102동 504호(은하아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	임의경매개시결정	2025년7월21일 제3781491호	채권자 한국주택금융공사	김진혁

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	근저당권설정	2019년10월16일 제16726호	채권최고액 금41,800,000원 근저당권자 <u>주식회사국민은행</u>	김진혁
8-1	근저당권이전	2024년12월13일 제16144호	근저당권자 한국주택금융공사	김진혁

[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.

출력일시 : 2025년 7월 23일 오후 4시37분16초



문서확인번호: 1753-2562-4261-7135

발급번호 : 202548730004716941

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 23

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	,		
		전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경상남도 함안군 가야읍 검암리		587	대	7,591.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면			범례 <ul style="list-style-type: none"> 준보전산지 제2종일반주거지역 자연녹지지역 하천구역 소로2류(폭 8m~10m) 하수도 법정동 		
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 07/ 23</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 함 안 군 수</p>			<p>축척 1/2200</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>		



건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

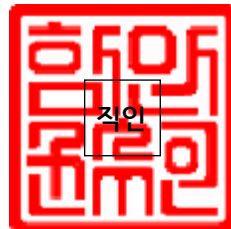
건물ID	2020043590000039	고유번호	4873025022-3-05870000	건축물 명칭	은하아파트	특이사항				
대지위치	경상남도 함안군 가야읍 검암리		지번	587	도로명주소	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136				
대지면적	7,591 m ²	연면적	9,151.34 m ²	지역	제2종일반주거지역	지구	구역			
건축면적	1,821.67 m ²	용적률 산정용 연면적	7,527.28 m ²	건축물 수	2	주용도	공동주택			
건폐율	24 %	용적률	99.16 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/132세대	총 주차 대 수	51	부속 건축물	3동	395.78m ²
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m			

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	은하아파트 1동	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	철근콘크리트조	슬라브	1/6	공동주택	5,171.54	2024.2.2.	표시변경(직권)
주2	은하아파트 2동	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	철근콘크리트조	슬라브	0/6	공동주택	3,979.8	1995.3.24.	신축
부1	은하아파트 부1동	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	철근콘크리트조	(철근)콘크리트	1/2	공동주택	361.18	1995.3.24.	신축
부2	은하아파트 부2동	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	철근콘크리트조	(철근)콘크리트	0/1	공동주택	34.6	1995.3.24.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

함안군수



담당자:

전화:

발급일 : 2025년 7월 23일

대지위치	경상남도 함안군 가야읍 검암리	명칭	은하아파트	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	
587		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대		비상용
건축주	은하산업(주)	85-7*****								허가일	
설계자	종합건축사사무소 신세명	제3550호*****	자주식	대 ㎡	51 대 595.5 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		허가일
공사감리자	종합건축사사무소 신세명	제3550호*****	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개	착공일
공사시공자 (현장관리인)	은하산업(주)	제618호*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		장기폭기방법	용량	563인용	
											개
											1995.3.24.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황		
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
			비적용					
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L	m		
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡) [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
1995.3.24.	신규작성(신축)		2023.10.26.	증축(2023행위신고-제1호): 부3 1층 생활폐기물보관시설 0㎡ (건축면적, 바닥면적 산정 제외)	
2011.10.7.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(세대수:``->`132``) 직권변경			- 이하여백 -	

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043590001704	고유번호	4873025022-3-05870000	명칭	은하아파트 1동	호수/가구수/세대수	4호/0가구/72세대
대지위치	경상남도 함안군 가야읍 검암리		지번	587	도로명주소	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	
*대지면적	0 m ²	연면적	5,171.54 m ²	*지역	*지구	*구역	
건축면적	1,158.37 m ²	용적률 산정용 연면적	3,547.48 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	18.2 m	지붕	슬라브
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	부속건축물	3 동 395.78 m ²
				*건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	1층	철근콘크리트조	아파트	795.96	주1	5층	철근콘크리트조	아파트	795.96
주1	2층	철근콘크리트조	아파트	795.96	주1	6층	철근콘크리트조	아파트	795.96
주1	3층	철근콘크리트조	아파트	795.96	부1	지1층	철근콘크리트조	기계실	63.72
주1	4층	철근콘크리트조	아파트	795.96	부1	1층	철근콘크리트조	생활편익시설	139.32

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

함안군수



담당자 :
전화 :

발급일: 2025년 7월 23일

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2120043590001704	고유번호 4873025022-3-05870000	명칭 은하아파트 1동	호수/가구수/세대수 4호/0가구/72세대
대지위치 경상남도 함안군 가야읍 검암리	지번 587	도로명주소 경상남도 함안군 가야읍 하검길 136	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.1.5.	`` → `1`, 용적율 : `0` → `46.73`, 건폐율 : `0` → `15.26` 직권변경 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (용적율 : `46.73` → `0`, 건폐율 : `15.26` → `0`) 직권변경		
2011.10.7.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(호수:`` → `4`)) 직권변경		
2015.2.9.	정기점검(점검기간 : 2015.01.19 까지 보고일 : 2015.02.09)		
2017.2.28.	정기점검(점검기간 : 2017.01.19 까지, 보고일 : 2017.01.13)		
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		
2019.6.24.	정기점검(점검기간 : 2019.01.19 까지, 보고일 : 2019.03.07)		
2022.6.20.	정기점검(점검기간 : 2022.02.21 까지, 보고일 : 2022.02.28)		
2023.10.26.	증축(2023행위신고-제1호): 부3 1층 생활폐기물보관시설 0㎡ (건축면적, 바닥면적 산정 제외) - 이하여백 -		

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220043590001394	고유번호	4873025022-3-05870000	명칭	은하아파트 1동	호명칭	102동504호
대지위치	경상남도 함안군 가야읍 검암리			지번	587	도로명주소	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	철근콘크리트조	아파트	59.7	김진혁	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136, 102동 504호(은하아파트)	1/1	2019.1.24.
		-이하여백-			830214-1*****			등기명의인표시변경
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(m)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	지1~1층	철근콘크리트조,조적조	기계실,관리실,노인정	0.887				
주	5층	철근콘크리트조	계단실	6.63				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

함안군수



직인

담당자:
전화:

발급일자: 2025년 7월 23일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2220043590001394	고유번호	4873025022-3-05870000	명칭	은하아파트 1동	호명칭	102동504호
대지위치	경상남도 함안군 가야읍 검암리			지번	587	도로명주소	경상남도 함안군 가야읍 하검길 136

공용 부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기준 일	공동주택(아파트) 가격
					2025.1.1.	37,100,000
					2024.1.1.	33,900,000
					2023.1.1.	33,700,000
					2022.1.1.	34,800,000
					2021.1.1.	36,600,000
					2020.1.1.	35,800,000
					2019.1.1.	40,000,000
					2018.1.1.	42,000,000
					2017.1.1.	45,000,000
					2016.1.1.	46,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인
1995.3.24.	신규작성(신축) -이하여백-				