

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 유재호

건명: 한호석 소유물건
(2025타경20881)

평가서번호: 중 앙 172025-0923-001

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>

(토지)감정평가표

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

감정평가사 강명수

강명수



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	이천일백이십이만이백원정 (₩21,220,200.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호	감정평가목적	경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한호석 (2025타경20881)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.10.17	2025.10.16 ~2025.10.17	2025.10.17		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	1 1,061x- 3	토지	353.67	60,000	21,220,200
			이	하 여	백	
	합계				₩21,220,200	

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 창원시 마산합포구 진동면 신기리	84	전	자연녹지지역 제1종 일반주거지역	1	353.67	60,000	21,220,200	한호석 氏 지분, 수목포함
					1,061 X - 3				
	합 계						₩21,220,200	- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 소재 '우산초등학교' 서측 인근에 위치하는 토지로서, 창원 지방방법원 마산지원 경매4계의 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 10월 17일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 10월 16일 ~ 2025년 10월 17일에 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 공유지분 토지로서, 평가대상 부분의 정확한 위치 및 경계 확인이 불분명한 바, 공유토지 전체를 기준으로 하되 귀 제시목록상의 "한호석(3분의 1)" 지분 비율에 의거 면적 사정하였는바, 경매 진행 시 참고 바람.

다. 본건 토지는 토지이용계획확인서상 두 개의 용도지역(자연녹지지역, 제1종일반주거지역)에 걸쳐 소재하나, "제1종일반주거지역" 면적이 과소하며, 대부분이 "자연녹지지역"인바, 주된 용도지역인 "자연녹지지역"을 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건 토지 지상 위에 자생하는 자연생입목은 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

마. 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	신기리 84	1,061X (1/3)	전	목전	자연녹지 1종일주	맹지	부경형 완경사	52,000	한호석 氏 지분
합계	-	353.67	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 고현리 소재 '우산초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등으로 형성된 마을주변 농경지대임.

나. 교통상황 및 접근성

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

다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 완경사지 내 부경형의 토지이고, 현황 “목전” 상태임.

라. 접면도로 상태

지적도상 맹지이나, 인접필지를 경유하여 도보 접근이 가능함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

자연녹지지역, 제1종일반주거지역(2002-01-14), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

바. 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상 위에 자생하는 자연생입목은 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

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 ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	신기리 227	2,056	전	전	자연녹지	맹지	부정형 완경사	51,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 창원시 마산합포구 녹지지역 (2025.01.01 ~ 2025.10.17)	0.215% (1.00215)	$(1 + 0.00166) \times$ $(1 + 0.00032 \times 47/31)$ ≈ 1.00215

※ 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 = 1.000)

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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 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	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

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)	법원 경매	2025.03.28	신기리 ***-*	360	전	전	자연녹지	75,000	-
(2)	법원 경매	2025.03.24	고현리 ***	1,663	전	전	자연녹지	52,000	-
(3)	법원 경매	2023.04.26	신기리 ***	272	전	전	자연녹지	78,000	-
(4)	법원 경매	2022.09.28	고현리 ***	1,081	전	전	자연녹지	52,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2022.12.24	신기리 ****외	1,891	전	전	자연녹지	132,000
비 고	거래금액 : 250,170,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 250,170,000원 ÷ 1,891㎡ ≒ 132,000원/㎡						
#2	2024.12.19	고현리 ****	38	전	전	자연녹지	52,000
비 고	거래금액 : 2,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 2,000,000원 ÷ 38㎡ ≒ 52,000원/㎡						

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
자연녹지지역	50,000 ~ 70,000원/㎡	본건 유사

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	6,157,009,300	2,231,204,900	36.2	292	25	8.6
전	261,675,500	55,890,000	21.4	189	3	1.6

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)	75,000	-	1.00131	1.000	0.808	60,679	1.187
비교표준지 공시지가	A	51,000	-	1.00215	-	-	51,110	

*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 창원시 마산합포구 녹지지역 (2025.03.28~2025.10.17)						1.00131
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808	
	비교	비교표준지(A)는 평가사례(1)대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경 사 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	1.18

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	51,000	1.00215	1.000	1.000	1.18	60,309	60,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	60,000	353.67	21,220,200	한호석 氏 지분
합 계	-	353.67	21,220,200	-

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	2022.12.24	신기리 ****~*외	1,891	전	전	자연녹지	132,000
비 고	거래금액 : 250,170,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 250,170,000원 ÷ 1,891㎡ ≒ 132,000원/㎡						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 창원시 마산합포구 녹지지역 (2022.12.24 ~ 2025.10.17)	2.588% (1.02588)	$(1 + 0.00056 \times 8/31) \times$ $(1 + 0.01648) \times (1 + 0.00694) \times$ $(1 + 0.00166) \times$ $(1 + 0.00032 \times 47/31)$ ≈ 1.02588

※ 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	0.65	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 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	0.72	본건이 사례 대비 경사 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.468	-

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	132,000	1.00	1.02588	1.000	0.468	63,375	63,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	63,000	353.67	22,281,210	한호석 氏 지분
합 계	-	353.67	22,281,210	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	21,220,200	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	22,281,210	-

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	60,000	353.67	21,220,200	한호석 氏 지분
합 계	-	353.67	21,220,200	-

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	60,000	353.67	21,220,200	한호석 氏 지분
합 계		-	353.67	21,220,200	-

2. 결정의견

본건은 자연녹지지역 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 창원시 마산합포구 진동면 고현리 소재 '우산초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 전·답의 농경지, 임야 등으로 형성된 마을주변 농경지대임.

2. 교통상황

본건까지 차량접근이 불가하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

본건 토지는 완경사지 내 부정형의 토지이고, 현황 "목전" 상태임.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 인접필지를 경유하여 도보 접근이 가능함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제1종일반주거지역(2002-01-14), 가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상 위에 자생하는 자연생입목은 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

7. 공부와의 차이

없음.

토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

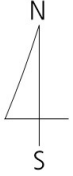
2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

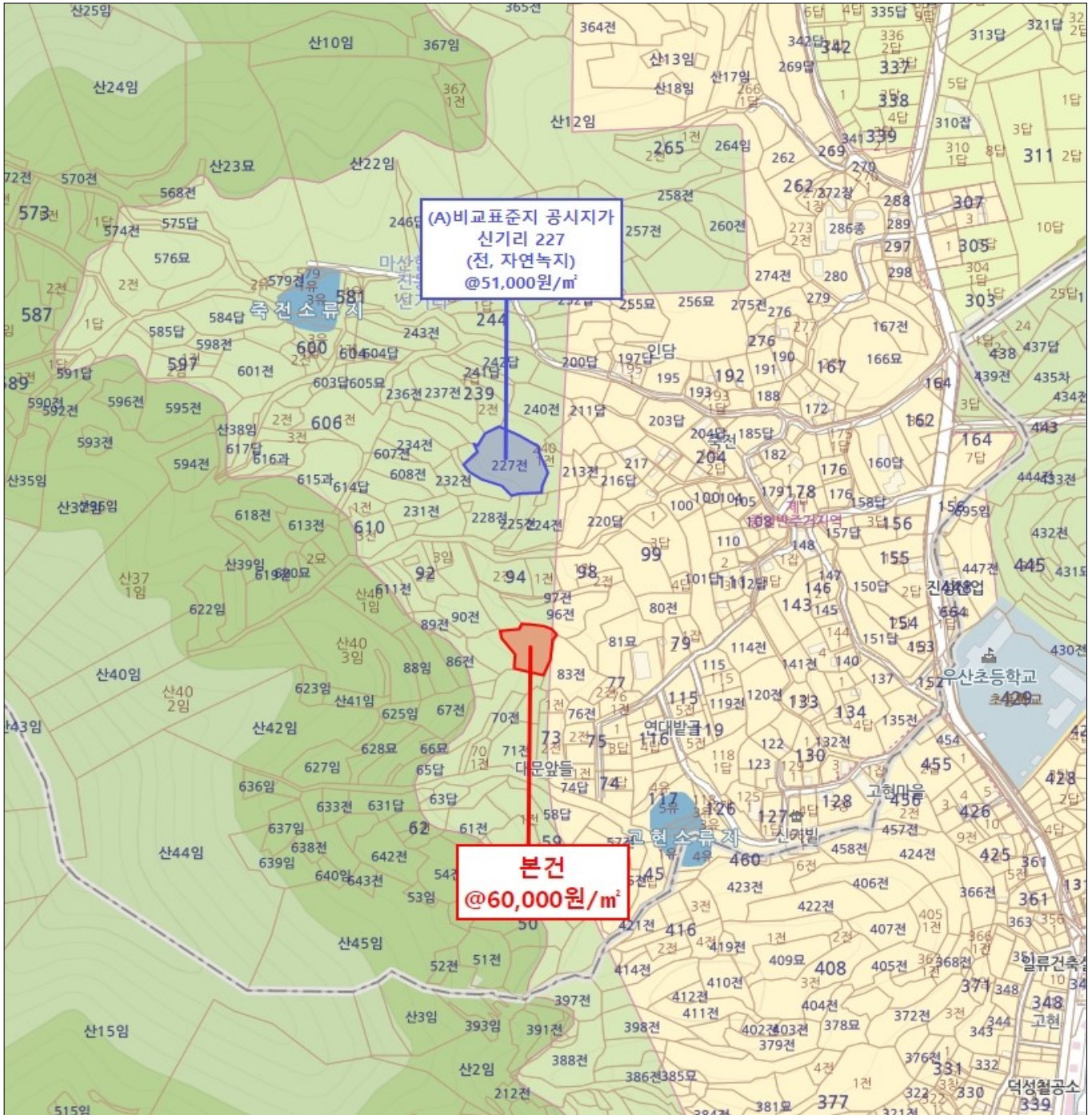
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

상세위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84번지
-----	-----------------------------

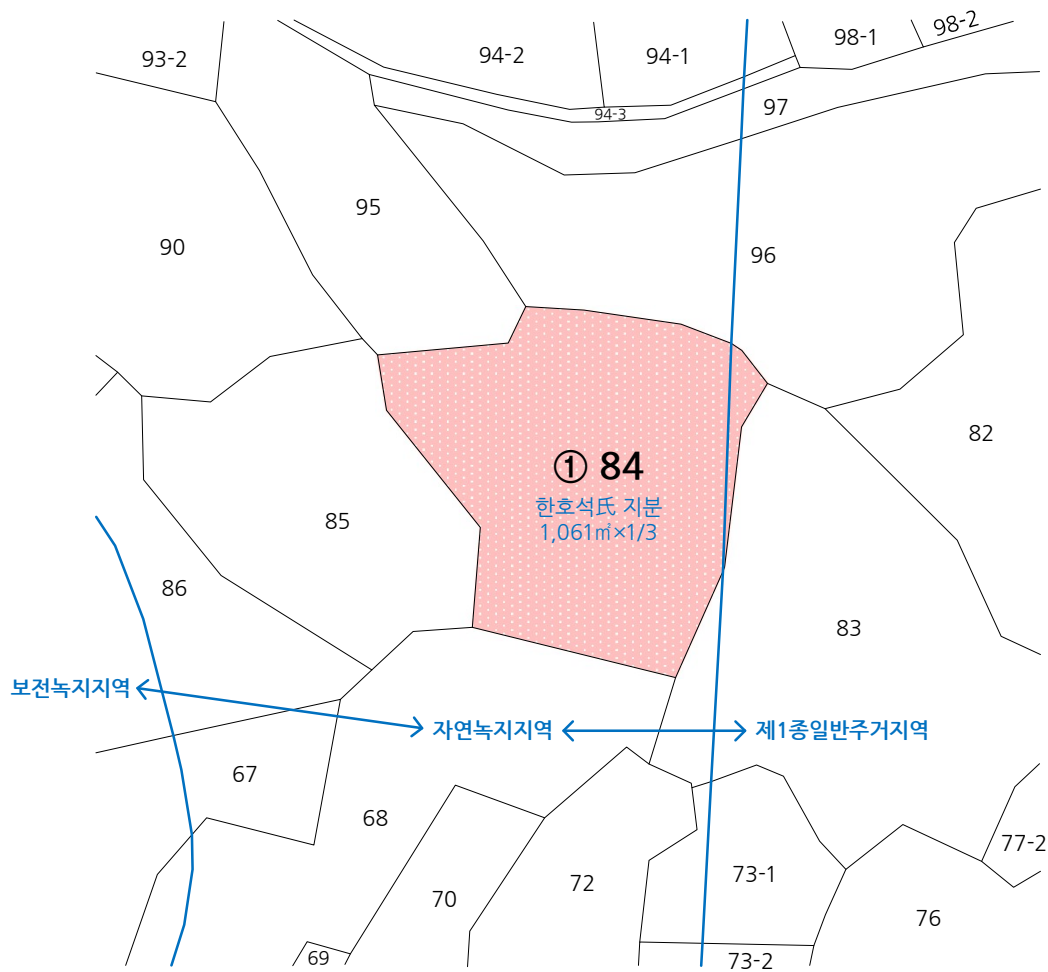


지적개황도



Non-Scale

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84번지
-----	-----------------------------



범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		
		도시계획선		평가건물3층 이상		

사진용지



본건 전경



본건 전경



(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. 2025.09.22일자 귀 제 『 2025타경20881 』로 의뢰하신 『 한호석 소유물건(2025타경20881) 』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 172025-0923-001 (2025.10.17)

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 172025-0923-001

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.22 자 귀 제 『

2025타경20881

』호로

의뢰하신 『

한호석 소유물건(2025타경20881)

』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		106,000
	토지조사비		—
	물건조사비		—
	공부발급비		2,000
	기 타 실 비		2,000
	특별용역비		—
소 계	110,000		
공 급 가 액	400,000	1,000원 미만 절사	
부 가 가 치 세	40,000		
합 계	440,000		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	440,000		

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 511-85-08469 』

농협은행 301-0303-3773-11 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0923001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 유재호

평가서번호: 172025-0923-001

정산청구액: **사십사만원정 (₩440,000.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩21,220,200		-		₩21,220,200	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	21,220,200		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지						
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
1조원 초과분							
합 계						250,000	
평가수수료	1.0배	기본수수료 = 290,000				290,000	
	1.5배					—	
	기 타					—	
	소 계					290,000	
실비	여비교통비	마산합포구 여비				106,000	
	토지조사비					—	
	물건조사비					—	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				2,000	
	기 타 실비	사진 2컷 x 1,000원				2,000	
	특별용역비					—	
	소 계					110,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩400,000		
부 가 가 치 세	공급가액 × 0.1				40,000		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩440,000		

경 남 중 부 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-379702

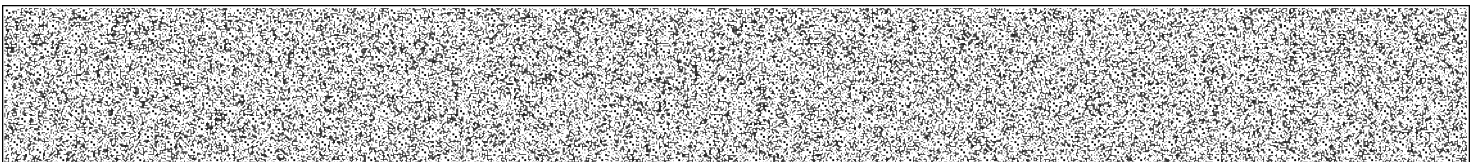


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	2001년5월14일	경상남도 마산시 진동면 신기리 84	전	1061㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 03일 전산이기
					2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월6일 등기
2		경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84	전	1061㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월6일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1981년8월31일 제39671호		공유자 지분 3분의 1 김상영 의창군 진동면 신기리 123 지분 3분의 1 김태운 의창군 진동면 신기리 121 지분 3분의 1 김해조 의창군 진동면 신기리 182 법률제3094호에의함
1-1	1번등기명의인표시 변경		1999년6월24일 전거	김해조의 주소 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 죽전안담길 45-10 2013년2월14일 부기
2	김상영지분전부가압	2000년11월22일	2000년11월20일	청구금액 금33,933,331원

[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.



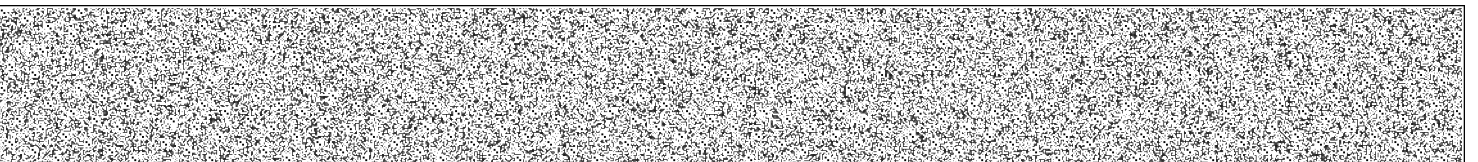
발행번호 190202KBH0119509A010963231000079712700010216001112

발급확인번호 AAOM-AJAR-7020

발행일 2025/09/23

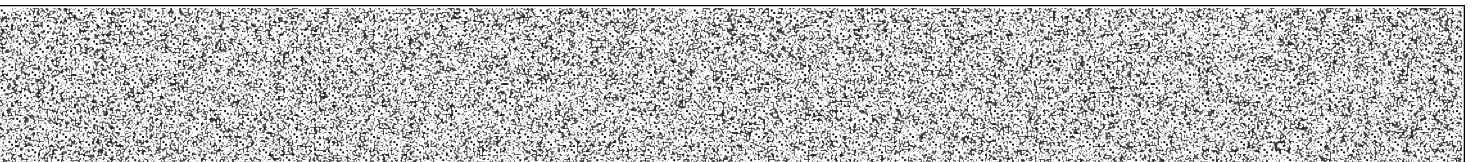
[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
(전 4)	류	제58139호	창원지방법 원의 가압류 결정(2000카단1 4525)	채권자 진동농업협동조합 마산시 합포구 진동면 진동리 238
3 (전 5)	김상영지분전부가압 류	2000년11월28일 제59113호	2000년11월25일 창원지방법 원의 가압류 결정(2000카단1 4819)	청구금액 금23,684,857원 채권자 이점식 마산시 합포구 진동면 고현리 122-7
4 (전 6)	김상영지분전부가압 류	2001년8월10일 제41684호	2001년8월8일 창원지방 법원의 가압류 결정(2001카단9 643)	청구금액 금22,280,000원 채권자 진동농업협동조합 마산시 진동면 진동리 238 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 4번 등기를 2002년 01월 03일 전산이기
5	1번김상영지분강제 경매개시결정	2003년11월24일 제74592호	2003년11월21일 창원지방법원의 강제경매개시결 정(2003타경443 76)	채권자 농림수산업자신용보증기금관리기관농업 협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75
6	1번김상영지분전부 이전	2004년8월16일 제47597호	2004년8월3일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 3분의 1 구두회 710306-***** 함안군 칠서면 무릉리 1122 에이스임대아파트 102동 1303호
7	2번가압류, 3번가압류, 4번가압류, 5번강제경매개시결 정 등기말소	2004년8월16일 제47597호	2004년8월3일 강제경매로 인한 매각	
8	6번구두회지분전부 이전	2006년5월17일 제28707호	2006년5월9일 매매	공유자 지분 3분의 1 김영만 541014-***** 김해시 한림면 시산리 518-3
9	8번김영만지분전부	2006년11월17일	2006년11월17일	가등기권자 지분 3분의 1



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	이전청구권가등기	제65420호	매매예약	한호석 690416-***** 양산시 중부동 697-1 현대아파트 109동 1005호
	8변김영만지분전부 이전	2017년7월14일 제31543호	2006년11월17일 매매	공유자 지분 3분의 1 한호석 690416-***** 경상남도 양산시 양주로 114, 109동 1005호 (중부동, 현대아파트)
10	1변김태운지분전부 이전	2008년5월30일 제26114호	2008년4월1일 매매	공유자 지분 3분의 1 김조일 441110-***** 경상남도 마산시 회원동 628-3 매매목록 제2008-709호
11	8변김영만지분가압 류	2011년6월8일 제35386호	2011년6월8일 창원지방법원 마산지원의 가압류 결정(2011카단5 607)	청구금액 금100,000,000 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 서울특별시 마포구 공덕동 254-5 (마산지점)
12	11변가압류등기말소	2012년3월26일 제15495호	2012년3월23일 해제	
13	1변김해조지분전부, 10변김조일지분전부 이전	2013년2월14일 제7010호	2012년12월14일 매매	공유자 지분 3분의 2 김덕수 510105-***** 경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 함마대로 2821, 909호(한주아파트) 매매목록 제2013-124호
14	8변김영만지분압류	2014년4월15일 제19040호	2014년4월15일 압류(세무과-14 0415)	권리자 창원시마산합포구
14-1	14변압류직권말소대 상통지			2017년7월14일
15	8변김영만지분압류	2015년3월20일 제16019호	2015년3월20일 압류(납세과-31 54)	권리자 김해사
15-1	15변압류직권말소대 상통지			2017년7월14일



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
16	8번 김영만 지분압류	2015년6월10일 제34127호	2015년6월10일 압류(재산세과- 타6311)	권리자 국 처분청 김해세무서
16-1	16번 압류 지분말소대 상통자			2017년7월14일
17	14번압류, 15번압류, 16번압류 등기말소			가등기에기한본등기로 인하여 2017년8월7일 등기
18	9번한호석지분가압 류	2025년8월11일 제4216070호	2025년8월11일 창원지방법원 마산지원의 가압류 결정(2025카단2 1088)	청구금액 금10,326,736 원 채권자 신한카드주식회사 110111-0412926 서울특별시 중구 을지로 100, 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)
19	9번한호석지분강제 경매개시결정(18번 가압류의 본압류로의 이행)	2025년9월17일 제4945566호	2025년9월17일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2025타경208 81)	채권자 신한카드주식회사 110111-0412926 서울특별시 중구 을지로 100, 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

【 매 매 목 록 】

목록번호	2008-709			
거래가액	금35,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 마산시 진동면 신기리 44-37	8	2008년4월1일 매매	

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
2	[토지] 경상남도 마산시 진동면 신기리 84	10	2008년4월1일 매매	
목록번호	2013-124			
거래가액	금100,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 44-37	9	2012년12월14일 매매	
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84	13	2012년12월14일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 23일

법원행정처 등기정보중앙관리소

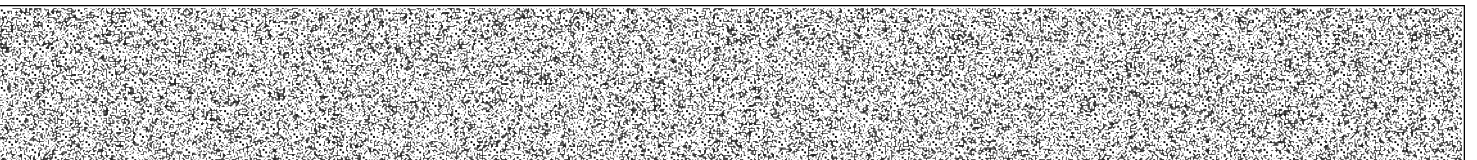
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갭구, 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 190202KBH0119509A010963231000079712700050216001112

발급확인번호 AAOM-AJAR-7020

발행일 2025/09/23

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 1901-1996-379702

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리 84 전 1061m²

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김덕수 (공유자)	510105-*****	3분의 2	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 함마대로 2821, 909호(한주아파트)	13
한호석 (공유자)	690416-*****	3분의 1	경상남도 양산시 양주로 114, 109동 1005호 (중부동, 현대아파트)	9

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
18	가압류	2025년8월11일 제4216070호	청구금액 금10,326,736 원 채권자 신한카드주식회사	한호석
19	강제경매개시결정	2025년9월17일 제4945566호	채권자 신한카드주식회사	한호석

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



문서확인번호: 1758-5944-3690-3466

발급번호 : 202548125012981277

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 23

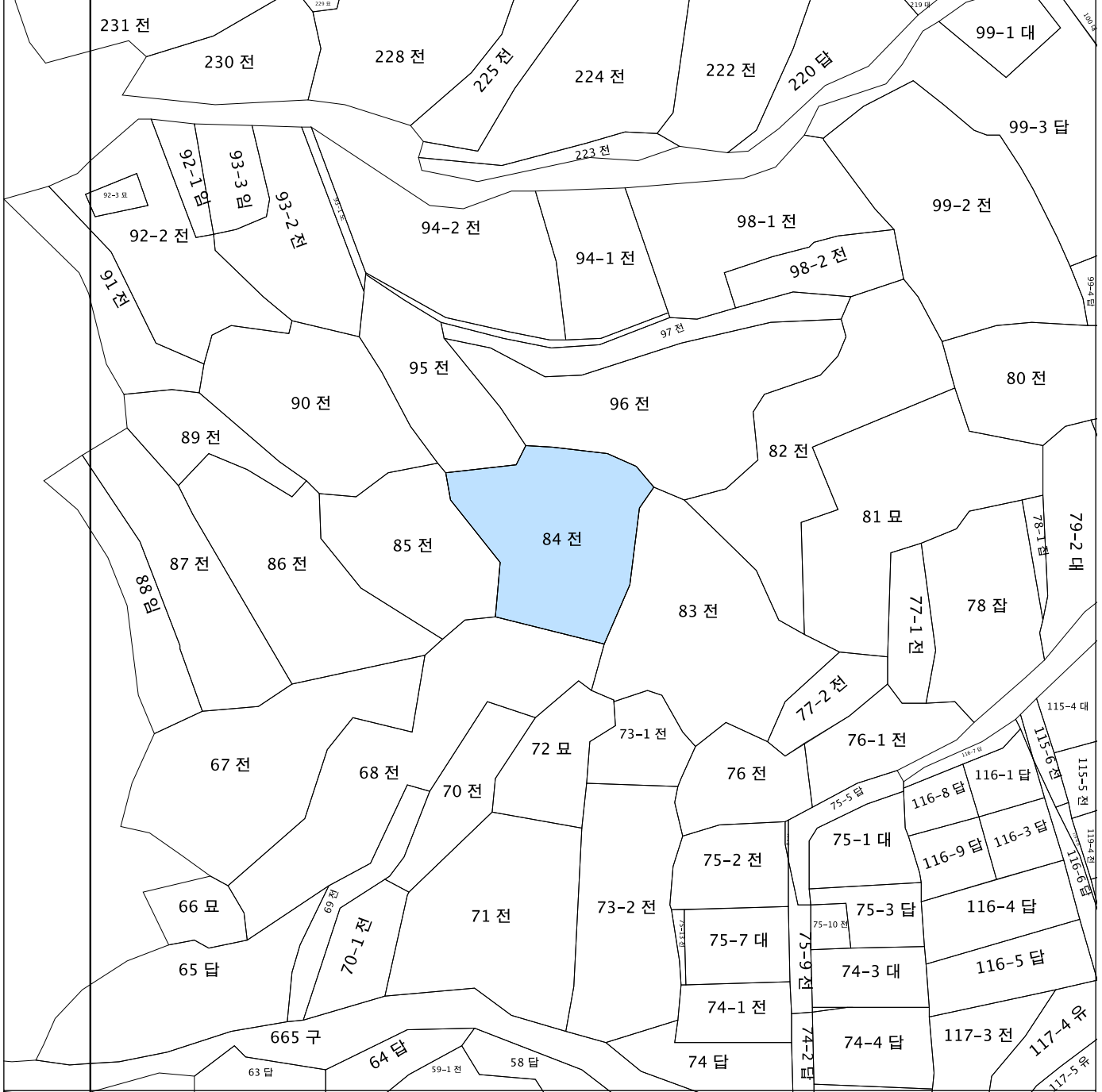
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소	,		
		전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리		84	전	1,061.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역, 제1종일반주거지역(2002-01-14) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(그외지역 200m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					축척 1/1200
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 09/ 23					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
경상남도 창원시 마산합포구청장인					



문서확인번호 : 1758-5944-3695-6045

지적도 등본

발급번호	202548125012981278	처리시각	12시 27분 43초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리	지번	84번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 09월 23일

경상남도 창원시 마산합포구청장



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



문서 확인 번호 : 1758-5944-2670-5234

고유번호	4812532022-10084-0000		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신거리		
지번	84	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	5	발급번호	202548125-01298-1273
장번호	2-1	처리시각	12시 27분 33초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 표시 사유자 소유자

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		성명 또는 명칭		주소	등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	주소		
전	*1,061*	(50) 1991년 01월 01일 행정구역명칭변경	1981년 08월 31일	123	김상영 외 2인	541208-1*****		
			2004년 08월 16일		함안군 칠서면 무릉리 1122 에이스임대아파트 102동 1303호			
			2006년 05월 17일		김해시 함림면 시산리 518-3	541014-1*****		
전	*1,061*	(51) 1995년 01월 01일 창원군 진동면에서 행정관할구역변경	2006년 05월 17일		김해시 함림면 시산리 518-3	541014-1*****		
			2006년 05월 17일		김해시 함림면 시산리 518-3	541014-1*****		
전	*1,061*	(51) 2001년 01월 01일 마산시 합포구에서 행정관할구역변경	2006년 05월 17일		김영만 외 1인	541014-1*****		
			2006년 05월 17일		김영만 외 1인	541014-1*****		
토지 등 급 (기준수확량등급)	93	1984년 07월 01일 수정	1989년 01월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	
			1999년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	83,900	83,900	88,200	57,400	53,300	53,200	52,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 9월 23일

경상남도 창원시 마산합포구청장



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

고유번호	4812532022-10084-0000		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리		
지번	84	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	5	발급번호	202548125-01298-1273
장번호	2-2	처리시각	12시 27분 33초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동원인	변동일자		
(01) 전	*1,061*	(51) 2010년 07월 01일 마산시에서 행정관할구역변경	2017년 07월 14일	(03) 소유권이전	경상남도 양산시 양주로 114, 109동 1005호 (중부동, 현대아파트)	690416-1*****
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---	
등록수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개별공시지가(기준일)						용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)						

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 23일

경상남도 창원시 마산합포구청장



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

공유지 연명부

고유번호	4812532022-10084-0000				장 번호	1	
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 진동면 신기리		지번	84	비고		
순번	변동일자 변동원인	소유권지분		주소	소유자		
					등록번호 성명 또는 명칭		
000011	2013년 02월 14일 (03) 소유권이전		2/3	경상남도 창원시 마산회원구 내서읍 함마대로 2821, 909호(원주아파트)	510105-1***** 김덕수		
					690416-1***** 한호석		
000012	2017년 07월 14일 (03) 소유권이전		1/3	경상남도 양산시 양주로 114, 109동 1005호 (중부동, 현대아파트)	--- 이하 여백 ---		

◆ 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)을하실 수 있습니다.