

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 창원지방법원 마산지원
사법보좌관 신기복

건명: 임영철 소유물건
(2025타경20436)

평가서번호: 중 앙 172025-0317-003

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>

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 강명수

강명수



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	일억사백팔만일천칠백사십원정 (₩104,081,740.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복		감정평가목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임영철 (2025타경20436)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.27	2025.05.26 ~2025.05.27	2025.05.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	155	토지	155	631,000	97,805,000
	건물	55.21	건물	55.21	-	4,719,340
	(제시외건물)	(27.8)	제시외건물	27.8	-	1,557,400
합계					₩104,081,740	

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

권형근



(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)	
1	경상남도 창원시 마산합포구 완월동	101-16	대	제2종 일반주거지역	155	155	631,000	97,805,000	일부 도로, 타인점유로 인하여 영향받는 경우 토지가액: 91,915,000
2	" [도로명 주소] 경상남도 창원시 마산합포구 완월북8길 14-1	101-16 위 지상	주택	시멘트블록조 기와지붕 단층	38.41	38.41	94,000	3,610,540	관찰감가 850,000 x 5/45
2-1	"	101-16 위 지상	주택	시멘트블록조 스레트지붕 단층	16.8	16.8	66,000	1,108,800	관찰감가 600,000 x5/45 현황 : 101-15, 101-16번지 양지상 소재, 판넬지붕
	소 계							₩102,524,340	
	[제시외	건물]							
ㄱ	경상남도 창원시	101-16 위 지상	주택일부	조적조 양철지붕	(13.5)	13.5	66,000	891,000	관찰감가 600,000 x 5/45

(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)	
	마산합포구 완월동			단층					
ㄴ	"	101-16 위 지상	주택일부	조적조 슬래브 및 판넬지붕 단층	(8.0)	8	50,000	400,000	관찰감가 450,000 x 5/45
ㄷ	"	101-16 위 지상	창고	조적조 스레트지붕 단층	(1.8)	1.8	38,000	68,400	관찰감가 350,000 x 5/45
ㄹ	"	101-16 위 지상	화장실	조적조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	44,000	198,000	관찰감가 400,000 x 5/45
	소 계							₩1,557,400	
	합 계							₩104,081,740	
								- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 소재 '성지여자중학교' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원 지방방법원 마산지원 경매5계의 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 5월 27일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 26일 ~ 2025년 5월 27일에 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 원가법을 적용하여 평가하였음.

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. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 나. 본건 기호(1)토지 지상 위에 후첨 “사진용지”와 같이 제시외 수목(1주)이 식재되어 있으나, 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가 하였음.
- 다. 본건 기호(1)토지의 일부는 현황 “도로”로 이용 중인바, 감정평가목적 등을 고려하여, 그 불리한 정도를 감안하여 평가하였는바, 경매 진행시 정확한 경계, 위치 등의 확인은 전문적인 지적측량을 요함.
- 라. 본건 기호(1)토지의 일부는 “타인점유” 상태이며, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하되 “타인점유”로 인하여 영향받는 토지 가액을 감정평가명세표상 비고란에 별도 표기하였으니, 경매 진행시 정확한 경계, 위치 등의 확인은 전문적인 지적측량을 요함.
- 마. 본건 기호(1)토지는 인접필지와의 지적 경계가 불분명한바, 정확한 경계확인을 위한 측량 등 경매 진행시 재확인 하시기 바람.
- 바. 본건 기호(2), (2)-1건물의 감가수정은 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.
- 사. 본건 기호(2)-1건물은 공부상 구조는 “시멘트블록조 스테이지붕”이나, 현황 “시멘트블록조 판넬지붕”인바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 아. 본건 기호(2)-1건물은 “완월동 101-15번지”에 일부 걸쳐 소재하는바, 경매 진행시 정확한 경계, 위치 등의 확인은 전문적인 지적측량을 요함.
- 자. 본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되는바, 토지 평가시 이에 구매 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)
- 차. 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

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	완월동 101-16	155	대	단독주택	2종일주	세로(불)	부정형 완경사	502,300	-
합계	-	155	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	완월동 101-16 위 지상	세멘보록크조 기와지붕	단층	주택	38.41	1977.09.19	-
2-1		시멘트블록조 스테이트지붕	단층	주택	16.8	1977.09.19	-
합계	-	-	-	-	55.21	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 소재 '성지여자중학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 학교 등이 소재하는 주택지대임.

나. 교통상황 및 접근성

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

다. 형상 및 이용상황

본건 토지는 완경사지 내 부정형의 토지이고, 현황 "주거용 건부지"로 이용 중임.

라. 접면도로 상태

본건 북측으로 폭 약 1.5미터 내외의 도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(2014-12-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반달유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성지여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)토지 지상 위에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 수목(1주)이 식재되어 있으나, 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가 하였음.

사. 공부와의 차이

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 기타사항

임대관계는 미상이며, 기타사항은 의견서 4p “7.그 밖의 사항” 란 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
2	구조 : 시멘트블록조 기와지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 1977년 09월 19일) 외벽 : 벽돌 붙임 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등, 바닥 : 장판지 및 타일 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
2-1	구조 : 시멘트 블록조 스테이지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 1977년 09월 19일) 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등, 바닥 : 장판지 및 타일 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	층	이용상황
2	단층	주택으로 이용 중임.
2-1	단층	주택으로 이용 중임.

다. 냉난방설비

기호(2)건물에 보일러에 의한 바닥난방설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 부합물 및 종물관계

본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되는바, 토지 평가시 이에 구애 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

임대관계는 미상이며, 기타사항은 의견서 4p “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	완월동 177-5	136	대	주거나지	2종일주	세로(불)	사다리 완경사	518,400

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 창원시 마산합포구 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.05.27)	-0.075% (0.99925)	$(1 - 0.00061) \times$ $(1 - 0.00016 \times 27/30)$ ≈ 0.99925

※ 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
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		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	0.96	형상 및 일부 도로 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			0.960	-

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	2024.03.27	완월동 ****-**	25.56	대	단독주택	2종일주	662,000	-
(2)	법원 경매	2021.01.28	완월동 ***	40	대	단독주택	2종일주	664,000	-
(3)	기타 담보	2023.10.16	완월동 ****-*	70중 68.5	대	단독주택	2종일주	634,000	-
(4)	담보	2022.02.11	완월동 ****-*	179	대	단독주택	2종일주	988,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
#1	2022.06.13	완월동 ***	182	대	단독주택	2종일주	677,000
비 고	거래금액 : 126,000,000원 건물개요 : 시멘트블록조 단독주택, 65.52㎡(사용승인일:1978.06.14) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 2/45 ≒ 40,000원/㎡ 토지단가 : (126,000,000원 - 40,000원/㎡ × 65.52㎡) ÷ 182㎡ ≒ 677,000원/㎡						

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
제2종일반주거지역	세로(불) 600,000 ~ 700,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	6,846,010,350	3,861,965,792	56.4	96	16	16.7
대지	2,014,243,152	686,438,500	34.1	63	9	14.3

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 공시지가	평가사례 (1)	662,000	-	1.00010	1.000	1.000	662,066	1.278
비교표준지 공시지가	A	518,400	-	0.99925	-	-	518,011	

*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 주거지역 (2024.03.27~2025.05.27)							1.00010
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
	비고	비교표준지(A)는 평가사례(1) 대비 개별요인은 대체로 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	1.27

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	518,400	0.99925	1.000	0.960	1.27	631,559	631,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	631,000	155	97,805,000	-
합 계	-	155	97,805,000	-

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	2022.06.13	완월동 ***	182	대	단독주택	2층일주	677,000
비 고	거래금액 : 126,000,000원 건물개요 : 시멘트블록조 단독주택, 65.52㎡(사용승인일:1978.06.14) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 2/45 ≒ 40,000원/㎡ 토지단가 : (126,000,000원 - 40,000원/㎡ × 65.52㎡) ÷ 182㎡ ≒ 677,000원/㎡						

※ 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 주거지역 (2022.06.13 ~ 2025.05.27)	-0.735% (0.99265)	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00164 \times 18/30) \times \\ & (1 + 0.00214) \times (1 + 0.00166) \times \\ & (1 - 0.00118) \times (1 - 0.00122) \times \\ & (1 - 0.00105) \times (1 - 0.00115) \times \\ & (1 - 0.00737) \times (1 + 0.00060) \times \\ & (1 - 0.00061) \times \\ & (1 - 0.00016 \times 27/30) \\ & \approx 0.99265 \end{aligned} $

※ 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
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	가로의 폭 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	일부 도로 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			0.951	-

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	677,000	1.00	0.99265	1.000	0.951	639,095	639,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	639,000	155	99,045,000	-
합 계	-	155	99,045,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	97,805,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	99,045,000	-

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	631,000	155	97,805,000	-
합 계	-	155	97,805,000	-

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 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 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 건축물재조달원가자료집, 2024년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	937,000	40 (35~45)

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
2	단층	38.41	주택	시멘트블록조	850,000	-
2-1	단층	16.8	주택	시멘트블록조	600,000	-

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 제조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 제조달원가는 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 제조달원가(원/㎡)	비고
2	단층	850,000	-	850,000	-
2-1	단층	600,000	-	600,000	-

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			
2	단층	1977.09.19	850,000	45	47	40	5/45	94,444	94,000
2-1	단층		600,000	45	47	40	5/45	66,666	66,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

※ 본건 건물의 감가수정은 현상, 관리상태 및 장래 이용가능년수 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	단층	94,000	38.41	3,610,540	관찰감가
2-1	단층	66,000	16.8	1,108,800	관찰감가 현황 : 판넬지붕
합계		-	55.21	4,719,340	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호		적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1		631,000	155	97,805,000	-
토지 소계			-	155	97,805,000	-
건물	2	단층	94,000	38.41	3,610,540	관찰감가
	2-1	단층	66,000	16.8	1,108,800	관찰감가 현황 : 판넬지붕
건물 소계			-	55.21	4,719,340	-
제시외 건물	㉠	단층	66,000	13.5	891,000	관찰감가
	㉡	단층	50,000	8	400,000	관찰감가
	㉢	단층	38,000	1.8	68,400	관찰감가
	㉣	단층	44,000	4.5	198,000	관찰감가
제시외 건물 소계			-	27.8	1,557,400	-
합 계			-	-	104,081,740	-

2. 결정의견

본건은 제2종일반주거지역 내에 소재하는 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고 건물은 원가법(관찰감가)에 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 마산합포구 완월동 소재 '성지여자중학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 학교 등이 소재하는 주택지대임.

2. 교통상황

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

3. 형태 및 이용상태

본건 토지는 완경사지 내 부정형의 토지이고, 현황 "주거용 건부지"로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 1.5미터 내외의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(2014-12-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반달유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성지여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)토지 지상 위에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외 수목(1주)이 식재되어 있으나, 수종, 식재수 등으로 보아 별도의 경제적가치가 있는 고가의 수목이 아닌바, 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가 하였음.

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 4p “7.그 밖의 사항” 란 참고 바람.

건물평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

- 기호(2)

구조 : 시멘트블록조 기와지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1977년 09월 19일)
외벽 : 벽돌 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
바닥 : 장판지 및 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

- 기호(2)-1

구조 : 시멘트 블록조 스투지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 1977년 09월 19일)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
바닥 : 장판지 및 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

- 기호(2) : 주택으로 이용 중임.
- 기호(2)-1 : 주택으로 이용 중임.

3. 설비내역

기호(2)건물에 보일러에 의한 바닥난방설비, 위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

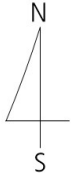
4. 부합물 및 종물

본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 종물(기호㉠~㉡)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되는바, 토지 평가시 이에 구매 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

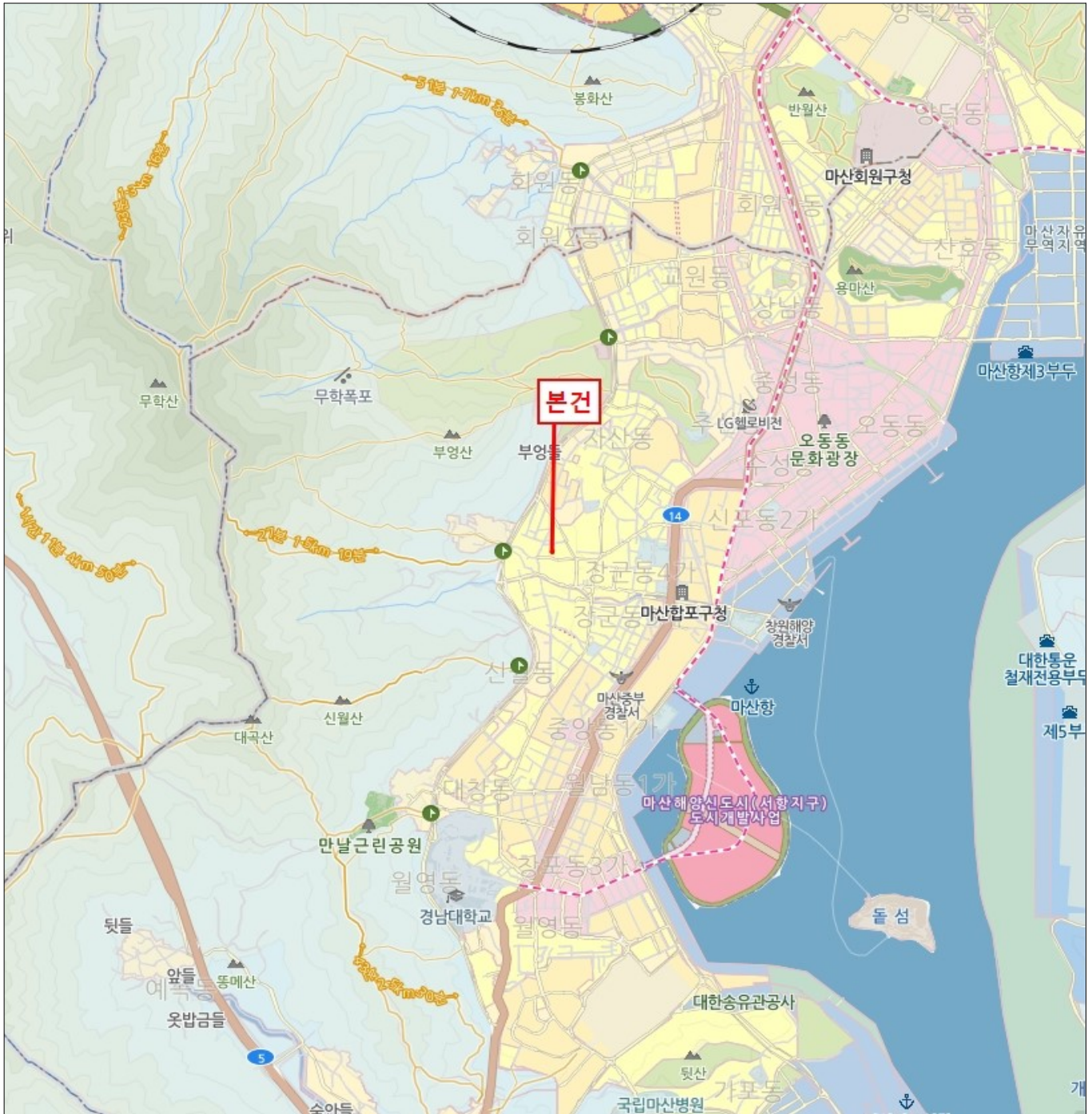
건물평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상태	3. 설비내역
4. 부합물 및 종물	5. 공부와의 차이	6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
<p>5. 공부와의 차이</p> <p>없음.</p>		
<p>6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)</p> <p>임대관계는 미상이며, 기타사항은 의견서 4p “7.그 밖의 사항” 란 참고 바람.</p>		

광역 위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16번지
-----	-----------------------------



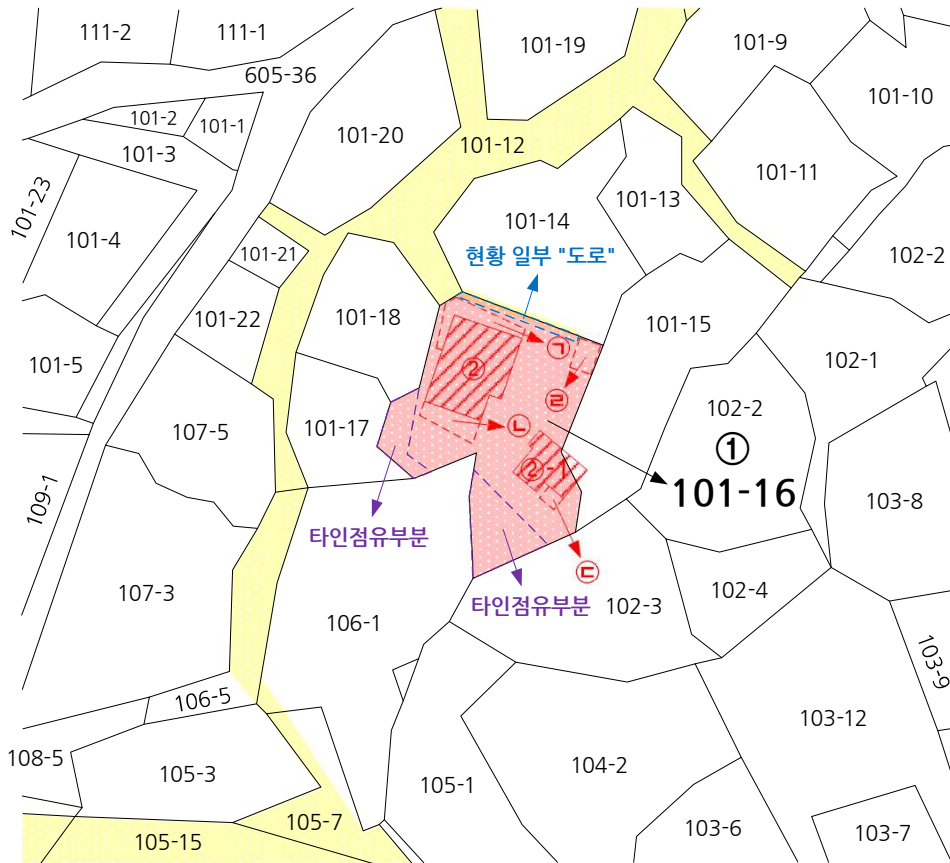
지적 및 건물 개황도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16번지

Non-Scale



범례

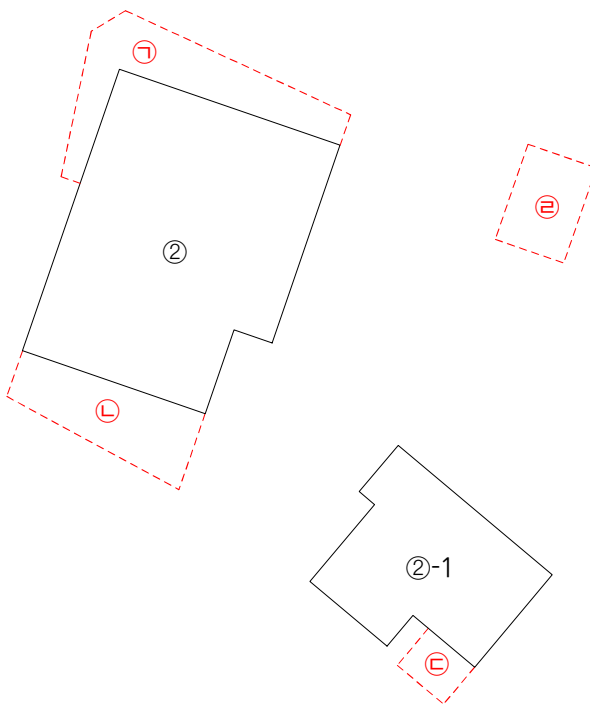
	평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
	도로		평가건물2층		
	도시계획선		평가건물3층 이상		

건물개황도



Non-Scale

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16번지
-----	-----------------------------



【건물면적】

- ㉡ : 약 38.4㎡
- ㉡-1 : 약 16.8㎡

【부합물 및 종물】

- ㉠ 조적조 양철지붕 단층(주택 일부) : 약 13.5㎡
- ㉡ 조적조 슬래브 및 판넬지붕 단층(주택 일부) : 약 8.0㎡
- ㉢ 조적조 스텔지붕 단층(창고) : 약 1.8㎡
- ㉣ 조적조 판넬지붕 단층(화장실) : 약 4.5㎡

사진용지



본건 기호(1)토지 및 기호(2),(2)-1건물 전경



본건 기호(1)토지 및 기호(2)건물 전경

사진용지



본건 기호(2)건물 전경 내부



본건 기호(2)-1건물 전경

사진용지



본건 기호(2)-1건물 내부



부합물 및 종물(ㄱ)

사진용지



부합물 및 증물(ㄴ)



부합물 및 증물(ㄷ)

사진용지



부합물 및 증물(ㄹ)



본건 지상위 제시외수목

사진용지



본건 토지 타인점유 부분 및 주위환경



본건 주위환경



(주) 중앙 감정평가법인

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

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

2. 2025.03.17일자 귀 제 『 2025타경20436 』로 의뢰하신 『 임영철 소유물건(2025타경20436) 』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 172025-0317-003 (2025.05.30)

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 172025-0317-003

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.17 자 귀 제 『

2025타경20436

』호로

의뢰하신 『

임영철 소유물건(2025타경20436)

』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	$(104,081,740 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 290,000$	
실 비	여비교통비		106,000
	토지조사비		—
	물건조사비		60,000
	공부발급비		3,000
	기 타 실 비		12,000
	특별용역비		—
소 계	181,000		
공 급 가 액	471,000	1,000원 미만 절사	
부 가 가 치 세	47,100		
합 계	518,100		
기납부 착수금	—		
정 산 청 구 액	518,100		

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 "0317003" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

평가서번호: 172025-0317-003

정산청구액: **오십일만팔천일백원정 (₩518,100.-)**

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩104,081,740		-		₩104,081,740	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	54,081,740		1만분의11	x1.0	59,489	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
합 계						309,489	
평가 수수료	1.0배	기본수수료 ≒247,591				247,591	
	1.5배					—	
	기 타					—	
	소 계					290,000	
실 비	여비교통비	마산합포구 여비				106,000	
	토지조사비					—	
	물건조사비	6동 x 10,000원				60,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				3,000	
	기 타 실 비	사진 12컷 x 1,000원				12,000	
	특별용역비					—	
	소 계					181,000	
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩471,000	
부 가 가 치 세		공급가액 x 0.1				47,100	
기납부 착수금							
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩518,100	

경 남 중 부 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-515810

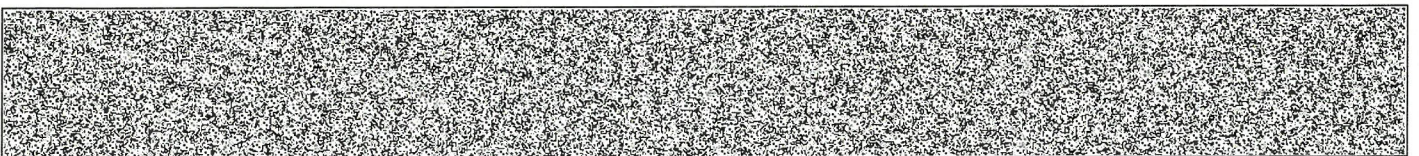


[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1977년9월2일	경상남도 마산시 완월동 101-16	대	155㎡	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 30일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16	대	155㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월8일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	지분이전	1975년3월19일 제5587호	1975년3월11일 지분매매	공유자 지분 47분의 38 임삼석 마산시 완월동 101-16 이전할부분 공유자 장용간, 남 문태랑 지분중47분지38
2 (전 9)	지분이전	1977년9월2일 제41593호	1977년9월1일 지분매매	공유자 지분 47분의 9 임삼석 마산시 완월동 101-16 목적 지분47분의9 (공유자장용간, 남문태랑지분전부) 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2002년 01월 30일 전산이기
3	소유권이전	2007년4월19일	2006년10월2일	소유자 안춘자 420427-*****

[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 190202ADJ01195053010965301000015860200011045001112

발급확인번호 AAOC-ZTBK-8100

발행일 2025/05/30

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제20361호	협의분할에 의한 상속	마산시 완월동 101-16
4	소유권이전	2022년8월16일 제28387호	2022년6월29일 협의분할에 의한 상속	소유자 임영철 660301-***** 경상남도 창원시 마산합포구 완월북8길 14-1(완월동)
5	강제경매개시결정	2025년3월12일 제911868호	2025년3월11일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결정(2025타경20436)	채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

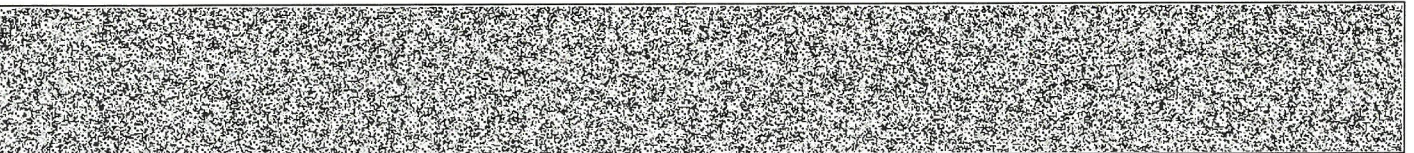
전산운영책임관

* 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 190202ADJ01195053010965301000015860200021045001112

발급확인번호 AAOC-ZTBK-8100

발행일 2025/05/30

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 1901-1996-515810

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16 대 155㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
임영철 (소유자)	660301-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 완월북8길 14-1(완월동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	강제경매개시결정	2025년3월12일 제911868호	채권자 신한카드 주식회사	임영철

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 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)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1901-1996-513862

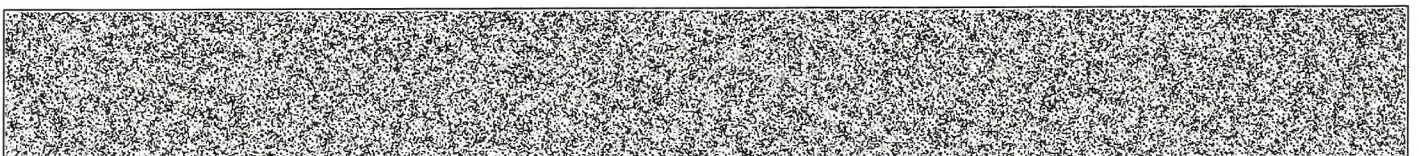


[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	2001년5월16일	경상남도 마산시 완월동 101-16	시멘트 블록조 기와지붕 단층주택 38.41㎡ 시멘트 블록조 스투트지붕 단층주택 16.80㎡	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 29일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16	시멘트 블록조 기와지붕 단층주택 38.41㎡ 시멘트 블록조 스투트지붕 단층주택 16.80㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월14일 등기
3		경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 완월북8길 14-1	시멘트 블록조 기와지붕 단층주택 38.41㎡ 시멘트 블록조 스투트지붕 단층주택 16.80㎡	도로명주소 2012년10월4일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1996년12월13일 제64281호		소유자 임삼석 361030-***** 마산시 합포구 완월동 101-16 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에

[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 190202JHN01195053010965301000013860200016246001112

발급확인번호 AAOC-ZTBM-8620

발행일 2025/05/30

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				의하여 2002년 01월 29일 전산이기
2	소유권이전	2007년4월19일 제20361호	2006년10월2일 협의분할에 의한 상속	소유자 안춘자 420427-***** 마산시 완월동 101-16
3	소유권이전	2022년8월16일 제28387호	2022년6월29일 협의분할에 의한 상속	소유자 임영철 660301-***** 경상남도 창원시 마산합포구 완월북8길 14-1(완월동)
4	강제경매개시결정	2025년3월12일 제911868호	2025년3월11일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2025타경204 36)	채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

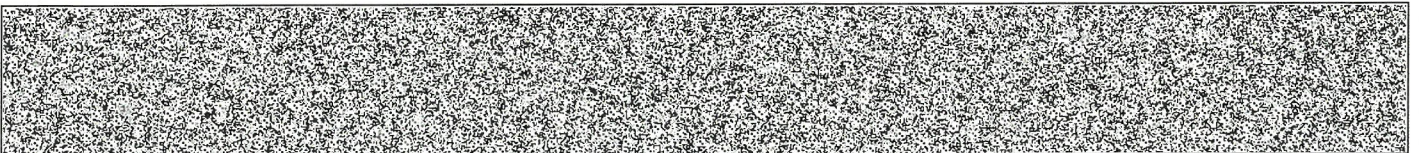
전산운영책임관

* 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 190202JHN01195053010965301000013860200026246001112

발급확인번호 AAOC-ZTBM-8620

발행일 2025/05/30

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 1901-1996-513862

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 완월동 101-16

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
임영철 (소유자)	660301-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 완월북8길 14-1(완월동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2025년3월12일 제911868호	채권자 신한카드 주식회사	임영철

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.

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	,		
		전화번호			
신청토지	소재지 경상남도 창원시 마산합포구 완월동		지번 101-16	지목 대	면적(㎡) 155.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상남도 문화재보호 조례>, 상대보호구역(2014-12-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(반달유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성지여자중학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input checked="" type="checkbox"/> 역사문화환경보존지역 <input checked="" type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 상대보호구역 <input checked="" type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input checked="" type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/900 수증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 05/ 30</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구 청 장 인</p>					



문서확인번호 : 1748-5885-7351-9795

지적도 등본

발급번호	202548125012455605	처리시간	16시 56분 45초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 완월동	지번	101-16번지	축척	수평: 1/1200 수직: 1/1200



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

2025년 05월 30일

경상남도 창원시 마산합포구청



◆ 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 프로그램을)을 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 : 1748-5885-5502-5658

고유번호	4812512800-10101-0016		도면번호	4	발급번호	202548125-01245-5601
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 안월동		장 번호	2-1	처리시각	16시 56분 28초
지번	101-16	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

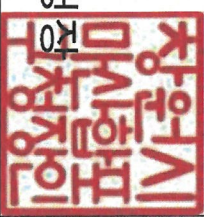
토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소	등록번호
			연월일	수정	연월일	수정	연월일	수정		
(08) 대	*155*	(21) 1934년 03월 31일 101번에서 분할	1977년 09월 02일	101-16	1977년 09월 02일	101-16	임삼석	361030-1*****		
(08) 대	*155*	(51) 1990년 07월 01일 마산시에서 행정관할구역변경	2007년 04월 19일	마산시 안월동 101-16	2007년 04월 19일	마산시 안월동 101-16	안춘자	420427-2*****		
(08) 대	*155*	(51) 2001년 01월 01일 마산시 합포구에서 행정관할구역변경	2022년 08월 16일	경상남도 창원시 마산합포구 안월북8길 14-1(안월동)	2022년 08월 16일	경상남도 창원시 마산합포구 안월북8길 14-1(안월동)	임영철	660301-1*****		
(08) 대	*155*	(51) 2010년 07월 01일 마산시에서 행정관할구역변경	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.		
등기수정 연월일	1984. 07. 01.	1987. 08. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.	1991. 01. 01.	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.		
토지대장 (기준수확량등급)	163	170	173	176	186	191	197	203		
개별공시지가(원/㎡)	510000	486500	491900	525200	500400	498500	502300			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 5월 30일

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 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4812512800-10101-0016		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 안월동		
지번	101-16	축척	1:1200

도면번호	4	발급번호	202548125-01245-5601
장번호	2-2	처리시각	16시 56분 28초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인				
		--- 이하 여백 ---					
등기수정 년월일	1995. 01. 01. 수정						
토지등급 (기준수확량등급)	208						
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 5월 30일

경상남도 창원시 마산합포구청



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

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

일반건축물대장(갑)

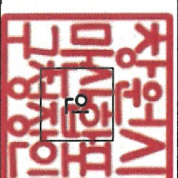
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043490012530	고유번호	4812512800-1-01010016	명칭	호수/기구수/세대수 0호/0기구/0세대	
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 안월동		지번	101-16	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 안월북8길 14-1 (안월동)
*대지면적	0 m ²	연면적	0 m ²	*지역	*지구	*구역
건축면적	m ²	용적률 산정용 연면적	5521 m ²	주구조	주용도	층수
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	지붕	부속건축물
*조경면적	m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m	기와, 스테트
					*건축선 후퇴 거리	m

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	임영철			변동원인	변동일
주	1층	세멘트복층조	주택	38.41	임영철	경상남도 창원시 마산합포구 안월북8 길 14-1(안월동)	1/1	2022.8.16.	소유권이전	
주	1층	시멘트블록조/스레이 트	주택	16.8	660301-1*****	- 이하여백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산합포구청장



발급일: 2025년 5월 30일
담당자: 전 화: [Blank]

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경상남도 창원시 마산합포구 완월동

명칭 호수/가구수/세대수

0호/07가구/0세대

지번 101-16 지번 관련 주소

도로명주소 경상남도 창원시 마산합포구 완월북8길 14-1 (완월동)

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기				
건축주			구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	대	허가일
설계자			건축식	대	대	대	대	대	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	1977.8.3.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조)	1977.8.3.
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대	대	대	대	대	대	형식	수량 및 총 용량	착공일
				대	대	대	대	대	대	용량	지하	사용승인일
				대	대	대	대	대	대	양량	지하	1977.9.19.
*건축물 인증 현황												
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부				건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
											관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물				비적용				건축물 관리점검 현황	
							지하수위				종류	
			기초형식 [] 지내력기초				미해당				점검유효기간	
			[] 파일기초				구조설계해석법: [] 등기정적해석법					
							[] 동적해석법					
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항						
2001.1.1.	조례 제452호(2000.12.11)로 행정구역변경											
2009.11.6.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (구조 코드: " → '12, 융적용 산정용 연면적: 0 → '55.21) 직권변경											

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.