

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 마산지원
사법보좌관 김수영

건명:

박경복 소유물건
(2024타경2605)

평가서번호:

중앙 172024-0930-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44

1514호(팔용동, 창원스마트업타워)

경남중부지사 : T) 055-295-9661 F) 055-295-9663

e-mail : jungang21@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사 강명수

강명수



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	사역삼천팔백일십일만오천오백이십원정 (₩438,115,520.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박경복 (2024타경2605)		감정평가조건	--		
목록 표시근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.16	2024.10.15 ~2024.10.16	2024.10.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	246.50	토지	246.50	-	361,242,400
	건물	595.63	건물	595.63	-	75,985,920
	제시외건물	(36.8)	제시외건물	36.8	-	887,200
합계						₩438,115,520

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김주리



(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 창동	20-3	도로	일반상업지역	13.2	13.2	502,000	6,626,400	
2	"	84	대	일반상업지역	233.3	233.3	1,520,000	354,616,000	
3	" [도로명 주소] 경상남도 창원시 마산합포구 동서북 12길 1-1	20-3, 84 위지상	근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
				1층	150.45	459.73	144,000	66,201,120	900,000 x 8/50 근린생활시설 및 주택
			2층	149.78					
			3층	159.5					
				지하	135.9	135.9	72,000	9,784,800	450,000 x 8/50
㉠	[제시외] 경상남도 창원시 마산합포구 창동	건물] 20-3, 84 위지상	창고	철근콘크리트조 및 새시조 슬래브지붕 2층 소재	(6.0)	6	16,000	96,000	250,000 x 3/45

(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)	
㉠	경상남도 창원시 마산합포구 창동	20-3, 84 위지상	계단실	조적조 슬래브지붕 옥상층 소재	(3.2)	3.2	23,000	73,600	관찰감가 350,000 x 3/45
㉡	"	20-3, 84 위지상	계단실 및 창고	조적조 슬래브지붕 옥상층 소재	(27.6)	27.6	26,000	717,600	관찰감가 400,000 x 3/45
합 계								₩438,115,520	
								- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 부림동 소재 '마산부림시장' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 창원 지방법원 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 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 15일 ~ 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

의견서 4p “7.그 밖의 사항” 란 참고 바람.

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),(2)토지는 일반건축물대장상 2필지 일단의 토지로 등재되어 있으나, 각 필지는 “도로 및 건부지” 로 각각 다른 용도로 이용되고 있어, 개별요인에서 비교·검토하여 구분 평가하였음.
- 다. 본건 기호(3)건물의 내부확인은 현장조사시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조와 현황을 확인하지 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰 및 탐문에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 라. 본건 기호(3)건물의 지상3층은 공부상 “근린생활시설”로 등재되어 있으나, 현황 “주택”으로 이용 중인 것으로 조사됨.
- 마. 본건에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 부합물 및 중물(기호㉠~㉡)이 소재하고, 감정평가목적 등을 고려 실측면적으로 평가하였으며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단 되는바, 토지 평가시 이에 구매 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)
- 바. 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	창동 20-3	13.2	도로	도로	일반상업	소로한면	부정형 평 지	-	-
2	창동 84	233.3	대	주상용	일반상업	소로한면	부정형 평 지	775,400	-
합계	-	246.5	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	비고
3	창동 84외 위지상	철근콘크리트조 슬라브지붕	지하1층 지상3층	근린생활시설	595.63	1982.02.25	-
합계	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 부림동 소재 '마산부림시장' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 음식점, 점포, 숙박시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 후면 상가지대임.

나. 교통상황 및 접근성

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

다. 형상 및 이용상황

본건 기호(1),(2)토지는 평지 내 부정형 토지이며, 현황 "상업용 건부지 및 도로"로 이용중임.

라. 접면도로 상태

본건 남서측으로 폭 약 2.5미터 내외의 진입도로(기호(1))와 연결하여 폭 8미터 내외의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(대자유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(2) : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(대자유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 기타사항

임대관계는 미상이며, 기타사항은 아래와 같음.

본건 기호(1),(2)토지는 일반건축물대장상 2필지 일단의 토지로 등재되어 있으나, 각 필지는 “도로 및 건부지”로 각각 다른 용도로 이용되고 있는점, 본건 기호(1)토지는 지목 및 현황 “도로”인 점을 고려하여 개별요인에서 비교·검토하여 구분 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
3	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 및 지상3층 건물로서, (사용승인일 : 1982년 02월 25일) 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등, 바닥 : 장판지 및 타일 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.

나. 이용상황

기호	이용상황
3	근린생활시설 및 주택으로 이용 중임.

다. 냉난방설비

주택 부분에 난방설비가 되어 있음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

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 판단 되는바, 토지 평가시 이에 구매 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

임대관계는 미상이며, 기타사항은 아래와 같음.

-본건 기호(3)건물의 내부확인은 현장조사시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조와 현황을 확인하지 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰 및 탐문에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

-본건 기호(3)건물의 지상3층은 공부상 “근린생활시설”로 등재되어 있으나, 현황 “주택”으로 이용 중인 것으로 조사됨.

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(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	창동 82	86	대	상업용	일반상업	세로(불)	사다리 평지	775,400

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 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 창원시 마산합포구 상업지역 (2024.01.01 ~ 2024.10.16)	-0.224% (0.99776)	$(1 - 0.00175) \times (1 - 0.00033 \times 46/31)$ ≈ 0.99776

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (공히100/100 = 1.00)

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	1.20	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.04	고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.90	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	지목(도로)에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.371	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.20	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.04	고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.90	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.123	-

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(건설부토경 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	2023.06.16	수성동 9**-*	221.5	대	상업용	일반상업	1,850,000	-
②	법원 경매	2024.01.29	중성동 1***	224.8	대	단독주택	일반상업	1,220,000	-
③	담보	2024.04.04	중성동 1**	287.6	대	주상용	일반상업	1,740,000	-
④	담보	2023.04.06	서성동 6***	233.3	대	상업나지	일반상업	1,540,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2022.07.28	창동 1***	142.1	대	상업용	일반상업	2,410,000
비고	거래금액 : 435,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 325.66㎡(사용승인일: 1977.11.16) 건물단가 : 950,000원/㎡ × 15/50(관찰감가) ≒ 285,000원/㎡ 토지단가 : (435,000,000원 - 285,000원/㎡ × 325.66㎡) ÷ 142.1㎡ ≒ 2,410,000원/㎡						
②	2021.05.29	중성동 1**	99.2	대	상업용	일반상업	1,790,000
비고	거래금액 : 225,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 상업용, 157.95㎡(사용승인일: 1971.01.01) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 15/45(관찰감가) ≒ 300,000원/㎡ 토지단가 : (225,000,000원 - 300,000원/㎡ × 157.95㎡) ÷ 99.2㎡ ≒ 1,790,000원/㎡						

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
일반상업지역	1,350,000~1,550,000원/㎡	-

(2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2023년 11월 ~ 2024년 10월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	1,780,596,360	812,001,000	45.6	11	2	18.2
단독주택	6,684,993,160	3,515,105,791	52.6	102	25	24.5
대지	3,601,970,692	1,893,422,500	52.6	71	13	18.3

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 단가	평가 사례①	1,850,000	-	0.99556	1.00	0.737	1,357,396	1.755
기준시점의 비교표준지 단가	A	775,400	-	0.99776	-	-	773,663	

*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 마산합포구 상업지역 (2023.06.16 ~ 2024.10.16)							0.99556
*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	
	0.80	0.96	0.96	1.00	1.00	1.00	0.737	
	비고	비교표준지(A)는 평가사례① 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등), 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등) 및 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 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	1.75

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	775,400	0.99776	1.00	0.371	1.75	502,301	502,000	-
2	775,400	0.99776	1.00	1.123	1.75	1,520,441	1,520,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	502,000	13.2	6,626,400	-
2	1,520,000	233.3	354,616,000	-
합 계	-	246.5	361,242,400	-

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	2022.07.28	창동 1**-*	142.1	대	상업용	일반상업	2,410,000
비교	거래금액 : 435,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 325.66㎡(사용승인일: 1977.11.16) 건물단가 : 950,000원/㎡ × 15/50(관찰감가) ≒ 285,000원/㎡ 토지단가 : (435,000,000원 - 285,000원/㎡ × 325.66㎡) ÷ 142.1㎡ ≒ 2,410,000원/㎡						

※ 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 상업지역 (2022.07.28 ~ 2024.10.16)	-0.778% (0.99222)	$(1 + 0.00133 \times 4/31) \times (1 + 0.00191) \times (1 + 0.00033) \times (1 - 0.00025) \times (1 - 0.00106) \times (1 - 0.00094) \times (1 - 0.00571) \times (1 - 0.00175) \times (1 - 0.00033 \times 46/31)$ ≈ 0.99222

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (공히100/100=1.00)

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	1.10	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.84	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.84	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.87	접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	지목(도로)에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.223	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.84	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.84	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.87	형상 및 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.675	-

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	2,410,000	1.00	0.99222	1.00	0.223	533,249	533,000	-
2	2,410,000	1.00	0.99222	1.00	0.675	1,614,094	1,610,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	533,000	13.2	7,035,600	-
2	1,610,000	233.3	375,613,000	-
합 계	-	246.5	382,648,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	361,242,400	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	382,648,600	-

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	502,000	13.2	6,626,400	-
2	1,520,000	233.3	354,616,000	-
합 계	-	246.5	361,242,400	-

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, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,230,000	50 (45 ~ 55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45 ~ 55)

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
3	1층~3층	459.73	근린생활시설 및 주택	철근콘크리트조	900,000	-
	지하	135.9	근린생활시설		450,000	-

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
3	1층~3층	900,000	-	900,000	-
	지하	450,000	-	450,000	-

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
3	1층~3층	1982.02.25	900,000	50	42	42	8/50	144,000	144,000
	지하		450,000	50	42	42	8/50	72,000	72,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액의 결정

기 호	구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
3	1층~3층	152,000	459.73	69,878,960	근린생활시설 및 주택
	지하층	80,000	135.9	10,872,000	-
합계		-	595.63	80,750,960	-

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	1	502,000	13.2	6,626,400	-	
	2	1,520,000	233.3	354,616,000	-	
토지소계		-	246.5	361,242,400	-	
건물	3	1층~3층	144,000	459.73	66,201,120	현황 : 근린생활시설 및 주택
		지하층	72,000	135.9	9,784,800	-
건물소계		-	595.63	75,985,920	-	
제시외 건물	㉠	단층	16,000	6.0	96,000	관찰감가
	㉡	단층	23,000	3.2	73,600	관찰감가
	㉢	단층	26,000	27.6	717,600	관찰감가
제시외건물소계		-	36.8	887,200	-	
합 계		-	-	438,115,520	-	

2. 결정의견

본건은 일반상업지역 내에 소재하는 주상용 부동산으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 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 마산합포구 부림동 소재 '마산부림시장' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 음식점, 점포, 숙박시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 후면 상가지대임.

2. 교통상황

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

3. 형태 및 이용상태

본건 기호(1),(2)토지는 평지 내 부정형 토지이며, 현황 "상업용 건부지 및 도로"로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 2.5미터 내외의 진입도로(기호(1))와 연결하여 폭 8미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) : 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(대자유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

- 기호(2) : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(대자유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

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) | |

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 아래와 같음.

본건 기호(1),(2)토지는 일반건축물대장상 2필지 일단의 토지로 등재되어 있으나, 각 필지는 “도로 및 건부지” 로 각각 다른 용도로 이용되고 있는점, 본건 기호(1)토지는 지목 및 현황 “도로”인 점을 고려하여 개별요인에서 비교·검토하여 구분 평가하였음.

건물평가요항표

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

1. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 및 지상3층 건물로서,
(사용승인일 : 1982년 02월 25일)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
바닥 : 장판지 및 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

2. 이용상태

근린생활시설 및 주택으로 이용 중임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 주택 부분에 난방설비가 되어 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 판단 되는바, 토지 평가시 이에 구매 없이 평가하였음.(※소유권 확인 및 일괄경매 여부는 경매 진행시 재확인 하시기 바람.)

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타사항은 아래와 같음.

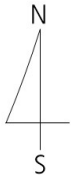
-본건 기호(3)건물의 내부확인은 현장조사시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조와 현황을 확인하지 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰 및 탐문에 의거 평가하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

건물평가요항표

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

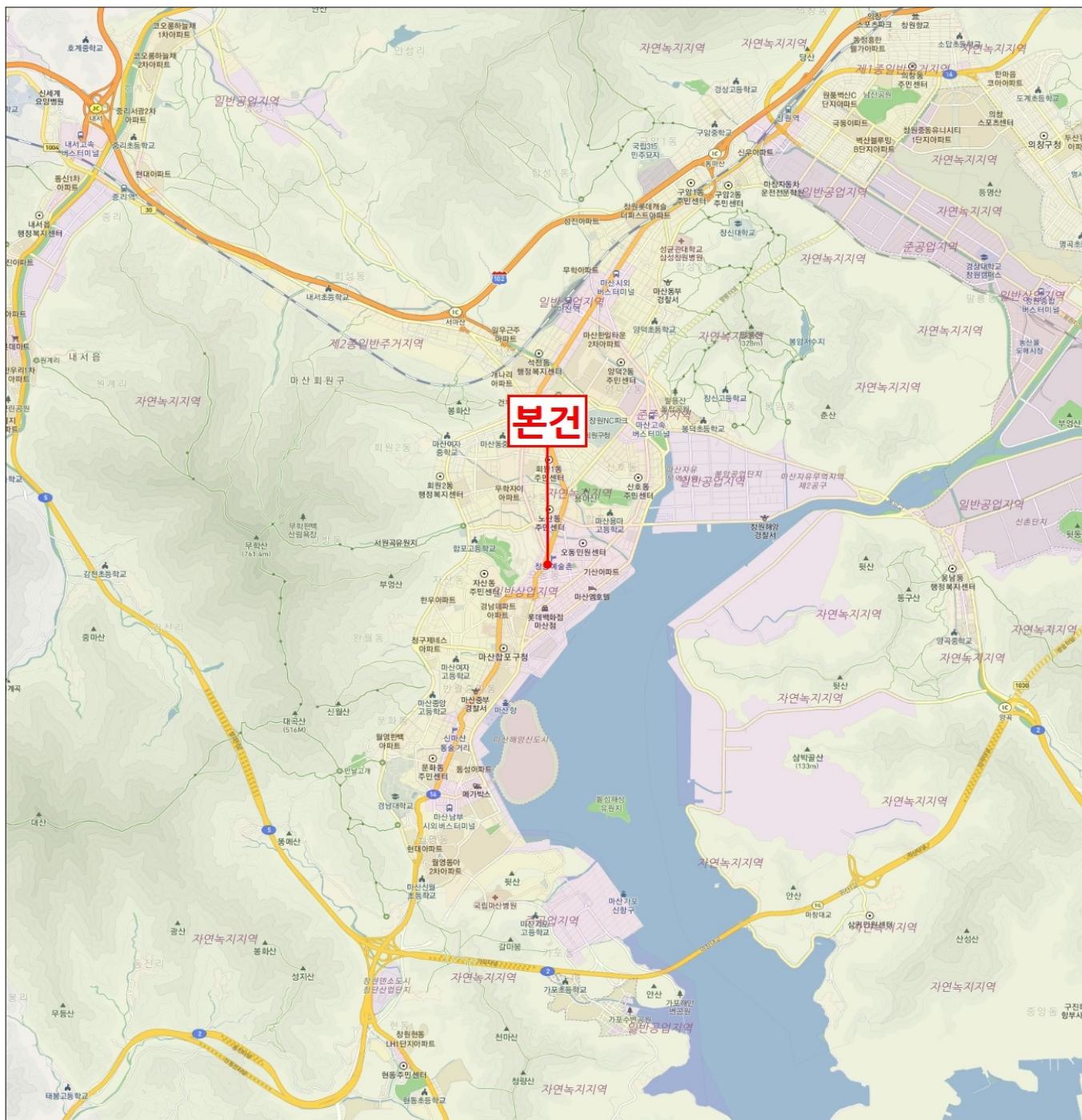
-본건 기호(3)건물의 지상3층은 공부상 “근린생활시설”로 등재되어 있으나, 현황 “주택”으로 이용 중인 것으로 조사됨.

광역 위치도

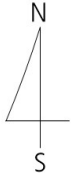


소재지

경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3번지 외



상세위치도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3번지 외

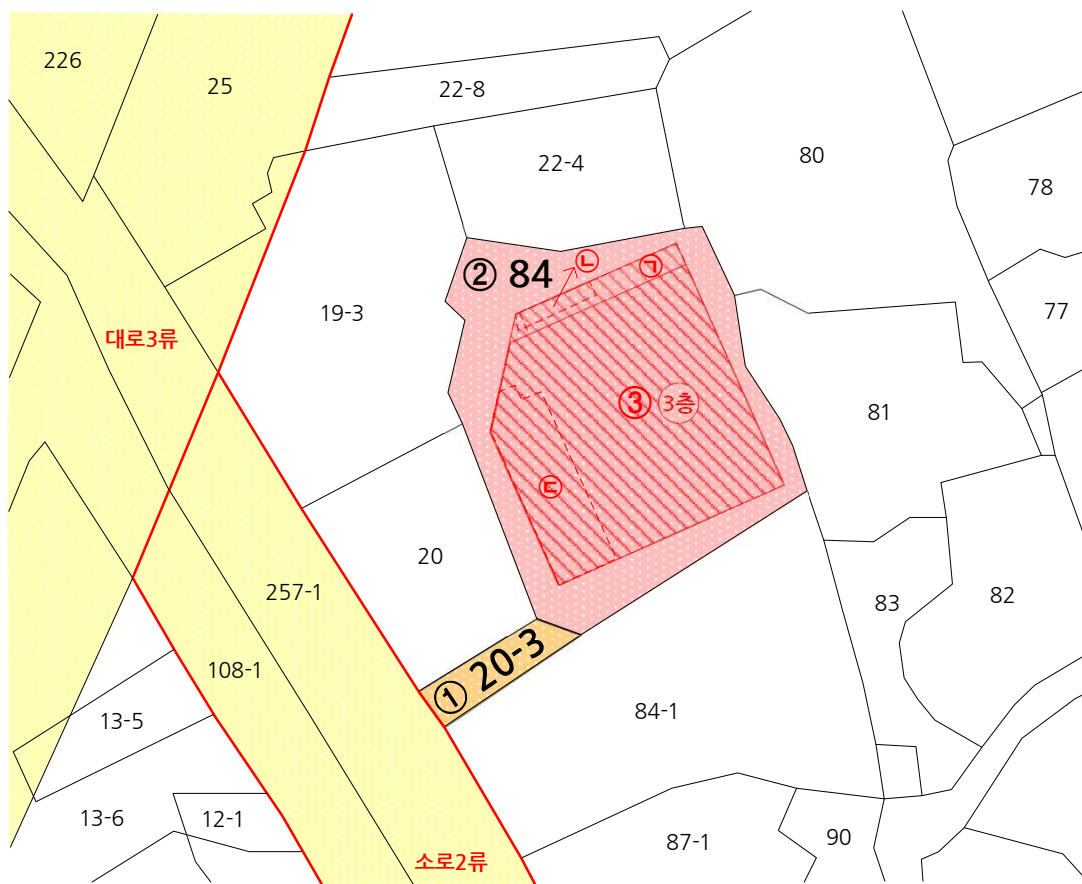


지적 및 건물 개황도



Non-Scale

소재지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3번지 외



범례		평가대상토지		평가건물1층		제시외건물
		도로		평가건물2층		평가건물3층 이상
		도시계획선				

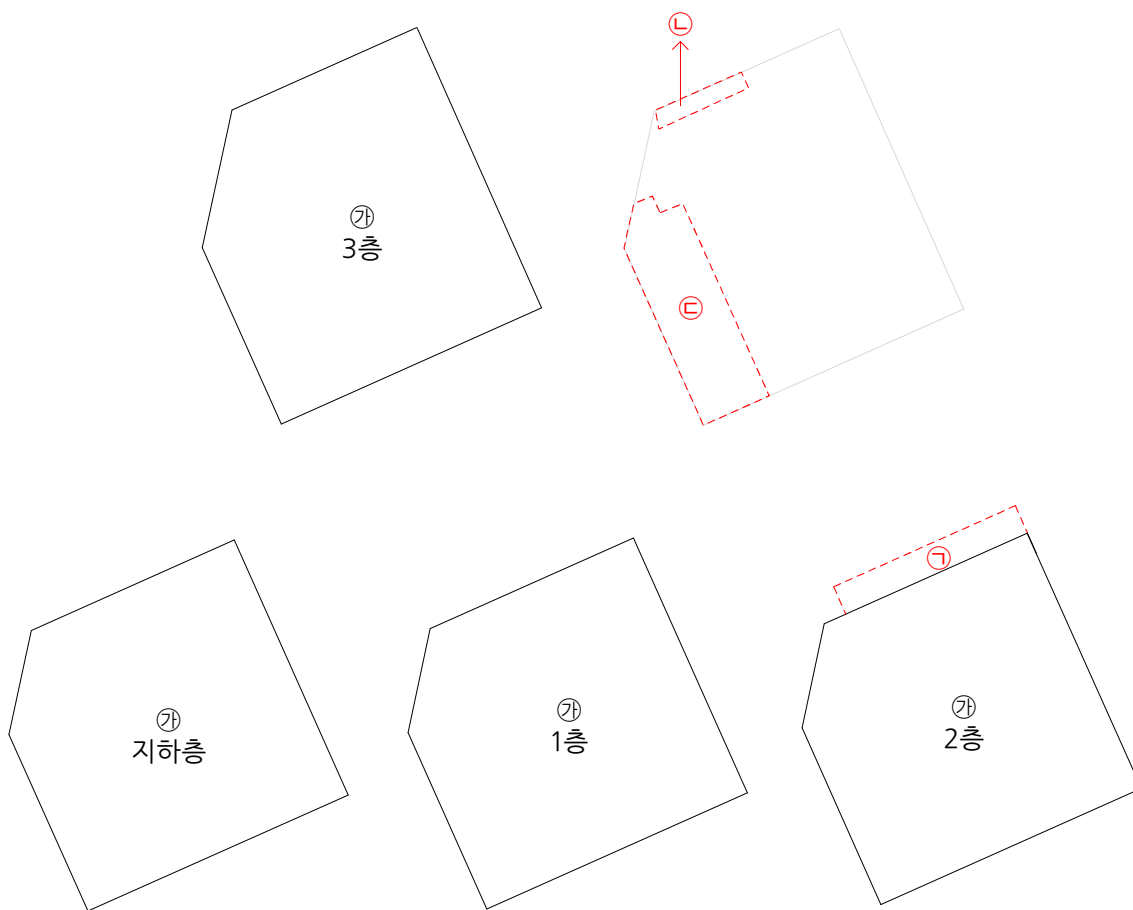
건물개황도



소재지

경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3번지 외

Non-Scale



사진용지



본건 기호(1)토지 전경



본건 기호(2)토지 및 기호(3)건물 전경

사진용지



본건 기호(3)건물 내부(1층)



본건 기호(3)건물 내부(2층)

사진용지



본건 기호(3)건물 내부(3층)



부합물 및 종물(ㄱ)

사진용지



부합물 및 종물(ㄴ)



부합물 및 종물(ㄷ)

사진용지



본건 주위환경



본건 주위환경



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
참 조 경매3계
제 목 감정의뢰에 대한 회신

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

2. 2024.09.30일자 귀 제 『 2024타경2605 』로 의뢰하신 『 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3번지 외 소재 부동산 』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 172024-0930-002 (2024.10.17)

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 172024-0930-002

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보조관 김수영

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.30 자 귀 제 『

2024타경2605

』호로

의뢰하신 『

경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3번지 외

』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	501,542	$(438,115,520 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ = 501,542
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	40,000	
공부발급비	5,000	
기타실비	10,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	267,000	
공 급 가 액	768,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	76,800	
합 계	844,800	
기납부 착수금	—	
정산청구액	844,800	

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 "0930002" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보조관 김수영

평가서번호: 172024-0930-002

정산청구액: **팔십사만사천팔백원정 (₩844,800.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩438,115,520		-		₩438,115,520	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	388,115,520	1만분의11	x1.0	426,927	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					626,927	
평가 수수료	1.0배	$(438,115,520 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ $\approx 501,542$			501,542	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				501,542	
실 비	여비교통비	마산합포구 여비			212,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	4동 x 10,000원			40,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 3부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 2부 x 1,000원			5,000	
	기 타 실 비	사진 10컷 x 1,000원			10,000	
	특별용역비				—	
	소 계				267,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩768,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			76,800		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩844,800		

경 남 중 부 지 사 장



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-199311



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3

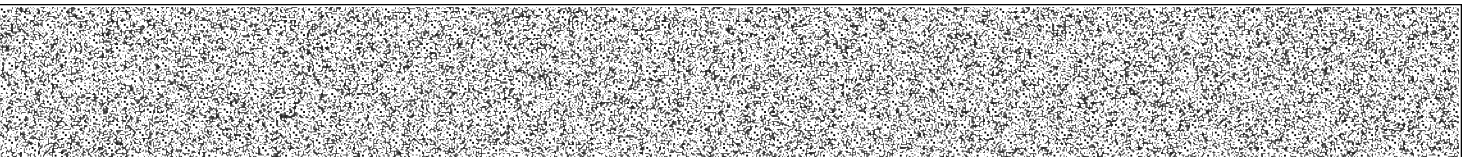
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1984년10월19일	경상남도 마산시 창동 20-3	도로	13.2㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3	도로	13.2㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1976년1월15일 제925호	1973년3월30일 매매	공유자 지분 3분의 1 김동기 마산시 창동 84 지분 3분의 1 김동련 서울시 중구 초동 36-1 지분 3분의 1 김동원 마산시 창동 84
1-1 (전 1-1)	특약			허위의 진술 불실한 증빙서 류의 제시 기타 부정한 사실이 있 었을때에는 국유재산법제27조 제1항의 규정에 의하여 당해매 매계약을 취소한다 1976년1월15일 부기

[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.



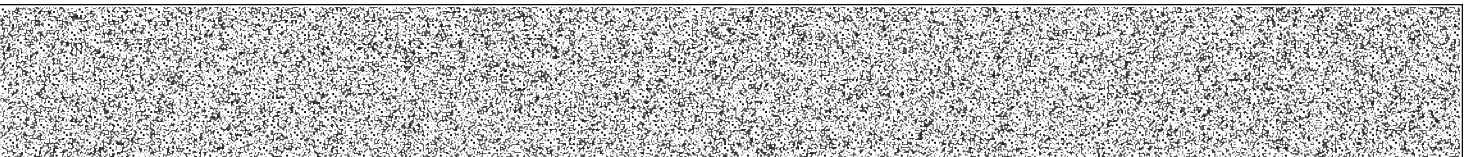
발행번호 190202191011940950109613010JH0993104J9111101921112

발급확인번호 AANJ-ZLMK-3110

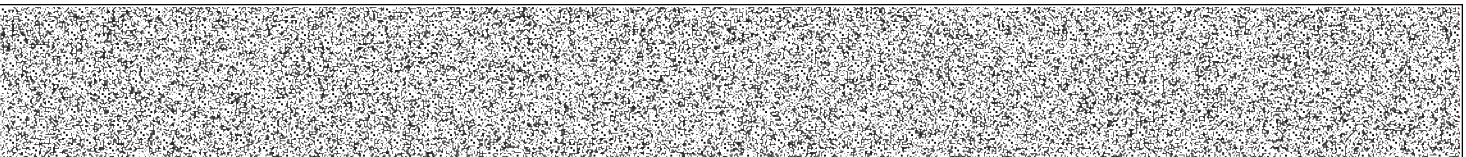
발행일 2024/09/30

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2 (전 2)	김동련지분전부이전	1976년1월15일 제930호	1975년10월20일 지분 매매	공유자 지분 6분의 1 김동기 마산시 회원동 632-20 지분 6분의 1 김동원 마산시 창동 84
3 (전 3)	공유자전원의지분전 부이전	1984년10월19일 제39602호	1984년9월22일 매매	소유자 정철련 290826-***** 마산시 창동 84
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 3번 등기를 2001년 11월 13일 전산이기
4	소유권이전	2021년3월30일 제15494호	2003년12월11일 상속	소유자 배일영 491007-***** 경기도 용인시 수지구 진산로 108,605동 203호(풍덕천동, 진산마을삼성6차아파트)
5	소유권이전	2021년6월11일 제26722호	2021년4월3일 매매	소유자 박경복 890619-***** 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 매매목록 제2021-853호
6	가압류	2024년9월13일 제30127호	2024년9월13일 창원지방법원 김해시법원의 가압류 결정(2024카단2 29)	청구금액 금22,510,232 원 채권자 김해농업협동조합 184636-0000200 김해시 가락로 62 (부원동)
7	임의경매개시결정	2024년9월24일 제30561호	2024년9월23일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2024타경260 5)	채권자 김해농업협동조합 184636-0000200 김해시 가락로 62 (부원동)



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 7)	근저당권설정	2001년11월9일 제59628호	2001년11월9일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 정철연 마산시 창동 84 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로2가 50 (마산지점) 공동담보 창동 20 3호 동소84호 각 토지 및 위양지상권물 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2	1번근저당권설정등 기말소	2004년12월7일 제69264호	2004년12월7일 해지	
3	근저당권설정	2021년6월11일 제26723호	2021년6월11일 설정계약	채권최고액 금247,000,000원 채무자 박경복 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 근저당권자 진주원예농업협동조합 191136-0000251 경상남도 진주시 김현면 남강로 1809 (옥봉지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84 건물 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20 3 의 1필지
4	3번근저당권설정등 기말소	2021년9월16일 제41066호	2021년9월16일 해지	
5	근저당권설정	2021년9월16일 제41067호	2021년9월16일 설정계약	채권최고액 금314,400,000원 채무자 박경복 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 근저당권자 김해농업협동조합 184636-0000200 경상남도 김해시 가락로 62(부원동) (구산지점) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산합포구



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				창동 20-3 외 1필지 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84

【 매 매 목 록 】

목록번호	2021-853			
거래가액	금190,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84	3	2021년4월3일 매매	
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3	5	2021년4월3일 매매	
3	[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3 외 1필지	3	2021년4월3일 매매	

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

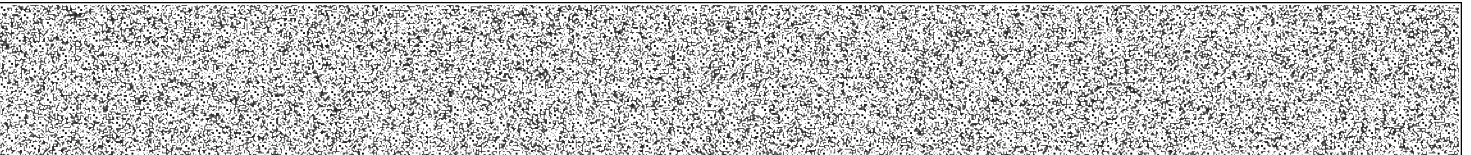
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as '기록사항 없음' (no record).

[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 190202191011940950109613010JH0993104J9141101921112

발급확인번호 AANJ-ZLМК-3110

발행일 2024/09/30

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 1901-1996-199311

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3 도로 13.2㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박경복 (소유자)	890619-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1-1 (전 1-1)	약정/금지사항/환매특약		허위의 진술 불실한 증빙서류의 제시 기타 부정한 사실이 있었을때에는 국유재산법제27조 제1항의 규정에 의하여 당해매매계약을 취소한다 1976년1월15일 부기	박경복 등
6	가압류	2024년9월13일 제30127호	청구금액 금22,510,232 원 채권자 김해농업협동조합	박경복
7	임의경매개시결정	2024년9월24일 제30561호	채권자 김해농업협동조합	박경복

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2021년9월16일 제41067호	채권최고액 금314,400,000원 근저당권자 김해농업협동조합	박경복

[참고 사항]

- 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1901-1996-193634



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84

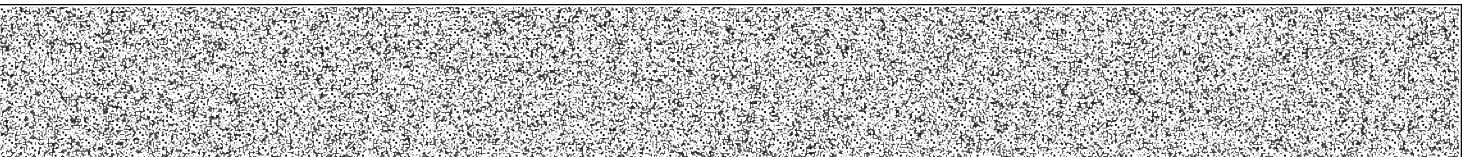
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1983년2월23일	경상남도 마산시 창동 84	대	233.3㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 창동 84	대	233.3㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	공유자전원의지분전 부이전	1984년10월19일 제39602호	1984년9월22일 매매	소유자 정철련 290826-***** 마산시 창동 84
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2	소유권이전	2021년3월30일 제15494호	2003년12월11일 상속	소유자 배일영 491007-***** 경기도 용인시 수지구 진산로 108,605동 203호(풍덕천동, 진산마을삼성6차아파트)
3	소유권이전	2021년6월11일 제26722호	2021년4월3일 매매	소유자 박경복 890619-***** 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 매매목록 제2021-853호
4	가압류	2024년9월13일 제30127호	2024년9월13일 창원지방법원	청구금액 금22,510,232 원 채권자 김해농업협동조합 184636-0000200

[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 190202191011940950109613010JH0936106J9113407921112

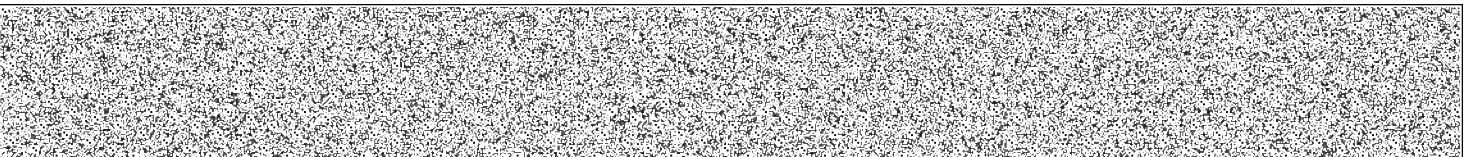
발급확인번호 AANJ-ZLTX-6341

발행일 2024/09/30

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			김해시법원의 가압류 결정(2024카단229)	김해시 가락로 62 (부원동)
5	임의경매개시결정	2024년9월24일 제30561호	2024년9월23일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결정(2024타경2605)	채권자 김해농업협동조합 184636-0000200 김해시 가락로 62 (부원동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 13)	근저당권설정	2001년11월9일 제59628호	2001년11월9일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 정철연 마산시 창동 84 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로 2가 50 (마산지점) 공동담보 창동 20-3호 동소 84호 각 토지 및 위 양지상 건물 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2	1번근저당권설정등기말소	2004년12월7일 제69264호	2004년12월7일 해지	
3	근저당권설정	2021년6월11일 제26723호	2021년6월11일 설정계약	채권최고액 금247,000,000원 채무자 박경복 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(태내동, 태내주공아파트) 근저당권자 진주원예농업협동조합 191136-0000251 경상남도 진주시 집현면 남강로 1809 (옥봉지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3 건물 경상남도 창원시 마산합포구



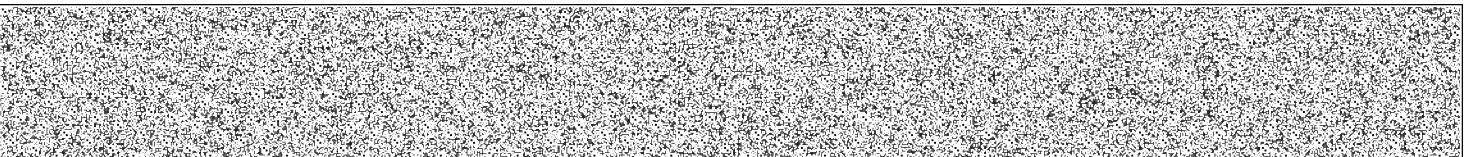
[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				창동 20-3 외 1필지
4	3번근저당권설정등기말소	2021년9월16일 제41066호	2021년9월16일 해지	
5	근저당권설정	2021년9월16일 제41067호	2021년9월16일 설정계약	채권최고액 금314,400,000원 채무자 박경복 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 근저당권자 김해농업협동조합 184636-0000200 경상남도 김해시 가락로 62(부원동) (구산지점) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3 외 1필지 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3

【 매 매 목 록 】

목록번호	2021-853			
거래가액	금190,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84	3	2021년4월3일 매매	
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3	5	2021년4월3일 매매	
3	[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3 외 1필지	3	2021년4월3일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

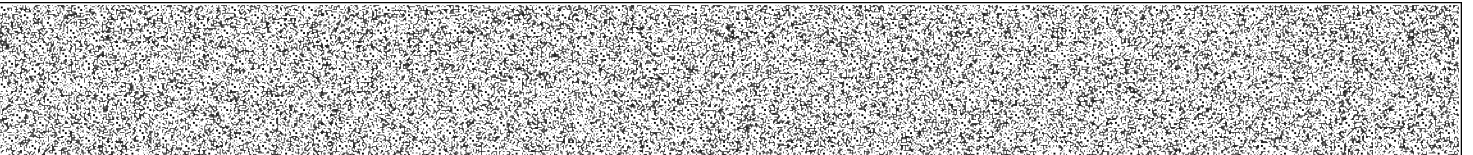
전산운영책임관



* 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(<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 190202191011940950109613010JH0936106J9143407921112

발급확인번호 AANJ-ZLTX-6341

발행일 2024/09/30

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 1901-1996-193634

[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84 대 233.3㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박경복 (소유자)	890619-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2024년9월13일 제30127호	청구금액 금22,510,232 원 채권자 김해농업협동조합	박경복
5	임의경매개시결정	2024년9월24일 제30561호	채권자 김해농업협동조합	박경복

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2021년9월16일 제41067호	채권최고액 금314,400,000원 근저당권자 김해농업협동조합	박경복

[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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1901-1996-199413

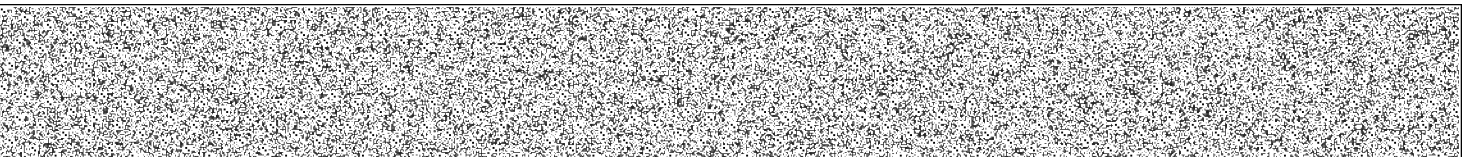


[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3외 1필지

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 4)	2001년11월9일	경상남도 마산시 창동 20-3, 84	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 1층 150.45㎡ 2층 149.78㎡ 3층 159.50㎡ 지하 135.90㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2		경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3, 84	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 1층 150.45㎡ 2층 149.78㎡ 3층 159.50㎡ 지하 135.90㎡	2010년7월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2010년7월6일 등기
3		경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3, 84 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 동서북12길 1-1	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 1층 150.45㎡ 2층 149.78㎡ 3층 159.50㎡ 지하 135.90㎡	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 190202191011940950109613010JH0994105J9111306921112

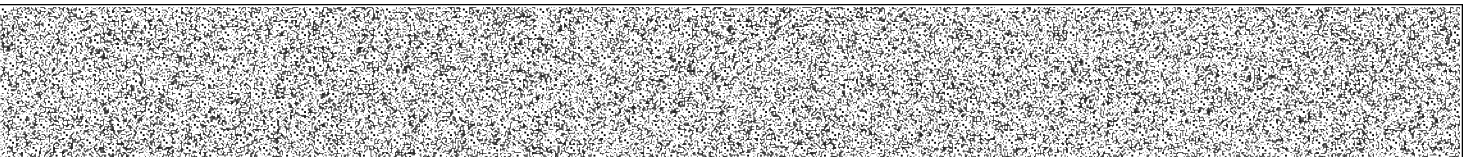
발급확인번호 AANJ-ZLQE-4137

발행일 2024/09/30

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3외 1필지

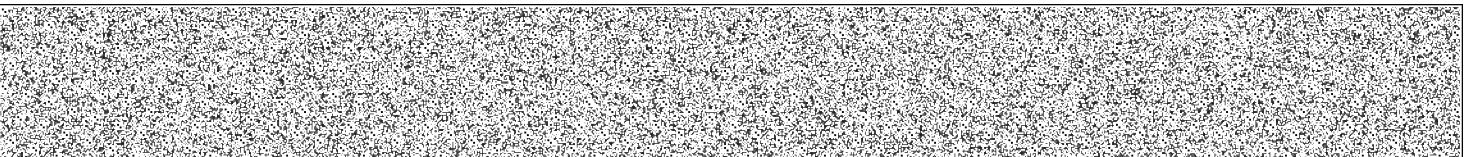
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	공유자전원의지분전 부이전	1984년10월19일 제39602호	1984년9월22일 매매	소유자 정철련 290826-***** 마산시 창동 84
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2	소유권이전	2021년3월30일 제15494호	2003년12월11일 상속	소유자 배일영 491007-***** 경기도 용인시 수지구 진산로 108,605동 203호(풍덕천동,진산마을삼성6차아파트)
3	소유권이전	2021년6월11일 제26722호	2021년4월3일 매매	소유자 박경복 890619-***** 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동,대내주공아파트) 매매목록 제2021-853호
4	가압류	2024년9월13일 제30127호	2024년9월13일 창원지방법원 김해시법원의 가압류 결정(2024카단2 29)	청구금액 금22,510,232 원 채권자 김해농업협동조합 184636-0000200 김해시 가락로 62 (부원동)
5	임의경매개시결정	2024년9월24일 제30561호	2024년9월23일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2024타경260 5)	채권자 김해농업협동조합 184636-0000200 김해시 가락로 62 (부원동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 7)	근저당권설정	2001년11월9일 제59628호	2001년11월9일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 정철련 마산시 창동 84 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로 2가 50



[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3외 1필지

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(미산지점) 공동담보 창동 20-3호 동소 84호 각 토지 및 위양지상 건물
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 11월 13일 전산이기
2	1번근저당권설정등기말소	2004년12월7일 제69264호	2004년12월7일 해지	
3	근저당권설정	2021년6월11일 제26723호	2021년6월11일 설정계약	채권최고액 금247,000,000원 채무자 박경복 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 근저당권자 진주원예농업협동조합 191136-0000251 경상남도 진주시 집현면 남강로 1809 (옥봉지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3
4	3번근저당권설정등기말소	2021년9월16일 제41066호	2021년9월16일 해지	
5	근저당권설정	2021년9월16일 제41067호	2021년9월16일 설정계약	채권최고액 금314,400,000원 채무자 박경복 경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 근저당권자 김해농업협동조합 184636-0000200 경상남도 김해시 가락로 62(부원동) (구산지점) 공동담보 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3 토지 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84



[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3외 1필지

【 매 매 목 록 】

목록번호	2021-853			
거래가액	금190,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 84	3	2021년4월3일 매매	
2	[토지] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3	5	2021년4월3일 매매	
3	[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3 외 1필지	3	2021년4월3일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

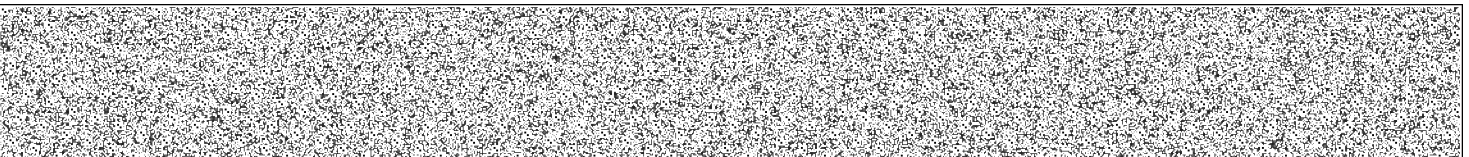
전산운영책임관



* 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(<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 190202191011940950109613010JH0994105J9141306921112

발급확인번호 AANJ-ZLQE-4137

발행일 2024/09/30

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 1901-1996-199413

[건물] 경상남도 창원시 마산합포구 창동 20-3외 1필지

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박경복 (소유자)	890619-*****	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2024년9월13일 제30127호	청구금액 금22,510,232 원 채권자 김해농업협동조합	박경복
5	임의경매개시결정	2024년9월24일 제30561호	채권자 김해농업협동조합	박경복

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2021년9월16일 제41067호	채권최고액 금314,400,000원 근저당권자 김해농업협동조합	박경복

[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.

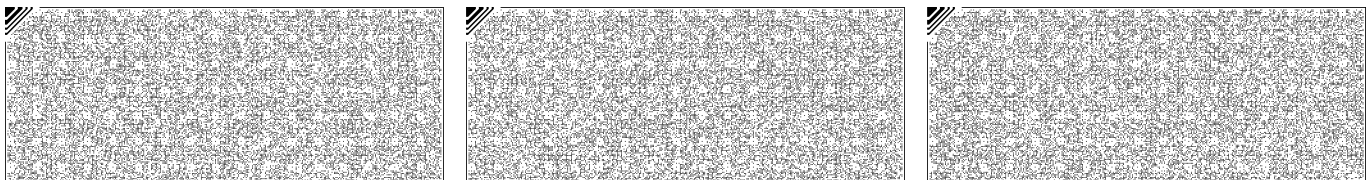


발급번호 : 202448125010483958

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 30

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75, 602호 (도화동, 성지빌딩)	
			전화번호	010-6371-1006	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 창원시 마산합포구 창동		20-3	도로	13.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(대자유지원)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input checked="" type="checkbox"/> 상대보호구역 <input checked="" type="checkbox"/> 방화지구 <input checked="" type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m~30m) <input checked="" type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input checked="" type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 시장 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/800
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: right;">2024/ 09/ 30</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구 창 동 20-3</p>					<p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료 전 자 결 제 민 원</p> </div>



◆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 하실 수 있습니다.



발급번호 : 202448125010483959

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 30

토지이용계획확인서

처리기간

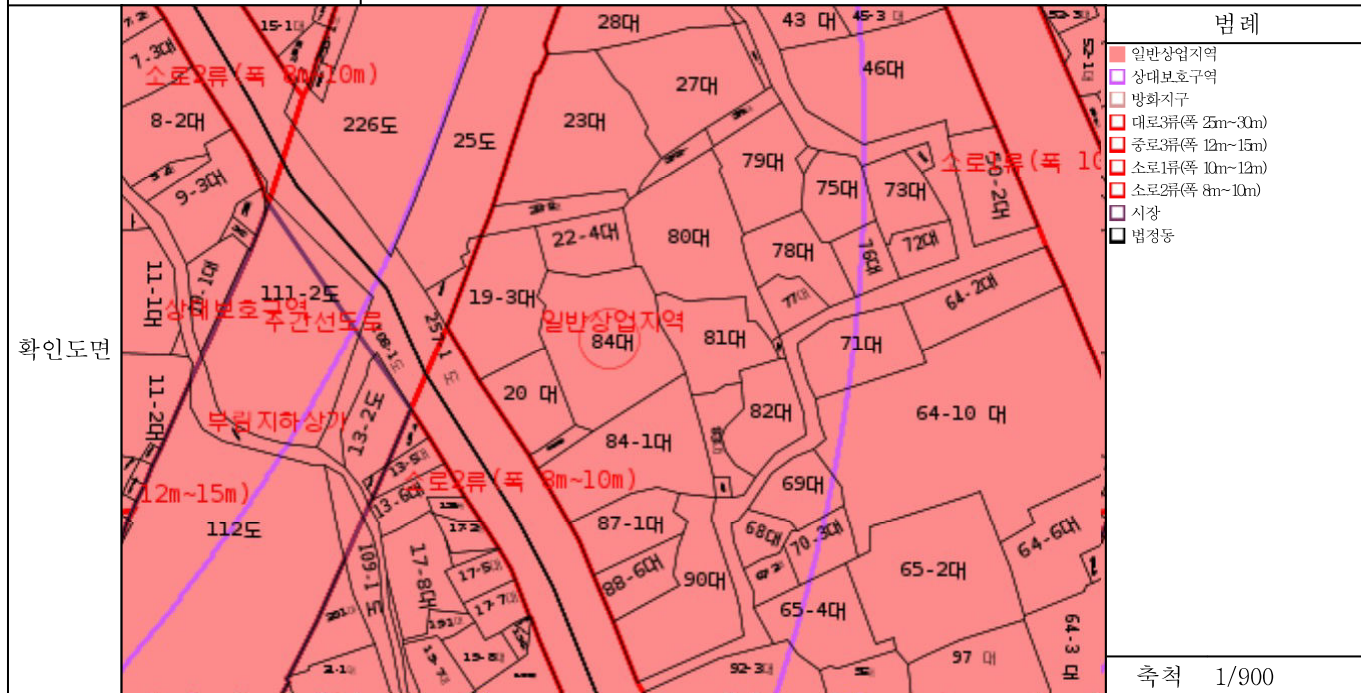
1 일

신청인	성명	디지털태인	주소	서울특별시 마포구 큰우물로 75, 602호 (도화동, 성지빌딩)
			전화번호	010-6371-1006

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 창원시 마산합포구 창동	84	대	233.3

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)(대자유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

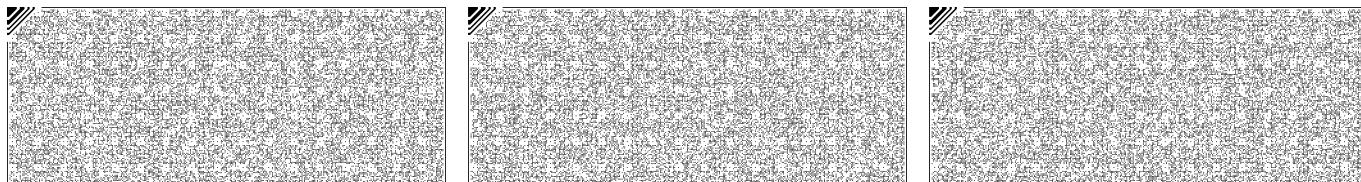
2024/ 09/ 30

경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구 청 장 인

창원시 마산합포구청장인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



◆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 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1727-6627-0956-7991



지적도 등본

발급번호	202448125010483952	처리시각	11시 58분 27초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 창동	지번	20-3번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



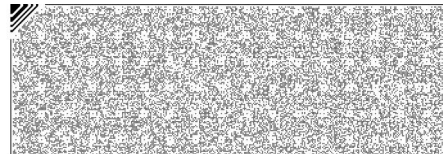
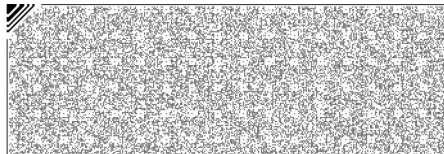
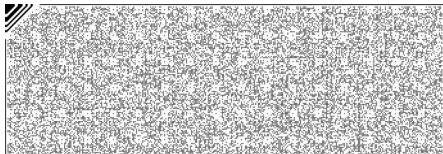
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 09월 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 프로그램)을 하실 수 있습니다.



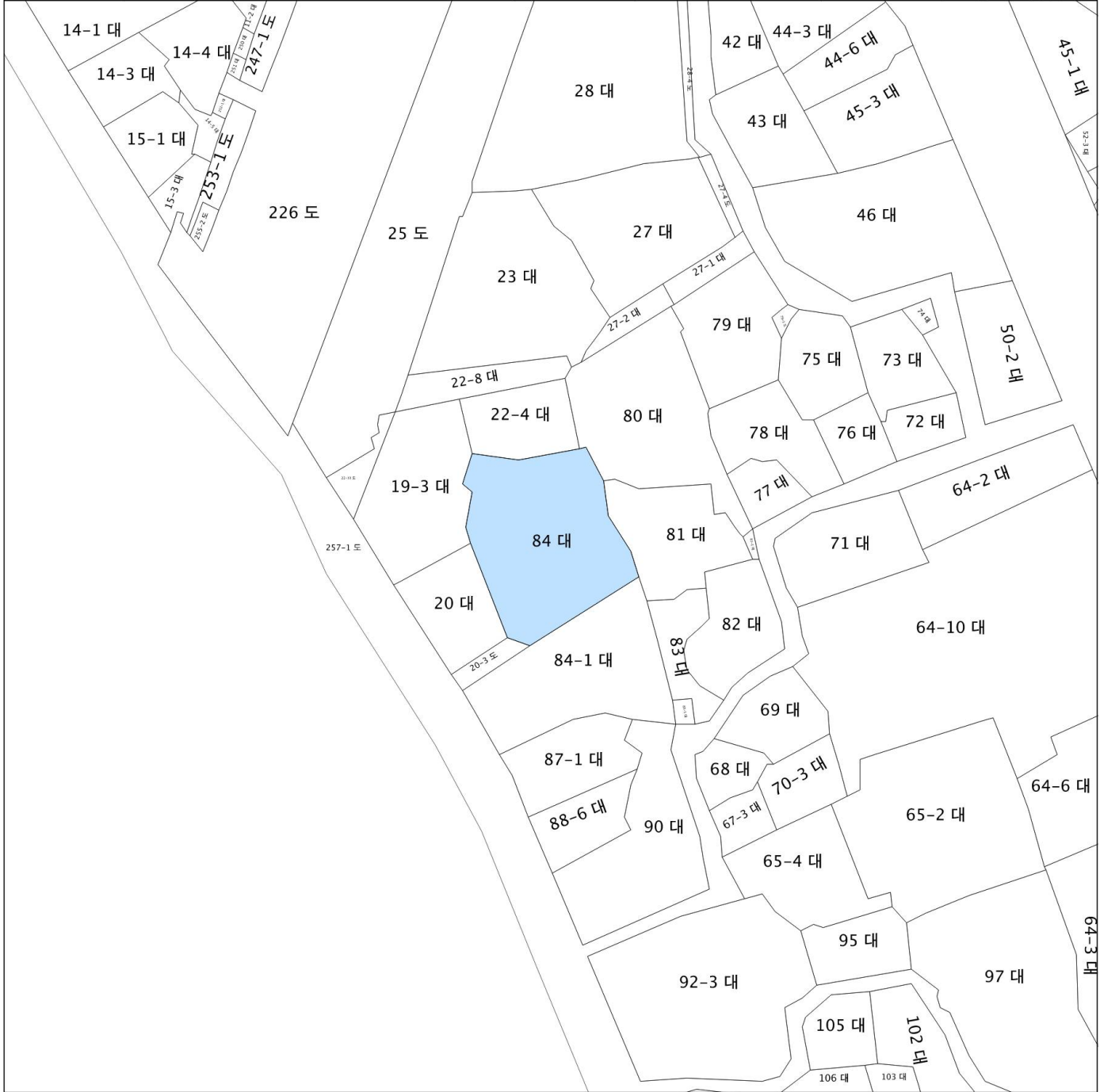


문서확인번호 : 1727-6643-7920-3336



지적도 등본

발급번호	202448125010484100	처리시각	12시 26분 17초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 창동	지번	84번지	축척	등폭:1/600 등적:1/600



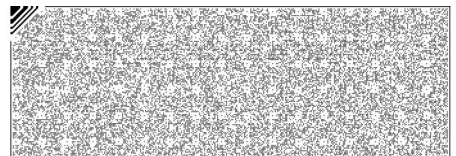
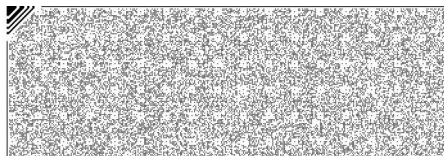
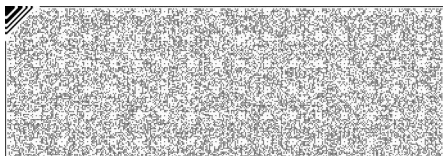
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 09월 30일

경상남도 창원시 마산합포구청

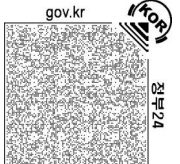


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1727-6636-0532-1314



토지 대장

고유번호	4812515000-10020-0003		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 창동		
지번	20-3	축척	1:600

도면번호	6	발급번호	202448125-01048-3941
장번호	1-1	처리시각	11시 54분 59초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적 (㎡)	사유	변동일자		상명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	변동일자			
(14) 도로	*13.2*	(51) 2010년 07월 01일 마산시에서 행정관할구역변경	2021년 06월 11일	1990. 01. 01.	경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트)	8900619-1*****	
			(03) 소유권이전	1991. 01. 01.	박경복		
		--- 이하 여백 ---					

등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	개별공시지가(원/㎡)
개별공시지가기준일									
개별공시지가(원/㎡)									

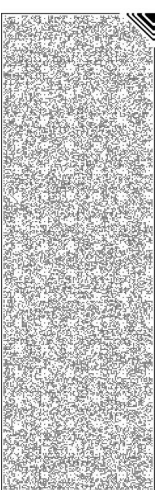
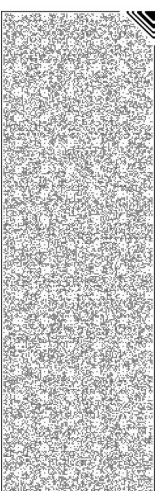
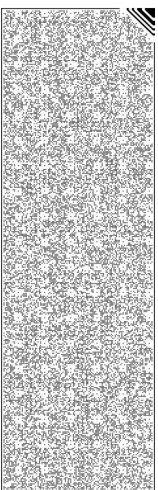
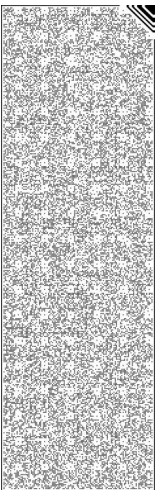
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 30일

경상남도 창원시 마산합포구청장

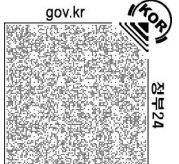


본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서 확인번호 : 1727-6646-3938-4601



토지 대장

고유번호	4812515000-10084-0000		
토지소재	경상남도 창원시 마산합포구 창동		
지번	84	축척	1:600

도면번호	6	발급번호	202448125-01048-4098
장번호	1-1	처리시각	12시 25분 45초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적 (㎡)	사유	변동일자		상명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	변동일자			
(08) 대	*233.3*	(51) 2010년 07월 01일 마산시에서 행정관할구역변경	2021년 06월 11일	(03) 소유권이전	경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트) 박경복	890619-1*****	
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---		

등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	개별공시지가(원/㎡)						
						2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
토지등급 (기준수확량등급)	221	226	232	233	240	799500	768000	760000	799500	838500	768700	775400
개별공시지가(원/㎡)	792000	768000	760000	799500	838500	768700	775400					

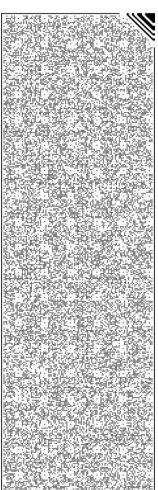
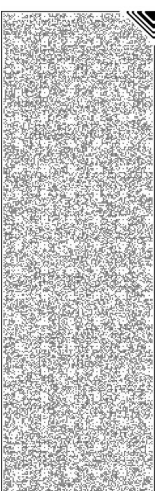
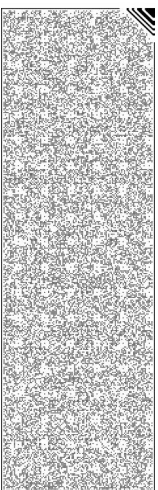
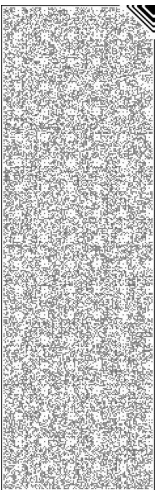
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 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 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(강)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043490020641		고유번호	4812515000-1-00840000		명칭	A동		호수/기구수/세대수	0호/0기구/0세대
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 창동			지번	84 외 1필지	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 동서북12길 1-1 (창동)			
※대지면적	0 m ²	면면적	0 m ²	※지역	※지구	※구역	※구역			
건축면적	m ²	용적률 산정용 면면적	459.73 m ²	주구조	철근콘크리트조	주용도	근린생활시설	층수	지하: 1층, 지상: 3층	
※기폐율	0 %	※용적률	186.5 %	높이	m	기봉	슬라브	부속건축물	m ²	
※조경면적	m ²	※공개공지-공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴 거리	m			

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산거래공시번호)	반경복			변동일	변동원인
주	지1층	철근콘크리트조	위락시설(일반유통)	135.9		반경복	경상남도 창원시 마산합포구 월영북15길 21, 103동 1801호(대내동, 대내주공아파트)	1/1	2021. 6. 11.	소유권이전
주	1층	철근콘크리트조	점포(근린생활)	150.45		890619-1*****				
주	2층	철근콘크리트조	점포(근린생활)	149.78						
주	3층	철근콘크리트조	근린생활	159.5						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산합포구청장



발급일: 2024년 9월 30일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 경상남도 창원시 마산합포구 창동

명칭

동

호수/가구수/세대수

0호/0가구/0세대

지번 84외 1필지

지번 관련 주소 20-3

도로명주소

경상남도 창원시 마산합포구 동서북12길 1-1 (창동)

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기	인허가 시기
	건축주		구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
설계자	공사감리자	공사시공자 (행정관리인)	자주식	대	대	대	대	대	대	허기일
			기계식	대	대	대	대	대	대	1981.8.24.
			전기차	대	대	대	대	대	대	허기일
										1982.2.25.

*건축물 인종 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	비적용	
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위	
				미해당	
				구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	
				GL	
				m	
					종류
					점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1985.4.13.	용도변경			
2001.1.1.	조례 제452호(2000.12.11)로 행정구역변경		주용도 코드: " → '03001', 주용도 코드: " → '03001', 용적률 산정용 연면적: '0' → '459.73', 용적률: '0' → '186.5' 직권변경	
2010.1.13.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (주용도 코드: " → '16002', 주용도 코드: '04999' → '03999')		-이하야백-	

* 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

