

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 주식회사 다연 외 6명
소유물건 (2024타경38188)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의

번호 : 에이원(경남)A1L3241115001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

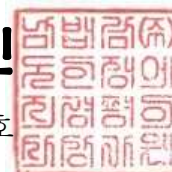
(주)에이원감정평가법인

경남
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	금이억육천팔백육십육만삼천원정(₩268,663,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕익	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 다연 외 6명	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 11. 22	2024. 11. 22	2024. 11. 27

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	244	토지	244	853,000	208,132,000
건물	147.01	건물	147.01	400,000	58,804,000
제시외건물	(11.5)	제시외건물	11.5	-	1,727,000
	이	하	여	백	
합계					₩268,663,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
최효정

최효정



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 상봉동 868-22 소재 부동산(토지/건물)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

(토지)

일련 번호	소재지 (진주시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	상봉동 868-22	대	244	단독	2종일주	526,600	-

(건물)

일련 번호	소재지 (진주시)	층수	면적 (㎡)	구조	용도	사용승인일	비고
2	상봉동 868-22	1	104.03	세멘트벽돌조 스라브지붕	주택	1972.07.06	1층은 건물2 등으로 분리 되어 있음
		2	42.98				-
		합계	147.01				-

3. 기준가치 및 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법률 에서 규정하는 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하 되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 의거하여 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 동 규칙 제 12조에 의거하여 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 · 실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 11월 22일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 22일로 하였습니다.

6. 기타 참고사항

- 본건 토지 및 건물의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.
- 본건 토지 기호 1) 지상 위 건물 기호 2)에 후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 종물 및 부합물 성질의 제시외 건물 2동이 소재하여 개략적으로 실측사정하여 평가하되, 제시외 건물로 인해 제한받는 토지 가격을 토지건물명세표에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 이해관계자의 부재로 인하여 내부확인 불가하였는바, 관련 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상황 등을 기준으로 평가하였으므로 향후 경매진행시 관련사항을 재확인하시기 바랍니다.

II. 토지가격의 산정

가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정하였습니다.

【 공시기준일 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (진주시)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	상봉동 888-5	대	238.0	단독주택	2종일주	세각 (가)	사다리 완경사	601,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

1) 지가변동률

- 경상남도 진주시(기간 : 2024년 01월 01일 ~ 2024년 11월 22일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A	주거	0.518	$(1 + 0.00475) * (1 + 0.00061 * 22/31)$ = 1.00518

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.
(비교치 : 1.000)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목 [주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용 상황
		인근토지의 이용 상황과의 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행적적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (진주시)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	상봉동 868-22	A	0.93	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.928	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(가로의 폭, 배치, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 열세, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나, 그 필요성을 인정하고 있으며, 인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가(보상)사례를 참작합니다.

2) 산정방법

그 밖의 요인 보정치 (대상토지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}$
그 밖의 요인 보정치 (표준지 기준 산정방식)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (진주시)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	상봉동 868-16	대	2종일주	838,000	2024.10.07	법원경매	-
2	상봉동 842-1	대	2종일주	1,166,000	2022.10.25	법원경매	-
3	상봉동 1012-16	대	2종일주	1,030,000	2023.03.28	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

[출처 : 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지 (진주시)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	상봉동 796-12	대	2종일주	754,310	2023.11.23	실거래
b	상봉동 1025-9	대	2종일주	886,200	2024.07.05	실거래 (배분법적용)

※ 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(사정보정치 = 1.000)

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지와 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근에 위치하는 평가사례 등을 그 밖의 요인 보정 사례로 선정합니다.

【 비교표준지 기호 ' A ' / 사례 기호 ' 1 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	상봉동 868-16	838,000	-	1.00093	1.000	1.101	923,496	1.526
가격시점 현재 표준지 가격	상봉동 888- 5	601,900	-	1.00518	-	-	605,018	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 진주시 주거지역(2024.10.07~ 2024.11.22)						1.00093
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.07		1.05	1.00	0.98	1.00	1.00	1.10	
비교표준지는 사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세, 접근조건(인근 교통시설과의 접근성등)에서 우세, 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 감정평가목적, 최근 지역의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합적으로 고려하였을 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.52

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (진주시)	표준지		지가변동	지역 요인	개별요인							그밖의 요인	금액	
		적 용	공시지가			가로조 건	접근조 건	환경 (자연) 조건	획지조 건	행정적 조건	기타조 건	누계치		산출단가	적용단가
1	상봉동 868-22	A	601,900	1.00518	1.00	0.93	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.928	1.52	853,414	853,000

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교 거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례(b)를 선정하였음.

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
b	상봉동 1025-9	대	2종일주	886,200	2024.07.05	실거래 (배분법적용)

2. 시점수정

1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가변동률(%)
b	주거	1.00280

※ 미고시된 지가변동률은, 직전 월의 변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

대상토지와 비교표준지는 상호대체 관계에 있는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등합니다.

(비교치 : 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교사례 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정합니다.

(1)개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용 상황
		인근토지의 이용 상황과의 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행적적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2)개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (진주시)	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	상봉동 868-22	b	0.95	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.012	본건은 사례(b) 대비 가로 조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근 조건(간선도로 및 공공편익시설과의 접근성 등)에서 우세, 획지 조건(형상 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지 (진주시)	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
		기호	거래단가							
1	상봉동 868-22	b	886,200	1.00	1.00280	1.00	1.012	899,346	899,000	-

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	853,000	899,000	-

2. 토지 단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였습니다.

일련번호	소재지 (진주시)	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	상봉동 868-22	244.0	853,000	208,132,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가액 산출근거

1. 건물 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하되, 외부 및 내부 리모델링 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 대상건물의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함합니다.

가. 건축물 표준단가 참고자료

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,151,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,341,000	45 (40~50)

나. 대상 건물 적용 표준단가

일련 번호	구분	물건의 종류	구조 및 규격	면적(㎡)	적용 표준단가 (원/㎡)	비 고
2	1층	주택	세멘트벽돌조 스라브지붕	104.03	1,200,000	-
	2층	주택	세멘트벽돌조 스라브지붕	42.98		-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물 신축단가표상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준 단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정합니다.

일련번호	구 분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	1,200,000	-	1,200,000	주택
	2층				

3. 건물 적용 단가의 산정(감가수정)

일련번호	구 분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	1972.07.06	1,200,000	45	50	30	15/45	400,000	400,000
	2층								

4. 건물가액의 결정

일련번호	구 분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
2	1층	400,000	104.03	41,612,000	관찰감가
	2층		42.98	17,192,000	관찰감가
건물 평가액 합계				58,804,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

(토지)

일련번호	소재지 (진주시)	토지면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	상봉동 868-22	244.0	853,000	208,132,000	-
토지 감정평가금액 합계				208,132,000	-

(건물)

기호	소재지 (진주시)	구조 및 용도	층수	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
2	상봉동 868-22	세멘트벽돌조 슬라브지붕 주택	1층	104.03	400,000	41,612,000	관찰감가
			2층	42.98		17,192,000	
건물 감정평가금액 합계						58,804,000	

(제시의 건물)

기호	소재지 (진주시)	구조 및 용도	층수	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
ㄱ	상봉동 868-22 위지상	블록조 슬라브지붕 (화장실 등)	단층	10.0	167,000	1,670,000	-
ㄴ		블록조 슬라브지붕 (보일러실)	단층	1.5	38,000	57,000	-
제시의 건물 감정평가금액 합계						1,727,000	
전체 감정평가금액 합계						268,663,000	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 진주시 상봉동	868-22	대	제2종 일반주거지역	244	244	853,000	208,132,000	
*	제시외건물로	인해	영향받는	토지가액:			187,318,800		
2	" [도로명주소] 경상남도 진주시 창렬로 191-4	868-22 위지상	주택	세멘트벽돌조 스라브지붕 2층 1층 2층	104.03 42.98	147.01	400,000	58,804,000	1,200,000 x 15/45 관찰감가
소 계								₩266,936,000	
ㄱ	[제시외건물] 경상남도 진주시 상봉동	868-22 위지상	화장실 등	블록조 슬라브지붕 단층	(10.0)	10.0	167,000	1,670,000	
ㄴ	"	"	보일러실	블록조 슬라브지붕 단층	(1.5)	1.5	38,000	57,000	
소 계								₩1,727,000	
합 계								₩268,663,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 진주시 상봉동 소재 "진주여자고등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근은 각종 근린생활시설 및 단독주택, 빌라 등이 혼재된 주상혼용지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건인근까지 차량 접근 가능하며, 관내 일반적 교통시정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 완경사 지세내 자체지반 평탄한 장방형의 토지로서, '주거용 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 세로(불) 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 자연경관지구, 지구단위계획구역(상봉동동 지구단위계획구역),
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(진주고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(진주여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 주거환경개선지구<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>,
 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 후첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물이 2동 있음.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) : 세멘트벽돌조 스라브지붕 2층건으로서,
(사용승인일자 : 1972.07.06)

외 벽 : 몰탈위 페인팅, 일부 벽돌부착 등 마감.
창 호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(2) : 단독주택임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- .후첨 '지적 및 건물 개황도' 참조

(5) 공부와의 차이

- .

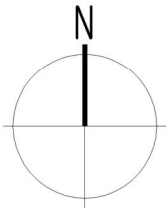
건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

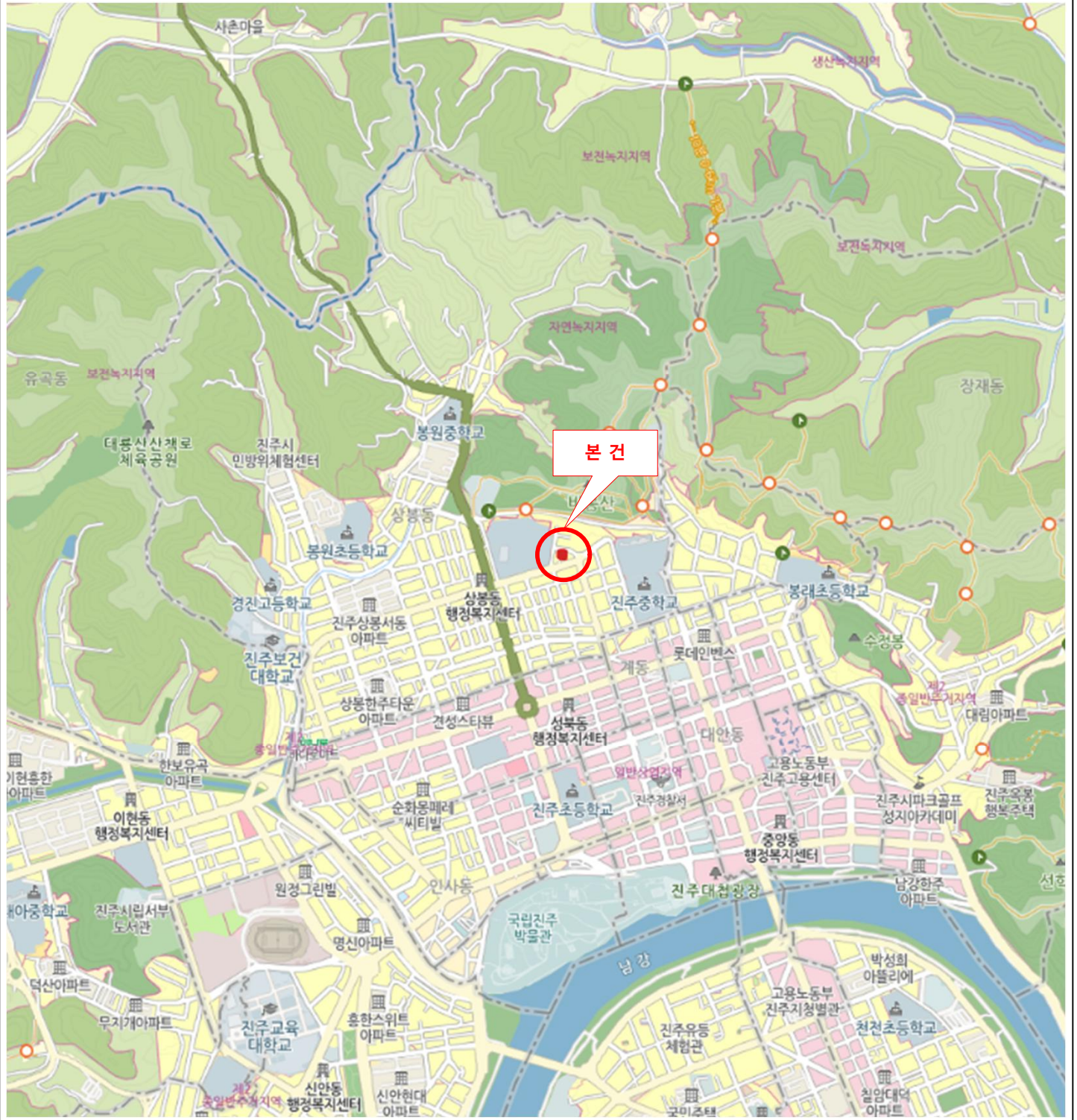
임대관계 : 미상임.
기 타 : -.

위 치 도

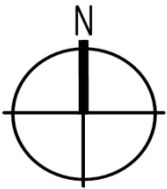


소재지

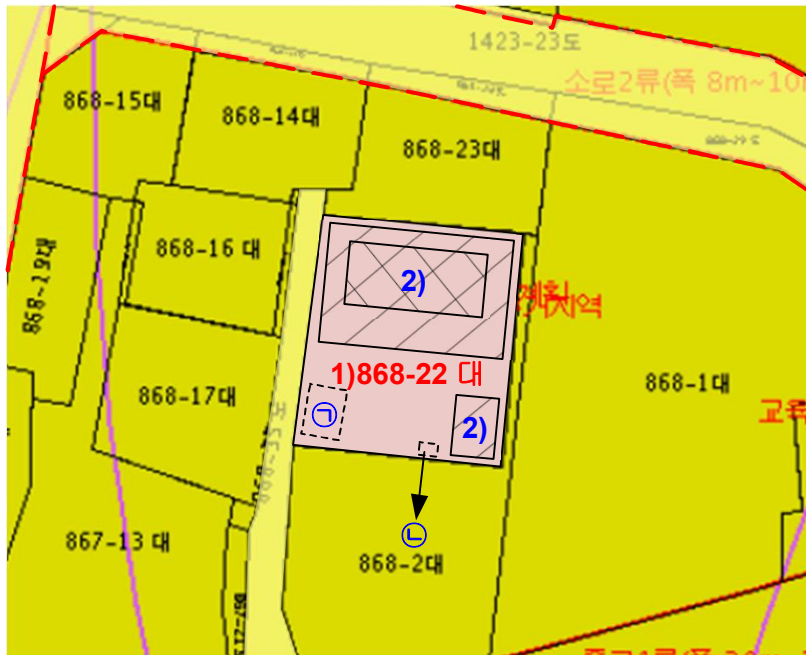
경상남도 진주시 상봉동 868-22



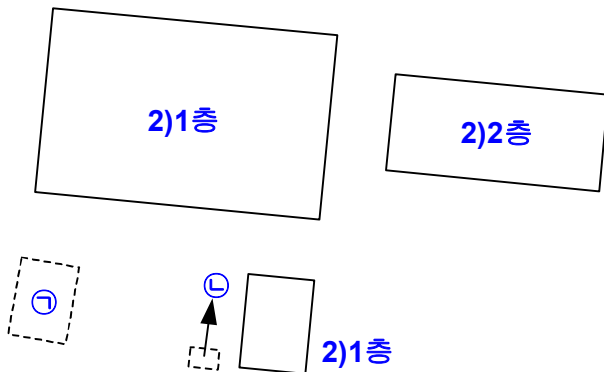
지적 및 건물개황도



S=1/600



S=Nonscale



< 평가 건물 >

2)1층 87.6㎡, 16.43㎡





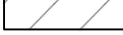




2층 42.98㎡

< 제시외 건물 >

ㄱ. 블록조 슬라브지붕 단층 (화장실 등)
약 10㎡

ㄴ. 블록조 스투트지붕 단층(보일러실)
약 1.5㎡

범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물





1





(주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

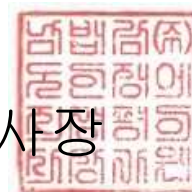
문서번호: 에이원(경남)A1L3241115001
시행일자: 2024. 11. 27
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의
참조: 경매3계
제목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 11. 07.자 귀 제 『2024타경38188』 호로 의뢰하신 『주식회사 다연 외 6명 소유물건(2024타경38188)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임: 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3241115001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의 귀하

— 金칠십만사천원整 (₩704,000.-)

2024. 11. 07자 귀 제 『 2024타경38188 』 호로 의뢰하신 『 주식회사 다연 외 6명 소유물건(2024타경38188) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	352,423	※ 평가수수료 200,000 + (268,663,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩440,529 440,529 x 0.8 = ₩352,423
(나) 여비	249,600	
물건조사비	30,000	
공부발급비	2,400	
기타실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	288,000	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩640,000	
부가가치세	₩64,000	
총계	₩704,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩704,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3241115001)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고

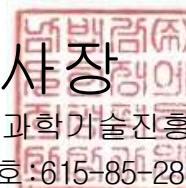
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 11월 27일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113





등기사항전부증명서(현재 유효사항)

- 건물 -

고유번호 1911-1996-157091



[건물] 경상남도 진주시 상봉동 868-22

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
4	2020년5월18일	경상남도 진주시 상봉동 868-22 [도로명주소] 경상남도 진주시 창렬로 191-4	세멘트벽돌조 스라브지붕 2층 주택 1층 104.03㎡ 2층 42.98㎡	<p>증축</p> <hr/> <p>대위자 국 용산세무서장 대위원인 공매절차진행을 위하여</p>

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2018년8월8일 제37886호	2018년1월1일 상속	<p>공유자</p> <p>지분 4분의 1</p> <p>경민석 540803-***** 인천광역시 부평구 강제로 234, 미동 409호(부개동, 옥일이파트)</p> <p>지분 4분의 1</p> <p>정환석 481205-***** 경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호(평거동, 들말대경아파트)</p> <p>지분 4분의 1</p> <p>정기수 520319-***** 서울특별시 강남구 언주로146길 18, 4동 406호(논현동, 동현아파트)</p> <p>지분 4분의 1</p> <p>정건석 570519-***** 경상남도 진주시 창렬로 191 4(상봉동)</p> <hr/> <p>대위자 엠메이드대부유한회사</p>

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 서초구 방배로 56, 2층(방배동) 대위원인 서울중앙지방법원 2016가단5027798호 확정판결
2-1	2번소유권경정	2022년12월16일 제49481호	2018년8월8일 신청착오	원인일자 1983년8월22일 등기원인 재산상속 대위자 엠메이드대부유한회사 서울특별시 서초구 동작대로 134, 9층(방배동, 위너스마당) 대위원인 서울중앙지방법원 2016 가단 5027798호 신용카드이용대금 확정판결에 기한 채권자대위
2-2	2번소유권경정	2022년12월16일 제49482호	2018년8월8일 신청착오	공유자 지분 84분의 22 정민석 540803-***** 인천광역시 부평구 장제로 234, 마동 409호(부개동, 옥일아파트) 지분 84분의 30 정한석 481205-***** 경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호(평거동, 들말대경아파트) 지분 84분의 10 정기주 520319-***** 서울특별시 강남구 언주로146길 18, 4동 406호(논현동, 동현아파트) 지분 84분의 22 정건석 570519-***** 경상남도 진주시 창렬로 191-4(상봉동) 대위자 엠메이드대부유한회사 서울특별시 서초구 동작대로 134, 9층(방배동, 위너스마당) 대위원인 서울중앙지방법원 2016 가단 5027798호 신용카드이용대금 확정판결에 기한 채권자대위
3	2번정건석지분압류	2018년11월23일 제52470호	2018년11월23일 압류	권리자 진주시 3813
3-1	3번압류경정			등기원인 압류(수도과-20360) 착오발견으로 인하여

[건물] 경상남도 진주시 상봉동 868-22

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2018년12월5일 등기
8	2번정기수지분전부 이전	2022년12월16일 제49483호	2020년2월3일 상속	<p>공유자 지분 588분의 30 황진화 481104-***** 경기도 용인시 수지구 고기로 89, 105동 1005호 (동천동, 동천자이아파트)</p> <p>지분 588분의 20 황원주 761109-***** 서울특별시 서초구 서운로 62, 103동 1003호 (서초동, 래미안리더스원)</p> <p>지분 588분의 20 황인주 790124-***** 부산광역시 금정구 금정로 20, 109동 2002호 (장전동, 래미안장전)</p>
				<p>대위자 엠메이드대부유한회사 서울특별시 서초구 동작대로 134, 9층 (방배동, 위너스마당)</p> <p>대위원인 서울중앙지방법원 2016가단5027798호 신용카드이용대금 확정판결에 관한 채권자대위</p>
9	2번정한석지분전부 이전	2022년12월16일 제49484호	2022년2월17일 상속	<p>공유자 지분 588분의 90 김순옥 530520-***** 경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호 (평거동, 들말대경아파트)</p> <p>지분 588분의 60 정임수 791104-***** 서울특별시 성동구 동호로 100, 107동 1505호 (금호동3가, 두산아파트)</p> <p>지분 588분의 60 정주영 810724-***** 경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호 (동천동, 행림마을진로아파트)</p>
				<p>대위자 엠메이드대부유한회사 서울특별시 서초구 동작대로 134, 9층 (방배동, 위너스마당)</p> <p>대위원인 서울중앙지방법원 2016가단5027798호 신용카드이용대금 확정판결에 관한 채권자대위</p>

[건물] 경상남도 진주시 상봉동 868-22

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11	2번정민석지분전부 이전	2024년1월18일 제1909호	2024년1월17일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 84분의 22 주식회사다연 204611-0073410 전라남도 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)
13	9번정임수지분전부 이전	2024년8월2일 제28168호	2024년8월1일 증여	공유자 지분 588분의 60 정주영 810724-***** 경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호 (동천동, 행림마을진로아파트)
14	임의경매개시결정	2024년11월4일 제44422호	2024년11월4일 공유물분할을위 한경매개시결정 (2024타경38188)	채권자 주식회사 다연 204611-0073410 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

열 램 용

관할등기소 창원지방법원 진주지원 등기과

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년11월15일 14시07분39초

4/4

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 1911-1996-157091

[건물] 경상남도 진주시 상봉동 868-22

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김순옥 (공유자)	530520-*****	294분의 45	경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호 (평거동, 들말대경아파트)	9
정건석 (공유자)	570519-*****	294분의 77	경상남도 진주시 창렬로 191-4(상봉동)	2, 2-2
정주영 (공유자)	810724-*****	294분의 60	경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호 (동천동, 행림마을진로아파트)	9, 13
주식회사다연 (공유자)	204611-0073410	294분의 77	전라남도 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)	11
황원주 (공유자)	761109-*****	294분의 10	서울특별시 서초구 서운로 62, 103동 1003호 (서초동, 래미안리더스원)	8
황인주 (공유자)	790124-*****	294분의 10	부산광역시 금정구 금정로 20, 109동 2002호 (장전동, 래미안장전)	8
황진화 (공유자)	481104-*****	294분의 15	경기도 용인시 수지구 고기로 89, 105동 1005호 (동천동, 동천자이아파트)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2018년11월23일 제52470호	권리자 진주시	정건석 등
14	임의경매개시결정	2024년11월4일 제44422호	채권자 주식회사 다연	김순옥 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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(현재 유효사항)

- 토지 -

고유번호 1911-1996-154415



[토지] 경상남도 진주시 상봉동 868-22

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년8월25일	경상남도 진주시 상봉동 868-22	대	244㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1974년6월12일 제7930호	1974년6월10일 매매	소유자 정재호 진주시 상봉동 868-22
3	압류	2018년11월23일 제52471호	2018년11월23일 압류	권리자 진주시 3813
3-1	3번압류경정	열 램	람	등기원인 압류(수도과-20360) 착오발견으로 인하여 2018년12월5일 등기
3-2	3번압류경정			정민석 지분 압류 말소 2024년 1월 17일 부동산강제경매로인한매각 2024년1월18일 등기
4	소유권이전	2022년6월3일 제22951호	1983년8월22일 재산상속	공유자 지분 588분의 154 정민석 540803-***** 인천광역시 부평구 장제로 234, 마동 409호(부개동, 옥일아파트) 지분 588분의 154 정건석 570519-***** 경상남도 진주시 창렬로 191-4(상봉동) 공동상속인 중 정한석은 2022년 2월 17일 사망하였으므로 상속 지분 588분의 90 김순옥 530520-*****

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호(평거동, 들말대경아파트) 지분 588분의 60 정임수 791104-***** 서울특별시 성동구 동호로 100, 107동 1505호(금호동3가, 두산아파트) 지분 588분의 60 정주영 810724-***** 경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호(동천동, 행림마을진로아파트) 공동상속인 중 정기수는 2020년 2월 3일 사망하였으므로 상속 지분 588분의 30 황진화 481104-***** 경기도 용인시 수지구 고기로 89, 105동 1005호(동천동, 동천자이아파트) 지분 588분의 20 황원주 761109-***** 서울특별시 서초구 서운로 62, 103동 1003호(서초동, 래미안 리더스원) 지분 588분의 20 황인주 790124-***** 부산광역시 금정구 금정로 20, 109동 2002호(장전동, 래미안장전)
				대위자 엠메이드대부유한회사 서울특별시 서초구 동작대로 134, 9층(방배동, 위너스마당) 대위원인 서울중앙지방법원 2018차전 1283933호 양수금 지급명령결정에 카환 채권자대위
4-1	4번대위자경정	2022년12월16일 제49485호	2022년6월3일 신청착오	대위원인 서울중앙지방법원 2016가단5027798호 신용카드이용대금 확정판결
8	4번정민석지분전부 이전	2024년1월18일 제1909호	2024년1월17일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 588분의 154 주식회사다연 204611-0073410 전라남도 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)
11	4번정임수지분전부 이전	2024년8월2일 제28168호	2024년8월1일 증여	공유자 지분 588분의 60 정주영 810724-***** 경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동

[토지] 경상남도 진주시 상봉동 868-22

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2005호 (동천동, 행림마을진로아파트)
12	임의경매개시결정	2024년11월4일 제44422호	2024년11월4일 공유물분할을위 한경매개시결정 (2024타경38188)	채권자 주식회사 다연 204611-0073410 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 진주지원 등기과

열 램 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년11월15일 14시05분40초

3/3

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 1911-1996-154415

[토지] 경상남도 진주시 상봉동 868-22 대 244㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김순옥 (공유자)	530520-*****	294분의 45	경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호(평거동, 들말대경아파트)	4
정건석 (공유자)	570519-*****	294분의 77	경상남도 진주시 창렬로 191-4(상봉동)	4
정주영 (공유자)	810724-*****	294분의 30	경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호(동천동, 행림마을진로아파트)	4
정주영 (공유자)	810724-*****	294분의 30	경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호(동천동, 행림마을진로아파트)	11
주식회사다연 (공유자)	204611-0073410	294분의 77	전라남도 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)	8
황원주 (공유자)	761109-*****	294분의 10	서울특별시 서초구 서운로 62, 103동 1003호(서초동, 래미안 리더스원)	4
황인주 (공유자)	790124-*****	294분의 10	부산광역시 금정구 금정로 20, 109동 2002호(장전동, 래미안장전)	4
황진화 (공유자)	481104-*****	294분의 15	경기도 용인시 수지구 고기로 89, 105동 1005호(동천동, 동천자이아파트)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2018년11월23일 제52471호	권리자 진주시	정건석 등
12	임의경매개시결정	2024년11월4일 제44422호	채권자 주식회사 다연	김순옥 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.



문서확인번호 : 1731-6471-0990-1366

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

건물ID	2120043500011043	고유번호	4817011400-1-08680022	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대	
대지위치	경상남도 진주시 상봉동		지번	868-22	도로명주소	경상남도 진주시 창렬로 191-4 (상봉동)	
※대지면적	0㎡	연면적	147.01㎡	※지역	※지구	※구역	
건축면적	104.03㎡	용적률 산정용 연면적	147.01㎡	주구조	시멘트벽돌조	주용도	주택
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	m	지붕	슬라브
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	부속건축물	지하: 층, 지상: 2층

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	1층	시멘트벽돌조	주택	87.6	정건석	경상남도 진주시 창렬로 191-4(상봉동)	22/84	2022.12.16.
주1	1층	시멘트블록조	주택	16.43	570519-1*****			소유권경정
주1	2층	시멘트벽돌조	주택	42.98	황인주	부산광역시 금정구 금정로 20, 109동 2002호 (장전동,래미안장전)	20/588	2022.12.16.
		- 이하어백 -			790124-2*****			소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 11월 15일



담당자: 토지정보과
전화: 055-749-8367

진주시장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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 : 1731-6471-0990-1366

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치		경상남도 진주시 상봉동	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 경상남도 진주시 창렬로 191-4 (상봉동)			
868-22		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대		비상용 대	
건축주									허가일		
설계자			자주식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	허가일	
공사감리자			기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식	지상	개 m ²	착공일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량	지하	개 m ²	사용승인일
											1972.7.6.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m		
			기초형식: [] 지내력기초(t/m ²)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법	종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법		

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2011.10.7	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적: '0' -> '104.03', 용적률 산정용 연면적: '0' -> '147.01')) 직권변경 - 이하여백 -			○ 주택16.43m ² 1981년도 건축물. - 이하여백 -	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆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.

일반건축물대장(을) 소유자현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043500011043	고유번호	4817011400-1-08680022	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	경상남도 진주시 상봉동		지번	868-22	도로명주소
0호/1가구/0세대					
경상남도 진주시 창렬로 191-4 (상봉동)					

소유자현황

성명(명칭)	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
황진화	481104-1*****	경기도 용인시 수지구 고기로 89, 105동 1005호 (동천동, 동천자이아파트)	30/588	2022.12.16.	소유권이전
황원주	761109-1*****	서울특별시 서초구 서운로 62, 103동 1003호 (서초동, 래미안리더스원)	20/588	2022.12.16.	소유권이전
정주영	810724-2*****	경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호 (동천동, 행림마을진로아파트)	60/588	2022.12.16.	소유권이전
김순옥	530520-2*****	경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호 (평거동, 들말대경아파트)	90/588	2022.12.16.	소유권이전
주식회사사다연	204611-0*****	전라남도 광양시 광장로 120, 203동 1102호 (중동, 태영2차아파트)	22/84	2024.1.18.	소유권이전
정주영	810724-2*****	경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호 (동천동, 행림마을진로아파트)	60/588	2024.8.2.	소유권이전
- 이하여백 -					

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆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.



토지 대장

고유번호	4817011400-10868-0022		
토지소재	경상남도 진주시 상봉동		
지번	868-22	축척	1:1200

도면번호	9	발급번호	202448170-00630-2953
장번호	2-1	처리시각	13시 23분 33초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(08) 대	*244*	(21) 1974년 03월 13일 868-2번에서 분할	1974년 06월 12일	868-22			220417-1*****	
			(03)소유권이전	정재호				
		--- 이하 여백 ---	2022년 06월 03일	인천광역시 부평구 장제로 234, 마동 409호(부개동, 옥일아파트)			540803-1*****	
			(03)소유권이전	정민석 외 7인				
			2024년 01월 18일	전라남도 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)			204611-0*****	
			(03)소유권이전	주식회사다연 외 7인				
				--- 이하 여백 ---				
등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 04. 25. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수량등급)	174	176	180	185	190	195	200	205
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	484700	493300	489200	546400	567600	520000	526600	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.


2024년 11월 15일

경상남도 진주시장



◆ 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 할 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4817011400-10868-0022			도면번호	9	발급번호	202448170-00630-2953	
토지소재	경상남도 진주시 상봉동			장 번호	2-2	처리시각	13시 23분 33초	
지 번	868-22	축 척	1:1200	비 고		발 급 자	인터넷민원	
토 지 표 시				소 유 자				
지 목	면 적 (m ²)	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
등 급 수 정 년 월 일	1995. 01. 01.	수 정						
토 지 등 급 (기준수량등급)	207							
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)								
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다. 2024년 11월 15일								
경상남도 진주시								

◆ 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 할 수 있습니다.

공유지 연명부

고유번호	4817011400-10868-0022		장 번호	1	
토지소재	경상남도 진주시 상봉동	지번	868-22	비 고	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	소유자		
	변 동 원 인		주 소		등록번호 성명 또는 명칭
000002	2022년 06월 03일	154/588	경상남도 진주시 창렬로 191-4(상봉동)		570519-1*****
	(03)소유권이전				정건석
000003	2022년 06월 03일	90/588	경상남도 진주시 석갑로53번길 10, 101동 602호(평거동, 들말대경아파트)		530520-2*****
	(03)소유권이전				김순옥
000005	2022년 06월 03일	60/588	경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호(동천동, 행림마을진로아파트)		810724-2*****
	(03)소유권이전				정주영
000006	2022년 06월 03일	30/588	경기도 용인시 수지구 고기로 89, 105동 1005호(동천동, 동천자이아파트)		481104-1*****
	(03)소유권이전				황진화
000007	2022년 06월 03일	20/588	서울특별시 서초구 서운로 62, 103동 1003호(서초동, 래미안 리더스원)		761109-1*****
	(03)소유권이전				황원주
000008	2022년 06월 03일	20/588	부산광역시 금정구 금정로 20, 109동 2002호(장전동, 래미안장전)		790124-2*****
	(03)소유권이전				황인주
000009	2024년 01월 18일	154/588	전라남도 광양시 광장로 120, 203동 1102호(중동, 태영2차아파트)		204611-0*****
	(03)소유권이전				주식회사다연
000010	2024년 08월 02일	60/588	경기도 용인시 수지구 고기로 11, 101동 2005호 (동천동, 행림마을진로아파트)		810724-2*****
	(03)소유권이전				정주영
			--- 이하 여백 ---		

◆ 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) 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202448170006302971

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 11/ 15

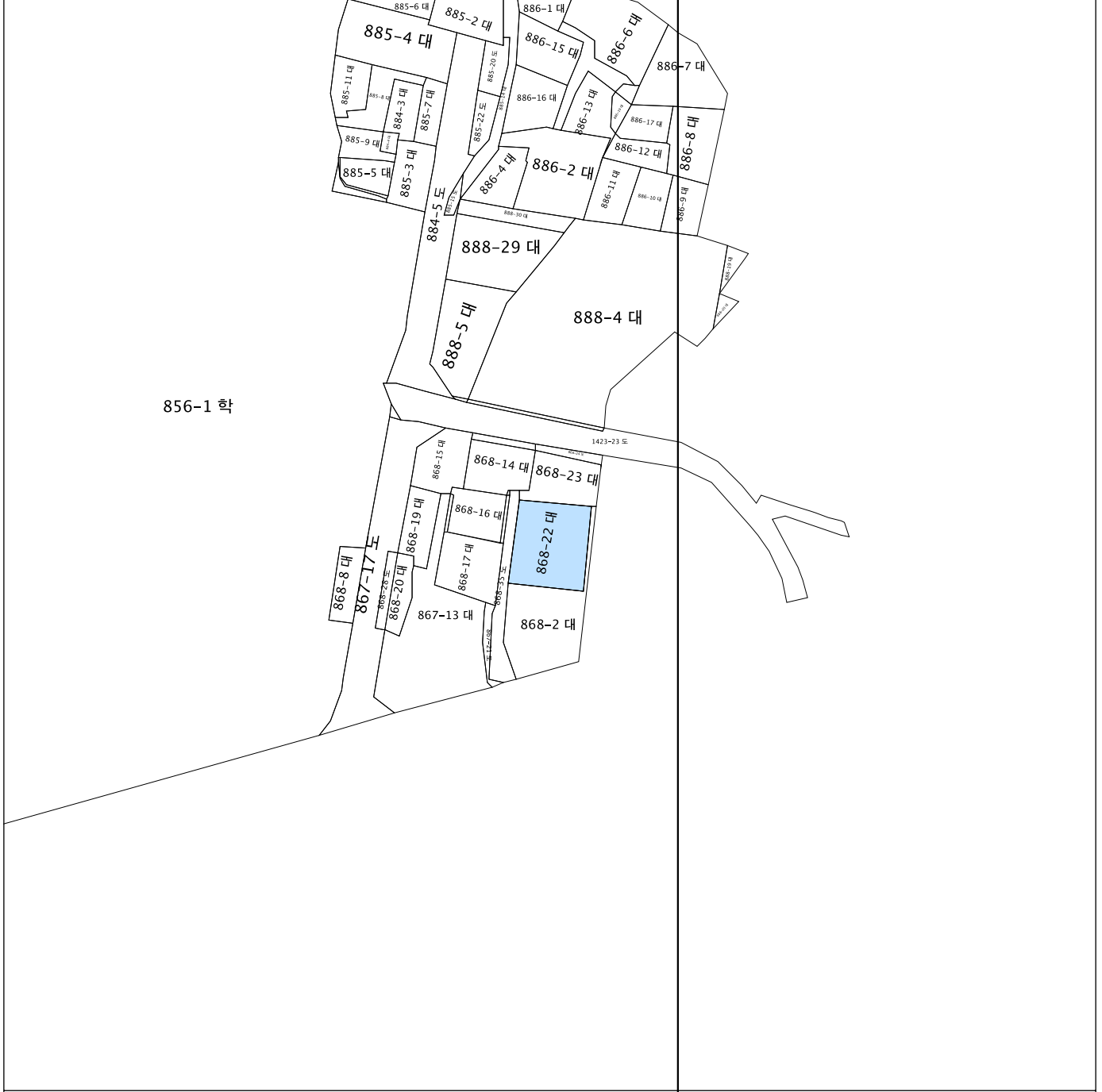
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경상남도 진주시 상봉동		868-22	대	244.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 자연경관지구, 지구단위계획구역(상봉동동 지구단위계획구역) [이하 공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(진주고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(진주여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구<도시저소득주민의 주거환경개선을위한임시조치법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 역사문화환경보존지역 지구단위계획구역 가축사육제한구역 절대보호구역 상대보호구역 종로1류(폭 20m~25m) 종로2류(폭 15m~20m) 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 고등학교 법정동
					축척 1/900 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 11/ 15 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 경 상 남 도 진 주 시 장 </div>					
				수 수 료 전 자 결 제 민 원	



문서확인번호 : 1731-6471-5683-7816

지적도 등본

발급번호	202448170006302967	처리시각	13시 25분 27초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 진주시 상봉동	지번	868-22번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 11월 15일

경상남도 진주시 

◆ 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.