

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 이주환 소유물건 (2024타경31286)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

번호 : 에이원(경남)A1L3240222001호

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.

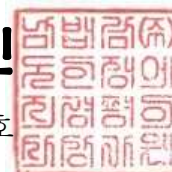
(주)에이원감정평가법인

경남
지사

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

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(토지) 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	₩58,102,500.-			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이주환	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 02. 27	2024. 02. 26 ~ 2024. 02. 27	2024. 03. 04

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	25,884 × $\frac{7,747}{25,884}$	토지	7,747	7,500	58,102,500
	이	하	여	백	
합계					₩58,102,500

심사확인

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. 감정평가 개요

1. 개요

본건은 경상남도 사천시 죽림동에 소재하는 부동산(토지)으로서, 창원지방법원 진주지원의 경매 목적의 감정평가임.

(대상토지)

일련 번호	소재지 (사천시)	지목	공부면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2023년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	죽림동 산36-1	임	25,884	자연림	자연녹지	1,140	이주환 지분 7747/25884

2. 기준가치 및 감정평가근거

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 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가방법

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

4. 실지조사·실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 02월 27일에 실시하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 02월 27일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- ▶본건 평가서에 사정된 소재지, 면적 및 지목 등은 귀 의뢰 목록에 의거 평가하였으니, 향후 업무 진행시 재확인하시기 바람.
- ▶본건 토지는 공유지분으로서 위치 및 경계 확인이 곤란한 바 전체 토지를 대상으로 평가하였으며, 면적은 이주환 지분비율(7747/25884)에 의거 사정 평가하였음.
- ▶본건 토지 일부는 2017년 3월 6일 기준시점으로 하여 한전선하지 평가가 실시되었으며 등기사항전부증명서상 기재는 되지 않았으나 평가자료 및 위성사진, 현장상황 등을 종합할때 선하지에 저촉되는 것으로 판단되어 과거 평가자료 등을 기준으로 선하지 저촉부분을 반영하여 평가하였으니 향후 경매진행시 재확인하시기 바람.
- ▶본건은 인접토지 죽림동 산118-3번지와와 경계 지상에 권원미상의 분묘5기(봉분4기,평장묘1기)가 소재하는것으로 조사되나 정확한 소유권 및수량은 전문적인 경계측량 후 재확인이 필요한 것으로 사료되며, 감정평가명세표 비교란에 분묘로 인하여 제한받는 토지가액을 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ▶본건 토지 지상에 소재하는 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ▶본건 토지는 인접 토지와의 지적 경계가 불명확하여 지적 경계 등의 정확한 위치는 경계측량을 요하는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격산정

가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

1. 비교공시지가 표준지 선정

1) 선정기준

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

2) 비교표준지

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 (사천시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	죽림동 산47	28,291	임야	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 급경사	1,220	-

2.시점수정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 의거 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

지역	계산식
경상남도 사천시 (24.01.01~24.02.27) (녹지)	$2024.01.01 \sim 2024.01.31 : 0.029$ $(1 + 0.00029) * (1 + 0.00029 * 27/31)$ ≈ 1.00054

※ 가격시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수안분하여 연장 적용함.

3. 지역요인비교치

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

< 임야지대 >

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사
		경사면의 위치
		경사면의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국, 도립공원, 보안림사방지정 등의 규제
		기타 규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	비교 표준지 기호	개 별 요 인							사 유
				가로	접근	자연	획지	행정	기타	누계	
1	죽림동	산36-1	A	-	0.95	1.00	-	0.80	1.00	0.760	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 열세, 행정조건(선하지 저축 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

1)보정사유

평가대상 토지와 평가사례, 거래사례 등 합리적인 시장가격 간의 형평성, 균형유지 및 인근 지가수준 등을 보정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례[98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10), 2003다38207(2004.05.14) 등에서 일부 인정되는 점을 참작하여, 최근 인근 및 유사지역의 평가사 등과의 형평성 등을 유지하고 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정하였음.

2)인근 평가사례 및 거래사례

[출처: 한국감정평가사협회, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지 (사천시)	지번	지목	용도지역	토지단가 (평균, 원/m ²)	가격시점 (거래시점)	평가목적	비고 (적용표준지)
1	죽림동	산15*	임	자연녹지	22,000	2023-07-10	법원경매	A
2	죽림동	산106-*	임	자연녹지	16,000	2022-02-25	협의보상	
3	신벽동	산109-*	임	자연녹지	6,100	2022-05-26	법원경매	
4	죽림동	산98-*	임	자연녹지	4,700	2020-07-15	공매 (국세,지방세)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3)그 밖의 요인 보정치의 산정

▣ 평가사례의 선정기준

① 인근지역에 소재한 것으로서, 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 토지의 평가사례를 선정하되, 용도지역의 동일성과 제반 개별요인의 유사성 등을 고려하여 선정하였음.

② 인근 평가사례 중 인근지역내 다른 거래사례와 균형을 이루고 있는지의 여부와 적절한 시가를 반영하는지의 여부를 검토하여 표준적 사례를 그 밖의 요인 보정치의 산정을 위하여 활용하였음.

【 산식 】

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격(사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{가격시점 현재 표준지가격(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

비교표준지	A	평가사례	1	가격시점		2024.02.27		
구분	기준단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/m ²)		격차율	
사례 기호(1) 기준 비교표준지가격	22,000	1.00188	1.00	0.450	9,919		8.124	
비교표준지(A)가격	1,220	1.00054	-	-	1,221			
산정내역	시점수정	2023-07-10 ~ 2024.02.27		사천시 녹지지역			1.00188	
	지역요인	사례와 본건 공시지가는 제반 지역요인 대등함.					1.00	
	개별요인	가로	접근	자연	획지	행정	기타	소계
		-	0.75	0.60	-	1.00	1.00	0.450
-	반출지점 까지의 거 리, 임도의 상태등에 서 열세함	지세, 인 근토지 이용상황 등에서 열세함	-	대등함	대등함			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

인근 사례와의 균형, 인근의 적정가격 수준, 평가목적 등을 고려할 때, 평가대상토지에 정상가격으로의 적정성 확보를 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	8.12

6. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였음.(※후첨)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

< 공시지가기준법에 의한 토지단가 >

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	비교표준지		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
			기호	공시지가							
1	죽림동	산36-1	A	1,220	1.00054	1.000	0.760	8.12	7,533	7,500	선하지 저축 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례(#1)를 선정하였음.

[출처:감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	죽림동 산1*	임야	자연녹지	8,321	2022.11.28	선정
#2	죽림동 산122-*	임야	자연녹지	10,371	2022.05.17	
#3	죽림동 산70-*	임야	자연녹지	9,074	2024.01.11	
#4	죽림동 산19-*	임야	자연녹지	10,235	2022.02.15	

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

< 임야지대 >

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사
		경사면의 위치
		경사면의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국, 도립공원, 보안림사방지정 등의 규제
		기타 규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	소재지	지번	거래 사례 기호	개 별 요 인							사 유
				가로	접근	자연	획지	행정	기타	누계	
1	죽림동	산36-1	#1	-	1.03	1.10	-	0.80	1.00	0.906	본건은 거래사례(#1) 대비 접근조건(임도의 상태 등)에서 우세, 자연조건(지세, 인근토지 이용상황)에서 우세, 행정조건(선하지 저축 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지 (사천시)	지번	거래사례		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
			기호	거래단가							
1	죽림동	산36-1	#1	8,321	1.00	1.00548	1.00	0.906	7,580	7,600	선하지 저축 감안

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	7,500	7,600	선하지 저축 감안

2. 토지 평가단가의 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 적절한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정하였음.

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

일련번호	소재지 (사천시)	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	토지가액(원)	비고
1	죽림동 산36-1	25,884	7,747.0	7,500	58,102,500	선하지 저축 감안 및 이주환 지분 7747/25884
합 계					58,102,500	

토지 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 사천시 죽림동	산36-1	임야	자연녹지지역	25,884 25,884x----- 7,747	7,747	7,500	58,102,500	선하지 저축감안 이주환 지분 (7747/25884)
			*분묘로	인하여	제한 받는	토지가액 :	55,197,375원		
합 계								₩58,102,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 사천시 죽림동에 소재하는 토지로서 본건 주위는 사격훈련장, 임야, 인근 농경지 등으로 형성되어 있는 지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근은 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 급경사지세내 부정형의 토지로서, 현황 '자연림' 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역), 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지 감정평가요항표

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

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 :

- 본건 토지는 공유지분으로서 위치 및 경계 확인이 곤란한 바 전체 토지를 대상으로 평가하였으며, 면적은 이주환 지분비율(7747/25884)에 의거 사정 평가하였음.

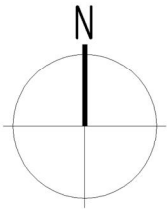
- 본건 토지 일부는 2017년 3월 6일 기준시점으로 하여 한전선하지 평가가 실시되었으며 등기사항전부증명서상 기재는 되지 않았으나 평가자료 및 위성사진, 현장상황 등을 종합할때 선하지에 저촉되는 것으로 판단되어 과거 평가자료등을 기준으로 선하지 저촉부분을 반영하여 평가하였으니 향후 경매진행시 재확인하시기 바람.

- 본건은 인접토지 죽림동 산118-3번지와 의 경계 지상에 권원미상의 분묘5기(봉분4기, 평장묘1기)가 소재하는것으로 조사되나 정확한 소유권 및수량은 전문적인 경계측량 후 재확인이 필요한 것으로 사료되며, 감정평가명세표 비교란에 분묘로 인하여 제한받는 토지가액을 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 본건 토지 지상에 소재하는 활잡목 등은 토지와 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

- 본건 토지는 인접 토지와 의 지적 경계가 불명확하여 지적 경계 등의 정확한 위치는 경계측량을 요하는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

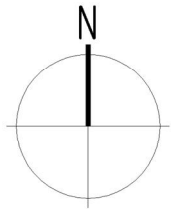
위 치 도



소재지	경상남도 사천시 죽림동 산36-1
-----	--------------------

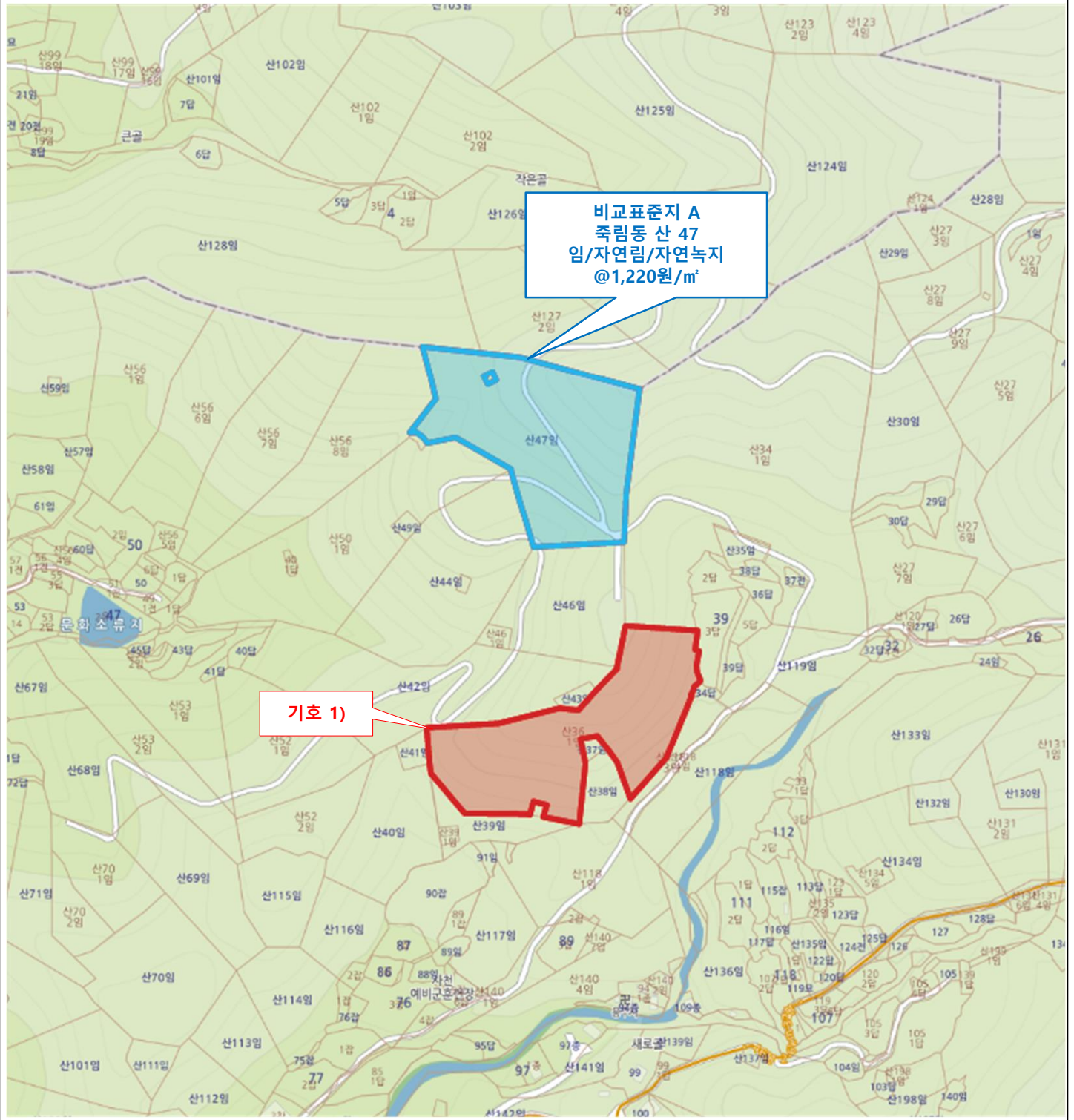


상세 위치도



소재지

경상남도 사천시 죽림동 산36-1







118-3



(주)에이원감정평가법인

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

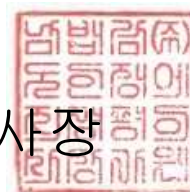
문서번호: 에이원(경남)A1L3240222001
시행일자: 2024. 03. 04
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택
참조: 경매5계
제목: 감정평가회보

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. 02. 21.자 귀 제 『2024타경31286』 호로 의뢰하신 『이주환 소유물건(2024타경31286)』 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)A1L3240222001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

— 金 육 십 만 삼 천 구 백 원 整 (₩603,900.-)

2024. 02. 21자 귀 제 『 2024타경31286 』 호로 의뢰하신 『 이주환 소유물건(2024타경31286) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 200,000 + (58,102,500 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩208,912	
(나) 실비	여비	253,600	208,912 x 0.8 = ₩167,129
	물건조사비	-	1.5배분: 167,129 x 1.5 = ₩250,693
	공부발급비	1,700	경매 최하수수료 적용: ₩290,000
	기타실비	4,000	
	특별용역비	-	
소계	259,300		
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩549,000		
부가가치세	₩54,900		
총계	₩603,900		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩603,900		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3240222001)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 ★

◆ 뽀엘 새마을금고

9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 03월 04일

(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)

- 토지 -

고유번호 1954-1996-168363



[토지] 경상남도 사천시 죽림동 산36-1

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
2		경상남도 사천시 죽림동 산36-1	임야	25884m ²	1995년5월10일 행정구역명칭변경으로 인하여 2002년5월22일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
2 (전 2)	소유권일부이전	1984년11월19일 제13121호	1984년9월30일 매매	공유자 지분 25884분의 10390 국 관리청 국방부
5	4번이태희지분전부 이전	2006년7월12일 제16616호	2005년9월24일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 25884분의 7747 이주환 800522-***** 울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703
6	3번박태갑지분전부 이전	2011년11월24일 제34513호	2010년2월18일 상속	공유자 지분 388260분의 23241 이동업 400202-***** 경상남도 사천시 진삼로 169-16(송포동) 지분 388260분의 15494 박미영 620601-***** 부산광역시 연제구 중앙천로 40(연산동) 지분 388260분의 15494 박미자 640415-***** 부산광역시 부산진구 가야공원로 41, 107동 1201호(가야동,가야반도보라빌) 지분 388260분의 15494 박미옥 650526-***** 경기도 이천시 부발읍 경충대로1804번길 47, 201동 1302호(이화아파트)

[토지] 경상남도 사천시 죽림동 산36-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				지분 388260분의 15494 박둘이 680704-***** 경기도 과천시 별양로 12, 303동 1702호(원문동,래미안슈르) 지분 388260분의 15494 박형근 710126-***** 경상남도 사천시 진삼로 157 (송포동) 지분 388260분의 15494 박은혜 761225-***** 서울특별시 서초구 현릉로8길 45,212동 1101호 (내곡동,서초포레스타2단지)
7	6번박미영지분전부, 6번박미자지분전부, 6번박미옥지분전부, 6번박둘이지분전부 이전	2011년12월16일 제37216호	2011년12월16일 증여	공유자 지분 388260분의 61976 박은혜 761225-***** 서울특별시 서초구 현릉로8길 45,212동 1101호 (내곡동,서초포레스타2단지)
8	6번이동업지분전부 이전	2012년7월24일 제19806호	2012년2월6일 상속	공유자 지분 2329560분의 23241 박미영 620601-***** 부산광역시 연제구 연수로87번길 38 (연산동) 지분 2329560분의 23241 박미자 640415-***** 경기도 안산시 상록구 침성길 9-8,201호 (일동) 지분 2329560분의 23241 박미옥 650526-***** 경기도 안산시 상록구 호동로 21, 401호(일동,태영하이츠) 지분 2329560분의 23241 박둘이 680704-***** 경기도 과천시 별양로 12,307동 2003호 (원문동,래미안 슈르) 지분 2329560분의 23241 박형근 710126-***** 경상남도 사천시 진삼로 157(송포동) 지분 2329560분의 23241 박은혜 761225-***** 서울특별시 서초구 현인릉2길 34(내곡동)
9	8번박미영지분전부,	2018년5월14일	2018년5월2일	공유자 지분 2329560분의 92964

[토지] 경상남도 사천시 죽림동 산36-1

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	8번박미자지분전부, 8번박미옥지분전부, 8번박돌이지분전부 이전	제14217호	매매	박형근 710126-***** 경상남도 사천시 진삼로 157 (송포동) 거래가액 금800,000원
10	6번박은혜지분전부, 7번박은혜지분전부, 8번박은혜지분전부 이전	2018년5월14일 제14218호	2018년5월2일 증여	공유자 지분 2329560분의 488061 박형근 710126-***** 경상남도 사천시 진삼로 157 (송포동)
11	5번이주환지분가압 류	2022년10월24일 제21340호	2022년10월24일 울산지방법원의 가압류 결정(2022카단1 3906)	청구금액 금38,000,000 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험) (대구신용지원단)
12	5번이주환지분강제 경매개시결정	2024년2월16일 제3392호	2024년2월16일 창원지방법원 진주지원의 강제경매개시결 정(2024타경312 86)	채권자 주식회사에스비아이저축은행 110111-0121981 서울특별시 중구 을지로5길 26, 동관9층, 10층, 11층(수하동, 미래에셋센터원빌딩)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 사천등기소

* 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.

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 1954-1996-168363

[토지] 경상남도 사천시 죽림동 산36-1 임야 25884㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국 (공유자)		776520분의 311700		2
박형근 (공유자)	710126-*****	776520분의 30988	경상남도 사천시 진삼로 157 (송포동)	6
박형근 (공유자)	710126-*****	776520분의 7747	경상남도 사천시 진삼로 157(송포동)	8
박형근 (공유자)	710126-*****	776520분의 193675	경상남도 사천시 진삼로 157 (송포동)	9, 10
이주환 (공유자)	800522-*****	776520분의 232410	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	가압류	2022년10월24일 제21340호	청구금액 금38,000,000 원 채권자 서울보증보험주식회사	이주환
12	강제경매개시결정	2024년2월16일 제3392호	채권자 주식회사에스비아이저축은행	이주환

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.



임야 대장

고유번호	4824012700-20036-0001			도면번호	4	발급번호	202448240-00373-9370	
토지소재	경상남도 사천시 죽림동			장 번호	3-1	처리시각	12시 04분 40초	
지번	산 36-1	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원	
토지표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소			
				변동원인	성명 또는 명칭		등록번호	
(05)	*25884*	(20) 1937년 11월 13일		1968년 01월 25일				
임야		분할되어 본번에 -2를 부함		(03)소유권이전	이용구		290507-1*****	
(05)	*25884*	(50) 1995년 05월 10일		1984년 11월 19일	599			
임야		삼천포시에서 행정구역명칭변경		(03)소유권이전	이용구 외 1인		290507-1*****	
(05)	*25884*	(82) 1998년 01월 16일		1993년 12월 30일	599			
임야		도면등록사항정정(경계선복구)		(03)소유권이전	이용구 외 2인		290507-1*****	
		--- 이하 여백 ---		2004년 02월 24일	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703호			
				(03)소유권이전	이태희 외 2인		530307-1*****	
등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정					
토지등급 (기준수량등급)	13	47	68					
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	676	752	940	1000	1140	1220	1140	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 22일

경상남도 사천시



◆ 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.

임야 대장

고유번호	4824012700-20036-0001		
토지소재	경상남도 사천시 죽림동		
지번	산 36-1	축척	1:6000

도면번호	4	발급번호	202448240-00373-9370
장 번호	3-2	처리시각	12시 04분 40초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
			2006년 07월 12일	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703			
			(03)소유권이전	이주환 외 2인			800522-1*****
			2006년 07월 12일	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703			
			(03)소유권이전	이주환 외 8인			800522-1*****
			2006년 07월 12일	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703			
			(03)소유권이전	이주환 외 5인			800522-1*****
			2006년 07월 12일	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703			
			(03)소유권이전	이주환 외 10인			800522-1*****
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)							

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 22일

경상남도 사천시



◆ 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.

임야 대장

고유번호	4824012700-20036-0001			도면번호	4	발급번호	202448240-00373-9370	
토지소재	경상남도 사천시 죽림동			장 번호	3-3	처리시각	12시 04분 40초	
지번	산 36-1	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원	
토지표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소			
			변동원인		성명 또는 명칭		등록번호	
			2006년 07월 12일	(03)소유권이전	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703			
					이주환 외 6인		800522-1*****	
			2006년 07월 12일	(03)소유권이전	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703			
					이주환 외 3인		800522-1*****	
					--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)								

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 22일

경상남도 사천시



◆ 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	4824012700-20036-0001		장 번호	1	
토지소재	경상남도 사천시 죽림동	지번	산 36-1	비고	
순번	변동일자	소유권지분	소유자		
	변동원인		주소		등록번호 성명 또는 명칭
000001	1984년 11월 19일	10390/25884			226
	(03)소유권이전				국(국방부)
000006	2006년 07월 12일	7747/25884	울산 중구 학산동 75-1 코코타운아파트 703		800522-1*****
	(03)소유권이전				이주환
000021	2018년 05월 11일	15494/388260	경상남도 사천시 진삼로 157(송포동)		710126-1*****
	(04)주소변경				박형근
000029	2018년 05월 14일	604266/2329560	경상남도 사천시 진삼로 157(송포동)		710126-1*****
	(03)소유권이전				박형근
			--- 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 : 202448240003739376

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 02/ 22

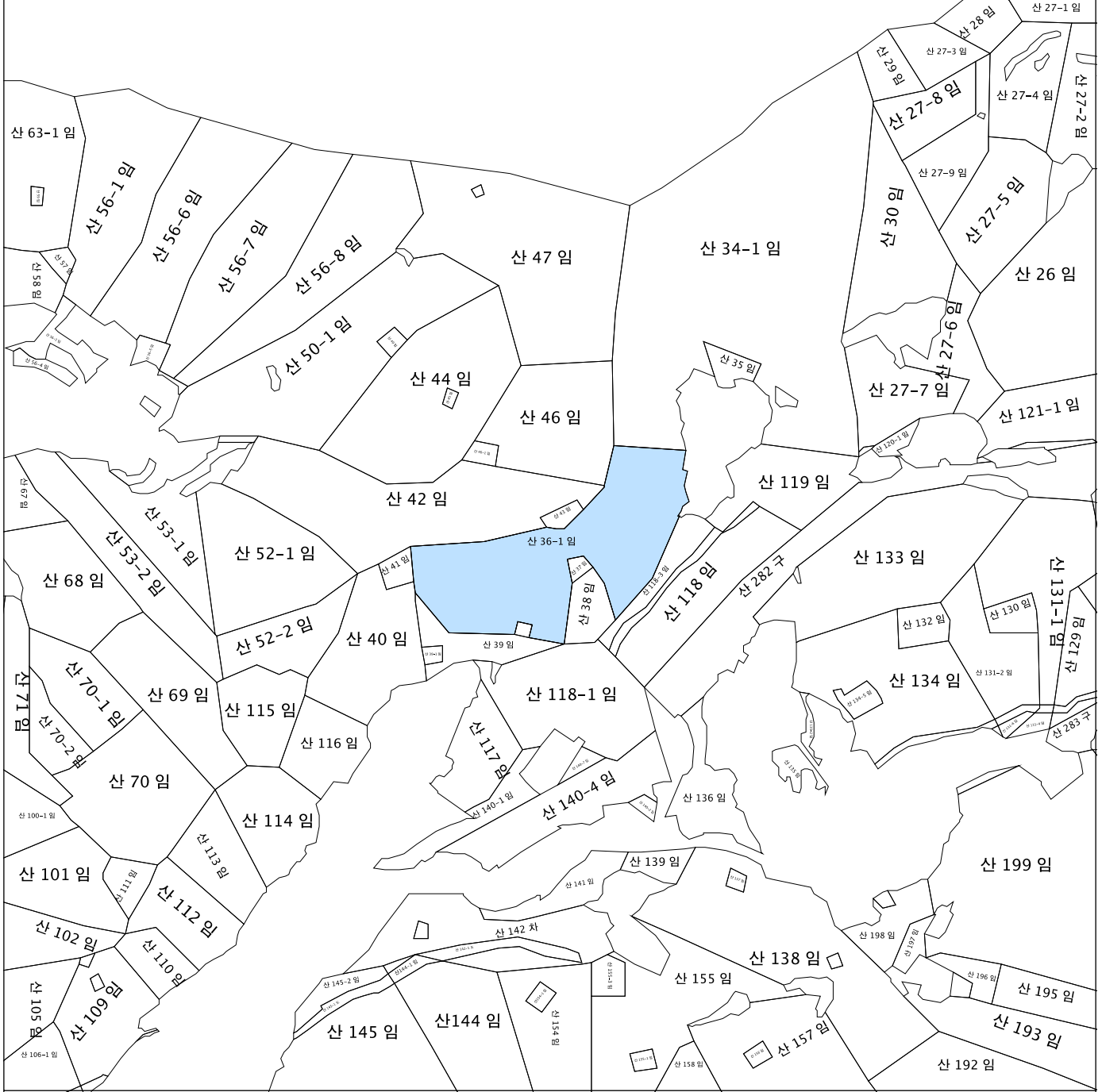
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 사천시 죽림동		산 36-1	임야	25,884.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역(2017-08-31)(자연녹지지역) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(돼지 개 가금류 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 임업용산지 ■ 준보전산지 ■ 자연녹지지역 법정동
					축척 1/3700
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 02/ 22 경상남도 사천시 장의인 민원실전용					수입증지 붙이는곳
					수수료 전자결제 민원



문서확인번호 : 1708-5693-7749-1107

임야도 등본

발급번호	202448240003739385	처리시각	12시 06분 59초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 사천시 죽림동	지번	산 36-1번지	축척	등록:1/6000 출력:1/6000



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

2024년 02월 22일

경상남도 사천시



◆ 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.