

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 박명종 소유물건 (2024타경40457)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
김광택

번호 : 에이원(경남)A1L3250106001호

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.

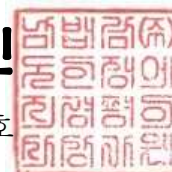
### (주)에이원감정평가법인

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	금사백구십사만일천원정 (₩4,941,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박명종	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 01. 06	2025. 01. 06	2025. 01. 10

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	81	토지	81	61,000	4,941,000
	이	하	여	백	
합계					₩4,941,000

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 사천시 사천읍 구암리 1072-10번지 소재 부동산(토지)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상

기호1 토지

일련 번호	소재지 (사천시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	사천읍 구암리 1072-10	전	81	전	농림지역	29,700	

### 3. 기준가치 및 감정평가 근거

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

### 4. 감정평가 방법

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

### 5. 실지조사·실시기간 및 기준시점

가격시점은 가격조사 완료일인 2025년 01월 06일이며, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 2025년 01월 06일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

### 6. 기타 참고사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.
- 본건 토지는 인접 토지와 지적 경계가 불명확하여 지적 경계 등의 정확한 위치는 경계측량을 요하는 바 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가격의 산정

### 가. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정

#### 1. 비교표준지의 선정

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

【공시기준일 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (사천시)	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	사천읍 구암리 443	답	2,851.0	답	농림지역	소로 한면	세장형 평지	49,500	-

#### 2. 시점수정

##### 1) 지가변동률

- 경상남도 사천시(기간 : 2025년 01월 01일 ~ 2025년 01월 06일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A	농림	0.324	$(1 + 0.00289) * (1 + 0.00028 * 37/30)$ $\approx 1.00324$

※ 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 결정하며, 적용 내역은 **6.토지가격의 산정 및 결정**란 참고 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모,형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (사천시)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	사천읍 구암리 1072-10	A	0.80	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	0.576	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(가로의 폭,보도)에서 열세, 접근 조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상,면적 등)에서 열세함.

## 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 균형을 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 (사천시)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	사천읍 구암리 1156-1*	답	농림지역	108,000	2019.03.28	법원경매	-
2	사천읍 구암리 1434-*	답	농림지역	84,000	2024.09.26	법원경매	-
3	사천읍 구암리 1434-*	답	농림지역	84,000	2024.03.19	농지매입, 토지비축, 회생	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 거래사례

[ 출처 : 한국감정원, KAIS ]

기호	소재지 (사천시)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	사천읍 구암리 91*	답	농림지역	40,302	2023.03.03	실거래
b	사천읍 구암리 958-*	답	농림지역	36,231	2023.05.30	실거래
c	사천읍 구암리 5*	답	농림지역	52,390	2022.10.05	실거래

### 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 ' 2 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정	② 시점	③ 지역	④ 개별	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	사천읍 구암리 1434-*	84,000	-	1.00090	1.000	1.265	106,356	2.142
가격시점 현재 표준지 가격	사천읍 구암리 443	49,500	-	1.00324	-	-	49,660	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 사천시 농림지역(2024.09.26 ~ 2025.01.06)						1.00090
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.10		1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.265	
비교표준지는 사례(2) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 우세함.								

## 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	2.14

### 6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (사천시)	표준지		지가변동	지역요 인	개별요인							그밖의 요인	금액		
		적 용	공시지가			가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치		산출단가	적용단가	
1	사천읍 구암리 1072- 10	A	49,500	1.00324	1.00	0.80	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	0.576	2.14	61,213	61,000

### 나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

#### 1. 비교 거래사례의 선정

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

기호	소재지 (경상남도)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
c	사천읍 구암리 5*	답	농림지역	52,390	2022.10.05	실거래

#### 2. 시점수정

##### 1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가변동률(%)
c	농림지역	<b>1.00692</b>

※ 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

**[농경지대]**

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저(경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염상태 및 정화비용 등	
행적적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 개별요인 비교치 산정

일련 번호	소재지 (사천시)	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	사천읍 구암리 1072-10	c	0.98	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.225	본건은 비교사례(c) 대비 가로 조건(가로의 폭, 보도)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 우세함.

### 5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지 (사천시)	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역요 인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
		기호	거래단가							
1	사천읍 구암리 1072-10	c	52,390	1.00	1.00692	1.00	1.225	64,622	65,000	-

### 다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

#### 1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	61,000	65,000	-

#### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 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	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	사천읍 구암리 1072-10	81	81	61,000	4,941,000	
토지 감정평가금액 합계					<b>4,941,000</b>	-

# 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 사천읍 구암리	1072-10	전	농림지역	81	81	61,000	4,941,000	
<b>합 계</b>								<b>₩4,941,000.-</b>	
				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

본건 토지는 경상남도 사천시 사천읍 구암리 소재 '구암3리 마을회관' 동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 이루어져있으며 제반주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근은 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

완경사 지세내 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 '농경지'로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 북측으로 지적도상 도로가 있으나 현황 맹지 상태이며 인접 토지를 통해 출입은 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업보호구역<농지법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

-.

# 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) |                |

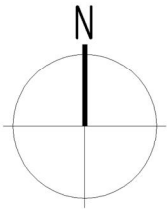
(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

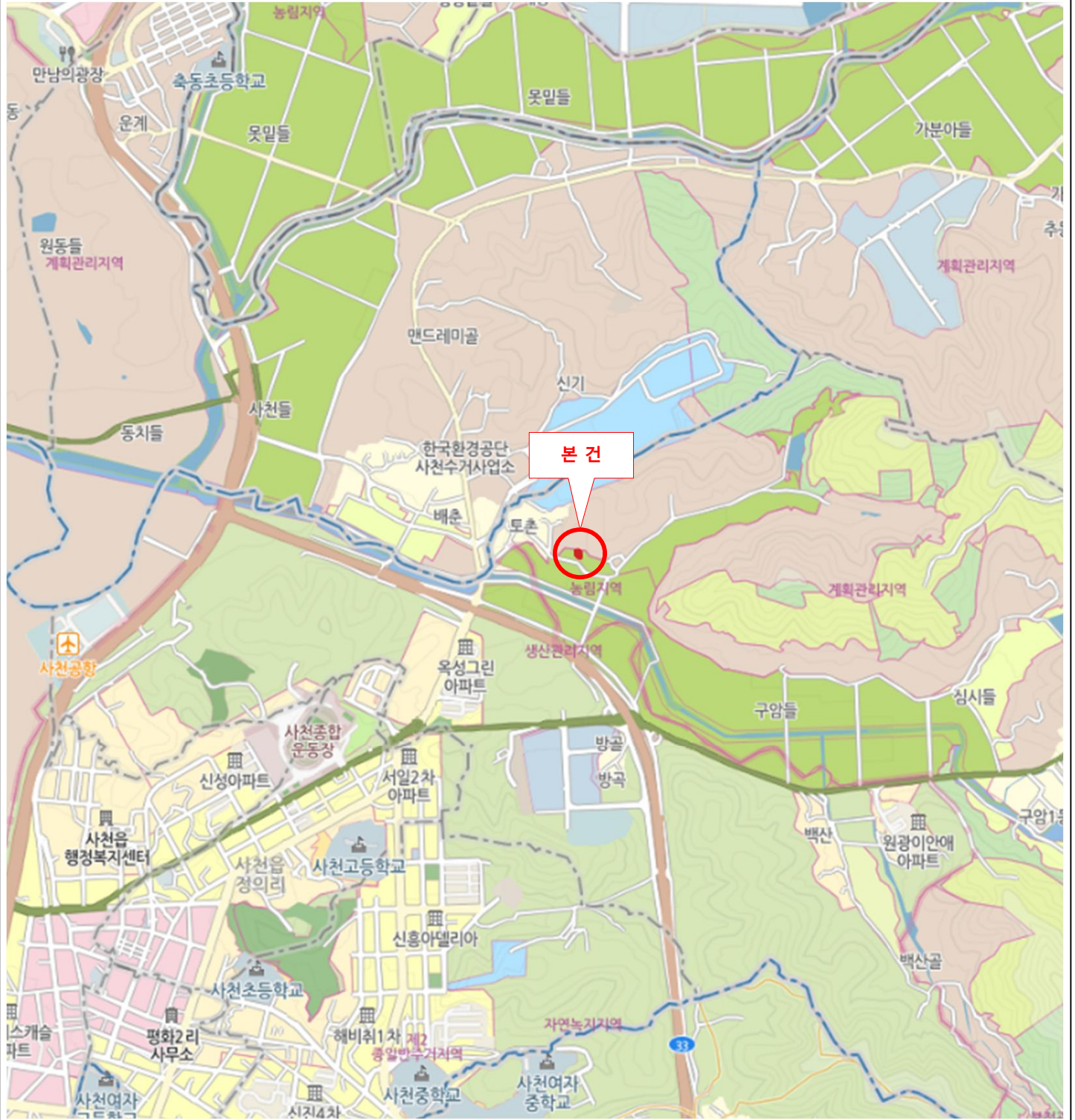
- 임대관계 : 미상임.
- 기타 : -.

# 위 치 도

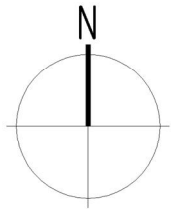


소재지

경상남도 사천시 사천읍 구암리 1072-10



# 상세 위치도

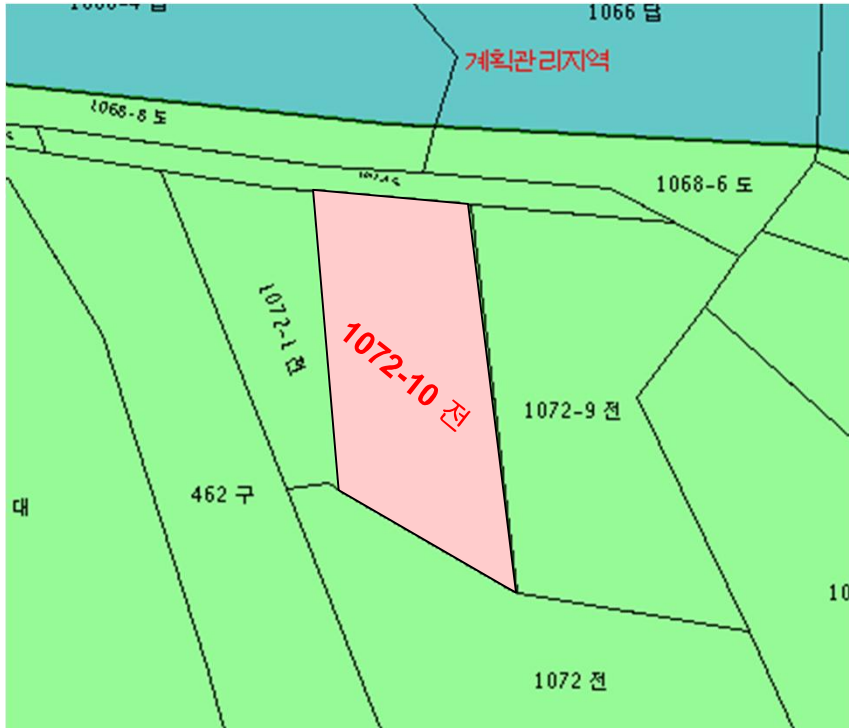
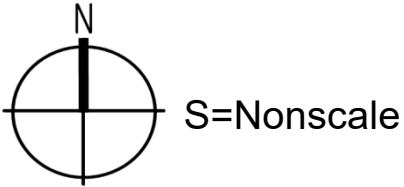


소재지


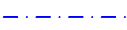

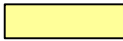
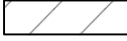
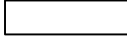



경상남도 사천시 사천읍 구암리 1072-10



# 지적 및 건물개황도



범례

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



# (주)에이원감정평가법인

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

문서번호: 에이원(경남)A1L3250106001  
시행일자: 2025. 01. 10  
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
김광택  
참조: 경매4계  
제목: 감정평가회보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처리과			재		
담당자			공		
			람		

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024. 12. 31.자 귀 제 『2024타경40457』 호로 의뢰하신 『박명중 소유물건(2024타경40457)』 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)A1L3250106001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

—금사십육만이천원정 (₩462,000.-)

2024. 12. 31자 귀 제 『 2024타경40457 』 호로 의뢰하신 『 박명중 소유물건(2024타경40457) 』 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 기본수수료 ₩200,000 $200,000 \times 0.8 = ₩160,000$ 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여비	126,800	
물건조사비	-	
공부발급비	1,700	
기타실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	130,500	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩420,000	
부가가치세	₩42,000	
총계	₩462,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩462,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3250106001)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

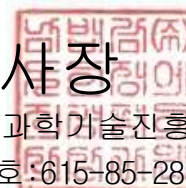
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2025년 01월 10일

(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 1954-1996-106879



[토지] 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1072-10

## 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
2		경상남도 사천시 사천읍 구암리 1072-10	전	81㎡	1995년5월10일 행정구역명칭변경으로 인하여 2002년7월10일 등기

## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1994년11월29일 제19586호	1985년5월10일 매매	소유자 박명중 580704-***** 사천군 사천읍 구암리 1081-9 법률제450호에의하여등기
7	가압류	2023년4월10일 제6278호	2023년4월10일 창원지방법원 진주지원 사천시법원의 가압류 결정(2023카단1 078)	청구금액 금16,161,319 원 채권자 삼성카드 주식회사 110111-0346901 서울 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성본관빌딩 23층 콜렉션운영팀)
8	가압류	2023년4월26일 제7416호	2023년4월26일 창원지방법원 진주지원 사천시법원의 가압류 결정(2023카단1 090)	청구금액 금7,000,000 원 채권자 경남신용보증재단 194222-0000411 창원시 성산구 원이대로 362, 4층(대원동, 창원컨벤션센터) (진주지점)
9	가압류	2023년5월23일 제9076호	2023년5월23일 창원지방법원 진주지원 사천시법원의	청구금액 금27,409,114 원 채권자 사천농업협동조합 194436-0000103 사천시 사천읍 사천읍성로 51 (정의리, 사천농협)

[토지] 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1072-10

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			가압류 결정(2023카단52)	
10	가압류	2023년7월10일 제12328호	2023년7월10일 창원지방법원의 가압류 결정(2023카단1499)	청구금액 금86,121,300 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 첨단로 7 (신서동) (경남재기지원단)
13	강제경매개시결정(10번가압류의 본압류로의 이행)	2024년12월23일 제22608호	2024년12월23일 창원지방법원 진주지원의 강제경매개시결정(2024타경40457)	채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구광역시 동구 첨단로 7 (신서동) (경남재기지원단)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

열람용  
-- 이 하 여 백 --  
관할등기소 창원지방법원 사천등기소

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 압구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년01월06일 13시16분26초

2/2

# 주요 등기사항 요약 (참고용)

## [ 주 의 사 항 ]

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 1954-1996-106879

[토지] 경상남도 사천시 사천읍 구암리 1072-10 전 81㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박명중 (소유자)	580704-*****	단독소유	사천군 사천읍 구암리 1081-9	1

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2023년4월10일 제6278호	청구금액 금16,161,319 원 채권자 삼성카드 주식회사	박명중
8	가압류	2023년4월26일 제7416호	청구금액 금7,000,000 원 채권자 경남신용보증재단	박명중
9	가압류	2023년5월23일 제9076호	청구금액 금27,409,114 원 채권자 사천농업협동조합	박명중
10	가압류	2023년7월10일 제12328호	청구금액 금86,121,300 원 채권자 신용보증기금	박명중
13	강제경매개시결정	2024년12월23일 제22608호	채권자 신용보증기금	박명중

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 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.



# 토지 대장

고유번호	4824025028-11072-0010			도면번호	30	발급번호	202548240-00412-7788	
토지소재	경상남도 사천시 사천읍 구암리			장 번호	1-1	처리시각	14시 03분 12초	
지 번	1072-10	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면 적 (m <sup>2</sup> )	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
(01) 전	*81*	(21) 1994년 04월 19일 1072-1번에서 분할	1982년 12월 09일		1085			
			(03)소유권이전		김용석		160910-1*****	
(01) 전	*81*	(51) 1995년 05월 10일 사천군에서 행정관할구역변경	1994년 11월 29일		1081-9			
			(03)소유권이전		박명종		580704-1*****	
(01) 전	*81*	(46) 2022년 01월 10일 위치정정			--- 이하 여백 ---			
		--- 이하 여백 ---						
등 급 수 정 년 월 일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정						
토 지 등 급 (기준수량등급)	105	109						
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 <sup>2</sup> )	20300	23700	25900	28800	32400	29800	29700	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 6일

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.

발급번호 : 202548240004127792

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 06

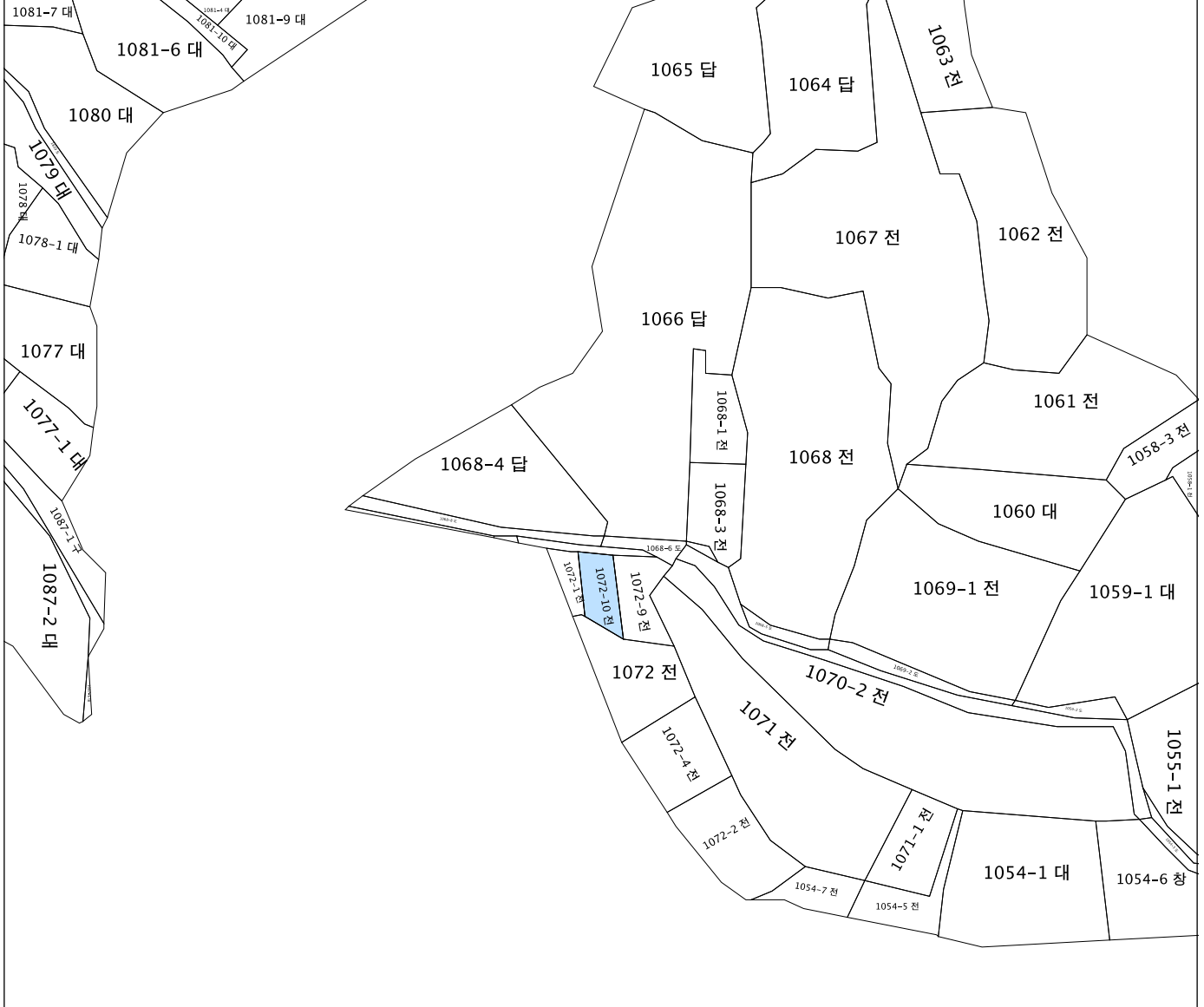
<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	경상남도 사천시 사천읍 구암리		1072-10	전	81.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	농림지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-10-06)(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업보호구역<농지법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>범례</b> ■ 준보전산지 ■ 계획관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업진흥구역 ■ 농업보호구역 ■ 법정동
					축척 1/900
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 01/ 06 경상남도 사천시 장의인 민원실장인					수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



문서확인번호 : 1736-1371-9198-7563

### 지적도 등본

발급번호	202548240004127794	처리시각	14시 06분 41초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 사천시 사천읍 구암리	지번	1072-10번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 01월 06일

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.