

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 신정방 소유물건 (2025타경20979)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일

번호 : 에이원(경남)A1L3250213001호

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.

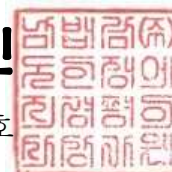
(주)에이원감정평가법인

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	금삼억구천구백삼십일만삼천원정(₩399,313,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 통영지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신정방	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 02. 19	2025. 02. 19	2025. 03. 05

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	2,405	토지	2,405	-	397,313,000
제시외수목	(약20주)	제시외수목	약20주	일괄	2,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩399,313,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사
최효정

崔效貞



(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 연초면 연사리 소재 「연초고등학교」 북서측 인근에 위치하는 토지로서 창원지방법원 통영지원에서 의뢰한 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

일련 번호	소재지 (거제시)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	연초면 연사리 702	답	714	전	자연녹지	74,900	-
2	연초면 연사리 704	답	126	전	자연녹지	57,700	-
3	연초면 연사리 709	답	780	전	자연녹지	74,900	-
4	연초면 연사리 710	전	691	전	자연녹지	74,900	-
5	연초면 연사리 736	대	94	주거나지	1종일주	294,600	-

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 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 평가대상 물건별로 시산가액을 조정하여 감정평가하였습니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 기준시점

가격시점은 가격조사 완료일인 2025년 02월 19일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 02월 19일에 실지조사를 실시하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기타 참고사항

- 본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.
- 본건 토지들은 인접토지와와의 지적상 경계가 불분명한바, 정확한 위치, 경계 등은 정밀측량등을 통해 재확인 하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호1) 지상에 제시외수목(고로쇠나무 약20주)가 소재하여 제시외수목으로 인해 제한받는 토지가격을 토지 감정평가명세표상에 부기하였으며 수목의 수량은 현장조사에 의해 개략적으로 산정하였으니 경매진행시 경계측량후 수량을 반드시 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 토지 기호3)은 위성사진상으로 분묘가 있는걸로 확인되나 첨부 사진에서와 같이 현장조사시 분묘가 이장된걸로 조사되어 본건 토지지상에 분묘 소재하지 않는 상태로 평가하였으니 참조하시기 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 : 2025년01월01일】

기호	소재지 (거제시)	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	연초면 연사리 757	전	1,627	전	자연녹지	중로 한면	가장형 완경사	93,700	-
B	연초면 연사리 781	대	792	단독주택	1주	중로 한면	가장형 완경사	288,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정

1) 지가변동률

- 경상남도 거제시(기간 : 2025년 01월 01일 ~ 2025년 02월 19일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A	녹지	-0.035	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.022 $(1 - 0.00022) * (1 - 0.00022 * 19/31)$ = 0.99965
B	주거	-0.237	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.147 $(1 - 0.00147) * (1 - 0.00147 * 19/31)$ = 0.99763

※ 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

[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 편의시설과의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[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 (거제시)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	연초면 연사리 702	A	0.85	0.75	1.00	0.75	1.00	1.00	0.478	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
2	연초면 연사리 704	A	0.85	0.70	1.00	0.65	1.00	1.00	0.387	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
3	연초면 연사리 709	A	0.85	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.612	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
4	연초면 연사리 710	A	0.85	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.612	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
5	연초면 연사리 736	B	0.85	1.02	1.00	0.90	1.00	1.00	0.78	본건은 비교표준지(B) 대비 가로 조건(가로의 폭, 보도)에서 열세, 접근 조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성)에서 우세, 획지조건(지세 우세, 형상 등 열세)에서 열세함.

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, 자가수준과의 균형성을 지향하고 자가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 (거제시)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	연초면 연사리 615-*	답	자연	180,000	2021.01.07	조세	-
2	연초면 연사리 62*	과	자연녹지	245,000	2024.09.30	담보	-
3	연초면 연사리 62*	답	자연녹지	277,000	2023.08.08	법원경매	-
4	연초면 연사리 60*	답	자연녹지	138,000	2022.03.23	담보	-
5	연초면 연사리 559-*	답	자연녹지	308,000	2020.05.08	담보	-
6	연초면 연사리 73*	대	1종일주	556,000	2024.06.11	법원경매	-
7	연초면 연사리 735-*	대	1종일주	598,000	2022.10.26	기타 담보	-
8	연초면 연사리 794-*	대	1종일주	609,000	2024.01.23	법원경매	-
9	연초면 연사리 78*	대	1종일주	525,000	2023.05.25	법원경매	-
10	연초면 연사리 74*	대	1종일주	306,000	2023.12.07	담보	-
11	연초면 연사리 793-*	대	1종일주	654,000	2022.08.04	(市) 관리	-
12	연초면 연사리 82*	대	1종일주	516,000	2023.09.08	기타	-
13	연초면 연사리 81*	대	1종일주	622,000	2023.09.08	기타	-
14	연초면 연사리 78*	대	1종일주	442,000	2023.09.08	기타	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 거래사례

[출처 : 한국감정원, KAIS]

기호	소재지 (거제시)	지목	용도지역	거래단가(원)	거래시점	비고
a	연초면 연사리 44*	답	자연녹지	154,142	2025.01.13	실거래
b	연초면 연사리 57*	답	자연녹지	194,173	2025.01.13	실거래
c	연초면 연사리 576-*	답	자연녹지	194,230	2025.01.13	실거래
d	연초면 연사리 94*	전	자연녹지	89,795	2023.12.07	실거래
e	연초면 연사리 555-*	답	자연녹지	100,000	2022.04.18	실거래
f	연초면 연사리 635-*	답	자연녹지	100,890	2022.03.03	실거래
g	연초면 연사리 55*	답	자연녹지	251,979	2022.07.08	실거래
h	연초면 연사리 559-1*	답	자연녹지	251,928	2022.07.08	실거래
i	연초면 연사리 78*	대	1종일주	515,695	2020.04.29	실거래
j	연초면 연사리 77*	대	1종일주	497,400	2020.10.20	실거래
k	연초면 연사리 790-*	대	1종일주	237,385	2023.01.21	실거래
l	연초면 연사리 790-*	대	1종일주	245,098	2023.01.21	실거래

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 ' 3 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	연초면 연사리 62*	277,000	-	0.98849	1.00	1.008	276,002	2.947
가격시점 현재 표준지 가격	연초면 연사리 757	93,700	-	0.99965	-	-	93,667	
산 정 내 역	①사정 보정	-						-
	②시점 수정	경상남도 거제시 녹지지역(2023.08.08~2025.02.19)						0.98849
	③지역 요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별 요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.12		0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.008	
비교표준지는 사례(3) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 우세, 접근조건(인근 취락과의 접근성)에서 열세함.								

【 비교표준지 기호 ' B ' / 사례 기호 ' 9 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	연초면 연사리 78*	525,000	-	0.97028	1.00	1.1	560,337	1.946
가격시점 현재 표준지 가격	연초면 연사리 781	288,700	-	0.99763	-	-	288,016	
산 정 내 역	①사정보정	-						-
	②시점수정	경상남도 거제시 주거지역(2023.05.25 ~ 2025.02.19)						0.97028
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.10		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100	
비교표준지는 사례(9) 대비 가로조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)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	2.94
B	1.94

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (거제시)	표준지		지가변동	지역 요인	개별요인							그밖 의요 인	금액	
		적 용	공시지가			가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계 치		산출단가	적용단가
1	연초면 연사리 702	A	93,700	0.99965	1.00	0.85	0.75	1.00	0.75	1.00	1.00	0.478	2.94	131,632	132,000
2	연초면 연사리 704	A	93,700	0.99965	1.00	0.85	0.70	1.00	0.65	1.00	1.00	0.387	2.94	106,573	107,000
3	연초면 연사리 709	A	93,700	0.99965	1.00	0.85	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.612	2.94	168,534	169,000
4	연초면 연사리 710	A	93,700	0.99965	1.00	0.85	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.612	2.94	168,534	169,000
5	연초면 연사리 736	B	288,700	0.99763	1.00	0.85	1.02	1.00	0.90	1.00	1.00	0.780	1.94	435,825	436,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

1. 비교 거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례 (a) 를 선정하였습니다.

기호	소재지 (거제시)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
h	연초면 연사리559-1*	답	자연녹지	251,979	2022.07.08	실거래
j	연초면 연사리 77*	대	1종일주	497,400	2020.10.20	실거래

2. 시점수정

1) 지가변동률

비교 사례	용도지역	지가변동률(%)
h	녹지	0.98918
j	주거	0.95179

※ 미고시된 지가변동률은, 직전 월의 변동률을 연장 적용합니다.

3. 지역요인

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

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교 사례간의 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 편의시설과의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[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	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
	(거제시)		가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	연초면 연사리 702	h	0.85	0.80	1.00	0.85	1.00	1.00	0.578	본건은 비교사례(h) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
2	연초면 연사리 704	h	0.85	0.75	1.00	0.73	1.00	1.00	0.465	본건은 비교사례(h) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
3	연초면 연사리 709	h	0.85	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.740	본건은 비교사례(h) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
4	연초면 연사리 710	h	0.85	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.740	본건은 비교사례(h) 대비 가로 조건(접근도로의 배치, 폭, 구조 등)에서 열세, 접근조건(인근 취락 및 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 열세, 획지 조건(형상, 지세 등)에서 열세함.
5	연초면 연사리 736	j	0.85	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	0.982	본건은 비교사례(j) 대비 가로 조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 열세, 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 접근성)에서 우세, 환경(자연) 조건(인근 토지 이용상황 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
	(거제시)	기호	거래단가							
1	연초면 연사리 702	h	251,928	1.00	0.98918	1.00	0.578	144,039	144,000	-
2	연초면 연사리 704	h	251,928	1.00	0.98918	1.00	0.465	115,879	116,000	-
3	연초면 연사리 709	h	251,928	1.00	0.98918	1.00	0.740	184,410	184,000	-
4	연초면 연사리 710	h	251,928	1.00	0.98918	1.00	0.740	184,410	184,000	-
5	연초면 연사리 736	j	497,400	1.00	0.95179	1.00	0.982	464,899	465,000	-

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	132,000	144,000	-
2	107,000	116,000	-
3	169,000	184,000	-
4	169,000	184,000	-
5	436,000	465,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

일련번호	소재지 (거제시)	(거 공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	연초면 연사리 702	714	714	132,000	94,248,000	-
2	연초면 연사리 704	126	126	107,000	13,482,000	-
3	연초면 연사리 709	780	780	169,000	131,820,000	-
4	연초면 연사리 710	691	691	169,000	116,779,000	-
5	연초면 연사리 736	94	94	436,000	40,984,000	-
토지 감정평가금액 합계					397,313,000	-

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 거제시 연초면 연사리	702	답	자연녹지지역	714	714	132,000	94,248,000	제시외수목 으로 인하여 제한받는 토지금액 92,248,000
2	경상남도 거제시 연초면 연사리	704	답	자연녹지지역	126	126	107,000	13,482,000	
3	경상남도 거제시 연초면 연사리	709	답	자연녹지지역	780	780	169,000	131,820,000	
4	경상남도 거제시 연초면 연사리	710	전	자연녹지지역	691	691	169,000	116,779,000	
5	경상남도 거제시 연초면 연사리	736	대	1종일주	94	94	436,000	40,984,000	
소 계								₩397,313,000	
a	[제시외수목] 경상남도 거제시 연초면 연사리	702 위 지상	수목	고로쇠나무 등	(약20주)	약20주	일괄	2,000,000	
소 계 합 계								₩2,000,000	
								₩399,313,000.-	
				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 경상남도 거제시 연초면 연사리 '연초고등학교' 북서측 인근에 소재하는 토지로서, 주위는 단독주택 및 인근 농경지, 임야 등으로 형성되어 있으며 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호 1~4: 본건까지 차량접근 불가하며, 대중교통시설과의 거리를 감안할때 제반 교통상황은 다소 열세함.

기호 5: 본건 인근까지 차량접근은 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1~4 : 완경사 지세내 부정형 토지로서, 현황 '농경지'로 이용중임.

기호 5: 부정형 평지의 토지로서, 현황 '주거나지' 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 1~5 : 지적도상 및 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~4: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호5: 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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 기호1) 지상에 제시외수목(고로쇠나무 약20주)가 소재하여 제시외수목으로 인해 제한받는 토지가격을 토지 감정평가명세표상에 부기하였으며 수목의 수량은 현장조사에 의해 개략적으로 산정하였으니 경매진행시 경계측량후 수량을 반드시 재확인하시기 바람.

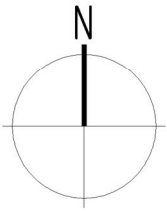
(7) 공부와의 차이

-.

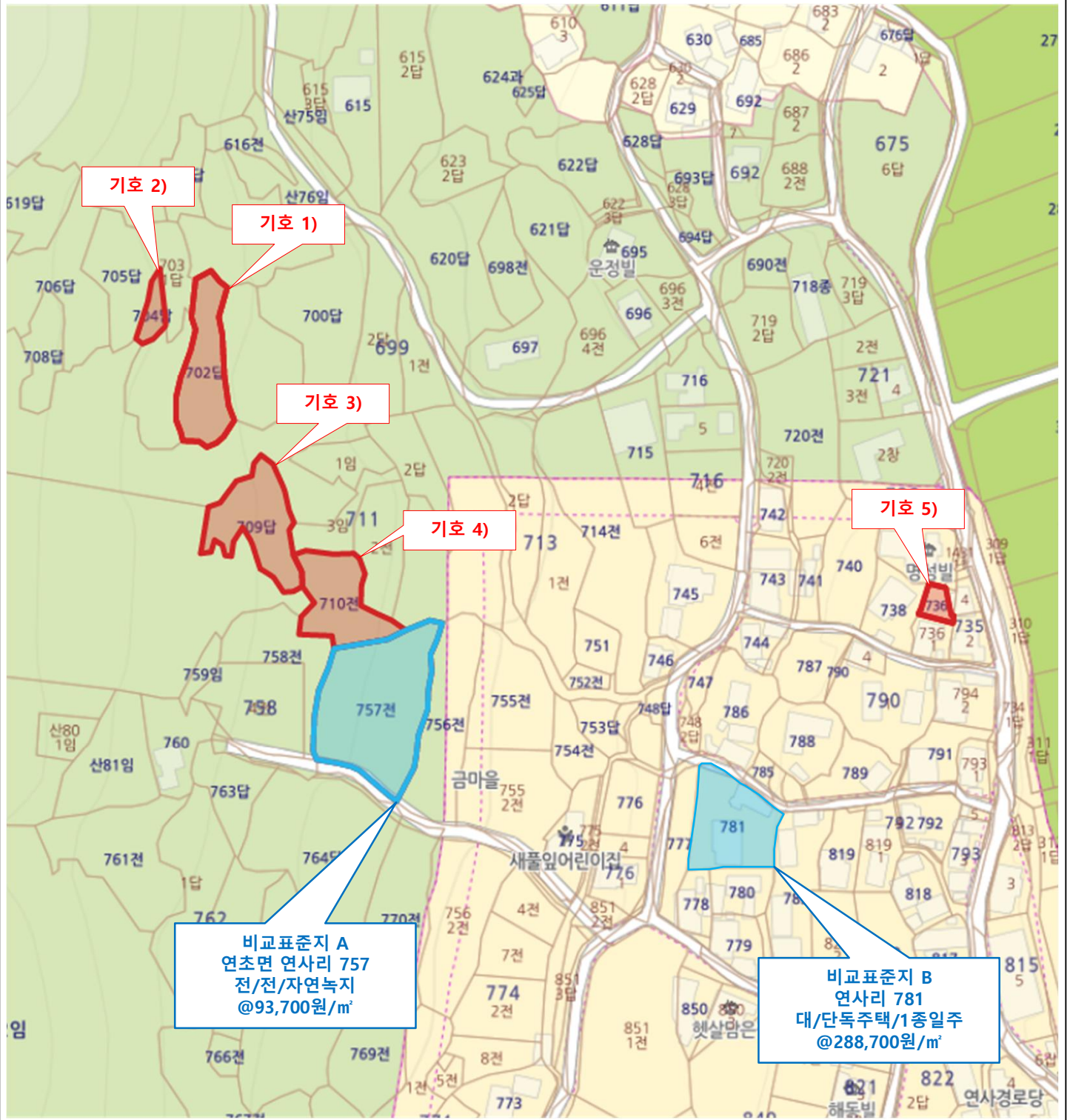
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타: -.

상세 위치도



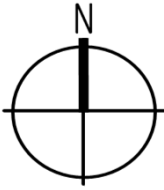
소재지	경상남도 거제시 연초면 연사리 702 외
-----	------------------------



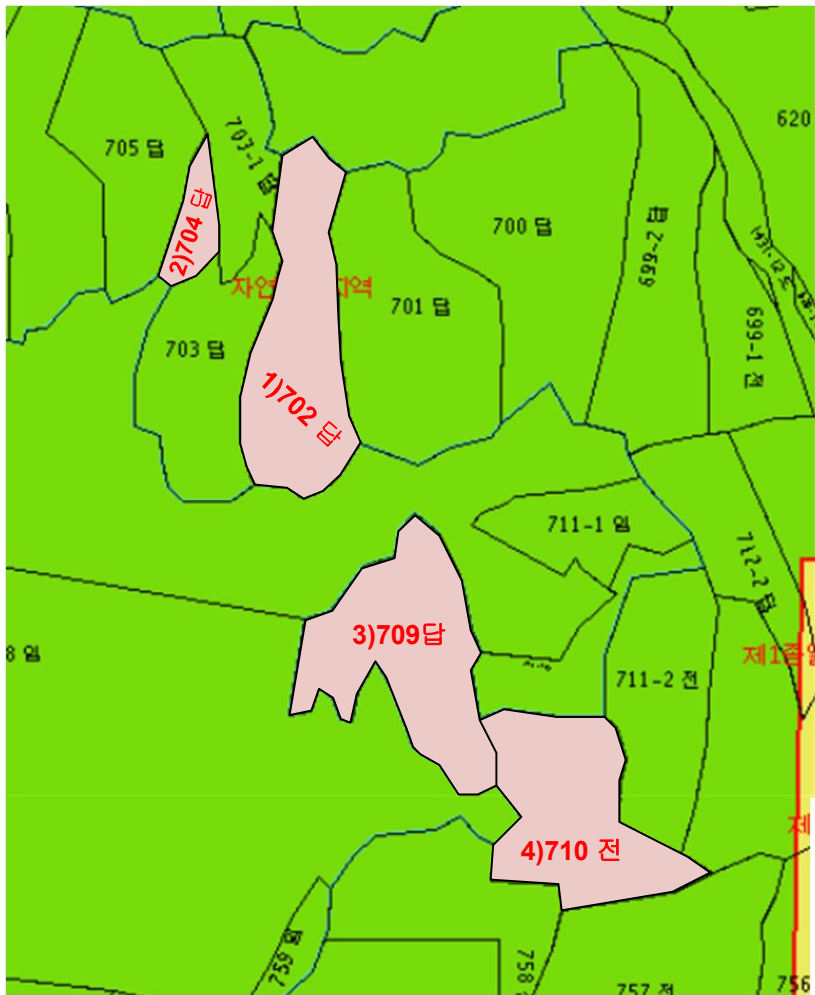
비교표준지 A
연초면 연사리 757
전/전/자연녹지
@93,700원/m²

비교표준지 B
연사리 781
대/단독주택/1종일주
@288,700원/m²

지적 및 건물개황도



S=Nonscale



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획 도로선	평가건물 2층	제시외 건물



1



1



2



3



4



4



5

(주) 에 이 원 감 정 평 가 법 인

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

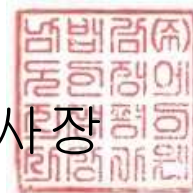
문서번호: 에이원(경남)A1L3250213001
시행일자: 2025. 03. 05
수 신: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일
참 조: 경매6계
제 목: 감 정 평 가 회 보

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

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2025. 02. 13.자 귀 제 『2025타경20979』 호로 의뢰하신 『신정방 소유물건(2025타경20979)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3250213001호

창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일 귀하

—금팔십사만사백원整 (₩840,400.-)

2025. 02. 13자 귀 제 『 2025타경20979 』 호로 의뢰하신 『 신정방 소유물건(2025타경20979) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고	
(가) 평가수수료	468,565	※ 평가수수료 $200,000 + (399,313,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 = ₩584,244$ $584,244 \times 0.8 = ₩467,395$	
(나) 실비	여비	280,000	1.0배분: $467,395 \times 397,313,000/399,313,000 = ₩465,054$
	물건조사비	-	1.5배분: $467,395 \times 2,000,000/399,313,000 \times 1.5 = ₩3,511$
	공부발급비	8,500	$465,054 + 3,511 = ₩468,565$
	기타실비	7,000	
	특별용역비	-	
소계	295,500		
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩764,000		
부가가치세	₩76,400		
총계	₩840,400		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩840,400		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3250213001)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

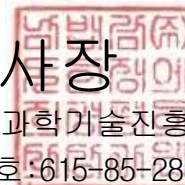
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2025년 03월 05일

(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 1949-1996-128142



[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 702

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년1월1일	경상남도 거제시 연초면 연사리 702	답	714㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2003년5월2일 제17342호	2001년7월11일 협의분할에 의한 상속	소유자 신정방 540522-***** 거제시 연초면 연사리 738
3	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	2025년2월10일 창원지방법원 통영지원의 강제경매개시결정(2025타경20979)	채권자 주식회사성주에너지 194911-0014768 경상남도 거제시 거제대로 3241 (아양동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '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 1949-1996-128142

[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 702 답 714㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신정방 (소유자)	540522-*****	단독소유	거제시 연초면 연사리 738	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	채권자 주식회사성주에너지	신정방

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 -

고유번호 1949-2007-004586



[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 704

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2007년8월7일	경상남도 거제시 연초면 연사리 704	답	126㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2007년8월7일 제33743호		소유자 신정방 540522-***** 경상남도 거제시 연초면 연사1길 83-4 법률 제7500호에 의하여 등기
2	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	2025년2월10일 창원지방법원 통영지원의 강제경매개시결정(2025타경20979)	채권자 주식회사성주에너지 194911-0014768 경상남도 거제시 거제대로 3241 (아양동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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 1949-2007-004586

[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 704 답 126㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신정방 (소유자)	540522-*****	단독소유	경상남도 거제시 연초면 연사1길 83-4	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	채권자 주식회사성주에너지	신정방

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 -

고유번호 1949-1996-128149



[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 709

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년1월1일	경상남도 거제시 연초면 연사리 709	답	780㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2003년5월2일 제17342호	2001년7월11일 협의분할에 의한 상속	소유자 신정방 540522-***** 거제시 연초면 연사리 738
3	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	2025년2월10일 창원지방법원 통영지원의 강제경매개시결정(2025타경20979)	채권자 주식회사성주에너지 194911-0014768 경상남도 거제시 거제대로 3241 (아양동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)	
기록사항 없음	

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '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 1949-1996-128149

[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 709 답 780㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신정방 (소유자)	540522-*****	단독소유	거제시 연초면 연사리 738	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	채권자 주식회사성주에너지	신정방

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 -

고유번호 1949-2007-004587



[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 710

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2007년8월7일	경상남도 거제시 연초면 연사리 710	전	691㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2007년8월7일 제33743호		소유자 신정방 540522-***** 경상남도 거제시 연초면 연사리 738 법률 제7500호에 의하여 등기
2	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	2025년2월10일 창원지방법원 통영지원의 강제경매개시결정(2025타경20979)	채권자 주식회사성주에너지 194911-0014768 경상남도 거제시 거제대로 3241 (아양동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)	
기록사항 없음	

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '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 1949-2007-004587

[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 710 전 691㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신정방 (소유자)	540522-*****	단독소유	경상남도 거제시 연초면 연사리 738	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	채권자 주식회사성주에너지	신정방

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 -

고유번호 1949-1996-129229



[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 736

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
2	2011년11월14일	경상남도 거제시 연초면 연사리 736	대	94㎡	분할로 인하여 대 19㎡를 경상남도 거제시 연초면 연사리 736-3에 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2003년5월2일 제17342호	2001년7월11일 협의분할에 의한 상속	소유자 신정방 540522-***** 거제시 연초면 연사리 738
3	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	2025년2월10일 창원지방법원 통영지원의 강제경매개시결정(2025타경20979)	채권자 주식회사성주에너지 194911-0014768 경상남도 거제시 거제대로 3241 (아양동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

열람용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '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 1949-1996-129229

[토지] 경상남도 거제시 연초면 연사리 736 대 94㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신정방 (소유자)	540522-*****	단독소유	거제시 연초면 연사리 738	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2025년2월10일 제226077호	채권자 주식회사성주에너지	신정방

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4831037023-10702-0000			도면번호	13	발급번호	202548310-00633-1872	
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리			장 번호	1-1	처리시각	15시 26분 31초	
지 번	702	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	
(02)	*714*	답	1980년 04월 21일		751			
			(03)소유권이전		신향선		290216-1*****	
(02)	*714*	(51) 1995년 01월 01일 거제군에서 행정관할구역변경	2003년 05월 02일		738			
			(03)소유권이전		신정방		540522-1*****	
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등 급 수 정 년 월 일	1976. 10. 29. 수정	1984. 07. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토 지 등 급 (기준수량등급)	(16)	84	100	101	103	106	107	
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)	83700	84600	82900	84200	84700	75400	74900	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 13일

경상남도 거제시장



◆ 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	4831037023-10704-0000			도면번호	13	발급번호	202548310-00633-1856	
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리			장 번호	1-1	처리시각	15시 23분 31초	
지 번	704	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	
(02)	*126*			1914년 06월 15일				
답				(01)사정	신종찬			
(02)	*126*	(51) 1995년 01월 01일 거제군에서 행정관할구역변경		2007년 07월 18일	738			
답				(15)법률제7500호명의변경	신정방		540522-1*****	
		--- 이하 여백 ---		2007년 08월 07일	경상남도 거제시 연초면 연사리 738			
				(02)소유권보존	신정방		540522-1*****	
				2013년 10월 08일	거제시 연초면 연사1길 83-4			
				(04)주소변경	신정방		540522-1*****	
등 급 수 정 년 월 일	1976. 10. 29. 수정	1984. 07. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토 지 등 급 (기준수량등급)	(16)	84	100	101	103	105	106	
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)	66900	67600	66300	67300	67700	58800	57700	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 13일

경상남도 거제시장



◆ 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.



토지 대장

고유번호	4831037023-10709-0000			도면번호	13	발급번호	202548310-00633-1861	
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리			장 번호	1-1	처리시각	15시 24분 33초	
지 번	709	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	
(02)	*780*	(40) 1970년 11월 30일	1980년 04월 21일	751				
답		지목변경	(03)소유권이전	신향선		290216-1*****		
(02)	*780*	(51) 1995년 01월 01일	2003년 05월 02일	738				
답		거제군에서 행정관할구역변경	(03)소유권이전	신정방		540522-1*****		
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---				
등 급 수 정 년 월 일	1976. 10. 29. 수정	1984. 07. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토 지 등 급 (기준수량등급)	(16)	84	100	101	103	106	107	
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)	83700	84600	82900	84200	84700	75400	74900	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 13일

경상남도 거제시장



◆ 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	4831037023-10710-0000		
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리		
지번	710	축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202548310-00633-1849
장번호	1-1	처리시각	15시 21분 47초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(01) 전	*691*		1914년 06월 15일					
			(01)사정	손윤진				
(01) 전	*691*	(51) 1995년 01월 01일 거제군에서 행정관할구역변경	2007년 07월 18일	738				
			(15)법률제7500호명의변경	신정방		540522-1*****		
		--- 이하 여백 ---	2007년 08월 07일	경상남도 거제시 연초면 연사리 738				
			(02)소유권보존	신정방		540522-1*****		
				--- 이하 여백 ---				
등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정				
토지등급 (기준수량등급)	86	100	101	102				
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)	79000	79900	78300	79400	83100	75400	74900	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 13일

경상남도 거제시장



◆ 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	4831037023-10736-0000		
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리		
지번	736	축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202548310-00633-1868
장번호	1-1	처리시각	15시 25분 31초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(08) 대	*284*		1931년 05월 14일	장승포읍 아양리				
			(04)주소변경	조순돌				
(08) 대	*113*	(20) 1984년 09월 26일 분할되어 본번에 -1을 부함	1985년 04월 06일	738				
			(15)법률제호명의변경	신향선		290216-1*****		
(08) 대	*113*	(51) 1995년 01월 01일 거제군에서 행정관할구역변경	1985년 06월 21일	738				
			(02)소유권보존	신향선		290216-1*****		
(08) 대	*94*	(20) 2011년 11월 11일 분할되어 본번에 -3을 부함	2003년 05월 02일	738				
			(03)소유권이전	신정방		540522-1*****		
등기수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정						
토지등급 (기준수량등급)	141	146						
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)	305700	305700	308900	314900	325100	298000	294600	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 13일

경상남도 거제시장



◆ 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.

발급번호 : 202548310006331882

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 13

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	경상남도 거제시 연초면 연사리			702	714.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 ■ 제1종일반주거지역 ■ 자연녹지지역 ■ 준보전산지 ■ 법정동 ■ 중로3류(폭 12m~15m)
					축척 1/1400 수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 02/ 13 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 경 상 남 도 거 제 시 장 </div>					
				수 수 료 전 자 결 제 민 원	

발급번호 : 202548310006331901

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 13

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	경상남도 거제시 연초면 연사리			704	답
					면적(m ²)
					126.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 자연녹지지역 ■ 준보전산지 ■ 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 02/ 13</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 거 제 시 장</p>					<p>축척 1/1000</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>



발급번호 : 202548310006331880

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 13

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	경상남도 거제시 연초면 연사리			709	답
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역 자연녹지지역 준보전산지 법정동 중로3류(폭 12m~15m)
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1200
2025/ 02/ 13 경 상 남 도 거 제 시 장					수입증지 붙이는곳
					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>

발급번호 : 202548310006331898

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 13

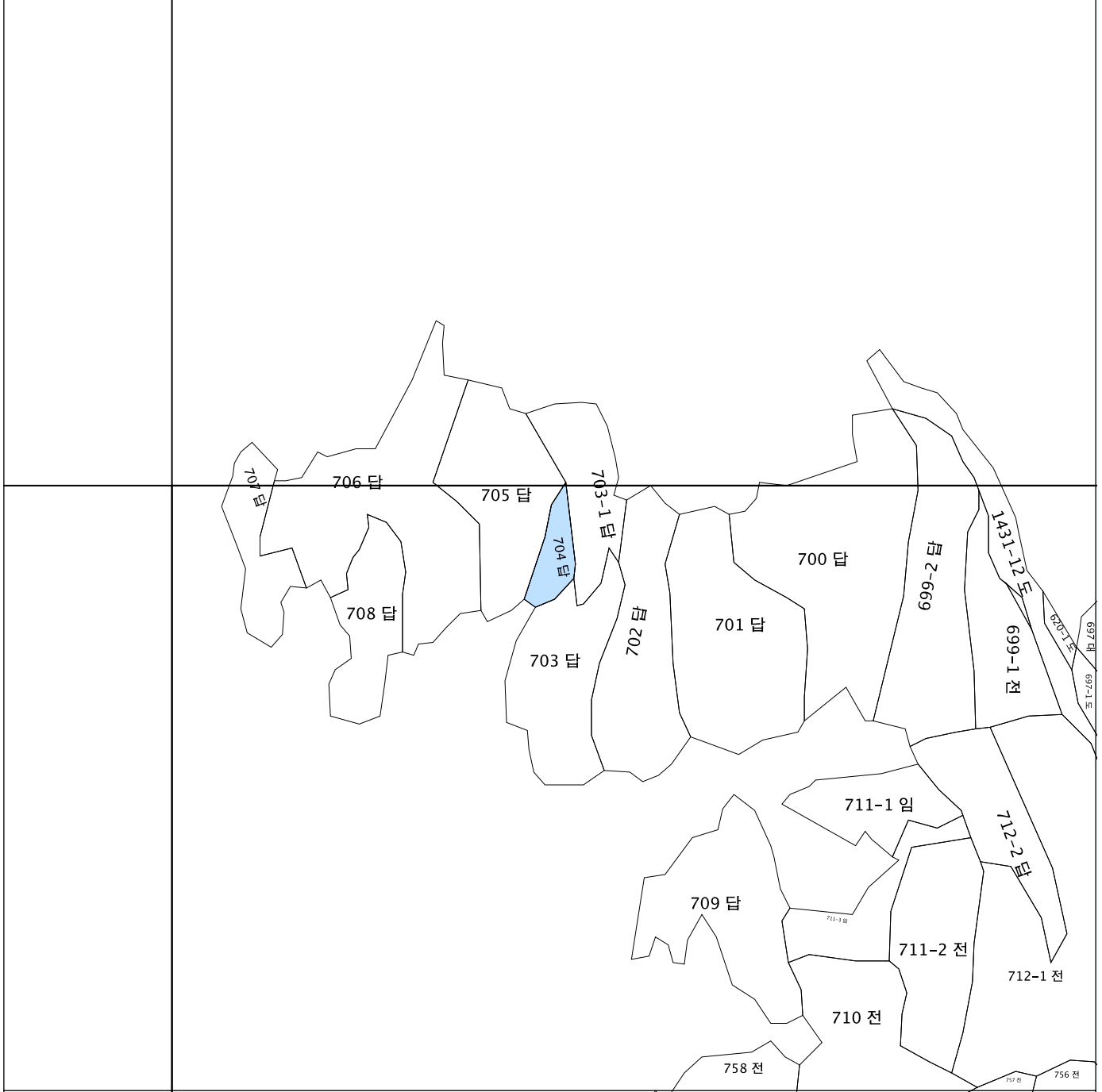
토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지 번	지 목
	경상남도 거제시 연초면 연사리			736	대
				면적(m ²)	94.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제1종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역 생산녹지지역 자연녹지지역 농업진흥구역 법정동 중로3류(폭 12n~15m) 소로3류(폭 8n 미만)
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 02/ 13</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 거 제 시 장</p>					<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료</p> <p>전 자 결 제</p> <p>민 원</p> </div>



문서확인번호 : 1739-4283-5993-0833

지적도 등본

발급번호	202548310006331894	처리시각	15시 32분 39초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리	지번	704번지	축척	등폭:1/1200 등폭:1/1200



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

2025년 02월 13일

경상남도 거제시



◆ 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.



문서확인번호 : 1739-4286-6162-7312

지적도 등본

발급번호	202548310006331904	처리시각	15시 37분 40초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리	지번	709번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 02월 13일

경상남도 거제시 **장**



◆ 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 : 1739-4283-0103-1470

지적도 등본

발급번호	202548310006331892	처리시각	15시 31분 39초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리	지번	710번지	축척	등폭:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 02월 13일

경상남도 거제시 장



◆ 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 : 1739-4282-4188-0447

지적도 등본

발급번호	202548310006331885	처리시각	15시 30분 39초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 거제시 연초면 연사리	지번	736번지	축척	등폭:1/1200 등폭:1/1200



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

2025년 02월 13일

경상남도 거제시 장



◆ 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.