

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경상남도 함안군 칠북면 덕남리 1192 소재 부동산
평가서번호	가온 2506-15-3099
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장
의뢰번호	2025-06308-A01

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경 남 지 사

TEL:(055) 264-2800 FAX:(055) 264-2801

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(토지)감정평가표

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

감정평가사
심가영

심

가

영



[주]가온감정평가법인 경남지사 지사장 곽도관

(서명 또는 인)

감정평가액	사천만이천원정 (₩40,002,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경남지역본부장		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처 (채권기관)		한국자산관리공사 경남지역본부	
소유자 (대상업체명)	차도훈 (2025-06308-A01)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2025.07.04		2025.07.04	2025.07.04
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	678	토지	678	59,000	40,002,000
			이하	여백		
	합계					₩40,002,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

심사자

심가영

심가영



토지 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 함안군 칠북면 덕남리	1192	전	계획관리지역	678	678	59,000	40,002,000	제시외수목 감안
	합 계							₩ 40,002,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 함안군 칠북면 덕남리 소재 <남양마을> 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사에서 외뢰된 구매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경상남도 함안군 칠북면 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 개별지가 (원/㎡)
1	덕남리 1192	전	678	과수원	계획관리	맹지	부정형 완경사	29,000

기호	대상물건 전경	주위전경
1		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.07.04일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.07.04일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가 전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 그 밖의 사항

① 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부 등에 의하여 확인하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

② 본건 토지 지상에 제시외수목(감나무 등)이 소재하는 바, 수목의 정확한 위치, 경계, 수량은 지적측량을 요하며, 제시외수목이 토지의 사용·수익·처분에 미치는 영향을 감안하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

(소재지: 경상남도 함안군 칠북면 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	25년 공시지가 (원/㎡)
A	덕남리 1191	전	1,435	전	계획관리	맹지	부정형 완경사	26,900

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지 수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경상남도 함안군 계획관리지역)

기간	지가변동률	비고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.260	2025년 05월까지 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.045	05월분
2025.01.01 ~ 2025.07.04	1.00309 (0.309 %)	$(1 + 0.00260) * (1 + 0.00045 * \frac{34}{31}) \approx 1.00309$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<농경지대>

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성(수해의 위험성, 기타 재해의 위험성)
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (보조금·융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	0.850

본건 기호(1)은 비교표준지A와 비교시 기타조건(제시외수목이 토지에 미치는 영향 감안 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가전례(거래사례)기준 : 감정평가전례 (거래사례) × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인
비교표준지가액

시점수정한 비교표준지가액 : 표준지공시지가 × 지가변동률

2.5.2 감정평가전례 [경상남도 함안군 칠북면]

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	덕남리 1***	과수원	2,347	과수원	계획관리	80,000	경매	2023.08.18	-
#2	덕남리 5**	전	3,041중 2,971	전	계획관리	71,000	담보	2023.03.27	-

2.5.3 거래사례 [경상남도 함안군 칠북면]

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#A	덕남리 1***_*	전	3,033	과수원	계획관리	250,000,000	82,427	2023.02.17	-

2.5.4 감정평가전례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가전례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가전례#1>를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	덕남리 1***	과수원	2,347	과수원	계획관리	80,000	경매	2023.08.18	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (A) (원/㎡)
#1	80,000	-	1.01509	1.000	0.860	69,838
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정		지역요인	개별요인	산정단가 (B) (원/㎡)
A	26,900	1.00309		-	-	26,983
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		(A) / (B)				2.588
시점수정치		경상남도 함안군 계획관리지역(23.08.18 ~ 25.07.04) :1.01509				
지역요인 비교치		감정평가전례#1은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)				
개별요인 비교치	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지A/ 감정평가전례#1	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.860
비교표준지A는 감정평가전례 대비 획지조건(경사 등)에서 열세함.						

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 토지 동일로변 토지의 지가 수준은 70,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	계획관리 맹지

2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 부동산태인)

구분	용도	경상남도		함안군		칠북면	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	전	45.86	516	35.19	33	35.86	2
최근 6개월간 평균	전	42.68	287	35.07	15	35.86	2
최근 1년간 평균	답	46.69	740	47.82	45	43.77	2
최근 6개월간 평균	답	45.67	423	49.98	21	19.24	1
최근 1년간 평균	과수원	33.82	33	25.69	2	25.69	2
최근 6개월간 평균	과수원	26.57	19	0.00	0	0.00	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 아래와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	2.58

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	26,900	1.00309	1.000	0.850	2.58	59,174	59,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

거래사례 [경상남도 함안군 칠북면]

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#A	덕남리 1***-*	전	3,033	과수원	계획관리	250,000,000	82,427	2023.02.17	-

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#A>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
#A	23.02.17 ~ 25.07.04	1.01764 (1.764 %)	경상남도 함안군 (계획관리) $(1 + 0.00057 * 12/28) * (1 + 0.00063) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.01056) * (1 + 0.00260) * (1 + 0.00045 * 34/31)$ ≈ 1.01764

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.5 개별요인비교

<농경지대>

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부(취락과의 접근성, 농로의 상태)
자연조건	일조, 통풍, 토양·토질의 양부, 관개·배수의 양부, 재해의 위험성(수해의 위험성, 기타 재해의 위험성)
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향, 경작의 편부(형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 (보조금·융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도)
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#A	1.00	1.00	0.86	1.00	0.85	0.731

본건 기호(1)은 거래사례#A와 비교시 획지조건(경사 등) 및 기타조건(제외수목이 토지에 미치는 영향 감안 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	82,427	1.000	1.01764	1.000	0.731	61,317	61,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	678	59,000	40,002,000	61,000	41,358,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	59,000	678	40,002,000	-
합 계		678	40,002,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	678	59,000	40,002,000	-
합계			40,002,000	-

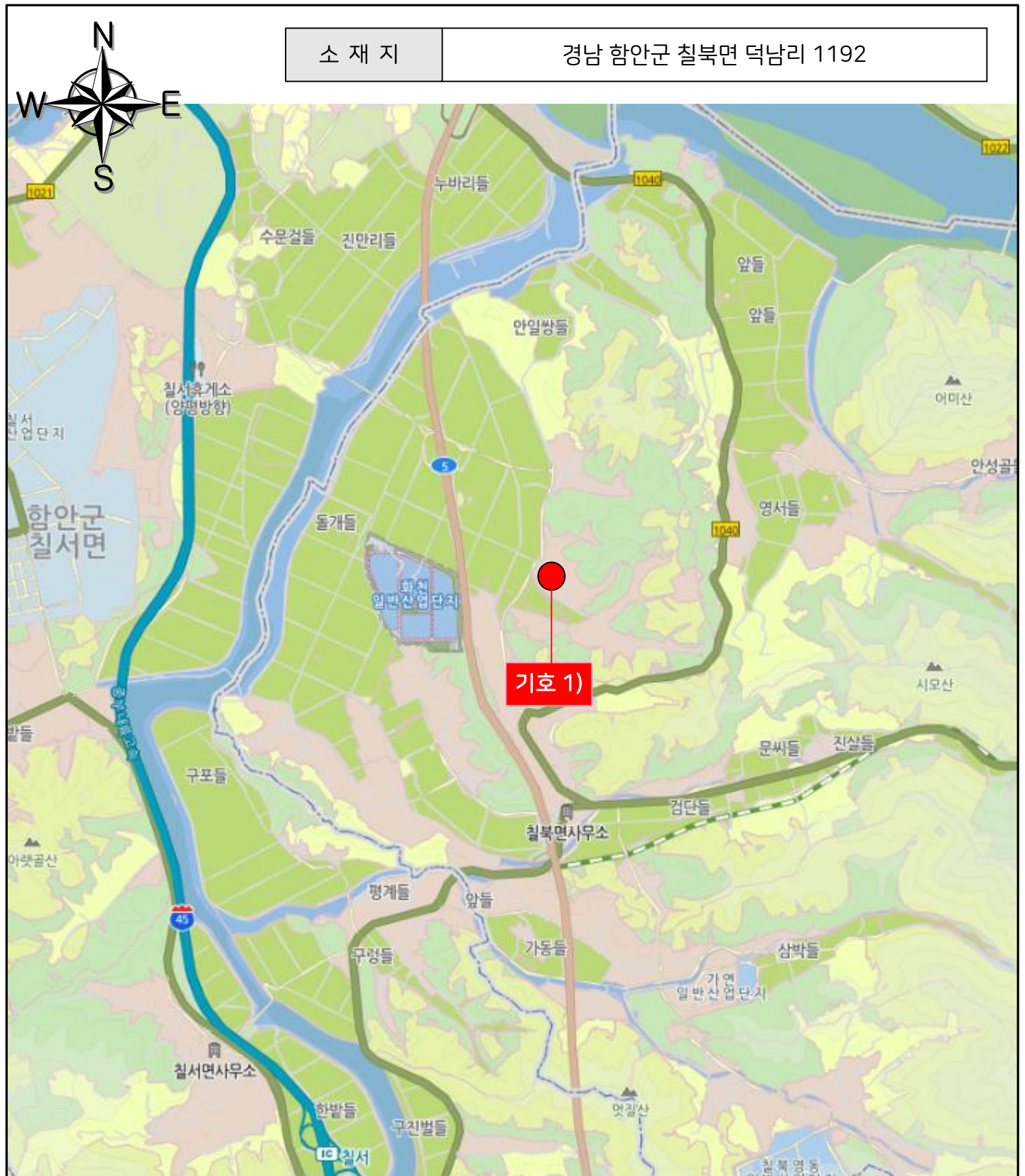
2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

부동산(토지) 요약표

토지	위치 및 주위환경	본건은 경상남도 함안군 칠북면 덕남리 소재 <남양마을> 남측 인근에 위치함. 본건 주위는 임야, 농경지, 공장 및 창고 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 차량접근 불가능함.
	대중교통상황	인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 보통시됨.
	형태, 규모, 이용상황 등	부정형 완경사의 토지로서 과수원으로 이용중임.
	인접도로상태	맹지임.
	토지이용계획 관계	기호(1) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 임.

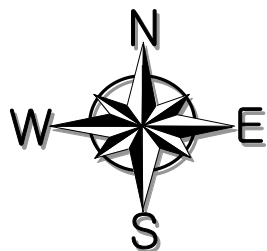
광역위치도



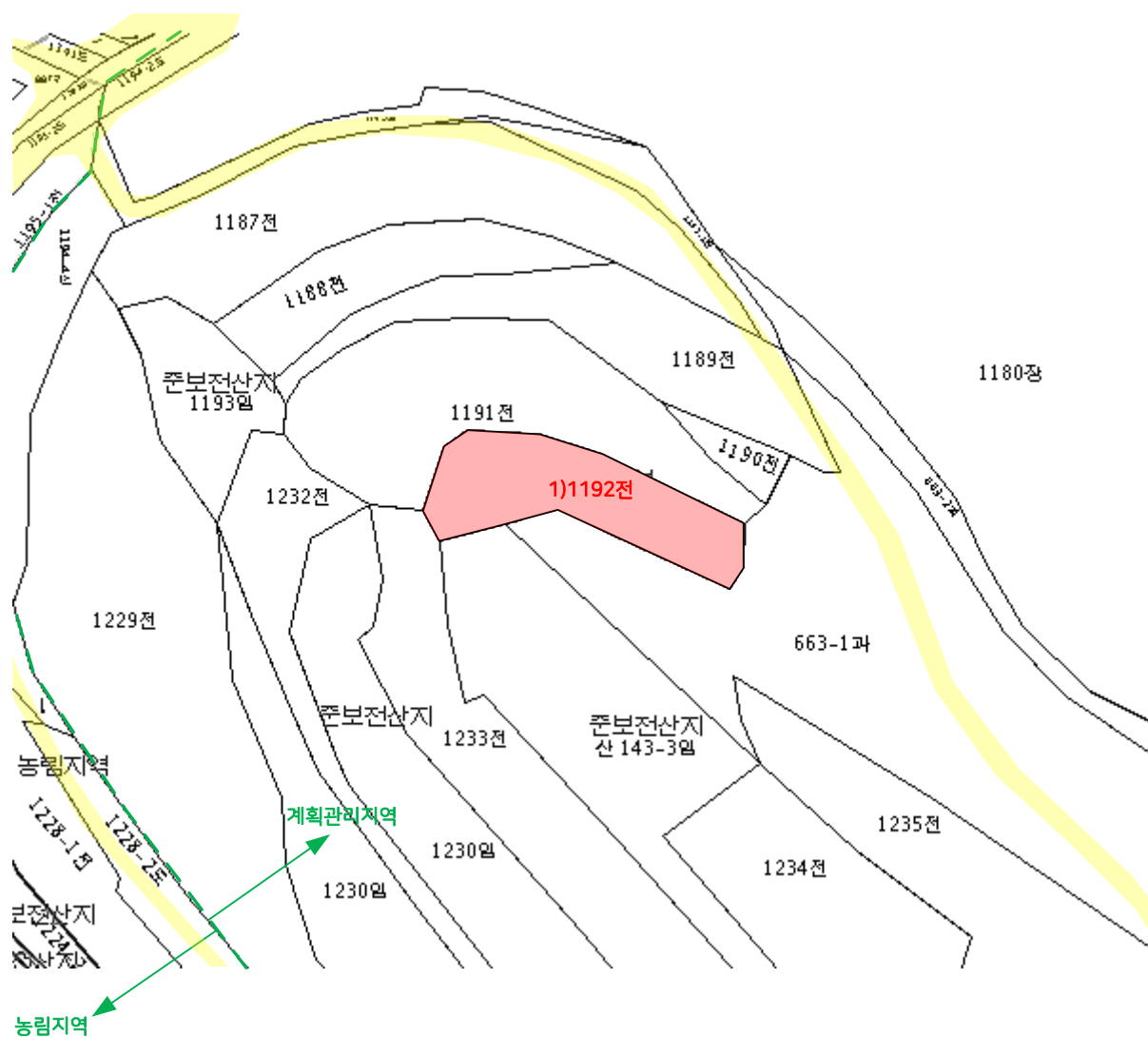
상 세 위 치 도



지 적 개 황 도



S: 1/1,200



범 레

평가대상토지
현황도로
계획도로선

용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

평가건물3층이상
제시외건물
평가제외건물

사 진 용 지



주위환경



본건



|주|가온감정평가법인
GAON Appraisal Company Limited

수 신 : 한국자산관리공사 경남지역본부장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀공사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 06. 30. 자 귀 제 2025-06308-A01 로 의뢰하신 『경상남도 함안군 칠북면 덕남리 1192 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 정소혜 055-264-2800)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1부
2. 수수료 청구서 1부 끝.

|주|가온감정평가법인 경남지사
지 사 장 꺾 도 관

시행일자 : 가온 2506-15-3099 (2025. 07. 09.)

우)51430 경상남도 창원시 성산구 창이대로 510 경남보훈회관 5층 501호 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(055) 264-2800 FAX.(055) 264-2801 E-MAIL.gaon@gaongn.com

수수료 청구서

한국자산관리공사 경남지역본부장 귀하

감정평가서번호 : 가온 2506-15-3099

2025. 07. 09

삼십이만오천육백원정 (₩325,600.-)

2025. 06. 30 일자 귀 제『2025-06308-A01』호로 의뢰하신『경상남도 함안군 칠북면 덕남리 1192 소재 부동산』
건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여
주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
감정평가수수료		200,000	기본수수료 ≒200,000
실 비	여비	90,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	임대차조사비	—	
	공부발급비	2,000	
	기타실비	4,000	
특별용역비		—	
소 계		96,000.-	
합계(공급가액)		₩296,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)		₩29,600.-	
총 계		₩325,600.-	
기납부착수금		—	
정산청구액		₩325,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (2506-3099) 로 하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 경남은행

508-35-0012478

[예금주 |주|가온감정평가법인 경남지사]

|주|가온감정평가법인 경남지사

지사장 곽도관

(Tel. : (055) 264-2800 Fax. : (055) 264-2801)

[공급자(사업자)등록번호 : 609-85-39366]



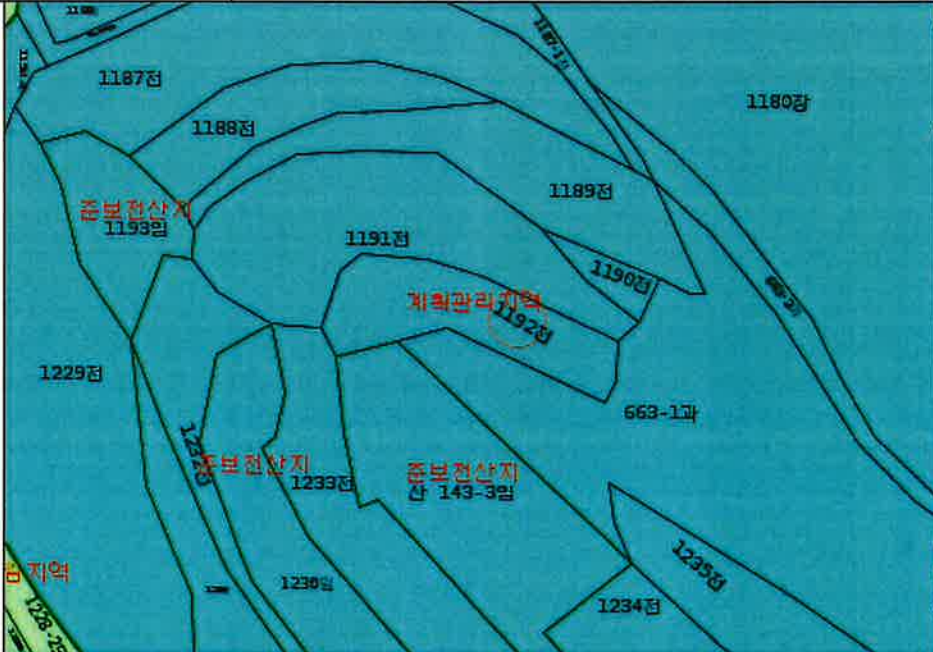
문서확인번호: 1751-2445-6194-7483



발급번호 : 202548730004582147

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 06/ 30

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명		주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경상남도 함안군 칠북면 덕남리		1192	전	678.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					- 준보전산지 - 농림지역 - 계획관리지역 - 농림진흥구역 - 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/1300
2025/ 06/ 30					수입증지 붙이는곳
경 상 남 도 함 안 군 수					수 수 료 전 자 결 제 민 원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.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.

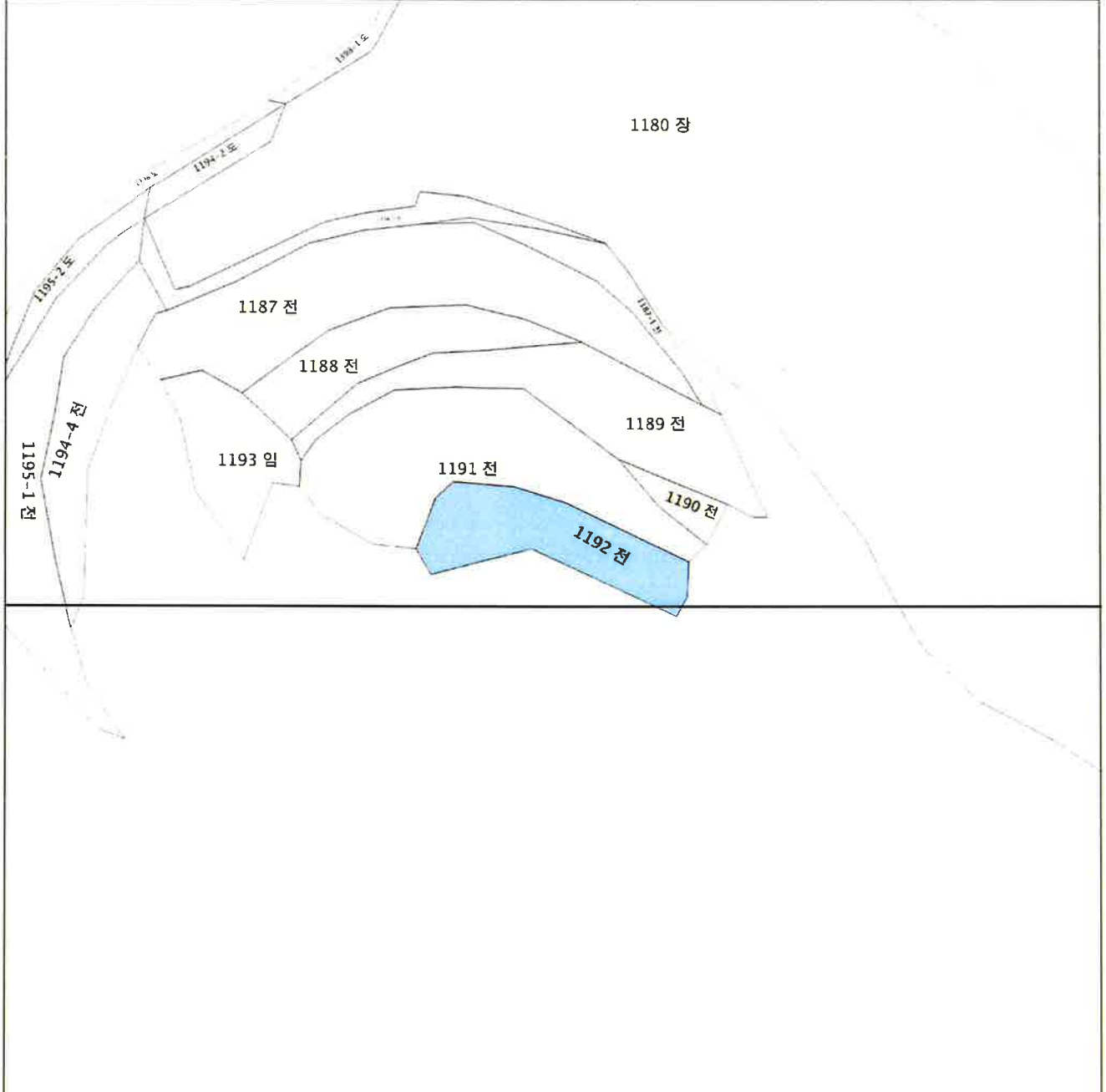


문서확인번호 : 1751-2444-4583-8558



지적도 등본

발급번호	202548730004582140	처리시각	10시 21분 34초	발급자	정부24
도지소재	경상남도 함안군 칠북면 덕남리	지번	1192번지	축적	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 06월 30일

경 상 남 도 함 안 군



◆ 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.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 1943-1996-275423



[토지] 경상남도 함안군 칠북면 덕남리 1192

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1994년5월4일	경상남도 함안군 칠북면 덕남리 1192	전	678m ²	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 03월 02일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1994년5월4일 제8693호	1984년12월1일 매매	소유자 차도훈 690320-***** 창원시 반림동 18 반송아파트 119동 108호 법률제 4502호에의하여등기 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 03월 02일 전산이기
2	가압류	2023년10월26일 제14310호	2023년10월26일 대구지방법원 김천지원의 가압류 결정(2023카단1 0839)	청구금액 금44,680,000 원 채권자 경북신용보증재단 176271-0001385 경상북도 구미시 이계북로 7, 7층 (임수동, 경북중소기업종합지원센터) (중부센터)
3	압류	2024년2월6일 제1574호	2024년2월6일 압류(자격징수 부-901580)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (창원마산지사)
4	3번압류등기말소	2024년2월23일 제2370호	2024년2월23일 해제	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 194202GA00319506N010962300000075495000012302001112

발급확인번호 AAOF-GQGY-4239

발행일 2025/06/30

[토지] 경상남도 함안군 칠북면 덕남리 1192

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2024년11월28일 제15215호	2024년11월28일 대구지방법원의 가압류 결정(2024카단4 0058)	청구금액 금14,424,874 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 침단로 7 (신서동) (대구재기지원단)
6	압류	2024년12월6일 제15788호	2024년12월6일 압류(징세과-티 91789)	권리자 국 처분청 마산세무서장
7	강제경매개시결정(5 번가압류의 본압류로의 이행)	2025년2월28일 제684228호	2025년2월28일 창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2025타경204 19)	채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구광역시 동구 침단로 7 (신서동) (대구재기지원단)
8	가압류	2025년3월31일 제1344005호	2025년3월28일 창원지방법원 밀양지원 창녕군법원의 가압류 결정(2025카단5 37)	청구금액 금16,547,880 원 채권자 창녕농업협동조합 195136-0000249 경상남도 창녕군 창녕읍 화왕산1로 6

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확
인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능
합니다.



발행번호 194202CA00319506N010962300000075495000022302001112

발급확인번호 AAOF-GQGY-4239

발행일 2025/06/30

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 1943-1996-275423

[토지] 경상남도 함안군 칠북면 덕남리 1192 전 678㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
차도훈 (소유자)	690320-*****	단독소유	창원시 반림동 18 반송아파트 119동 108호	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2	가압류	2023년10월26일 제14310호	청구금액 금44,680,000 원 채권자 경북신용보증재단	차도훈
5	가압류	2024년11월28일 제15215호	청구금액 금14,424,874 원 채권자 신용보증기금	차도훈
6	압류	2024년12월6일 제15788호	권리자 국	차도훈
7	강제경매개시결정	2025년2월28일 제684228호	채권자 신용보증기금	차도훈
8	가압류	2025년3월31일 제1344005호	청구금액 금16,547,880 원 채권자 창녕농업협동조합	차도훈

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 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.

출력일시 : 2025년 6월 30일 오전 9시50분2초

$\frac{1}{1}$

토지표시

자류소

2025년 6월 30일

경사남도
무악기

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

