

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 광경하 소유물건 (2024타경4772)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

번호 : 에이원(경남)A1L3240826002호

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.

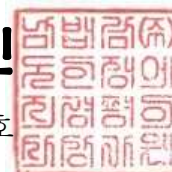
(주)에이원감정평가법인

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	금오천오백삼십삼만사천이백칠십원정 (₩55,334,270.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	곽경하	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 08. 30	2024. 08. 30	2024. 08. 30

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	13 526x-- 15	토지	455.87	121,000	55,160,270
제시외수목	(1식*13/15)	제시외수목	0.87식	식	174,000
	이	하	여	백	
합계					₩55,334,270

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 남해군 창선면 상죽리 532번지 소재 부동산(토지)으로서 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

일련 번호	소재지 (남해군)	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	창선면 상죽리 532	전	526	전	생산관리	23,800	-

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.

5. 실지조사 · 실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 08월 30일에 실시 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 30일로 하였습니다.

6. 기타 참고사항

본건 토지의 소재지, 지번, 면적, 수량 등은 귀 제시목록 및 현장조사에 의하였으며, 업무 집행시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 토지 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 분묘가 2기가 소재하는 것으로 조사되나 정확한 수량은 전문적인 경계측량 후 재확인이 필요한 것으로 사료되며, 평가목적에 고려하여 분묘 소재 여부에 구매됨 없이 토지를 평가하되, 제시외 분묘로 인하여 영향 받는 토지가격은 후첨 '명세표' 비교란에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 지상 분묘소재 위치에 제시외 수목(구골나무,영산홍)의 수량은 현장실사를 통하여 개략적으로 산정하였는 바, 정확한 수량에 관하여는 전문적인 경계측량 후 재확인이 필요한 것으로 사료되고, 경계측량 이후 수량 가감의 여지가 있으니 유의하시기 바라며, 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지가격은 후첨 '토지명세표' 비교란에 부기하였으니 경매진행시 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 : 2024년01월01일】

기호	소재지 (남해군)	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	창선면 당저리 77	전	2,489	전	생산관리	세로 (가)	사다리 평지	32,100	-

2. 시점수정

1) 지가변동률

- 경상남도 남해군(기간 : 2024년 01월 01일 ~ 2024년 08월 30일)

비교 표준지	용도지역	지가 변동률(%)	계산식
A	생산관리	0.865	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.763 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.105 (1 + 0.00763) * (1 + 0.00105 * 30/31) ≒ 1.00865

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 월의 지가변동률을 연장 적용합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.토지 가격의 산정 및 결정**란 참고 바랍니다.

(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 (남해군)	표준지 기호	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	창선면 상죽리 532	A	1.00	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등)에서 열세, 획지 조건(형상 등)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, 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)	=	$\frac{\text{거래사례 등 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (남해군)	지목	용도지역	토지(평균) 단가	가격시점	평가목적	비고
1	창선면 수산리 536-3	답	생산관리	132,000	2024.01.03	법원경매	-
2	창선면 수산리 537-5	답	생산관리	141,000	2021.10.20	법원경매	-
3	창선면 당저리 22	답	생산관리	146,000	2024.03.26	협의보상	-
4	창선면 수산리 461-1	답	생산관리	135,000	2021.02.04	협의보상	-

4) 거래사례

[출처 : 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지 (남해군)	지목	용도지역	거래단가	거래시점	비고
a	창선면 당저리 69	전	생산관리	87,704	2023.02.23	실거래
b	창선면 당저리 71-1	전	생산관리	92,741	2023.03.29	실거래
c	창선면 당저리 138	전	생산관리	88,345	2022.11.10	실거래
d	창선면 당저리 534-1	답	생산관리	132,515	2023.12.13	실거래
e	창선면 수산리 55	전	생산관리	90,534	2023.03.06	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 ' 1 ' 】

구분	소재지	사례단가 (원/㎡)	① 사정 보정	② 시점 수정	③ 지역 요인	④ 개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 가격	창선면 수산리 536-3	132,000	-	1.00256	1.000	1.103	145,969	4.508
가격시점 현재 표준지 가격	창선면 당저리 77	32,100	-	1.00865	-	-	32,378	
산 정 내 역	①사정보정	-						1.000
	②시점수정	경상남도 남해군 생산관리지역(2024.01.03 ~ 2024.08.30)						1.00858
	③지역요인	표준지와 사례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.						1.000
	④개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.00		1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082	
비교표준지는 사례(1) 대비 접근조건(취락중심과의 접근성 등)에서 우세, 획지조건(면적,형상 등)에서 우세함.								

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	4.50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 토지가격의 산정 및 결정

일련 번호	소재지 (남해군)	표준지		지가변동	지역 요인	개별요인							그밖의 요인	금액	
		적 용	공시지 가			가로조 건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조 건	행정적 조건	기타조 건	누계치		산출단가	적용단가
1	창선면 상죽리 532	A	32,100	1.00865	1.00	1.00	0.92	1.00	0.90	1.00	1.00	0.828	4.50	120,639	121,000

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	창선면 당저리 71-1	전	생산관리	92,741	2023.03.29	실거래

2. 시점수정

1) 지가변동률

비교 사례	구 분	지가변동률
b	경상남도 남해군 (23.03.29~24.08.30) (생산관리)	$(1 + 0.00029 * 3/31) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00037) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00763) * (1 + 0.00105 * 30/31) \approx 1.01493$

※ 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 비교표준지 간의 각 세항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하며, 적용 내역은 "6.토지 가격의 산정 및 결정"란 참고 바랍니다.

(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 (남해군)	적용 사례	개별요인 비교치							개별요인 비교사유
			가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	누계	
1	창선면 상죽리 532	b	1.07	1.10	1.00	1.15	1.00	1.00	1.354	본건은 사례(b) 대비 가로 조건(가로의 폭 등)에서 우세, 접근 조건(취락과의 접근성 등)에서 우세, 획지조건(형상, 면적 등)에서 우세함.

5. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	소재지 (남해군)	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
		기호	거래단가							
1	창선면 상죽리 532	b	92,741	1.00	1.01493	1.00	1.354	127,446	127,000	-

다. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

1. 토지 시산가격 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	121,000	127,000	-

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.

일련번호	소재지 (남해군)	토지면적(㎡)	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	창선면 상죽리 532	526.0	455.87	121,000	55,160,270	광경하지분 15분의13전부

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	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
	(남해군)				
1	창선면 상죽리 532	526*13/15	121,000	55,160,270	광경하 지분
토지 감정평가금액 합계				55,160,270	-

(제시외건물)

기호	소재지 (남해군)	물건 종류	수량	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
a	창선면 상죽리 532	구굴나무 외 1식	1식*13/15	식	174,000	광경하 지분
제시외건물 감정평가금액 합계					174,000	
전체 감정평가금액 합계					55,334,270	

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 남해군 창선면 상죽리	532	전	생산관리지역	13 526x-- 15	455.87	121,000	55,160,270	곽경하氏 지분
*	제시외분묘로	인해	제한받는	토지가격:	49,644,243				
*	제시외수목으로	인해	제한받는	토지가격:	54,986,270				
*	제시외분묘,	수목	으로 인해	제한받는	토지가격:	49,470,243			
소 계								₩55,160,270	
	[제시외수목] 경상남도 남해군 창선면 상죽리	532 위지상	-	구골나무 외	13 (1식x--) 15	0.87식	식	174,000	곽경하氏 지분
소 계								₩174,000	
합 계								₩55,334,270.-	
				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

본건 토지는 경상남도 남해군 창선면 상죽리에 소재하며, 본건 주위는 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지세의 사다리형 토지로서, 현황 '휴경지 및 분묘'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지 동측으로 세로(불)도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역,가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 마을경관관리지역<남해군 경관 조례>임.

(6) 제시목록 외의 물건

- .본건 토지 지상에 제시외분묘2기 및 제시외수목 1식(구골나무,영산홍 등) 소재함.

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

-.

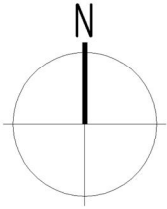
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- .임대관계: 미상임
- .기타사항

-본건 토지 기호(1)~(6) 지상에 제시외 수목(감나무 등)의 수량은 현장실사를 통하여 개략적으로 산정하였는 바, 정확한 수량에 관하여는 전문적인 경계측량 후 재확인이 필요한 것으로 사료되며, 경계측량 이후 수량 가감의 여지가 있으니 유의하시기 바라며, 제시외 수목으로 인하여 영향받는 토지가격은 후첨 '토지명세표' 비교란에 부기하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

-본건 기호 4) 토지 지상에 후첨 '사진용지' 와 같이 제시외 분묘가 2기가 소재하는 것으로 조사되나 정확한 수량은 전문적인 경계측량 후 재확인이 필요한 것으로 사료되며, 평가목적을 고려하여 분묘 소재 여부에 구매됨 없이 토지를 평가하되, 제시외 분묘로 인하여 영향 받는 토지가격은 후첨 '명세표' 비교란에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

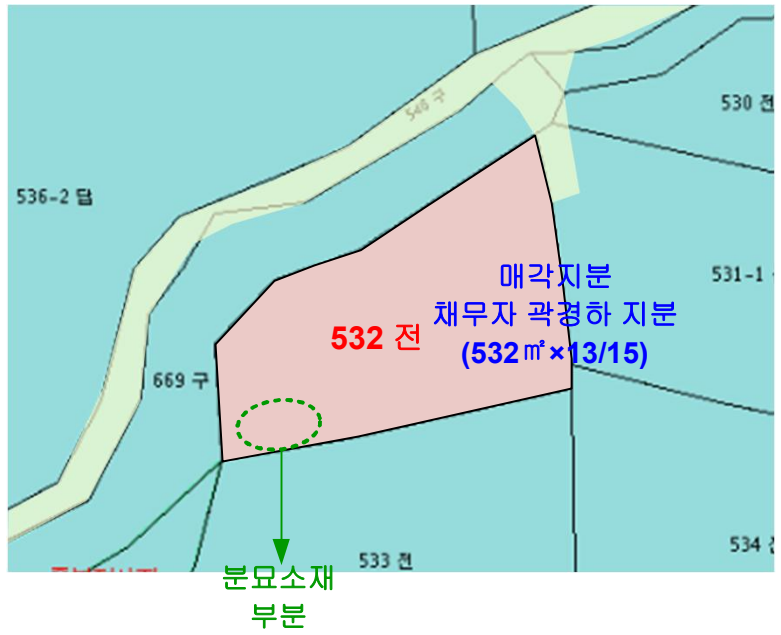
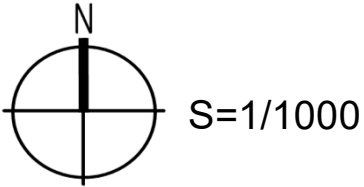


소재지

경상남도 남해군 창선면 상죽리 532



지적 및 건물개황도



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





1()



2()



(주)에이원감정평가법인

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

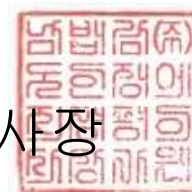
문서번호: 에이원(경남)A1L3240826002
시행일자: 2024. 08. 30
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택
참조: 경매5계
제목: 감정평가회보

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. 08. 26.자 귀 제 『2024타경4772』 호로 의뢰하신 『곽경하 소유물건(2024타경4772)』 건에 대하여 불임과 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)A1L3240826002호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

—금사십팔만칠천삼백원정 (₩487,300.-)

2024. 08. 26자 구 제 『 2024타경4772 』호로 의뢰하신 『 광경하 소유물건(2024타경4772) 』 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 $200,000 + (55,334,270 - 50,000,000) \times 11/10,000 = ₩205,867$ $205,867 \times 0.8 = ₩164,693$	
(나) 실비	여비	146,800	1.0배분: $164,693 \times 55,160,270/55,334,270 = ₩164,175$
	물건조사비	-	1.5배분: $164,693 \times 174,000/55,334,270 \times 1.5 = ₩776$
	공부발급비	1,700	$164,175 + 776 = ₩164,951$
	기타실비	5,000	경매 최하수수료 적용: ₩290,000
	특별용역비	-	
소계	153,500		
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩443,000		
부가가치세	₩44,300		
총계	₩487,300		
기납부착수금	-		
정산청구액	₩487,300		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3240826002)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

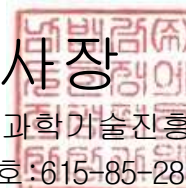
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 08월 30일

(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 1946-1996-242445



[토지] 경상남도 남해군 창선면 상죽리 532

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년10월18일	경상남도 남해군 창선면 상죽리 532	전	526㎡	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2022년2월23일 제2311호	1995년3월10일 매매	소유자 광경하 700623-***** 부산광역시 북구 만덕대로155번길 40-11, 나동507호 (덕천동, 정남아파트) 법률 제16913호에 의하여 등기
3	소유권일부이전	2022년2월23일 제2312호	2022년2월21일 증여	공유자 지분 15분의 2 광갑찬 640310-***** 부산광역시 사상구 백양대로934번길 84, 106동 1002호(모라동, 모라벽산아파트)
4	2번 광경하지분가압류	2023년11월8일 제10985호	2023년11월8일 부산지방법원 서부지원의 가압류 결정(2023카단102978)	청구금액 금14,361,662 원 채권자 삼성카드주식회사 110111-0346901 서울특별시 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성본관빌딩 23층 콜렉션운영팀)
5	2번 광경하지분강제 경매개시결정	2024년8월22일 제8480호	2024년8월22일 창원지방법원 진주지원의 강제경매개시결정(2024타경4772)	채권자 삼성카드주식회사 110111-0346901 서울특별시 중구 세종대로 67 (태평로2가)

[토지] 경상남도 남해군 창선면 상죽리 532

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 남해등기소

열 램 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년08월26일 15시41분05초

2/2

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 1946-1996-242445

[토지] 경상남도 남해군 창선면 상죽리 532 전 526㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
곽갑찬 (공유자)	640310-*****	15분의 2	부산광역시 사상구 백양대로934번길 84, 106동 1002호(모라동, 모라벽산아파트)	3
곽경하 (공유자)	700623-*****	15분의 13	부산광역시 북구 만덕대로155번길 40-11, 나동507호 (덕천동, 정남아파트)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2023년11월8일 제10985호	청구금액 금14,361,662 원 채권자 삼성카드주식회사	곽경하
5	강제경매개시결정	2024년8월22일 제8480호	채권자 삼성카드주식회사	곽경하

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.



토지 대장

고유번호	4884039031-10532-0000			도면번호	5	발급번호	202448840-00357-4461
토지소재	경상남도 남해군 창선면 상죽리			장 번호	1-1	처리시각	15시 40분 24초
지번	532	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시			소유자		
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소	
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호
(01) 전	*526*		1964년 12월 31일	240	
			(03)소유권이전	배봉규	050129-1*****
		--- 이하 여백 ---	2022년 02월 23일	부산광역시 북구 만덕대로155번길 40-11,나동507호 (덕천동,정남아파트)	
			(03)소유권이전	곽경하	700623-2*****
			2022년 02월 23일	부산광역시 사상구 백양대로934번길 84,106동 1002호(모라동,모라벽산아파트)	
			(03)소유권이전	곽갑찬 외 1인	640310-1*****
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정					
토지등급 (기준수량등급)	90	109	114					
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)	15900	17600	18200	21300	23800	23000	23800	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 8월 26일

경상남도 남해군수



◆ 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	4884039031-10532-0000		장 번호	1
토지소재	경상남도 남해군 창선면 상죽리	지번	532	비고
순번	변동일자	소유권지분	소유자	
	변동원인		주소	등록번호 성명 또는 명칭
000001	2022년 02월 23일	2/15	부산광역시 사상구 백양대로934번길 84, 106동 1002호(모라동, 모라벽산아파트)	640310-1*****
	(03)소유권이전			곽갑찬
000002	2022년 02월 23일		부산광역시 북구 만덕대로155번길 40-11, 나동507호 (덕천동, 정남아파트)	700623-2*****
	(03)소유권이전			곽경하
			--- 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 프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202448840003574472

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 08/ 26

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	에이원감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 창원대로18번길 46,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상남도 남해군 창선면 상죽리		532	전	526.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2020-02-27)(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,마을경관관리지역<남해군 경관 조례> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 임업용산지 ■ 준보전산지 ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 가축사육제한구역 ■ 자연취락지구 ■ 마을경관관리지역 ■ 법정동
					축척 1/1100
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 08/ 26</p> <p style="text-align: center;">경 상 남 도 남 해 군 수</p>					<p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>

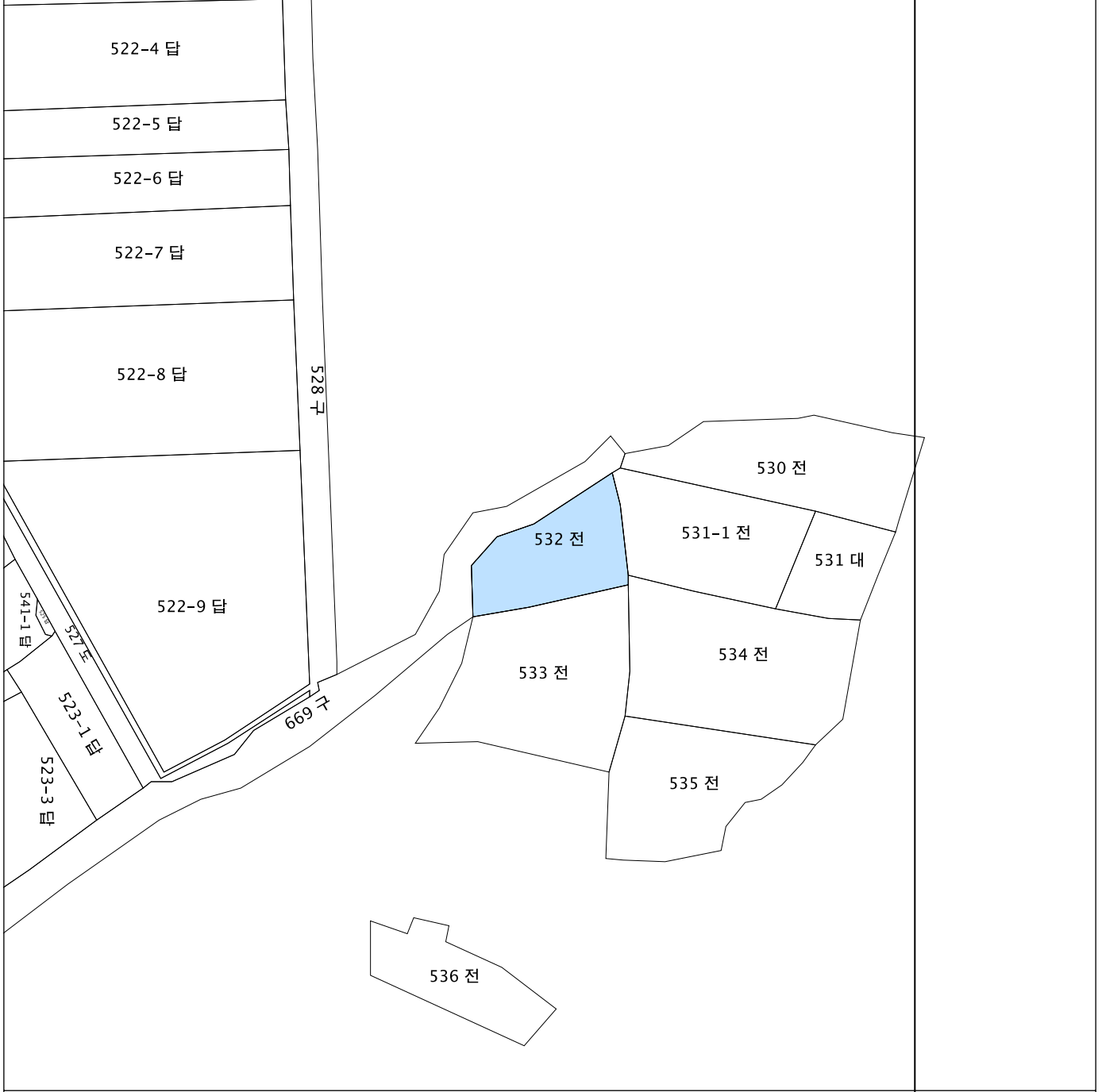




문서확인번호 : 1724-6545-1897-1479

지적도 등본

발급번호	202448840003574470	처리시각	15시 41분 59초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 남해군 창선면 상죽리	지번	532번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 08월 26일

경상남도 남해군



◆ 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.