

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원
사법보좌관 이수경

건명 : 우서운 소유물건(2024타경3561)

번호 : 삼창제 J20242-12005 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

충북 청주시 서원구 산미로
156 (산남동 1219, 3층)

TEL.(043)291-0050 / FAX.(043)291-1727

지사장 이우태



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이우태

이우태



(주) 삼창감정평가법인 충북지사장 이우태 (서명 또는 인)



감정평가액	일억구천육백팔십삼만이천오백원정 (₩196,832,500)			
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 이수경	감정평가목적	경매	
제출처	청주지방법원 충주지원 (경매1계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우서윤 (2024타경3561)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 12. 10	2024.12.10	2024. 12. 10

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	26,213.0	토지	26,213.0	-	196,832,500
합계					₩196,832,500	
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 감정평가사

구미영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청북도 충주시 호암동 소재 '충주중산고등학교' 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원 충주지원에서 의뢰된 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
 - ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
 - ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
 - ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
- 나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건은 인접지와의 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.
- 나. 대상물건 위지상에 자생하는 임목은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.
- 다. 대상물건 일련번호 1, 2는 일부 철탑부지, 송전선로로서, 이를 감안하여 감정평가하였으며, 그 면적은 지적 도 등에 의거하여 개략적으로 사정하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1	호암동 산24-3	9,683	9,683	임야	자연 녹지	자연림	맹지	부정형 급경사	1,910	-
2	호암동 산24-7	16,530	16,530	임야	자연 녹지	자연림	맹지	부정형 급경사	2,240	-
합계	-	26,213	26,213	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 2024년 12월 10일로 함.

나. 실지조사(2024년 12월 10일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	호암동 산24-7	16,530	임야	자연 녹지	자연림	맹지	부정형 급경사	2,240

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	충청북도 충주시 '녹지지역'	2024.01.01~2024.12.10	1.909	1.01909	2024년 10월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호 1/표준지A]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	유사함.
		일조 등		
자 연 조건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등	1.00	유사함.
		토양, 토질		
행 정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.72	대상물건은 일부 보전산지, 철탑, 송전선로로 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.720	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호 2/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	대상물건은 표준지로 대체로 유사함.
		일조 등		
자 조 연 건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등	1.00	대상물건은 표준지로 대체로 유사함.
		토양, 토질		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.90	대상물건은 일부 철탑 및 송전선로로 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대상물건은 표준지로 대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	직동 000	임야	1,635	자연 녹지	자연림	공매	2020.02.13	8,900	2,180	4.08
비고	지분 평가									
②	호암동 000	임야	9,917	자연 녹지	자연림	법원경매	2022.04.20	16,000	2,950	5.42
③	호암동 000	임야	1,628.08	자연 녹지	자연림	법원경매	2023.07.25	11,000	2,340	4.70
비고	지분 평가									
④	직동 000	임야	1,635.1	자연 녹지	자연림	시가참고	2024.07.30	12,000	5,160	2.33
비고	지분 평가									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	직동 000	임야	자연 녹지	991.96	자연림	10,000,000	약 10,081	2021.10.07	2,890
비 고	■ 지분 (33,058분의 9,919) 매매								
㉡	직동 000	임야	자연 녹지	991.99	자연림	11,200,000	약 11,290	2022.11.28	2,500
비 고	■ 지분 (126,446 분의 1,156.86) 매매								
㉢	호암동 000	임야	자연 녹지	12,694.4	자연림	130,000,000	약 10,240	2023.07.20	3,200
비 고	■ 지분 (5분의 2) 매매								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	자연림	세로(불)	10,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≙
$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ③
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ③	충청북도 충주시 '녹지지역'	2023.07.25~2024.12.10	2.508	1.02508	2024년 10월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 임야지대 [표준지A/비교사례③]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례③)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	유사함.
		일조 등		
자 조 연 건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등	0.80	표준지가 지세 등에서 열세함.
		토양, 토질		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	③	11,000	1.02508	1.000	0.800	9,021

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례③ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{9,021}{2,240 \times 1.01909} = \frac{9,021}{2,283} \approx 3.951$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	3.95

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	A	2,240	1.01909	1.000	0.720	3.95	6,492	6,600	-
2	A	2,240	1.01909	1.000	0.900	3.95	8,115	8,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서,KAIS)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	직동 000	임야	자연 녹지	991.99	자연림	11,200,000	약 11,290	2022.11.28	2,500
비 고	■ 지분 (126,446 분의 1,156.86) 매매								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ⊖	충청북도 충주시 '녹지지역'	2022.11.28~2024.12.10	3.168	1.03168	2024년 10월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 임야지대[일련번호 1/비교사례㉠]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	0.71	대상물건이 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등		
자 조	연 건	일조 등	1.10	대상물건이 지세 등에서 우세함.
		지세, 방위 등		
		토양, 토질		
행 조	정 적 건	조장의 정도	0.71	대상물건은 송전선로, 철탑 및 역사문화환경보전 지역, 일부 보전산지로 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.
		행정상의 조장 및 규제정도		
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등 기타규제		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.555	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [일련번호 2/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.71	대상물건이 교통의 편부 등에서 열세함.
		일조 등		
자 조 연 건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등	1.10	대상물건이 지세 등에서 우세함.
		토양, 토질		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.89	대상물건은 철탑 및 송전선로, 역사문화환경보전 지역으로 행정상의 조장 및규제정도 등에서 열세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.695	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	㉠	11,290	1.000	1.03168	1.000	0.555	6,464	6,500	-
2	㉡	11,290	1.000	1.03168	1.000	0.695	8,095	8,100	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,500	6,500	6,500
2	8,100	8,100	8,100

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충청북도 충주시 호암동 산24-3	9,683	9,683	6,500	62,939,500	-
2	충청북도 충주시 호암동 산24-7	16,530	16,530	8,100	133,893,000	-
합 계		26,213	26,213	-	196,832,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	196,832,500	상세내역은 명세표 참조
합 계	196,832,500	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 충주시 호암동	산24-3	임야	자연녹지지역	9,683	9,683	6,500	62,939,500	
2	동소	산24-7	임야	자연녹지지역	16,530	16,530	8,100	133,893,000	
	합계			이 하		여	백	₩196,832,500	

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

대상물건은 충청북도 충주시 호암동 소재 '충주중산고등학교' 남측 근거리에 위치하며 주위는 자연림 등이 소재하는 순수산림지대로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

공히 대상물건까지 차량의 접근이 어려우며, 원거리에 노선버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 다소 불편시 됨.

3. 형태 및 이용상태

공히 급경사지 부정형의 토지로 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

공히 임야도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1) 도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역), 가축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역(2010-09-10)(문화예술과)〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉, 문화유산보호구역(대림산성)〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉, 공익용산지〈산지관리법〉, 보전산지〈산지관리법〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉임.

■ 일련번호 2) 도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역), 가축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 역사문화환경보존지역(2010-09-10)(문화예술과)〈문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉임.

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) | |

6. 제시목록 외의 물건

--.

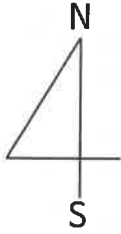
7. 공부와의 차이

--.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

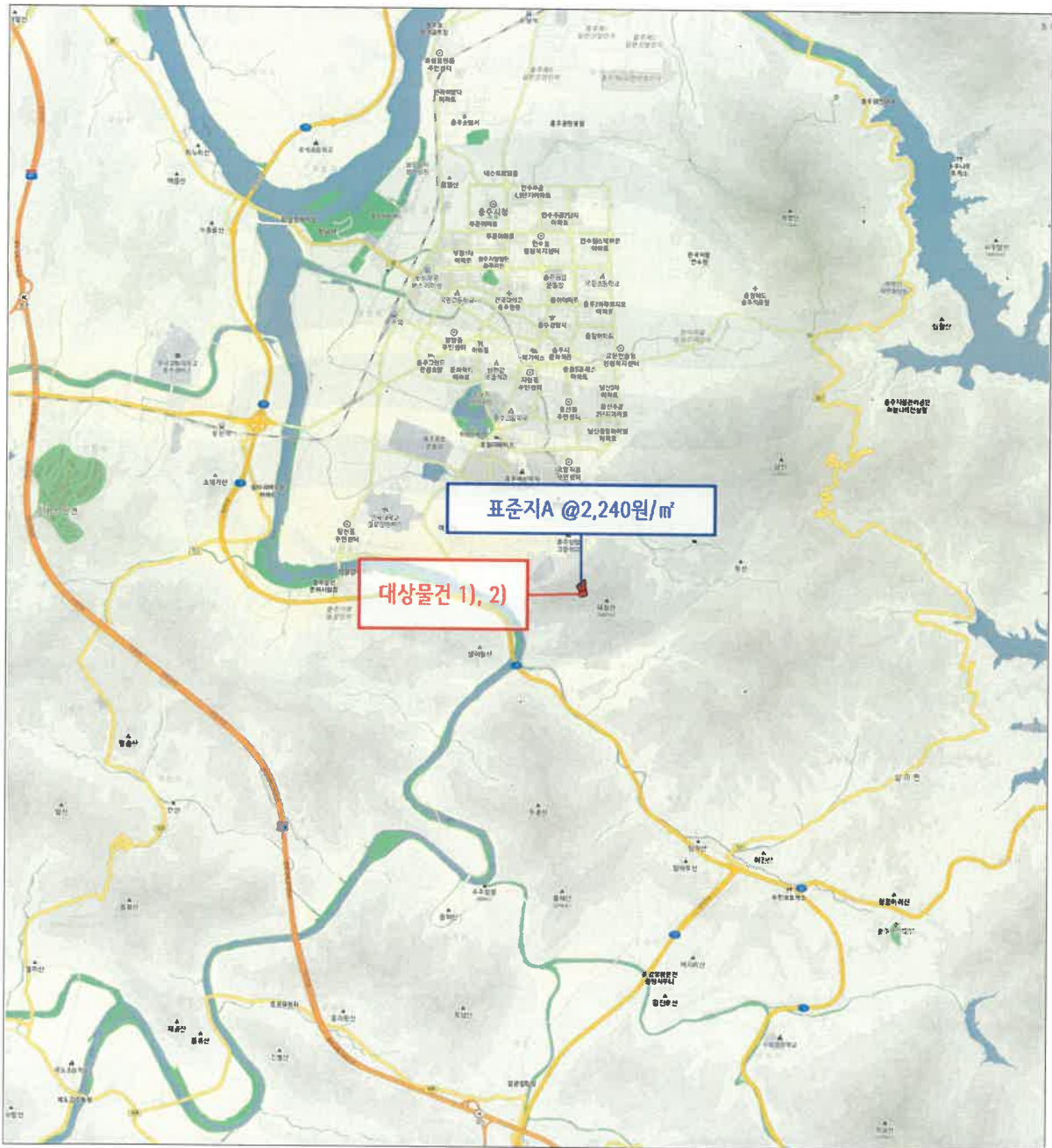
--.

광역위치도

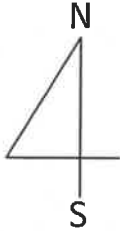


소재지

충청북도 충주시 호암동 산24-3 외

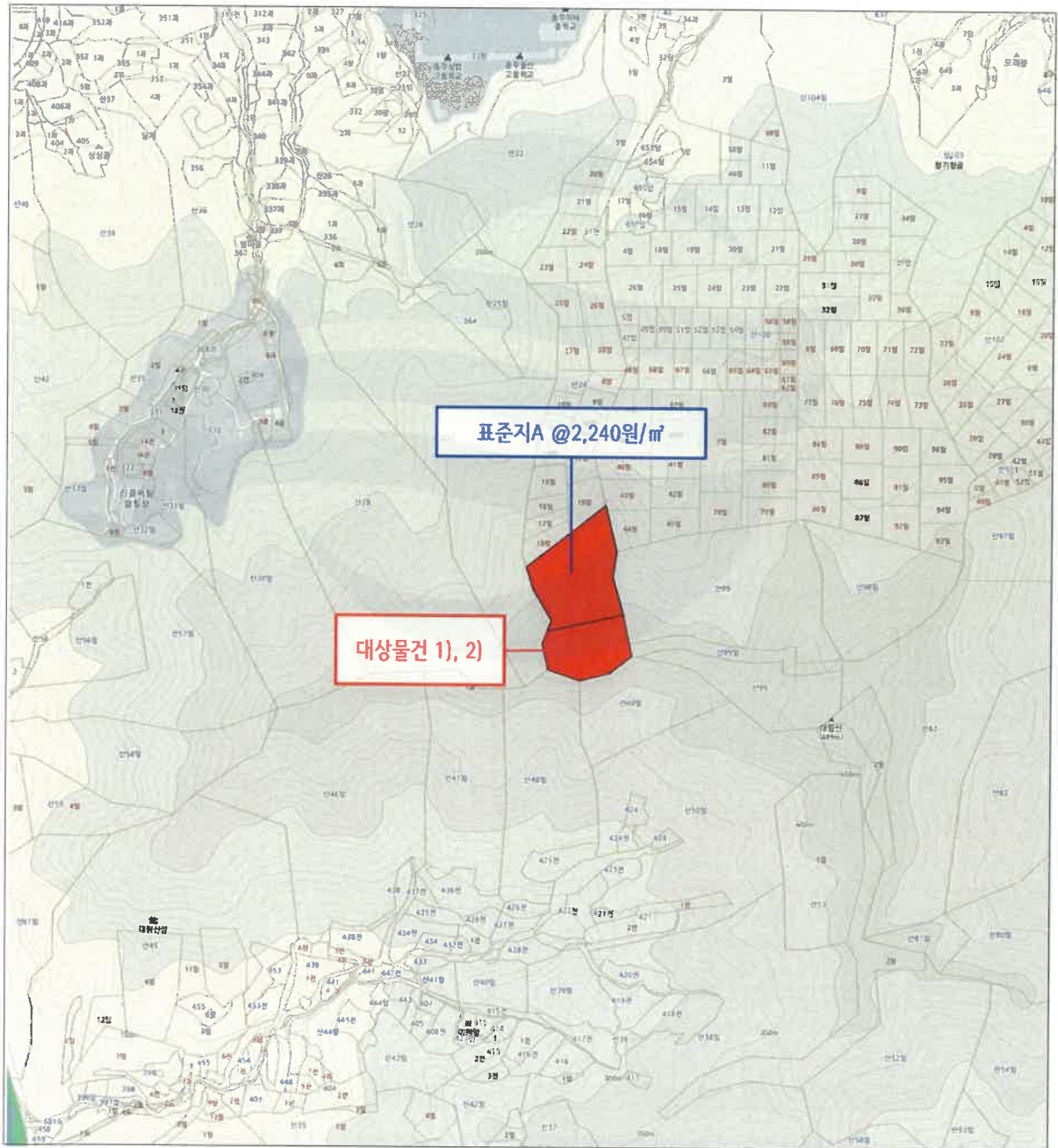


상세위치도

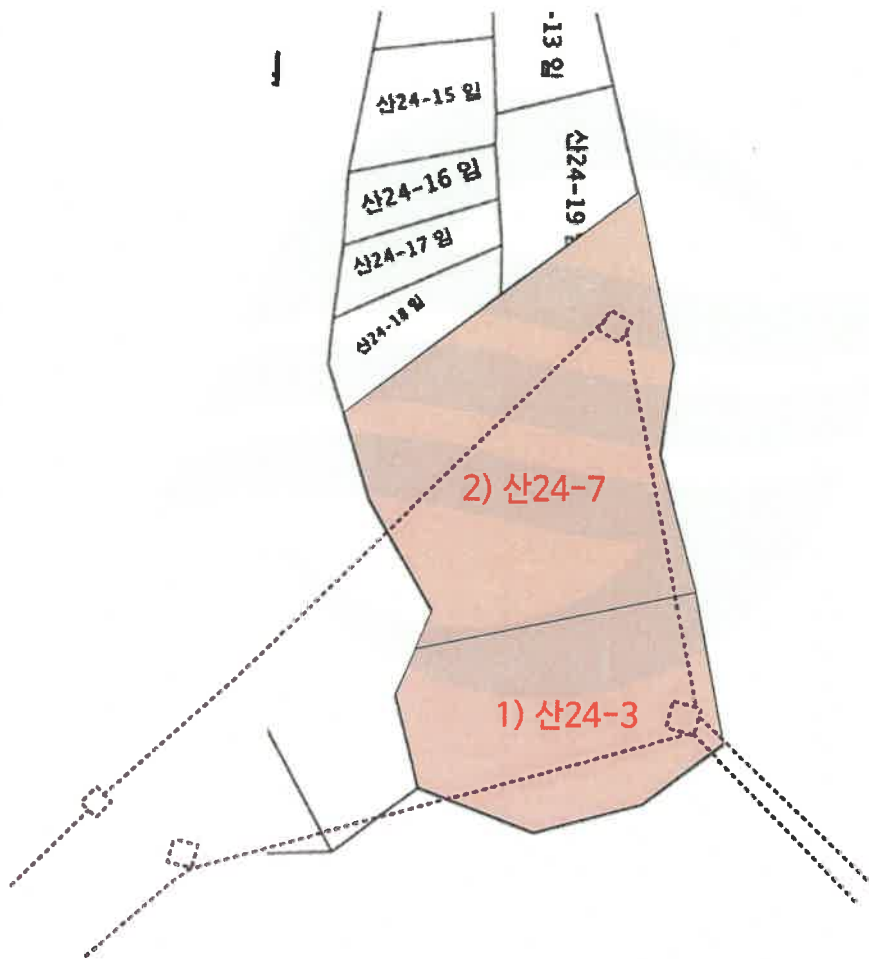
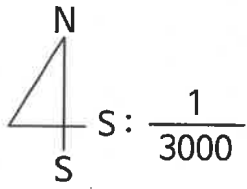


소재지

충청북도 충주시 호암동 산24-3 외



지적 및 건물개황도



범례

: 평가대상토지

: 도로선

: 송전선로

: 평가건물 1층

: 평가건물 2층

: 평가건물 3층 이상

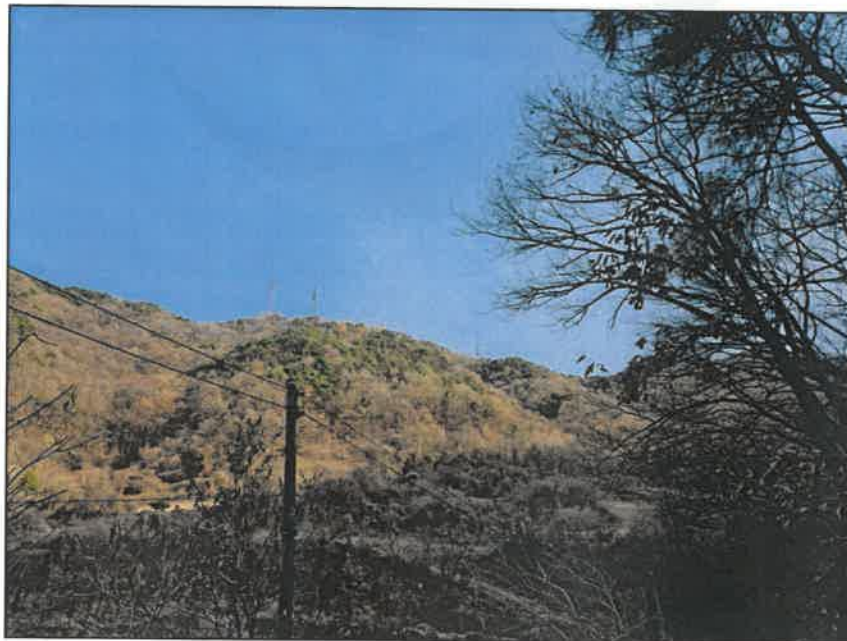
: 평가제외건물(등기)

: 제시외건물(미등기)

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[주위 전경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 이수경

(경 유)

참 조 : 경매1계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 12. 04자로 귀하께서 제 2024타경3561호로 의뢰하신 「우서운
소유물건(2024타경3561)」에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여
팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인

충 북 지 사 장



시 행 삼창 제 J20242-12005 호 (2024. 12. 10)

우)28635 충북 청주시 서원구 산미로 156 (산남동 1219, 3층) 전화 (043)291-0050 FAX (043)291-1727

(세금계산서) 전화(043)291-0050 FAX (043)291-1727 E-mail : samchang15@kapaland.co.kr http://www.isamchang.com



수수료 청구서

청주지방법원 총주지원 사법보좌관 이수경 귀하

삼창 제 J20242-12005 호

금육십팔만이천원정

₩682,000

의뢰문서번호 : 2024타경3561

의뢰일자 : 2024.12.04

건명 : 우서윤 소유물건(2024타경3561)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	433,818	(196,832,500x(11/10,000)+145,000) * 0.8 * 1.5배 ≒433,818
나. 여비	180,800	
물건조사비		
공부발급비	4,000	【공부발급비】 토지이용계획확인서:2,000원 등기사항전부증명서:2,000원
기타 실비	2,000	
특별용역비		
소계	186,800	
공급가액	620,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	62,000	
합계	682,000	
기납부착수금		
정산청구액	682,000	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "J20242-12005호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 3018542671

신한은행 청주법원

100-029-252590

(주)삼창감정평가법인 충북지사

(주)삼창감정평가법인
충북지사장



발급번호 : 202443130006191134

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 05

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(㎡)
	충청북도 충주시 호암동	산 24-3	임야	9,683.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	기축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)<기축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2010-09-10)(문화예술과)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 문화유산보호구역(대림산성)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	<추가기재> 해당지번 중 177㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법) 「국가지리정보 보물관리규정」 제10조 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다. [이하공란]
--------------------------------------	---



<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2024/ 12/ 05</p> <p>충청북도 충주시장</p>	<p>축척 1/2200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)
	충청북도 청주시 호암동			산 24-7	임야	16,530.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(개·돼지·닭·오리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,역사문화환경보존지역(2010-09-10)(문화예술과)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> ■ 도시지역 ■ 자연녹지지역 ■ 가축사육제한구역 ■ 문화유산보호구역 ■ 역사문화환경보존지역 ■ 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 12/ 05</p> <p style="text-align: center;">충청북도 청주시장</p>						<p>축척 1/2800</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>





문서확인번호 : 1733-3626-9672-7442

임야 대장

고유번호	4313010700-20024-0003
토지소재	충청북도 충주시 호암동
지번	산 24-3
토지표시	축척 1:6000

도면번호	2	발급번호	202443130-00619-1120
장번호	2-1	처리시각	10시 38분 10초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			변동원인	변동일자				
(05) 임야	*85388*	(21) 1962년 12월 31일 산 24-1번에서 분할	1967년 05월 01일	1978년 11월 15일	지현 591-4	김목련	110111-0*****	
(05) 임야	*9683*	(20) 2004년 09월 10일 분할되어 본번에 -5를 부합	1985년 02월 23일	2002년 12월 21일	서울시 종로구 관훈동 198-1	일신산업주식회사	110111-0*****	
		--- 이하 여백 ---	2002년 12월 21일	2022년 12월 21일	철금동 628 세영아파트 102-702	조창성	771108-1*****	
등급수정 년월일	1974. 10. 01. 수정	1979. 07. 23. 수정	1981. 09. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1987. 08. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	24	30	31	55	66	76	85	93
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	응도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1530	1560	1590	1670	1760	1930	1910	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 5일

충청북도 충주시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

임야 대장

고유번호	4313010700-20024-0003
토지소재	충청북도 충주시 호암동
지번	산 24-3
축척	1:6000

도면번호	2	발급번호	202443130-00619-1120
장번호	2-2	처리시각	10시 38분 10초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

사유

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	주소	
			2006년 04월 28일	(03) 소유권이전	우정애	충주시 처인구 고림동 997 예진마을 310-501	631213-2*****
			2021년 12월 22일	(05) 성명(명칭) 변경	우서운	충주시 처인구 고림동 997 예진마을 310-501	631213-2*****
					--- 이하 여백 ---		
등기수정 년월일	1994. 01. 01.						
토지등급 (기준수확량등급)	97						
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 5일

충청북도 충주시장



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 : 1733-3626-4327-8202

임야 대장

고유번호	4313010700-20024-0007			도면번호	2	발급번호	202443130-00619-1113
토지소재	충청북도 충주시 호암동			장번호	1-1	처리시각	10시 37분 이초
지번	산 24-7	축척	1:6000	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		등록번호	
			연월일	사유	연월일	변동원인	성명 또는 명칭	주소		
(05) 임야	*16530*	(21) 2005년 04월 30일 산 24-5번에서 분할	---	이하 여백	---	2005년 02월 18일	(03) 소유권이전	이준홍 외 2인	충주시 칠금동 628 세영아파트 102-702	670629-1*****
						2005년 05월 25일	(03) 소유권이전	조창성		771108-1*****
						2006년 04월 28일	(03) 소유권이전	유정애	충주시 처인구 고림동 997 예진마을 310-501	631213-2*****
						2021년 12월 22일	(05) 성명(명칭) 변경	우서문		631213-2*****
						2021년 01월 01일	(05) 성명(명칭) 변경	우서문		631213-2*****
개별공시지가(원/㎡)	2000	2050	2100	2250	2400	2250	2240		응도지역 등	
개별공시지가(준일)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일			
토지 등 급 (기준수확량등급)										
년월일										
통급수정										

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 5일

충청북도 충주시



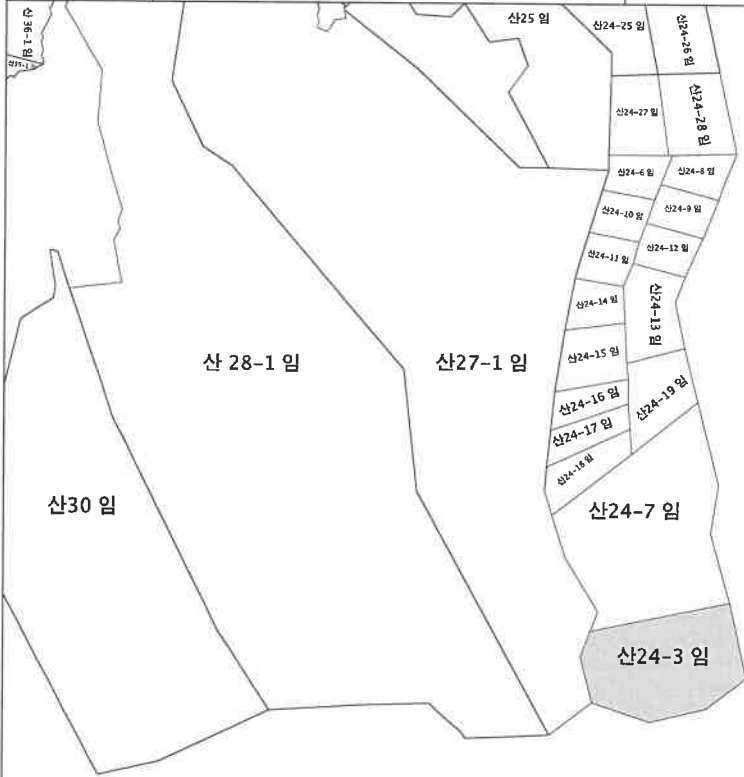
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서취약확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1733-3629-9416-2203

임야도 등본

발급번호	202443130006191142	처리시각	10시 43분 18초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 호암동	지번	산 24-3번지	축척	등록:1/6000 출력:1/6000



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

2024년 12월 05일

충청북도 충주시



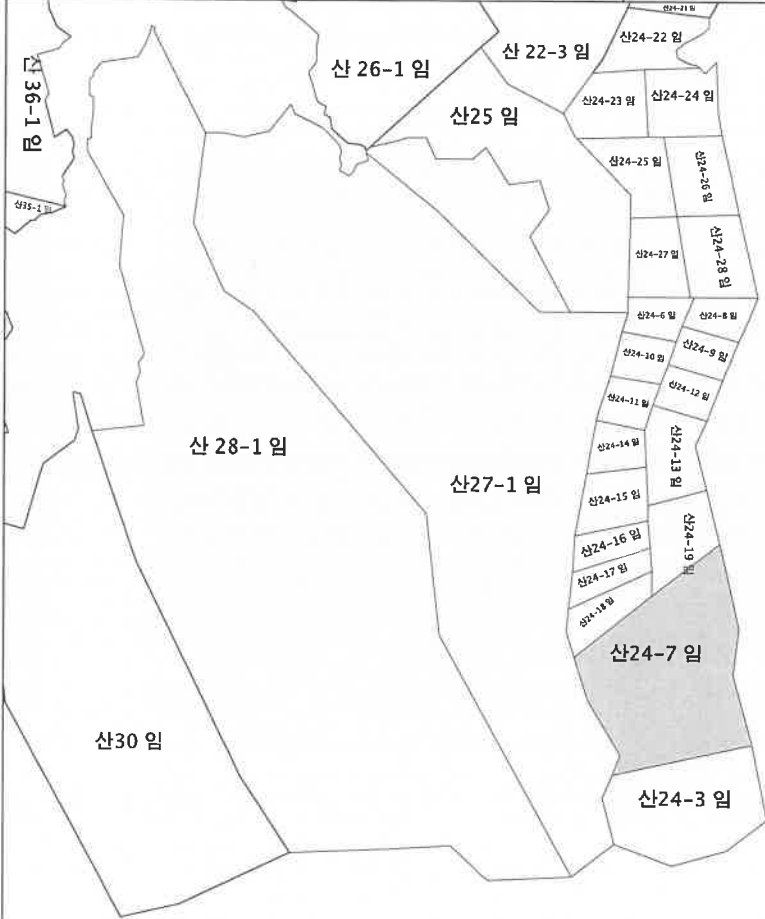
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1733-3629-3330-8440

임야도 등본

발급번호	202443130006191140	처리시각	10시 42분 17초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 호암동	지번	산 24-7번지	축척	등록:1/6000 출력:1/6000



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

2024년 12월 05일

충청북도 충주시



◆ 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.