

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원
사법보좌관 이수경

건명 : 최광진 소유물(2024타경34473)

번호 : 삼창제 J20242-09002 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)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	이천육백구십만구천일십원정 (₩26,909,010)			
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 이수경	감정평가목적	경매	
제출처	청주지방법원 충주지원 (경매2계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최광진 (2024타경34473)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 09. 06	2024.09.06	2024. 09. 06

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	198 4,259x----- 4,356	토지	193.59	139,000	26,909,010	
합계					₩26,909,010	
	이	하	여	백		

심사확인

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

심사자 감정평가사

이윤주



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청북도 충주시 주덕읍 신양리 소재 '신양3구마을회관' 북서측 인근에 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 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등에 관한 사항은 귀 의뢰목록에 의거하였음.
- 나. 대상물건은 인접지와의 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.
- 다. 대상물건 일련번호 1은 등기사항전부증명서상 최광진 지분만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 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	신양리 354	198 4,259×--- 4,356	193.59	과수원	자연 녹지	전	소로 한면	부정형 평 지	54,500	매각지분 갑구 17번 공유자 최광진 지분 4356분의 198 전부
합계	-	193.59	193.59	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 2024년 09월 06일로 함.

나. 실지조사(2024년 09월 06일)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	신양리 343-2	3,959	전	자연 녹지	과수원	소로 한면	부정형 평지	61,300

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'	2024.01.01~2024.09.06	1.329	1.01329	2024년 07월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호 1/표준지A]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.99	대상물건과 표준지는 일부 철도보호지구로 면적사정비율에 의거 대상물건이 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 대체로 열세함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.990	

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	신양리 000	전	1,880	자연 녹지	전	법원경매	2019.12.17	115,000	53,900	2.13
②	신양리 000	전	2,169.7	자연 녹지	전	담보	2022.06.15	116,000	81,700	1.42
③	신양리 000	전	2,651	자연 녹지	전	법원경매	2024.07.05	100,000	60,900	1.64
④	신양리 000	과수원	4,269	자연 녹지	과수원	법원경매	2024.07.05	129,000	67,900	1.90

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/㎡)
㉠	신양리 000	전	자연 녹지	405	전	59,000,000	약 145,679	2021.12.27	미공시
㉡	신양리 000	과수원	자연 녹지	4,269	과수원	539,000,000	약 126,259	2023.04.06	66,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	전	소로 한면	140,000원/㎡ 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'	2024.07.05~2024.09.06	0.436	1.00436	2024년 07월 연장적용

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [표준지A/비교사례③]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례③)	비 고	
점 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.40	표준지가 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	표준지는 일부 철도보호지구이나 그 면적이 과소하여 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 대체로 유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.400		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉓	100,000	1.00436	1.000	1.400	140,610

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉓ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{140,610}{61,300 \times 1.01329} \approx 2.264$$

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	2.26

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	61,300	1.01329	1.000	0.990	2.26	138,975	139,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉞
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/㎡)
㉞	신양리 000	과수원	자연녹지	4,269	과수원	539,000,000	약 126,259	2023.04.06	66,600

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'	2023.04.06~2024.09.06	2.279	1.02279	2024년 07월 연장적용

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호 1/비교사례①]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례①)	비 고	
점 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.10	대상물건이 교통의 편부 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	유사함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조	적 조	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	0.99	대상물건과 비교사례는 일부 철도보호지구로 면적사정비율에 의거 대상물건이 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 대체로 열세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치				1.089	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	㉠	126,259	1.000	1.02279	1.000	1.089	140,630	141,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	139,000	141,000	139,000

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.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	충청북도 충주시 주덕읍 신양리 354	198 4,259×--- 4,356	193.59	139,000	26,909,010	매각지분 갑구 17번 공유자 최광진 지분 4356분의 198 전부
합 계		193.59	193.59	-	26,909,010	-

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	26,909,010	상세내역은 명세표 참조
합 계	26,909,010	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 충주시 주덕읍 신양리	354	과수원	자연녹지지역	198 4,259x---- 4,356	193.59	139,000	26,909,010	매각지분 갑구 17번 공유자 최광진지분 4356분의 198전부
	합계			이 하		여	백	₩26,909,010	

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 주덕읍 신양리 소재 '신양3구마을회관' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택 등이 소재하는 마을주변 농경지대로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 부정형의 토지로 '전'으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

대상물건 동측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1 : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 철도보호지구(철도보호지구)〈철도안전법〉임.

6. 제시목록 외의 물건

--.

7. 공부와의 차이

--.

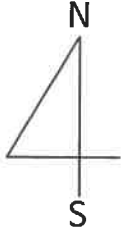
토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) | |

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

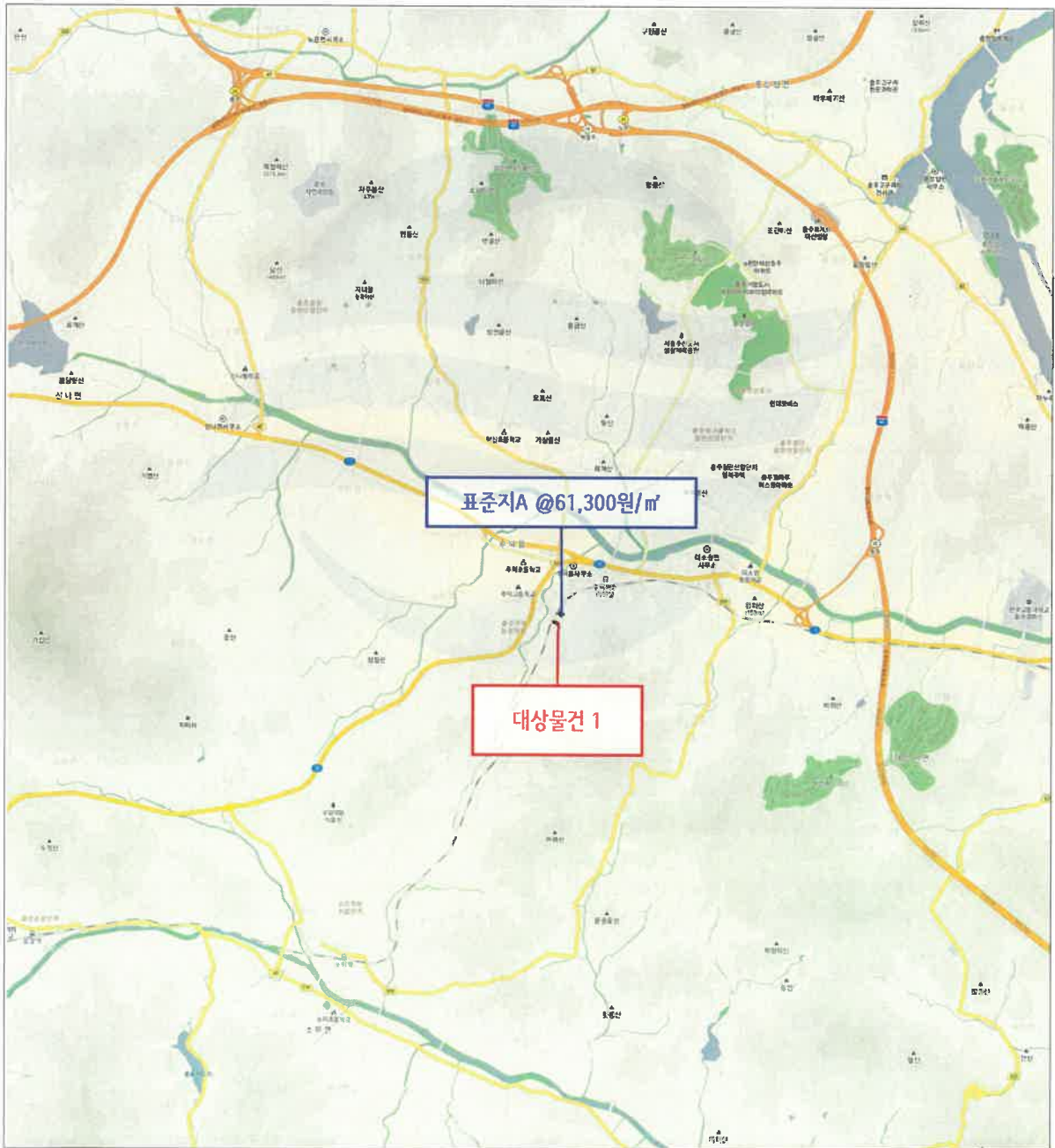
- 대상물건은 등기사항전부증명서상 최광진 지분만의 감정평가로서, 소유지분에 대한 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 감정평가하였으며, 지분비율에 의하여 면적사정하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

광역위치도

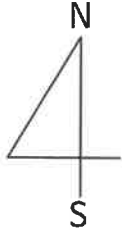


소재지

충청북도 충주시 주덕읍 신양리 354

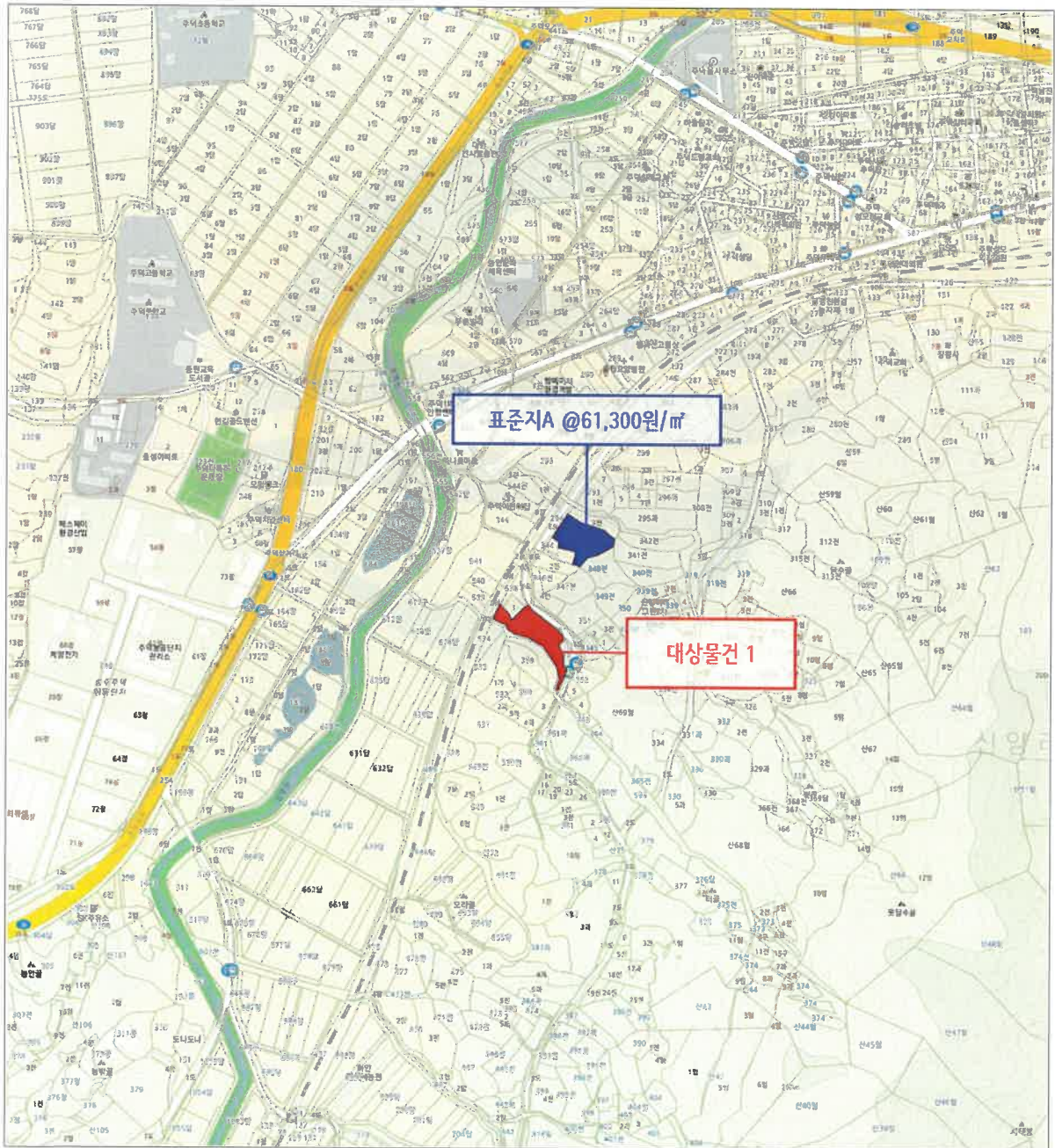


상세위치도

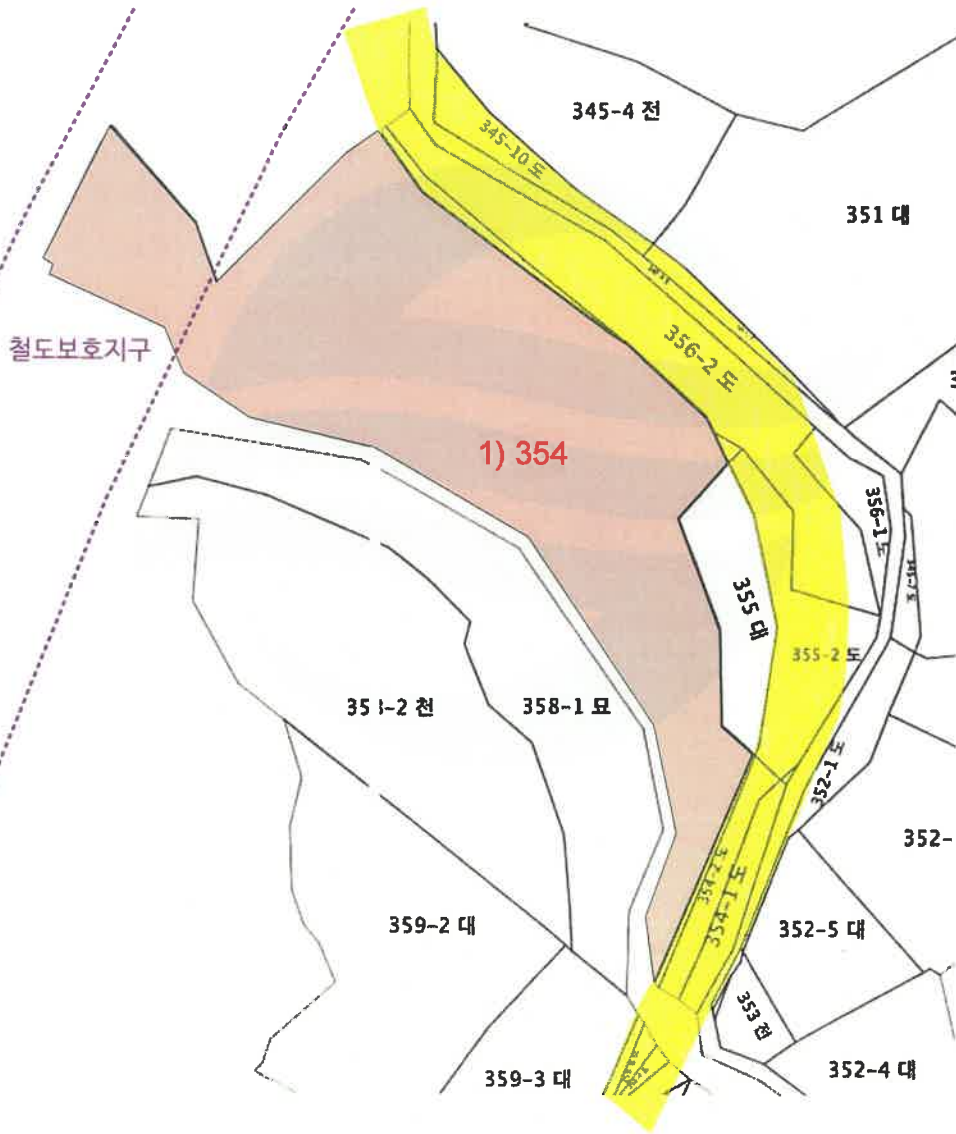
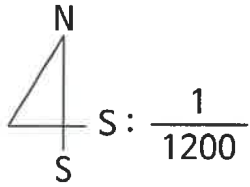


소재지

충청북도 충주시 주덕읍 신양리 354



지적 및 건물개황도



범례

- | | | |
|--|--|--|
|  : 평가대상토지 |  : 평가건물 1층 |  : 평가제외건물(등기) |
|  : 도로선 |  : 평가건물 2층 |  : 제시외건물(미등기) |
|  : 계획도로선 |  : 평가건물 3층 이상 | |

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[주위 전경]



(주) 삼창 감정평가법인

수 신 : 청주지방법원 충주지원 사법보좌관 이수경

(경 유)

참 조 : --

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

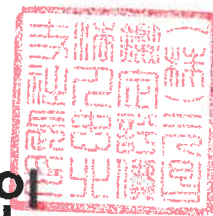
2. 2024. 09. 02자로 귀하께서 제 2024타경34473호로 의뢰하신 「최광진
소유물(2024타경34473)」에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

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)

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

(주) 삼창 감정평가법인
충 북 지 사 장



시 행 삼창 제 J20242-09002 호 (2024. 09. 06)

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 J20242-09002 호

금사십팔만이천구백원정

₩482,900

의뢰문서번호 : 2024타경34473

의뢰일자 : 2024.09.02

건명 : 최광진 소유물(2024타경34473)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	$(26,909,010 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ ≒290,000
나. 여비	143,400	
물건조사비		【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:1,000원
공부발급비	2,000	
기타실비	4,000	
특별응역비		
소계	149,400	
공급가액	439,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	43,900	
합계	482,900	
기납부착수금		
정산청구액	482,900	

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

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "J20242-09002호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 3018542671

신한은행 청주법원

100-029-252590

(주)삼창감정평가법인 충북지사

(주) 삼창 감정 평가 법인
충북지사장



발급번호 : 202443130005699231

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 09/ 03

토지이용계획확인서					처리기간 1 일
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,	
			전화번호		
신청토지	소재지 충청북도 청주시 주덕읍 신양리			지 번	지 목
				354	과수원
					면적(m ²) 4,259.0
지역·지구별 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구별	도시지역, 자연녹지지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구별	가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구(철도 보호지구)<철도안전법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 가호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 철도보호지구 ■ 도시지역 ■ 생산녹지지역 ■ 자연녹지지역 ■ 농업진흥구역 ■ 가축사육제한구역 ■ 알안철도 ■ 법계동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 09/ 03</p> <p style="text-align: center;">충청북도 청주시장</p>					<p>축척 1/2200</p> <p>수입중지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수 수 료 전 자 결 제 민 원</p> </div>



문서 확인번호 : 1725-3469-2459-0317

토지 대장

고유번호	4313025021-10354-0000
토지소재	충청북도 충주시 주덕읍 신양리
지번	354
축척	1:1200

도면번호	13	발급번호	202443130-00669-9223
장번호	3-1	처리시각	15시 59분 02초
비고		발급자	인터넷민원

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호		
			변동일자	등록일자					
(02) 답	*618*	(20) 1992년 09월 24일 분할되어 본번에 -1을 부합	1947년 04월 18일	1985년 06월 30일	355				
(02) 답	*467*		(03) 소유권이전	1965년 08월 04일	이수형		220204-1*****		
(02) 답	*467*		(51) 1995년 01월 01일 종원군에서 행정관할구역변경	1992년 08월 04일	359	박희준		480317-1*****	
(02) 답	*467*		(50) 1995년 03월 02일 주덕면 신양리에서 행정구역명칭변경	2005년 04월 27일	2005년 04월 27일	359	박희준	480317-1*****	
등급수정			1975. 09. 01. 수점	1980. 09. 01. 수점	1981. 09. 01. 수점	1984. 07. 01. 수점	1985. 07. 01. 수점	1990. 01. 01. 수점	1991. 01. 01. 수점
토지등급 (기준수확량등급)			43	(24)	45	101	103	110	116
개별공시지가(원/㎡)			2018년 01월 01일 46800	2019년 01월 01일 48000	2020년 01월 01일 49800	2021년 01월 01일 54000	2022년 01월 01일 57800	2023년 01월 01일 54400	2024년 01월 01일 54500

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 3일

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 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4313025021-10354-0000		도면번호	13	발급번호	202443130-00569-9223
토지소재	충청북도 충주시 주덕읍 신암리		장 번호	3-2	처리시각	15시 59분 02초
지번	354	축적	1:1200	비고	발급자 인터네티원	

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		주소		등 록 번 호
			변 동 일 자	변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호			
(02) 답	*320*	(20) 2002년 07월 15일 분할되어 본번에 -2를 부합	2005년 04월 27일	(03) 소유권이전	충주시 상당구 금천동 320 장자마을부영아파트 807동 1104호	661013-1*****			
(03) 과수원	*320*	(40) 2007년 05월 15일 지목변경	2007년 05월 04일	(03) 소유권이전	서울 중랑구 상봉동 63 건영2차아파트 211-104	561103-1*****			
(03) 과수원	*4356*	(30) 2007년 05월 15일 356, 357-1, 357-2, 539-3번과 합병	2007년 05월 18일	(03) 소유권이전	대전 유성구 장대동 346-2 성원쌍매 빌아파트 101-1002	520723-2*****			
(03) 과수원	*4259*	(20) 2007년 08월 22일 분할되어 본번에 -3, -4를 부합	2007년 05월 18일	(03) 소유권이전	대전 유성구 장대동 346-2 성원쌍매 빌아파트 101-1002	520723-2*****			
등 급 수 정 년 월 일	1992. 01. 01.	1993. 01. 01.	1994. 01. 01.	1995. 01. 01.					
토 지 등 급 (기준수확량등급)	121	125	131	(134)					
개별공시지가기준일									용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)									

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 3일

충청북도 충주시 장



본 증명서는 인터네티원 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터네티발급문서진위확인 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.

공유지 연명부

고유번호	4313025021-10354-0000				장 번호	1	
토지소재	충청북도 충주시 주덕읍 신양리		지번	354	비고		
순번	변 동 일 자	소유권 지분	소유자				
	변 동 원 인		주 소				
000001	2007년 05월 18일		대전 유성구 장대동 346-2 성원생때빌아파트 101-1002	등록번호			
	(03) 소유권이전			성명 또는 명칭			
000002	2007년 05월 18일		대전 서구 둔산동 1417 문산더리치빌 1327호	520723-2*****			
	(03) 소유권이전			정인숙			
000003	2007년 05월 18일		충청남도 부여군 부여읍 생북리 727 왕궁아파트 310-503	720718-2*****			
	(03) 소유권이전			박소연			
000007	2007년 05월 18일		대전 서구 둔산동 908 샘머리아파트 202-1004	720501-1*****			
	(03) 소유권이전			김종문			
000008	2007년 05월 18일		대전 서구 범동 191-1 보림아파트 109-705	640512-1*****			
	(03) 소유권이전			김승호			
000010	2007년 05월 18일		대전 중구 산성동 125-19 동양아트빌라 401호	730605-1*****			
	(03) 소유권이전			최광진			
000012	2007년 05월 31일		대전 중구 중촌동 10-2 금호아파트 6-1503	570713-1*****			
	(03) 소유권이전			안성호			
000014	2007년 05월 31일		충청남도 부여군 부여읍 능산리 348-3	700522-2*****			
	(03) 소유권이전			최인숙			
000016	2007년 06월 08일		대전 유성구 용계동 271-3	630116-1*****			
	(03) 소유권이전			김성문			
000018	2007년 06월 12일		대전 서구 탄방동 626 게나리아파트 101-504	500228-2*****			
	(03) 소유권이전			송분재			
				730202-1*****			
				김기형			

◆ 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.

공유지 연명부

고유번호		4313025021-10354-0000		장 번호		2	
토지소재		충청북도 충주시 주덕읍 신암리		지번		354	
순번	변 동 일 자	소유권 지분	주소	소유자			
	변 동 원 인			등록번호	성명 또는 명칭	비고	
000020	2007년 07월 13일	180/4356	대전광역시 동구 기양동 655-1 대주파크빌 102-2002	720815-2*****			
	(03) 소유권이전			이미희			
000021	2007년 08월 17일	165/4356	대전광역시 서구 갈매동 914-1, 502호	520904-1*****			
	(03) 소유권이전			윤현구			
000022	2007년 08월 17일	165/4356	대전광역시 서구 정림동 639 우성아파트 112-1202	590502-1*****			
	(03) 소유권이전			문창현			
000024	2007년 10월 18일	366/4356	대전광역시 대덕구 석복동 177-2 서우아파트 101-709	590112-2*****			
	(06) 주소경정			최복			
000026	2018년 03월 30일	396/4356	인천광역시 부평구 갈월서로 27, 2동 809호 (갈산동, 동남아파트)	681022-1*****			
	(03) 소유권이전			이관형			
000027	2018년 08월 01일	99/4356	대전광역시 중구 동서대로1250번길 14, 401호 (태평동)	730103-1*****			
	(03) 소유권이전			조경삼			
				--- 이하 여백 ---			

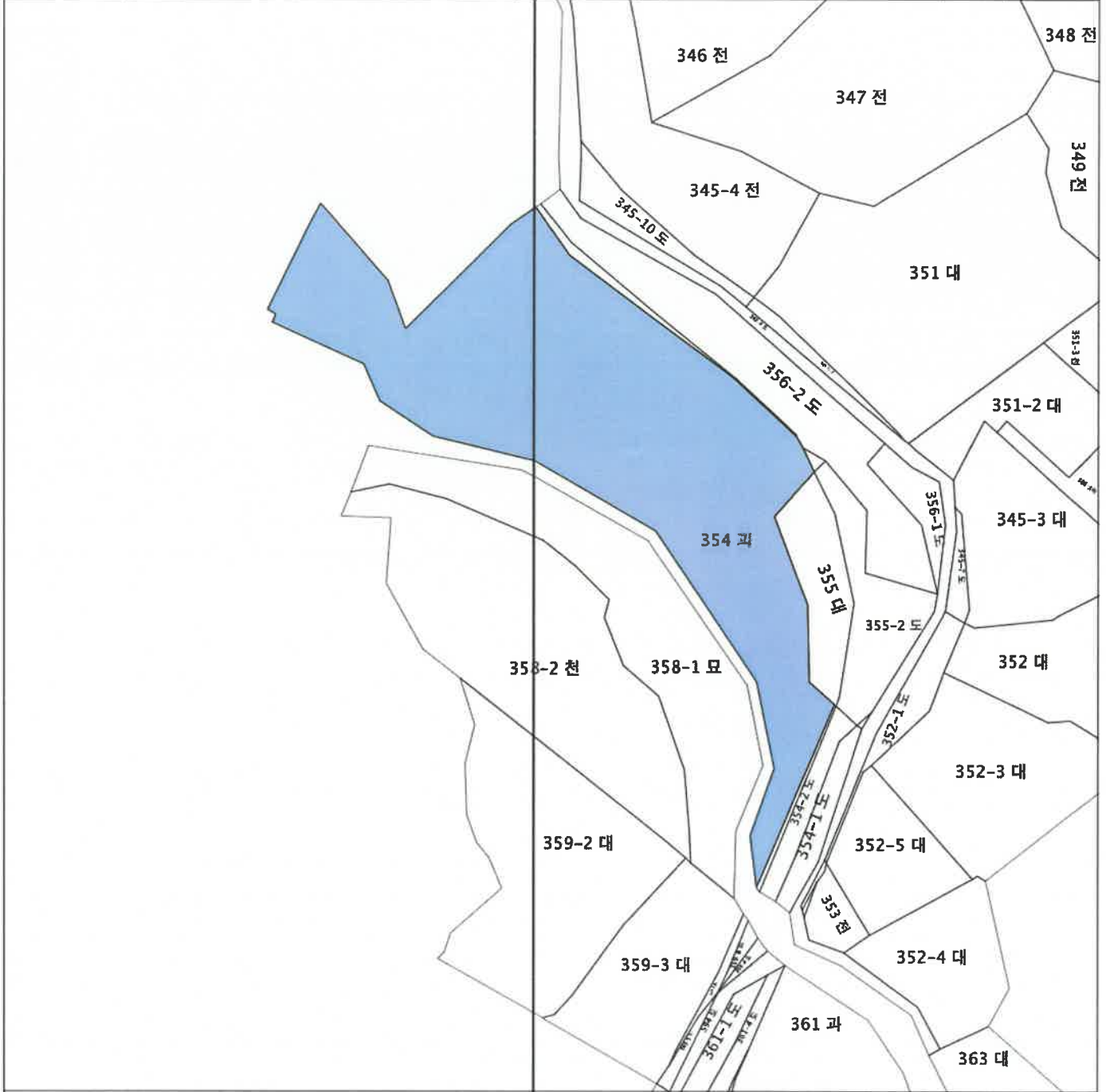
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1725-3471-7655-7126

지적도 등본

발급번호	202443130005699240	처리시각	16시 03분 55초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 주덕읍 신양리	지번	354번지	측척	가로: 1/1200 세로: 1/1200



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

2024년 09월 03일

충청북도 충주시 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.