

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원
사법보좌관 최재호

건명 : 박경태 소유물건 (2024타경31368)

번호 : 삼창제 J20242-03013 호

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]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

충북 청주시 서원구 산미로
156 (산남동 1219, 3층)

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



지사장 구민형



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이우태

이우태



(주)삼창감정평가법인 총복지사장 구민형 (서명 또는 인)



감정평가액	오역사천이백이만육천사백원정 (₩542,026,400)			
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호	감정평가목적	경매	
제출처	청주지방법원 총주지원 (경매3계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박경태 (2024타경31368)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 04. 24	2024.03.15 ~2024.04.24	2024. 04. 24

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		3,408.0	토지	3,408.0	-	331,280,000
건물		196.65	건물	162.45	1,072,000	174,146,400
제시외건물		(76.8)	제시외건물	76.8	-	30,600,000
제시외수목		(1식)	제시외수목	1식	-	6,000,000
합계						₩542,026,400
		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 양성면 목미리 소재 '목미저수지' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

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. 일련번호 4는 지목 및 현황 도로 등으로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

다. 일련번호 2, 3, 8, 10 위 지상에 후첨 “사전용지, 지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외 건물 ㄱ)~ㄴ) 및 제시외 수목 ㄹ) 소재하고, 귀 지원의 요청에 따라 제시외 건물 및 수목 등을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하니, 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

라. 일련번호 11은 공부상 2층이 등재되어 있으나, 현황 멸실된 것으로 탐문조사 되었으니 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

입권 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년)	비고
1	목미리 481	331	331	답	생산 관리	전	세로 (불)	사다리 완경사	21,400	-
2	목미리 481-1	331	331	답	생산 관리	답기타	세로 (불)	부정형 완경사	20,400	-
3	목미리 481-4	496	496	답	생산 관리	답기타	세로 (불)	사다리 완경사	21,400	-
4	목미리 481-5	170	170	도로	생산 관리	도로등	세로 (불)	사다리 완경사	7,980	-
5	목미리 481-6	331	331	답	생산 관리	전	세로 (불)	사다리 완경사	21,400	-
6	목미리 481-7	331	331	답	생산 관리	전	세로 (불)	부정형 완경사	20,400	-
7	목미리 481-8	644	644	답	생산 관리	전	세로 (불)	부정형 완경사	20,400	-
8	목미리 481-2	331	331	대	생산 관리	주거기타	세로 (불)	사다리 완경사	42,700	-
10	목미리 481-3	443	443	대	생산 관리	주거기타	세로 (불)	사다리 완경사	42,700	-
합계	-	3,408	3,408	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

일련 번호	소재지	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-2 (충청북도 충주시 양성면 윗밤나무길 13-1)					
	주구조	경량철골구조			주용도	단독주택	
9	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적율 (%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	64.98	19.63	97.47	29.45	-/2	2022.07.27	-

일련 번호	소재지	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-3 (충청북도 충주시 양성면 윗밤나무길 13-2)					
	주구조	경량철골구조			주용도	단독주택	
11	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적율 (%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	64.98	14.67	99.18	22.39	-/2*	2022.07.27	-

※ 현황 2층 멸실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 04월 24일로 함.

나. 실지조사(2024년 03월 15일~2024년 04월 24일)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	목미리 450	1,415	전	생산 관리	과수원	세로 (불)	부정형 완경사	21,100
표준지 B	목미리 438-2	580	대	생산 관리	단독 주택	세로 (불)	사다리 완경사	33,900



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 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.04.24	0.402	1.00402	2024년 03월 연장적용
표준지 B	충청북도 충주시 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.04.24	0.402	1.00402	2024년 03월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호 1,5~7/표준지A]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
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		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.07	대상물건이 형상 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.070	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(답) [일련번호 2,3/표준지A]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	유사함.
	자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00
토양, 토질		토양, 토질의 양부 등		
관개, 배수		관개의 양부, 배수의 양부 등		
재해의 위험성		수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.12	대상물건의 조성정도 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조 정 적 건	행정상의 조감 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조감의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.120	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 4/표준지B]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.02	대상물건이 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	대상물건의 지목은 도로로 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.337	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 8,10/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.02	대상물건이 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.020	

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	목미리 000	전	172	생산 관리	전	법원경매	2020.08.14	72,000	6,600	10.91
②	목미리 000	전	1,796	생산 관리	과수원	담보	2022.09.30	80,000	24,000	3.33
③	목미리 000	대	334	생산 관리	주거 나지	법원경매	2021.12.06	122,000	35,300	3.46
④	목미리 000	답	430	생산 관리	잡종지	법원경매	2022.04.10	118,000	47,300	2.49

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/㎡)
㉠	목미리 000	전	생산 관리	2,079	전	180,000,000	약 86,580	2021.03.10	21,500
㉡	목미리 000	전	생산 관리	1,605	과수원	185,000,000	약 115,264	2022.12.28	29,300
㉢	모점리 000	대	생산 관리	291	단독주택	80,000,000 (건물포함)	약 159,757	2020.12.25	67,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 시멘트벽돌(사용승인일 미기재, 변동사항란에 1989.10.20. 신규작성(신축) 기재되어 이를 기준함. 면적 : 86.75㎡ ■ 토지 추정단가 : $[\{80,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 14/45 \times 80\text{㎡}) - (550,000\text{원}/\text{㎡} \times 14/45 \times 6.75\text{㎡})\} / 291\text{㎡}] \approx 159,757\text{원}/\text{㎡}$								
	㉣	모점리 000	대	생산 관리	751	단독주택	205,000,000 (건물포함)	약 112,445	2021.08.03
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 2017.09.05), 면적 : 92.26㎡ ■ 토지 추정단가 : $[\{205,000,000\text{원} - (1,400,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/45 \times 92.26\text{㎡})\} / 751\text{㎡}] \approx 112,445\text{원}/\text{㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
생산관리	전	세로 (불)	90,000원/㎡ 수준	인근 부동산
생산관리	단독주택	세로 (불)	130,000원/㎡ 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	비교사례 ㉠, 감정평가전례 ㉢
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. (거래사례 선정시 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 사례를 선정함.)

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	충청북도 충주시 '생산물관리지역'	2021.03.10~2024.04.24	5.308	1.05308	2024년 03월 연장적용
비교사례 ㉢	충청북도 충주시 '생산물관리지역'	2021.12.06~2024.04.24	3.415	1.03415	2024년 03월 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/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례㉠)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.97	표준지가 교통의 편부 등에서 열세함.
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	0.95	표준지가 경사 및 경작의 편부 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.922	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [표준지B/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /비교사례③)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉠	86,580	1.05308	1.000	0.922	84,064
표준지 B	㉡	122,000	1.03415	1.000	1.000	126,166

(6) 격차율산정

$$\begin{array}{l}
 \frac{\text{비교사례㉠ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{84,064}{21,100 \times 1.00402} = 21,185 \approx 3.968 \\
 \frac{\text{비교사례㉡ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가B} \times \text{시점수정}} = \frac{126,166}{33,900 \times 1.00402} = 34,036 \approx 3.707
 \end{array}$$

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	3.96
	B	3.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,5~7	A	21,100	1.00402	1.000	1.070	3.96	89,764	90,000	-
2,3	A	21,100	1.00402	1.000	1.120	3.96	93,959	94,000	-
4	B	33,900	1.00402	1.000	0.337	3.70	42,440	42,000	-
8,10	B	33,900	1.00402	1.000	1.020	3.70	128,453	128,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠, ㉡
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 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/㎡)
㉠	목미리 000	전	생산관리	1,605	과수원	185,000,000	약 115,264	2022.12.28	29,300
㉡	모점리 000	대	생산관리	751	단독주택	205,000,000 (건물포함)	약 112,445	2021.08.03	48,400

〈토지단가 산출개요〉

비 고 ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 2017.09.05), 면적 : 92.26㎡
 ■ 토지 추정단가 : $\{ [205,000,000\text{원} - (1,400,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/45 \times 92.26\text{㎡})] / 751\text{㎡} \} \approx 112,445\text{원}/\text{㎡}$

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 '생산관리지역'	2022.12.28~2024.04.24	1.199	1.01199	2024년 03월 연장적용
비교사례 ㉡	충청북도 충주시 '생산관리지역'	2021.08.03~2024.04.24	4.390	1.04390	2024년 03월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호 1,5~7/비교사례㉠]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	대상물건이 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
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	0.95	대상물건이 경사 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.03	비교사례는 일부 접도구역 저축으로 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 우세함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.783	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2,3/비교사례㉠]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	대상물건이 교통의 편부 등에서 열세함.
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	대상물건이 조성정도 등에서 우세하나, 경사 등에서 열세하여 획지조건 등에서 대체로 유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.03	비교사례는 일부 접도구역 저촉으로 대상물건이 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 대체로 우세함.
		규제의 정도 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.824	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대[일련번호 4/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.15	대상물건이 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	대상물건이 고저 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	대상물건의 지목은 '도로'로 행정상의 규제정도 등에서 대체로 열세함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.361	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [일련번호 8,10/비교사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.15	대상물건이 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	대상물건이 고저 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.093	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,5~7	㉞	115,264	1.000	1.01199	1.000	0.783	91,334	91,000	-
2,3	㉞	115,264	1.000	1.01199	1.000	0.824	96,116	96,000	-
4	㉟	112,445	1.000	1.04390	1.000	0.361	42,375	42,000	-
8, 10	㉟	112,445	1.000	1.04390	1.000	1.093	128,298	128,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,5~7	90,000	91,000	90,000
2,3	94,000	96,000	94,000
4	42,000	42,000	42,000
8,10	128,000	128,000	128,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 양성면 목미리 481	331	331	90,000	29,790,000	-
2	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-1	331	331	94,000	31,114,000	-
3	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-4	496	496	94,000	46,624,000	-
4	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-5	170	170	42,000	7,140,000	-
5	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-6	331	331	90,000	29,790,000	-
6	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-7	331	331	90,000	29,790,000	-
7	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-8	644	644	90,000	57,960,000	-
8	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-2	331	331	128,000	42,368,000	-
10	충청북도 충주시 양성면 목미리 481-3	443	443	128,000	56,704,000	-
합 계		3,408	3,408	-	331,280,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
9	단독주택	경량철골구조	1층 : 64.98 2층 : 32.49	-/2층
11	단독주택	경량철골구조	1층 : 64.98 2층 : 34.2 (현황 멸실)	-/2층

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	3	731,000	35 (30~40)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생, 급/배수설비, 난방설비 등	일련번호 9, 11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
9	1층, 2층	단독주택	1,100,000	중	-
11	1층	단독주택	1,100,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
9	1층, 2층	1,100,000	39	40	1,072,500	1,072,000	2022.07.27
11	1층	1,100,000	39	40	1,072,500	1,072,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
9	1층	64.98	64.98	1,072,000	69,658,560	-
	2층	32.49	32.49	1,072,000	34,829,280	-
11	1층	64.98	64.98	1,072,000	69,658,560	-
	2층	34.2	-	-	감정평가 외	현황 멸실
합 계		196.65	162.45	-	174,146,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 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	331,280,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	174,146,400	
제시외 건물	30,600,000	
제시외 수목	6,000,000	
합 계	542,026,400	-

끝.

(토지, 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 충주시 양성면 목미리	481	답	생산관리지역	331	331	90,000	29,790,000	
2	동소	481-1	답	생산관리지역	331	331	94,000	31,114,000	
3	동소	481-4	답	생산관리지역	496	496	94,000	46,624,000	
4	동소	481-5	도로	생산관리지역	170	170	42,000	7,140,000	
5	동소	481-6	답	생산관리지역	331	331	90,000	29,790,000	
6	동소	481-7	답	생산관리지역	331	331	90,000	29,790,000	
7	동소	481-8	답	생산관리지역	644	644	90,000	57,960,000	
8	동소	481-2	대	생산관리지역	331	331	128,000	42,368,000	
9	동소 [도로명주소] 충청북도 충주시 양성면 윗밤나무길 13-1	481-2 위지상	단독주택	경량철골구조 기타(강판)지붕 2층 1층 2층	64.98 32.49	97.47	1,072,000	104,487,840	1,100,000 x 39/40
10	동소	481-3	대	생산관리지역	443	443	128,000	56,704,000	
11	동소 [도로명주소] 충청북도 충주시 양성면 윗밤나무길 13-2	481-3 위지상	단독주택	경량철골구조 기타(판넬)지붕 2층 1층 2층	64.98 34.2	64.98	1,072,000	69,658,560	1,100,000 x 39/40
	소계							감정평가 외 ₩505,426,400	현황 멸실

(토지, 건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
ㄱ)	(제외의 건물) 충청북도 충주시 양성면 목미리	481-2 위지상	차양	새시조 판넬지붕 단층	(9)	9	-	2,170,000	
ㄴ)	동소	481-3 위지상	차양	목조 렉산지붕 단층	(22.8)	22.8	-	4,400,000	
ㄷ)	동소	481-4 위지상	창고 등	판넬조 판넬지붕 단층	(18)	18	-	6,990,000	
ㄹ)	동소	481-4 위지상	법당 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(27)	27	-	17,040,000	
소 계								₩30,600,000	
ㅁ)	(제외의 수목) 동소	481-1, 481-2, 481-3, 481-4 위지상	수목	-	1식	1식	-	6,000,000	
소 계								₩6,000,000	
합 계								₩542,026,400	
				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

대상물건은 충청북도 충주시 양성면 목미리 소재 '목미저수지' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

공히 대상물건 및 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

- 일련번호 1 : 완경사지 부정형의 토지로 전으로 이용중임.
- 일련번호 2, 3 : 완경사지 사다리형의 토지로 답기타(일련번호8,10의 부속토지)로 이용중임.
- 일련번호 4 : 완경사지 사다리형의 토지로 도로 등으로 이용중임.
- 일련번호 5 : 완경사지 사다리형의 토지로 전으로 이용중임.
- 일련번호 6, 7 : 완경사지 부정형의 토지로 전으로 이용중임.
- 일련번호 8, 10 : 완경사지 사다리형의 토지로 주거기타(사찰)로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 공히 일련번호 4를 통하여 북동측으로 폭 약 5m 내외의 포장도로에 진·출입함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1~8, 10 : 생산관리지역, 가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)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

후첨 <건물감정평가요항표>참조.

7. 공부와의 차이

--.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

후첨 <건물감정평가요항표>참조.

건물 감정평가요항표

- 1. 건물의 구조 2. 이용상태 3. 설비내역
- 4. 부합물 및 중물 5. 공부와의 차이 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

- 일련번호 9, 11 : 경량철골구조 기타(판넬)지붕 2층 건물로서,
외 벽 : 목재 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창 호 : 새시 창호 등임.

2. 이용상태

공히 주거기타 (사찰)로 이용중임.

3. 설비내역

공히 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 중물

--.

5. 공부와의 차이

귀 제시목록 상 일련번호 11에 2층이 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 현황 멸실 상태임.

건물 감정평가요항표

- 1. 건물의 구조 2. 이용상태 3. 설비내역
- 4. 부합물 및 중물 5. 공부와의 차이 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

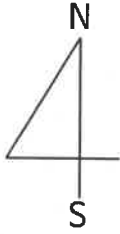
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

■ 대상물건은 인접지와의 경계가 다소 불분명한바 지적 공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는바 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

■ 일련번호 4는 지목 및 현황 도로 등으로 이용중인 바, 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

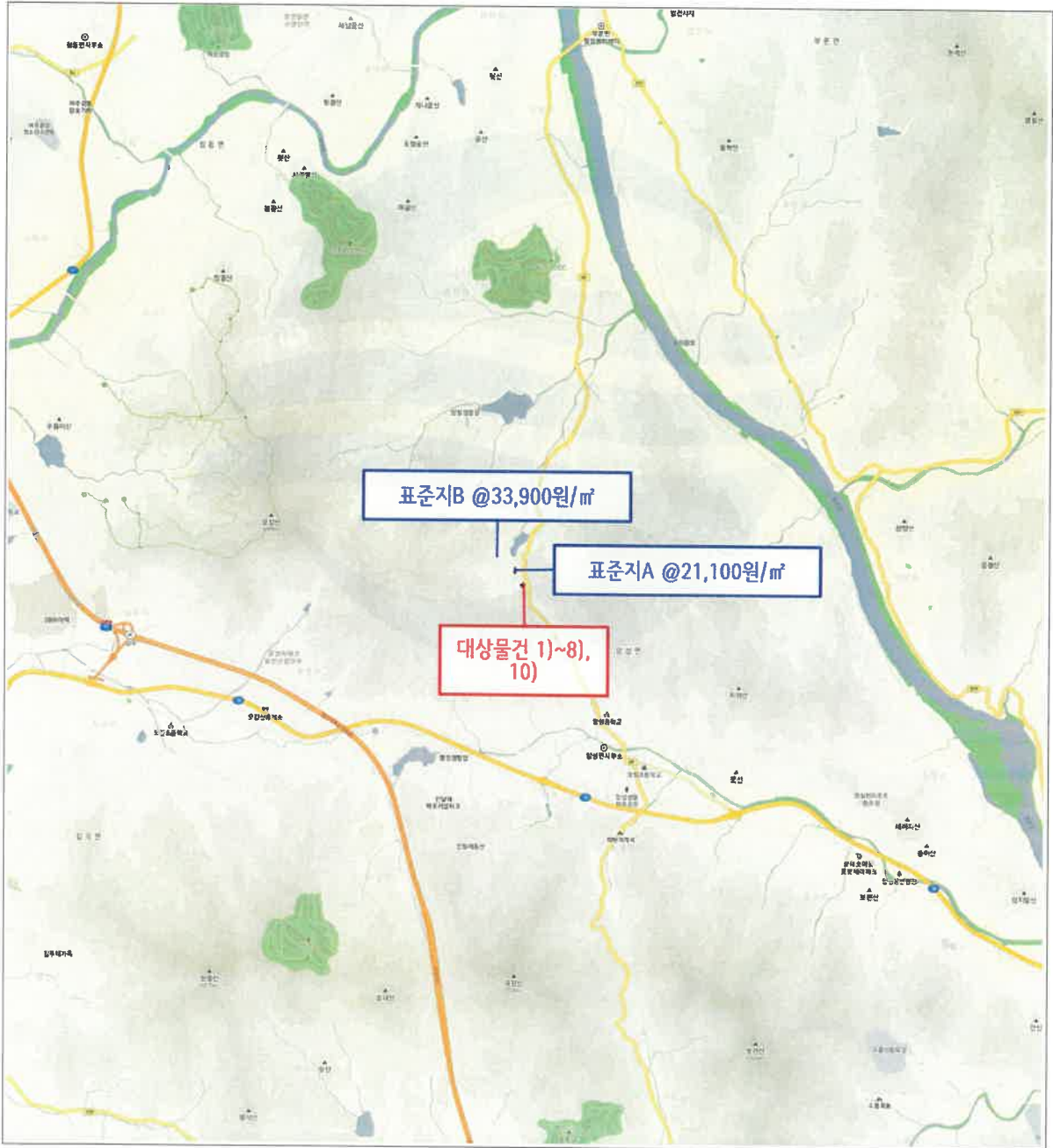
■ 일련번호 2, 3, 8, 10 위 지상에 후첨 “사진용지, 지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외 건물 ㄱ)~ㄴ) 및 제시외 수목 ㄹ) 소재하고, 귀 지원의 요청에 따라 제시외 건물 및 수목 등을 실측사정 및 관찰감가하여 감정평가하니, 경매 진행 및 응찰 시 참고바람.

광역위치도

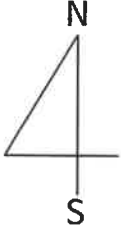


소재지

충청북도 충주시 양성면 목미리 481 외

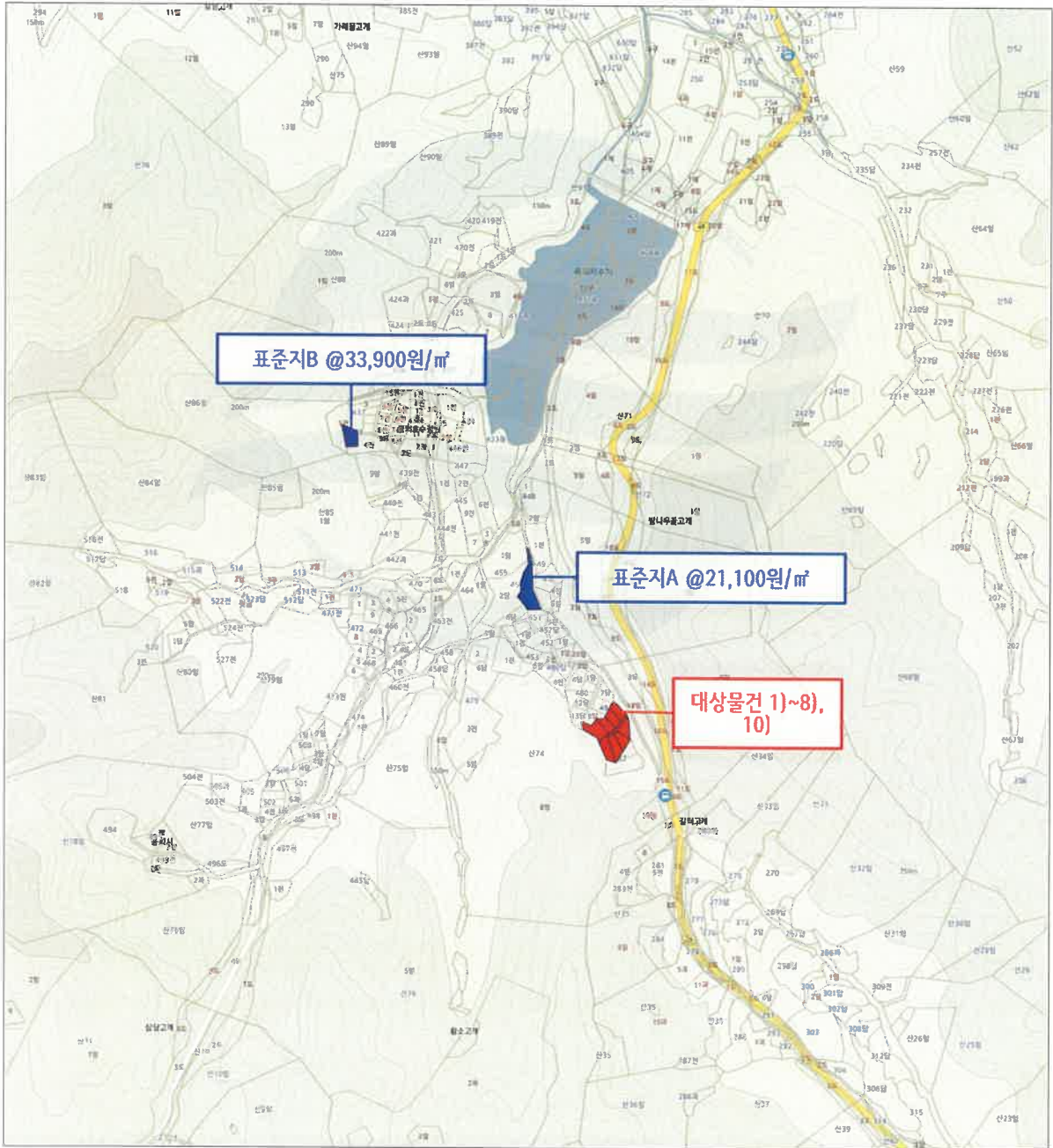


상세 위치도

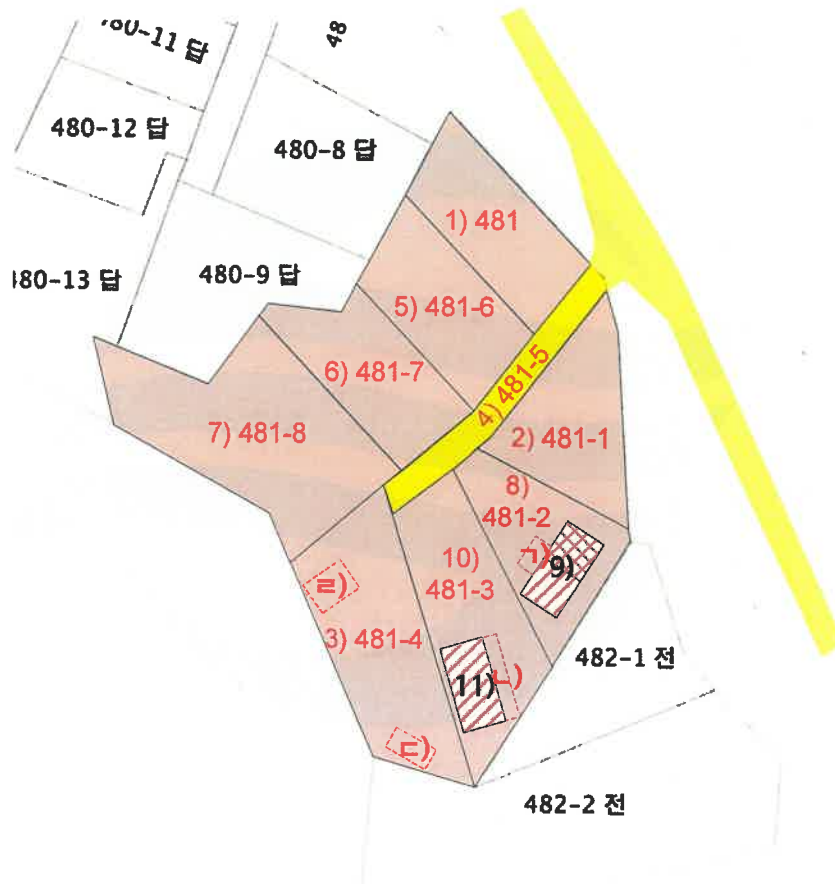
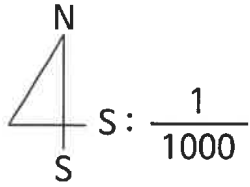


소재지

충청북도 충주시 양성면 목미리 481 외



지적 및 건물개황도

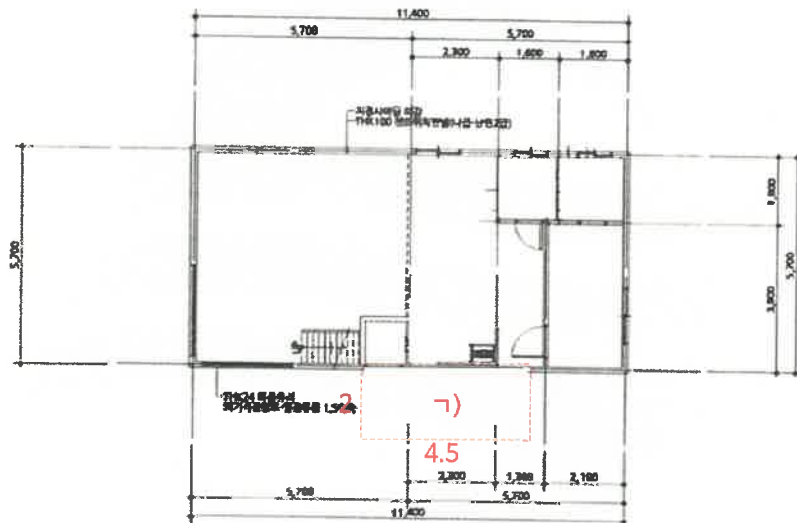


범례

	: 평가대상토지		: 평가건물 1층		: 평가제외건물(등기)
	: 도로선		: 평가건물 2층		: 제외외건물(미등기)
	: 계획도로선		: 평가건물 3층 이상		

지적 및 건물개황도

S = NO SCALE



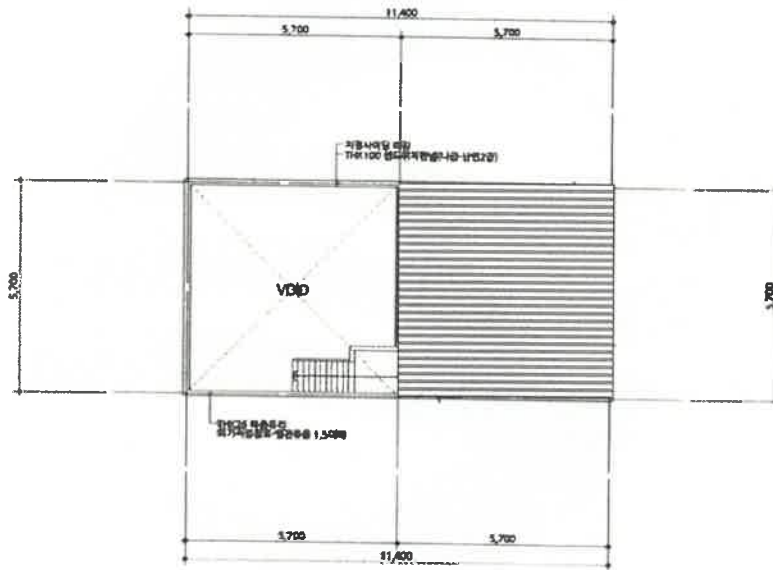
【 일련번호 9) 1층: 64.98㎡ 】

【 제시외건물 】

ㄱ) 새시조 판넬지붕 단층(차양) 약 9㎡

지적 및 건물개황도

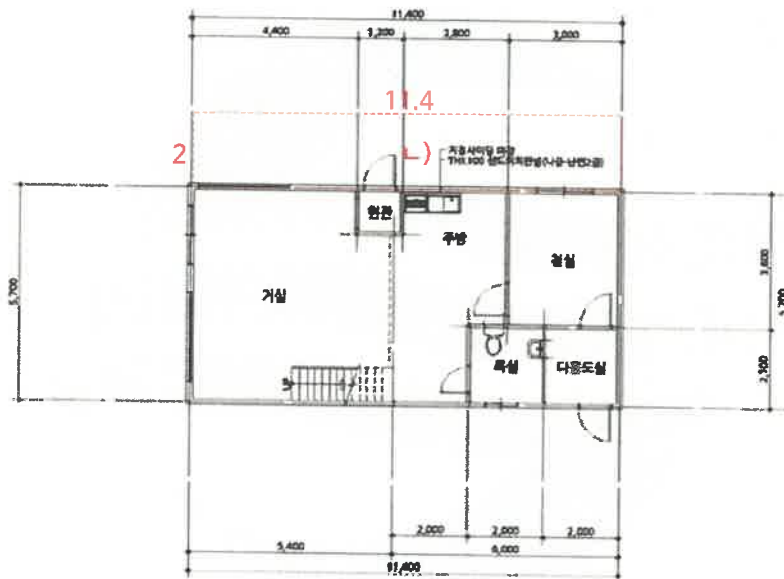
S = NO SCALE



【 일련번호 9) 2층: 32.49㎡ 】

지적 및 건물개황도

S = NO SCALE



【 일련번호 11) 1층: 64.98㎡ 】

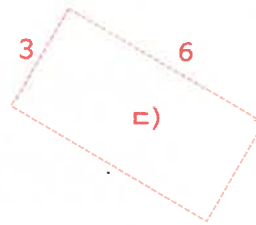
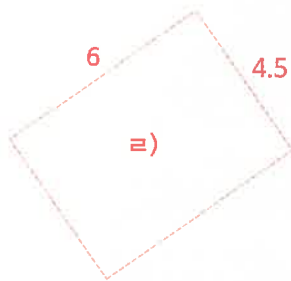
※일련번호 11) 2층 현황 면적(34.2㎡)

【 제시외건물 】

ㄴ) 목조 렉산지붕 단층(참고 등) 약 22.8㎡

지적 및 건물개황도

S = NO SCALE



【 제시외건물 】

- ㄷ) 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) 약 18㎡
- ㄹ) 판넬조 판넬지붕 단층(법당 등) 약 27㎡

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[일련번호 1,5~7 전경]

사 진 용 지



[일련번호 2 및 제시외 수목 ㄹ) 전경]



[일련번호 3 전경]

사 진 용 지



[일련번호 8, 9 전경]



[일련번호 10, 11 전경]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㄱ) 전경]



[제시외 건물 ㄴ) 전경]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㄷ) 전경]



[제시외 건물 ㄹ) 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[주위 전경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호
(경 유)

참 조 : 경매3계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

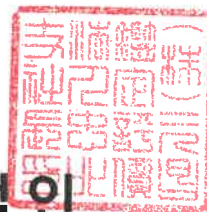
1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 03. 07자로 귀하께서 제 2024타경31368호로 의뢰하신 「박경태
소유물건(2024타경31368)」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 J20242-03013 호 (2024. 04. 24)

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 최재호 귀하

삼창 제 J20242-03013 호

금일백육십이만사천칠백원정

₩1,624,700

의뢰문서번호 : 2024타경31368

의뢰일자 : 2024.03.07

건명 : 박경태 소유물건(2024타경31368)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	586,259	$(542,026,400 \times (9/10,000) + 245,000) \times 0.8$ ≈ 586,259
나. 여비	375,200	물건조사비 : 2동 x 10,000원
물건조사비	20,000	【공부발급비】 토지이용계획확인서: 9,000원 건축물대장: 600원 등기사항전부증명서: 11,000원
공부발급비	20,600	
기타 실비	12,000	
특별용역비	463,400	
소계	891,200	【특별용역비】 보관금: 115,400원 개문비 300,000원 증인여비(총주시): 48,000원
공급가액	1,477,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	147,700	
합계	1,624,700	
기납부 착수금		
정산청구액	1,624,700	

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

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "J20242-03013호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 3018542671

신한은행 청주법원

100-029-252590

(주)삼창감정평가법인 충북지사

(주) 삼창감정평가법인
충북지사장



발급번호 : 202443130005350600

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 08

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	충청북도 청주시 양성면 목미리		481	답	331.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 접도구역 ■ 가축사육제한구역 ■ 소로2류(폭 8m~10m) ■ 법정동 	
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 03/ 08</p> <p style="text-align: center;">충청북도 청주시장</p>				<p>축척 1/1100</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>		



토지이용계획확인서					처리기간 1 일		
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,			
			전화번호				
신청토지	소재지 충청북도 청주시 양정면 목미리			지번	지목	면적(m ²)	
				481-1	답	331.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]					
확인도면						범례 ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 철도구역 ■ 가축사육제한구역 ■ 소로2류(폭 8m~12m) ■ 법정동	
						축척 1/1100	수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 03/ 08 충청북도 청주시장							
					수 수 료 전 자 결 제 민 원		

발급번호 : 202443130005350491

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 08

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,	
			전화번호		
신청토지	소재지 충청북도 청주시 양성면 목미리			지번	481-4
			지목	답	면적(m ²) 496.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 철도구역 □ 가축사육제한구역 □ 소로2부(폭 8m~10m) □ 법정동
					축척 1/1200 수입증지 불이는곳
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 03/ 08</p> <p style="text-align: center;">충청북도 청주시장</p> <div style="text-align: right;"> </div>					
				수수료 전자결제 민원	

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,	
			전화번호		
신청토지	소재지 충청북도 청주시 양성면 목미리		지 번	지 목	면적(m ²)
			481-5	도로	170.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 ■ 생산관리지역 ■ 농업지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 접도구역 ■ 가축사육제한구역 ■ 소로2류(폭 8m~12m) ■ 법정동
					축척 1/1100 수입증지 불이는곳
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 03/ 08</p> <p style="text-align: center;">충청북도 청주시장</p>					
				 수수료 전자결제 민원	

토지이용계획확인서					처리기간 1 일
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,	
			전화번호		
신청토지	소재지 충청북도 청주시 양성면 목미리			지번	481-6
			지목	답	면적(m ²) 331.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <ul style="list-style-type: none"> ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 철도구역 □ 가축사육제한구역 □ 소로2부(폭 8m~10m) □ 법정동
					축척 1/1000
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입중지 불이는곳
2024/ 03/ 08					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>
충청북도 청주시장					



발급번호 : 202443130005350671

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 08

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,		
			전화번호			
신청토지	소재지			지 번	지 목	면적(m ²)
	충청북도 청주시 양성면 목미리			481-8	답	644.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젓소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 철도구역 □ 가축사육제한구역 □ 법정동
						축척 1/1200 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 03/ 08</p> <p style="text-align: center;">충청북도 청주시장</p> <div style="text-align: right;"> </div>						

발급번호 : 202443130005350605

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 03/ 08

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	충청북도 청주시 앙성면 북미리		481-2	대	331.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 <ul style="list-style-type: none"> ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 잠도구역 ■ 가축사육제한구역 ■ 소로2류(폭 8m~10m) ■ 법정동
						축척 1/1000 수입중지 불이는곳
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 03/ 08</p> <p style="text-align: center;">충청북도 청주시장</p>						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>

토지이용계획확인서					처리기간 1 일		
신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,			
			전화번호				
신청토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)	
	충청북도 청주시 양성면 목미리			481-3	대	443.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(소·말·양·염소·사슴·젖소·메추리)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]					
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]					
확인도면						범례 ■ 생산관리지역 ■ 농림지역 ■ 농업생산기반 정비사업지역 ■ 도로구역 ■ 철도구역 ■ 가축사육제한구역 ■ 소로2류(폭 8m~10m) ■ 법정동	
						축척 1/1200	수입증지 붙이는곳
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.							
2024/ 03/ 08 충청북도 청주시장							
					수수료 전자결제 민원		



문서확인번호 : 1709-8766-9602-1900

고유번호	4313037027-10481-0000		
토지소재	충청북도 충주시 양성면	목미리	
지번	481	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0499
장번호	3-1	처리시각	14시 43분 03초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	변동일자			
(02)	*3408*		1960년 03월 25일	472			
답			(03) 소유권이전	간경식			
(02)	*3408*	(51) 1995년 01월 01일	1979년 04월 11일	472			
답		중원군에서 행정관할구역변경	(03) 소유권이전	박점희			320916-1*****
(02)	*1637*	(20) 2012년 09월 17일	1984년 01월 17일	472			
답		분할되어 본번에 -1 내지 -4를 부합	(03) 소유권이전	장경식			401020-1*****
(02)	*331*	(20) 2013년 04월 15일	1990년 04월 27일	서울시동대문이문동83-157			
답		분할되어 본번에 -6 내지 -8을 부합	(04) 주소변경	장경식			401020-1*****
등급수정	1976. 07. 01. 수정	1976. 10. 01. 수정	1979. 09. 01. 수정	1981. 09. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정
토지등기 (기분수확량등급)	35	(23)	36	40	86	90	92
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	13800	15500	16300	17600	19400	21700	21400

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

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.

토지 대장

고유번호	4313037027-10481-0000		
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리		
지번	481	축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0499
장번호	3-2	처리시각	14시 43분 03초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동일자		소유자		주 소	등록번호
			연월일	수정	연월일	수정	연월일	수정		
					1990년 04월 27일		277			
					(03) 소유권이전		박의배			
					2000년 06월 05일		용포리 91-3			
					(03) 소유권이전		우재규			
					2012년 10월 26일		충청북도 충주시 양성면 용당6길 3, 101호			
					(03) 소유권이전		주식회사농업회사법인비내섬			
					2013년 06월 20일		충청북도 충주시 양성면 기곡로 1033-1, 102호			
					(03) 소유권이전		주식회사농업회사법인레이크타운			
					1990. 01. 01.		1994. 01. 01.			
토지 등급 (기준수확량등급)					수정 95		수정 105			
개별공시지가(원/㎡)										

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

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 : 1709-8762-0220-7656

토지 대장

고유번호	4313037027-10481-0001
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리
지번	481-1
축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0467
장번호	1-1	처리시각	14시 35분 1초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호	

(02) 답	*501*	(21) 2012년 09월 17일 481번에서 분할	2000년 06월 05일	용포리 91-3	충청북도 충주시 양성면 용담6길 3, 101호	151111-0*****
			(03) 소유권이전	우재규		

(02) 답	*331*	(20) 2013년 01월 04일 분할되어 본번에 -5를 부합	2012년 10월 26일	충청북도 충주시 양성면 목미리내성	충청북도 충주시 양성면 가곡로 1033-1, 102호	151111-0*****
			(03) 소유권이전	주식회사농업회사법인인레이크타운		

		---- 이하 여백 ----	2013년 06월 20일	주식회사농업회사법인레이크타운	151111-0*****
			2021년 07월 22일	경상북도 문경시 호계면 국골길 6-35	
			(03) 소유권이전	박경태	560905-1*****

등급수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						

개별공시지가(원/㎡)	13800	15500	16300	17200	18500	20700	20400
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

충청북도 충주시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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 : 1709-8762-9882-0373

고유번호	4313037027-10481-0005		
토지소재	충청북도 충주시 양성면	목미리	
지번	481-5	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0473
장번호	1-1	처리시각	14시 36분 30초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	주소	성명 또는 명칭	주소			
(02)	*170*	(21) 2013년 01월 04일	481-1번에서 분할	2012년 10월 26일	충청북도 충주시 양성면 용담6길 3, 101호	충청북도 충주시 양성면 용담6길 3, 101호	151111-0*****				
(14)	*170*	(40) 2022년 09월 05일	지목변경	2013년 06월 20일	주식회사농업회사법인비내섬	서울특별시 은평구 서오릉로22길 5, 2층호 (갈현동)					
				2021년 07월 22일	김봉순	경상북도 문경시 호계면 국골길 6-35			471009-2*****		
		---	이하 여백	2022년 10월 25일	박경태	충청북도 충주시 양성면 뒷밤나무길 13-2					560905-1*****
				(04) 주소변경	박경태						560905-1*****
등급수정 년월일											
토지등급 (기준수확량등급)											
개별공시지가(기준일)	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	2026년 01월 01일	2027년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	13800	15500	16300	17600	19400	21700	7980				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

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 : 1709-8769-3731-8965

토지 대장

고유번호	4313037027-10481-0007
토지소재지	충청북도 충주시 양성면 목미리
지번	481-7
축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0523
장번호	1-1	처리시각	14시 47분 00초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동원인	변동일자			
(02) 담	*331* (21) 2013년 04월 15일 481번에서 분할	사유	2012년 10월 26일	2012년 10월 26일	충청북도 충주시 양성면 용담6길 3, 101호		
			(03) 소유권이전	2013년 06월 20일	충청북도 충주시 양성면 기곡로 1033-1, 102호	151111-0*****	
			(03) 소유권이전	2021년 07월 22일	주식회사농업회사법인인레이크타운	151111-0*****	
			(03) 소유권이전	2021년 07월 22일	경상북도 문경시 호계면 국골길 6-35		
					박경태		560905-1*****
					---- 이하 여백 ----		

등급수정 년월일	개별공시지가(원/㎡)	토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.			
		2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일
(기준수확량등급)					
개별공시지가(원/㎡)	13800	15500	16300	17200	18500
					20700
					20400

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

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 : 1709-8760-9666-0183

토지 대장

고유번호	4313037027-10481-0008		
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리		
지번	481-8	축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0462
장번호	1-1	처리시각	14시 32분 25초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			

(02)답	*644*	(21) 2013년 04월 15일	481번에서 분할	---	이하 여백 ---	(03) 소유권이전	충청북도 충주시 양성면 동단6길 3, 101호	151111-0*****	
						2013년 06월 20일	충청북도 충주시 양성면 가곡로 1033-1, 102호		
						(03) 소유권이전	주식회사농업회사법인비내섬		151111-0*****
						2021년 07월 22일	경상북도 문경시 호계면 국골길 6-35		151111-0*****

						(03) 소유권이전	박경태	560905-1*****
						---	이하 여백 ---	

등기수정 년월일									
토지등급 (기준수확량등급)									
개별공시지가기준일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	13800	15500	16300	17200	18500	20700	20400		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

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 : 1709-8763-8652-9871

토지 대장

고유번호	4313037027-10481-0002
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리
지번	481-2
축척	1:1200

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0480
장번호	1-1	처리시각	14시 38분 03초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호								
			변동원인	변동일자											
(02) 담	*331*	(21) 2012년 09월 17일 481번에서 분할	2000년 06월 05일	(03) 소유권이전	용포리 91-3	631001-1*****									
(08) 대	*331*	(40) 2022년 09월 05일 지목변경	2013년 06월 20일	(03) 소유권이전	김봉순	충청북도 음성시 서오름로22길 5, 2층호 (길현동)	471009-2*****								
			2021년 07월 22일	(03) 소유권이전	박경태	경상북도 문경시 호계면 국골길 6-35	560905-1*****								
			2022년 10월 25일	(03) 소유권이전	박경태	충청북도 충주시 양성면 윗밤나무길 13-2	560905-1*****								
			(04) 주소변경	박경태	560905-1*****										
등록수정 년월일															
토지등급 (기준수확량등급)															
개별공시지가(원/㎡)	2017년 01월 01일	13100	2018년 01월 01일	37700	2019년 01월 01일	39500	2020년 01월 01일	39800	2021년 01월 01일	43600	2022년 01월 01일	45900	2023년 01월 01일	42700	용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

충청북도 충주시장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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 : 1709-8767-7008-5516

토지 대장

고유번호	4313037027-10481-0003		
토지소계	충청북도 충주시 양성면 목미리	축척	1:1200
지번	481-3		

도면번호	30	발급번호	202443130-00535-0503
장번호	1-1	처리시각	14시 44분 30초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			변동원인	변동일자				
(02) 담	*443*	(21) 2012년 09월 17일 481번에서 분할	2000년 06월 05일	(03) 소유권이전	용포리 91-3	우재규	631001-1*****	
(08) 대	*443*	(40) 2022년 09월 05일 지목변경	2013년 06월 20일	(03) 소유권이전	김봉순	서울특별시 은평구 서오릉로22길 5, 2층호 (갈현동)	471009-2*****	
			2021년 07월 22일	(03) 소유권이전	박경태	경상북도 문경시 호계면 국골길 6-35	560905-1*****	
			2022년 10월 25일	(03) 소유권이전	박경태	충청북도 충주시 양성면 뒷밭나무길 13-2	560905-1*****	
			(04) 주소변경	박경태	560905-1*****			
등급수정 년월일								
토지 등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가(기준일)	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	13100	37700	39500	39800	43600	45900	42700	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 3월 8일

충청북도 충주시장



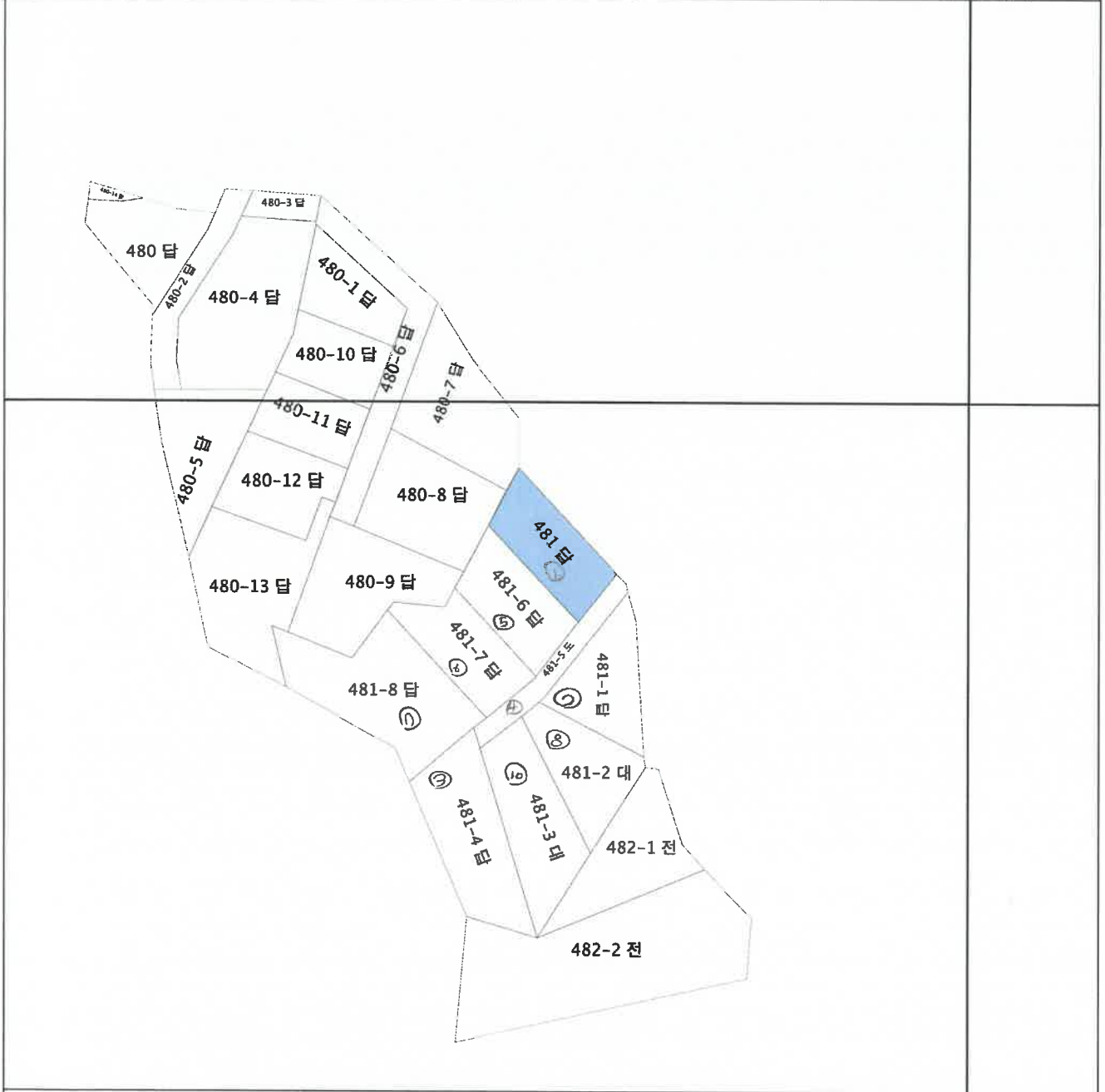
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8768-5686-0940

지적도 등본

발급번호	202443130005350510	처리시각	14시 46분 03초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시 장



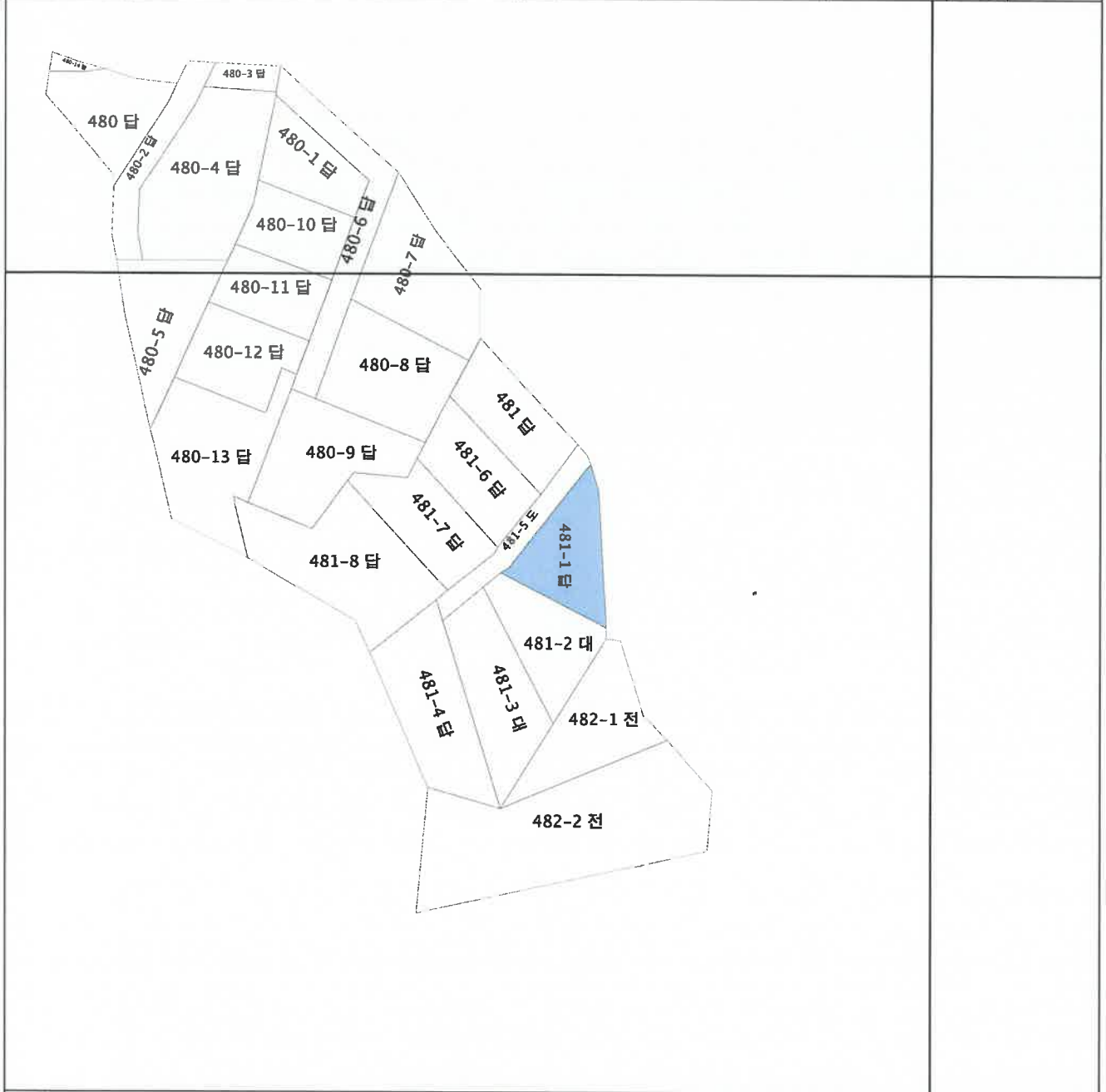
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8770-9554-7882

지적도 등본

발급번호	202443130005350541	처리사각	14시 50분 01초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-1번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시장



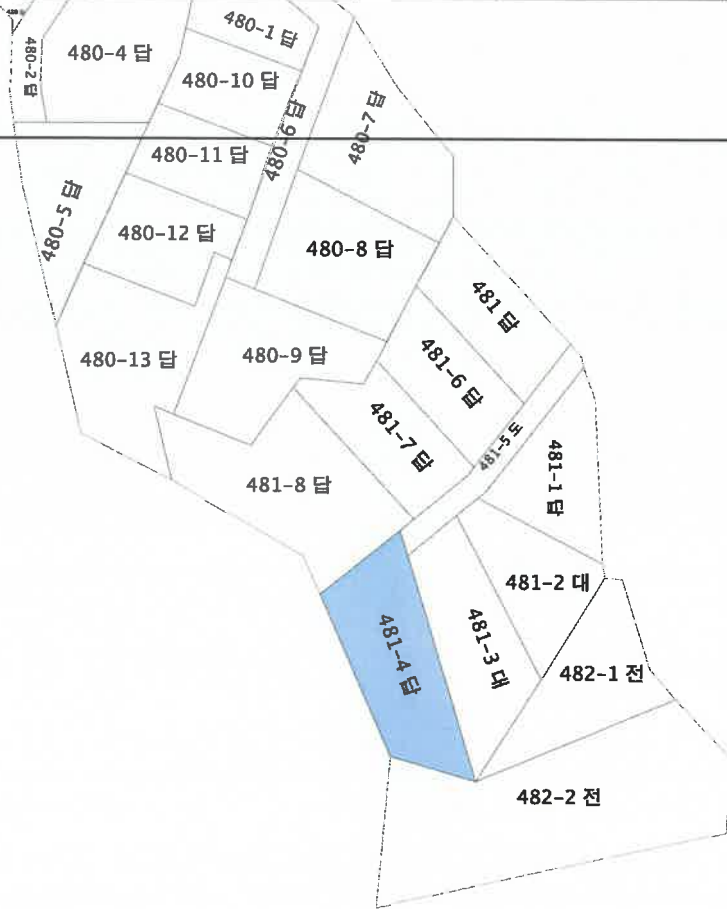
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8772-1850-3060

지적도 등본

발급번호	202443130005350562	처리시각	14시 52분 04초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-4번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시장



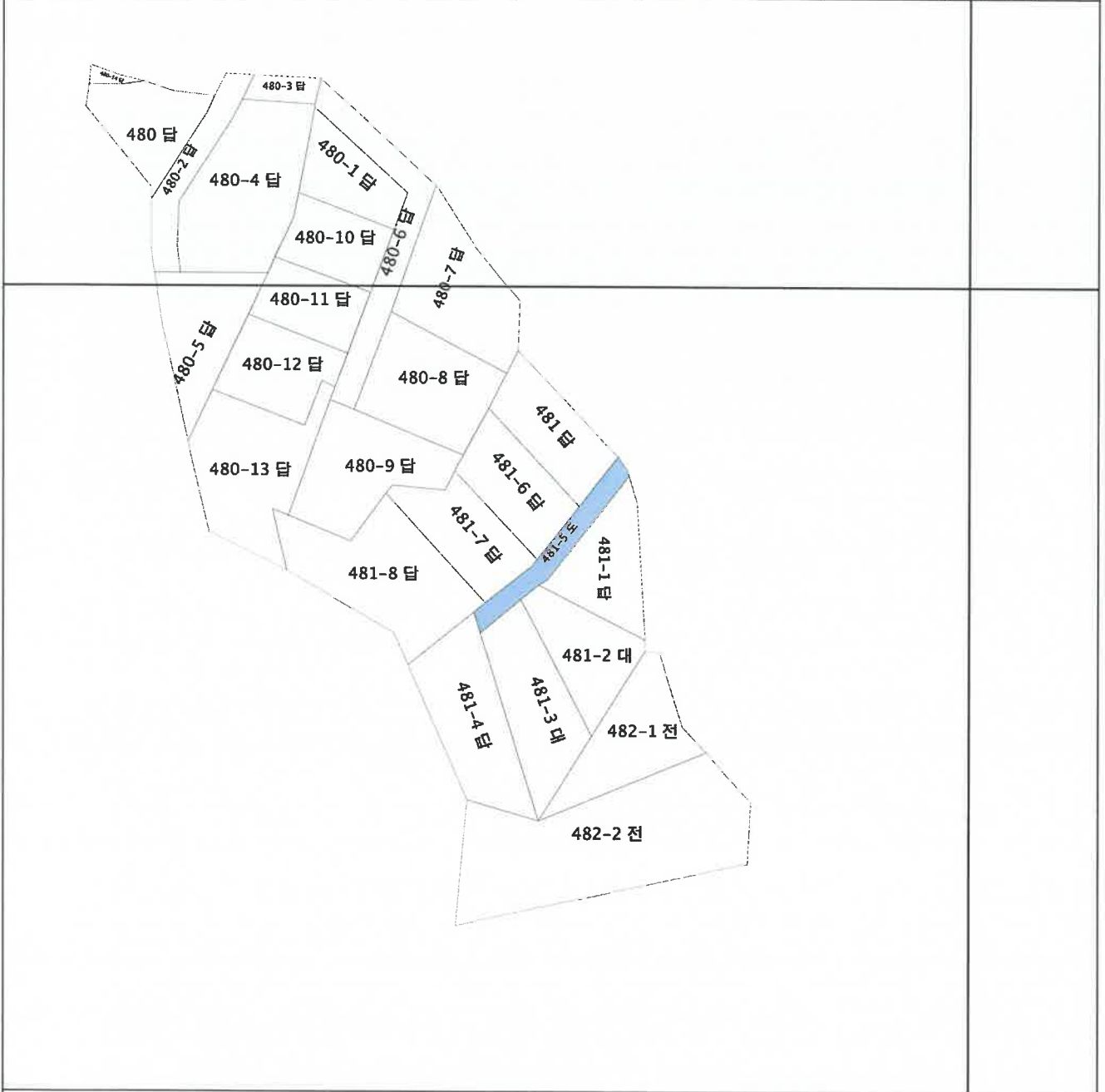
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8773-0613-2631

지적도 등본

발급번호	202443130005350589	처리시각	14시 53분 32초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-5번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시장



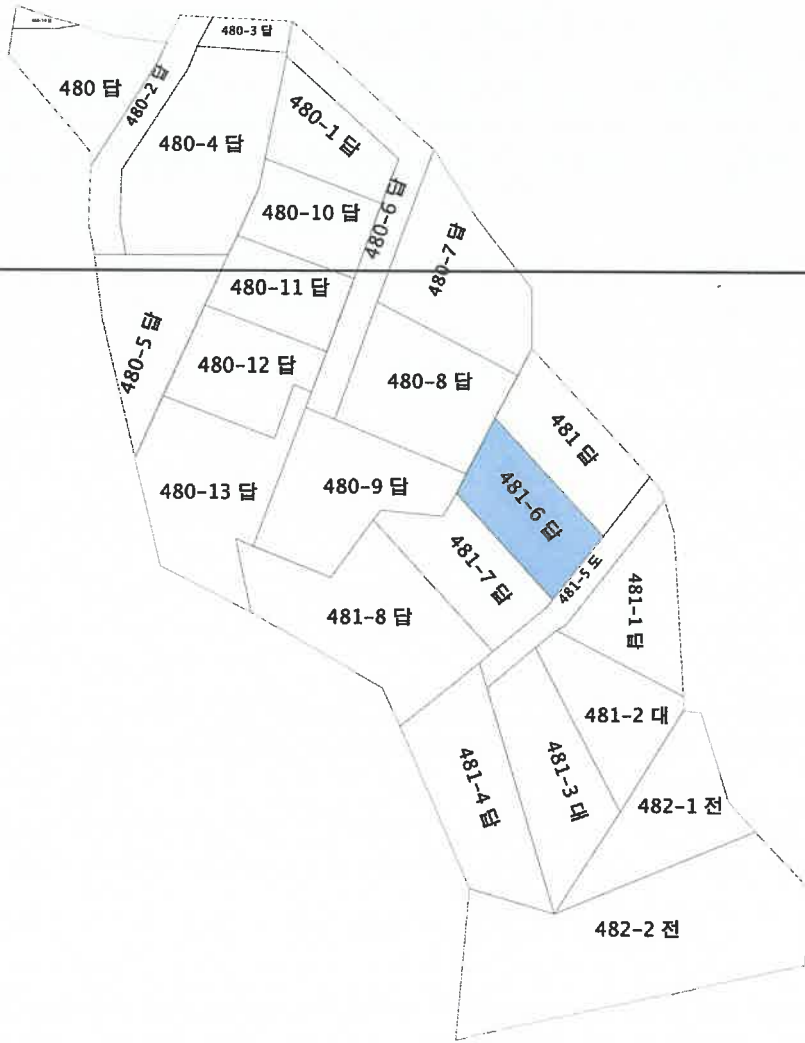
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8780-6239-3352

지적도 등본

발급번호	202443130005350659	처리시각	15시 06분 08초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-6번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시장



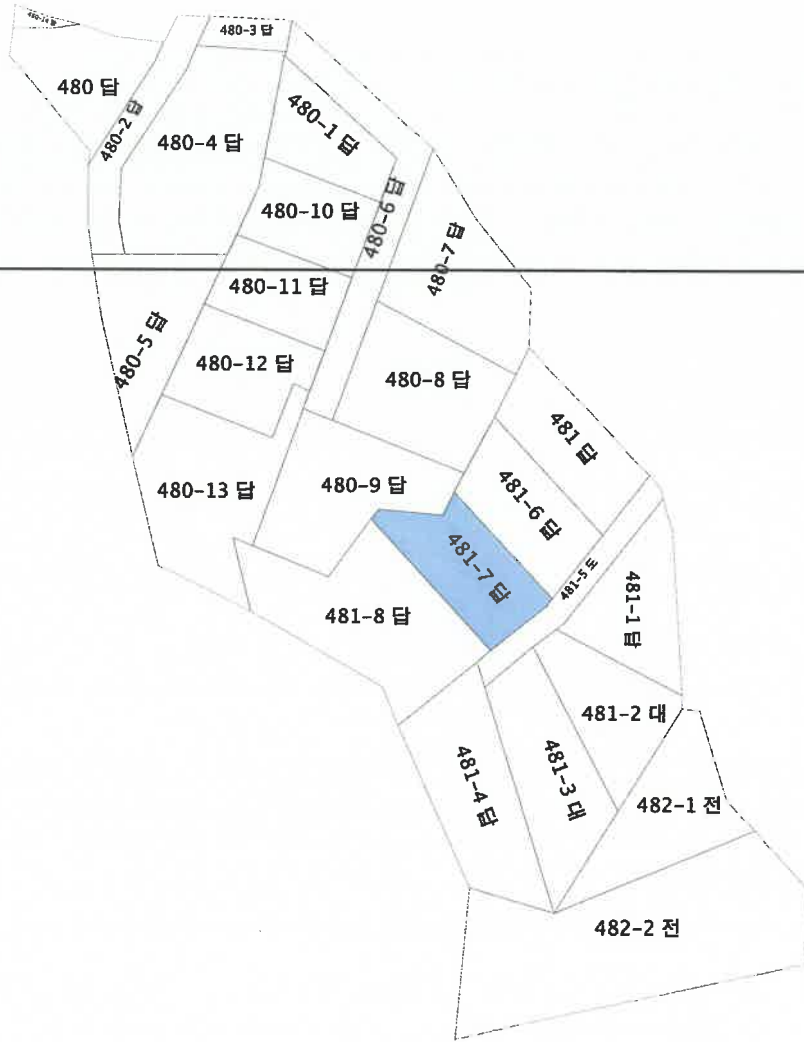
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8773-6783-6985

지적도 등본

발급번호	202443130005350598	처리시각	14시 54분 34초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-7번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시장



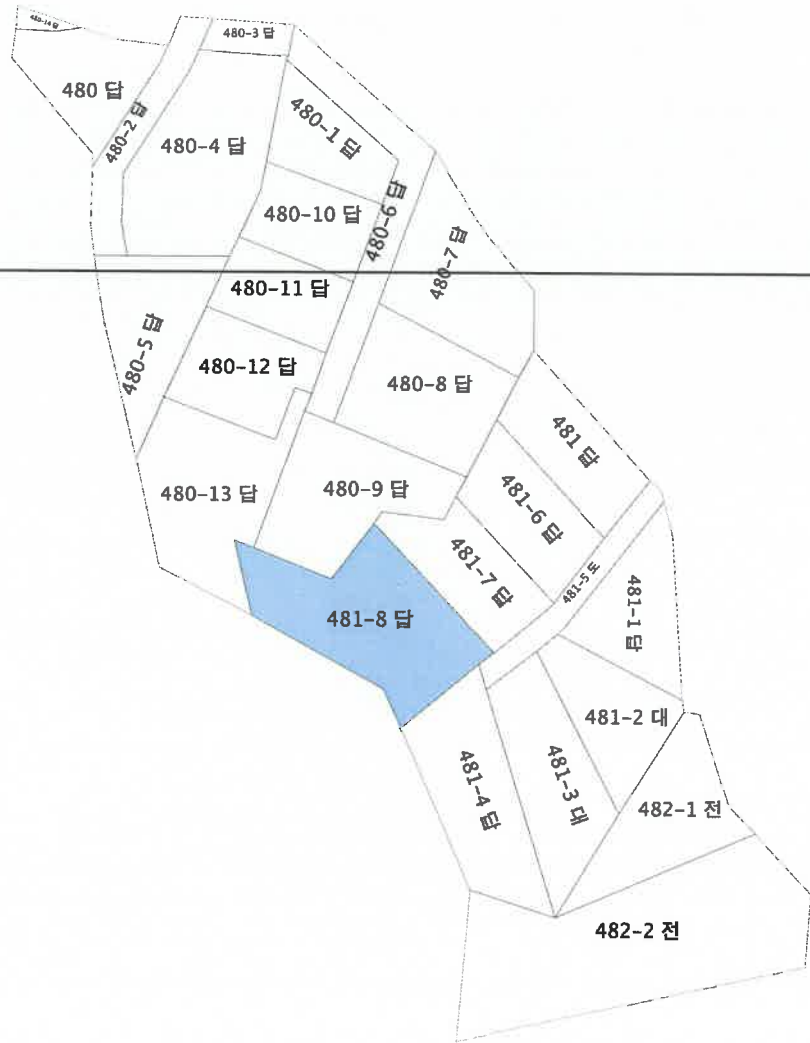
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8779-9747-4287

지적도 등본

발급번호	202443130005350650	처리시각	15시 05분 03초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-8번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시장



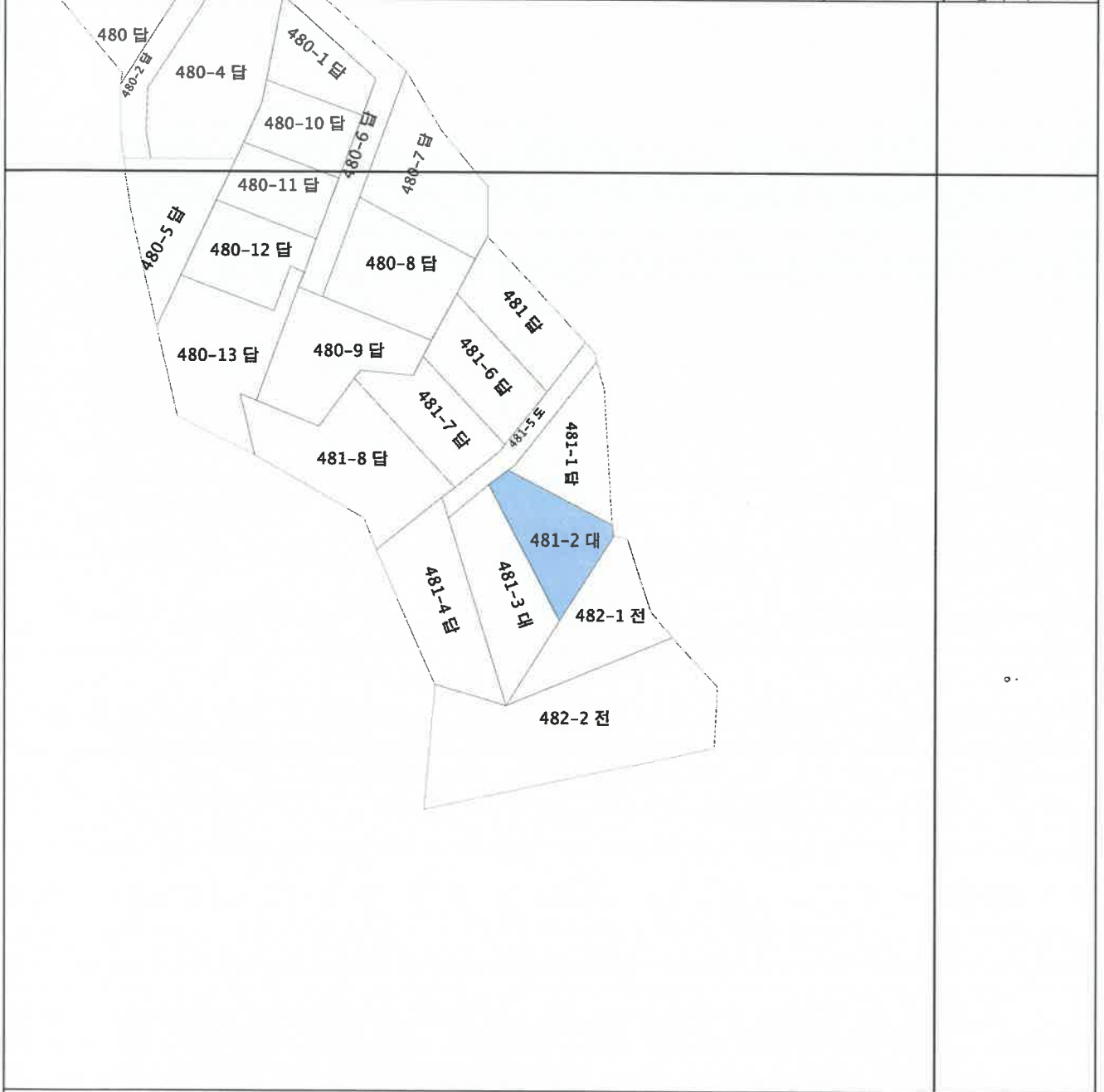
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8771-5518-6945

지적도 등본

발급번호	202443130005350549	처리시각	14시 51분 01초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-2번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

충청북도 충주시 장



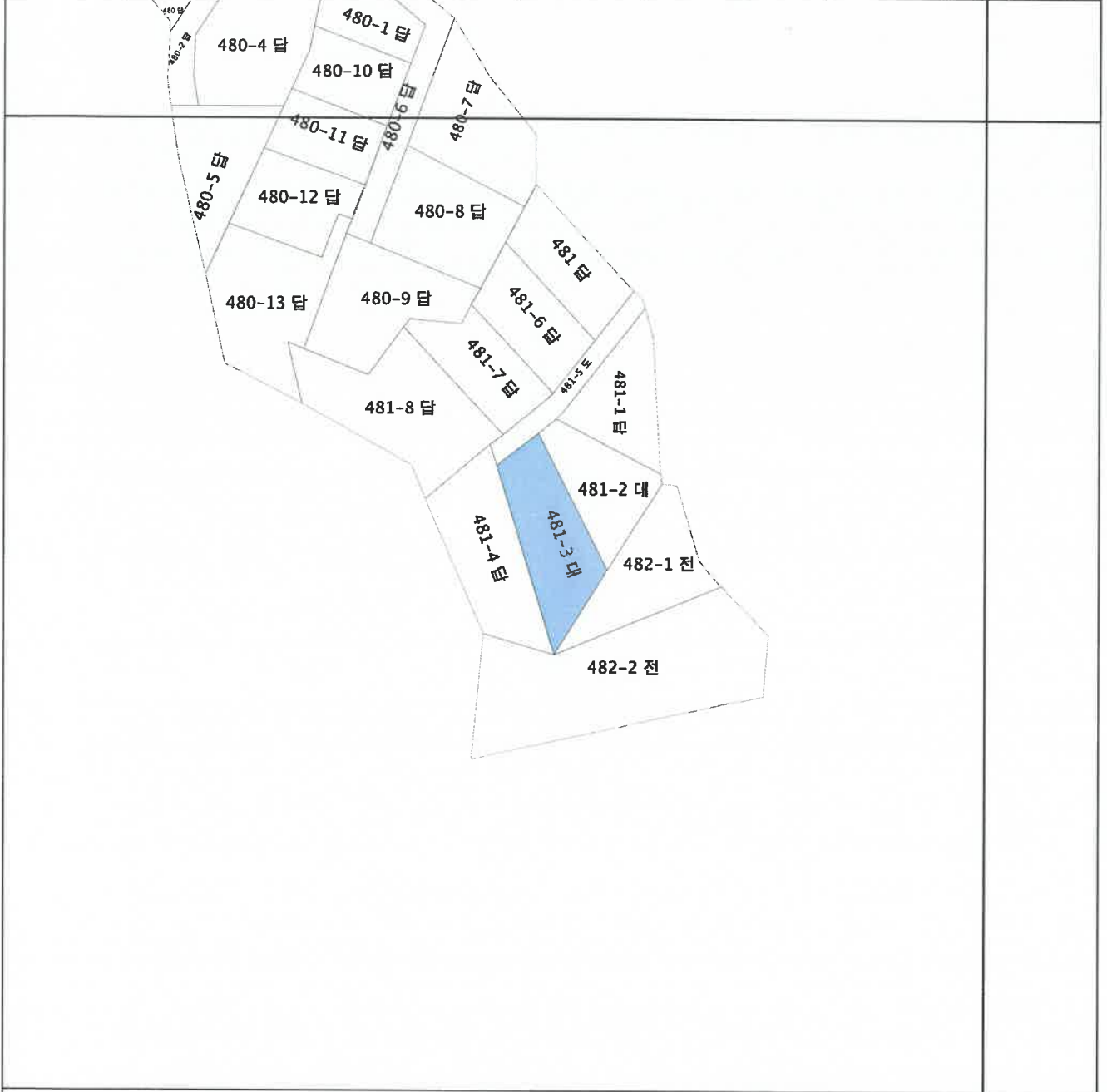
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1709-8784-1883-1718

지적도 등본

발급번호	202443130005350686	처리시각	15시 12분 05초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 목미리	지번	481-3번지	축척	등폭:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 03월 08일

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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222530000517		고유번호	4313037027-1-046810002		명칭	호수기거수/세대수	
대지위치	충청북도 홍주시 양성면 목미리		지번	481-2		도로명주소	충청북도 홍주시 양성면 뒷밭나무길 13-1	
*대지면적	331 m ²	연면적	97.47 m ²	*지역	생산업리지역	*지구	*구역	
건축면적	64.98 m ²	용적률 산정용 연면적	97.47 m ²	주구조	경량철골구조	주용도	단독주택	층수
*건폐율	19.63 %	*용적률	29.45 %	높이	5.7 m	지붕	기타(강판)지붕	지하: 층, 지상: 2층
*조정면적	m ²	*공개 공지·공간·면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m	

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산실거래고등록번호)	주소	소유권 지분	변동일
주1	2층	경량철골구조	단독주택	32.49	560905-1*****	- 이하야백 -		소유권보존
						*이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

홍주시장



발급일: 2024년 3월 8일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/㎡)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

충청북도 충주시 양성면 목미리

명칭 호수/기/구수/세대수

0호/1기/구/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 충청북도 충주시 양성면 뒷밭나무길 13-1

481-2

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기	
건축주	박경태	19560905*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일
설계자	정병용 (주)건축시서무소공감	충청북도-건축시서무소-516	차주식	대	대	대	대	대	대	2012.11.30.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	※ 하수처리시설 ※ 급수설비(적수조)	※ 급수설비(적수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일
공사시공사 (현장관리인)	박경태	19560905*****	전기차	대	대	대	대	형식 부패탐색방법	지상	2014.10.30.
				대	대	대	대	용량 5인용	지하	사용승인일
				대	대	대	대			2022.7.27.
*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황							
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부		건축물 관리 현황	
					비적용				건축물 관리점검 현황	
			특수구조 건축물		지하수위				점검유요기간	
			기초형식 [] 지내력기초		미해당		구조설계해석법: [] 등기정적해석법			
			[] 파일기초		(m)		[] 동적해석법			
변동사항			변동내용 및 원인							
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
2022.7.28.	2022.7.27 사용승인에 의거 작성(신축) - 이하야백 -									

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120222530000518		고유번호	4313037027-1-04810003		명칭	호수/기구수/세대수	
대지위치	충청북도 충주시 양성면 목미리		지번	481-3		도로명주소	충청북도 충주시 양성면 뒷밭나무길 13-2	
*대지면적	443 m ²	연면적	99.18 m ²	*지역	생산관리지역	*지구	*구역	
건축면적	64.98 m ²	용적률 산정용 연면적	99.18 m ²	주구조	경량철골구조	주용도	층수	
*건폐율	14.67 %	*용적률	22.39 %	높이	5.7 m	지붕	지하: 층, 지상: 2층	
*조경면적	m ²	*공개공지·공간·면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m	

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일
주1	2층	경량철골구조	단독주택	34.2	560905-1*****	- 이하야백 -		소유권보존
						* 이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

충주시장



발급일: 2024년 3월 8일
 담당자: 전 화:
 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm*210mm(백상지 80g/m²)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

충청북도 충주시 양성면 무미리

명칭 호수/기/구수/세대수
0호/1기/구/0세대

지번 481-3 지번 관련 주소

도로명주소 충청북도 충주시 양성면 뒷밭나무길 13-2

481-3

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일		
건축주	박경태	19560905*****		대	대	대	대	대	대	대	2012.11.30.	
설계자	정병을 (주)건축사사무소공감	충청북도-건축사사무소-516	자주식	대	대	대	대	*하수처리시설 *금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량		허공일	2014.10.30.	
공사감리자			기계식	대	대	대	대	형식 부배행크방법	지상		사용승인일	2022.7.27.
공시비용자 (현장관리인)	박경태	19560905*****	전기차	대	대	대	대	용량 5인용	지하			
*건축물 인증 현황												
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황				내진능력			건축물 관리 현황		
			내진설계 적용 여부				내진능력			관리계획 수립 여부		
			특수구조 건축물				비적용					
			기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초				지하수위			건축물 관리점검 현황		
			미해당				구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법			종류		
			GL				m			점검유효기간		
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항						
2022.7.28.	2022.7.27 사용승인에 외거 작성(신축) -이하야백-											

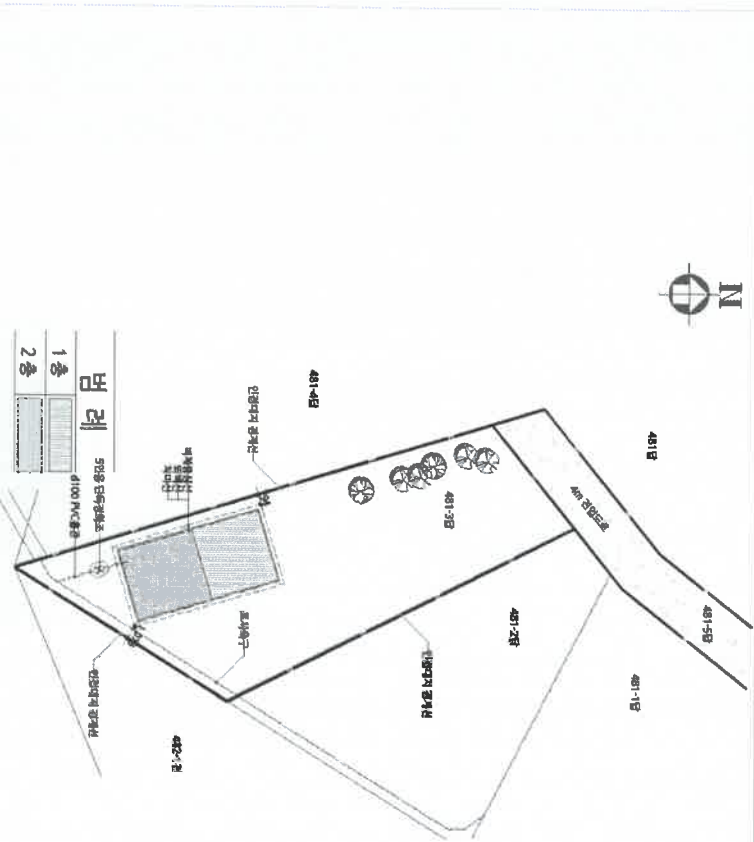
* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	212022530000518	고유번호	4313037027-1-04810003	명칭	호수7구수/세대수
대지위치	충청북도 충주시 양성면 목매리	지번	481-3	도로명주소	충청북도 충주시 양성면 햇밤나무길 13-2
					0호/1기/구/0세대



도면의 종류	배치도	축척	91	도면 작성자	(주)건축사사무소공감 장영울 (서명 또는 인)
		층	1층		
			2층		

297mm×210mm(배상지 800㎡)

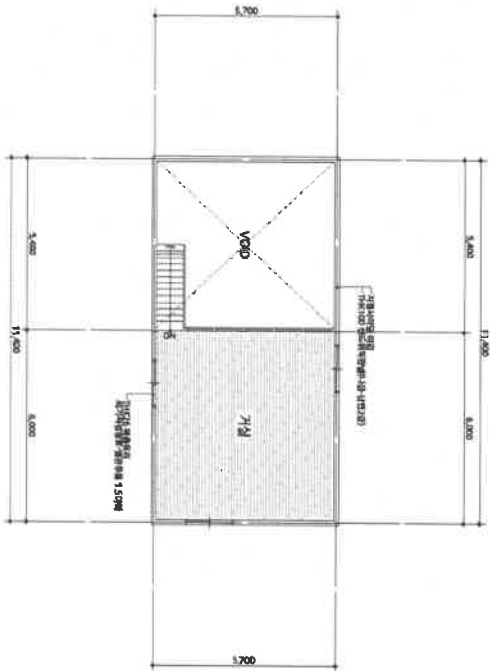
청주시
 CHEONGJU CITY
600원
 2024.03.08
 (56111523)
 도시번호: 2024년 03월 08일



건축물현황도

(1쪽 중 제 1쪽)

건물ID	212022530000518	고유번호	4313037027-1-04810003	영칭	호수기구수세대수
대지위치	충청북도 충주시 양성면 묵대리	지번	481-3	도로명주소	0호/1기구/0세대
					충청북도 충주시 양성면 원밭나무길 13-2



도면의 종류	평면도(2층)	축척
		1 : 120
		도면 작성자
		(주)건축사사무소공간 강병훈 (서명 또는 인)

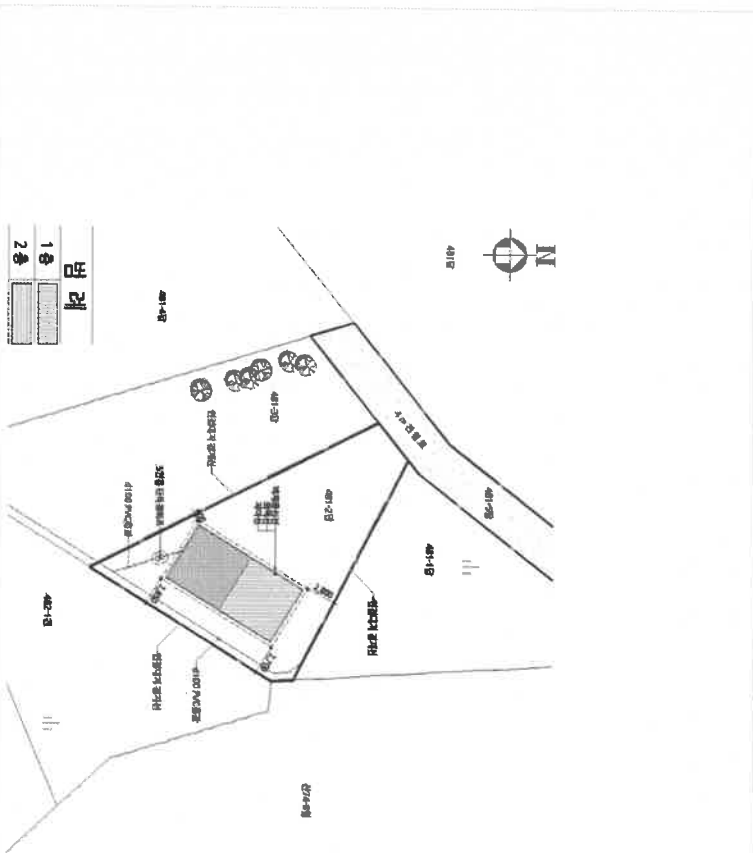
297mm×210mm(배장지 80g/㎡)



건축물현황도

(1쪽 중 제 1쪽)

건물ID	21202253000517	고유번호	4313037027-1-04810002	명칭	호수기구수세대수
대지위치	충청북도 충주시 양성면 묵미리	지번	481-2	도로명주소	호수기구수세대수 0호/기구수세대
					충청북도 충주시 양성면 앞범나무길 13-1



도면의 종류	배치도0	축척	1:500	도면 작성자	(주)건축사사무소광진 김병물 (서명 또는 인)
--------	------	----	-------	--------	---------------------------

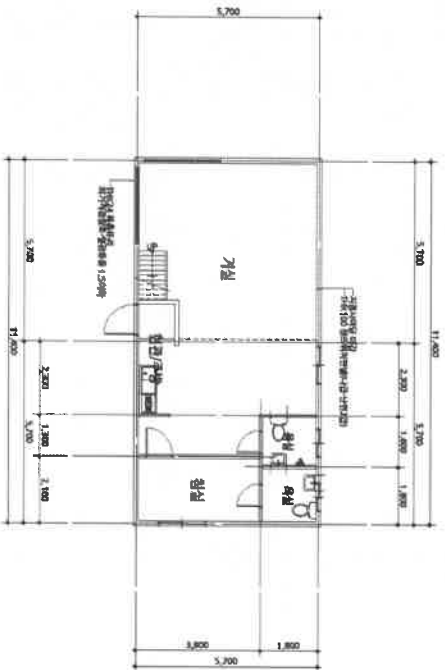
297mm×210mm(백상지 80g/㎡)



건축물현황도

(1쪽 중계1쪽)

건물ID	2120222530000517	고유번호	4313037027-1-04810002	명칭	윤수기(구수)세대수 0호/1기(구)세대
대지위치	충청북도 홍주시 양성면 복미리	지번	481-2	도로명주소	충청북도 홍주시 양성면 윗범나무길 13-1



도면의 종류	평면도(층)	축척	1 : 120
		도면 작성자	(주)건축사사무소공간 장병률 (서명 또는 인)

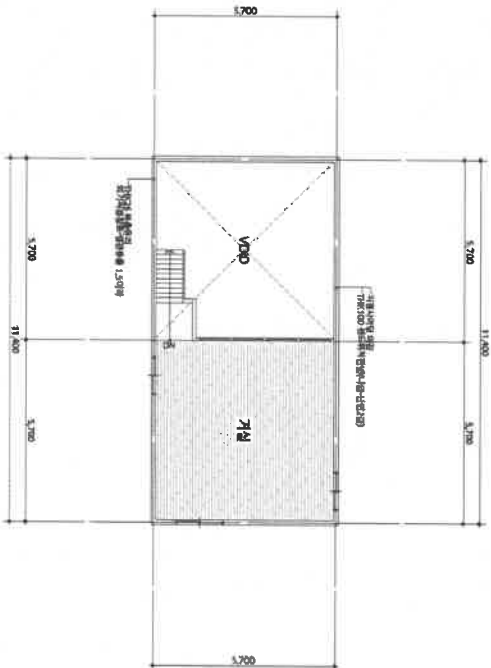
297mm×210mm(배상지 80g/㎡)



건축물현황도

(1쪽 중계 1쪽)

건물ID	2120222530000517	고유번호	4313037027-1-048100002	명칭	홍수기구수/세대수
대지위치	충청북도 홍주시 양성면 복미리	지번	481-2	도로명주소	0호/기/구/세대 충청북도 홍주시 양성면 윗반나무길 13-1



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 120	도면 작성자	(주)건축사사무소영감 김병을 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------

297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

