

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 청주지방법원 충주지원
사법보좌관 최재호

건명 : 이민영 외 1명 소유물건(2024타경31078)

번호 : 삼창제 J20242-02047 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 충북지사장

구민형



(서명 또는 인)

감정평가액	사역삼천사백칠십육만오천사백원정 (₩434,765,400)			
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 최재호	감정평가목적	경매	
제출처	청주지방법원 충주지원 (경매4계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이민영 외 1명(2024타경31078)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 03. 06	2024.03.06	2024. 03. 06

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,316.0	토지	1,316.0	-	276,406,000
건물		150.06	건물	150.06	990,000	148,559,400
제시외건물		(10.64)	제시외건물	10.64	-	3,800,000
제시외수목		(1식)	제시외수목	1식	-	6,000,000
합계						₩434,765,400
		이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 감정평가사

구민형



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 충청북도 충주시 양성면 조천리 소재 '조천마을회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 청주지방법원 충주지원에서 의뢰된 경매 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 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 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 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는바 업무진행시 참고바람.

나. 대상물건 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 이동이 용이한 컨테이너 및 제시외 건물(ㄱ,ㄴ), 수목이 소재하며, 귀 지원의 요청에 따라 제시외 건물을 실측사정 및 관찰감가하여 평가하니, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년)	비고
1	조천리 46-2	990	990	대	생산 관리	단독 주택	세로 (불)	부정형 평 지	101,600	-
2	조천리 46-3	326	326	답	생산 관리	전기타 (부속토지)	맹지	사다리 평 지	43,300	-
합계	-	1,316	1,316	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련 번호	소재지	충청북도 충주시 양성면 조천리 46-2 (충청북도 충주시 양성면 남한강변길 22-3)					
	주구조	경량철골구조		주용도	단독주택		
3	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		113.26	11.44	150.06	15.16	-/2	2016.08.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 03월 06일로 함.

나. 실지조사(2024년 03월 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	조천리 66-2	459	대	생산 관리	단독 주택	세로 (불)	사다리 평 지	110,300
표준지 B	조천리 39-7	462	전	생산 관리	전	맹지	사다리 평 지	44,100

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 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.03.06	0.266	1.00266	2024년 01월 연장적용
표준지 B	충청북도 충주시 '생산관리지역'	2024.01.01~2024.03.06	0.266	1.00266	2024년 01월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호 1/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	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 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	0.98	대상토지가 형상 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			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2/표준지B]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	1.00	유사함.
		취락과의 접근성, 농로의 상태 등		
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.
		토양, 토질		
		관개, 배수		
획 조	지 건	면적, 경사 등	1.00	유사함.
		경작의 편부		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.
		보조금, 융자금 등, 조장의 정도 규제의 정도 등		
기 조	타 건	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

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	조천리 000	대	495	생산 관리	단독 주택	시가 참고	2022.10.07	235,000	148,700	1.58
②	조천리 000	대	475	생산 관리	단독 주택	기타 담보	2022.01.03	201,000	102,500	1.96
③	조천리 000	전	46	생산 관리	전	시가 참고	2019.06.04	121,000	27,800	4.35

비고 ■ 지분평가

④	조천리 000	전	280	생산 관리	휴경지	법원 경매	2021.05.03	106,000	31,500	3.37
⑤	조천리 000	전	139	생산 관리	전	시가 참고	2023.07.05	110,000	43,300	2.54

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/㎡)
㉠	수룡리 000	대	생산 관리	337	단독 주택	152,500,000 (건물포함)	약 249,309	2020.11.18	54,600
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2013.11.28), 면적 : 67.14㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[152,500,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 34/40 \times 67.14\text{㎡})] / 337\text{㎡}\} \approx 249,309\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	조천리 000	전	생산 관리	2,684	전	320,000,000	약 119,225	2021.03.23	41,800
㉢	조천리 000	전	생산 관리	826	전	125,000,000	약 151,331	2022.07.01	28,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준

■ 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
생산관리	단독주택	세로 (불)	200,000~250,000원/㎡ 수준	인근 부동산
생산관리	전	세로 (불)	120,000원/㎡ 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.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, 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 ①	충청북도 충주시 '생산관리지역'	2022.10.07~2024.03.06	1.275	1.01275	2024년 01월 연장적용
비교사례 ③	충청북도 충주시 '생산관리지역'	2019.06.04~2024.03.06	7.919	1.07919	2024년 01월 연장적용

(3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.90	표준지가 가로의 폭 등에서 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	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	1.15	표준지가 형상 및 고저 등에서 우세함.
	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			1.035	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [표준지B/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /비교사례③)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.85	표준지가 취락과의 접근성 등에서 우세하나, 농로의 상태 등에서 열세하여 대체로 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	1.05	표준지가 경사 및 경작의 편부 등에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
기별요인 비교치			0.893		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	235,000	1.01275	1.000	1.035	246,326
표준지 B	③	121,000	1.07919	1.000	0.893	116,610

(6) 격차율산정

$$\begin{array}{l}
 \frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{246,326}{110,300 \times 1.00266} \approx 2.227 \\
 \frac{\text{비교사례③ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가B} \times \text{시점수정}} = \frac{116,610}{44,100 \times 1.00266} \approx 2.637
 \end{array}$$

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	2.22
	B	2.63

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	A	110,300	1.00266	1.000	0.980	2.22	240,606	241,000	-
2	B	44,100	1.00266	1.000	1.000	2.63	116,291	116,000	-

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/㎡)
㉠	수룡리 000	대	생산관리	337	단독주택	152,500,000 (건물포함)	약 249,309	2020.11.18	54,600
<토지단가 산출개요> 비 고 ■ 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2013.11.28), 면적 : 67.14㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[152,500,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 34/40 \times 67.14\text{㎡})] / 337\text{㎡}\} \approx 249,309\text{원}/\text{㎡}$									
㉡	조천리 000	전	생산관리	826	전	125,000,000	약 151,331	2022.07.01	28,300

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'	2020.11.18~2024.03.06	6.050	1.06050	2024년 01월 연장적용
비교사례 ㉡	충청북도 충주시 '생산관리지역'	2022.07.01~2024.03.06	1.782	1.01782	2024년 01월 연장적용

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호 1/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	0.90	대상토지가 가로의 폭 등에서 열세함.
	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등		
접 근 조 건	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등	1.10	대상토지가 상가와의 접근성 등에서 우세함.
	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	1.10	대상토지가 자연환경 등에서 우세함.
	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	대상토지가 접면도로 상태 및 형상 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	0.90	대상토지는 수변구역으로 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.931	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(전) [일련번호 2/비교사례㉔]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉔)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.80	대상토지가 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등에서 열세함.
		일조 등	일조, 통풍 등		
자 조	연 건	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등	1.00	유사함.
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등		
획 조	지 건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	0.97	대상토지가 경작의 편부 등에서 열세함.
		행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도 규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.776		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	㉠	249,309	1.000	1.06050	1.000	0.931	246,149	246,000	-
2	㉡	151,331	1.000	1.01782	1.000	0.776	119,526	120,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	241,000	246,000	241,000
2	116,000	120,000	116,000

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 조천리 46-2	990	990	241,000	238,590,000	-
2	충청북도 충주시 양성면 조천리 46-3	326	326	116,000	37,816,000	-
합 계		1,316	1,316	-	276,406,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련 번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
3	단독주택	경량철골구조	1층 : 110.86 2층 : 39.2	-/2층

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)를 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)
1-2-6-1	고급주택	(경량)철골조(스틸하우스구조체) 오지기와잇기	3	1,897,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 및 급배수, 화재탐지, 스프링클러, 난방설비 등	-/2층

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
3	1층,2층	단독주택	1,200,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

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

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
3	1층,2층	1,200,000	33	40	990,000	990,000	2016.08.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
3	1층,2층	150.06	150.06	990,000	148,559,400	-
합 계		150.06	150.06	-	148,559,400	-

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	276,406,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	148,559,400	
제시외건물	3,800,000	
제시외수목	6,000,000	
합 계	434,765,400	-

끝.

(토지,건물) 감정평가명세표

입련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 충주시 양성면 조천리	46-2	대	생산관리지역	990	990	241,000	238,590,000	
2	동소	46-3	답	생산관리지역	326	326	116,000	37,816,000	
3	동소 [도로명주소] 충청북도 충주시 양성면 남한강변길 22-3	46-2 위 지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕(판넬) 2층 1층 2층	110.86 39.2	150.06	990,000	148,559,400	1,200,000 x 33/40
ㄱ)	(제시외건물) 동소	46-2 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(5.32)	5.32	-	1,900,000	
ㄴ)	동소	46-2 위 지상	보일러실	판넬조 판넬지붕 단층	(5.32)	5.32	-	1,900,000	
ㄷ)	동소	46-2, 46-3 위 지상	수목	수목	(1식)	1식	-	6,000,000	
합계				이 하		여		₩434,765,400	

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 조천리 소재 '조천마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

공히 대상물건 및 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 인접지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

일련번호 2 : 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 전기타(부속토지)임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1 : 북서측으로 폭 약 3m 내외의 포장도로에 진출입함.

일련번호 2 : 지적도상 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉, (한강)수변구역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉.

■ 일련번호 2 생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉, (한강)수변구역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉.

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)

후첨 "건물감정평가요항표" 참조.

건물 감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

일련번호 3 : 경량철골구조 기타지붕(판넬) 2층 건물로서,
외 벽 : 징크판넬 마감 등,
내 벽 : 벽지도배, 목재 및 타일붙임 마감 등,
창 호 : 새시창호 등임.

2. 이용상태

단독주택으로 이용중임.

3. 설비내역

위생 및 급배수, 화재탐지, 스프링클러, 난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

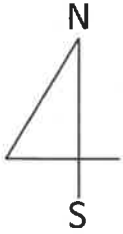
5. 공부와의 차이

--

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

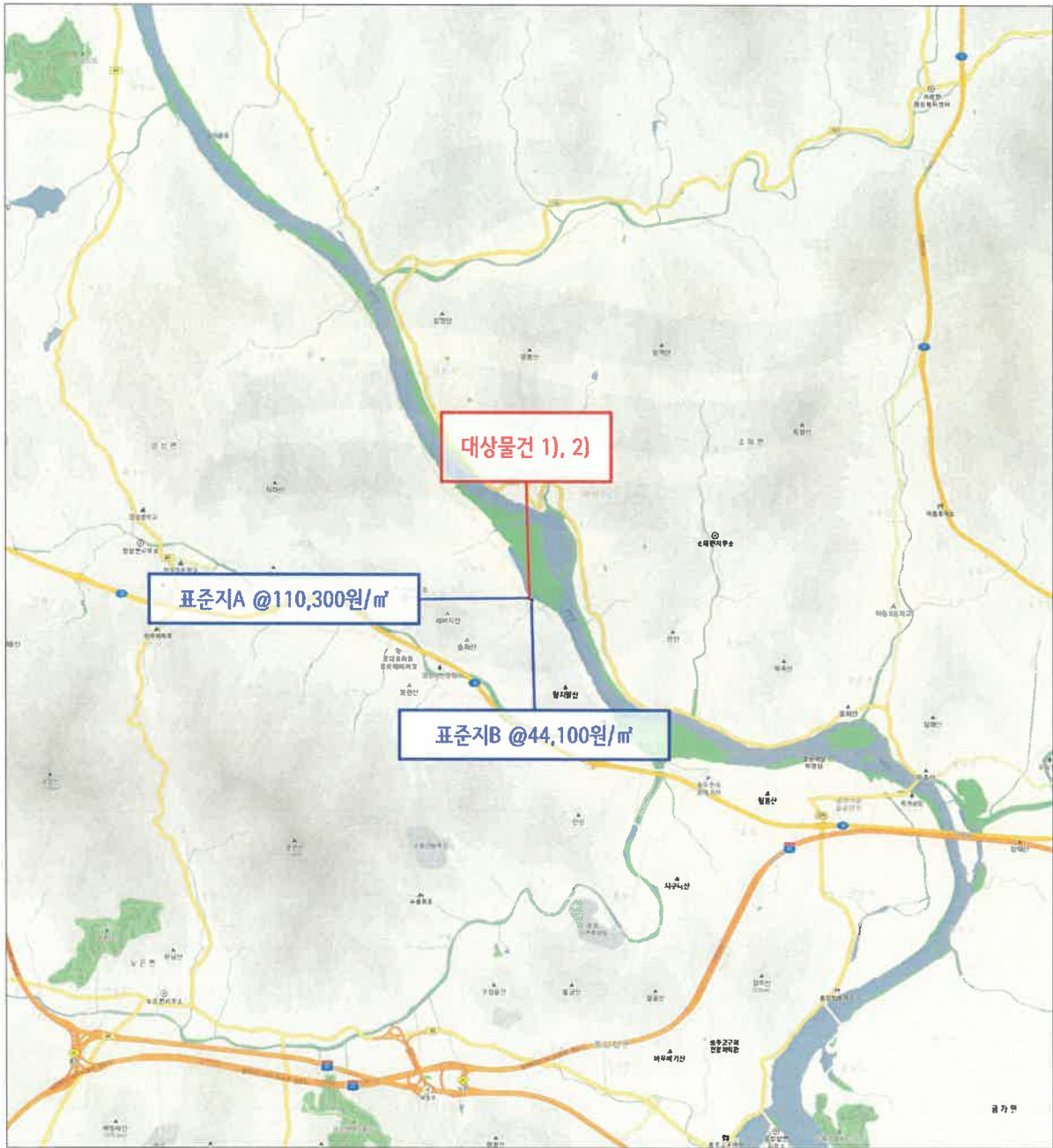
--

광역위치도

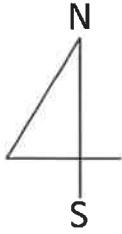


소재지

충청북도 충주시 양성면 조천리 46-2 외

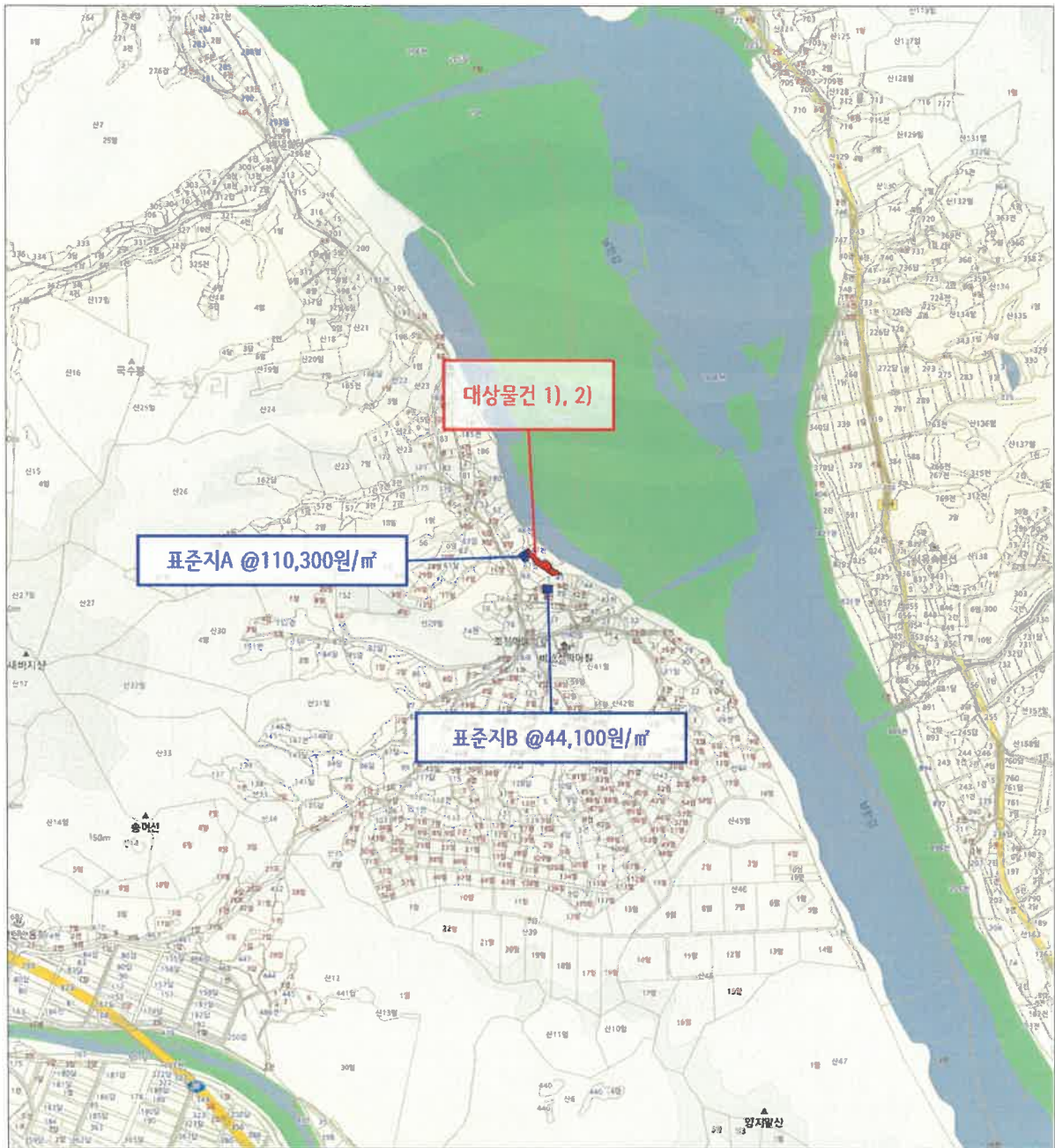


상세 위치도

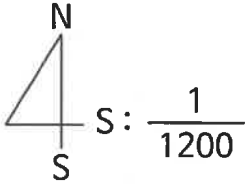


소재지

충청북도 충주시 양성면 조천리 46-2 외



지적 및 건물개황도

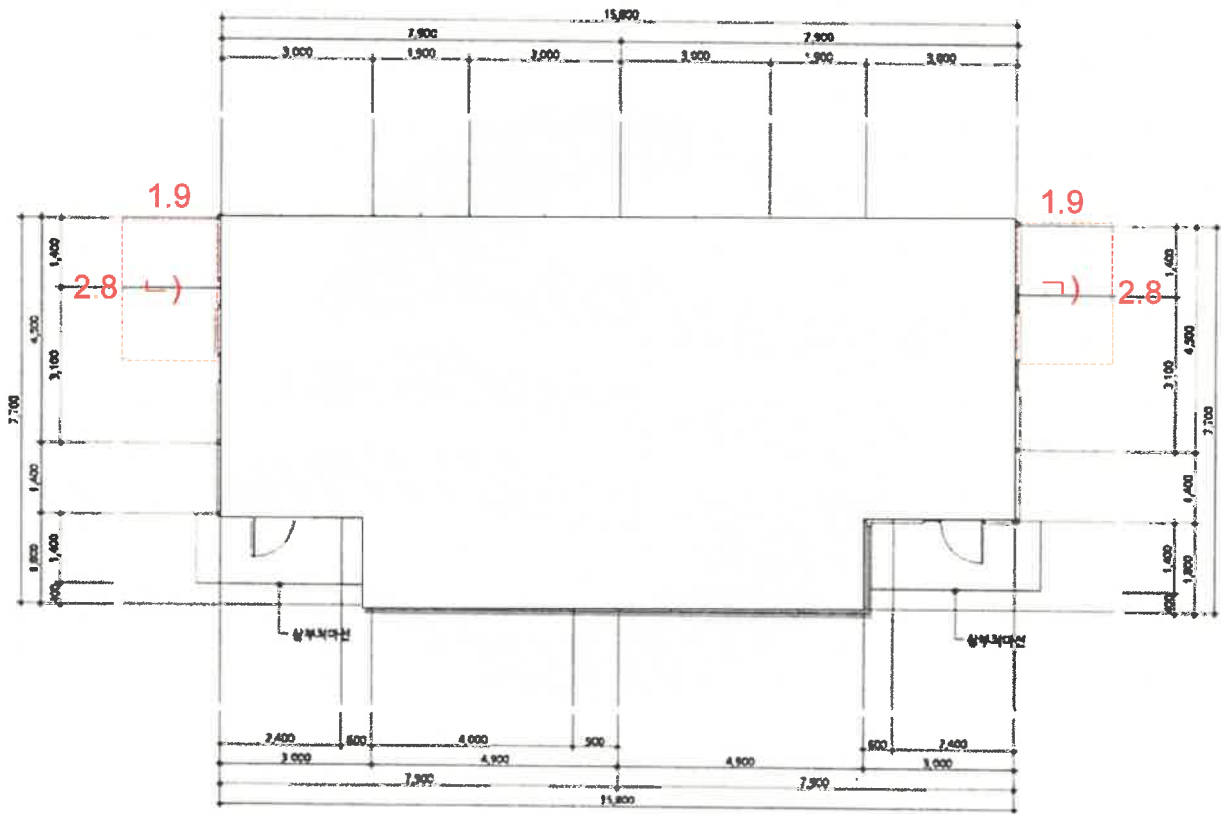


범례

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

지적 및 건물개황도

NO SCALE



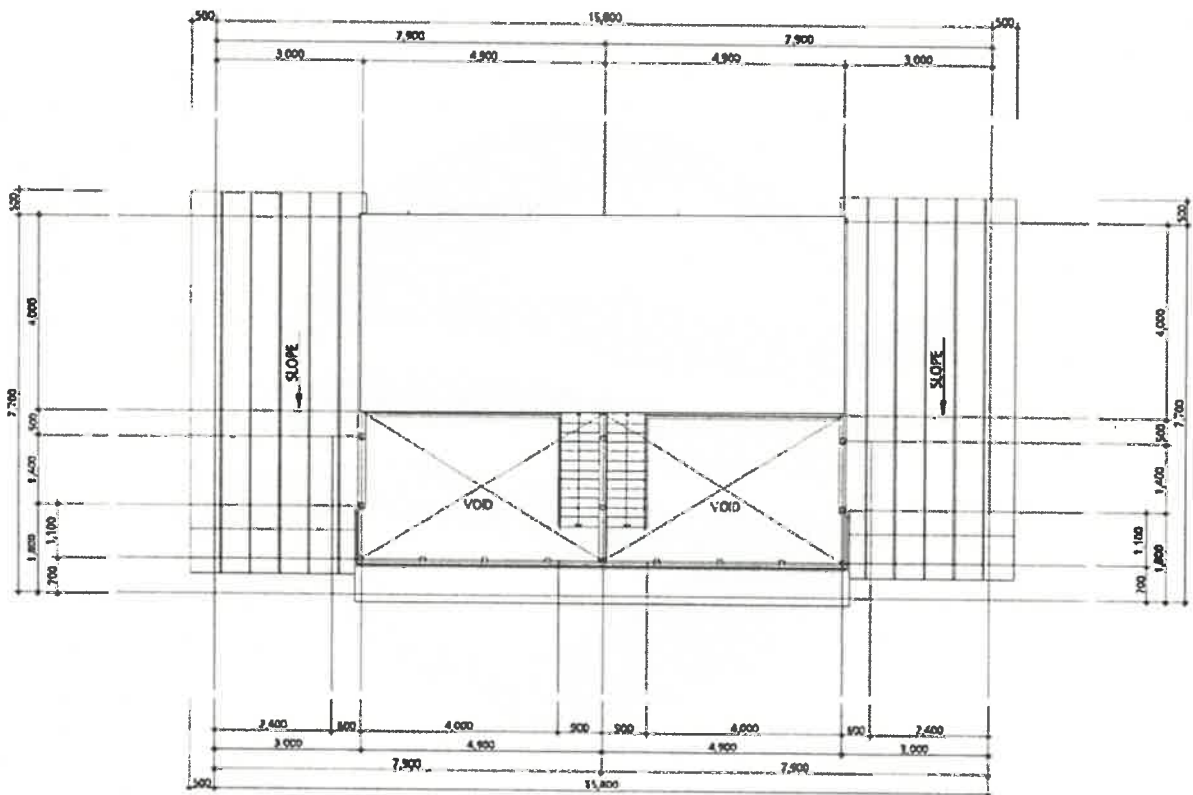
【 일련번호 3) 1층 : 110.86 m² 】

【 제시외건물 】

- ㄱ) 판넬조 판넬지붕 1층소재 (보일러실) 약 5.32 m²
- ㄴ) 판넬조 판넬지붕 1층소재 (보일러실) 약 5.32 m²

지적 및 건물개황도

NO SCALE



【 일련번호 3) 2층 : 39.2 m² 】

사 진 용 지



[일련번호 1 전경]



[일련번호 2 전경]

사 진 용 지



[일련번호 3 전경]

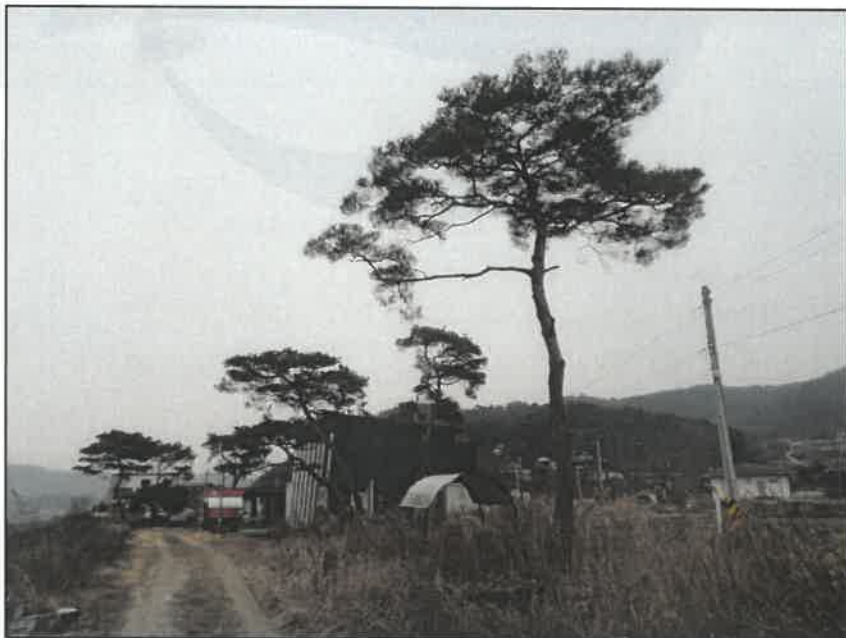


[제시외건물(ㄱ) 전경]

사 진 용 지



[제시외건물(L) 전경]



[제시외 수목]

사 진 용 지



[이동이 용이한 컨테이너]



[주위 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[주위 전경]

발급번호 : 202443130005315793

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 02/ 26

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	충청북도 청주시 앙성면 조천리	46-2	대	990.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2024/ 02/ 26 충청북도 청주시장	축척 1/1400
	수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원



발급번호 : 202443130005315788

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 02/ 26

토지이용계획확인서

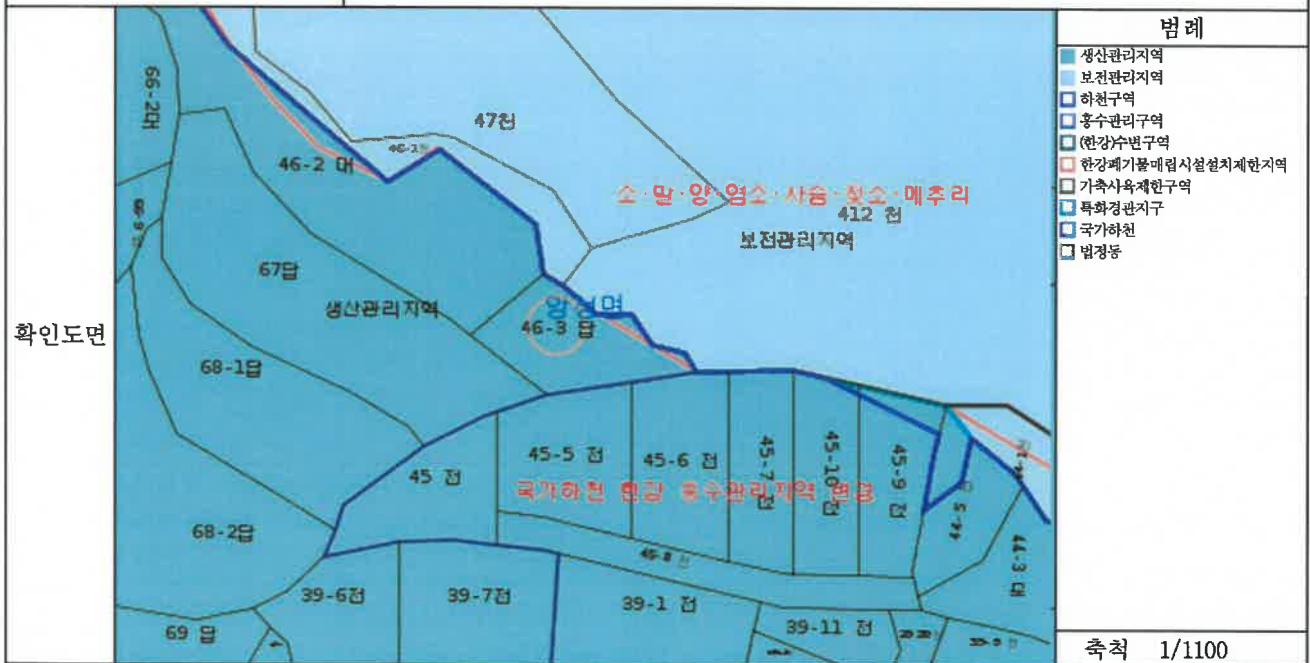
처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 산미로 156,
			전화번호	

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	충청북도 청주시 양성면 조천리	46-3	답	326.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역, 특화경관지구(특화경관지구-8) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]
--------------------------------------	--------



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 02/ 26

충청북도 청주시장

축척 1/1100

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원





문서확인번호 : 1708-9261-9156-9437

토지 대장

고유번호	4313037035-10046-0002		
토지소재	충청북도 충주시 양성면 조천리	축척	1:1200
지번	46-2		

도면번호	8	발급번호	202443130-00531-5782
장번호	4-1	처리시각	14시 4분 12초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	주소	등록번호
			변동일자	소유자			
(02) 담	*1316*	(21) 1959년 09월 10일 46번에서 분할	1930년 01월 06일	김기욱	5		
(02) 담	*1316*	(51) 1995년 01월 01일 종원군에서 행정관할구역변경	1981년 07월 15일	김갑영	130		
(02) 담	*990*	(20) 2013년 11월 22일 분할되어 본번에 -3을 부합	(02) 소유권보존 1987년 11월 04일	김갑영	부산 사하 다대 857		490104-1*****
(08) 대	*990*	(40) 2017년 03월 03일 지목변경	1987년 11월 04일	김갑영	130		490104-1*****
등기수정 년월일	1975. 10. 10.	1976. 07. 01.	1981. 09. 01.	1984. 07. 01.	1985. 07. 01.	1989. 01. 01.	1990. 01. 01.
(기준수확량등급)	(25)	37	42	93	95	97	100
개별공시지가기준일	2017년 07월 01일	2018년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	55800	62300	75500	83500	97100	111100	101600

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 26일

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)을하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4313037035-10046-0002		
토지소재	충청북도 충주시 양성면	조천리	
지번	46-2	축척	1:1200

도면번호	8	발급번호	202443130-00531-5782
장번호	4-3	처리시각	14시 41분 12초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭	주소	등록번호	
			2013년 03월 26일	충청북도 충주시 양성면 연동길 10			
			(04) 주소변경	홍순돈 외 3인		390827-1*****	
			2013년 03월 26일	충청북도 충주시 양성면 가곡로 1083-1, 102호			
			(03) 소유권이전	주식회사농업회사법인레이크타운		151111-0*****	
			2015년 11월 18일	경기도 이천시 장호원읍 서동대로8829번길 9, 101호			
			(04) 주소변경	주식회사농업회사법인레이크타운		151111-0*****	
			2023년 02월 06일	경기도 이천시 장호원읍 서동대로8829번길 9, 101호			
			(05) 성명(명칭) 변경	주식회사레이크타운		151111-0*****	
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가(기준일)							용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 26일

충청북도 충주시장



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

토지 대장

고유번호	4313037035-10046-0002		
토지소재	충청북도 충주시 앙성면 조천리		
지번	46-2	축척	1:1200

도면번호	8	발급번호	202443130-00531-5782
장번호	4-4	처리시각	14시 41분 12초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

지목

면적(㎡)

사유

변동일자

변동원인

성명 또는 명칭

주소

등록번호

2023년 02월 06일

충청북도 충주시 앙성면 삼당1길 309-8, 나동

(03)소유권이전

이민영

650628-1*****

--- 이하 여백 ---

등기수정
년월일

토지등권
(기준수확량등급)

개별공시지가(기준일)

개별공시지가(원/㎡)

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 26일

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.



문서 확인번호 : 1708-9258-3634-0608

토지 대장

고유번호	4313037035-10046-0003			도면번호	8	발급번호	202443130-00531-5758
토지소재	충청북도 충주시 양성면 조천리			장 번호	1-1	처리시각	14시 34분 56초
지번	46-3	축적	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자		등록번호										
			변동일자	성명 또는 명칭	주소												
(02) 담	*326*	(21) 2013년 11월 22일 46-2번에서 분할	--- 이하 여백 ---	2013년 03월 26일	충청북도 충주시 양성면 가곡로 1033-1, 102호												
				(03) 소유권이전	주식회사농업회사법인레이크타운	151111-0*****											
				2015년 11월 18일	경기도 이천시 장호원읍 서동대로8829번길 9, 101호												
				(04) 주소변경	주식회사농업회사법인레이크타운	151111-0*****											
등급수정 년월일																	
토지등급 (기준수량등급)																	
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/㎡)	26600	29700	36000	39800	42500	47700	43300										

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2024년 2월 26일

충청북도 충주시장



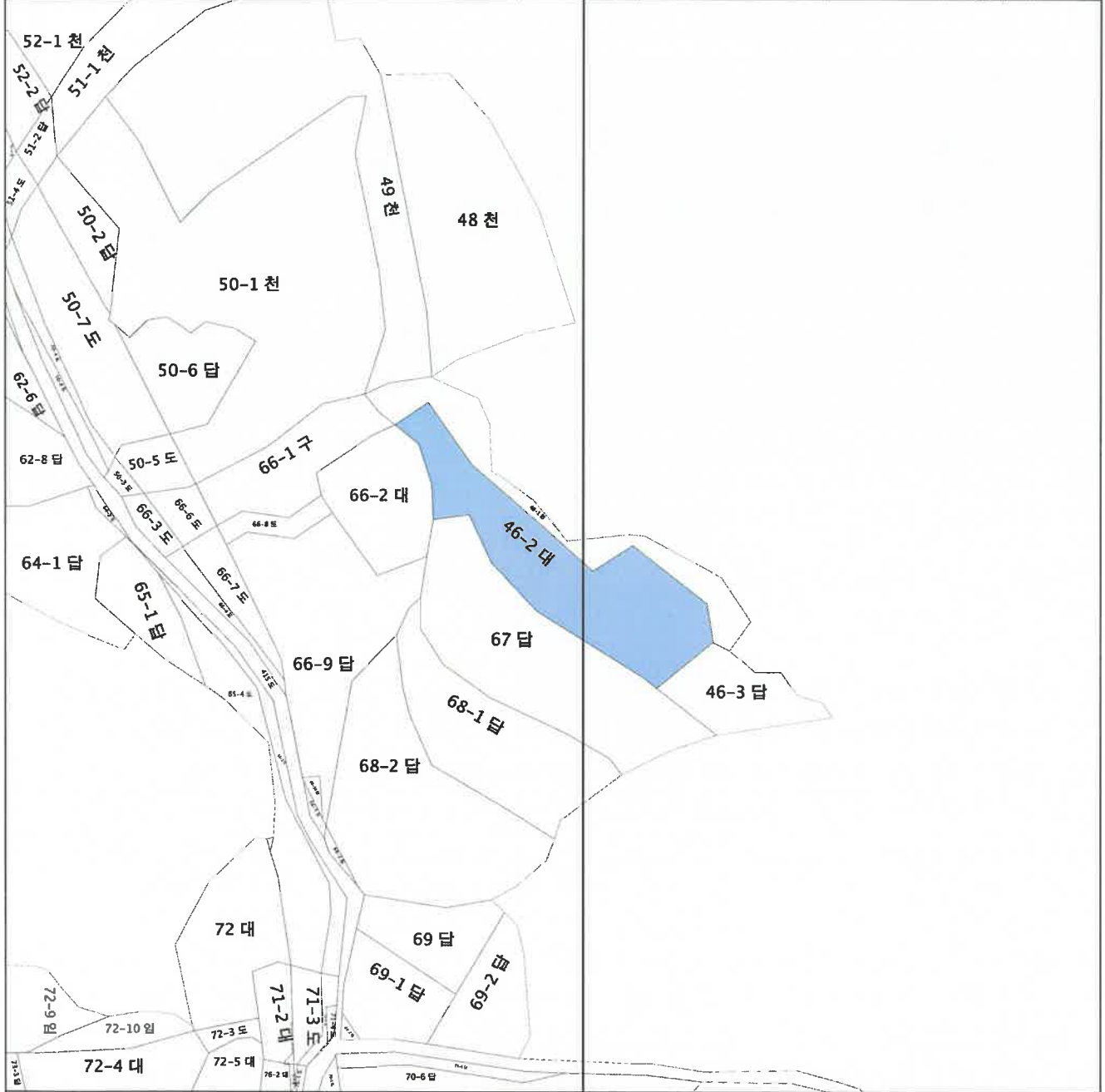
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1708-9264-3881-6596

지적도 등본

발급번호	202443130005315802	처리시각	14시 45분 46초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 조천리	지번	46-2번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 02월 26일

충청북도 충주시 장



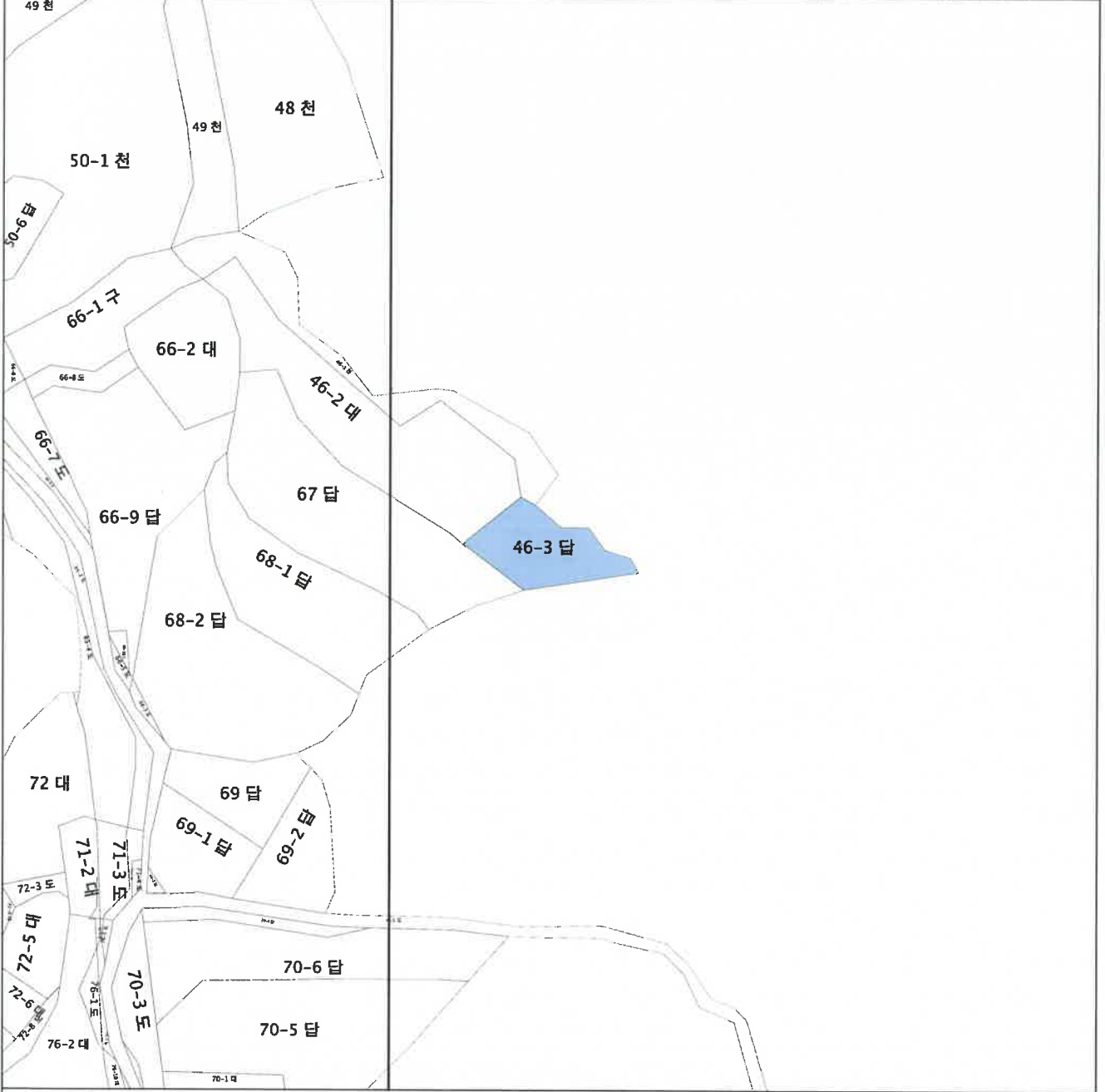
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1708-9266-7734-8127

지적도 등본

발급번호	202443130005315819	처리시각	14시 49분 45초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 충주시 양성면 조천리	지번	46-3번지	축척	등척:1/1200 출력:1/1200



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

2024년 02월 26일

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.



일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

건물ID	2120162530000909	고유번호	4313037035-1-00460002	명칭	호수/기구수/세대수	0호/1기구/0세대
------	------------------	------	-----------------------	----	------------	------------

대지위치	충청북도 충주시 양성면 조천리	지번	46-2	도로명주소	충청북도 충주시 양성면 남한강변길 22-3
------	------------------	----	------	-------	-------------------------

※대지면적	990㎡	연면적	150.06㎡	※지역	생산업리지역	※지구	수변경관지구	※구역	한강수변구역
-------	------	-----	---------	-----	--------	-----	--------	-----	--------

건축면적	113.26㎡	용적률 산정용 연면적	150.06㎡	주구조	경량철골구조	주용도	단독주택	층수	지하: 층, 지상: 2층
------	---------	-------------	---------	-----	--------	-----	------	----	---------------

※건폐율	11.44%	※용적률	15.16%	높이	7.02m	지붕	기타지붕(판넬)	부속건축물	동
------	--------	------	--------	----	-------	----	----------	-------	---

※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡
-------	---	--------------	---	-----------	---	-----------	---

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이민일			
주1	1층	경량철골구조	단독주택	110.86			충청북도 충주시 양성면 삼당1길 309-8, 나동	1/1	2023.2.6.
주1	2층	경량철골구조	단독주택	39.2					소유권이전
			- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 02월 26일

충주시장



담당자: 민원봉사과
전 화:

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

건물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법제처 제2017-11호)에 의거하여

대지위치	충청북도 충주시 양성면 조천리		명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	46-2	도로명주소	0호/1가구/0세대
			도로명주소 관련 주소	충청북도 충주시 양성면 남한강변길 22-3

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	윤은영	19690917*****		대	대	대	대	대	대	2013.6.11.
설계자	최영배 한담건축사사무소	충청북도-건축사사무소-253	자주식	대	대	대	대	대	대	2013.8.9.
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	대	
공사시공자 (현장관리인)	윤은영	19690917*****	전기차	대	대	대	대	대	대	2016.8.24.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	미해당	지하수위		건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	1/㎡	G.L		점검유효기간
			[] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법		종류

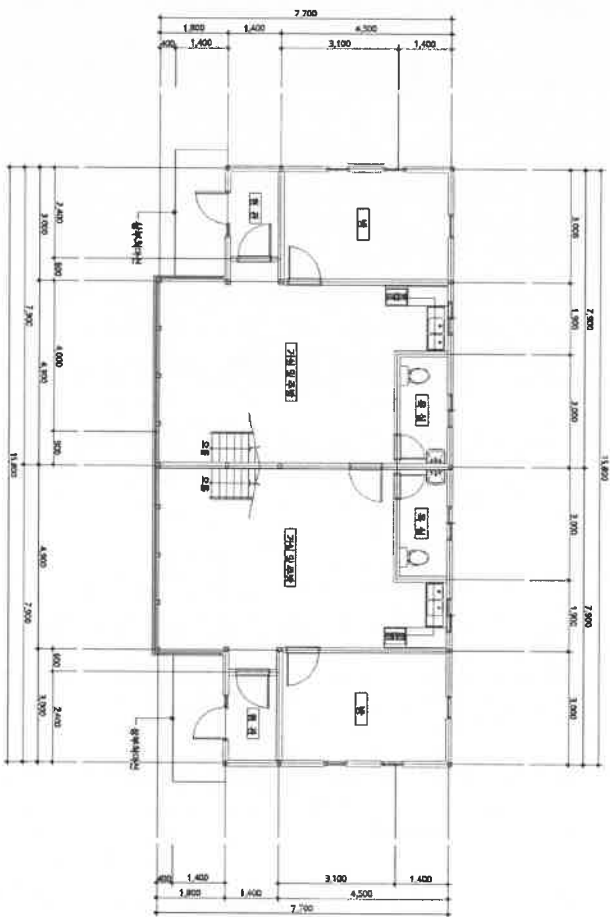
변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.8.25	2016.08.24 사용승인에 의거 작성(신축)						
2017.7.21	건축물표시변경 신청에 의거 하수처리시설 (부패명크 5인 용→ 호기성접촉폭기공법 6㎡/일) 변경 - 이하어백 -						- 이하어백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120162530000909	고유번호	4313037035-1-00460002	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	충청북도 충주시 양성면 조천리	지번	46-2	도로명주소	충청북도 충주시 양성면 남한강변길 22-3	



밀층 평면도

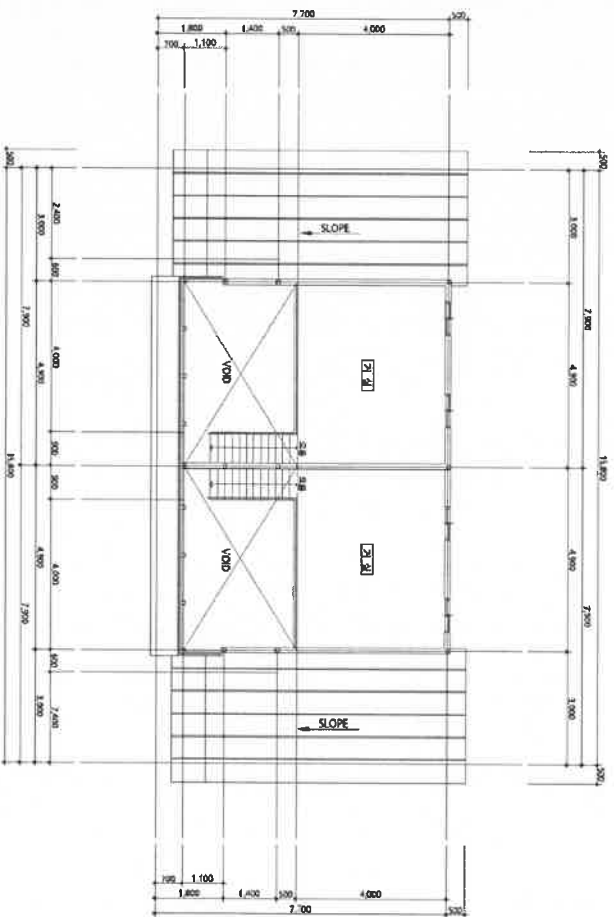
도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 150	도면 작성자	한담건축사사무소 최영배 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120162530000909	고유번호	4313037035-1-00460002	명칭	호수가구수세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	충청북도 홍주시 양성면 조천리		지번	46-2	도로명주소	충청북도 홍주시 양성면 남한강변길 22-3



도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 150	도면 작성자	한남건축사사무소 최영배 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------------





(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 청주지방법원 충주지원
(경 유) 사법보좌관 최재호
참 조 : 경매4계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 02. 23자로 귀하께서 제 2024타경31078호로 의뢰하신 「이민영 외 1명
소유물건(2024타경31078)」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
충북지사장



시 행 삼창 제 J20242-02047 호 (2024. 03. 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 청주지원
사법보좌관 최재호 귀하

삼창 제 J20242-02047 호

금구십팔만칠천팔백원정

₩987,800

의뢰문서번호 : 2024타경31078

의뢰일자 : 2024.02.23

건명 : 이민영 외 1명 소유물건(2024타경31078)

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	498,593	(434,765,400x(11/10,000)+145,000) * 0.8 ≒498,593
나. 여 비	375,200	
물건조사비	10,000	【공부발급비】 토지이용계획확인서:2,000원 등기사항전부증명서:3,000원
공부발급비	5,000	
기타 실비	10,000	
특별용역비		
소 계	400,200	
공 급 가 액	898,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	89,800	
합 계	987,800	
기납부 착수금		
정산 청구액	987,800	

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

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "J20242-02047호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 3018542671

신한은행 청주법원

100-029-252590

(주)삼창감정평가법인 충북지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
충북지사장