

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호
건명	노승덕 소유물(2023타경97)
감정서번호	가람 2323-02-13201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인 대전지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:042)223-2700 FAX:042)223-2704

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

이 상 원

(인)

(주)가람감정평가법인 대전지사 지사장 이 상 원

(인)

감정평가액	일억구천일백팔십팔만사천일백이십원정(₩191,884,120.-)			
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매2계	
소유자 (대상업체명)	노승덕 (2023타경97)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 및 귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2023.02.23	2023.02.23	2023.02.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	592	토지	592	-	61,220,000	
건물	80.76	건물	80.76	607,000	49,021,320	
(제시의 건물)	(228.82)	제시의 건물	228.82	-	69,092,800	
(제시의 공작물)	(1식)	제시의 공작물	1식	-	10,800,000	
(제시의 수목)	(9주)	제시의 수목	9주	-	1,750,000	
합계					₩191,884,120	

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

박은영

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 청양군 대치면 작천리 소재 '칠갑산휴양랜드' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지및건물)으로서 대전지방법원 공주지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2022)
1	충청남도 청양군 대치면 작천리 136-2	517	대	계획관리	주거용	46,300
3	충청남도 청양군 대치면 작천리 136	75	전	계획관리	목전	19,800
합계		592				

나. 건물

■ 기호 2

소재지		충청남도 청양군 대치면 작천리 136-2 (충청남도 청양군 대치면 까치내로 843)				
주구조		경량철골구조 기타지붕		주용도	단독주택	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
80.76	15.62	80.76	15.62	-/1층	2009.06.09	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 02월 23일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 02월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 구조, 이용상황 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 평가하되 공부 등을 기준으로 재확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람
- 나. 본건 토지의 정확한 지적 및 경계 등의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인이 필요할 것으로 사료되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 기호(1)은 일부가 접도구역에 저촉되고, 기호(3)은 전체가 도시계획시설도로(소로2류(폭 8m~10m))에 저촉되는 토지로서, 일부 저촉되는 부분은 지적도 등을 기준으로 개략적으로 면적사정하여 공법상 제한의 정도를 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기호(1) 및 인접필지(대치면 작천리 122-6번지) 지상에 걸쳐 소유자 미상의 제시외 건물㉠~㉢과 제시외 공작물㉣이 소재하고 있으며, 평가목적 등을 고려하여 개략적으로 실측사정한 후 관찰감가법으로 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.(후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조)
- 마. 제시외 건물 차양 중 기호㉤,㉥,㉦,㉧은 바닥이 목재 데크시설이며, 기호㉨~㉩은 바닥이 콘크리트인바, 이를 포함하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 본건 건물 기호(2) 및 제시외 건물㉠,㉡의 내부는 이해관계인의 부재 등의 사유로 직접 확인하지 못한바, 일반건축물대장상 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등을 종합 참작하여 감정평가하였으니 경매 진행시 유의하시기 바라며, 경매 입찰시 개보수 및 리모델링 여부 등에 대하여 재확인하시기 바람.
- 사. 본건 기호(1) 지상에 제시외 수목은 그 수종, 규격, 수세, 주수 등을 조사하여 감정평가하였으며, 정확한 지적 경계 측량 등에 의해 달라질 수 있음에 유의하시기 바람.
- 아. 소유자 미상의 제시외 건물 등의 소재로 인하여 해당 토지가 소유권 행사에 제한 받는 경우의 토지가격을 감정평가 명세표상 비고란에 병기하였으며 정확한 위치, 소유관계, 일괄경매 대상여부, 면적 등에 대해서는 필요시 재확인이 필요할 것으로 사료되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 자. 제시외 건물㉨ 내부에 제시외 저온저장창고(후첨 '사진용지' 참조)가 소재하고 있으나, 해체 및 철거, 이동이 용이하여 감정평가외 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 해야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

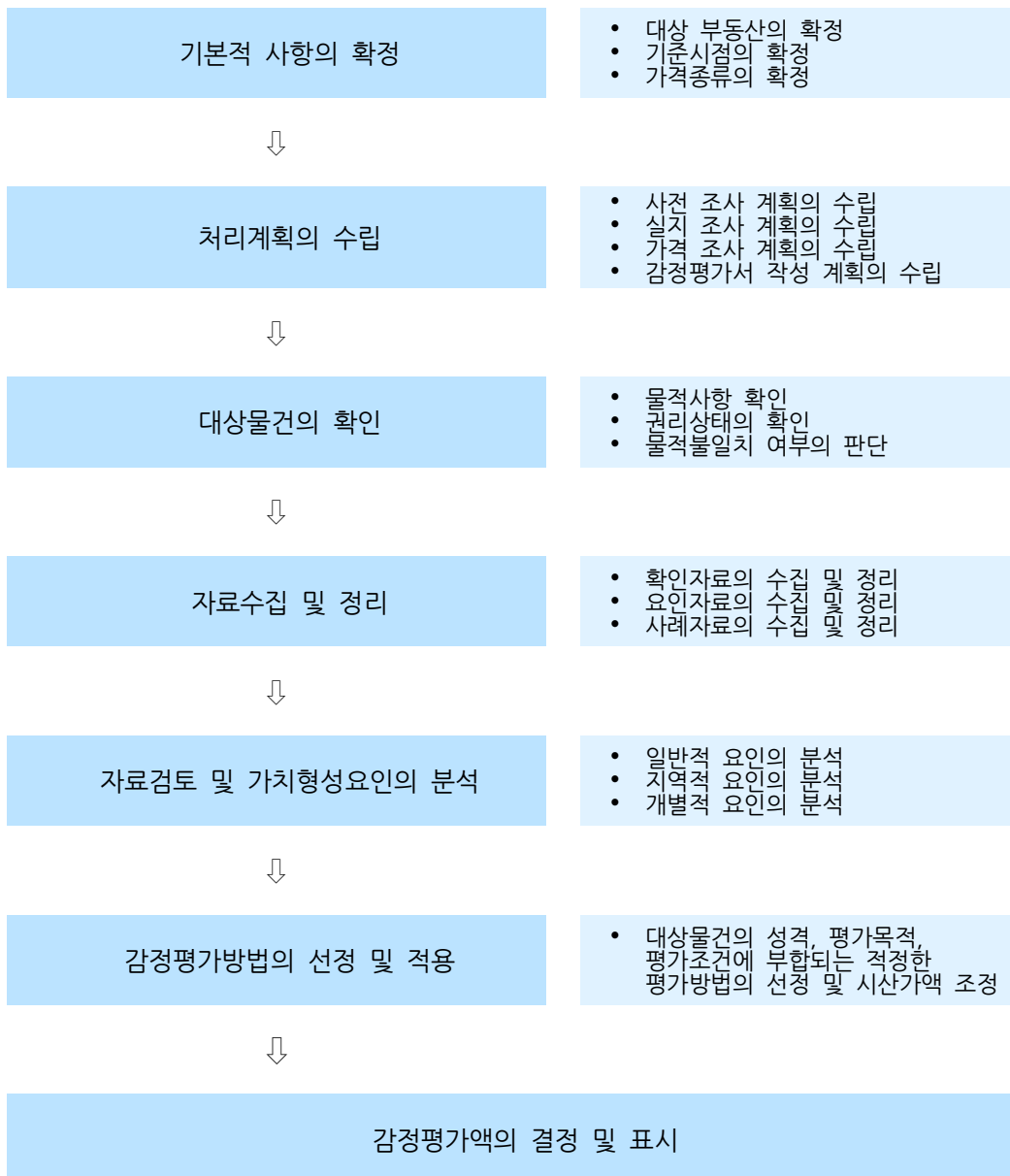
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 본건 및 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#1	개곡리 98	대	347	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2019.06.05	33,350,000 (건물포함)	96,110 (22,000)
			86.79			1960		
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 1960), 면적 : 86.79㎡ ■ 내용연수 경과로 건물의 경제적가치 없다고 판단.							
#2	작천리 153	대	657.5	계획관리 단독주택	사다리 세각(가)	2021.07.17	135,000,000	205,323 (67,200)
			-			-		
#3	지천리 129-8	대	205	생산관리 단독주택	사다리 세로(가)	2020.06.19	18,600,000	90,732 (26,100)
			-			-		
#4	화산리 108-10	대	195	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2021.09.13	15,000,000	76,923 (32,900)
			-			-		
#5	작천리 83-2	답	2,942	계획관리 답	부정형 세로(가)	2021.04.05	178,300,000	60,605 (22,200)
			-			-		
#6	구치리 193-1	전	410	계획관리 전	사다리 세로(가)	2022.04.24	19,000,000	46,341 (21,300)
			-			-		
#7	적곡리 647	전	632	계획관리 전	부정형 소로한면	2022.04.21	40,000,000	63,291 (20,400)
			-			-		

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	개곡리 91	대	406	계획관리 단독주택	세로 (가)	98,000	2019.10.01	구매	21,300
#ㄴ	작천리 170	대	385.4	계획관리 주거나지	세로 (가)	94,500 (평균단가)	2019.01.31	취득 처분	61,000
#ㄷ	지천리 216-1	대	649 中 496	계획관리 단독주택	소로 각지	91,000	2019.06.14	담보	34,800
#ㄹ	지천리 100-4	답	1,995 中 1,775	생산관리 답	소로 각지	53,000	2021.06.04	담보	23,600
#ㅁ	지천리 238-1	전	1,767	계획관리 답기타	소로 각지	72,000	2021.08.10	담보	30,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2023.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	작천리 17	1,057	대	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	34,000
B	작천리 66	1,456	전	전	계획관리	세로(가)	부정형 평지	23,200

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A,B	충청남도 청양군 (2023.01.01 ~ 2023.02.23)	계획관리	-0.003% (0.99997)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.002 (1 - 0.00002 * 54/31) ≒ 0.99997

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	본건이 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.04	본건이 경관, 조망 등 환경조건에서 다소 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지		
획지조건	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지	0.95	본건이 고저 등 획지조건에서 열세함.
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
	행정적 조건	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	0.93	본건은 일부 접도구역 저촉으로 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.011	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대 [본건 기호 3 / 표준지 B]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 취락과의 접근성 등에서 열세하나 접면도로 상태 등에서 우세하여 접근조건에서 우세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	1.00	대등함.
	경작의 편부	형상부경 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.85	본건은 도시계획시설 도로에 저촉되어 행정적 조건 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.935	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토경30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#7
3	B	#5

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#7	개곡리 91	대	406	계획관리 단독주택	세로 (가)	98,000	2019.10.01	구매	21,300

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#5	작천리 83-2	답	2,942	계획관리 답	부정형 세로(가)	2021.04.05	178,300,000	60,605 (22,200)
			-			-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 표준지 A / 비교사례 #ㄱ

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
#ㄱ	① 비교사례 기준가액	98,000	1.06209	1.000	1.050	109,289	3.214
A	② 공시지가 기준가액	34,000	0.99997	-	-	33,999	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	충청남도 청양군 (2019.10.01 ~ 2023.02.23) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

■ 표준지 B / 비교사례 #5

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)						
#5	① 비교사례 기준가액	60,605	1.000	1.03095	1.000	1.000	62,481	2.693
B	② 공시지가 기준가액	23,200	-	0.99997	-	-	23,199	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	충청남도 청양군 (2021.04.05 ~ 2023.02.23) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 상호 대등함.						
		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	3.21
3	B	2.69

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	34,000	0.99997	1.000	1.011	3.21	110,337	110,000
3	B	23,200	0.99997	1.000	0.935	2.69	58,350	58,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1
3	#7

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡))
			건물면적(㎡)			사용승인일		
#1	개곡리 98	대	347	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2019.06.05	33,350,000 (건물포함)	96,110 (22,000)
			86.79			1960		
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반목구조(사용승인일 : 1960), 면적 : 86.79㎡ ■ 내용연수 경과로 건물의 경제적가치 없다고 판단.							
#7	적곡리 647	전	632	계획관리 전	부정형 소로한면	2022.04.21	40,000,000	63,291 (20,400)
			-			-		

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	충청남도 청양군 (2019.06.05~2023.02.23)	계획관리	6.835% (1.06835)	2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.159 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.208 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.162 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.080 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.176 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.083 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.101 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 2.013 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.080 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.629 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.002 $(1 + 0.00159 * 26/30) * (1 + 0.00208)$ $* (1 + 0.00162) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00176)$ $* (1 + 0.00083) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.02013) * (1 + 0.02080)$ $* (1 + 0.01629) * (1 - 0.00002 * 54/31)$ ≈ 1.06835
#7	충청남도 청양군 (2022.04.21~2023.02.23)	계획관리	0.886% (1.00886)	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.109 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.135 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.163 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.194 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.162 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.126 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.057 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.015 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.002 $(1 + 0.00109 * 10/30) * (1 + 0.00135)$ $* (1 + 0.00163) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00162)$ $* (1 + 0.00126) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00015) * (1 - 0.00002)$ $* (1 - 0.00002 * 54/31)$ ≈ 1.00886

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호1 / 비교사례 #1]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.10	본건이 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	0.93	본건은 일부 접도구역 저촉으로 행정적 조건에서 열세함.
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.074	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대 [본건 기호 3 / 비교사례 #7]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대등함.
		농로의 상태		
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등	1.07	본건이 형상, 고저 등 획지조건에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.85	본건은 도시계획시설 도로에 저촉되어 행정적 조건 열세함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.910	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

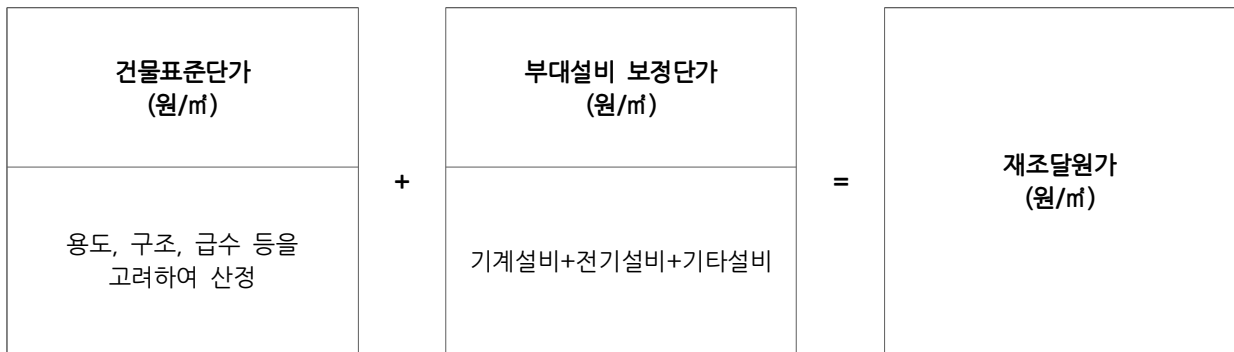
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	96,110	1.000	1.06835	1.000	1.074	110,277	110,000
3	#7	63,291	1.000	1.00886	1.000	0.910	58,105	58,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처 : 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산연구원, 2022년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지 붕틀/아스팔트싱글	3	844,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구 분	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)
2	1층	단독주택	경량철골구조	900,000

2) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구 분	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	단독주택	경량철골구조	900,000	표준단가에 포함	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	1층	단독주택	900,000	40	13	13	27/40	607,500	607,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1층	단독주택	80.76	80.76	607,000	49,021,320
합계			80.76	80.76	-	49,021,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	517	110,000	110,000	110,000	56,870,000
3	75	58,000	58,000	58,000	4,350,000
합계	592				61,220,000

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1층	단독주택	80.76	80.76	607,000	49,021,320
합계			80.76	80.76	-	49,021,320

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 청양군 대치면 작천리	136-2	대	계획관리지역	517	517	110,000	56,870,000	일부 접도구역 저축 제시외 건물 등의 소재로 인한 소유권 제한 단가 : @77,000원/m ²
2	동소 [도로명주소] 충청남도 청양군 대치면 까치내로 843	136-2 위지상	단독주택	경량철골구조 기타지붕 1층	80.76	80.76	607,000	49,021,320	900,000 X 27/40
3	동소	136	전	계획관리지역	75	75	58,000	4,350,000	
소 계								110,241,320	
㉠	(제시외) 충청남도 청양군 대치면 작천리	건물,공작물) 136-2, 122-6 위지상	주택 등	벽체이용 경량철골조 판넬위 아스 팔트싱글지붕 단층	(28.8)	28.8	607,000	17,481,600	관찰감가
㉡	동소	"	차양	벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층	(13.5)	13.5	200,000	2,700,000	관찰감가
㉢	동소	"	주택 등	판넬조 판넬위 아스팔트싱글 지붕 단층	(61)	61	500,000	30,500,000	관찰감가

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉔	동소	"	차양	벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층	(4)	4	200,000	800,000	관찰감가
㉕	동소	"	차양	벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층	(7)	7	200,000	1,400,000	관찰감가
㉖	동소	"	창고 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(22)	22	100,000	2,200,000	관찰감가
㉗	동소	"	차양	벽체이용 경량철골조 판넬위 아스 팔트싱글지붕 단층	(23.04)	23.04	230,000	5,299,200	관찰감가
㉘	동소	"	차양	벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층	(11.4)	11.4	120,000	1,368,000	관찰감가
㉙	동소	"	차양	벽체이용 파이프조 썬라이트지붕 단층	(48.24)	48.24	100,000	4,824,000	관찰감가
㉚	동소	122-6 위지상	차양	파이프조 렉산지붕 단층	(5)	5	120,000	600,000	관찰감가
㉛	동소	"	정자	목조 목재지붕 단층	(4.84)	4.84	-	1,920,000	관찰감가

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉔	동소	"	관정 및 기타 부대시설 일체	-	(1식)	1식	-	10,800,000	관찰감가
	소 계							79,892,800	
①	(제시외 동소	수목) 136-2 위치상	소나무 외	-	(9주)	9주	일괄	1,750,000	
	소 계							1,750,000	
합 계								₩191,884,120	
				이 하	여	백			

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

본건은 충청남도 청양군 대치면 작천리 소재 '칠갑산휴양랜드' 서측 인근에 위치하며, 주위는 전, 답 등의 농경지 및 농가주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 간선도로 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 환경사지의 부정형 토지로서, '주거용'건부지로 이용 중임.

기호(3) : 평지의 부정형 토지로서, '목전'으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 북측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로를 이용하여 진·출입함.

기호(3) : 남측으로 왕복 2차선의 아스팔트포장도로를 이용하여 진·출입함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>.

기호(3) : 계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m), 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적개황도 및 사진용지' 참조바람.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

1. 건물의 구조

본건 기호(2)는 경량철골구조 기타지붕 지상 1층 건물로서,
외 벽 : 판넬 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

2. 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조.

5. 공부와의 차이

없음.

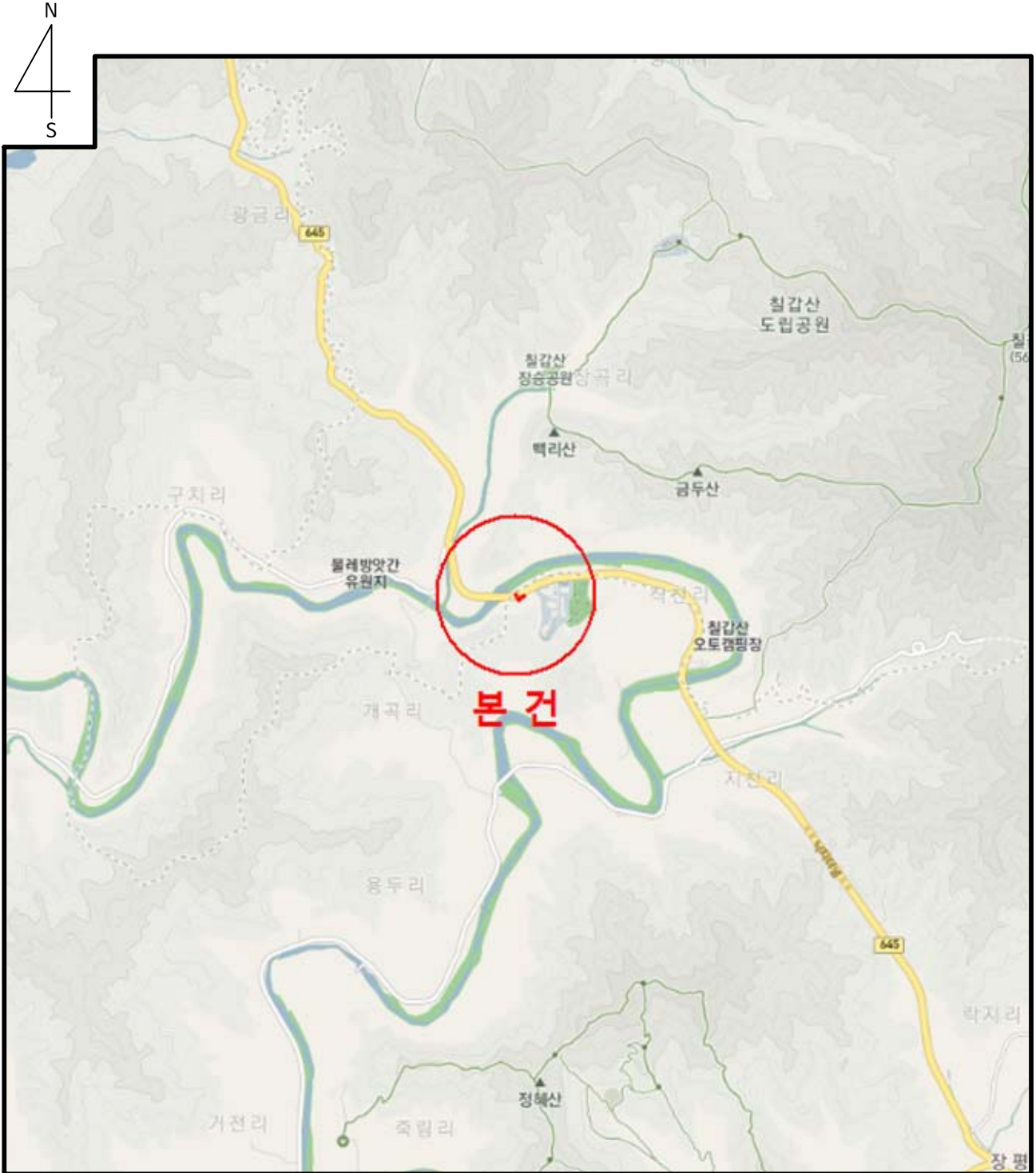
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

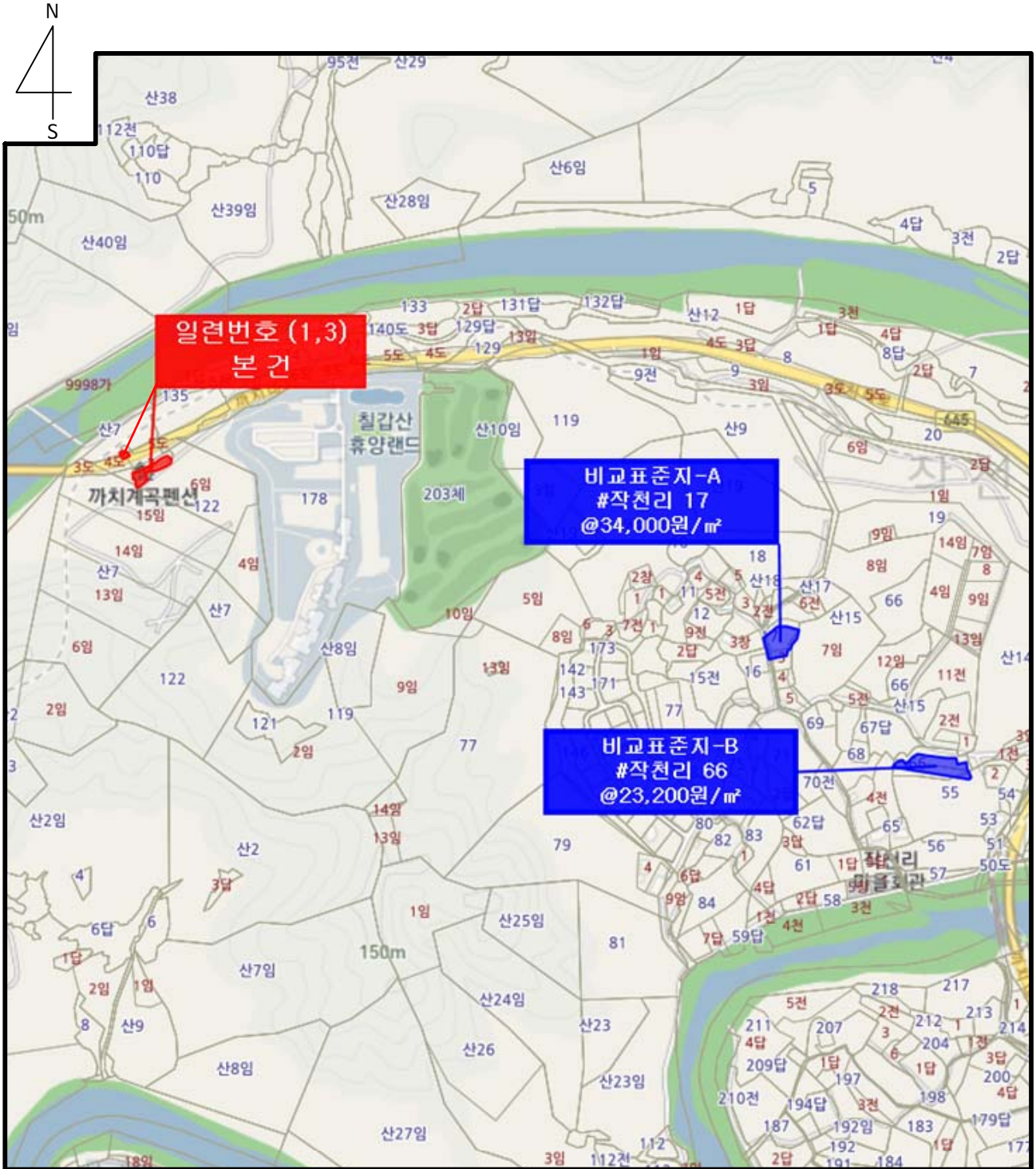
충청남도 청양군 대치면 작천리 136-2 외



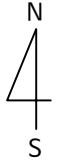
위 치 도

소재지

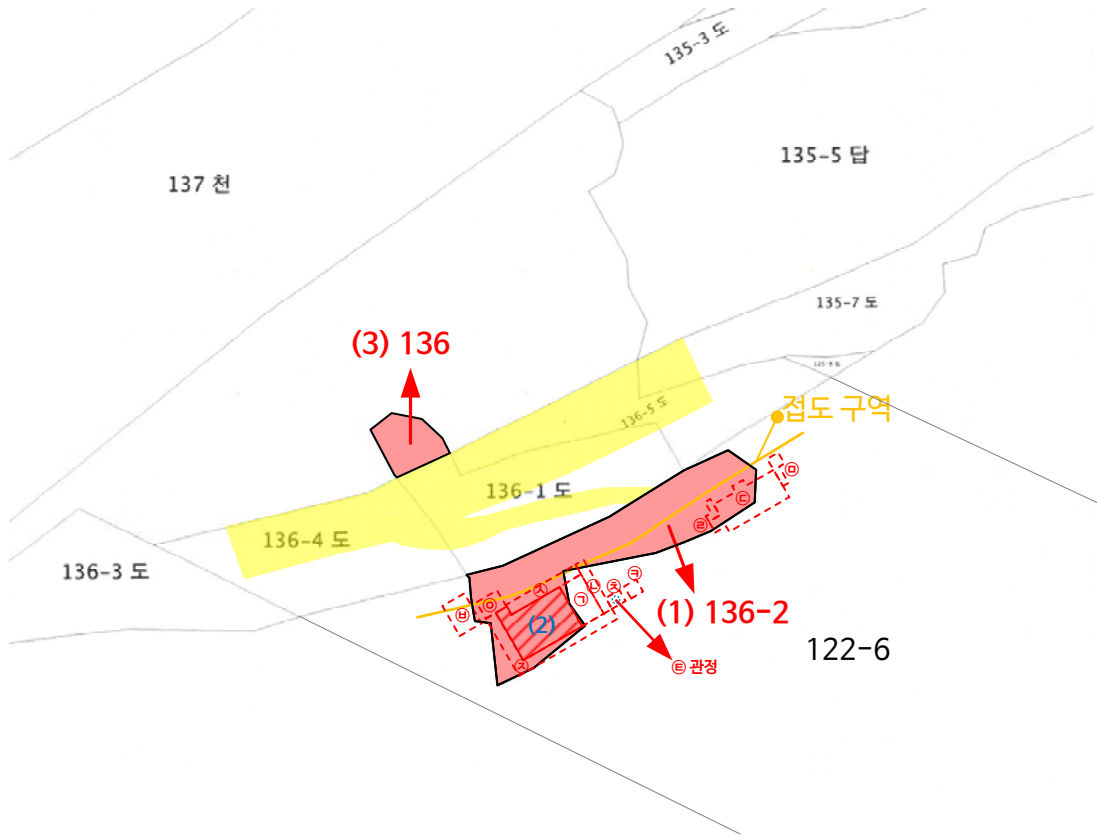
충청남도 청양군 대치면 작천리 136-2 외



지 적 개 황 도



S = 1/1200

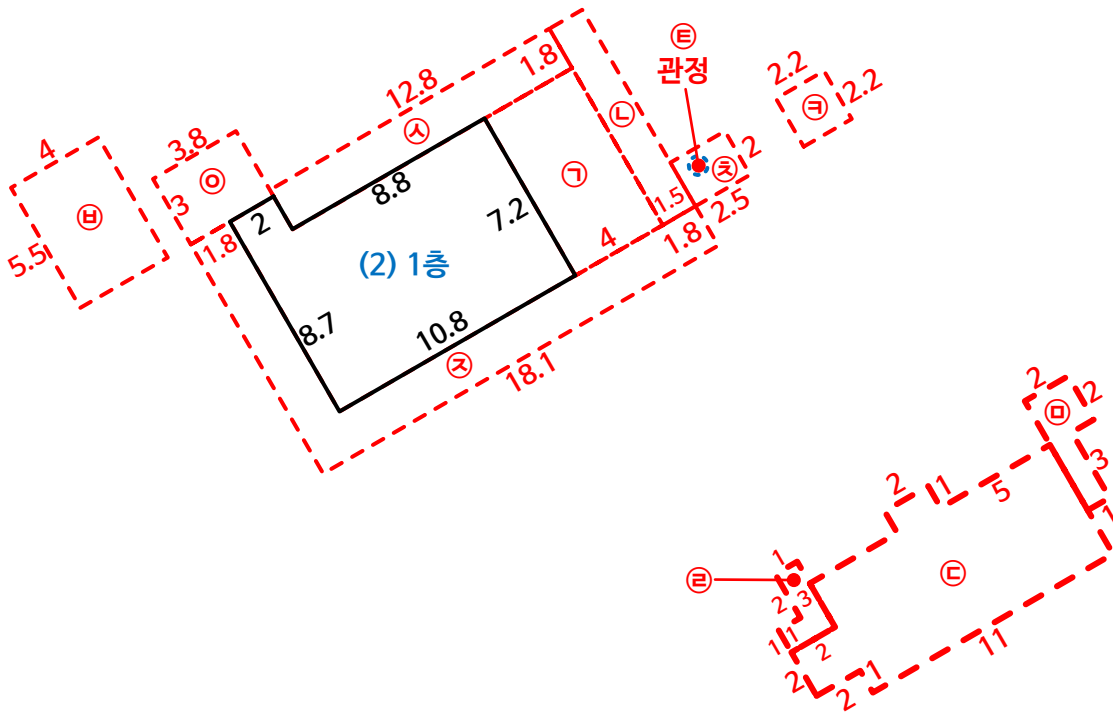


범례	본건	도로	도시계획시설 도로선	용도지역 구분선
	1층	2층	3층 이상	제외의 건물
				건물제외

건물 개황도



S = 1/300



〈제시외건물〉

- ㉠ 벽체이용 경량철골조 판넬위 아스팔트싱글지붕 단층 '주택 등' 약 28.8㎡
- ㉡ 벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층 '차양' 약 13.5㎡
- ㉢ 판넬조 판넬위 아스팔트싱글지붕 단층 '주택 등' 약 61㎡
- ㉣ 벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층 '차양' 약 4㎡
- ㉤ 벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층 '차양' 약 7㎡
- ㉥ 경량철골조 판넬지붕 단층 '창고 등' 약 22㎡
- ㉦ 벽체이용 경량철골조 판넬위 아스팔트싱글지붕 단층 '차양' 약 23.04㎡
- ㉧ 벽체이용 파이프조 렉산지붕 단층 '차양' 약 11.4㎡
- ㉨ 벽체이용 파이프조 썬라이트지붕 단층 '차양' 약 48.24㎡
- ㉩ 파이프조 렉산지붕 단층 '차양' 약 5㎡
- ㊱ 목조 목재지붕 단층 '정자' 약 4.84㎡

사 진 용 지



기호(1,3) 주변환경



기호(1) 및 제시외 수목 전경

사 진 용 지



기호(1) 및 제시외 건물㉠~㉢, 제시외 수목
전경



기호(2) 전경 및 제시외 건물㉣,㉤

사 진 용 지



기호(3) 전경

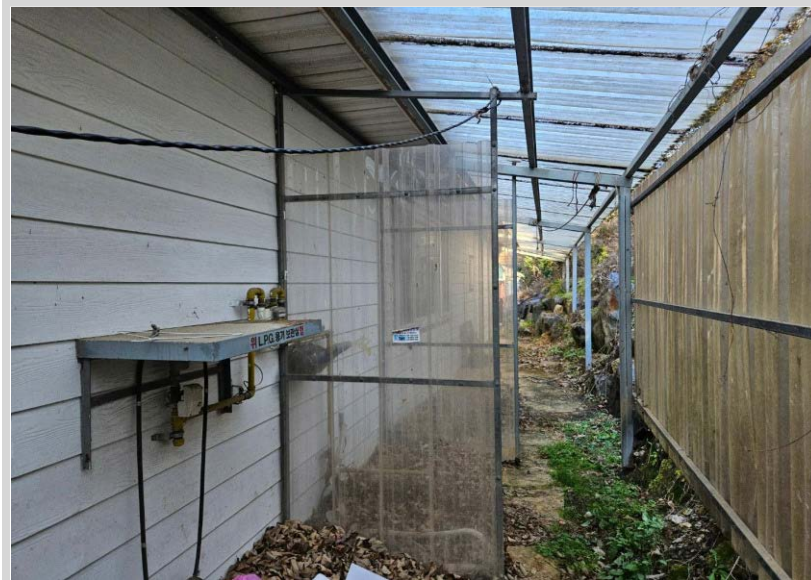


제시외 건물㉠,㉡ 전경

사 진 용 지



제시외 건물㉮ 및 저온저장창고 전경



제시외건물㉮ 전경

사 진 용 지



제시외 건물㉸,㉹ 및 제시외 물건㉺ 전경

(주)가람감정평가법인

우)34910 대전광역시 중구 오류로 28,신촌빌딩 2층
E-Mail: kaaram23@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 042)223-2700
FAX: 042)223-2704

문서번호 2323-02-13201
시행일자 2023.11.27
수 신 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호
참 조 경매2계
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2023.02.13 일자 귀 제 『2023타경97』호로 의뢰하신 『노승덕 소유물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 2323-02-13201
2023.11.29

대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김경호 귀하

칠십사만사천칠백원정(₩744,700.-)

2023.02.13일자 귀 제『2023타경97』호로 우리 법인에 의뢰하신『노승덕 소유물(2023타경97)』에 대한 감정 평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩290,000	※.기본수수료 ≙ 290,000
실비	여비	260,800
	토지조사비	-
	물건조사비	110,000
	공부발급비	7,900
	기타실비	9,000
소계	387,700	
특별용역비	-	
공급가액	677,000	1,000원 미만 절사
부가세	67,700	
합계	744,700	
기납부착수금	546,700	
정산청구액	₩198,000	

■ 송금처

농협은행 301-2223-2700-81 (주)가람감정평가법인 대전지사

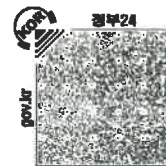
◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(2323-02-13201)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

TEL: 042-223-2700 FAX: 042-223-2704

법인 사업자등록번호: 636-85-01881



발급번호 : 202344790001933538

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 02/ 15

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
-----------	--	--	--	-------------

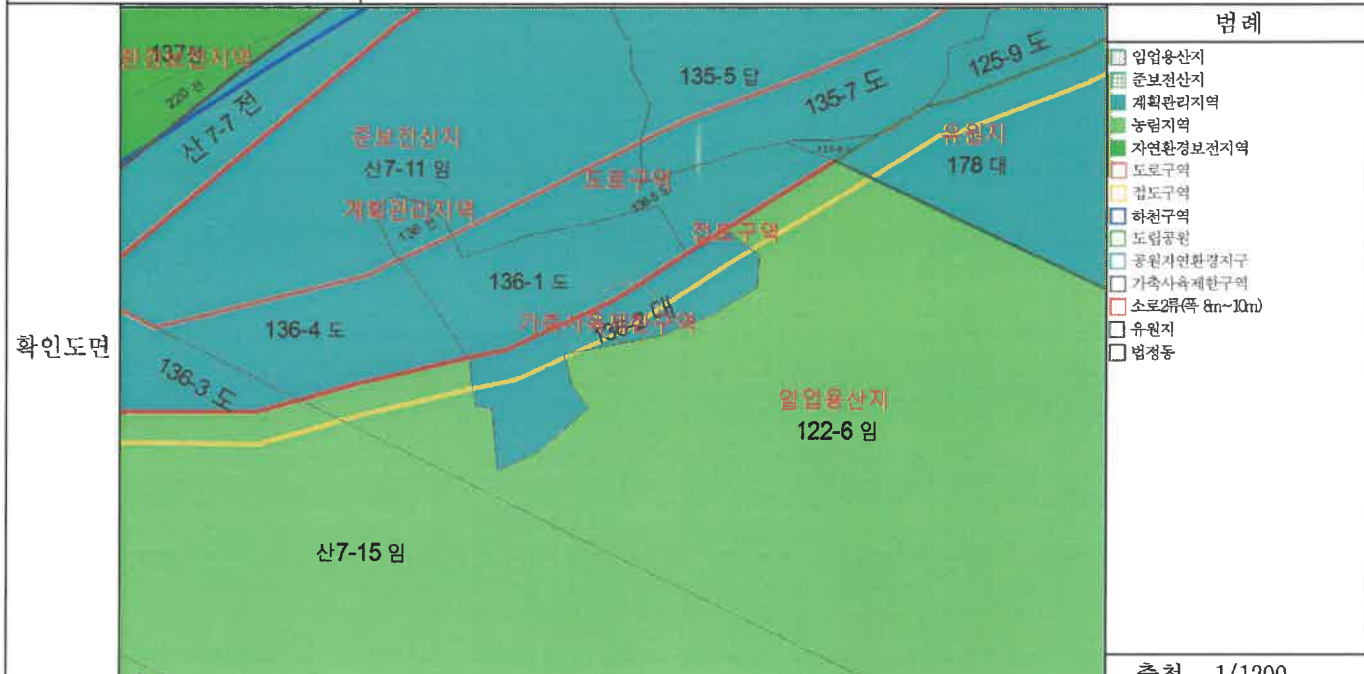
신청인	성명	제미애	주소 대전광역시 중구 오류로 28, 전화번호	
-----	----	-----	--------------------------------	--

신청토지	소재지 충청남도 청양군 대치면 작천리	지번 136-2	지목 대	면적(m ²) 517.0
------	-------------------------	-------------	---------	------------------------------

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	건축사육제한구역(500m이내의 지역)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

[해당없음]



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

2023/ 02/ 15

충청남도 청양군수

민원실

청양군수인

전용

수 수 료
전 자 결 제
민 원



◆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.

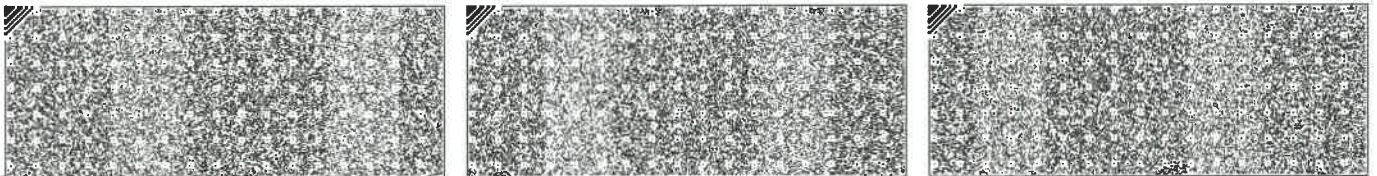


발급번호 : 202344790001933690

발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 02/ 15

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	제미애	주소	대전광역시 중구 오류로 28,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	충청남도 청양군 대치면 작천리		136	전	75.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례
						<ul style="list-style-type: none"> 입입용산지 준보전산지 계획관리지역 농림지역 자연환경보전지역 도로구역 접도구역 하천구역 도림공원 공원자연환경지구 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;">2023/ 02/ 15</p> <p style="text-align: center;">충청남도 청양군수</p>						<p>축척 1/800</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



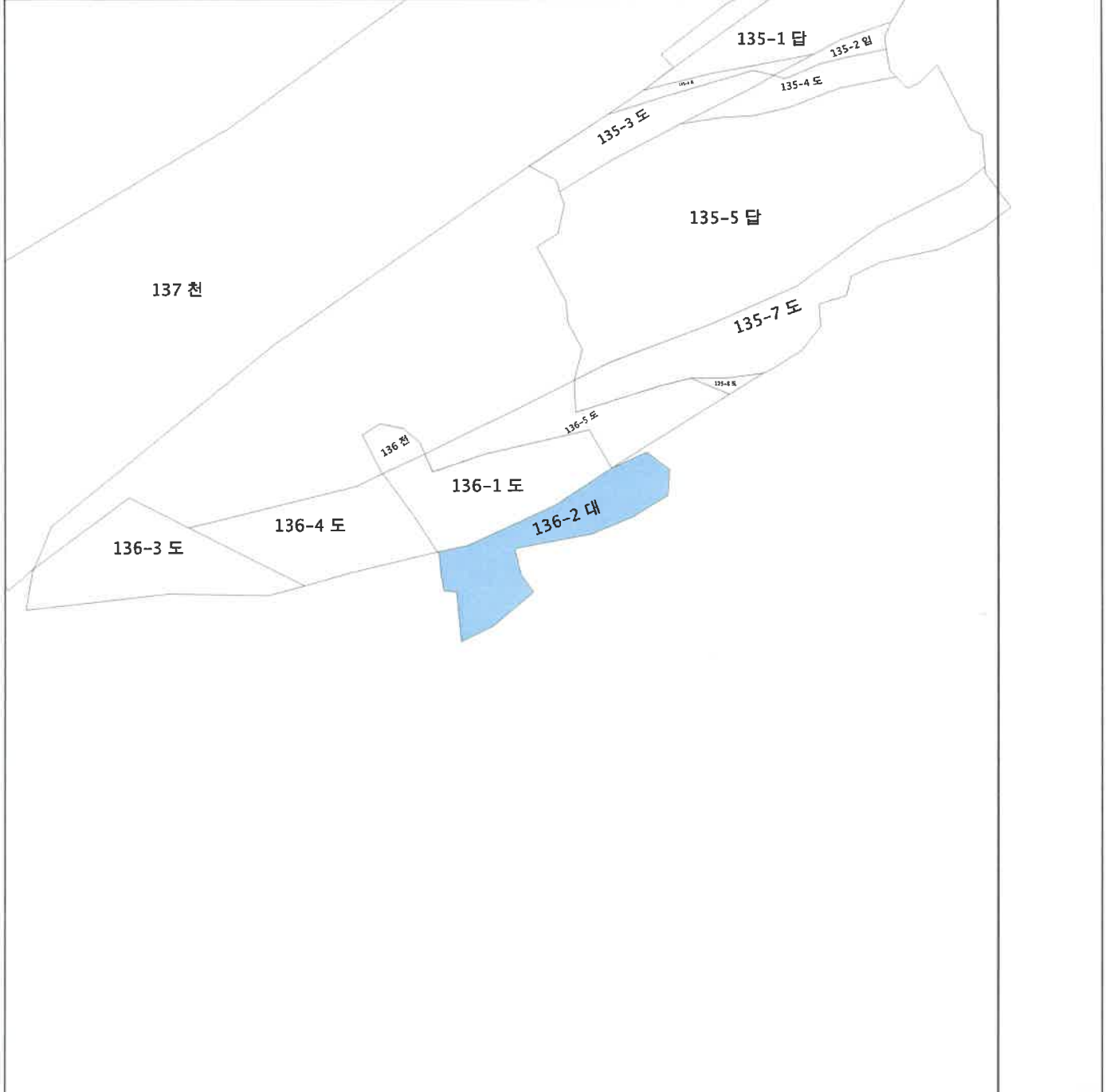
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1676-4434-2281-5091

지적도 등본

발급번호	202344790001933680	처리시각	15시 51분 24초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 청양군 대치면 작천리	지번	136-2번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2023년 02월 15일

충청남도 청양군



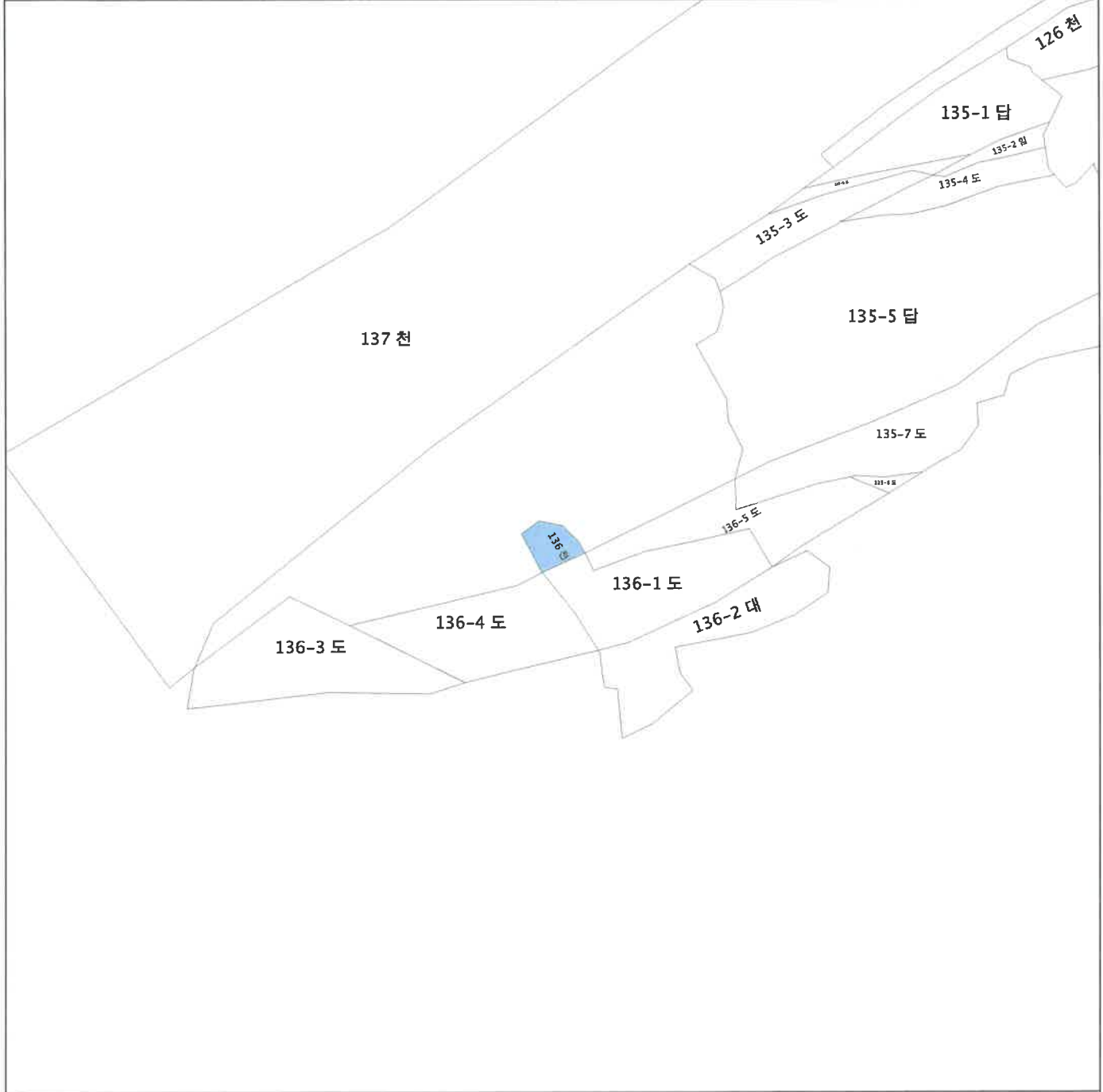
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
 (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1676-4443-5203-8805

지적도 등본

발급번호	202344790001933794	처리시각	16시 06분 54초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 청양군 대치면 작천리	지번	136번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



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

2023년 02월 15일

충청남도 청양군



◆ 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	4479032027-10136-0000		
토지소재	충청남도 청양군 대치면 작천리		
지번	136	축척	1:1200

도면번호	14	발급번호	202344790-00193-3782
장번호	2-1	처리시각	16시 05분 53초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		주소		등록번호							
			변동 일자	변동 원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호										
(01) 전	*1144*	(20) 1993년 09월 21일 분할되어 본번에 -1, -2를 부합			1972년 05월 10일	서울 중구 북창동 14-5										
					(03) 소유권이전	김종건			270530-1*****							
					2000년 07월 27일	탄정리228										
					(03) 소유권이전	이장우			601214-1*****							
		---- 이하 여백 ----			2022년 09월 28일	충청남도 청양군 장평면 도림로 316										
					(04) 주소변경	이장우			601214-1*****							
					2022년 09월 28일	경기도 고양시 일산서구 킨텍스로 340, 708동 401호(주영동, 문촌마을)										
					(03) 소유권이전	노승덕			460131-1*****							
등근수정 년월일	1984. 07. 01.	수정	1985. 07. 01.	수정	1987. 04. 01.	수정	1989. 01. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 01. 01.	수정	1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.	수정
토지등급 (기준수확량등급)	79		81		96		98		100		101		104		106	
개별공시지가(원/㎡)	16100		16600		17400		16000		17200		18600		19800			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2023년 2월 15일

충청남도 청양군



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



문서확인번호 1676-4421-0913-2427

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서시] <개정 2018. 12. 4.>

고유번호	4479032027-1-01360002	정부24접수번호	20230215-79637012	명칭	호수/가구수/세대수
					0호/1가구/0세대

대지위치	충청남도 청양군 대치면 작천리		지번	136-2	도로명주소	충청남도 청양군 대치면 개치내로 843
------	------------------	--	----	-------	-------	-----------------------

※대지면적	517㎡	연면적	80.76㎡	※지역	계획관리지역	※지구	※구역
-------	------	-----	--------	-----	--------	-----	-----

건축면적	80.76㎡	용적률	80.76㎡	주구조	경량철골구조	주용도	단독주택	층수	지하: 층, 지상: 1층
------	--------	-----	--------	-----	--------	-----	------	----	---------------

※건폐율	15.62%	※용적률	15.62%	높이	4.2m	지붕	기타지붕	부속건축물	등
------	--------	------	--------	----	------	----	------	-------	---

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

건축물 현황				소유자 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	노승덕 460131-1*****			
주1	1층	경량철골구조	단독주택	80.76		경기도 고양시 일산서구 권택 스로 340, 708동 401호(주업동 , 문촌마을)	1/1	2022.9.28.	
		- 이하여백 -				- 이하여백 -		소유권이전	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 02월 15일

담당자: 민원봉사실
전 화:

청양군수



※ 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 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

고유번호	4479032027-1-01360002	정부24접수번호	20230215-79637012	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	충청남도 청양군 대치면 작천리	지번	136-2	도로명주소	충청남도 청양군 대치면 까치내로 843	

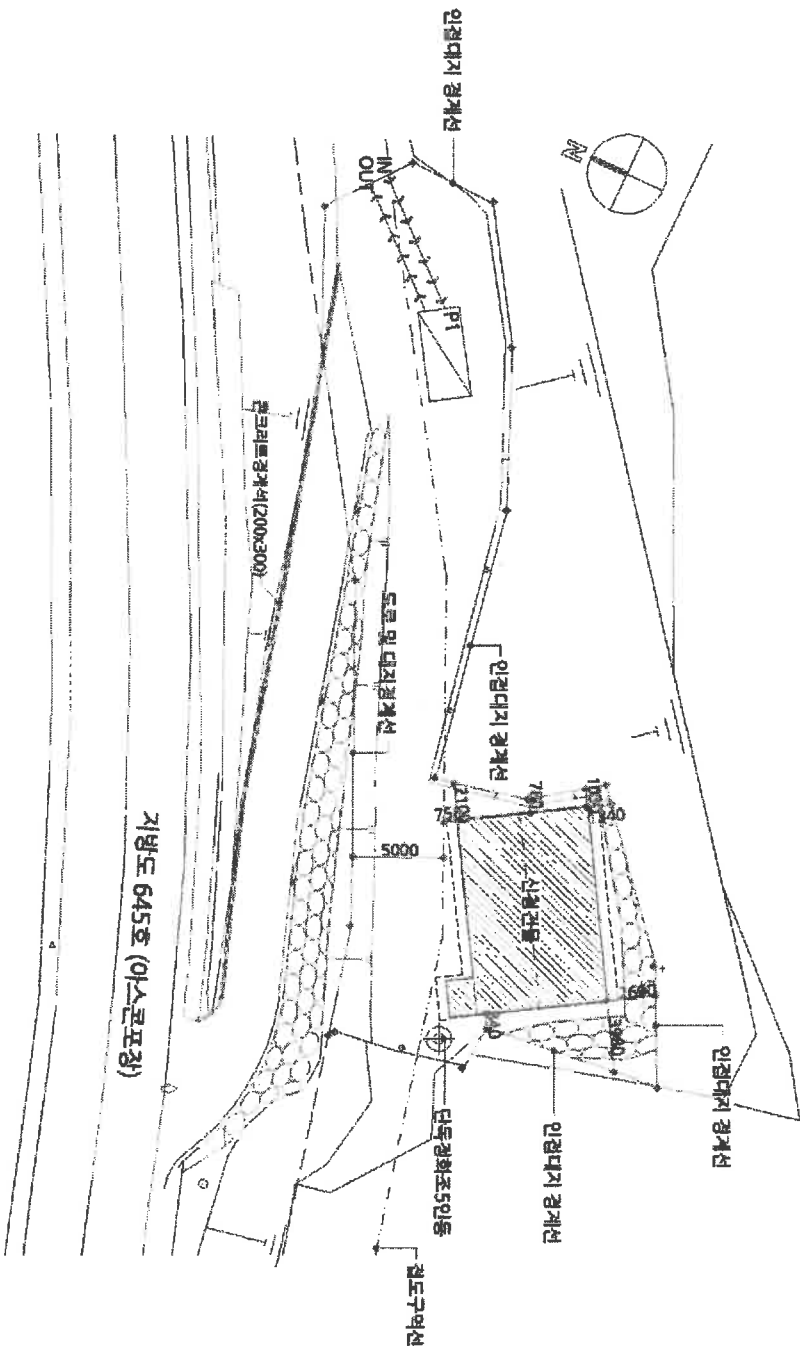
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기		허기일		
			구분	옥내	옥외	인근	면적		승용	비상용
건축주	이장우	601214-1*****					승용 대	비상용 대	2008.12.19.	
설계자	이재인 정민 건축사사무소	충청남도-건축사사무소-478					※하수처리시설		2009.1.7.	
공사감리자			지주식 대	1대 m ²	대		형식	부페탱크방법	2009.6.9.	
공사시공자 (현장관리인)	이장우	601214-1*****	기계식 m ²	대	대	대	용량	5인용 1m ³	지번	
※제로에너지건축물 인증			※에너지성능지표 (EPI) 점수			※녹색건축 인증			※지능형건축물 인증	
등급	등급	등급	점 등급			등급			등급	
에너지자릿률	0% (1차에너지 수율량 (또는 에너지필감률))	0kWh/m ² (%)	※에너지소비총량			인증점수			점 인증점수	
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	0kWh/m ²			유효기간: . . . ~ . . .			유효기간: . . . ~ . . .	
내진설계 적용 여부		내진능력	특수구조 건축물 유형						도로명	
지하수위	G.L	m	기초형식			설계지내력(지내력기초인 경우)			구조설계 해석법	
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항		
2009. 6. 9	사용승인(신축)에의한 신규작성(주택80.76㎡). - 이하여백 -							- 이하여백 -		

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

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4479032027-1-01360002	명칭	호수기구수/세대수 0호/1기구/0세대
대지위치	충청남도 청양군 대치면 작천리	지번	136-2
		도로명주소	충청남도 청양군 대치면 끼치내로 843



도면의 종류	배치도(1)	축척	1 : 300	도면 작성자	정민건축사사무소이재민 (서명 또는 인)
--------	--------	----	---------	--------	-----------------------

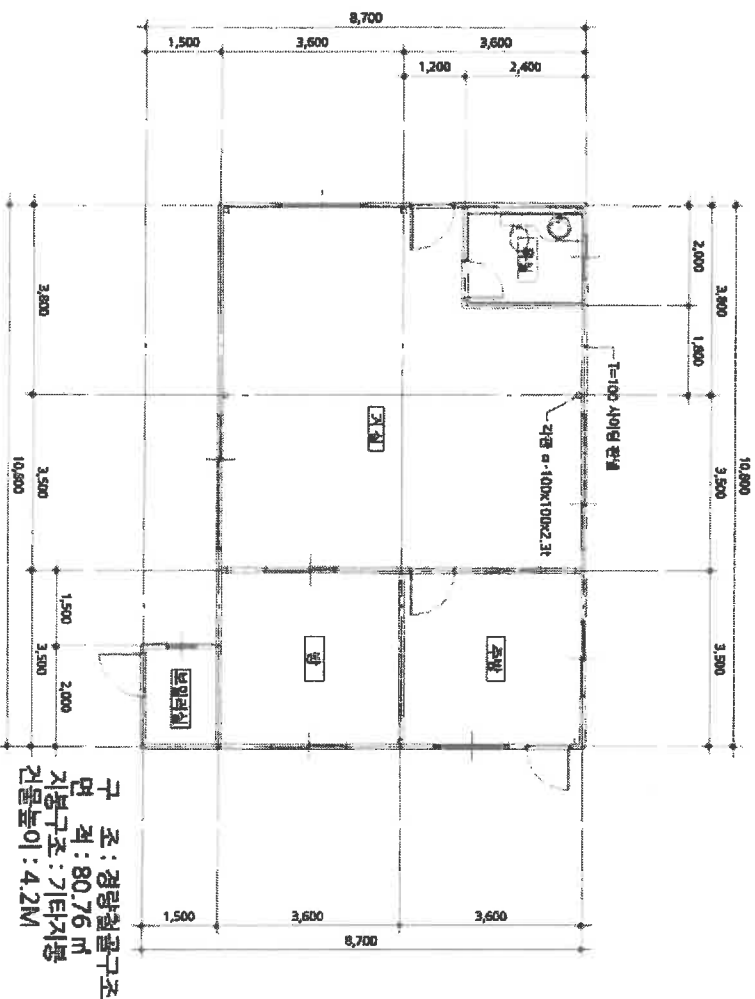
297mm×210mm [백상지 (80g/m²)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4479032027-1-01360002		명칭	호수기구수세대수	
대지위치	충청남도 청양군 대치면 직천리	지번	136-2	도로명주소	충청남도 청양군 대치면 끼치내로 843
					0호/1기구/0세대



도면의 종류	평면도(1)	축척	1 : 150	도면 작성자	경민건축사무소이재민 (서명 또는 인)
--------	--------	----	---------	--------	----------------------

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

