

MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평가의뢰인 청주시방법원 사법보좌관 안소연
 건명 이남원 소유물건(2025타경51614)
 문서번호 2025타경51614
 감정평가서번호 미래새한 2508-42-12001호

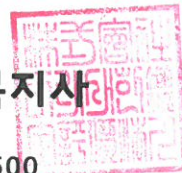


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



미래새한감정평가법인 충북지사
 Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (043)234-4488 FAX : (043)234-4600



수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래새한 2508-42-12001

2025-10-13

청주지방법원 사법보좌관 안소연 귀하

육십팔만구백원정 (₩680,900.-)

2025-08-11 귀 제 『2025타경51614』호로 의뢰하신『이남원 소유물건(2025타경51614)』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 감정료의 산정기준등에 관한 예규에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

[청구 내역]

과 목		금 액	비 고
수 수 료		368,215	
실 비	여 비	244,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	((241,154,400-50,000,000)x(11/10,000)+250,000)x0.8 ≈368,215
	공 부 발 급 비	1,000	
	기 타 실 비	6,000	
	특 별 용 역 비	-	
소 계		251,000	
합 계(공급가액)		₩619,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		₩61,900.-	
총 계		₩680,900.-	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩680,900.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호[25084212001](으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
[사업자등록번호 : 604-85-12227]

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신한은행 : 100-031-954554 예금주 : (주)미래새한감정평가법인충북지

(주)미래새한감정평가법인 **충북지사장**



TEL. (043)234-4488 FAX. (043)234-4600

(토지)감정평가표

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

감정평가사
하영호

하영호

(주)미래세한감정평가법인 충북지사
대표자 이 하 양



감정평가액	이역사천일백일십오만사천사백원정 (₩241,154,400.-)		
-------	-----------------------------------	--	--

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 안소연	감정평가 목적	경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 경매5계	
소유자 (대상업체명)	이남원(2025타경51614)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025-10-13	2025-08-12~ 2025-10-13	2025-10-13

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	토지	30,050	토지	30,050	-	241,154,400
			이하	여백		
합계						₩241,154,400.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사	李夏洋	
------	--	-----	--

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 괴산군 청안면 운곡리	산29-2	임야	계획관리지역, 농림지역	28,364	28,364	6,600	187,202,400	
2	동소	88-1	전	계획관리지역	1,686	1,686	32,000	53,952,000	
합 계				이	하	여	백	₩241,154,400.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 충청북도 괴산군 청안면 운곡리 소재 운곡1리마을회관 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 청주지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	운곡리 산29-2	28,364	28,364	임야	농림 지역, 계획 관리	자연림	맹지	부정형 완경사지	1,580	-
2	운곡리 88-1	1,686	1,686	전	계획 관리	휴경지	맹지	가장형 완경사지	24,300	-
합 계		30,050	30,050	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 13일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 08월 12일자에 감정평가에 착수하여 2025년 10월 13일 까지 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- 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.

감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상토지에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상토지에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 따라 감정평가 하였으니, 경매 진행 시 재확인 하시기 바람.
- 나. 본건은 인접지간 지적경계가 불분명하여 개략적인 목측에 의거 위치를 확인하였는 바, 필요시 정확한 위치 및 지적경계 등은 측량 등의 조치를 요하는 바 경매 진행 및 응찰 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 일련번호 1 토지는 둘 이상의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 속하는 토지로서, 각 용도지역별 면적 비율에 의한 평균단가를 적용하여 평가하였으며, 그 면적 비율은 지적도면 및 위성지도에 의거 개략적으로 산출하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 취득 시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 일련번호 1 지상에 후첨 '사진용지', '지적개황도'와 같이 제시외 분묘가 소재하며 분묘기지권 성립시 감액 우려가 있는 바, 경매 진행 및 응찰 시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

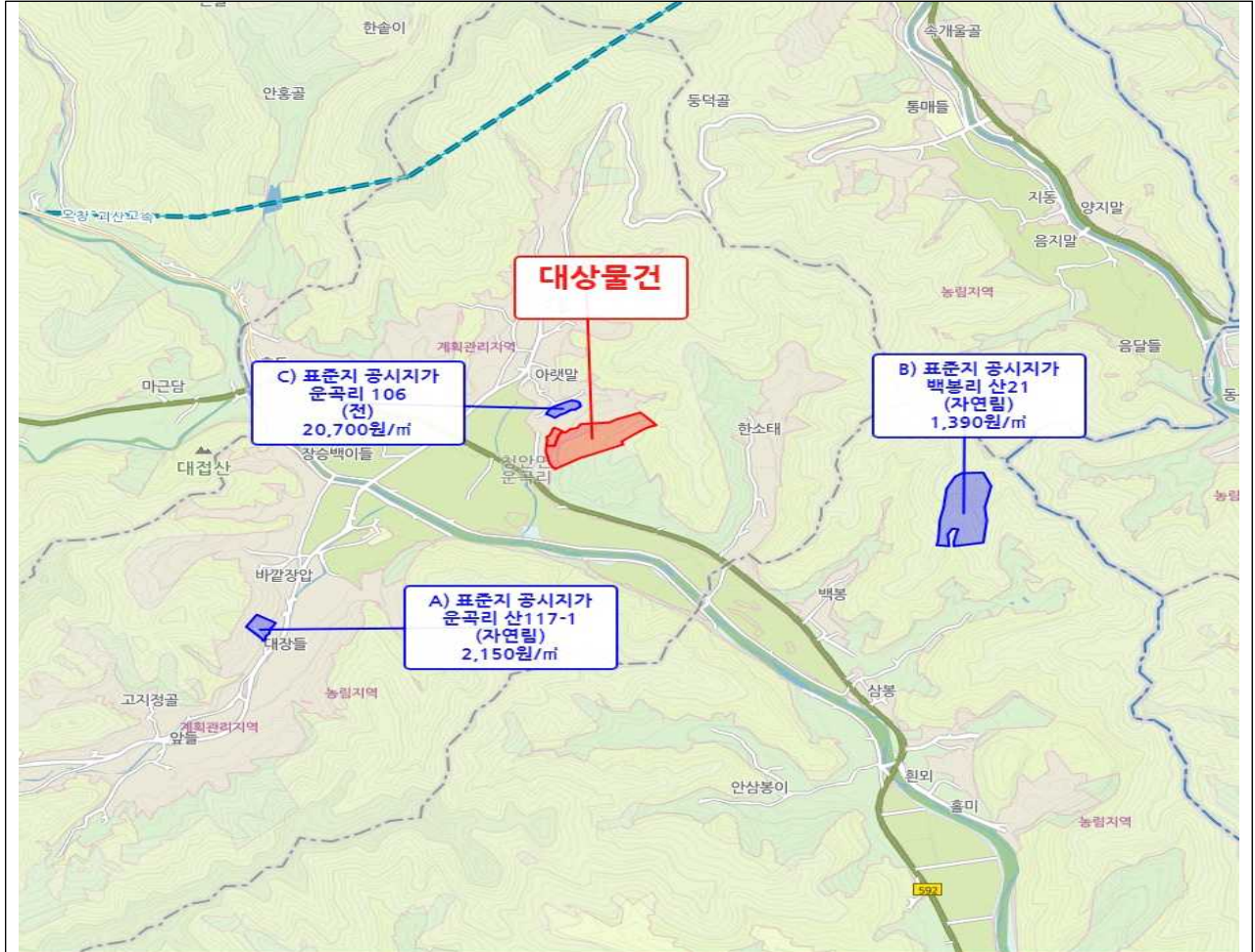
가. 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A,B,C를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025-01-01]

표준지	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상,지세	공시지가(원/㎡)
A	운곡리 산117-1	4,101	임야	계획관리	자연림	세로(불)	사다리완경사	2,150
B	백봉리 산21	30,545	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형완경사	1,390
C	운곡리 106	3,197	전	계획관리	전	세로(불)	부정형완경사	20,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	충청북도 괴산군	계획관리	2025-01-01 ~ 2025-10-13	0.577	1.00577	2025년 08월 연장적용
B	충청북도 괴산군	농림	2025-01-01 ~ 2025-10-13	0.724	1.00724	2025년 08월 연장적용
C	충청북도 괴산군	계획관리	2025-01-01 ~ 2025-10-13	0.577	1.00577	2025년 08월 연장적용

다. 지역요인 비교

결 정 의 건	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 표준지A 계획관리지역

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	임도의 배치에서 열세하나, 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	지세 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.893	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 1 / 표준지B 농림지역

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	임도 및 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 2 / 표준지C

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.95	농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.80	경사 등 획지조건에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.760	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리	자연림	맹지	10,000 ~ 12,000	-
농림지역	자연림	맹지	4,900 ~ 5,200	-
계획관리	휴경지	맹지	30,000 ~ 33,000	-

3) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
①	운곡리 산6-*	임야	4,463	자연림	계획관리	맹지	경매	2021-02-10	12,000	2,000
②	문당리 산9*	임야	8,331	자연림	농림지역	맹지	경매	2024-09-19	4,900	820
③	운곡리 21-*	답	969	답	계획관리	세로(불)	경매	2022-05-25	39,000	15,300
④	운곡리 산121-*	임야	694	자연림	계획관리	맹지	시가참고	2025-07-15	13,000	2,010
⑤	백봉리 산38-*	임야	44,289	자연림	농림지역 보전관리	맹지	경매	2025-07-21	4,000	1,310
⑥	운곡리 169-*	전	558	전	계획관리	세로(가)	담보	2023-11-09	37,000	24,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	부흥리 산29-**	임야	자연림	계획관리	11,300	160,000,000	14,159	2021-09-06
	· 토지 추정단가 : 160,000,000원 ÷ 11,300㎡ ≒ 14,159원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉡	운곡리 산77-*	임야	자연림	농림지역 보전관리	43,438	180,000,000	4,143	2022-04-14
	· 토지 추정단가 : 180,000,000원 ÷ 43,438㎡ ≒ 4,143원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉢	운곡리 725-*	전	전	계획관리	1,309	55,000,000	42,016	2025-09-02
	· 토지 추정단가 : 55,000,000원 ÷ 1,309㎡ ≒ 42,016원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉣	금신리 산91-**	임야	자연림	계획관리	5,701	69,000,000	12,103	2023-08-28
	· 토지 추정단가 : 69,000,000원 ÷ 5,701㎡ ≒ 12,103원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①
B	평가사례 ②
C	평가사례 ③

나) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	
평가사례	①	12,000	1.07198	1.000	1.000	12,864	5.950	
표준지	A	2,150	1.00577	-	-	2,162		
산 내 출 역	시점수정	· 충청북도 괴산군 계획관리(2021-02-10~2025-10-13): 1.07198						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		· 취락과의 접근성에서 열세하나 임도의 배치에서 우세하여 대체로 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	㉔	4,900	1.00993	1.000	0.950	4,701	3.358
표 준 지	B	1,390	1.00724	-	-	1,400	

산 내 출 역	시점수정	· 충청북도 괴산군 농림(2024-09-19~2025-10-13): 1.00993						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
· 임도 및 취락과의 접근성 등 접근조건에서 열세함.								

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	㉕	39,000	1.03449	1.000	1.050	42,362	2.035
표 준 지	C	20,700	1.00577	-	-	20,819	

산 내 출 역	시점수정	· 충청북도 괴산군 계획관리(2022-05-25~2025-10-13): 1.03449						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
· 농로의 상태 등 접근조건에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표 준 지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1 (계획관리)	A	5.950	5.95
1 (농림지역)	B	3.358	3.35
2	C	2.035	2.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고	
1 (계관)	A	2,150	1.00577	1.000	0.893	5.95	11,490	6,600	-
1 (농림)	B	1,390	1.00724	1.000	1.100	3.35	5,159		

* 일련번호 1 토지 용도지역별 면적 비율에 의한 평균단가 : $(11,490 \times 0.22) + (5,159 \times 0.78) \approx 6,600$

2	C	20,700	1.00577	1.000	0.760	2.00	31,646	32,000	-
---	---	--------	---------	-------	-------	------	--------	--------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서, 대상토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1 (계획관리)	㉠
1 (농림지역)	㉡
2	㉢

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	부흥리 산29-**	임야	자연림	계획관리	11,300	160,000,000	14,159	2021-09-06
	· 토지 추정단가 : 160,000,000원 ÷ 11,300㎡ ≒ 14,159원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉡	운곡리 산77-*	임야	자연림	농림지역 보전관리	43,438	180,000,000	4,143	2022-04-14
	· 토지 추정단가 : 180,000,000원 ÷ 43,438㎡ ≒ 4,143원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㊟	운곡리 725-*	전	전	계획관리	1,309	55,000,000	42,016	2025-09-02
	· 토지 추정단가 : 55,000,000원 ÷ 1,309㎡ ≒ 42,016원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

“사정보정(事情補正)”이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㉠	충청북도 괴산군	계획관리	2021-09-06 ~ 2025-10-13	5.654	1.05654	2025년 08월 연장적용
㉡	충청북도 괴산군	농림	2022-04-14 ~ 2025-10-13	2.497	1.02497	2025년 08월 연장적용
㉢	충청북도 괴산군	계획관리	2025-09-02 ~ 2025-10-13	0.042	1.00042	2025년 08월 연장적용

마. 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례㉠ 계획관리지역

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.80	경사 및 형상 등 자연조건에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 1 / 거래사례㉠ 농림지역

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.22	임도 및 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사		
		경사면의 위치		
		경사면의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	사례는 일부 보전관리지역에 속하나 그 면적 비율이 과소하여 대체로 유사함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.220	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 2 / 거래사례㉔

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.98	취락과의 접근성에서 우세하나, 농로의 상태 등 접근조건에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배부	관개의 양부, 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.80	경사 등 획지조건에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	사례는 일부 소하천구역에 저촉되나 그 면적 비율이 과소하여 대체로 유사함.
		규제의 정도 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			0.784	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1 (계관)	㉠ 14,159	1.000	1.05654	1.000	0.800	11,968	6,700	-
1 (농림)	㉡ 4,143	1.000	1.02497	1.000	1.220	5,181		
* 일련번호 1 토지 용도지역별 면적 비율에 의한 평균단가 : $(11,968 \times 0.22) + (5,181 \times 0.78) \approx 6,700$								
2	㉢ 42,016	1.000	1.00042	1.000	0.784	32,954	33,000	-

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,600	6,700	6,600
2	32,000	33,000	32,000

4. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제 11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 감정평가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충청북도 괴산군 청안면 운곡리 산29-2	28,364	28,364	6,600	187,202,400	-
2	충청북도 괴산군 청안면 운곡리 88-1	1,686	1,686	32,000	53,952,000	-
합 계		30,050	30,050	-	241,154,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	241,154,400	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
합 계	241,154,400	-

토지 감정평가 요항표

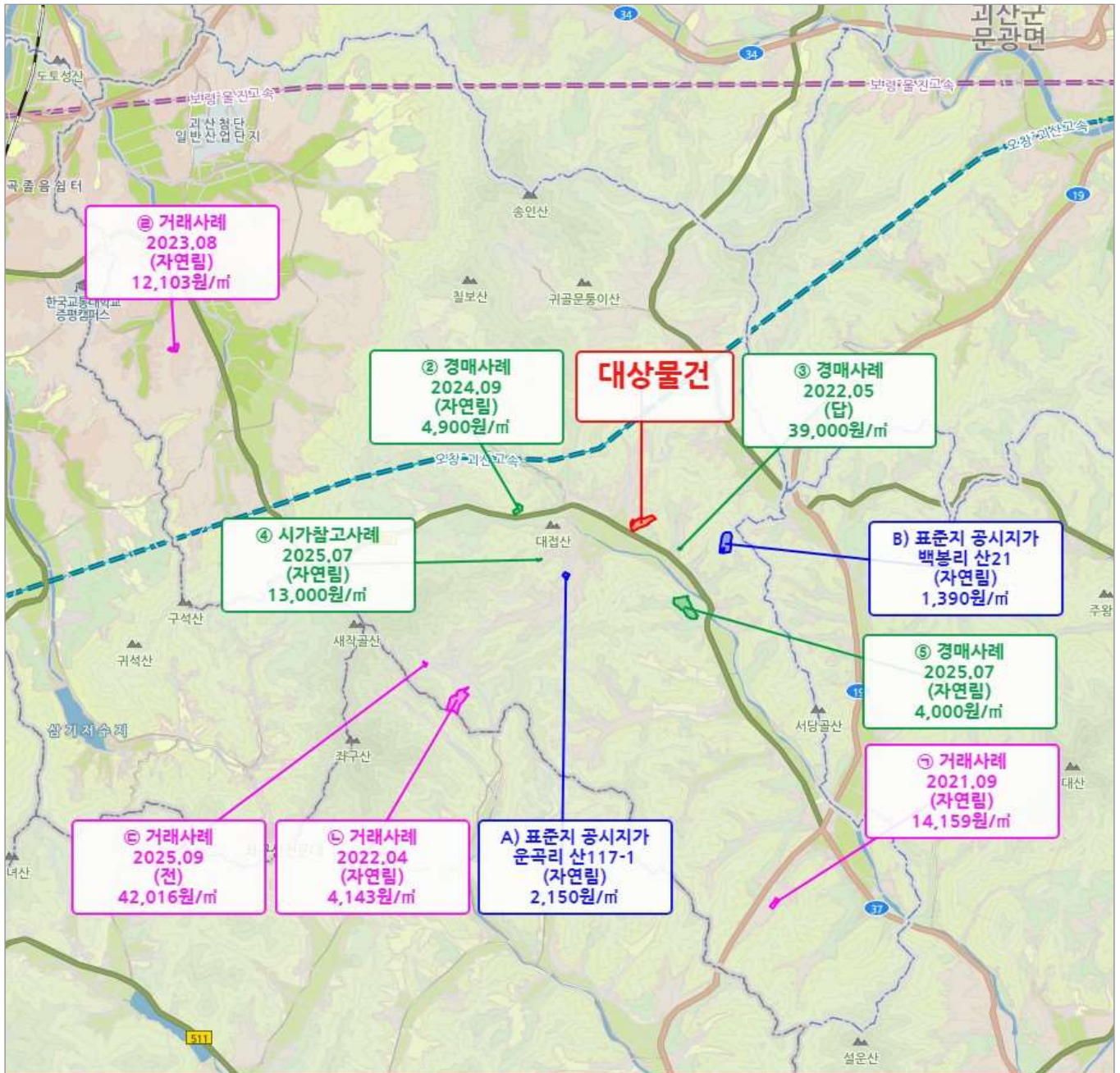
1. 위치 및 주위환경 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이	2. 교통상황 5. 토지이용계획 및 제한상태 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	3. 형태 및 이용상태 6. 제시목록 외의 물건
--	---	-------------------------------

1. 위치 및 주위환경	대상물건은 충청북도 괴산군 청안면 운곡리 소재 '운곡1리마을회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시 됨.
2. 교통상황	대상물건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.
3. 형태 및 이용상태	일련번호 1 : 부정형 완경사지로서, 자연림 상태임. 일련번호 2 : 가장형 완경사지로서, 휴경지 상태임.
4. 인접 도로상태	일련번호 1,2 : 지적도상 맹지이며, 인접필지를 통해 접근이 가능함.
5. 토지이용계획 및 제한상태	일련번호 1 : 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함),사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지(2023-10-10)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> 일련번호 2 : 계획관리지역, 가축사육제한구역(300M 이내 소,말,양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
6. 제시목록 외의 물건	후첨 '사진용지', '지적개황도' 참조 바람.
7. 공부와의 차이	해당사항 없음.
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	임대관계는 미상이며, 기타 참고사항 없음.

광역 위치도

소재지

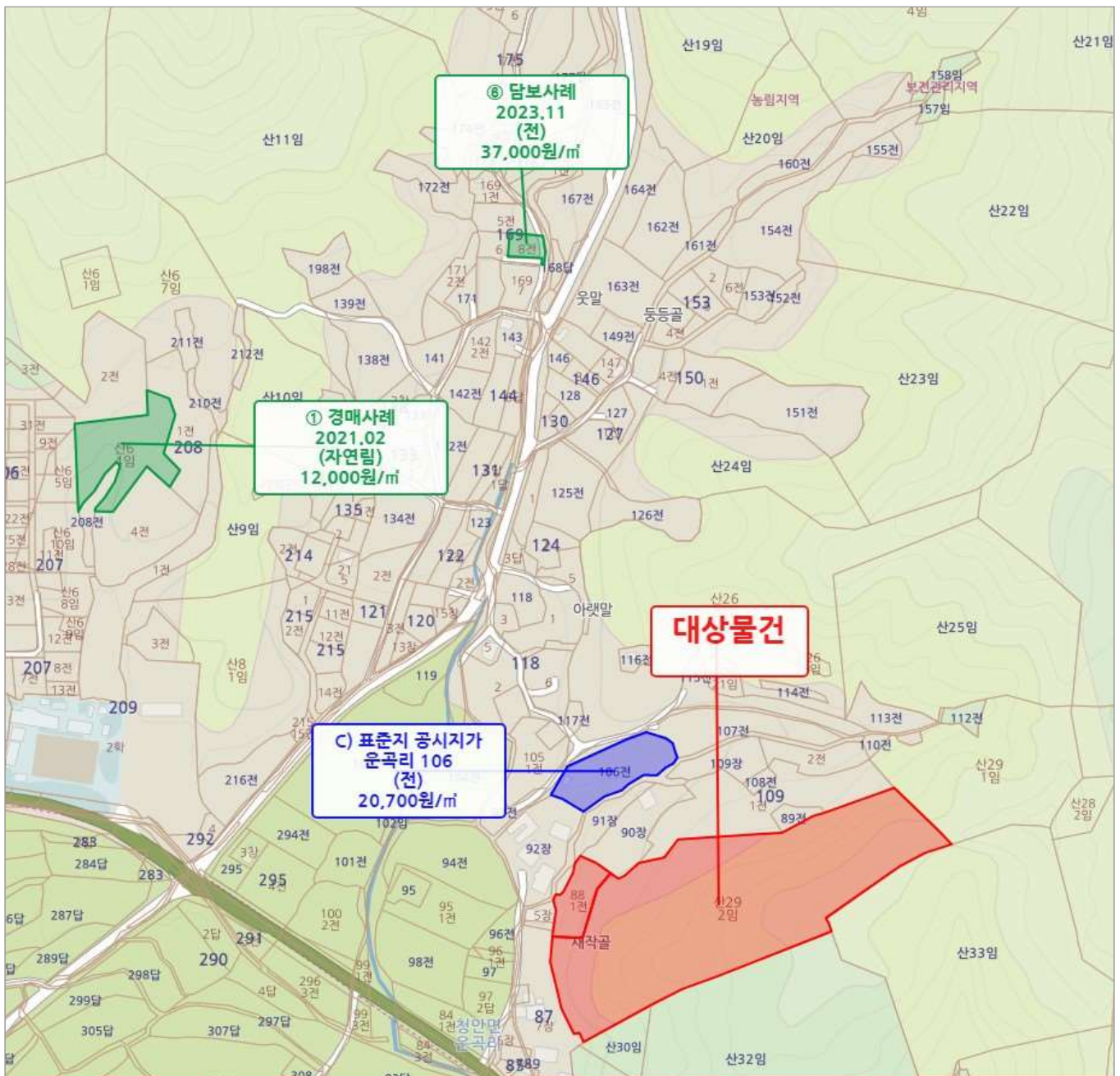
충청북도 괴산군 청안면 운곡리 산29-2 외



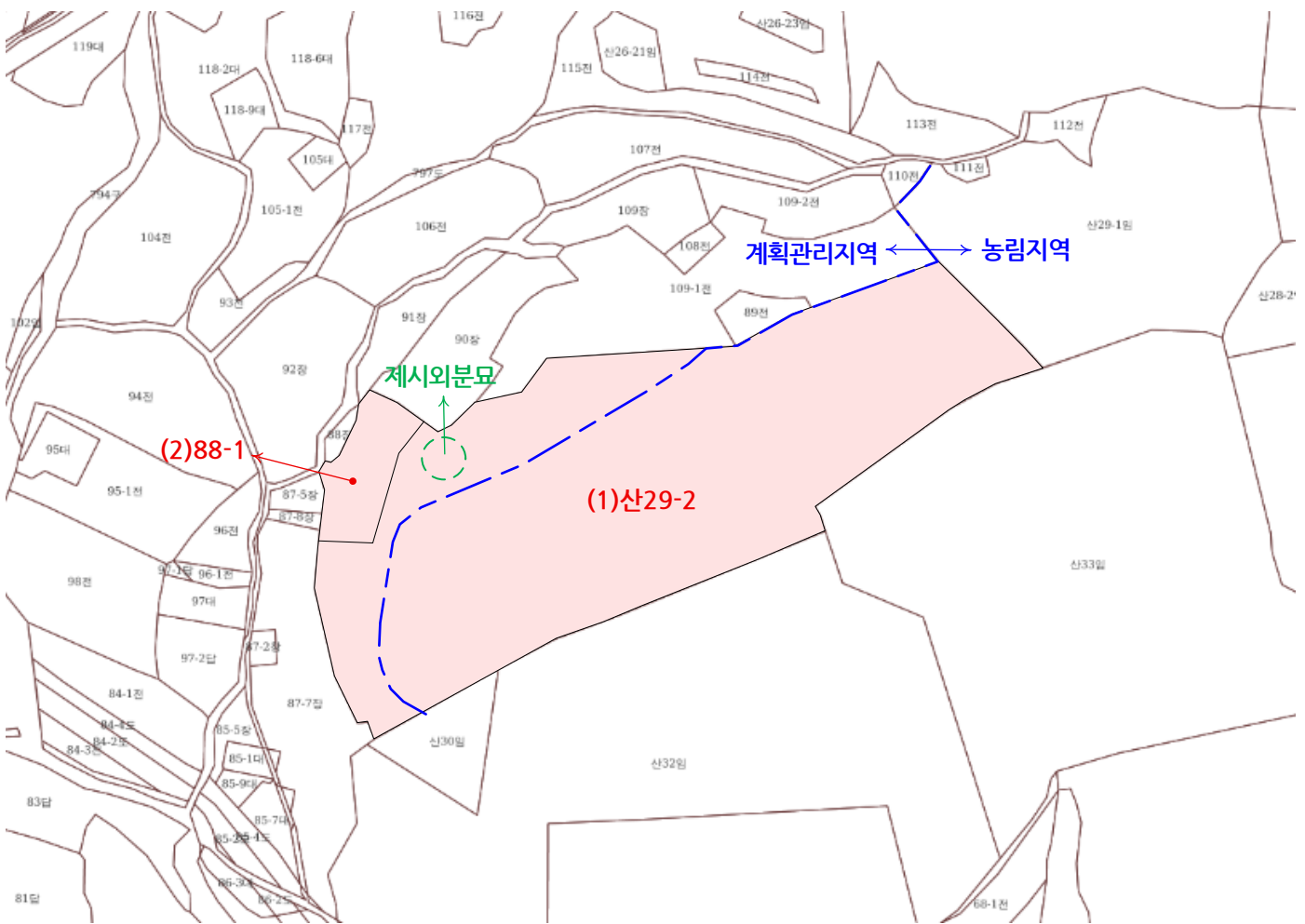
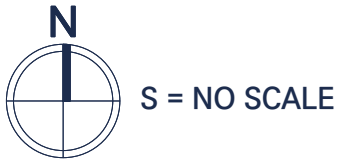
상세 위치도

소재지

충청북도 괴산군 청안면 윤곡리 산29-2 외



지 적 개 황 도



범례

- | | | | | |
|--------|---------|---------|---------|-------|
| 평가대상토지 | 계획도로선 | 평가건물 1층 | 평가건물 3층 | 제시외건물 |
| 도로 | 용도지역구분선 | 평가건물 2층 | 평가제외건물 | 제시외분묘 |

사 진 용 지



본건 전경



일련번호 2 전경



제시외 분묘

사 진 용 지



주위 전경



주위 전경



미래새한감정평가법인
Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

수 신 청주시방법원 사법보좌관 안소연

참 조 경매5계

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 08. 11자 귀 제『2025타경51614』호로 의뢰하신 『이남원 소유물건(2025타경51614)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

- 별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 1부
- 2. 수 수 료 청 구 서 1부
- 3. 영 수 증 1부 끝.

(주)미래새한감정평가법인 충북지사장



담 당 자 감정평가사 하영호

시행일자 미래새한 2508-42-12001호 (2025.10.13)

우)28378 충청북도 청주시 흥덕구 2순환로 1256 (강서동,강서밀레니엄타워)
전화 (043)234-4488 FAX (043)234-4600 http://www.msapp.co.kr
E-mail : mrsh19@kapaland.co.kr





문서확인번호: 1754-9576-2669-6362



발급번호 : 202543760004540714

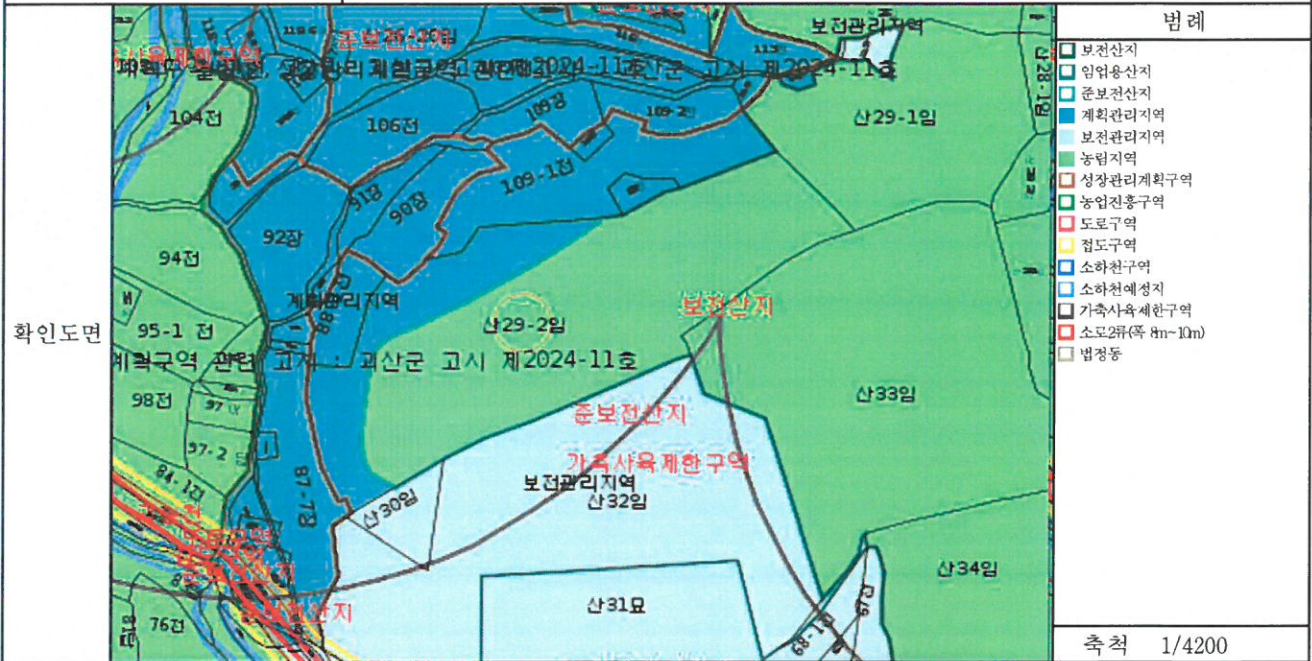
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 12

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	이광석	주소			
			전화번호	010-9966-7063		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	충청북도 괴산군 청안면 운곡리		산 29-2	임야	28,364.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역, 농림지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가족사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가족분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지(2023-10-10)<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				

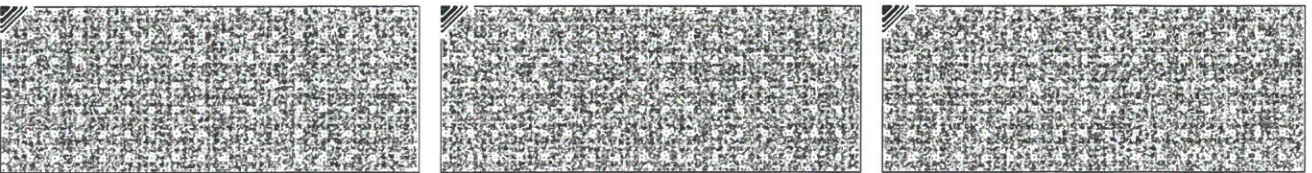


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 08/ 12

충청북도 괴산군수

수수료 전자결재 민원



◆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: 1754-9579-1446-2098

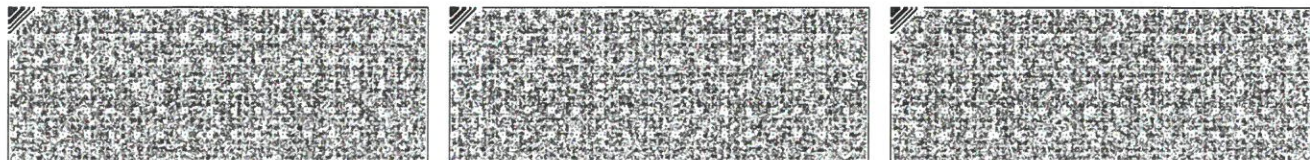


발급번호 : 202543760004540739

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 08/ 12

토지이용계획확인서				처리기간
				1 일
신청인	성명	이광석	주소	010-9966-7063
			전화번호	
신청토지	소재지		지 번	면적(m ²)
	충청북도 괴산군 청안면 운곡리		88-1	1,686.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역 [이하공란]		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(300M 이내 소, 말, 양(염소 등 산양포함), 사슴 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		영농여건불리농지 [이하공란]		
확인도면				<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> 보전산지 임업용산지 준보전산지 계획관리지역 농림지역 성장관리계획구역 농업진흥구역 가축사육제한구역 법정동
				<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2025/ 08/ 12</p> <p>충청북도 괴산군수</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 : 1754-9576-1973-5920



임야도 등본

발급번호	202543760004540713	처리시각	09시 14분 32초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 괴산군 청안면 운곡리	지번	산 29-2번지	축척	본도:1/6000 축척:1/6000



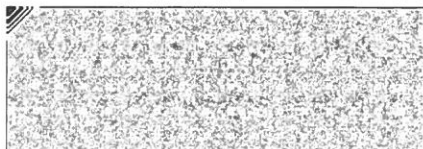
임야도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 08월 12일

충청북도 괴산군 수



◆ 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 : 1754-9575-8985-5069



지적도 등본

발급번호	202543760004540711	처리시각	09시 14분 02초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 괴산군 청안면 운곡리	지번	88-1번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



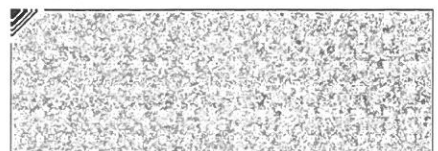
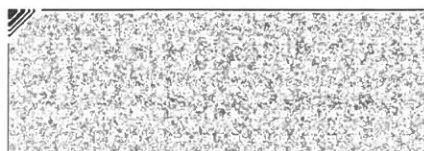
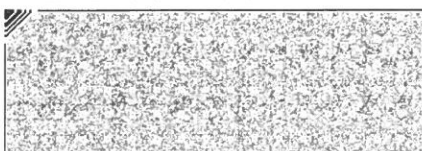
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 08월 12일

충청북도 괴산군

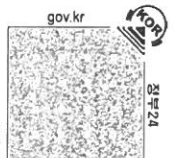


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1754-9575-6771-8843



임야 대장

고유번호	4376037028-20029-0002
토지소재	충청북도 괴산군 청안면 안곡리
지번	산 29-2
축척	1:6000

도면번호	1	발급번호	202543760-00454-0706
장번호	1-1	처리시각	09시 13분 06초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	2018년 01월 05일	성명 또는 명칭	경기도 용인시 기흥구 동백5로 62, 107동 401호(중동, 성산마을남관하우스토리)	480126-1*****
(05) 임야	*28,364*	(20) 1977년 03월 02일 분할되어 본번에 -3, -4를 부함	(03) 소유권이전	이남원	이남원	이남원	이남원
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---			

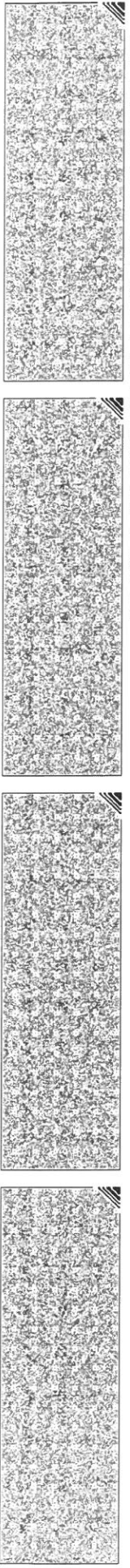
등급수정 년월일	1985년 07월 01일	1987년 08월 01일	1989년 01월 01일	1990년 01월 01일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일
	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정
토지등급 (기준수확량등급)	30	34	43	51	61	66	70	74
개별공시지가(원/㎡)	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
	1,410	1,460	1,580	1,700	1,590	1,560	1,580	

임야대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 8월 12일

충청북도 괴산군

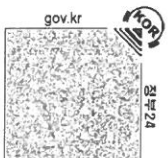


본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 : 1754-9577-0105-5694



토지 대장

고유번호	4376037028-10088-0001		
토지소재	충청북도 괴산군 청안면 안곡리		
지번	88-1	축척	1:1200

도면번호	7	발급번호	202543760-00454-0720
장번호	1-1	치리시각	09시 15분 20초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		주소		등록번호
			변동원인	변동일자	성명 또는 명칭	등록번호	
(01) 전	*1,686*	(10) 1977년 03월 02일 산 29-4에서 등록전환	2018년 01월 05일	2018년 01월 05일	경기도 용인시 기흥구 동백5로 62, 107동 401호(중동, 성산마을남광하우스토리)	480126-1*****	
			(03) 소유권이전	이남원	이남원	480126-1*****	
		--- 이하 여백 ---					

등급	수정년월일	1984년 07월 01일 수정	1987년 08월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
		78	86	92	98	103	106	109	113
		20,700	21,700	24,100	25,900	24,100	24,200	24,300	용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 8월 12일

충청북도 괴산군



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

