

감정평가서

Appraisal Report

번호	D4-20250109-01
건명	충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)

본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보평가시
확인금융기관 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 당 법인은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



[충청지사] 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송생명3로 184, 제15층 제1504호

TEL: (043)714-3747, FAX: (0505)182-4605

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

송경준

송경준

(주)다안감정평가법인 충청지사장 김남균

(서명 또는 인)

감정평가액

₩12,690,000.-

평가의뢰인

청주지방법원 총주지원
경매3계

감정평가 목적

법원경매

제출처

청주지방법원 총주지원 경매3계

소유자
(대상업체명)

이승미 외 6명

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목록
표시근거

귀제시목록 등

기준시점

조사기간

작성일자

2025.01.13.

2025.01.13.

2025.01.21.

감정평가

공부(公簿) (의뢰)

사정

감정평가액

종류

면적 또는 수량

종류

면적 또는 수량

단가(원/㎡)

금액(원)

토지

94.0㎡

토지

94.0㎡

135,000

12,690,000

내용

합계

₩12,690,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다.

심사자 : 감정평가사

김남균

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	충청북도 음성군 생극면 관성리	528-4	대	계획관리지역	94.0	7.83	135,000	1,057,500	박소연의 지분(1/12)
						7.83	135,000	1,057,500	성정례의 지분(1/12)
						47.0	135,000	6,345,000	안동구의 지분(6/12)
						7.83	135,000	1,057,500	이승미의 지분(1/12)
						7.83	135,000	1,057,500	장미라의 지분(1/12)
						7.83	135,000	1,057,500	장종엽의 지분(1/12)
						7.83	135,000	1,057,500	정난희의 지분(1/12)
합 계							₩ 12,690,000.-		

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 평가의 대상은 충청북도 음성군 생극면 관성리에 소재하는 부동산(토지)으로서 청주지방법원 충주지원의 공유물 분할을 위한 법원경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

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

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 2025년 01월 13일로 하였음.

4. 실지조사 및 내용

본 건의 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사일은 2025년 01월 13일이며, 대상물건의 현황 등을 조사, 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상부동산의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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)인 "시장가치"로 평가하였음.

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건 위치확인은 지적도 및 현장조사에 의하여 확인하였음.
- ② 대상물건의 면적, 이용상황 등을 조사한 결과, 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ③ 대상토지 지상에 벽 및 구조물 등이 위치하나, 건축물대장상 건축물 등의 소유주가 공유자 중 한명이고 본 평가의 목적 등을 고려하여 귀 의뢰기관과 협의하에 구조물은 제외하고 토지만을 감정평가하였음.

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 대상물건 개요

1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	생극면 관성리	528-4	대	94.0	계획관리지역	69,300	-

2. 토지이용계획

일련 번호	소재지	지번	내용
1	생극면 관성리	528-4	계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형) 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법)

3. 대상물건 요향

별지 1. 감정평가요향표 참조

4. 대상물건 위치

별지 2. 위치도 참조

5. 대상물건 지적개황도

별지 3. 지적개황도 참조

6. 현황 사진

별지 4. 사진용지 참조

III 감정평가 방법

1. 감정평가 방식 개요

□ 원가방식 (Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

□ 비교방식 (Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제9호에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

□ 수익방식 (Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가 기준

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야한다.
 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: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 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, 이용상황별 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 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

□ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

IV 토지 감정평가액 산출 및 결정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로	형상/지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	생극면 관성리 524-2	대	605.0	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	70,800	-

※ 2024.01.01. 기준일

다. 시점수정

비교표준지	시군구 (산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A	충청북도 음성군 (2024.01.01. ~ 2025.01.13.)	계획관리	1.02602	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.510 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.061 $(1 + 0.02510) * (1 + 0.00061 * 44/30)$ ≈ 1.02602

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장하여 적용함.

라. 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 접근성, 용도지역 및 주변환경 등 제반 지역요인이 대등하다고 판단됨. (1.000)

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 비교표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 접면 너비 및 깊이	0.90	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누 계			0.900	-

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 산정 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누 16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

2) 인근지역 및 동일수급권 가격자료

가) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 Kapa Hub)

기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	관성리 5	공장 용지	990.0	계획관리	세로(가)	담 보	2022.07.18.	142,000	-
2	관성리 553-2	주유소 용지	2,338.0	계획관리	세로(가)	시가참고	2021.06.03.	162,000	-
3	관성리 419-2	임야	4,889.0	계획관리	소로한면	법원경매	2022.03.24.	151,000	현황 나지
4	관성리 5-1	공장 용지	9,702.0	계획관리	세로(가)	담 보	2024.08.08.	150,000	-

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래내용	거래금액 (원)		거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
						거래금액 (원)	건물 산출가 (원)			
1	생극면 관성리 500-2	대	638.0	계획관리	토지·건물 일괄거래	110,000,000	18,016,667	2023.03.29.	144,175	-
2	금왕읍 호산리 137-1외	대	828.0	계획관리	토지·건물 일괄거래	200,000,000	81,840,000	2023.09.17.	142,705	-

※ 거래사례 2는 2개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐있는 토지이나 농림지역의 면적이 과소하여 계획관리지역의 거래로 판단하였음.

3) 사례 선정

비교표준지와 인근지역에 위치한 상기 평가선례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 다음의 사례를 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

표준지 기호	선정 사례 기호
A	거래사례 1

※ 선정 거래사례 건물가격 산출내역

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래내용	거래금액 (원)		거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
						거래금액 (원)	건물 산출가 (원)			
1	생극면 관성리 500-2	대	638.0	계획관리	토지·건물 일괄거래	110,000,000	18,016,667	2023.03.29.	144,175	-
① 일괄 거래금액 : 110,000,000원 ② 건물가격 계산 기타조적구조 주택 (1969 사용승인) 1,500,000원/㎡ × 5년/45년 × 108.1㎡ = 18,016,667원 ③ 적용 토지단가 : (①-②) ÷ 638.0㎡ ≒ 144,175원/㎡										

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 격차율 산정

- 비교표준지 A (거래사례 1)

① 기준시점 비교표준지 가격

비교표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (원/㎡)
A	70,800	1.02602	72,642

② 사례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (원/㎡)
A	거래사례 1	144,175	1.04126	1.000	1.000	1.000	150,124
시점수정	2023.03.29. ~ 2025.01.13. 충청북도 음성군 계획관리지역 지가변동률						
사정보정	별도의 사정개입은 포착되지 않음.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근 지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	가로조건 : 상호 대등함. 접근조건 : 상호 대등함. 환경조건 : 상호 대등함. 획지조건 : 상호 대등함. 행정조건 : 상호 대등함. 기타조건 : 상호 대등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

③ 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	기준시점의 비교표준지 가격(①)	사례 기준 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=②/①)
A	거래사례 1	72,642	150,124	2.066

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인 보정율의 결정 및 적정성 검토

가) 격차율의 적정성 검토

상기 제시한 인근지역의 평가사례, 거래사례 및 전반적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때, 기준시점 비교표준지 단가와 사례기준 비교표준지 단가의 격차율은 적정하다고 판단됨.

따라서 본 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 상기 산식에 따른 격차율과 부동산경기상황, 인근 유사 토지의 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

나) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.066	2.06

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	소재지	표준지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	생극면 관성리 528-4	A	70,800	1.02602	1.000	0.900	2.06	134,679	1,210,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
1	생극면 관성리 528-4	135,000	94.0	12,690,000	-
합 계				12,690,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{matrix} \text{거래사례} \\ \text{토지단가} \\ (\text{원}/\text{㎡}) \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{사정보정} \\ \times \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \\ \times \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \times \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ = \end{matrix} \begin{matrix} \text{대상토지} \\ \text{평가단가} \\ (\text{원}/\text{㎡}) \end{matrix}$$

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 사례를 아래와 같이 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래내용	거래금액 (원)		거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
						거래금액 (원)	건물 산출가 (원)			
2	금왕읍 호산리 137-1외	대	828.0	계획관리	토지·건물 일괄거래	200,000,000	81,840,000	2023.09.17.	142,705	-
						110,000,000				
① 일괄 거래금액 : 110,000,000원 ② 건물가격 계산 경량철골구조 주택 (2005.09.13. 신축) $1,600,000\text{원}/\text{㎡} \times 22\text{년}/40\text{년} \times 93\text{㎡} = 81,840,000\text{원}$ ③ 적용 토지단가 : $(\text{①}-\text{②}) \div 828.0\text{㎡} \approx 142,705\text{원}/\text{㎡}$										

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

상기 거래사례는 별다른 사정개입이 없다고 판단됨. (1.000)

라. 시점수정치 결정

거래 사례	시 군 구 및 용도지역 (산 정 기 간)	시점수정치	비 고
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.273
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.267
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.344
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.282
			2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.510
2	충청북도 음성군 계획관리지역 (2023.09.17. ~ 2025.01.13.)	1.03653	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.061
			$\begin{aligned} & (1 + 0.00273 * 14/30) * (1 + 0.00267) * \\ & (1 + 0.00344) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.02510) * \\ & (1 + 0.00061 * 44/30) \\ & \approx 1.03653 \end{aligned}$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장하여 적용함.

마. 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 접근성, 용도지역 및 주변환경 등 제반 지역요인이 대등하다고 판단됨.
 (1.000)

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 거래사례 2]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.03	인근환경 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상 접면 너비 및 깊이	0.90	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	상호 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누 계			0.927	-

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	소재지	거래사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	상당구 영운동 169-8	2	142,705	1.000	1.03653	1.000	0.927	137,120	140,000

아. 다른 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

일련 번호	소재지	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
1	상당구 영운동 169-8	137,000	94.0	12,878,000	-
합 계				12,878,000	-

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액 결정

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	12,690,000	12,878,000
합 계	12,690,000	12,878,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지 평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 (2024타경36219)
감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구 분	감정평가액 (원)	비 고
토 지	12,690,000	-
합 계	12,690,000	-

2. 결정의견

인근 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 등	8. 임대관계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시외 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 충청북도 음성군 생극면 관성리 “관말공원” 서측 인근에 소재하며, 주위는 주택 등이 위치하는 주거지역으로 전반적인 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입 가능하며, 대중교통여건 등을 종합적으로 고려할 때, 전체적인 교통상황은 보통임.

3. 형상 및 이용상황

인접토지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 현황 주택 건물 부지임.

4. 인접 도로상태

대상물건 동측으로 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 기타 공법관계

계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형) 가축사육제한구역(2024-10-25)(일부 제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설설치제한지역(물환경보전법)

6. 제시외 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계

-

9. 기타 참고사항

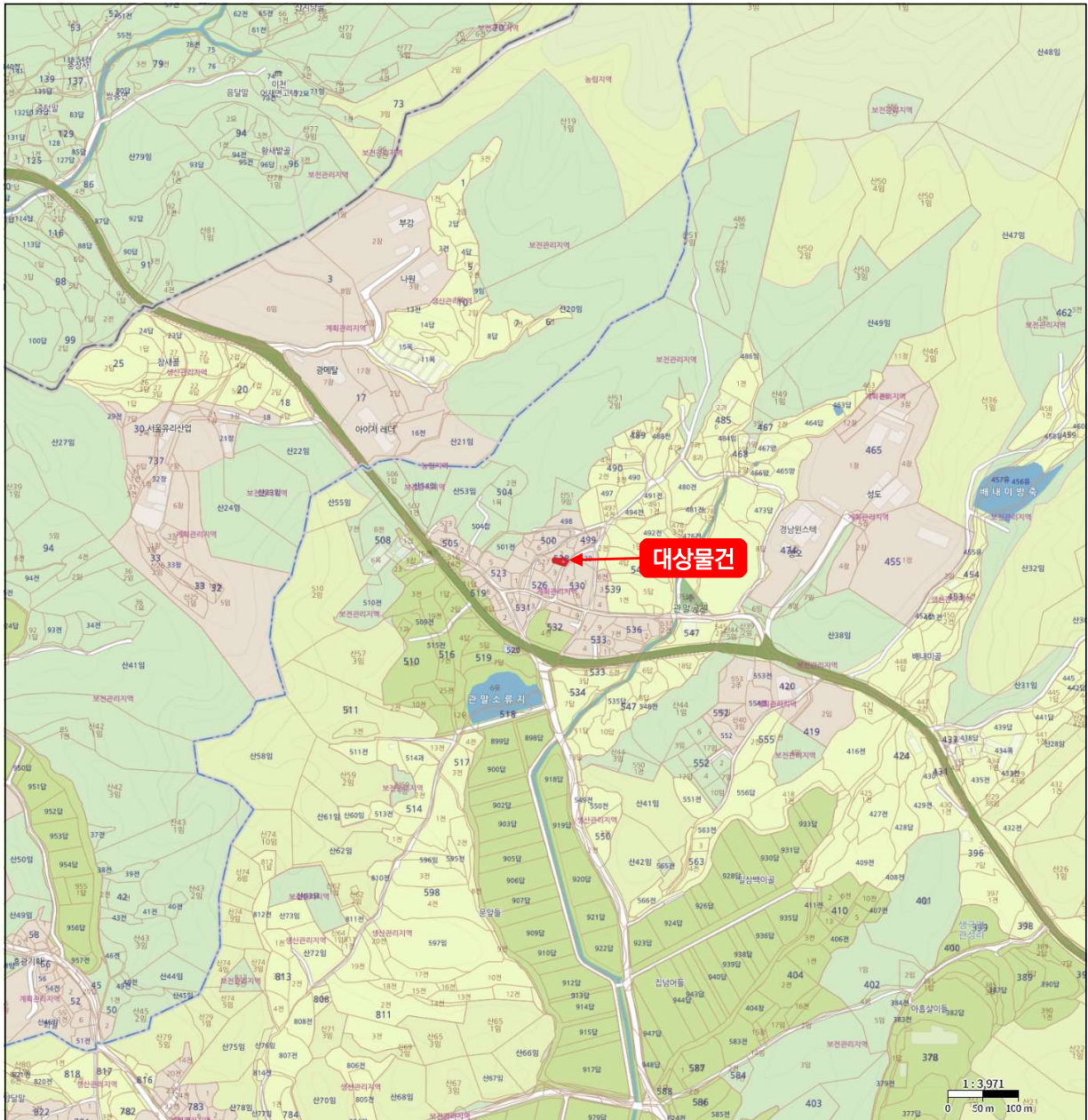
-

별지 2.
위치도



대상물건
소재지

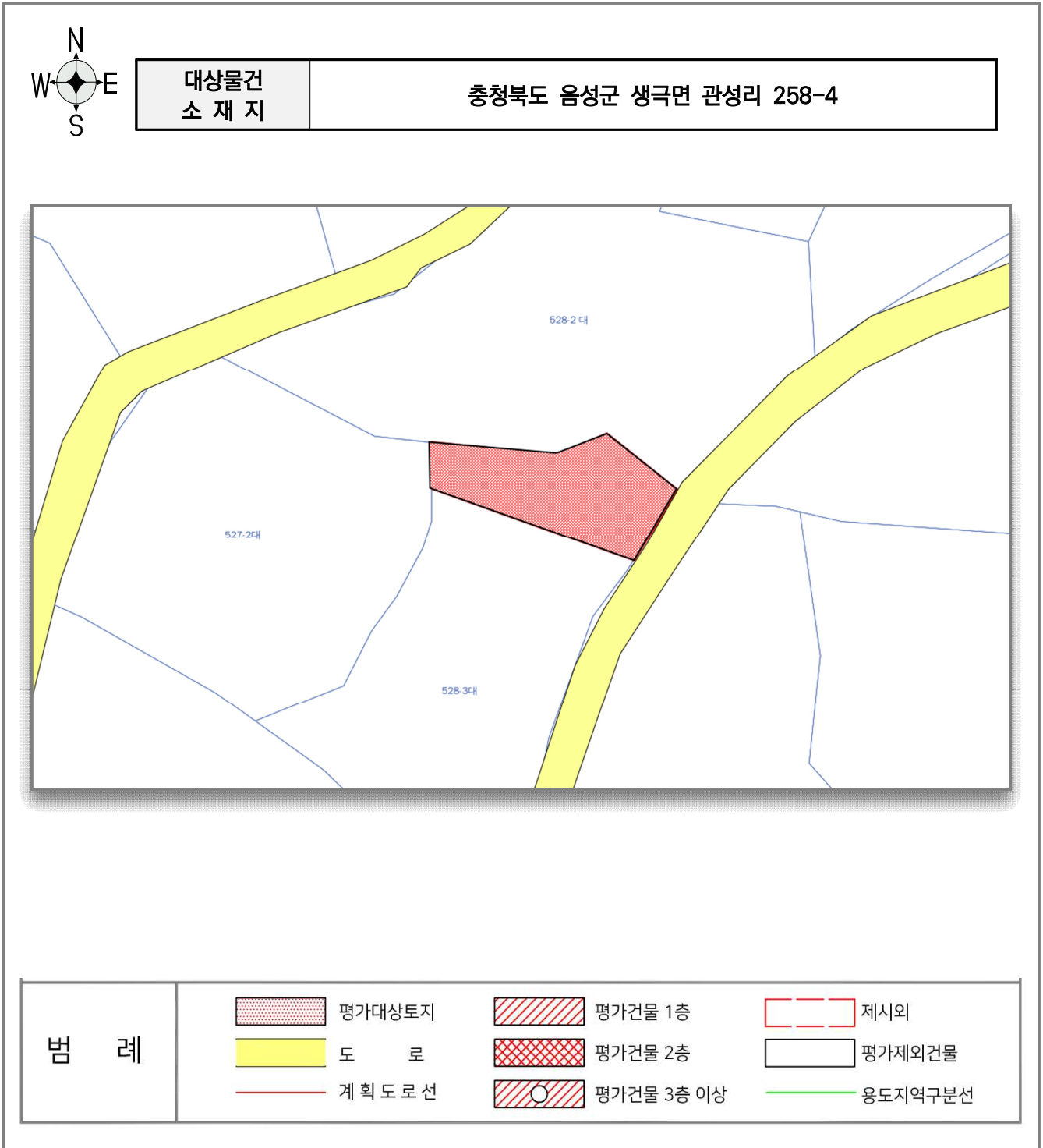
충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4



별지 2.
위 치 도



별지 3.
지 적 개 황 도





[대상물건 전경]



[대상물건 전경]



[대상 주위환경]



[대상 주위환경]

수수료 청구서

감정평가서번호 : D4-20250109-01

청주지방법원 총주지원 경매 3계 귀하

감정평가수수료 : ₩495,000.-

2024타경36219(2025.01.07.)을 통해 의뢰하신 『이승미 외 1명 소유물건(2024타경36219)』의 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구금액-

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	기본수수료
나. 여비	149,600	충청북도 음성군 생극면
물건조사비	-	-
공부발급비	4,000	-
기타실비	7,000	-
특별용역비	-	-
합계	450,000	※ 합계에서 1,000원 미만 절사함.
부가가치세	45,000	
총계	495,000	
기납부착수금	-	기납부착수금
정산청구액	₩495,000 -	총계 - 기납부착수금

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

국민은행 455801-04-421354 / 예금주:주식회사 다안감정평가법인 충청지사



(주)다안감정평가법인

DAAN APPRAISAL CORPORATION



충청지사장 김 남 균

(TEL: 043-714-3747 FAX: 0505-182-4605)

[공급자(사업자)등록번호 : 159-85-03081]



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1545-1996-465642

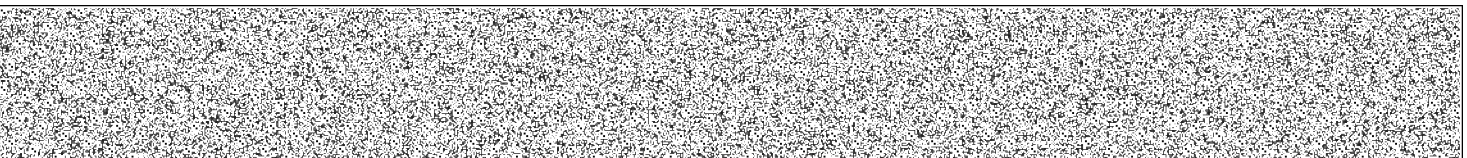


[토지] 충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1997년5월7일	충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4	대	94㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 24일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1993년9월9일 제13539호	1984년5월15일 매매	소유자 박춘석 641222-***** 인천시 북구 계산동 912-30 법률제4502호에 의한 등기 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 05월 24일 전산이기
2	소유권이전	2018년10월16일 제28118호	2018년9월6일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 2분의 1 하상윤 670303-***** 충청북도 음성군 생극면 일생로 448 지분 2분의 1 박길상 980831-***** 충청북도 음성군 생극면 일생로 448
3	2번하상윤지분강제 경매개사결정	2022년3월3일 제5336호	2022년3월3일 청주지방법원 충주지원의 강제경매개사결 정(2022타경469)	채권자 주식회사우리카드 110111-5101839 서울특별시 중로구 중로1길 50 (중학동,더케이트원타워)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

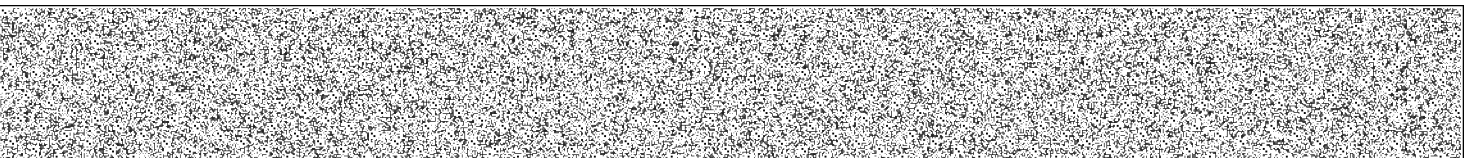


발행번호 154202154051950150109640910TA0656129EY214259321112

발급확인번호 AANR-CRHT-6422

발행일 2025/01/09

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	공유자전원지분전부 이전	2022년6월28일 제16310호	2010년3월12일 시효취득 (청주지방법원 충주지원 2022가단20576)	소유자 안동구 381019-***** 충청북도 음성군 생극면 일생로355번길 21-7
4-1	4번소유권경정	2023년4월14일 제7865호	2023년4월11일 강제경매로 인한 매각	목적 2번박길상지분전부이전 공유자 지분 2분의 1 안동구 381019-***** 충청북도 음성군 생극면 일생로355번길 21-7
5	2번하상윤지분전부 이전	2023년4월14일 제7865호	2023년4월11일 강제경매로 인한 매각	공유자 지분 12분의 1 이승미 910310-***** 충청남도 천안시 동남구 통정8로 18, 202호 (신방동) 지분 12분의 1 성정례 660401-***** 대전광역시 서구 대덕대로 150, 103동 1106호 (갈마동, 큰마을아파트) 지분 12분의 1 장미라 691217-***** 충청남도 천안시 동남구 청당4로 60, 101동 603호 (청당동, 청당동한양수자인블루시티) 지분 12분의 1 박소연 591016-***** 충청남도 천안시 서북구 공원로 176, 303동 405호 (불당동, 천안불당 시티프라디움3차) 지분 12분의 1 정난희 600826-***** 충청남도 천안시 동남구 청당2길 118, 113동 1503호 (청당동, 청당마을벽산블루밍아파트) 지분 12분의 1 장종엽 491018-***** 충청남도 아산시 배방읍 배방로 58-43, 105동 1406호 (배방한성필하우스)
6	3번강제경매개시결 정등기말소	2023년4월14일 제7865호	2023년4월11일 강제경매로 인한 매각	



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	임의경매개시결정	2024년12월30일 제28282호	2024년12월30일 공유물분할을위 한경매개시결정 (2024타경36219)	채권자 이승미 910310-***** 천안시 동남구 풍세면 풍세산단로 290, 113동 1801호(보성리, 천안한양수자인에코시티) 성정례 660401-***** 대전 서구 대덕대로 150, 103동 1106호 (갈마동, 큰마을아파트) 장미라 691217-***** 천안시 동남구 청당4로 60, 101동 603호 (청당동, 청당동한양수자인블루시티) 박소연 591016-***** 천안시 서북구 공원로 176, 303동 405호(불당동, 천안불당시티프라디움3차) 정난희 600826-***** 천안시 동남구 청당2길 118, 113동 1503호 (청당동, 청당벽산블루밍아파트) 장종엽 491018-***** 아산시 배방읍 배방로 58-43, 105동 1406호 (공수리, 배방한성필하우스)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 청주지방법원 음성등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 9일

법원행정처 등기정보중앙관리소

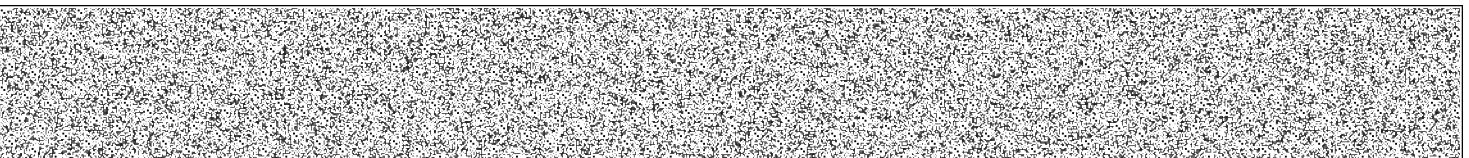
전산운영책임관



* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1545-1996-465642

[토지] 충청북도 음성군 생극면 관성리 528-4 대 94㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주소	순위번호
박소연 (공유자)	591016-*****	12분의 1	충청남도 천안시 서북구 공원로 176, 303동 405호 (불당동, 천안불당 시티프라디움3차)	5
성정례 (공유자)	660401-*****	12분의 1	대전광역시 서구 대덕대로 150, 103동 1106호 (갈마동, 큰마을아파트)	5
안동구 (공유자)	381019-*****	12분의 6	충청북도 음성군 생극면 일생로355번길 21-7	4, 4-1
이승미 (공유자)	910310-*****	12분의 1	충청남도 천안시 동남구 통정8로 18, 202호 (신방동)	5
장미라 (공유자)	691217-*****	12분의 1	충청남도 천안시 동남구 청당4로 60, 101동 603호 (청당동, 청당동한양수자인블루시티)	5
장종엽 (공유자)	491018-*****	12분의 1	충청남도 아산시 배방읍 배방로 58-43, 105동 1406호 (배방한성필하우스)	5
정난희 (공유자)	600826-*****	12분의 1	충청남도 천안시 동남구 청당2길 118, 113동 1503호 (청당동, 청당마을벽산블루밍아파트)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임의경매개시결정	2024년12월30일 제28282호	채권자 이승미외 5명	박소연 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4377036024-10528-0004		
토지소재	충청북도 음성군 생극면 관성리		
지번	528-4	축척	1:1200

도면번호	21	발급번호	202543770-00562-2285
장 번호	2-1	처리시각	11시 28분 22초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(08) 대	*94*	(21) 1997년 04월 04일 528-3번에서 분할	1993년 09월 09일	인천시 북구 계산동 912-30			641222-1*****	
			(03)소유권이전	박춘석				
		--- 이하 여백 ---	2018년 10월 16일	충청북도 음성군 생극면 일생로 448			670303-2*****	
			(03)소유권이전	하상윤 외 1인				
			2022년 06월 28일	충청북도 음성군 생극면 일생로355번길 21-7			381019-1*****	
			(03)소유권이전	안동구				
			2023년 04월 14일	충청북도 음성군 생극면 일생로 448			670303-2*****	
			(29)소유권경정	하상윤 외 1인				
등기수정 년월일	1994. 01. 01. 수정							
토지등급 (기준수량등급)	118							
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	57700	61100	64000	67900	73200	68300	69300	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 9일

충청북도 음성군



◆ 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 할 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	4377036024-10528-0004			도면번호	21	발급번호	202543770-00562-2285	
토지소재	충청북도 음성군 생극면 관성리			장 번호	2-2	처리시각	11시 28분 22초	
지 번	528-4	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지 목	면 적 (m ²)	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인		성 명 또는 명 칭		등 록 번 호	
			2023년 04월 14일		충청남도 천안시 동남구 통정8로 18, 202호 (신방동)			
			(03)소유권이전		이승미 외 6인		910310-2*****	
					--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 9일

충청북도 음성군



◆ 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)을 하실 수 있습니다.

공유지 연명부

고유번호	4377036024-10528-0004		장 번호	1	
토지소재	충청북도 음성군 생극면 관성리	지번	528-4	비고	
순번	변동일자	소유권지분	소유자		
	변동원인		주소		등록번호 성명 또는 명칭
000004	2023년 04월 14일	1/2	충청북도 음성군 생극면 일생로355번길 21-7		381019-1*****
	(29)소유권경정				안동구
000005	2023년 04월 14일	1/12	충청남도 천안시 동남구 통정8로 18, 202호 (신방동)		910310-2*****
	(03)소유권이전				이승미
000006	2023년 04월 14일	1/12	대전광역시 서구 대덕대로 150, 103동 1106호 (갈마동,큰마을아파트)		660401-2*****
	(03)소유권이전				성정례
000007	2023년 04월 14일	1/12	충청남도 천안시 동남구 청당4로 60, 101동 603호 (청당동,청당동한양수자인블루시티)		691217-2*****
	(03)소유권이전				장미라
000008	2023년 04월 14일	1/12	충청남도 천안시 서북구 공원로 176, 303동 405호 (불당동,천안불당 시티프라디움3차)		591016-2*****
	(03)소유권이전				박소연
000009	2023년 04월 14일	1/12	충청남도 천안시 동남구 청당2길 118, 113동 1503호 (청당동,청당마을벽산블루밍아파트)		600826-2*****
	(03)소유권이전				정난희
000010	2023년 04월 14일	1/12	충청남도 아산시 배방읍 배방로 58-43, 105동 1406호 (배방한성필하우스)		491018-2*****
	(03)소유권이전				장종엽
			--- 이하 여백 ---		

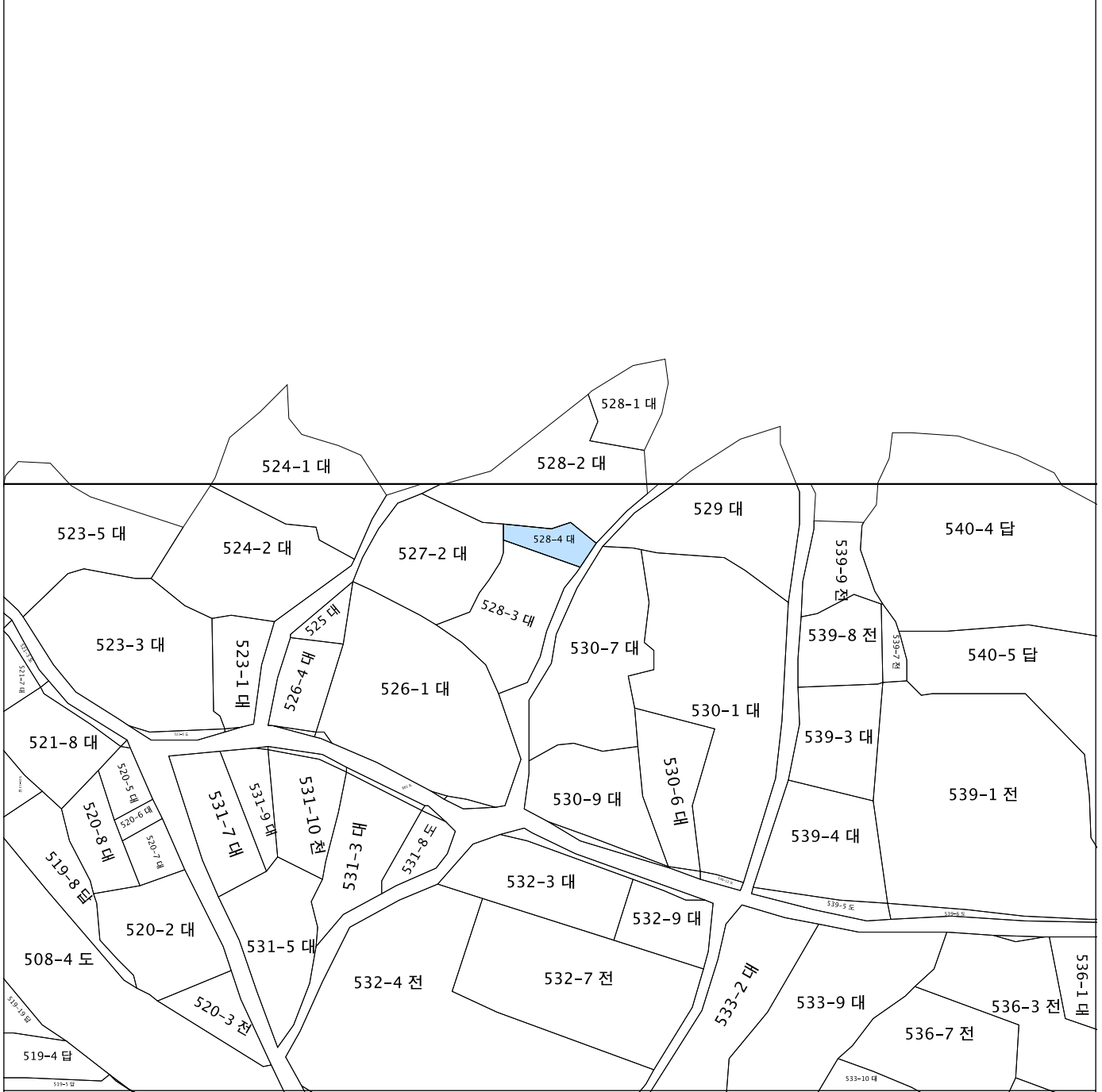
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1736-3898-5631-3104

지적도 등본

발급번호	202543770005622295	처리시각	11시 30분 31초	발급자	정부24
토지소재	충청북도 음성군 생극면 관성리	지번	528-4번지	축척	등폭:1/1200 출력:1/1200



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

2025년 01월 09일

충청북도 음성군



◆ 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.

발급번호 : 202543770005622293

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 09

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	다안감정평가법인	주소	서울특별시 강서구 마곡서로 158,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	충청북도 음성군 생극면 관성리		528-4	대	94.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(2024-03-15)(주거형) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					법례
					<ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 생산관리지역 보전관리지역 성장관리계획구역 배출시설설치제한지역 가축사육제한구역 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 01/ 09</p> <p style="text-align: center;">충청북도 음성군수</p>					<p>축척 1/900</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>

발급번호 : 202543770005622293

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 01/ 09

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>