

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 네오스엠(제3취득자)  
소유물건(2024타경60655)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관  
최정진

감정평가서번호: 한강 제B202411-03008

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)한강감정평가법인 충남지사



# 회 보 서

우)32263 충청남도 홍성군 상하천로(홍북읍) 31, 국제아르페온1차 319호

TEL. 041-634-4308  
FAX. 041-901-4308

문서번호 : 한강 제B202411-03008

시행일자 : 2024-12-05

수 신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간 번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024. 11. 25자 귀 제 『2024타경60655』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 네오스엠(제3취득자) 소유물건(2024타경60655)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인

충남지사

지사장 김진일



# 수수료 청구서

( 전화: 041-634-4308, FAX: 041-901-4308 )

문서번호 : 한강 제B202411-03008

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.25 자 귀 제 『 2024타경60655 』 호로

의뢰하신 『 주식회사 네오스엠(제3취득자) 소유물건(2024타경60655) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실	여비	140,600
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비	소계	148,600
특별용역비	-	
공급가액	438,000	1,000원 미만 절사
부가세	43,800	
합계	481,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	481,800	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 총남지사

지사장 김진일



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.  
(주)감정평가법인



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김진일

*김진일*



(주)한강감정평가법인 충남지사 지사장 김진일

(서명도날인)



감정평가액	일천오백이십만원정(₩15,200,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 네오스엠(제3취득자) (2024타경60655)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 04	2024. 11. 28 ~ 2024. 12. 04	2024. 12. 04

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	304	토지	304	50,000	15,200,000
	이	하	여	백		
합계						₩15,200,000

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

심사자 : 감정평가사  
최서정

*최서정*



심사확인

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 태안군 남면 신장리 소재 "청산수목원" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대전지방법원 서산지원의 경매(2024타경60655) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	공시지가 (2024년) (원/㎡)	비고
1	충청남도 태안군 남면 신장리	15-87	임야	304.00	계획관리지역	16,900	-

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 04일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2024년 11월 28일 ~ 2024년 12월 04일에 현황 등을 조사하고 제반 자료를 수집 및 분석함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거함.
- (2) 본건은 공부상 지목이 "임야"이나, 현황 "전"으로 이용중인바, 이를 감안하여 평가하였음.
- (3) 본건의 정확한 위치 및 면적, 경계확인 등 측량을 요하는 사항으로 업무진행 시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가방식

「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 공시지가 기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### (2) 토지의 감정평가방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 법령에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 2) 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 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 감정평가방법을 말함.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 감정평가액

### (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 비교표준지의 선정

##### ① 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호

비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것

「감정평가 실무기준」 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

##### ② 표준지 및 공시지가

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	충청남도 태안군 남면 신장리	산9	임야	9,917.00	자연림	계획관리	세로(불)	사다리 평지	17,500

##### ③ 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 상기 표준지 기호 "A"를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

기호	용도지역	기간	지가변동률	비고
A	충청남도 태안군 계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.12.04	0.526%	충청남도 태안군 (24.01.01~24.12.04) (계획관리)  2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.453 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.066  $(1 + 0.00453) * (1 + 0.00066 * 34/31)$ = 1.00526

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ 일련번호 (1) / 비교표준지 A

구분			격차율		비교내용
조건	임야지대 비교항목	세항목	표준지	대상지	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	0.92	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.45	본건은 비교표준지 대비 지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치, 경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국.도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치(누계)			1.000	1.334	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-30538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정의 필요성

대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의} \\ \text{요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가격 (비교사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ③ 인근 비교사례

#### ■ 평가선례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
(a)	충청남도 태안군 남면 달산리	**	임야	계획관리	48,100	법원경매	2024.06.24	-

### ④ 적용사례의 선정

비교표준지와 비교가능성이 높은 상기 기호 "(a)" 비교사례를 선정하여 그 밖의 요인을 산정함.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

### ■ 비교표준지 A

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례 (a)	48,100	1.00335	1.000	0.770	37,161	2.112
비교표준지 A	17,500	1.00526	-	-	17,592	

\*1시점수정(2024.06.24~2024.12.04 충청남도 태안군 계획관리지역 지가변동률) : 1.00335

\*2지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함(1.000)

\*3개별요인

가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
-	1.10	0.70	-	1.00	1.00	0.770

비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

그 밖의 요인은 인근의 적정한 가격수준 및 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 비교사례 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.11

## 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	17,500	1.00526	1.000	1.334	2.11	49,517	50,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 인근 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
								비고
㉠	충청남도 태안군 남면 달산리	**	임야	계획관리	100,000,000	1,488.00	67,204	2023.08.18
								토지만거래

### 2) 거래사례의 선정

인근지역의 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 지리적 위치 등 비교가 능성이 높은 상기 거래사례 "㉠"를 비교사례로 선정함.

### 3) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 시점수정

기호	용도지역	기간	지가변동률	비고
㉠	충청남도 태안군 계획관리지역	2023.08.18 ~ 2024.12.04	0.818%	충청남도 태안군 (23.08.18~24.12.04) (계획관리)  2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.013 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.068 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.080 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.052 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.085 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.453 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.066  $(1 + 0.00013 * 14/31) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00453) * (1 + 0.00066 * 34/31)$ = 1.00818

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

■ 일련번호 (1) / 거래사례 ㉠

구분			격차율		비교내용
조건	임야지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
접근 조건	교통의 편부	인근지역과의 접근성	1.00	0.60	본건은 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.30	본건은 사례 대비 지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사			
		경사면의 위치, 경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함.
		기타			
개별요인비교치(누계)			1.000	0.780	-

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래 사례	사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	㉠	67,204	1.000	1.00818	1.000	0.780	52,848	53,000

## (3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 1) 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	50,000	53,000	50,000

### 2) 토지 감정평가액의 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사  
례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되며, 「감정평가 및 감정평가사에  
관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가  
액으로 토지단가를 결정함.

### 3) 토지 감정평가액

일련번호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	304.00	50,000	15,200,000
합계	304.00	-	15,200,000

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토지 (원)
15,200,000

### 2. 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 제 관계법령 등에 의거하여 대상물건을 적정하게 평가하였음.

- 끝 -

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	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.	충청남도 태안군 남면 신장리	15-87	임야	계획관리지역	304.00	304.00	50,000	15,200,000	현황 "전"
	합 계			이	하	여	백	₩15,200,000.-	

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 태안군 남면 신장리 소재 "청산수목원" 북서측 인근에 위치하고, 주위환경은 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 제반차량으로 접근이 가능하고, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로서, 현황 "전"으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 인접지를 통하여 접근이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

일련번호 (1) : 공부상 지목이 "임야"이나, 현황 "전"으로 이용중임.

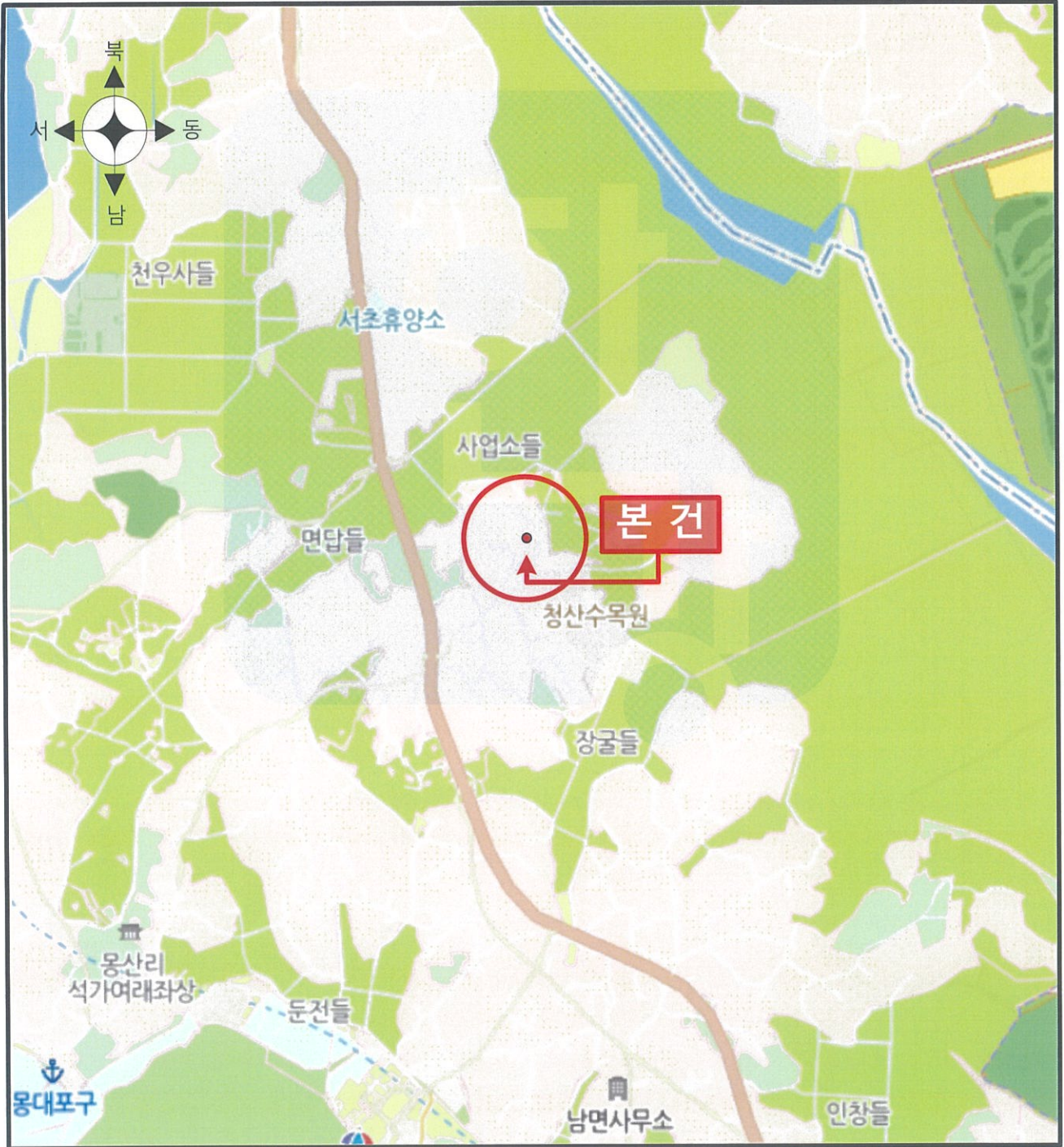
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역 위치도

소재지

충청남도 태안군 남면 신장리 15-87



# 상세위치도

소재지

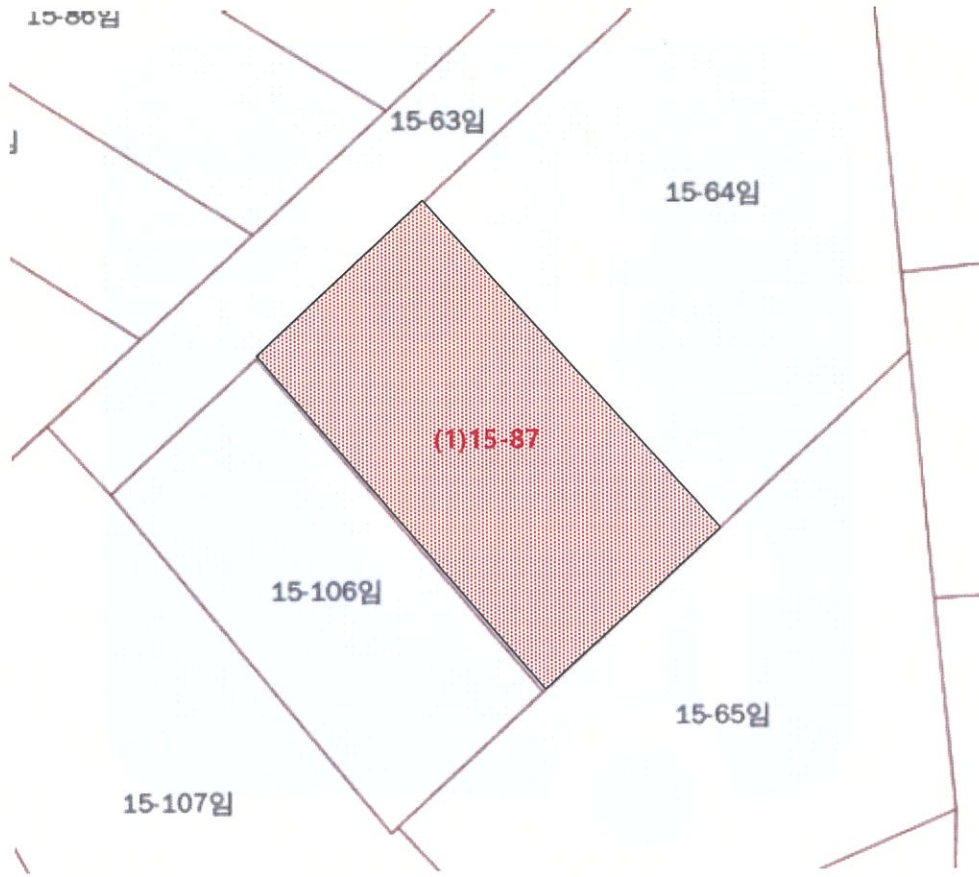
충청남도 태안군 남면 신장리 15-87



# 지 적 도



No Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물
		기타선				

# 사 진 용 지



일련번호 (1) 전경1



일련번호 (1) 전경2

# 사 진 용 지



일련번호 (1) 전경3



일련번호 (1) 전경4

# 사 진 용 지



주위 전경1



주위 전경2



발급번호 : 202444825004852267

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 11/ 25

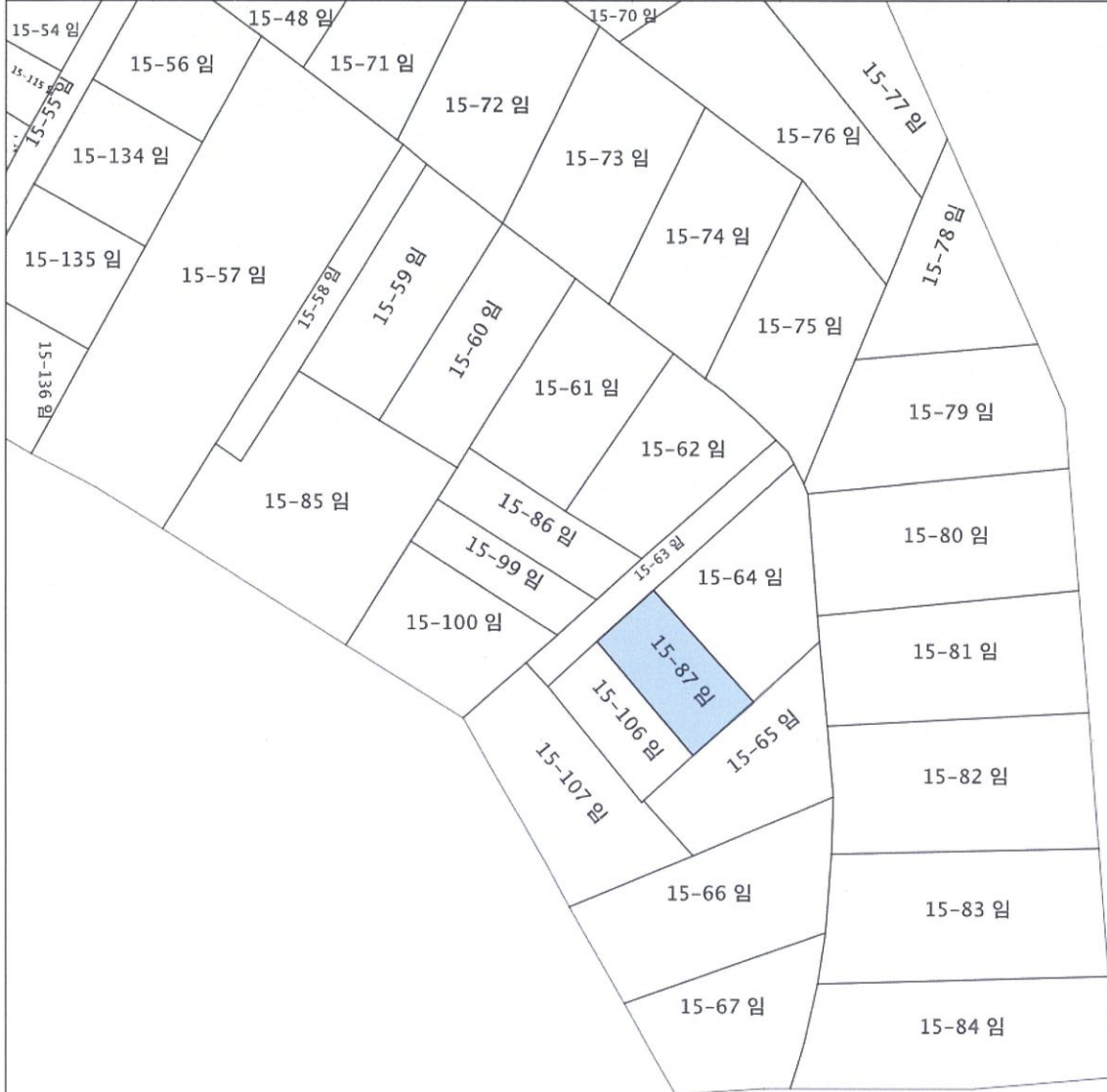
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<p>지역·지구등에 서의 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>



문서확인번호 : 1732-5017-4423-0453

### 지적도 등본

발급번호	202444825004852273	처리시각	11시 53분 32초	발급자	정부24
토지소재	충청남도 태안군 남면 신장리	지번	15-87번지	축척	동북: 1/1200 출력: 1/1200



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

2024년 11월 25일

충청남도 태안군



◆ 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 : 1732-5015-5436-7602

# 토지 대장

고유번호	4482532023-10015-0087		
토지소재	충청남도 태안군 남면 신장리		
지번	15-87	축척	1:1200

도면번호	28	발급번호	202444825-00485-2251
장번호	2-1	처리시각	11시 50분 13초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		소유자		주소		등록번호
			변동 일자	변동 원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호					
(05)	*1217*	(21) 2017년 08월 07일	2017년 07월 05일	대전광역시 서구 둔산남로 100, 4층(탄방동, 우성빌딩)							
임야		15-84번에서 분할	(03) 소유권이전	주식회사에이치알							160111-0*****
(05)	*304*	(20) 2020년 10월 12일	2018년 10월 17일	(04) 주소변경	경기도 수원시 팔달구 아주로 9, 501호(우만동, 용성빌딩)						160111-0*****
임야		분할되어 본번에 -106, -107을 부합	2018년 10월 17일	(03) 소유권이전	경기도 수원시 영통구 동수원로 448, 105동 104호(매탄동, 현대아파트)						761120-1*****
		--- 이하 여백 ---	2018년 10월 17일	(03) 소유권이전	경기도 수원시 영통구 동수원로 448, 105동 104호(매탄동, 현대아파트)						761120-1*****
등기수정 년월일											
토지등기 (기준수확양증급)											
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/㎡)	13900	14700	15900	17900	18800	17100	16900				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2024년 11월 25일

충청남도 태안군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(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.





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 토지 [제출용] -

고유번호 1651-2017-002678



[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87

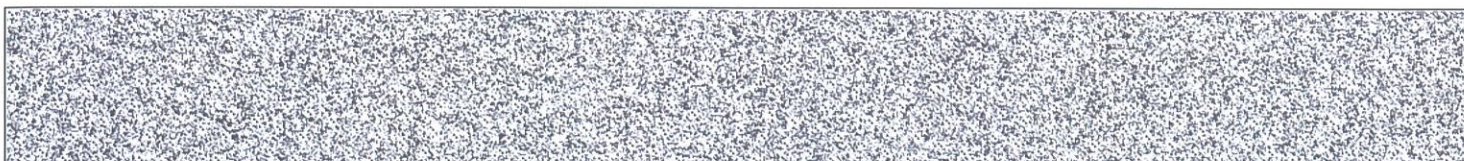
### 【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	<del>2017년8월7일</del>	<del>충청남도 태안군 남면 신장리 15-87</del>	임야	<del>1217㎡</del>	<del>분할로 인하여 충청남도 태안군 남면 신장리 15-64에서 이기</del>
2	2020년10월12일	충청남도 태안군 남면 신장리 15-87	임야	304㎡	분할로 인하여 임야 268㎡를 충청남도 태안군 남면 신장리 15-106, 임야 645㎡를 동소 15-107에 이기

### 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (진 25)	공유자전원지분전부 이전	2017년7월5일 제13831호	2017년5월21일 매매	소유자 주식회사에이치알 160111-0446107 <del>대전광역시 서구 둔산남로 100, 4층(탄방동, 우성빌딩)</del> 매매목록 제2017-764호
				분할로 인하여 순위 제1번 등기를 충청남도 태안군 남면 신장리 15-64에서 이기 접수 2017년8월7일 제16374호
1-1	1번등기명의인표시 변경		2018년6월18일 본점이전	주식회사에이치알의 주소 경기도 수원시 팔달구 아주로 9, 501호(우만동, 용성빌딩) 2018년10월17일 부기
2	소유권일부이전	2018년10월17일 제20703호	2018년10월11일 매매	공유자 지분 1217분의 116 심상일 761120-***** 경기도 수원시 영통구 동수원로 448, 105동 104호(매탄동, 현대아파트) 매매목록 제2018-1170호

[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.



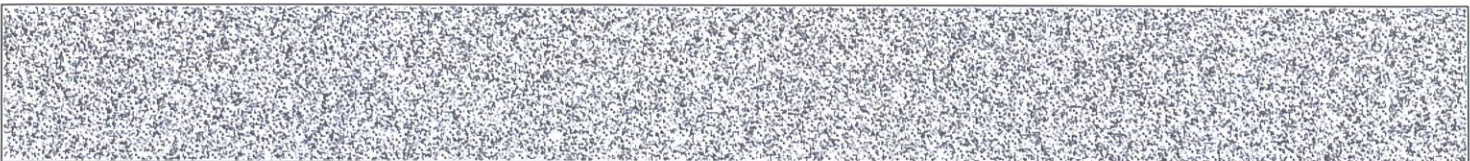
발행번호 16520216501204111010170251IBK002613726317806021112

발급확인번호 AANN-ZMBR-6788

발행일 2024/11/25

[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	1번주식회사에이치알지분1217분의1101중 일부(1217분의152)이전	2018년10월25일 제21295호	2018년10월24일 매매	공유자 지분 1217분의 152 김지현 810518-***** 경기도 광주시 태봉로 50, 102동 1703호(태전동, 성원아파트) 매매목록 제2018-1207호
4	1번주식회사에이치알지분1217분의949중 일부(1217분의304)이전	2020년2월14일 제2787호	2020년2월12일 매매	공유자 지분 1217분의 304 김동규 670725-***** 경기도 용인시 수지구 죽전로 143, 203동 102호(죽전동, 성현마을우미이노스빌) 매매목록 제2020-177호
5	1번주식회사에이치알지분전부, 2번심상일지분전부, 3번김지현지분전부 이전	2021년4월2일 제7163호	2021년4월1일 공유물 분할	공유자 지분 1217분의 913 김동규 670725-***** 경기도 용인시 수지구 죽전로 143, 203동 102호(죽전동, 성현마을우미이노스빌)
6	소유권이전	2022년11월10일 제20692호	2022년11월8일 매매	소유자 주식회사에이비티산업 284411-0132545 경기도 포천시 내촌면 금강로 2681-9, 나동 거래가액 금65,000,000원
7	가압류	2023년10월27일 제17651호	2023년10월27일 의정부지방법원 포천시법원의 가압류 결정(2023카단1354)	청구금액 금20,470,387 원 채권자 하나카드주식회사 110111-5505354 서울 중구 을지로 66 (을지로2가, 하나금융그룹명동사옥)
8	소유권이전	2023년11월3일 제18006호	2023년10월26일 매매	소유자 주식회사네오스엠 110111-3512773 경기도 김포시 하성면 월하로860번길 133-32 거래가액 금40,000,000원
9	강제경매개시결정(7번가압류의 본압류로의 이행)	2024년11월20일 제17515호	2024년11월20일 대전지방법원서산지원의 강제경매개시결정(2024타경60655)	채권자 하나카드주식회사 110111-5505354 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가)



[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	<del>2022년11월10일</del> <del>제20693호</del>	<del>2022년11월8일</del> <del>설정계약</del>	<del>채권최고액 금50,000,000원</del> <del>채무자 주식회사에이비터산업</del> <del>경기도 포천시 내촌면 금강로 2681-9, 너동</del> <del>근저당권자 주식회사네오스엠 110111-3512773</del> <del>경기도 김포시 하성면 일하로860번길</del> <del>133-32</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2023년11월3일 제18007호	2023년11월3일 혼농	

【 매매 목록 】

목록번호	2017-764			
거래가액	금463,220,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-58	25	2017년5월21일 매매	
2	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-60	25	2017년5월21일 매매	
3	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-61	25	2017년5월21일 매매	
4	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-62	25	2017년5월21일 매매	
5	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-63	25	2017년5월21일 매매	
6	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-64	25	2017년5월21일 매매	

[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
7	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-67	25	2017년5월21일 매매	

목록번호 2018-1170

거래가액 금24,050,000원

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87	2	2018년10월11일 매매	
2	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-63	33	2018년10월11일 매매	

목록번호 2018-1207

거래가액 금32,500,000원

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87	3	2018년10월24일 매매	
2	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-63	34	2018년10월24일 매매	



[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87

목록번호	2020-177		
거래가액	금65,000,000원		
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란
			등기원인
1	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87	4	2020년2월12일 매매
2	[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-63	35	2020년2월12일 매매

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대전지방법원 태안등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 11월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 gaps, 음구는 '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.



발행번호 16520216501204111010170251IBK002613726357806021112

발급확인번호 AANN-ZMBR-6788

발행일 2024/11/25

# 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 1651-2017-002678

[토지] 충청남도 태안군 남면 신장리 15-87 임야 304㎡

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사네오스엠 (소유자)	110111-3512773	단독소유	경기도 김포시 하성면 월하로860번길 133-32	8

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2023년10월27일 제17651호	청구금액 금20,470,387 원 채권자 하나카드주식회사	주식회사네오스엠
9	강제경매개시결정	2024년11월20일 제17515호	채권자 하나카드주식회사	주식회사네오스엠

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

## [ 참 고 사 항 ]

- 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.