

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규
건명	주식회사 유성 소유물건(2025타경51838)
감정서번호	가람 1925-10-31050

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 중부지사  
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.  
TEL:043)716-0048 FAX:043)286-0048

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김성시

김

성시



(주)가람감정평가법인 중부지사 지사장 김성시



감정평가액	일천삼백만원정(₩13,000,000.-)			
의뢰인	청주지방법원 사법보좌관 박상규	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매3계	
소유자 (대상업체명)	주식회사 유성(2025타경51838)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2025.11.04	2025.11.04	2025.11.05

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	13,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩13,000,000

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

심사자: 감정평가사

송좌헌

송좌헌



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적 등

본건은 충청북도 보은군 마로면 관기리 소재 “관기초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “조일아파트 제나동 제4층 제401호”로서 청주지방법원에서 의뢰한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### 가. 구분건물

##### ■ 대상물건 개요

대지위치	충청북도 보은군 마로면 관기리 280-4 “조일아파트 제나동 제4층 제401호”				
도로명주소	충청북도 보은군 마로면 관기송현로 130				
대지면적(㎡)	6,058	연면적(㎡)	4,342.88	지역	일반주거지역
건축면적(㎡)	856.53	용적율 산정 연면적	4,135.45	건축물수	2
주용도	아파트	건폐율(%)	14.1388	용적율(%)	68.3963
세대수	69세대	부속건물	1동 18㎡	사용승인일	1986.12.23

기호	층 /호수	이용 상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제4층 제401호	아파트	50.185	11.599	61.784	62.8571

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 04일입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상 물건은 2025년 11월 04일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 나. 기준가치(시장가치)

대상 물건에 대한 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 다. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 5. 그 밖의 사항

가. 감정평가 대상 물건의 소재지, 지목, 면적 등의 표기는 귀제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등을 기준으로 감정평가하였습니다.

나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가가액을 공동주택 토지, 건물 배분 비율표(아파트)에 의거 토지 가액과 건물 가액으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 기재하였으나 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매 진행 시 참고 바랍니다.

다. 기준시점 현재 본건은 단전, 단수 상태인것으로 탐문 조사되는바 경매 진행 시 급배수설비, 난방설비 등의 정상 작동 여부에 유의하시기 바랍니다.

라. 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 배치도 및 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였으니 경매 진행 시 참고 바랍니다.

# 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)

감정평가업자는 다음 각호의 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 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 감정평가업자는 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각호의 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, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가업자는 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

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지 가액과 건물 가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

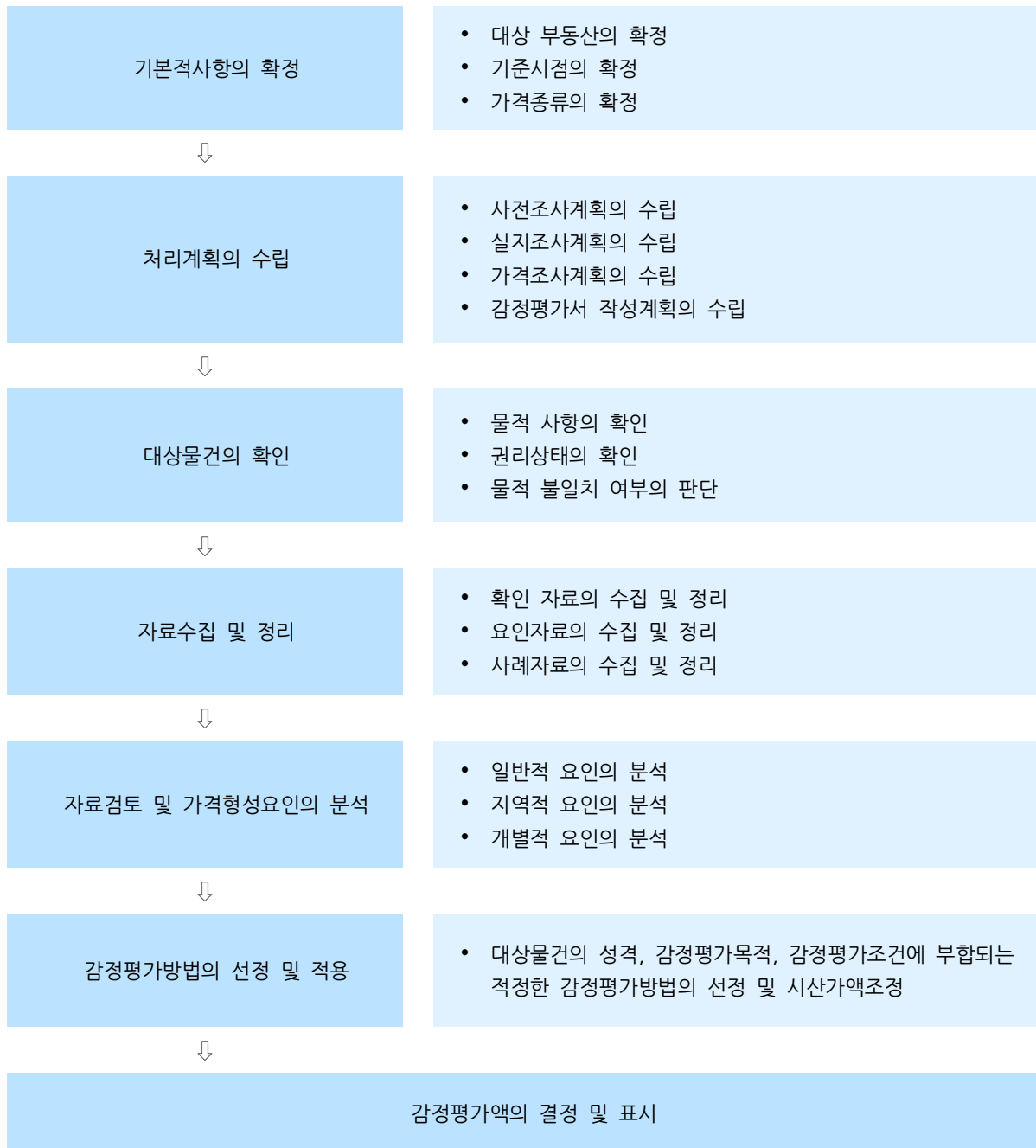
본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장 관행을 반영하여 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공 상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 감정평가하는 “거래사례비교법”에 의하여 감정평가하였습니다.

다만, 대상 물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고, 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 가격 참고자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가 절차

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

소재지	이용 상황	층수	가격수준(원/㎡)	비고
충청북도 보은군 마로면 관기리	아파트	기준층	300,000 내외	층별, 향별 효용 및 위치별 효용 등에 따라 차이 있음

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 및 층 / 호수	이용 상황	전유면적(㎡)	거래가격(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
#1	보은군 마로면 관기리 280-4 조일아파트 제가동 제4층 제402호	아파트	50.185	14,000,000	279,000	2025.07.10
#2	보은군 마로면 관기리 280-4 조일아파트 제가동 제4층 제408호	아파트	50.185	18,500,000	369,000	2024.10.30
#3	보은군 마로면 관기리 280-4 조일아파트 제가동 제2층 제201호	아파트	50.185	17,500,000	349,000	2025.04.28
#4	보은군 마로면 관기리 280-4 조일아파트 제가동 제4층 제401호	아파트	50.185	13,000,000	259,000	2024.04.01

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

### 3. 인근평가 전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 및 층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	목적
#ㄱ	보은군 마로면 관기리 280-4 조일아파트 제나동 제1층 제106호	아파트	50.185	14,700,000	293,000	23.03.16	경매
#ㄴ	보은군 마로면 관기리 280-4 조일아파트 제가동 제5층 제506호	아파트	50.185	13,000,000	259,000	23.08.29	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근 지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용 상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

#### 나. 선정된 비교사례

소재지		충청북도 보은군 마로면 관기리 280-4 조일아파트 제가동 제4층 제402호					
도로명주소		충청북도 보은군 마로면 관기송현로 130					
거래시점	거래가격	전유면적 기준 단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	이용 상황	사용승인일
2025.07.10	14,000,000	279,000	50.185	11.599	62.8571	아파트	1986.12.23

※ 거래사례의 거래가격 및 거래 시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

### 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

결정의견	본 비교사례는 현장 조사 시 조사된 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정보정치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

결정의견	본 건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아, 협회 감정평가기준위원회 권장기준에 따라 한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격 지수를 적용하였으며, 주거용 집합건물 시점수정치는 거래 시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격 지수를 비교하여 산정한다. 다만, 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교한다.
------	---

#### ▶ 아파트 매매가격지수(충청북도)

(출처 : 한국부동산원, 지수 기준시점: 2021년 06월=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	100.5	100.4	100.3	100.2	100.3	100.2	100.2	100.3	100.3	100.3	100.3	100.2
2025	100.0	100.1	100.0	100.0	100.0	100.1	100.2	100.3	100.5	-	-	-

비교 사례	지 역 (산정기간)	유 형	시점수정 치	
#1	충청북도 청주시 청원구 (2025.07.10 ~ 2025.11.04)	아파트	2025년 09월	100.5
			2025년 06월	100.1
			= $\frac{100.5}{100.1} \times 100 = 1.00400$	

기준시점 : 기준시점이 2025년 11월 04일로 2025년 10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 09월 지수를 적용함.

거래시점 : 거래시점이 2025년 07월 10일로 직전 달인 2025년 06월 지수를 적용함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

■ 가치형성요인 비교항목 【기호 (1): 비교사례 (#1)】

가치형성요인		검토의견
항목	세부항목	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	동일단지 내에 소재하여 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치	
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	
	공공시설 및 편의시설 등의 배치	
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)	
건물요인	시공업체의 브랜드	동일단지 내에 소재하여 건물요인은 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감 상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지 내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)	
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)	
개별요인	층별 효용	비교사례 대비 현상 및 관리상태 등에서 열세함.
	향별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선 도로 및 철도 등에 의한 소음	
	현상 및 관리상태 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	동일단지 내에 소재하여 기타요인은 대등함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 가치형성요인 비교치 결정

기 호	비교사례	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
1	#1	279,000	1.000	1.00400	0.95	266,110	50.185	13,354,730	13,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액 결정에 참고자료” (인근 유사부동산의 가격수준, 거래 동향, 감정평가 전례) 등과 비교 시 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	동 호수	면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비 고
1	제나동 제401호	50.185	13,000,000	13,000,000	비준가액
<b>합계</b>				<b>13,000,000</b>	

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
구분건물	13,000,000	-
<b>합 계</b>	<b>13,000,000</b>	



# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                        |         |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조              | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역          | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등           |         |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이       | 10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타) |         |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 보은군 마로면 관기리 고재 "관기초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 면소재지내 주택지대로 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 지방도 및 버스정류장이 소재하는등 제반교통여건은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건중 4층 401호로서

외벽 : 몰탈위 페인트 마감.

내벽 : 벽지도배 마감 등.

창호 : 사시창임.

## 4. 이용상태

아파트로 이용 중임.

## 5. 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리 평지로 아파트건부지로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태 등

북측으로 폭 약10m 내외의 지방도와 접함.

## 8. 토지 이용계획 및 제한상태

도시지역(2013-06-24)(마로), 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-07-05)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-01-10)(관기초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 침수위험지구(2025-04-28)<자연재해대책법>, 하수처리구역<하수도법>

# 구분건물 감정평가 요항표

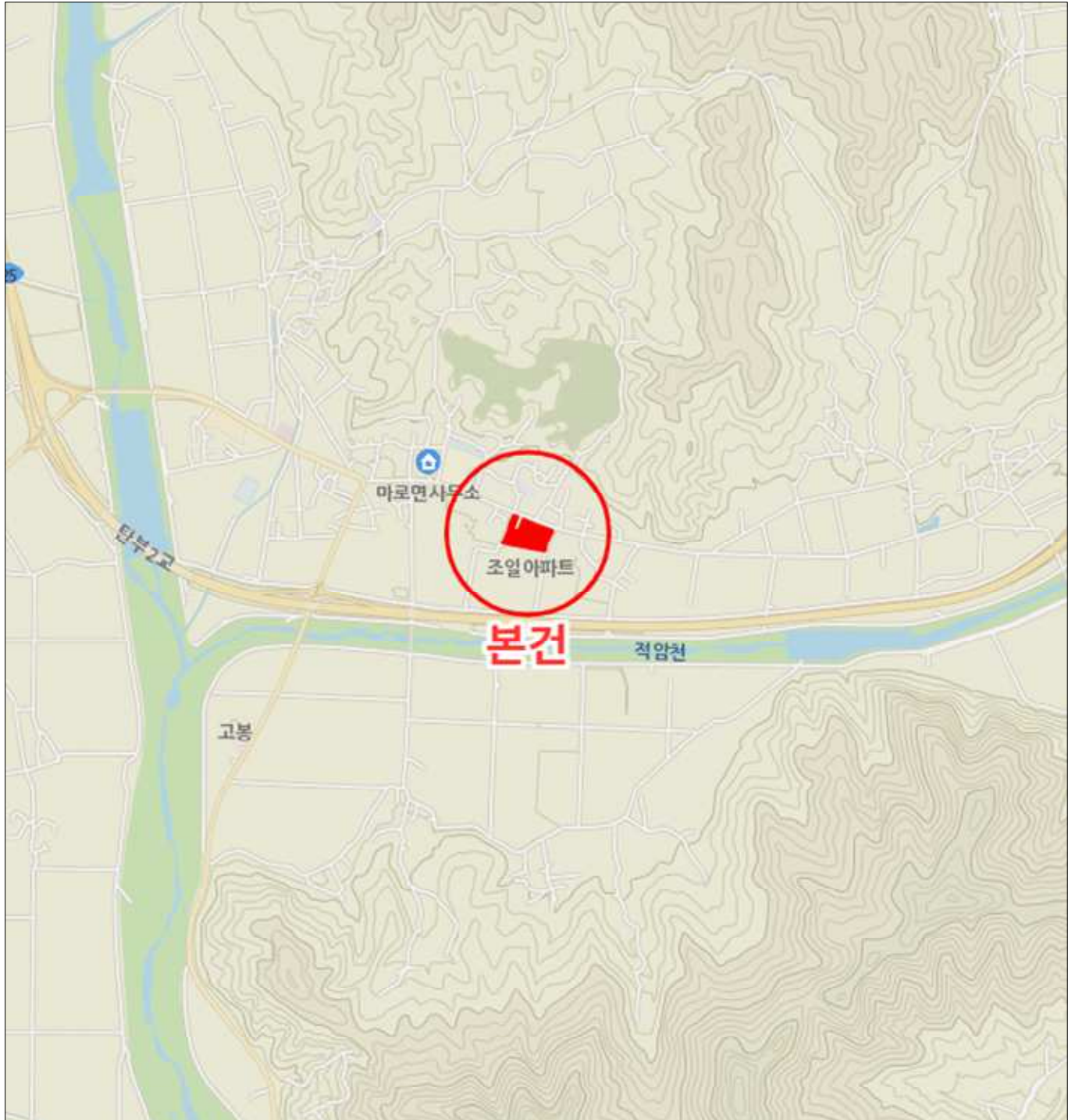
1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태 등	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)	
9. 공부와의 차이 -			
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)  임대관계 미상이며, 단전, 단수 상태인것으로 탐문 조사됨.			

# 광역위치도



소재지

충청북도 보은군 마로면 관거리 280-4 조일아파트 제나동 제4층 제401호

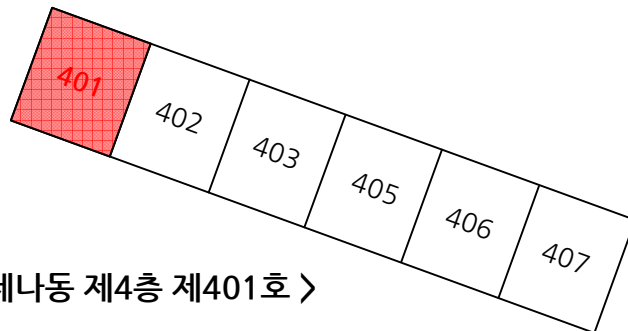
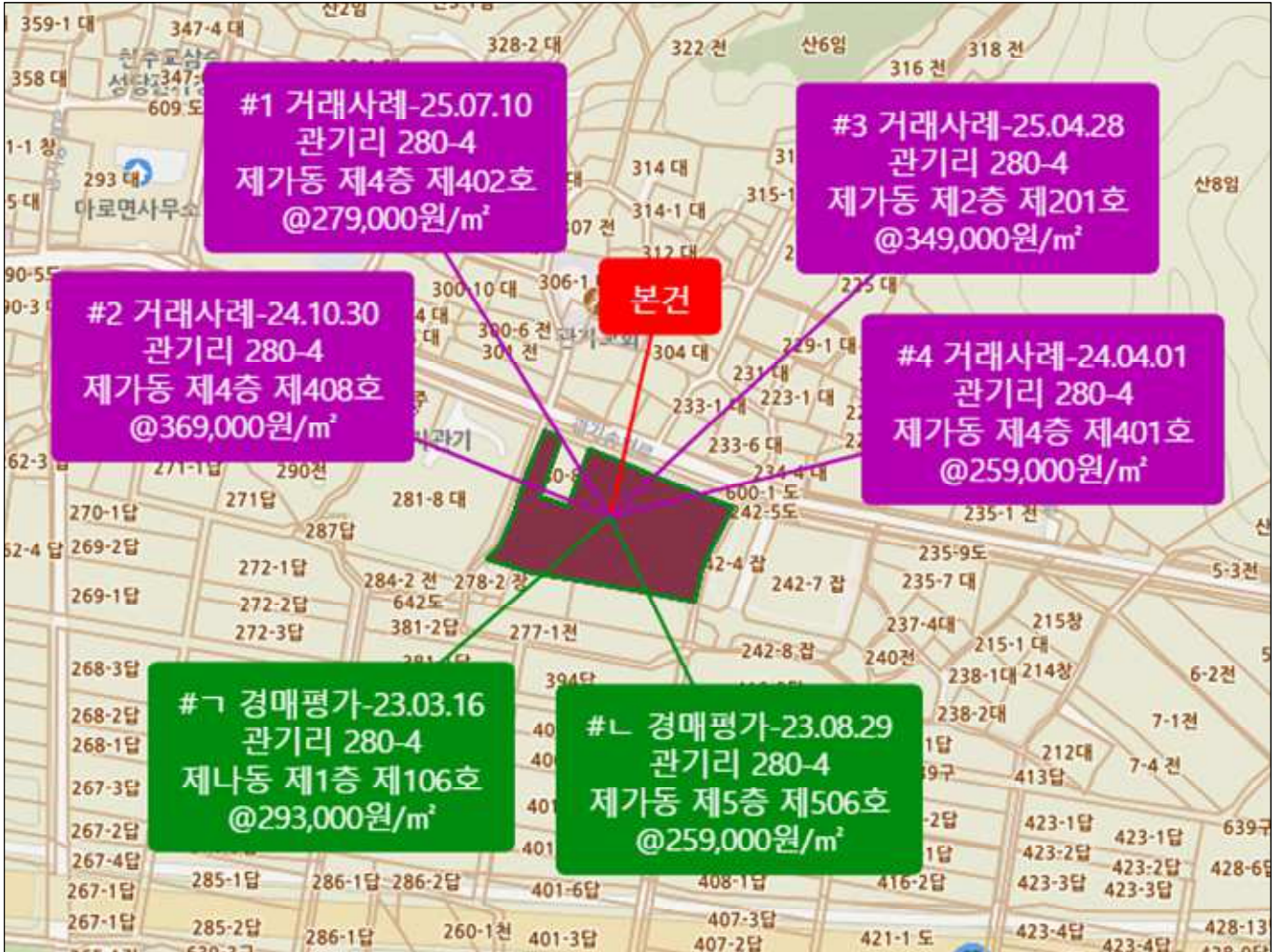


# 상 세 위 치 도



소재지

충청북도 보은군 마로면 관거리 280-4 조일아파트 제나동 제4층 제401호



< 조일아파트 제나동 제4층 제401호 >

# 사 진 용 지



본건 및 주위 전경

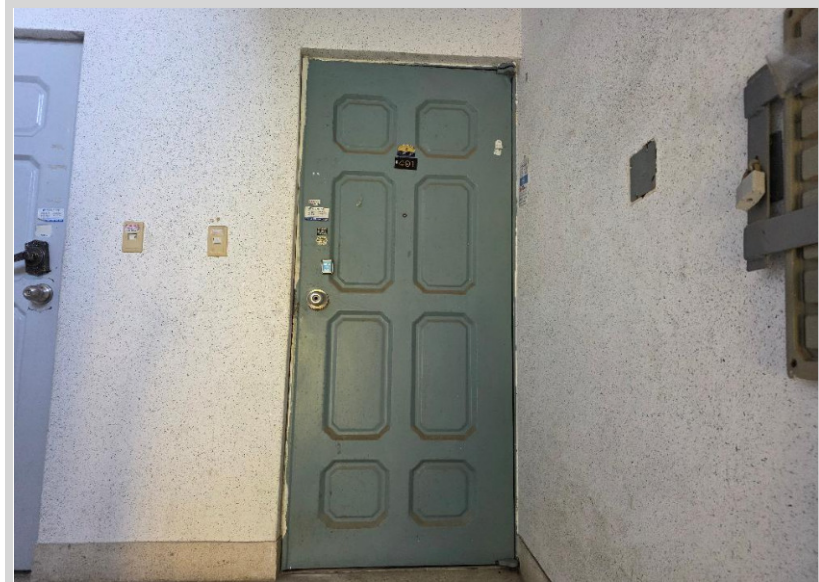


본건 전면 전경

# 사 진 용 지



본건 후면 전경



본건 전경

# (주)가람감정평가법인

우)28800 충청북도 청주시 서원구 1순환로 1109505호(분평동)  
E-Mail: kaaram19@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 043)716-0048  
FAX: 043)286-0048

문서번호 1925-10-31050  
시행일자 2025.11.06  
수신 청주지방법원 사법보좌관 박상규  
참조  
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.10.31 일자 귀 제 『2025타경51838』호로 의뢰하신 『주식회사 유성 소유물건(2025타경51838)』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.

첨부 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 중부지사장

# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 1925-10-31050

2025.11.06

## 청주시방법원 사법보좌관 박상규 귀하

### 사십구만육천일백원정(₩496,100.-)

2025.10.31일자 귀 제『2025타경51838』호로 우리 법인에 의뢰하신『주식회사 유성 소유물건(2025타경 51838)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩290,000	기본수수료 = 290,000
실비	여비	146,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기타실비	4,000
	자료수집비	-
	소계	161,600
특별용역비	-	
공급가액	451,000	1,000원 미만 절사
부가세	45,100	
합계	496,100	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩496,100	

#### ■ 송금처

신한은행 청주중앙(140-009-713619) 예금주: (주)가람감정평가법인 중부지사

#### ■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 1925-10-31050로 하여 주시기 바랍니다.

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

## (주)가람감정평가법인 중부지사장

TEL: 043-716-0048 FAX: 043-286-0048

법인 사업자등록번호: 301-85-40445



발급번호 : 202543720003386664

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 11/ 03

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일	
신청인	성명	가람감정평가법인	주소	충청북도 청주시 서원구 1순환로 1109, 호인리더스빌	
			전화번호	010-8024-3662	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	충청북도 보은군 마로면 관기리		280-4	대	6,058.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(2013-06-24)(마로), 제2종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-07-05)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-01-10)(관기초)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 침수위험지구(2025-04-28)<자연재해대책법>, 하수처리구역<하수도법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			

확인도면



**범례**

- 도시지역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 생산농지지역
- 농업진흥구역
- 하수처리구역
- 배출시설설치제한지역
- 가축사육제한구역
- 절대보호구역
- 상대보호구역
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 법정동

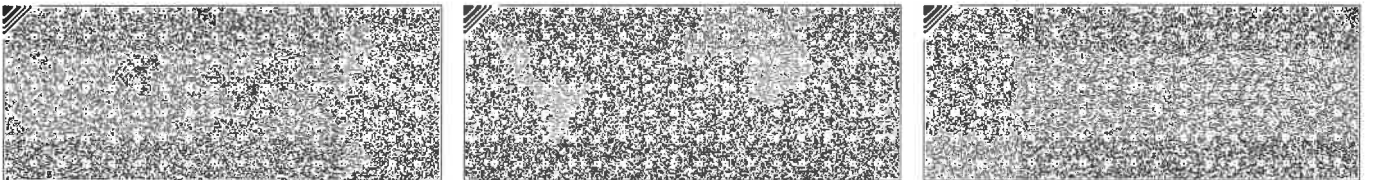
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 11/ 03

**충청북도 보은군수**

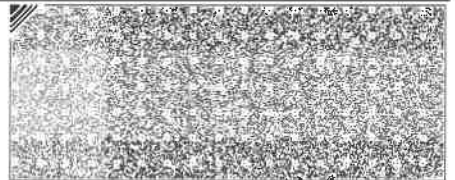
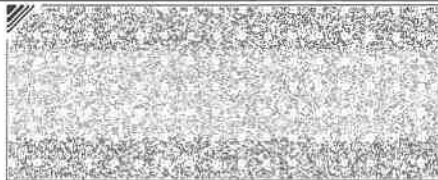
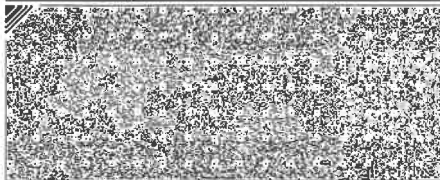
**보은  
군수인**

**수수료  
전자결제  
민원**



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

<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·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>







■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] &lt;개정 2023. 8. 1&gt;

## 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020042560000213	고유번호	4372033021-3-02800004		건축물 명칭	조일아파트	특이사항
대지위치	충청북도 보은군 마로면 관기리			지번	280-4	도로명주소	충청북도 보은군 마로면 관기송현로 130
대지면적	6,058 m <sup>2</sup>	연면적	4,342.88 m <sup>2</sup>	지역	일반주거지역	지구	구역
건축면적	856.53 m <sup>2</sup>	용적률	4,143.45 m <sup>2</sup>	건축물 수	2	주용도	아파트
건폐율	14.1388 %	용적률	68.3963 %	총 호수/기구수/세대수	0호/07기구/69세대	총 주차 대 수	부속 건축물
조정면적	m <sup>2</sup>	공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	0호/07기구/69세대	건축선 후퇴거리	1동 18m
m							

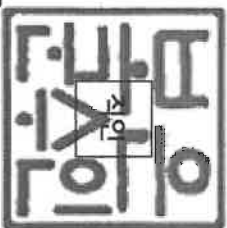
## 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	조일아파트 가동	충청북도 보은군 마로면 관기송현로 130	철근콘크리트구조	평슬라브	1/5	아파트	2,556.83	2003.7.4.	전환
주2	조일아파트 나동	충청북도 보은군 마로면 관기송현로 130	철근콘크리트구조	평슬라브	0/5	아파트	1,768.05	2003.7.4.	전환
부1	조일아파트 다동	충청북도 보은군 마로면 관기송현로 130	벽돌구조	평슬라브	0/1	정화조 관리실	18	2003.7.4.	전환

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 11월 3일

보은군수

담당자:  
전화:

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		충청북도 보은군 마로면 관거리		명칭	조일아파트		특이사항
지번	지번 관련 주소			도로명주소	충청북도 보은군 마로면 관거리 송현로 130		
280-4				도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장						승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	대	비상용	대		허기일
건축주	**	**										허기일	1985.11.20.
설계자	**	**	자주식	m	m	m	m		**하수처리시설	*급수설비(저수조)	구분 수량 및 총용량	착공일	
공사감리자	**	**	기계식	m	m	m	m		형식	콘크리트각형	지상	m	**
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	m	m	m	m		용량	70m <sup>2</sup>	지하	개	사용승인일
													1986.12.23.

인증명	유효기간	성능	*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황	
			내진설계 적용 여부	비적용	내진능력	지하수위			종류
					특수구조 건축물	미해당			
					기초형식: [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초	V(m)			
						구조설계해석법: [ ] 동적해석법 [ ] 동적해석법	GL	m	

변동사항				변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	점검사항	그 밖의 기재사항
2003.7.4.	전환신청에 의한 신규작성					점검사항	
2011.10.6.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(가수: '69' - > '0')) 직권변경			- 이하여백 -	- 이하여백 -	점검사항	

\*\* 표시 항목은 동일 내용이 같은 경우에만 적고, 동일 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1>

### 전람건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

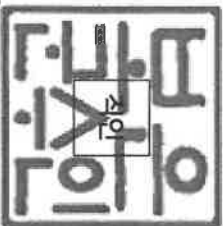
건물ID	212004256008499		고유번호	4372033021-3-02800004		명칭	호수/가구수/세대수	
대지위치	충청북도 보은군 마로면 관거리		지번	280-4		도로명주소	충청북도 보은군 마로면 관기송원로 130	
※대지면적	0 m <sup>2</sup>	연면적	1,768.05 m <sup>2</sup>	※지역	일반주거	※지구	※구역	
건축면적	340.59 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	1,768.05 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	아파트	층수
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	m	기법	평슬라브	부속건축물
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주2	1층	철근콘크리트구조	아파트	340.59	주2	5층	철근콘크리트구조	아파트	340.59
주2	2층	철근콘크리트구조	아파트	340.59	주2	옥탑1층	철근콘크리트구조	아파트	65.1
주2	3층	철근콘크리트구조	아파트	340.59			- 이허여백 -		
주2	4층	철근콘크리트구조	아파트	340.59					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 11월 3일

보은군수



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

본



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		충청북도 보은군 마로면 관기리		명칭	조일아파트 나동	호수/가구수/세대수	0호/29가구/29세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	충청북도 보은군 마로면 관기송현로 130	도로명주소 관련 주소			
280-4							

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	승강기 비상용	승강기 대	허기일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용					
건축주												허기일	1985.11.20.
설계자			자주식	대	대	대	대		※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	대	착공일	
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총용량	개	사용승인일	
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대	대	대	대	용량	지하	지하	개	1986.12.23.	

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진능력		내진능력		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용	지하수위	구조설계해석법	내진능력	관리계획 수립 여부	미해당
			특수구조 건축물	지하수위	GL	m	건축물 관리점검 현황		
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초	미해당	구조설계해석법	[ ] 동적해석법	종류	점검유효기간	2017.3.20.-2016.9.20.

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2003.7.4.	전환신청에 의한 신규작성				
2011.4.14.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호:~> 1)) 직권변경		> 옥탑(층)표제부(건축면적:0~>340.59) 직권변경		
2011.10.6.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명:옥탑층		-이하여백-		

\* 표시 항목은 종래표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

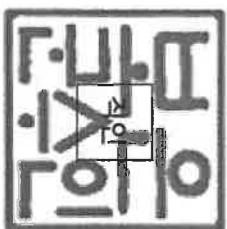
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220042560001848	고유번호	4372033021-3-02800004	명칭	조일이파트 나동	호명칭	401호
대지위치	충청북도 보은군 미로면 관기리			지번	280-4	도로명주소	충청북도 보은군 미로면 관기(송현로 130

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 기분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	사유제상			
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	50.185	조일엔지니어링(주) 대표이사 사유제상	154111-0-*****	충청북도 보은군 보은읍 길상리 22-4		2004.4.12. 소유권이전등기제 2818호
					공용부분		-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	보일러실	2.2593					
주	지1층	철근콘크리트구조	관리사무실	0.5897					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

보은군수



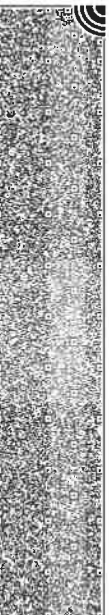
담당자:  
전 화:

발급일자: 2025년 11월 3일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

본



(2쪽 중 제2쪽)

건물ID	2220042560001848	고유번호	4372033021-3-02800004	영칭	조일아파트 나동	호명칭	401호
대지위치	충청북도 보은군 마로면 관기리			지번	280-4	도로명주소	충청북도 보은군 마로면 관기송천로 130

공용 부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	기준일	공동주택(아파트) 가격	
부	1층	벽돌구조	정화조관리실	0.2571	2025.1.1.	8,230,000	
주	4층	철근콘크리트구조	계단실	8.75	2024.1.1.	7,080,000	
		-이하여벽-			2023.1.1.	8,790,000	
					2022.1.1.	10,000,000	
					2021.1.1.	11,000,000	
					2020.1.1.	11,000,000	
					2019.1.1.	11,000,000	
					2018.1.1.	12,000,000	
					2017.1.1.	12,000,000	
					2016.1.1.	13,000,000	

\*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2003.7.4. 2004.4.12.	전환신청에 의한 구대장으로부터 이기 집합건축물로의 신규작성 소유권이전등기제2818호(조일엔지니어링주식회사, 대표이사유재삼 ) -이하여벽-		그 밖의 기재사항

297 mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

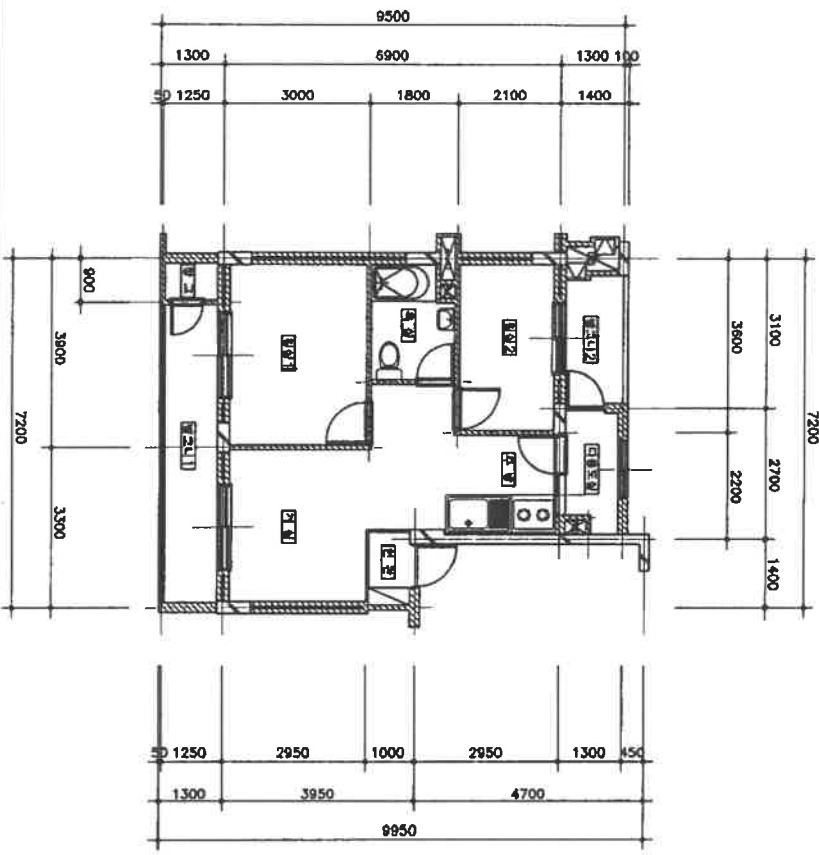


본

## 건축물현황도

(1쪽중 1쪽)

건물ID	2220042560001848	고유번호	4372033021-3-02800004	영칭	조일아파트 나동
대지위치	충청북도 보은군 마로면 관기리	지번	280-4	호명칭	401호
건축물현황도			도로명주소	충청북도 보은군 마로면 관기승현로 130	



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120
도면 작성자	건축사사무소일진 건축사배준기 (서명 또는 인)		

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



297 mm×210mm [백상지 (80㎡)]