

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : (주)코람코자산신탁

건명 : 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55
(선사길345-69) 소재 부동산

평가서번호 : 중 앙 142024-0919-007

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)

부산경남지사 : T) 051-927-6000 F) 051-927-6001

e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr

home-page : <http://www.jaa.co.kr>

사 진 용 지



본건전경(북측에서 촬영)

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 전 우 철

(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장 전 우 철



감정평가액	삼십구억구천일백만오천사백팔십원정 (₩3,991,005,480.-)					
의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가목적	공매		
제출처	(주)코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁 (수탁자)		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.23	2024.09.23	2024.09.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	4,725	토지	4,725	261,000	1,233,225,000
	건물	2,051.92	건물	2,051.92	1,344,000	2,757,780,480
			이	하	여	백
	합 계					₩3,991,005,480

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

심사자 : 감정평가사 권 영 일



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 여주시 감천면 감천리 소재 '감천섬유원지' 서측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.23을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.09.23에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 임대관계 및 기타 참고사항

가. 본 감정서는 공매목적의 평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건 토지는 두 개의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐 있으나, 농림지역의 면적비율이 낮아 가격 형성에 미치는 영향이 미미한 것으로 판단되어 주된 용도지역인 '보전관리지역' 을 기준으로 평가하였음.

다. 본건의 공부상의 구조, 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

라. 본건 토지상에 소재하는 수목 및 석축은 토지가격에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)
1	혼암리 44-55	4,725	4,725	대	농림지역, 보전관리	상업용	세로(가)	사다리 완경사	130,700

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

나. 건물

소재지		경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55 [도로명주소] 경기도 여주시 점동면 선사길 345-69				
기호	구조	용도	연면적(㎡)	사정면적(㎡)	규모	사용승인일
가	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	소매점, 사무소	2,051.92	2,051.92	지상3층	2022.04.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경기도 여주시 감천면 감천리 소재 '감천섬유원지' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 마을버스정류장 등이 소재하나 전반적인 대중교통상황은 불편시 됨.

다. 형상 및 이용상황

북하향 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

라. 도로상태

본건 북측으로 약 5~6m 내외 폭의 포장도로에 접함.

마. 토지이용계획사항

구 분	내 역
기호 1	농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, (한강)수변구역<한강수계 상수원수질개선 및 주민

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

구 분	내 용
기호 가	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서, 외벽 : 화강석붙임 및 징크판넬 등 마감, 내벽 : 판넬, 몰탈위페인팅 등 마감, 바닥 : 타일깔기, 시멘트노출 등 마감, 창호 : 샷시창 등 구조임.

나. 이용상황

구 분	층 별	내 용
기호 가	1층	근린생활시설 등으로 이용중임.
	2층	근린생활시설 등으로 이용중임.
	3층	온실, 물탱크실 등으로 이용중임.

다. 냉난방설비

없음.

라. 기타 부대설비

기본적인 급배수설비, 위생설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어있음.

마. 부합물 및 종물관계

1) 구조 : 없음.

2) 영향 : 없음.

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	혼암리 206-6	대	826 일단지	단독주택	보전관리	세각(가)	부정형 평 지	111,500

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경기도 여주시 보전관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.09.23)	1.175% (1.01175)	$(1 + 0.00901) * (1 + 0.00156 * 54/31) \approx 1.01175$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. $(100/100 = 1.00)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 기호1 / 표준지A

(주택지대)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.02	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 비교표준지 대비 인근대중 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 비교표준지 대비 조망 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부지, 삼각 지, 자루형획지	0.82	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태, 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지 대비 대체로 유사함.
		기타		
격차율 소계			0.852	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기 호	구분	기준시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적(㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원)
1	경매	2024.04.25	혼암리 49-34	보전 관리	단독 주택	대	321	세로(가) 사다리	296,000	142,700
2	담보	2024.08.12	혼암리 44-5	보전 관리	단독 주택	대	236	세로(가) 사다리	286,000	126,600
3	경매	2022.09.13	혼암리 46-10	보전 관리	단독 주택	대	454	세로(가) 사다리	301,000	141,500
4	담보	2021.02.26	혼암리 44-55 외	보전 관리	토지 임야	임야	4,725 일단지	세로(가) 사다리	243,000	62,000
※ 본건 평가사례(관련지번: 혼암리44-107, 66-11, 66-20)이며, 건축 전 상태의 부지임.										

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원)
①	2022.02.26	혼암리 44-12, 44-58	보전관리	주거기타	대, 도로	1,991 중 510	세로(가) 사다리	343,000	143,000
		내역	·매매가격 : 230,000,000원(일괄매매) ·건물가격 : 경량철골구조, 근린생활시설, 68.4㎡, 사용승인: 2022.04.14 $\text{₩}800,000 \times 35/35 \approx 800,000, 800,000 \times 68.4\text{㎡} \approx 54,720,000\text{원}$ ·토지단가 : $(230,000,000\text{원} - 54,720,000\text{원}) \div 510\text{㎡} \approx 343,000\text{원/㎡}$						
②	2022.08.22	혼암리 111	보전관리	단독주택	대	793	세로(가) 사다리	291,000	123,400
		내역	·매매가격 : 330,000,000원 ·건물가격 : 경량철골구조, 단독주택, 123.87㎡, 사용승인: 2019.12.01 $\text{₩}850,000 \times 33/35 \approx 801,000, 801,000 \times 123.87\text{㎡} \approx 99,219,870\text{원}$ ·토지단가 : $(330,000,000\text{원} - 99,219,870\text{원}) \div 793\text{㎡} \approx 291,000\text{원/㎡}$						
③	2021.11.10	혼암리 44-14, 44-95, 44-56	보전관리	토지임야	임야, 도로	997 중 375	세로(가) 경방형	362,133	62,000
		내역	·매매가격 : 135,800,000원 (일괄매매, 토지만의 거래임.) ·토지단가 : $135,800,000\text{원} \div 375\text{㎡} \approx 362,133\text{원/㎡}$						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점 당시 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정 ^{*2)}	지역 요인 ^{*3)}	개별 요인 ^{*4)}	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례 #1	296,000	1.00768	1.000	1.030	307,221	2.723
비교표준지 공시지가	A	111,500	1.01175	-	-	112,810	

•1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례#1>을 선정함.						
•2)시점수정	경기도 여주시 보전관리지역 (2024.04.25 ~ 2024.09.23.)						1.00768
•3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
•4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	0.98	1.03	1.00	1.02	1.00	1.00	1.030
	의견 비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하여, 종합 우세함.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.72

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	111,500	1.01175	1.00	0.852	2.72	261,431	261,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,725	261,000	1,233,225,000	-
합 계	4,725	-	1,233,225,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원)
①	2022.02.26	혼암리 44-12, 44-58	보전관리	주거기타	대, 도로	1,991 중 510	세로(가) 사다리	343,000	143,000
		내역	·매매가격 : 230,000,000원(일괄매매) ·건물가격 : 경량철골구조, 근린생활시설, 68.4㎡, 사용승인: 2022.04.14 $\text{⑧}800,000 \times 35/35 \approx 800,000, 800,000 \times 68.4 \text{㎡} \approx 54,720,000 \text{원}$ ·토지단가 : $(230,000,000 \text{원} - 54,720,000 \text{원}) \div 510 \text{㎡} \approx 343,000 \text{원/㎡}$						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 거래사례를 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경기도 여주시 보전관리지역 (2022.02.26. ~ 2024.09.23.)	2.873% (1.02873)	$(1 + 0.00228 \times 3/28) \times (1 + 0.00233) \times (1 + 0.00246) \times (1 + 0.00247) \times (1 + 0.00231) \times (1 + 0.00240) \times (1 + 0.00243) \times (1 + 0.00251) \times (1 + 0.00174) \times (1 + 0.00113) \times (1 + 0.00024) \times (1 - 0.00359) \times (1 + 0.00901) \times (1 + 0.00156 \times 54/31) \approx 1.02873$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

바. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	①	1.00	1.00	0.92	0.84	1.00	1.00	0.773	-
의견	본건은 거래사례 대비 환경조건(조망 등) 및 획지조건(면적 등)에서 열세함.								

※ 비교항목은 "Ⅲ.1.마" 참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	343,000	1.00	1.02873	1.00	0.773	272,756	273,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,725	273,000	1,289,925,000	-
합 계	4,725	-	1,289,925,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,233,225,000
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,289,925,000

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,725	261,000	1,233,225,000	-
합 계	4,725	-	1,233,225,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산연구원 발표 건축물 재조달원가 자료집, 2023년]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용연수
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
가	1~3층	2,051.92	근린생활시설 등	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	1,400,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 부대설비 보정단가

기호	구분	부대설비	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
표준단가에 포함하였음.				

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적에 고려하여 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	1~3층	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000	-

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
가	1~3층	2022.04.04	1,400,000	50	2	2	48/50	1,344,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
가	1~3층	2,051.92	1,344,000	2,757,780,480	-
합 계		2,051.92	-	2,757,780,480	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	4,725	261,000	1,233,225,000	-
건물	가	2,051.92	1,344,000	2,757,780,480	-
합 계				3,991,005,480	-

2. 결정의견

본건은 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 원가법을 기준으로 건물의 감정평가액으로 결정하였음.

(토지·건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액 (원)	
1	경기도 여주시 점동면 혼암리	44-55	대	농림지역, 보전관리지역	4,725	4,725	261,000	1,233,225,000	
가	* [도로명 주소] 경기도 여주시 점동면 선사길 345-69	44-55 위지상 1동	소매점, 사무소	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕					
				3층					
				1층	919.41	2,051.92	1,344,000	2,757,780,480	1,400,000 x 48/50
				2층	919.41				
				3층	213.1				
	합 계							₩3,991,005,480 - 이 하 여 백 -	

상 세 위 치 도



소재지

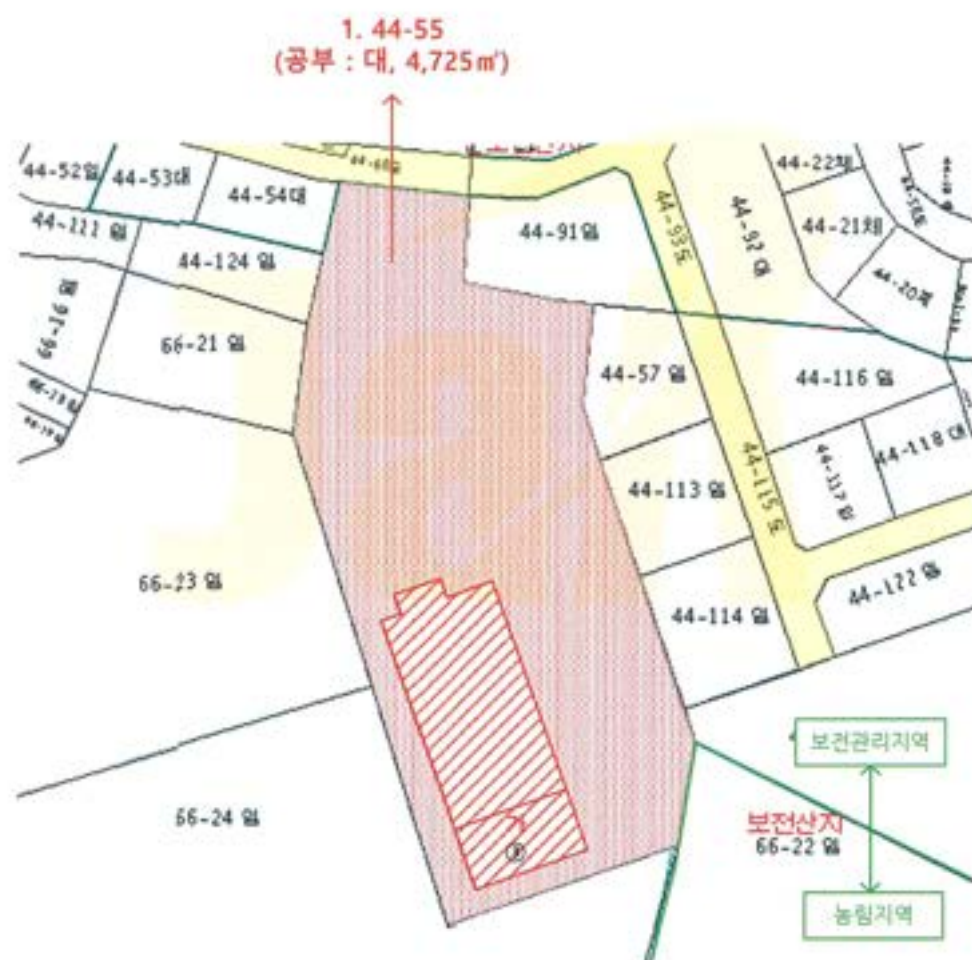
경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55(선사길 345-69)



지 적 개 황 도



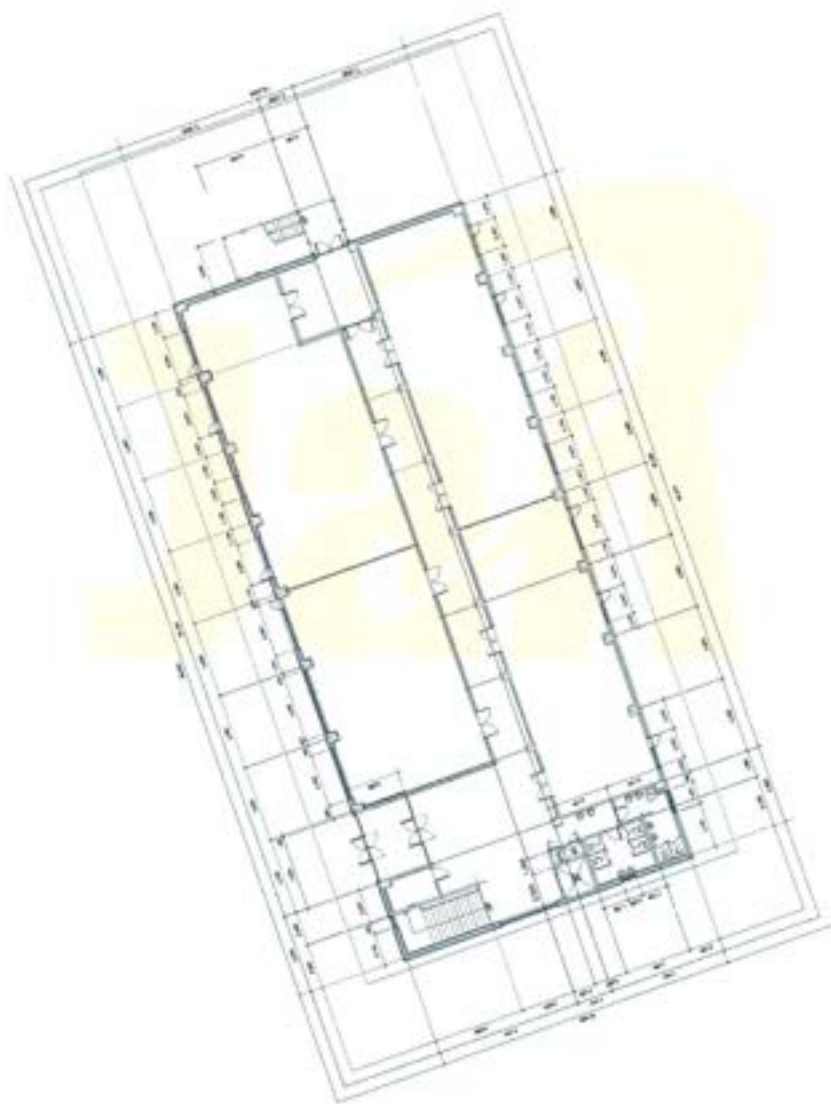
S = 1/1200



건물개황도



None Scale

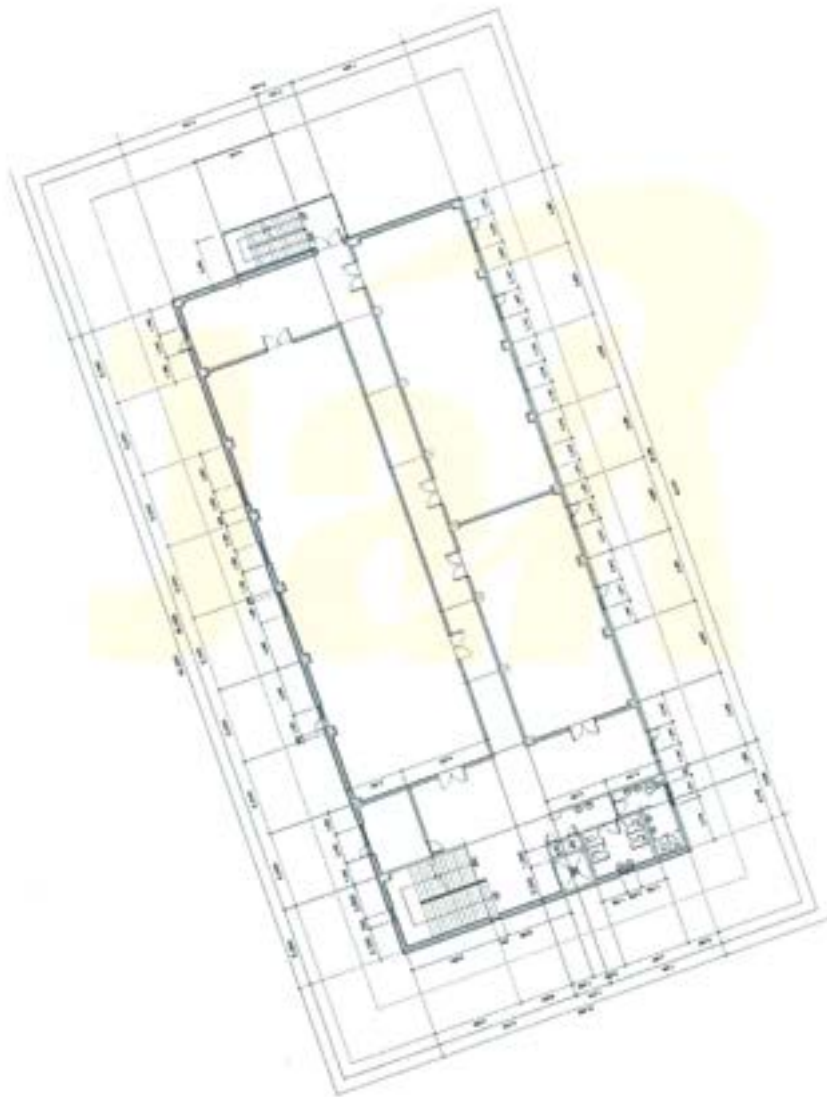


가. 1층 [공부면적 : 919.41㎡]

건물개황도



None Scale

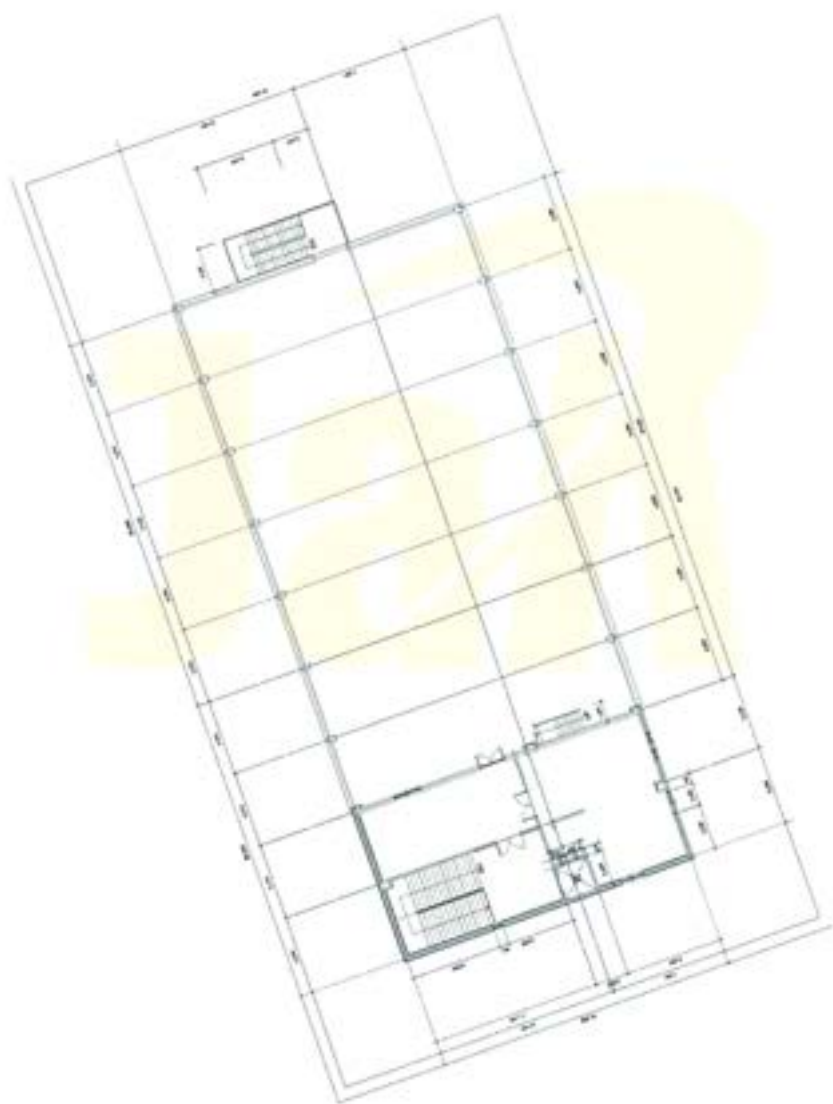


가. 2층 [공부면적 : 919.41㎡]

건물개황도



None Scale



가. 3층 [공부면적 : 213.1㎡]

사 진 용 지



기호 가 전경



1층 내부

사 진 용 지

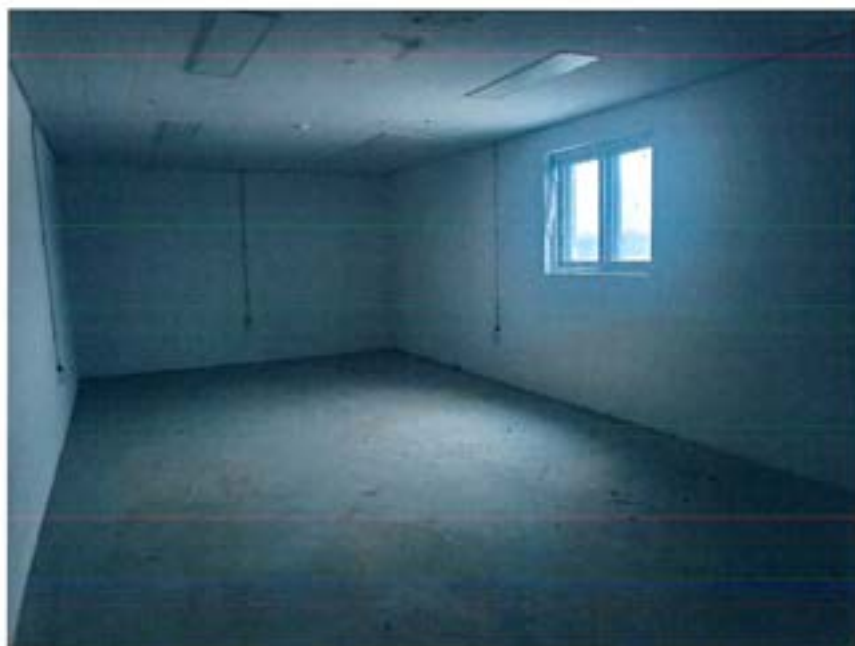


2층 내부



2층 내부

사 진 용 지



3층 내부



주위전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



주위전경(북측에서 촬영)



(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인

수 신 (주)코람코자산신탁
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며,
귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.09.19일자 귀제 「--」로 의뢰하신 「경기도 여주시 점동면
혼암리 44-55(선사길345-69) 소재 부동산」에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서
의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명,
유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

부 산 경 남 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 전우철

시행 중앙 142024-0919-007 (2024.09.23)

우47521 부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)

TEL, 051-927-6000 FAX, 051-927-6001 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 051-927-6000, FAX: 051-927-6001)

문서번호 : 중앙 142024-0919-007

수 신 : (주)코람코자산신탁

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.09.19 자 귀 제 「

」호로

의뢰하신 「

경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55(선사길345-69) 소재 부동산

」에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		3,537,804	1,145,000+(2,991,005,480x8/10,000) ≈3,537,804
실 비	여비교통비	219,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특별용역비	—	
소 계		240,000	
공 급 가 액		3,777,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		377,700	
합 계		4,154,700	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		4,154,700	

붙 임 : 감정평가서 2부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 「사업자등록번호 : 607-85-37343 」

부산치과의사신용협동조합(청구) 131-020-004155 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0919007" 로 해주시면 감사하겠습니다.

부 산 경 남 지 사 장

수수료산정내역서

수 산: (주)코람코자산신탁

평가서번호: 142024-0919-007

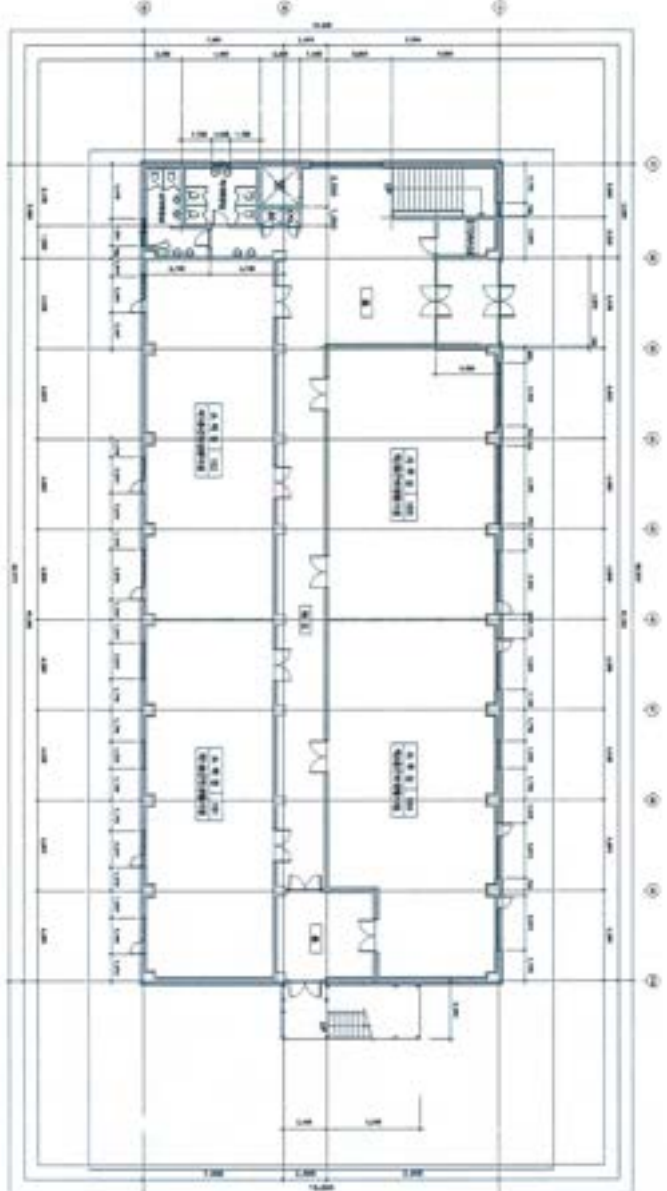
정산청구액: 사백일십오만사천칠백원정 (₩4,154,700.-)

평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩3,991,005,480		-		₩3,991,005,480	
수수료율 및 기초수수료	평 가 가 액		적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지		50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과	5억원까지	450,000,000	1만분의11	x1.0	495,000	
	5억원초과	10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x1.0	450,000	
	10억원초과	50억원까지	2,991,005,480	1만분의 8	x1.0	2,392,804	
	50억원초과	100억원까지					
	100억원초과	500억원까지					
	500억원초과	1000억원까지					
	1000억원초과	3000억원까지					
	3000억원초과	6000억원까지					
	6000억원초과	1조원까지					
	1조원 초과분						
	합 계					3,537,804	
평가수수료	1.0배	$1,145,000 + (2,991,005,480 \times 8 / 10,000) \approx 3,537,804$				3,537,804	
	1.5배					—	
	기 타					—	
	소 계					3,537,804	
실비	여비교통비	경기도 여주시				219,000	
	토지조사비					—	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 2부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				3,000	
	기 타 실 비	사진 8컷 x 1,000원				8,000	
	특별용역비					—	
	소 계					240,000	
공 급 가 액		평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩3,777,000	
부 가 가 치 세		공급가액 x 0.1				377,700	
기납부 착수금							
정 산 청 구 액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩4,154,700	

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120223910000412	고유번호	4167031034-1-00440055	명칭	1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 여주시 점동면 혼암리	지번	44-55	도로명주소	경기도 여주시 점동면 신사길 345-69		



도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)오성건축사사무소 김재모 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



건축물현황도

(1층 중 제1층)

건물ID	2120223910000412	고유번호	4167031034-1-00440055	명칭	1층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 여주시 점동면 혼암리			지번	44-55	도로명주소	경기도 여주시 점동면 신사길 345-69



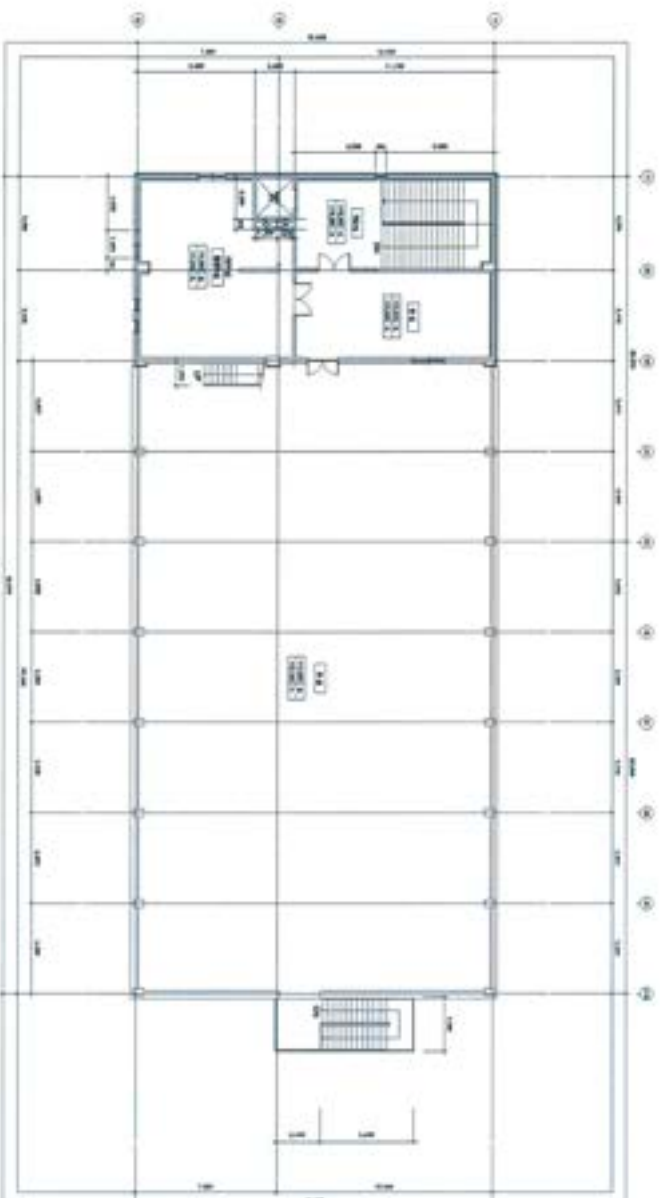
도면의 종류	평면도(2층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)오성건축사사무소 김재모 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------



건축물현황도

(1층 중 제1층)

건물ID	2120223910000412	고유번호	4167031034-1-00440055	영칭	1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경기도 여주시 점동면 훈암리	지번	44-55	도로명주소	경기도 여주시 점동면 신사길 345-69		



도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)오성건축사사무소 김재모 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1312-2005-006806



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 개 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2005년10월20일	경기도 여주군 점동면 혼암리 44-55	임야	275㎡	분할로 인하여 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-1에서 이기
2		경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55	임야	275㎡	2013년9월23일 행정구역명칭변경으로 인하여 2013년9월30일 등기
3	2021년5월12일	경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55	대	275㎡	자목변경
4	2021년5월12일	경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55	대	4725㎡	합병으로 인하여 대 597㎡를 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-107, 대 751㎡를 동소 66-11, 대 3102㎡를 동소 66-20에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	소유권일부이전	2003년2월15일 제3635호	2003년2월14일 매매	공유자 지분 34314분의 21091 황병수 620929-***** 여주군 북내면 현암리 188-1 늘푸른백산아파트 101-512
2 (전 4)	전2번김연자지분전 부이전	2003년2월15일 제3635호	2003년2월14일 매매	공유자 지분 34314분의 13223 박귀복 321012-***** 여주군 북내면 현암리 188-1 늘푸른백산아파트 101-512
3	1번황병수지분거압	2005년10월14일	2005년10월14일	청구금액 금220,000,000원

[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 13120213102204092010050191YIE0068146WN410600891112

발급확인번호 AANJ-FZRS-8068

발행일 2024/09/19

[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
(전 15)	류	제35829호	수원지방법원 여주지원의 가압류 결정(2005카단2 045)	채권자 황용하 600801-***** 서울 관악구 봉천동 1588-28 (8)
				분할로 인하여 순위 제1 내지 3번 등기를 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-1에서 전사 접수 2005년10월20일 제36550호
4	공유자전원지분전부 이전	2005년10월25일 제37159호	2005년10월24일 매매	소유자 이분순 281011-***** 고양시 덕양구 행신동 958 햇빛마을 2415-1504
5	3번가압류등기말소	2006년1월13일 제1262호	2006년1월12일 해제	
6	가압류	2006년2월17일 제5127호	2006년2월16일 수원지방법원여 주지원의 가압류 결정(2006카합5 5)	청구금액 금150,000,000원 채권자 황병수 620929-***** 여주군 북내면 혼암리 188-1 늘푸른백산아파트 101-512
7	6번가압류등기말소	2006년3월6일 제7413호	2006년2월28일 해제	
8	가압류	2006년6월28일 제29366호	2006년8월28일 수원지방법원 여주지원의 가압류 결정(2006카단1 408)	청구금액 금90,727,238원 채권자 황병수 620929-***** 여주군 북내면 혼암리 188-1 늘푸른백산아파트 101-512
9	가압류	2006년12월11일 제43537호	2006년12월8일 수원지방법원여 주지원의 가압류 결정(2006카합4 82)	청구금액 금150,000,000원 채권자 황병수 620929-***** 여주군 북내면 혼암리 188-1 늘푸른백산아파트 101-512
10	소유권이전청구권가	2006년12월12일	2006년9월7일	카등기권자 최화삼 610227-*****



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	등기	제43966호	매매예약	서울 강동구 암사동 509 선사현대아파트 110-1506
10-1	10번소유권이전청구 권의이전	2007년4월3일 제11430호	2007년3월29일 양도	카등기권자 이장화 680620-***** 서울 광진구 광장동 579 광장11차현대홈타운 1108-403
11	9번가압류등기말소	2007년3월2일 제7525호	2007년2월23일 해제	
12	8번가압류등기말소	2007년3월2일 제7526호	2007년2월23일 일부해제	
13	카처분	2007년5월11일 제16469호	2007년5월10일 수원지방법원여 주지원의 카처분결정(200 7카단612)	피보전권리-소유권이전등기청구권 채권자 주식회사와이앤씨공영 서울 서초구 반포동 107-21 로즈빌 1층 금지사항 매매, 증여, 전세권, 지당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
14	가압류	2007년6월28일 제22326호	2007년6월27일 서울서부지방법 원의 가압류결정(200 7카합1004)	청구금액-금90,183,500원 채권자 주식회사 자담관철 서울 마포구 연남동239-51
15	소유권이전	2007년8월3일 제28006호	2007년8월1일 매매	소유자 주식회사선진지에스 110111-3307835 서울특별시 강남구 역삼동 705-9 삼흥빌딩 1108, 1109, 1110, 1111호 매매목록 제2007-910호
16	10번가등기말소	2007년8월3일 제28011호	2007년8월1일 해제	
17	13번가처분등기말소	2007년10월17일 제38086호	2007년10월10일 해제	
18	14번가압류등기말소	2007년11월16일 제43195호	2007년11월9일 해제	
19	카처분	2008년3월17일 제10237호	2008년3월17일 수원지방법원 여주지원의	피보전권리-매매계약해제를 원인으로 한 소유권이전등기말소등기청구권 채권자 이분순 281011-*****



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			카처분결정(2008카단319)	경기도 고양시 덕양구 행신동 956 햇빛마을 2415-1504 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
20	압류	2008년3월27일 제12002호	2008년3월24일 압류(세무과-6909)	권리자 서울특별시
21	압류	2008년4월17일 제15260호	2008년4월14일 압류(조사과-1919)	권리자 국 처분청 여삼세무서
22	가압류	2008년9월30일 제41009호	2008년9월30일 서울중앙지방법원의 가압류결정(2008카단7605)	청구금액 금120,000,000 원 채권자 주식회사 빛나물산 서울 강남구 역삼동702-13 상지하이츠1차 913호
23	가압류	2008년10월29일 제44958호	2008년10월29일 수원지방법원여주지원의 가압류결정(2008카합494)	청구금액 금426,940,273원 채권자 김남화 강원도 평창군 방림면 방림리 1263
24	임의경매개시결정	2008년12월23일 제52944호	2008년12월23일 수원지방법원여주지원의 임의경매개시결정(2008타경12878)	채권자 김준장 790617-***** 이천시 창전동458-7
25	소유권이전	2009년9월14일 제33403호	2009년9월14일 임의경매로 인한 매각	공유자 지분 100분의 24 김상운 460911-***** 경기도 이천시 창전동 458-7 지분 100분의 30 김준정 790617-***** 경기도 이천시 창전동 458-7, 지분 100분의 46 주식회사고려옴공사 134411-*****



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				경기도 이천시 창전동 458-7
26	19번가처분, 20번압류, 21번압류, 22번가압류, 23번가압류, 24번임의경매개시결 정 등기말소	2009년9월14일 제33403호	2009년9월14일 임의경매로 인한 매각	
27	공유자전원지분전부 이전	2009년9월14일 제33415호	2009년9월14일 공유물 분할	소유자 김준정 790617-***** 경기도 이천시 창전동 458-7
27-1	27번등기명의인표시 변경	2016년1월7일 제537호	2011년10월31일 도로명주소	김준정의 주소 경기도 이천시 영창로 239 (창전동)
28	소유권이전청구권가 등기	2010년11월22일 제41957호	2010년11월18일 매매예약	카등기권자 임종재 481201-***** 경기도 이천시 중리동 459-2 상경맨션 301호
29	28번가등기말소	2011년10월6일 제34720호	2011년10월6일 해제	
30	소유권이전청구권가 등기	2011년10월6일 제34721호	2011년10월6일 매매예약	카등기권자 김선주 700910-***** 경기도 이천시 관교동 199-9
31	30번가등기말소	2013년2월5일 제3737호	2013년2월4일 해제	
32	소유권이전청구권가 등기	2013년2월5일 제3738호	2013년1월30일 매매예약	카등기권자 김주화 770822-***** 경기도 이천시 영창로 239(창전동)
33	32번가등기말소	2016년1월7일 제534호	2016년1월7일 해제	
34	소유권이전청구권가 등기	2016년1월18일 제1628호	2016년1월7일 매매예약	카등기권자 김주화 770822-***** 경기도 이천시 영창로209번길 15, 306호(창전동)
35	34번가등기말소	2016년12월28일 제41657호	2016년12월27일 해제	
36	소유권이전	2016년12월28일	2016년12월27일	소유자 신승환 890201-*****



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제41661호	매매	서울특별시 강남구 강남대로162길 41-4, 201호(신사동) 거래가액 금33,200,000원
36-1	36번등기명의인표시 변경	2017년9월8일 제27881호	2017년3월3일 전거	신승환의 주소 경기도 하남시 덕산로 60, 202동-1402호 (덕풍동, 한솔라차빌아파트2단지)
36-2	36번등기명의인표시 변경	2018년10월16일 제29429호	2018년10월15일 전거	신승환의 주소 전라북도 익산시 하나로 483-60, 305동-1108호 (영등동, 부영아파트)
36-3	36번등기명의인표시 변경	2020년1월7일 제558호	2019년1월18일 주소변경	신승환의 주소 서울특별시 성동구 독서당로 175, 104동 1404호 (옥수동, 극동그린아파트)
37	소유권이전	2021년3월26일 제10175호	2021년3월24일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2021-324호
38 (전 6)				합병한 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-107 대597㎡에 대하여도 37번 등기와 동일사항의 등기임
				접수 2021년5월12일 제16428호
39 (전 10)				합병한 경기도 여주시 점동면 혼암리 66-11 대751㎡에 대하여도 37번 등기와 동일사항의 등기임
				접수 2021년5월12일 제16428호
40 (전 7)				합병한 경기도 여주시 점동면 혼암리 66-20 대3102㎡에 대하여도 37번 등기와 동일사항의 등기임
				접수 2021년5월12일 제16428호

[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
41	소유권이전	2023년10월26일 제32867호	2023년10월26일 신탁재산의귀속	소유자 신승환 890201-***** 서울특별시 성동구 독서당로 175, 104동 1404호(옥수동, 극동그린아파트)
	37번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
42	소유권이전	2023년10월26일 제32868호	2023년10월23일 신탁	수탁자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 풀튼타워)
	신탁			신탁원부 제2023-786호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전-5)	근저당권설정	2002년5월17일 제12117호	2002년5월17일 설정계약	채권최고액 금500,000,000원 채무자 김연자 여주군 북내면 당우리 148 근저당권자 이의부 420508-***** 서울 동대문구 권농동 10 권농에스케이아파트 105-705 분할로 인하여 순위 제1번 등기를 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-1에서 전사 접수 2005년10월20일 제36550호
1-1	1번근저당권공동담 보변경			공동담보목록 제2005-542호 토지분필로 인하여 2005년10월20일 부가
2	1번근저당권설정등 기말소	2006년2월28일 제6835호	2006년2월28일 해지	
3	근저당권설정	2006년2월28일 제6837호	2006년2월28일 설정계약	채권최고액 금840,000,000원 채무자 장부관 의왕시 왕곡동 592-인스빌아파트1단지 101-1504 근저당권자 카남농업협동조합 131236-0000110



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				경기도 여주군 가남면 태평리 140 공동담보목록 제2006-103호
3-1	3번근저당권변경	2006년11월9일 제38389호	2006년11월8일 계약인수	채무자 최영철 광명시 철산동 625-도덕파크타운 201-409
4	지상권설정	2006년2월28일 제6838호	2006년2월28일 설정계약	목 적 권고한전물 및 수목의소유 범 위 토지의전부 존속기간 2006년 2월 28일부터 만 30년 지 료 무료 지상권자 카남농업협동조합 131236-0000110 경기도 여주군 가남면 태평리 140
5	근저당권설정	2006년8월16일 제28025호	2006년2월13일 설정계약	채권최고액 금135,000,000원 채무자 이분순 교양시 덕양구 행신동 958 햇빛마을아파트 2415-1504 근저당권자 이창훈 710122-***** 서울 동작구 대방동 501 대림아파트 101동 704호 공동담보목록 제2006-457호
6	5번근저당권설정등 기말소	2006년10월17일 제35133호	2006년10월16일 해지	
7	근저당권설정	2007년5월4일 제15652호	2007년5월4일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 김알람 서울 성동구 행당동 347 행당대림아파트 103-1017 이분순 교양시 덕양구 행신동 958 햇빛마을 2415-1504 근저당권자 강광재 601221-***** 서울 중구 강충동2가 193-481, 502 공동담보목록 제2007-255호
8	7번근저당권설정등 기말소	2007년11월6일 제41085호	2007년11월6일 해지	
9	3번근저당권설정등 기말소	2008년2월25일 제7108호	2008년2월25일 해지	



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	4면지상권설정등기 말소	2008년2월25일 제7109호	2008년2월25일 해지	
11	근저당권설정	2008년2월25일 제7110호	2008년2월25일 설정계약	채권최고액 금1,800,000,000원 채무자 주식회사대건지애스 서울특별시 강남구 역삼동 705-9 삼흥빌딩 1115호 근저당권자 김준정 790617-***** 경기도 이천시 창전동 458-7 공동담보목록 제2008-95호
12	지상권설정	2008년2월25일 제7111호	2008년2월25일 설정계약	목적 건물 및 공작물의 소유 범위 토지의전부 존속기간 2008년 2월 25일부터 만30년 자료 없음 지상권자 김준정 790617-***** 경기도 이천시 창전동 458-7
13	11면근저당권설정, 12면지상권설정 등기말소	2009년9월14일 제33403호	2009년9월14일	
14	근저당권설정	2009년9월14일 제33404호	2009년9월14일 설정계약	채권최고액 금795,340,000원 채무자 주식회사코리움공사 경기도 이천시 창전동 458-7 근저당권자 이천신용협동조합 134441-0002283 경기도 이천시 창전동 151-21 공동담보목록 제2009-497호
15	근저당권설정	2009년9월14일 제33410호	2009년9월14일 설정계약	채권최고액 금414,960,000원 채무자 김상운 경기도 이천시 창전동 458-7 근저당권자 이천신용협동조합 134441-0002283 경기도 이천시 창전동 151-21 공동담보목록 제2009-498호
16	근저당권설정	2009년9월14일 제33411호	2009년9월14일 설정계약	채권최고액 금518,700,000원 채무자 김준정 경기도 이천시 창전동 458-7 근저당권자 이천신용협동조합 134441-0002283 경기도 이천시 창전동 151-21 공동담보목록 제2009-499호



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
17	지상권설정	2009년9월14일 제33412호	2009년9월14일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2009년 9월 14일부터 만 30년으로 한다 지료 없음 지상권자 아천신용협동조합 134441-0002283 경기도 아천시 창전동 151-21
18	근저당권설정	2016년1월7일 제538호	2016년1월7일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 김영돈 서울특별시 광진구 동일로50길 39(군자동) 근저당권자 여주새마을금고 131244-0000353 경기도 여주시 흥문동 공동담보목록 제2016-8호
18-1	18번근저당권변경	2016년6월30일 제20116호	2016년6월30일 계약인수	채무자 김상운 경기도 아천시 영창로 239(창전동)
19	14번근저당권설정, 15번근저당권설정, 16번근저당권설정 등기말소	2016년1월11일 제886호	2016년1월11일 일부포기	
20	17번지상권설정등기 말소	2016년1월11일 제887호	2016년1월11일 해제	
21	지상권설정	2016년1월11일 제888호	2016년1월11일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일로부터 만30년으로한다. 지료 없음 지상권자 여주새마을금고 131244-0000353 경기도 여주시 흥문동
22	18번근저당권설정등 기말소	2016년12월28일 제41658호	2016년12월27일 일부포기	
23	21번지상권설정등기 말소	2016년12월28일 제41659호	2016년12월27일 해지	
24	근저당권설정	2017년9월8일 제27882호	2017년9월8일 설정계약	채권최고액 금1,080,000,000원 채무자 박종옥 권리북도 익산시 배산로2길 11-6 (송학동) 근저당권자 익산원예농업협동조합



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				214936-0000192 전라북도 익산시 평동로 649 (인화동1가) (영등재일지점) 공동담보목록 제2017-533호
25	지상권설정	2017년9월8일 제27683호	2017년9월8일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일부터 30년 지료 없음 지상권자 익산원예농업협동조합 214936-0000192 전라북도 익산시 평동로 649 (인화동1가)
26	24번근저당권설정등 기말소	2018년10월16일 제29428호	2018년10월16일 일부포기	
27	근저당권설정	2018년10월16일 제29430호	2018년10월16일 설정계약	채권최고액 금1,300,000,000원 채무자 신승환 전라북도 익산시 하나로 483-60, 305동 1108호 (영등동, 부영아파트) 근저당권자 익산원예농업협동조합 214936-0000192 전라북도 익산시 평동로 649 (인화동1가) (영등재일지점) 공동담보목록 제2018-567호
28	27번근저당권설정등 기말소	2020년1월7일 제557호	2020년1월7일 일부포기	
29	근저당권설정	2020년1월7일 제559호	2020년1월7일 설정계약	채권최고액 금1,920,000,000원 채무자 신승환 서울특별시 상동구 독서당로 175, 104동 1404호 (옥수동, 국동크린아파트) 근저당권자 여주신용협동조합 131241-0000184 경기도 여주시 여흥로 129 (흥문동) 공동담보 토지 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-107 토지 경기도 여주시 점동면 혼암리 66-11 토지 경기도 여주시 점동면 혼암리 66-20
30	25번지상권설정등기	2020년1월13일	2020년1월7일	



[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	말소	제1181호	해지	
31	29번근저당권설정등기말소	2021년3월26일 제10174호	2021년3월26일 해지	

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2007-910			
거래가액	금180,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-33	19	2007년8월1일 매매	
2	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-44	19	2007년8월1일 매매	
3	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-45	17	2007년8월1일 매매	
4	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-46	11	2007년8월1일 매매	
5	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-47	15	2007년8월1일 매매	
6	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-48	15	2007년8월1일 매매	
7	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-49	15	2007년8월1일 매매	
8	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-50	15	2007년8월1일 매매	
9	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-51	15	2007년8월1일 매매	

[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
10	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-52	15	2007년8월1일 매매	
11	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-53	15	2007년8월1일 매매	
12	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-54	15	2007년8월1일 매매	
13	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-55	15	2007년8월1일 매매	
14	[토지] 경기도 여주군 점동면 혼암리 44-57	16	2007년8월1일 매매	

— 이 하 여 백 —

관할등기소 수원지방법원 여주지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 19일

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.



발행번호 13120213102204092010050191YIE1068146WN430600891112

발급확인번호 AANJ-FZRS-8068

발행일 2024/09/19

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1312-2005-006806

[토지] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55 대 4725㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사코람코 자산신탁 (수탁자)	110111-2359837	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)	42

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1312-2023-000270



[건물] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55 1동

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
+		경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55 1동 [도로명주소] 경기도 여주시 점동면 선사길 345-69	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 3층 소매점, 사무소 1층 919.41㎡ 2층 919.41㎡ 3층 231.1㎡	2023년1월19일 등기
2	2023년9월25일	경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55 1동 [도로명주소] 경기도 여주시 점동면 선사길 345-69	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 3층 소매점, 사무소 1층 919.41㎡ 2층 919.41㎡ 3층 213.1㎡	신청착오

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 신승환 890201-***** 서울특별시 성동구 독서당로 175, 104동 1404호(옥수동, 극동그린아파트) 가치분등기촉탁으로 인하여 2023년1월19일 등기
2	가처분	2023년1월19일 제1661호	2023년1월19일 수원지방법원 여주지원의 가처분결정(2023가단10012)	피보전권리 2021. 3. 24. 신박을 원인으로 한 소유권이전등기청구권 채권자 우리저산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동, 삼성빌딩) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 지당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지

[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 13120213102204092010230191YKL0002134EE017003651112

발급확인번호 AANJ-FYDE-2709

발행일 2024/09/19

[건물] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55 1동

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	압류	2023년1월25일 제2051호	2023년1월25일 압류(새원관리 과-62)	권리자 여주사 3170
4	3번압류등기말소	2023년9월12일 제28770호	2023년9월12일 해제	
5	소유권이전	2023년10월26일 제32868호	2023년10월23일 신탁	수탁자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
	신탁			신탁원부 제2023-787호
6	2번가처분등기말소	2023년10월31일 제33393호	2023년10월25일 해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

— 이 하 여 백 —

관할등기소 수원지방법원 여주지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 19일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 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.



발행번호 13120213102204092010230191YKL0002134EE027003651112

발급확인번호 AANJ-FYDE-2709

발행일 2024/09/19

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1312-2023-000270

[건물] 경기도 여주시 점동면 혼암리 44-55 1동

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사코람코 자산신탁 (수탁자)	110111-2359837	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서화인번호 : 1726-7157-2378-8404

고유번호	4167031034-10044-0055		
토지소재	경기도 여주시 점동면 혼암리		
지번	44-55	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	3	발급번호	202441670-00706-3999
장번호	4-1	처리시각	12시 15분 08초
비고		발급처	인터넷민원

토지 표시			소유자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호	
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭				
(05)	*275*	(21) 2005년 10월 11일	2003년 02월 15일	북내면 현암리 189-1	북부천역신아파트 101-512			
임야		44-1번에서 분할	(03) 소유권이전	황병수 외 1인		620929-1*****		
(05)	*275*	(50) 2013년 09월 23일	2005년 10월 25일	고양시 덕양구 행신동 958	햇빛마을 2415-1504			
임야		여주군에서 행정구역명칭변경	(03) 소유권이전	이분순		281011-2*****		
(08)	*275*	(40) 2021년 05월 11일	2007년 08월 03일	서울특별시 강남구 역삼동 705-9	삼흥빌딩 1108, 1109, 1110, 1111호			
대		지목변경	(03) 소유권이전	주식회사선진지예스		110111-3*****		
(08)	*4725*	(30) 2021년 05월 11일	2009년 09월 14일	경기도 이천시 창전동 458-7				
대		44-107, 66-11, 66-20번과 합병	(03) 소유권이전	김상운 외 2인		460911-1*****		
등 급 수 정 년 월 일								
토 지 등 급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2021년 07월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	54000	56000	62000	132100	139400	131400	130700	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 19일

경기도 여주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부2(90V.kt)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너 등 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4167031034-10044-0055		
토지소재	경기도 여주시 점동면 혼암리		
지번	44-55	축척	1:1200

토지 대장

도면번호	3	발급번호	202441670-00706-3999
장번호	4-2	처리시각	12시 15분 08초
비고	발급처 인터넷민원		

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		소유자			
			변동일자	성명 또는 명칭	주소	등록번호		
	--- 이하 여백 ---		2009년 09월 14일	경기도 이천시 창전동 458-7.		790617-2*****		
			(03) 소유권이전	김준정				
			2016년 01월 07일	경기도 이천시 영창로 239 (창전동)				
			(04) 주소변경	김준정			790617-2*****	
			2016년 12월 28일	서울특별시 강남구 강남대로162길 41-4, 201호(신사동)			890201-1*****	
			(03) 소유권이전	신승환			890201-1*****	
			2017년 09월 08일	경기도 하남시 석전로 80, 202동 1402호 (석전동, 한솔리치빌아파트2단지)				
			(04) 주소변경	신승환			890201-1*****	
등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개발공시지가기준일								
개발공시지가(원/㎡)							용도지역 등	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 19일

경기도 여주시



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.24.go.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.

고유번호	4167031034-10044-0055		
토지소재	경기도 여주시 점동면 출암리		
지번	44-55	축적	1:1200

토지 대장

도면번호	3	발급번호	202441670-00706-3999
장번호	4-3	처리시각	12시 15분 08초
비고	발급자 인터넷만원		

3/4

지목	면적(㎡)	사유	토지표시		소유자	
			변동일자	성명 또는 명칭	주소	등록번호
			2018년 10월 16일	전라북도 익산시 하나로 483-60, 305동 1108호 (영등동, 부영아파트)		
			(04)주소변경	신승환		890201-1*****
			2020년 01월 07일	서울특별시 성동구 독서당로 175, 104동 1404호 (옥수동, 국동그린아파트)		
			(04)주소변경	신승환		890201-1*****
			2021년 03월 26일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)		
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사		110111-2*****
			2023년 10월 26일	서울특별시 성동구 독서당로 175, 104동 1404호 (옥수동, 국동그린아파트)		
			(03)소유권이전	신승환		890201-1*****
등록수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개발공시지가(기준일)						용도지역 등
개발공시지가(원/㎡)						

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 9월 19일

경기도 여주시



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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120223910000412		고유번호		4167031034-1-00440055		명칭	호수/기구수/세대수	
							1동	0호/0기구/0세대	
대지위치			경기도 여주시 점동면 혼암리			지번		44-55	
						도로명주소		경기도 여주시 점동면 신사길 345-69	
*대지면적	4,725㎡	연면적	2,051.92㎡	*지역	보전관리지역	*지구	*구역		
건축면적	919.41㎡	용적률 산정용 연면적	2,051.92㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	소매점,사무소	층수	지하: 0, 지상: 3층
*건폐율	19.46%	*용적률	43.43%	높이	15.9m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
*조경면적	㎡	*공개공지-공간 면적	㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	*건축선 후퇴 거리		m	

건축물 현황					소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인	
주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	919.41	주식회사코람코자산신타	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(상장중, 끝판타워)	1/1	2023.10.26.	
주1	2층	철근콘크리트구조	학원	919.41	110111-2-*****			소유권이전	
주1	3층	철근콘크리트구조	온실,물병크실	213.1					
					- 이하여백 -				
					- 이하여백 -	※이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 불일치함을 증명합니다.

여주시장



발급일: 2024년 9월 19일
담당자: 전 화:
전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		경기도 여주시 점동면 온암리			명칭		호수/가구수/세대수		0호/0가구/0세대			
지번		지번 관련 주소			도로명주소		경기도 여주시 점동면 신사길 345-69					
44-55					도로명주소 관련 주소							
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기		인허가 시기				
건축주	신승환	19890201*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	1 대	비상용	대	허가일
설계자	김재모 (주)오성 건축사사무소	경기도-건축사사무소-1630	자주식	대	대	대		※하수처리시설	※급수설비(저수조)			2018.5.24.
공사감리자	김재모 (주)오성 건축사사무소	경기도-건축사사무소-1630	기계식	대	대	대		형식	지상	개	개	2018.6.28.
공사시공자 (현장관리인)	윤명희 (주)신한종합건설	여주시-건축공사업-070038	전기차	대	대	대		용량	지하	개	개	사용승인일
※건축물 인종 현황												
인종명		유요기간	성능		건축물 구조 현황				건축물 관리 현황			
					내진설계 적용 여부				관리계획 수립 여부			
					복수구조 건축물				해당			
					기초형식 [✓] 지내벽기초 [] 파일기초				건축물 관리점검 현황			
					30 W/m				종류			
					구조설계해석법: [✓] 동적해석법				점검유효기간			
변동사항												
변동일		변동내용 및 원인			변동일		변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항		
2022.4.4.		신규작성(신축): 허가건축과 19667(2022.04.04)					- 이하여벽 -					
2024.2.2.		국토교통부령 제1235호(2023.8.1.) 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재										

※ 표시 항목은 공표표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

