

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건명	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호
감정평가서번호	DA184-062901-01

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



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호		
감정평가액	\ 498,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
1	근저당권	391,200,000원	전주원예농업협동조합	2015.07.10.	
		- 이 하 여 백 -			
	합계	₩391,200,000.-			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	전주시 완산구	2018- 03- 19	완산구 세무과- 0319
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2018.06.29.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 지 흠

(인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대 표 이 사 최 종 성 (인)

감 정 평 가 액	사역구천팔백만원정(\ 498,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	일반거래(공매)		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.07.06.	2018.07.05. ~2018.07.06.	2018.07.06.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호수	구분건물	1개호수	-	498,000,000
	합계					\ 498,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 소재 "전주한들초등학교" 북서측 인근에 위치하는 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호로서, 대한토지신탁(주)의 일반거래 (공매) 취득을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018. 07. 06. 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2018. 07. 05. ~ 2018. 07. 06. 자료 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(아파트)은 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본 집합건물(아파트)의 위치확인은 집합건축물대장상의 층별 도면을 통해 위치확인하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인 불가하여 외관 및 집합건축물대장상 현황도 등을 기준으로 하였음.
2. 본건 집합건물(아파트)의 토지·건물 배분비율은 토지차감법을 적용하여 작성한 주거용(아파트)의 토지·건물 배분비율표(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2012년)에 의하였음.

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가	746- 1 코오롱 하늘채 아파트 제106동	공동주택	철근콘크리트조 평슬래브 위 철골경사 지붕 18층				
	1층			693.476				
	[도로명주소] 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55		2~18층	676.196			각 층	
가	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가	746- 1	대	제3종일반 주거지역			48,091.7	
				(내)				
				철근콘크리트조 제17층 제1703호	157.594	157.594	498,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	80.06 /48,091.7	80.06	배분내역 토지가액:99,600,000 건물가액:398,400,000	
합 계								\ 498,000,000.-
- 이 하 여 백 -								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1				건물명	코오롱하늘채아파트제106동			
구조	철근콘크리트조 평슬래브 위 철골경사지붕				규모	지상18층			
용도	공동주택				사용승인일	2003. 07. 14.			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	-	○	○	○	○	-
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율 (%)			
가	제17층/제1703호	80.06	157.594	33.609	191.203	82.4			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 상기 공용면적에는 지하주차장 면적(28.641㎡)이 포함되지 않음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	중화산동2가 746-1	코오롱하늘채 아파트 104동 13층/1303호	157.594	490,000,000	3,110,000	2017. 12. 22 2003. 07. 14
2	중화산동2가 746-1	코오롱하늘채 아파트 106동 12층/1203호	157.594	490,000,000	3,110,000	2017. 09. 26 2003. 07. 14
3	중화산동2가 746-1	코오롱하늘채 아파트 106동 15층/1502호	123.815	390,000,000	3,150,000	2017. 07. 11 2003. 07. 14

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호 (2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2017. 09. 26	157.594	187.929	80.06	83.9	3,110,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국감정원 전국주택가격동향조사(2017. 11=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2017년 09월	99.5	$(99.1 - 99.5) / 99.5 \times 100$	-0.402% (0.99598)
	2018년 06월	99.1		

매매가격지수는 전국주택매매가격 및 전세가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국감정원 전국주택가격동향조사상 전라북도 전주시 완산구 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 지역성이 강한 주거용 부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 주거용 부동산의 가격 변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2) 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채 아파트 106동 12층/1203호	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
본건은 거래사례(2) 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	3,100,000 ~ 3,150,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	중화산동2 가 746-1	코오롱하늘채 아파트 108동 11층/1104호	123.82	경매	390,000,000	3,150,000	2018.05.24 2003.07.14
2	중화산동2 가 746-1	코오롱하늘채 아파트 110동 5층/503호	123.82	경매	388,000,000	3,130,000	2016.09.30 2003.07.14

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
아파트	전북 전주시 완산구	최근 1년	86.61	94	총 220건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)3,110,000	1.00	0.99598	1.00	1.020	3,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제17층/제1703호	157.594	3,160,000	498,000,000

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 소재 "전주한들초등학교"에서 북서측으로 직선 거리 약 50m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 다세대주택, 단독주택 및 중·대형 아파트 단지 등이 밀집하여 소재하는 지역으로서, 인근으로 주민센터, 공원, 학교, 도청 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 부근상황은 무난함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하고, 인근 도로(화산천변로)변으로 노선 버스정류장이 위치하는 등 대중교통 이용여건은 양호함.

4. 접면도로 상황

동측 및 남측으로 노폭 약 15m, 10m 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8M-10M) (접합), 중로2류(폭 15M-20M) (접합), 중로3류(폭 12M-15M) (접합), 상대보호구역(미래유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효원유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의.

구분건물감정평가요항표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

일련번호 (가) : 철근콘크리트조 평슬래브 위 철골경사지붕 지상18층 중
제17층 제1703호로서, (사용승인일: 2003.07.14.)

외벽 : 콘크리트외 페인팅 등 마감.

2. 이용상태

일련번호(가) 제17층 제1703호 : 아파트

※ 본건 내부확인은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여
외관, 탐문조사 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 도시가스 보일러설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 주차장
등이 설치되어 있는 것으로 탐문조사됨.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

구분건물감정평가요항표

5. 임대관계

임대관계는 미상임.

6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 1세대[106동 17층 1703호, 세대주:소재필, 최초 전입일자:2014.10.23.]인 것으로 주민센터에서 2018.07.05.자로 조사되었는 바, 업무 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

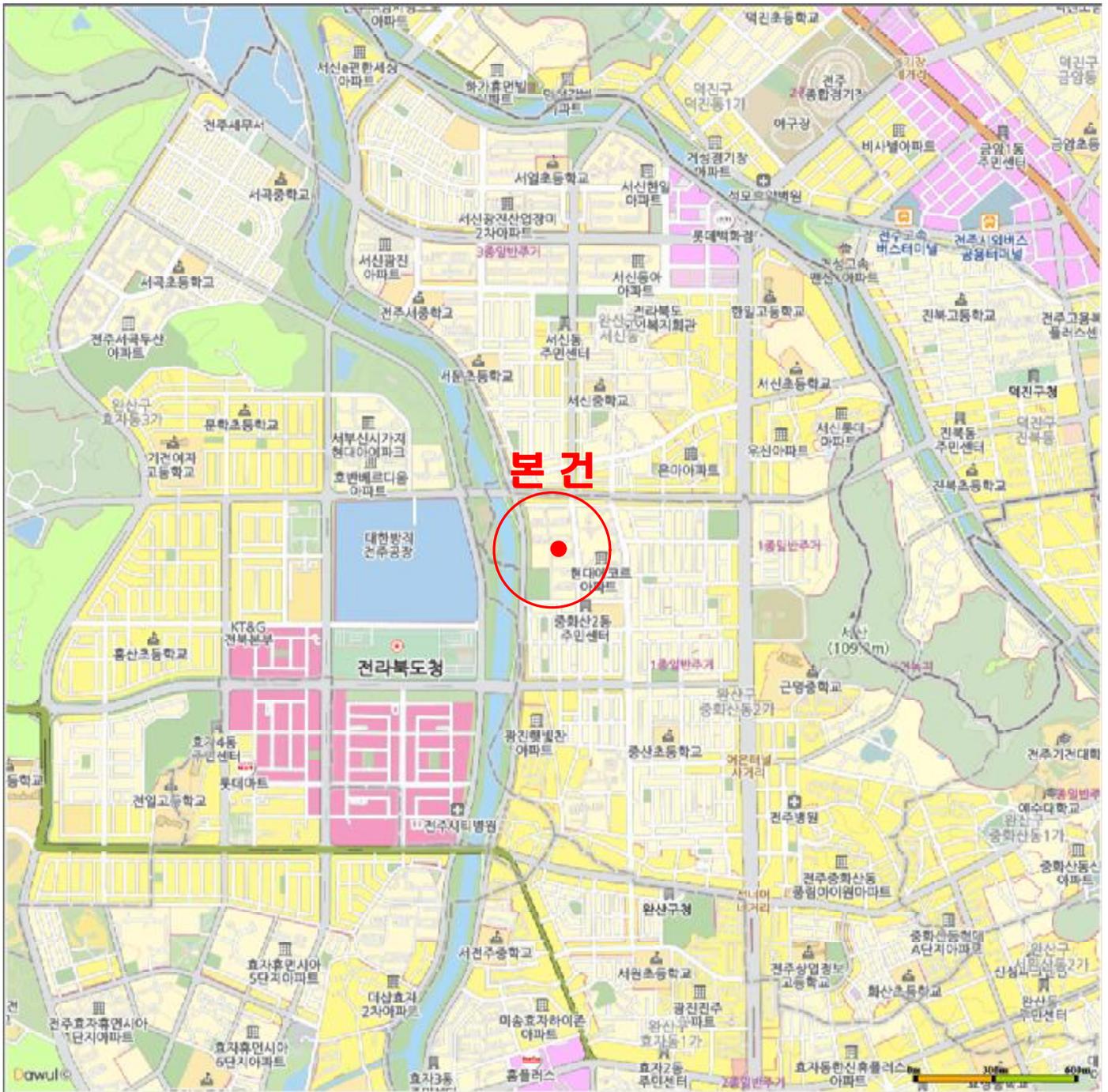
해당사항 없음.

위치도

일련번호 : ()



소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1
-----	---------------------------

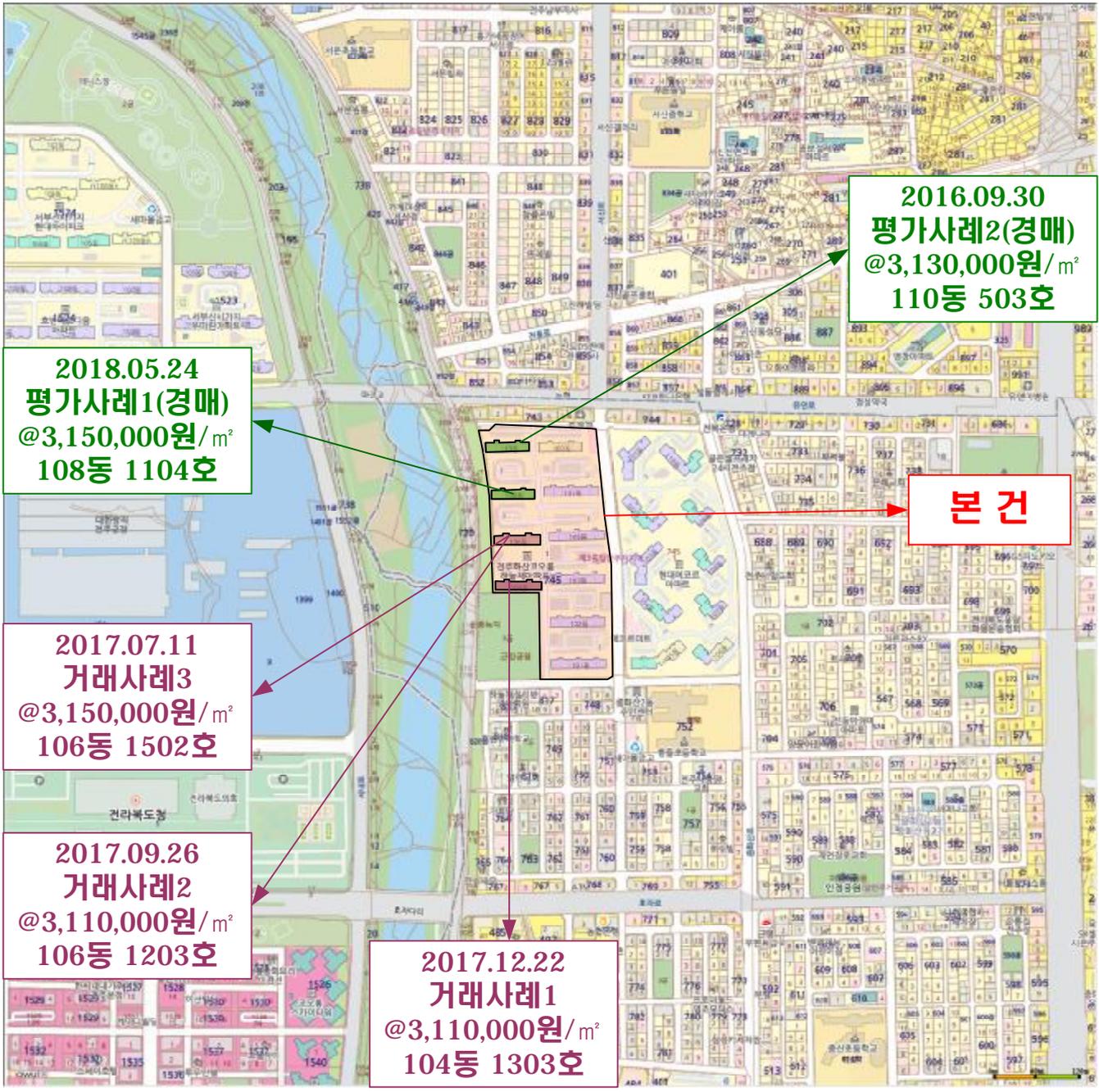


위 치 도

일련번호: ()



소재지	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1
-----	---------------------------



2016.09.30
평가사례2(경매)
 @3,130,000원/m²
 110동 503호

2018.05.24
평가사례1(경매)
 @3,150,000원/m²
 108동 1104호

본 건

2017.07.11
거래사례3
 @3,150,000원/m²
 106동 1502호

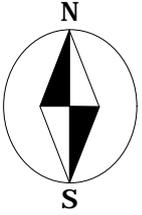
2017.09.26
거래사례2
 @3,110,000원/m²
 106동 1203호

2017.12.22
거래사례1
 @3,110,000원/m²
 104동 1303호

범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례
------------	------------	------------	-------------	-------------

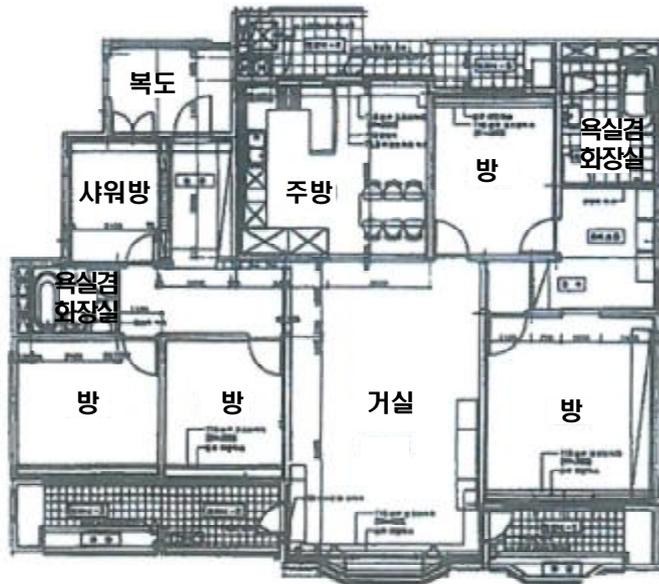
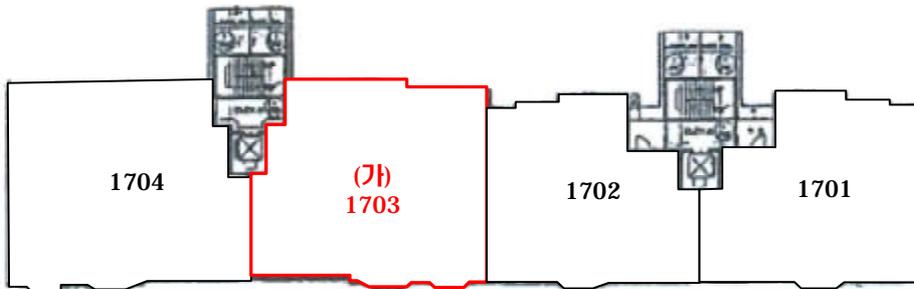
내부구조도

일련번호 : ()



No scale

코오롱하늘채 아파트 제106동 제17층 제1703호



현 황 사 진



본건 주위환경



본건 전경

현 황 사 진



본건 복도



본건 입구



발급번호 : 201845111001182396

발행매수 : 1/2

발급일 : 2018/ 06/ 29

토지이용계획확인서					처리기간	
					1 일	
신청인	성명	조인숙	주소	서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층 (양재동, 삼호물산빌딩)		
			전화번호	010-6632-4449		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가		746-1	대	48,091.7	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(미래유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효인유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(한들초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 산림 하천 전원개발 항목은 관련부서 확인협의 [이하공란]				
확인도면						범례
						<input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 일반공업지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 부설주차장 <input type="checkbox"/> 하천구역 <input type="checkbox"/> 일반미관지구 <input type="checkbox"/> 법정동 <input type="checkbox"/> 대로2류(폭 3M~30M) <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25M~30M) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20M~25M) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15M~20M) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12M~15M) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10M~12M) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8M~10M) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8M미만) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 완충녹지 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 공공청사 <input type="checkbox"/> 학교
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>2018/ 06/ 29</p> <p>전라북도 전주시 완산구</p>						<p>축척 1/5500</p> <p>수업증지불이는곳</p> <p>수수료 전자결제 민원</p>



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

<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>



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

등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용]



[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호

고유번호 2151-2003-004342

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2003년8월22일	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동	철근콘크리트조 평층대보 위 철골경사지붕 18층 공동주택 1층 693.476㎡ 2층 676-196㎡ 3층 676-196㎡ 4층 676-196㎡ 5층 676-196㎡ 6층 676-196㎡ 7층 676-196㎡ 8층 676-196㎡ 9층 676-196㎡ 10층 676-196㎡ 11층 676-196㎡ 12층 676-196㎡ 13층 676-196㎡ 14층 676-196㎡ 15층 676-196㎡ 16층 676-196㎡ 17층 676-196㎡ 18층 676-196㎡	도면명주소 2011년11월15일 등기
2		전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동	철근콘크리트조 평층대보 위 철골경사지붕 18층 공동주택 1층 693.476㎡	

[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 21520121001208061010030291W0Y00435000U014223731112 1/6 발급확인번호 AAXD-XWZF-3427 발행일 2018/06/29



대법원

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
		[도모명주소] 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55	2층 676.196㎡ 3층 676.196㎡ 4층 676.196㎡ 5층 676.196㎡ 6층 676.196㎡ 7층 676.196㎡ 7층 676.196㎡ 8층 676.196㎡ 9층 676.196㎡ 10층 676.196㎡ 11층 676.196㎡ 12층 676.196㎡ 13층 676.196㎡ 14층 676.196㎡ 15층 676.196㎡ 16층 676.196㎡ 17층 676.196㎡ 18층 676.196㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1	대	48091.7㎡	2003년8월22일



【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2003년8월22일	제17층 제1703호	철근콘크리트조 157.594㎡	도면편철장제3책제14장
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		48091.7분의 80.06	2003년8월22일 대지권 2003년8월22일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권보존	2003년8월22일 제42391호		소유자 코오롱건설주식회사 110111-0036502 경기도 과천시 별양동 1-23
2	소유권이전	2003년8월26일 제43307호	2002년5월3일 매매	소유자 소재필 610527-***** 권주사 완산구 중화산동 2가 746-1 코오롱하늘채아파트 106동 1703호
2-1	2변동기명의인표시변경	2011년12월28일 제77242호	2010년12월22일 전거	소재필의 주소 서울특별시 강남구 압구정로 151, 103동 707호 (압구정동, 현대아파트)
2-2	2변동기명의인표시변경	2015년1월14일 제4371호	2013년5월21일 전거	소재필의 주소 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55, 106동 1703호 (중화산동2가, 코오롱하늘채아파트)



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2015년10월16일 제127777호	2015년10월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 신탁 신탁원부 제2015-1148호
4	압류	2018년3월19일 제30286호	2018년3월19일 압류(완산구 세무과-0319)	권리자 전주시완산구

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2007년4월27일 제18889호	2007년4월27일 실경계약	채권최고액 금900,000,000원정 채무자 이규철 권주사 완산구 중화산동2가 745-1 현대에코르아파트 108-1803 근저당권자 주식회사스타상호저축은행 210111-0000176 권주사 덕진구 건북동 361-8 공동담보목록 제2007-96호
2	1번근저당권설정등기말소	2008년10월22일 제57809호	2008년10월22일 해지	
3	근저당권설정	2011년12월28일 제77243호	2011년12월28일 실경계약	채권최고액 금1,300,000,000원 채무자



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<p>김창마 전라북도 전주시 완산구 화산권번문 55, 106동 1703호 (중화산동2가, 코오롱하늘채아파트) 소재필 서울특별시 강남구 압구정로 151, 103동 707호 (압구정동, 현대아파트) 근저당권자 주식회사스마트건축은행 200111-0000748 광주광역시 동구 금남로4가 53 공동담보목록 제2011-386호</p>
3-1	3변등기명의인표시변경		2011년10월31일 도로명주소	<p>주식회사스마트건축은행의 주소 광주광역시 동구 중앙로 199(금남로4가) 2013년10월28일 부가</p>
4	근저당권설정	2015년1월14일 제4372호	2015년1월14일 살경계약	<p>채권최고액 금350,000,000원 채무자 손재필 전라북도 전주시 완산구 화산권번문 55, 106동 1703호(중화산동2가, 코오롱하늘채아파트) 근저당권자 경귀남 570903-***** 전라북도 전주시 완산구 권릉로 128-5, 101동 1204호(사산동, 롯데아파트)</p>
5	3변근저당권설정등기말소	2015년1월15일 제5016호	2015년1월15일 해지	
6	근저당권설정	2015년7월10일 제87248호	2015년7월10일 설정계약	<p>채권최고액 금391,200,000원 채무자 손계섭 전라북도 남원시 덕과면 만동길 28 근저당권자 전주원예농업협동조합 210171-0002551</p>



[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호

고유번호 2151-2003-004342

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	4년근거당권설정등기말소	2015년7월14일 제88382호	2015년7월14일 해지	전라북도 전주시 덕진구 동부대로 1183(송천동2가) (효자제일지점)

수수료 1,000원 영수함

--- 이 하 여 백 ---
관할등기소 전주지방법원 전주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.

서기 2018년 6월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



*실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함. *기록사항 없는 감구, 율구는 '기록사항 없음' 으로 표시함. *증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
[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 발행일부턴 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 21520121001208061010030291W0Y00435000U064223731112

6/6

발급확인번호 AAXD-XWZR-3427

발행일 2018/06/29



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.

[집합건물] 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 746-1 코오롱하늘채아파트 제106동 제17층 제1703호

고유번호 2151-2003-004342

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2018년3월19일 제30286호	권리자 전주시완산구	대한토지신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	근저당권설정	2015년7월10일 제87248호	채권최고액 금391,200,000원 근저당권자 전주원에농업협동조합	대한토지신탁주식회사

[참고사항]

- 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2017. 1. 20.> [시행일:2017.1.20.] 내진능력란에 관한 개정 규정
 문서확인번호 1530-2520-1226-6648

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호 4511112800-3-07460001 민원24접수번호 20180629 - 12721833 명칭 코오롱하늘채아파트 106동 호수/가구수/세대수 0호/0가구/72세대



대지위치	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가		지번	746-1	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55	
※대지면적	연면적 m ²	12,188.8m ²	※지역	주구조	※지구	일반주거지역	
건축면적	용적률 산정용 연면적 744.86m ²	12,188.8m ²	※공공	철근콘크리트조	주용도	공동주택	
※건폐율	※용적률	%	높이	48.2m	지붕	평스라브위철골경사지붕	
※조경면적	※공개공지/공간면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주6	1층	철근콘크리트조	아파트	639.476	주6	7층	철근콘크리트조	아파트	676.196
주6	2층	철근콘크리트조	아파트	676.196	주6	8층	철근콘크리트조	아파트	676.196
주6	3층	철근콘크리트조	아파트	676.196	주6	9층	철근콘크리트조	아파트	676.196
주6	4층	철근콘크리트조	아파트	676.196	주6	10층	철근콘크리트조	아파트	676.196
주6	5층	철근콘크리트조	아파트	676.196	주6	11층	철근콘크리트조	아파트	676.196
주6	6층	철근콘크리트조	아파트	676.196	주6	12층	철근콘크리트조	아파트	676.196

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2018년 06월 29일

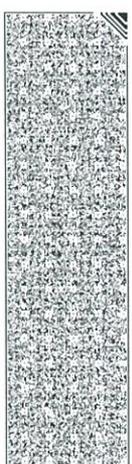
담당자: 건축과
 전 화: 063 - 220 - 5471

전주시완산구청장



* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

297mmX210mm [백상지 80g/㎡]



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

문서확인번호 1530-2520-1226-6648

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 4511112800-3-07460001 민원24접수번호 20180629 - 12721833 명칭 코오롱하늘채아파트 106동 호수/기구수/세대수 0호/0기구/72세대

대지위치 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 지번 746-1 도로명주소 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장			승강기		허기일		
건축주	코오롱건설(주)	110111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대	비상용 3대	착공일 2001.03.21
			설계자	조현철	지주식 대	대	대	대	※ 하수처리시설	
공사감리자	양상훈		지주식 대	대	대	대	대	형식 용량	대	관련 주소
공사시공자 (현장관리인)	코오롱건설(주)	110111-0*****	기계식 대	대	대	대	대	대	대	지번
※ 건축물 에너지효율등급 인증			※ 에너지성능지표(EPI) 점수			※ 녹색건축 인증		※ 지능형건축물 인증		
등급	에너지절감률(또는 1차에너지 소요량) 유효기간: . . . ~ . . .		등급		등급		등급		도로명	
내진설계 적용 여부			내진능력	특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형				
지하수위	G.L m		기초형식	설계지내력(지내력기준인 경우)		구조설계 해석법				
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인			변동일			변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항
2003.07.14	아파트 신축으로 인한 표체부 작성 - 이하여백 -									

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 매뉴얼 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

문서확인번호 1530-2520-1226-6648

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

고유번호 4511112800-3-07460001 민원24접수번호 20180629 - 12721833 명칭 코오롱하늘채아파트 106동 호수/가구수/세대수 0호/0가구/72세대

대지위치 전라북도 전주시 완산구 중화산동2가 지번 746-1 도로명주소 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55

건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주6	13층	철근콘크리트조	아파트	676.196							
주6	14층	철근콘크리트조	아파트	676.196							
주6	15층	철근콘크리트조	아파트	676.196							
주6	16층	철근콘크리트조	아파트	676.196							
주6	17층	철근콘크리트조	아파트	676.196							
주6	18층	철근콘크리트조	아파트	676.196							
		- 이하여백 -									

297mmX210mm [백상지(80g/㎡)]



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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2017. 1. 20.>
 문서확인번호 1530-2520-1225-2509

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



고유번호	4511112800-3-07460001	민원24접수번호	20180629 - 12721828	명칭	코오롱하늘채아파트 106동	호명칭	1703호
대지위치	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가		지번	746-1	도로명주소	전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55	

전유부분				소유자현황				
구분	층별	*구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권지분	변동일자
주	17층	철근콘크리트조	아파트	157.594	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동,아센타워)	1/1	2015.10.16
		- 이하여백 -			110111-1*****			소유권이전
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
부	지하1층	철근콘크리트조	기계전기실	0.928				
주	각층	철근콘크리트조	계단실, 벽체면적	30.335				
부	지하1층, 1, 2층	철근콘크리트조	노인정	2.008				
부	지하1층, 1층	철근콘크리트조	지하주차장	28.641				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

전주시완산구청장



담당자: 건축과
 전 화: 063 - 220 - 5471

발급일자: 2018년 06월 29일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mmX210mm [백상지(80g/㎡)]



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

문서확인번호 1530-2520-1225-2509

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 4511112800-3-07460001 민원24접수번호 20180629 - 12721828 명칭 코오롱하늘채아파트 106동 호명칭 1703호

대지위치 전라북도 전주시 완산구 중화신동2가 지번 746-1 도로명주소 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55

구분		총별	구조	용도	면적(㎡)	기준일	기준가격	공공주택(아파트)가격
부	1층	철근콘크리트조	제철용품창고	0.202	2018.01.01	2018.01.01	344,000,000	344,000,000
부	1층	철근콘크리트조	경비실	0.136	2017.01.01	2017.01.01	345,000,000	345,000,000
		- 이하여백 -				2016.01.01	345,000,000	345,000,000
						2015.01.01	337,000,000	337,000,000
						2014.01.01	337,000,000	337,000,000
						2013.01.01	337,000,000	337,000,000
						2012.01.01	345,000,000	345,000,000
						2011.01.01	298,000,000	298,000,000
						2010.01.01	291,000,000	291,000,000
						2009.01.01	287,000,000	287,000,000
						2008.01.01	284,000,000	284,000,000

* 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제 17조에 따른 공공주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2003.07.14	신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

297mmX210mm[백상지(80g/㎡)]

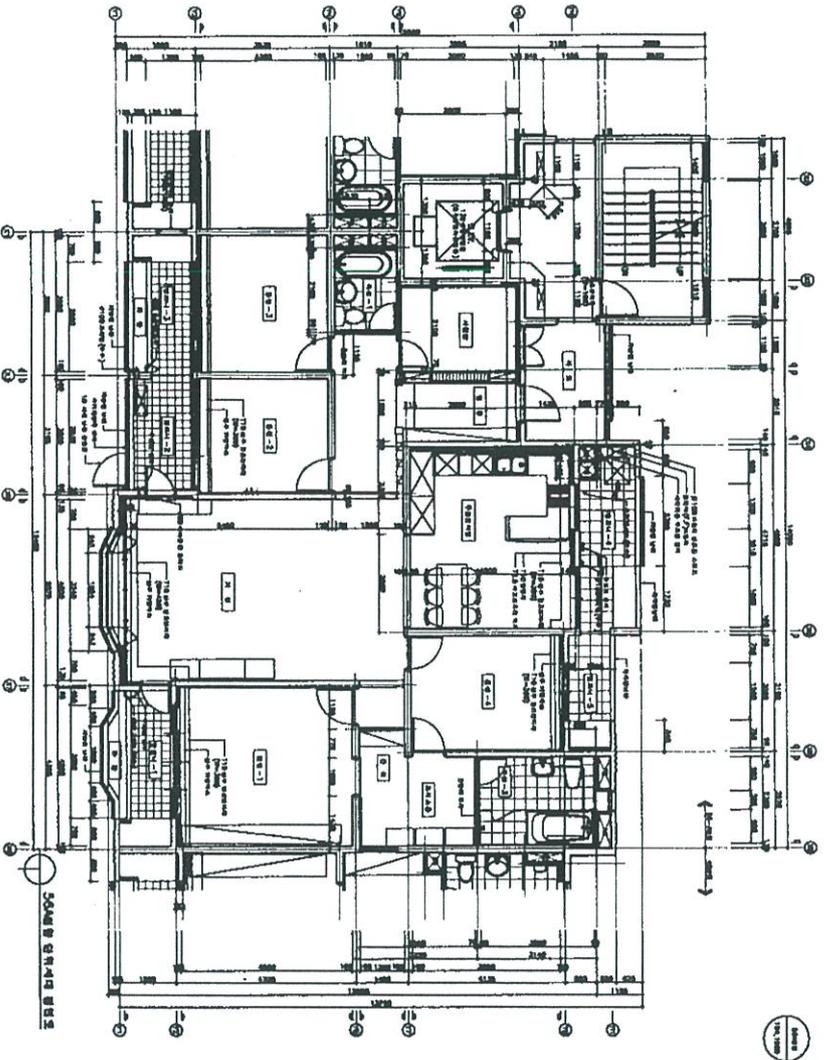


본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	451112800-3-07460001		명칭	코오롱하늘채아파트 106동	호명칭	1703호
대지위치	전라북도 전주시 완산구 중화산동2가		도로명주소	도로명주소 : 전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55		
건축물 현황도			지번	746-1		



평면도
축척

1 :

서원트빌리지 서원트빌리지
 서원트빌리지 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 인정할 수 없습니다. (인)



0040
 2018.7.2
 도선건축사
 100호
 2018.7.2
 113640255

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 서초구 양재2동
신청주소: 전라북도 전주시완산구 중화산동2가 746-1 106동 1703호

출력일시: 2018년 7월 5일 11:27:37
출력자: 정세화
페이지: 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항		
								순번	성명	전입일자

1 () -- -- 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 서초구 양재2동
 신청주소: 전라북도 전주시완산구 화산천변로 55, 106동 1703호

출력일시: 2018년 7월 5일 11:27:27
 출력자: 정세화
 페이지: 1

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	최초전입자	전입일자	등록구분	동거인수	동거인사항				
								순번	성명	전입일자	등록구분	
1	소재필 (蘇在必)	2017-11-17	거주자	소재필	2014-10-23	거주자						
	전라북도 전주시 완산구 화산천변로 55, 106동 1703호 (중화산동2가, 코오롱하늘채아파트)											