

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	D42401-7-1501
건명	경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드ZOOM 시티 제19층 제1905호 소재 부동산 감정평가
의뢰인	경기남부수산업협동조합장

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)태평양감정평가법인 경기지사  
Pacific Appraisal Co., Ltd



경기도 수원시 영통구 인계로 260 5층 501호(매탄동,우영프라자)



대표전화 : 031-268-4855 FAX : 0505-182-4575




# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 표

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

감정평가사 (박충희)  

(주)태평양감정평가법인 경기지사 김기영  

지사장

감정평가액	일억일천일백만원정 (₩111,000,000.-)					
의뢰인	경기남부수산업협동조합장	감정평가목적	공매			
제출처	경기남부수산업협동조합	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-			
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2024. 01. 17	2024. 01. 17	2024. 01. 17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종별	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	111,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩111,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사  					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 봉담읍 상리 “봉담중학교” 북서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 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 결정 의견

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

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

## ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 1월 17일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 1월 17일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건은 이해관계인의 부재 등으로 협조가 어려워 내부확인이 불가능하였는 바, 본건에 대한 내부 구조도는 집합건축물대상상 ‘건축물현황도’ 및 외부관찰에 의하여 기재하였는 바, 공매 진행시 참고 바랍니다.
- 본건 전입세대열람 결과 후첨한 전입세대열람 내역(동거인포함)과 같이 조사되었습니다.  
(첨부된 “전입세대열람 내역(동거인포함)” 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 부동산

소재지	경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52	건물명	봉담코아루카보드 ZOOM시티				
주용도	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형)), 업무시설, 근린생활시설	사용승인일	2021.02.19				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수	지하 4층/지상 23층				
동수	1동	세대수 (호수)	39호/288세대				
일련번호	층호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 <sup>1)</sup> (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제19층 제1905호	공동주택(아파트-도시형 생활주택(원룸형))	13.31	29.97	43.28	30.75	3.012

#### ■ 공법상 제한사항

상리 25-52: 일반상업지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리구역<수도권정비계획법>

### 2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

#### 2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

#### 2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	상리 25-52	봉담코아루카보드ZOOM시티 제18층 제1812호	공동주택 (아파트-도 시형생활주 택(원룸형))	13.31	2022.02.17 2021.02.19	112,000,000	8,414,725
ㄴ	상리 25-52	봉담코아루카보드ZOOM시티 제22층 제2204호	공동주택 (아파트-도 시형생활주 택(원룸형))	13.31	2021.05.12 2021.02.19	116,000,000	8,715,251
ㄷ	상리 25-52	봉담코아루카보드ZOOM시티 제11층 제1113호	공동주택 (아파트-도 시형생활주 택(원룸형))	13.31	2021.08.13 2021.02.19	110,000,000	8,264,462

[출처: 등기사항전부증명서]



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일			
a	상리 25-52	봉담코아루카보드 ZOOM시티 제19층 제1903호	공동주택 (아파트-도 시형생활주 택(원룸형))	13.31	2023.10.18	담보	101,000,000	7,588,279
					2021.02.19			
b	상리 25-52	봉담코아루카보드 ZOOM시티 제16층 제1607호	공동주택 (아파트-도 시형생활주 택(원룸형))	13.31	2021.09.03	담보	95,000,000	7,137,490
					2021.02.19			
c	상리 25-52	봉담 코아루 카보드 ZOOM 시티 제18층 제1810호	공동주택 (아파트-도 시형생활주 택(원룸형))	13.91	2021.04.27	일반시가	110,000,000	7,907,979
					2021.02.19			

[출처: 한국감정평가사협회]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	가격수준(원/전유㎡)	비 고
주택 및 상가혼용지대	아파트	19	8,300,000원/㎡ 내외	본건 유사

## 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 화성시	최근 1년	아파트	83.67	82.34	141

[출처: 태인법원경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

#### 1.1. 거래사례 선정

##### 1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

##### 1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가	ㄴ	상리 25-52	봉담코아루카보드ZOOM시티 제22층 제2204호	공동주택 (아파트-도 시형생활주 택(원룸형))	13.31	2021.05.12 2021.02.19	116,000,000	8,715,251

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

### 1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가	경기 서해안권 화성시	아파트	- 아파트 매매가격지수 2021년 05월 : 97.2 2023년 12월 : 93.4

### 1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
가	L	2021.05.12 ~ 2024.01.17	$93.4 \div 97.2 \approx 0.96091$	0.96091

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

### 1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [주거용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별 효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경 (조망, 풍치, 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

### 1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	L	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건과 거래사례는 제반 개별요인이 유사합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제19층 제1905호	8,715,251	1.000	0.96091	1.000	8,374,571

### 1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제19층 제1905호	8,374,571	13.31	111,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	111,000,000
합 계	111,000,000

### 2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	111,000,000
합 계	111,000,000

# ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1                가	경기도 화성시 봉담읍 상리  [도로명주소] 경기도 화성시 봉담읍 샘마을길 4-16	25-52 봉담 코아루 카보드 좁시티	공동주택, 업무시설, 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 23층							
				지4층	655.54						
				지3층	786.13						
				지2층	768.26						
				지1층	793.43						
				1층 ~ 3층 각	771.12						
				4층	770.39						
				5층	770.39						
				6층	546.95						
				7층	546.95						
				8층 ~ 23층 각	458.07						
				옥탑1층	27.38						
				동소	25-52	대	일반상업지역	1,062			
				( 내 ) 철근콘크리트구조 제19층 제1905호				13.31	13.31	111,000,000	비준가액 (공용면적 포함 43.28㎡)
				소유권				3.012			
				----- 대지권				----- 1,062	3.012		
				합 계							₩111,000,000.-
이 하					여	백					



## ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 화성시 봉담읍 상리 소재 "봉담중학교" 북서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 주택 및 상가혼용지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 rksmd하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	상리 25-52 : 본건 남동측으로 왕복2차선 도로와 접합니다.
지세 및 형상	상리 25-52 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 삼각형 평지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	상리 25-52 : 일반상업지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
건물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 4 층 지상 23층 건물 내 제19층 제1905호로서, 외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : 개별인테리어 마감 등, 창호 : 새시창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형))으로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가) : 전기, 위생 · 급배수 · 급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

# 광역위치도

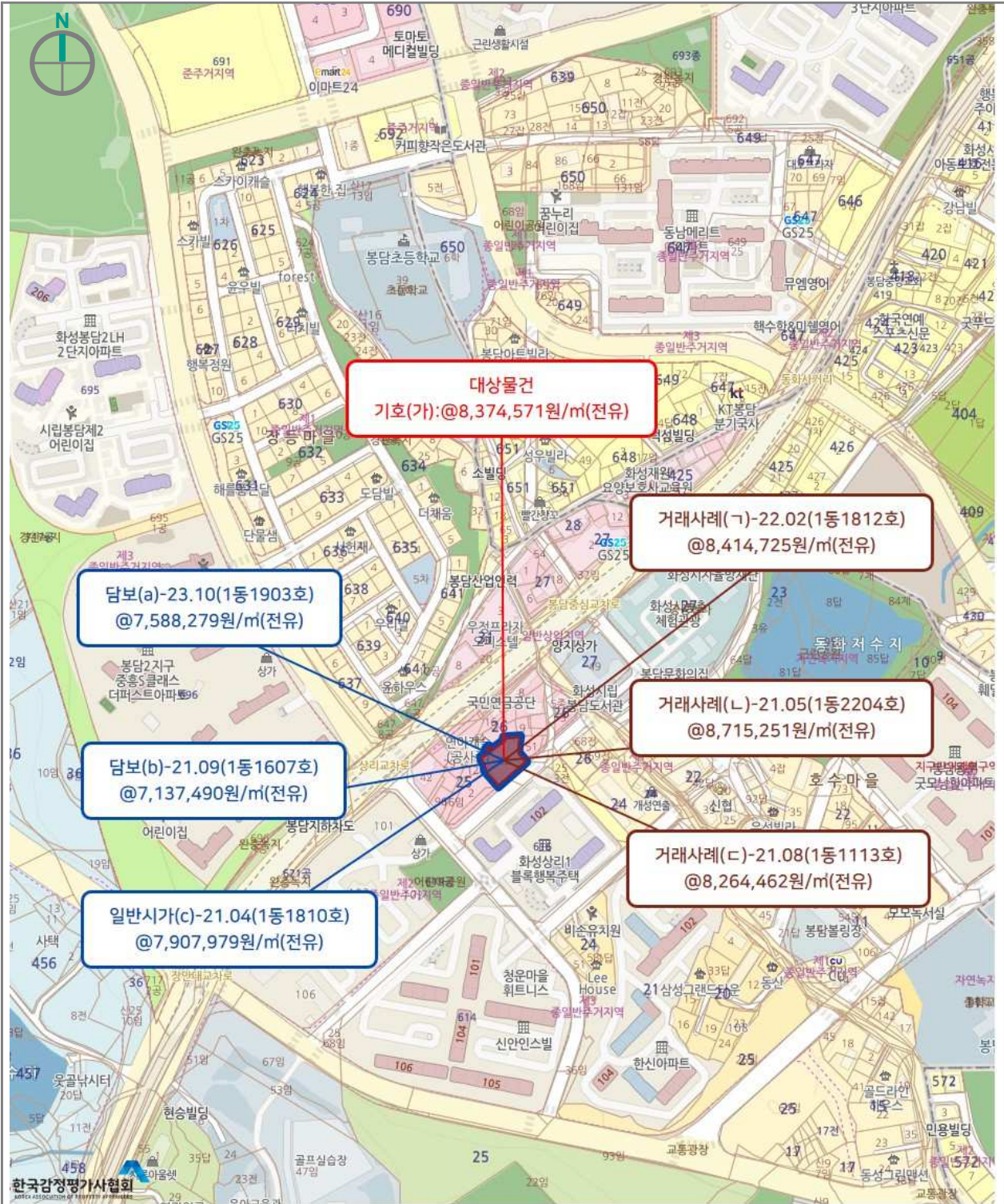
소재지      경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드ZOOM시티 제19층 제1905호



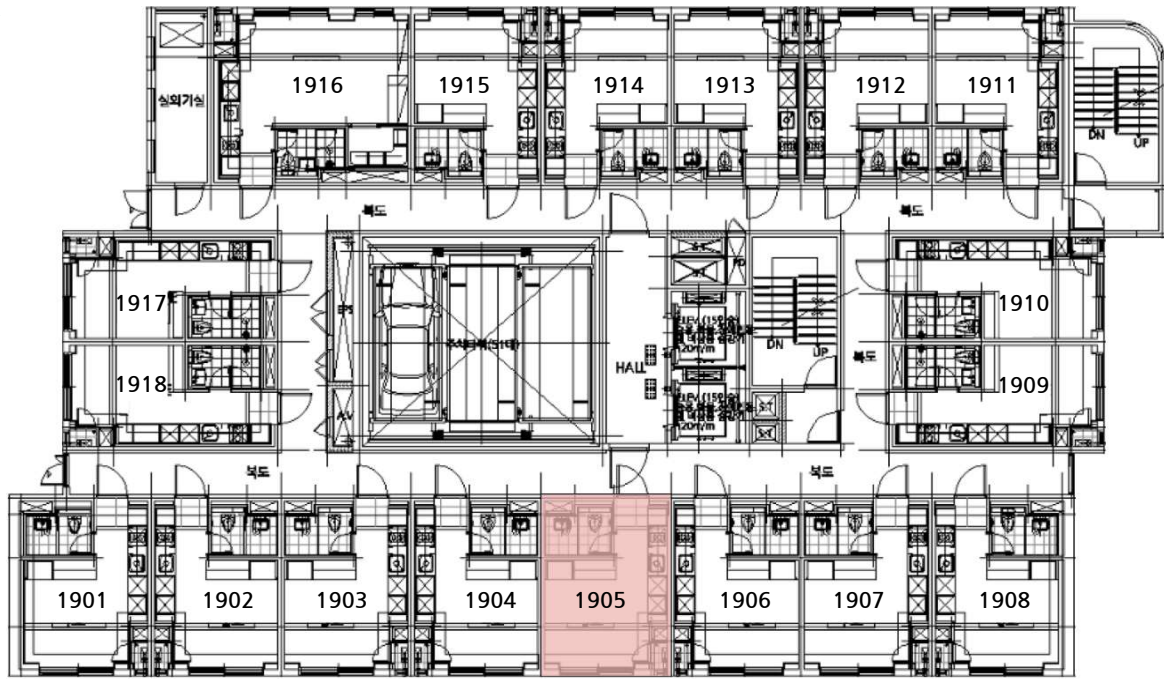


# 상 세 위 치 도

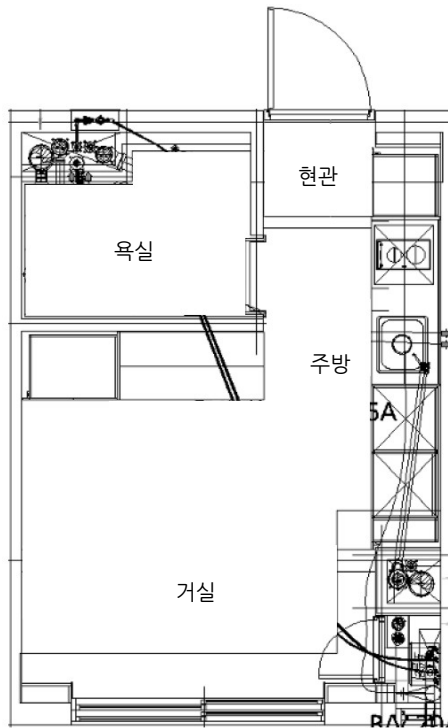
소재지 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드ZOOM시티 제19층 제1905호



# 호별 배치도 및 내부이용도



< 봉담코아루카보드중시티 제19층 >



< 본건 제1905호 >

임대부분	상호명	임차인	임대내역		방개수	비고
			임대보증금	월임대료		
1905호			임대이상			



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 4311-5101-7357-4420 발급일자 2024년 1월 17일 14:55:44

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부

표기됨  / 표기되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지  
도로명 주소 경기도 화성시 봉담읍 샘마을길 4-16, 1905호  
지번 주소 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 1905호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 정원 (金貞元)	2021-06-30	거주자	동거인				
	최초 전입자	2021-06-30							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 1월 17일

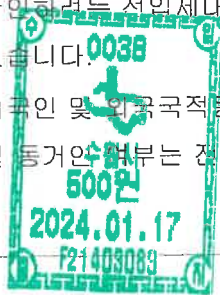
경기도 수원시 영통구 매탄4동



담당자 의견

## 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 부분은 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:  
2024년 1월 17일

수원시 영통구 매탄4동장  
(수인승취권 인명(첨부)되지 아니한  
증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)



# 사 진 용 지



본건 외부 전경



본건 입구 전경

# (주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인

우)16544 경기도 수원시 영통구 인계로 260 5층 501호(매탄동,우영프라자) ☎031- 268- 4855 FAX.0505- 182- 4575

문서번호 : 태평양 D42401-7-1501호

시행일자 : 2024. 01. 17

수 신 : 경기남부수산업협동조합장

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

- 저희 (주)태평양감정평가법인 경기지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2024.01.15자로 의뢰하신 『경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드쑈시티 1905호 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

- |          |        |
|----------|--------|
| 1. 감정평가서 | 1 부    |
| 2. 청구서   | 1 부    |
| 3. 세금계산서 | 1 부 끝. |

(주)태평양감정평가법인 경기지사  
지 사 장 김 기 영



# 수수료 청구서

감정평가서 번호 : 태평양 D42401-7-1501호

## 경기남부수산업협동조합장 귀하

### — 金삼십구만육천원整 (₩396,000.-)

1. 2024-01-15 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담 코아루 카보드 ZOOM 시티 제1동 제19층 제1905호 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	253,680	하한율 적용(0.8) $200,000 + (61,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8) \approx 253,680$ 원
실비	여비	92,900 화성시 봉담읍
	물건조사비	10,000 10,000 x 1동
	공부발급비	2,400 토지이용계획 1,000 x 1부 = 1,000원 도면 100 x 2부 = 200원 집합등기부 700 x 1부 = 700원 전입세대열람 500 x 1부 = 500원
	기타실비	2,000 사진촬영비 1,000원 x 2장 = 2,000원
	특별용역비	-
	소계	107,300
합계(공급가액)	360,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	36,000	
총계	396,000	
기납부착수금	-	
정산청구액	396,000	

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42401-7-1501)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인경기지사

◆ 수협은행- 경기남부수협- 수원지점 : 272- 61- 002368

2024. 01. 17  
(주)태평양감정평가법인 경기지사

[ 공급자(사업자) 등록번호 : 124-85-25361 ]

지사장 김기영

( TEL. : 031-268-4855 FAX. : 0505-182-4575 )







발급번호 : 202441590017689054

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 01/ 15

# 토지이용계획확인서

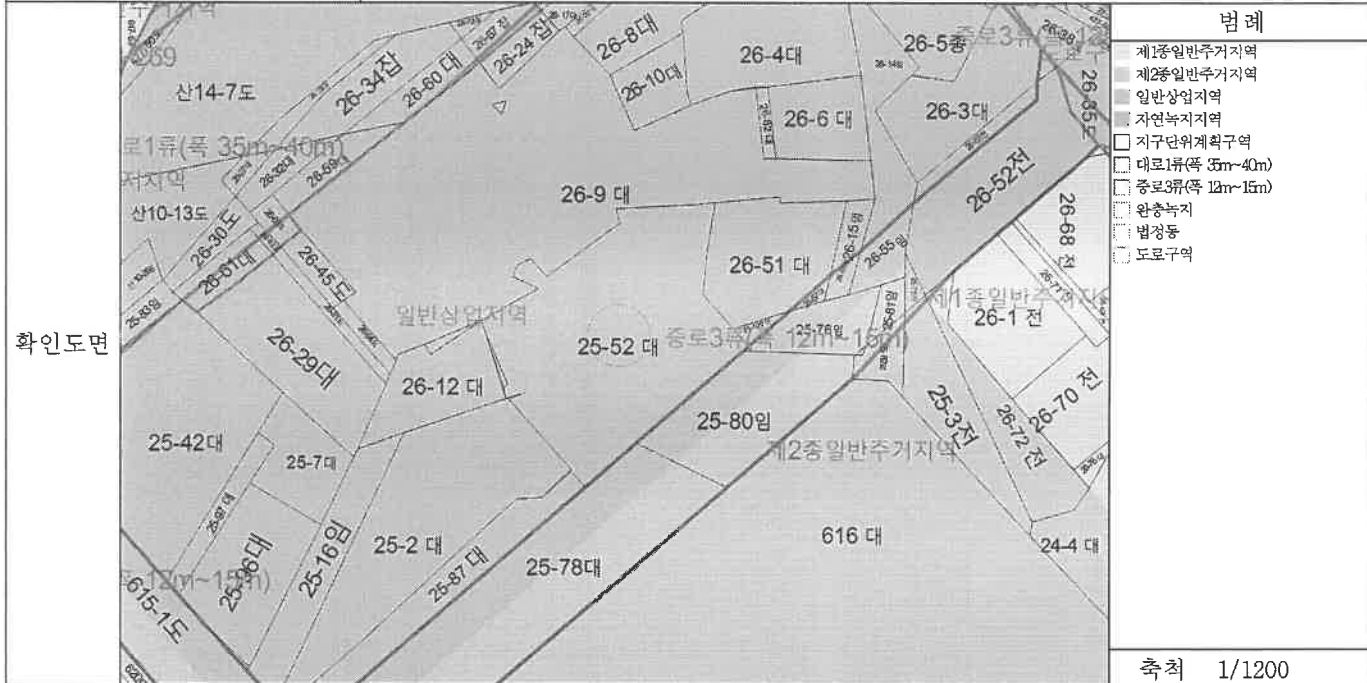
처리기간  
1 일

신청인	성명	태평양감정평가법인	주소	경기도 수원시 영통구 인계로 260, 5층 501호(매탄동, 우영프라자)
			전화번호	010-9244-4855

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )
	경기도 화성시 봉담읍 상리	25-52	대	1,062.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리구역<수도권정비계획법> [이하공란]

	[해당없음]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	



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

2024/ 01/ 15

경기도 화성시장

수 수 료  
전 자 결 제  
민 원



◆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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] (개정 2018. 12. 4.)

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4159025321-3-00250052		명칭	봉담 코아루 카보드 ZOOM 시티 1동		호수기구수세대수	39호/07기구/288세대	
대지위치	경기도 화성시 봉담읍 상리		지번	25-52	도로명주소	경기도 화성시 봉담읍 새마을길 4-16		
※대지면적	1,062 m <sup>2</sup>	연면적	※지역	일반상업지역	※지구	※구역		
건축면적	806.38 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트구조	주용도	층수	지하: 4층, 지상: 23층	
※건폐율	75.93 %	※용적률	높이	76.409 m	기법	(철근)콘크리트		
※조경면적	227.7 m <sup>2</sup>	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	34.18 m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리	1 m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지4층	철근콘크리트구조	주치장	401.26	주1	지2층	철근콘크리트구조	주민공동시설, 광고시설	227.85
주1	지4층	철근콘크리트구조	기계전기실, 발전기실	254.28	주1	지1층	철근콘크리트구조	주치장	478.14
주1	지3층	철근콘크리트구조	주치장, 헬름	786.13	주1	지1층	철근콘크리트구조	근린생활시설	166.88
주1	지2층	철근콘크리트구조	주치장	540.41	주1	지1층	철근콘크리트구조	주민공동시설, 방재실, MDF실	148.41

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 1월 15일

화성시장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 4159025321-3-00250052 명칭 봉담 코아루 카보드 ZOOM 시티 1동 호수기거수/세대수 39호/07구/288세대

대지위치 경기도 화성시 봉담읍 상리 지번 25-52 도로명주소 경기도 화성시 봉담읍 샘마을길 4-16

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기	허기일
건축주	(주)한국토지신탁	110111-1-*****	구분	옥내	옥외	인근	면제
설계자	(주)블라스트림스페이스건축사 이의환 사무소	송파구-건축사사무소-794	지주식	121 대	51 대	59605 대	형식
공사감리자	이충환 (주)건축사사무소 수목기	화성시-건축사사무소-21	기계식	51 대	대	대	용량
공사시공자 (허장관리인)	김대우 대창기업(주)	경기도-토목건축공사업-60	점	대	대	대	허수종말처리장연결
※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EI) 점수	※녹색건축 인증		※기능형건축물 인증		관련 주소
등급	등급	점	등급		등급		지번
에너지지킴이	0 % (또는 에너지절감률)	0 kWh/m <sup>2</sup> (%)	점		점		도로명
유효기간: ... ~ ...	유효기간: ... ~ ...	0 kWh/m <sup>2</sup>	유효기간: ... ~ ...		유효기간: ... ~ ...		
내진설계 적용 여부							
적용	내진능력	특수구조 건축물	해당	특수구조 건축물 유형			
지하수위	G.L 8.0~8.4 m	기초형식	지내력기준	설계지내력(지내력기준인 경우)			
변동사항							
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인		
2021.2.19.	신규작성(신축)						
2021.2.23.	지면변경[봉담읍 상리 25-52, 25-75, 25-88, 25-104, 25-106, 25-107, 26-11, 26-40, 26-7]						
	3->상리 25-52 토지합병으로 인한 지면변경]						
	-이하야백-						
※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.							



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] (개정 2017. 1. 20)

### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4159025321-3-00250052		명칭	봉담 코아뷰 카보드 ZOOM 시티 1동	호수기구수/세대수	39호/0기/구/288세대
대기위치	경기도 화성시 봉담읍 상리	지번	25-52	도로명주소	경기도 화성시 봉담읍 샘마을길 4-16	

건축물현황							건축물현황						
구분	층별	구조	용도	면적(m)	구분	층별	구조	용도	면적(m)				
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	722.42	주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	1층	철근콘크리트구조	관리실	48.7	주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	757.79	주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	2층	철근콘크리트구조	MDF실	13.33	주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	771.12	주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	4층	철근콘크리트구조	주차장	770.39	주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	5층	철근콘크리트구조	주차장	770.39	주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	546.95	주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	546.95	주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07	주1	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07	주1	20층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택 (원룸형))	458.07				

297(mm)×210mm [백상지(80g/㎡)]





■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] 개정 2021. 7. 12]

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4159025321-3-00250052		명칭	봉담 코아루카보드 ZOOM 시티 1동	호명칭	1905
대지위치	경기도 화성시 봉담읍 상리		지번	25-52	도로명주소	경기도 화성시 봉담읍 샘마을길 4-16

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신영부동산신탁주식회사			
주	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트-도시형생활주택(원룸형))	13.31	110111-7*****	신영부동산신탁주식회사	경기도 양평군 강성면 분토골길 8-43	1/1	2021.5.20.
		-이하여백-							소유권이전
공용 부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	지4~5층	철근콘크리트구조	주차장	16.663					
주	지4~2층	철근콘크리트구조	기계실,전기실,발전기실,펌프실,주 민공동시설,관리실,MDF실등	1.924					

이 등(좌)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

화성시장



담당자: 전 화:

발급일자: 2024년 1월 15일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80/㎡)]

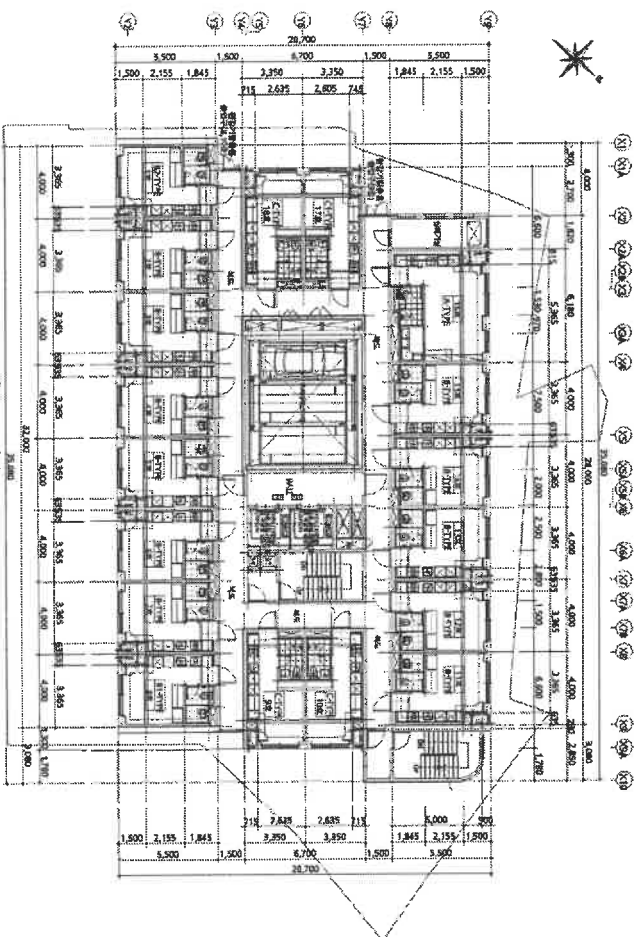




# 건축물현황도

(1쪽 중 계1쪽)

고유번호	4159025321-3-00250052	명칭	봉담 코아루 키보드 ZOOM 시티 1동	호수기구수/세대수	39호/0기구/288세대
대지위치	경기도 화성시 봉담읍 상리	지번	25-52	도로명주소	경기도 화성시 봉담읍 샘마들길 4-16



19층 견제 평면도

도면의 종류	평면도(19층)	축척	1 : 250	도면 작성자	(주)플러스드림스페이스건축사 사무소 건축사 이외함 (서명 또는 인)
--------	----------	----	---------	--------	---------------------------------------

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

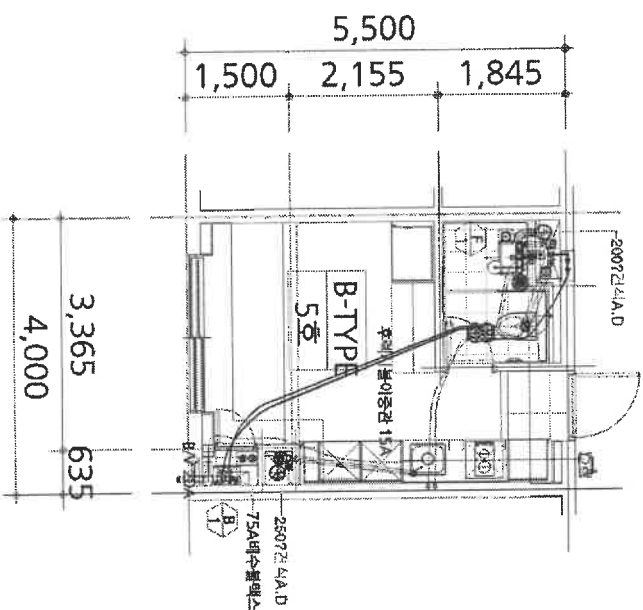




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4159025321-3-00250052		명칭	봉담 코이투 카보드 ZOOM 시 티 1동	호명칭	1905
대지위치	경기도 화성시 봉담읍 상리	지번	25-52	도로명주소	경기도 화성시 봉담읍 샘마을길 4-16	
건축물 현황도						



도면의 종류	평면도	축척	1 : 60	도면 작성자	(주)플리드스페이스건축사사무소 건축사 이의협	(서명 또는 인)
--------	-----	----	--------	--------	--------------------------	-----------

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





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 1348-2021-005207



[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드룸시티 제1동 제19층 제1905호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년3월2일	경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드룸시티 제1동 [도로명주소] 경기도 화성시 봉담읍 샘마을길 4-16	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트방 23층 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 지4층 655.54㎡ 지3층 786.13㎡ 지2층 768.26㎡ 지1층 793.43㎡ 1층 771.12㎡ 2층 771.12㎡ 3층 771.12㎡ 4층 770.39㎡ 5층 770.39㎡ 6층 546.95㎡ 7층 546.95㎡ 8층 458.07㎡ 9층 458.07㎡ 10층 458.07㎡ 11층 458.07㎡ 12층 458.07㎡ 13층 458.07㎡ 14층 458.07㎡ 15층 458.07㎡ 16층 458.07㎡ 17층 458.07㎡ 18층 458.07㎡ 19층 458.07㎡ 20층 458.07㎡ 21층 458.07㎡ 22층 458.07㎡ 23층 458.07㎡ 옥탑1층 27.38㎡(연면적제외)	

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드룸시티 제1동 제19층 제1905호

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52	대	1062㎡	2021년3월2일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2021년3월2일	제19층 제1905호	철근콘크리트구조 13.31㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1062분의 3.012	2021년2월19일 대지권 2021년3월2일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(갑구 6번 신탁, 갑구 6-1번 금지사항 등기)</del> 2021년3월2일 등기
3			2번 별도등기 말소 2021년5월20일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년3월2일 제42084호		소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 테헤란로 137 (역삼동)
	신탁재산처분에의한 신탁			<del>신탁원부 제2021-2305호</del>
1-1	금지사항등기			<del>이 주택은 부동산등기법에 따라</del> <del>소유권보존등기를 마친 주택으로서</del> <del>임주예정자의 동의 없이는 양도하거나</del> <del>제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분</del>

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드준시티 제1동 제19층 제1905호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				<del>등·소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음</del> <del>2021년3월2일 부카</del>
2	소유권이전	2021년5월20일 제106246호	2019년8월14일 매매	소유자 김선영 641011-***** 경기도 화성시 동탄공원로 21-11,949동 705호(능동, 동탄푸른마을 모아미래도) 거래가액 금114,000,000원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	1-1번금지사항등기 말소			소유권이전등기로 인하여 2021년5월20일 등기
4	소유권이전	2021년5월20일 제106247호	2021년5월17일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 경기도 양평군 강상면 분토골길 8-43
	신탁			신탁원부 제2021-5399호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 수원지방법원 화성등기소

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

\* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

열람일시 : 2024년01월15일 10시55분30초

3/3

# 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 1348-2021-005207

[집합건물] 경기도 화성시 봉담읍 상리 25-52 봉담코아루카보드즘시티 제1동 제19층 제1905호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	경기도 양평군 강상면 분토골길 8-43	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 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.