

(주) 정 일 감 정 평 가 법 인

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 섹션동 5010호 (장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)
TEL.(031)994-1448 FAX.(031)994-1449

문서번호: C2309-5-012-2
시행일자: 2023. 09. 15
수 신: 청량리신용협동조합 이사장
참 조: 담당자님
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호			재	
처	리	과	·		
담	당	자		관	

1. 우리 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2023. 09. 07.자로 의뢰하신 「공매평가건」 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)정일감정평가법인 경기북부지사



청 구 서

감정평가서번호 : C2309-5-012-2호

청량리신용협동조합 이사장 귀하

— **금일백팔십삼만팔천일백원정 (₩1,838,100.-)** —

2023. 09. 07자로 의뢰하신 「 공매평가건 」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과	목	금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,631,200	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $956,000 + (2,055,000,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 \times 0.8 = ₩1,631,200$
(나)	여 비	40,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	-	
	기 타 실 비	-	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	40,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,671,000	
	부 가 가 치 세	₩167,100	
총 계		₩1,838,100	
	기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액		₩1,838,100	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(09-5-012-2)로 하여주시기 바랍니다.
 ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

- | | | |
|---------------|-------------------|--------------------|
| ◆ 기업은행 | 067-092566-04-014 | (주)정일감정평가법인 경기북부지사 |
| ◆ 신한은행 | 134-004-529649 | (주)정일감정평가법인 경기북부지사 |
| ◆ 수협은행 | 2060-0066-9971 | (주)정일감정평가법인 경기북부지사 |
| ◆ 농협은행 | 301-0262-2655-21 | (주)정일감정평가법인 경기북부지사 |
| ◆ 농협은행(지역농축협) | 351-1283-3161-53 | (주)정일감정평가법인 경기북부지사 |
| ◆ 새마을금고 | 9002-2029-0049-1 | (주)정일감정평가법인 경기북부지사 |

2023년 09월 15일

(주)정일감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 석션동 5010호(장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)
 TEL. (031)994-1448 FAX. (031)994-1449

[공급자(사업자)등록번호 : 492-85-00619]

감정평가서

의뢰인 : 청량리신용협동조합 이사장

건명 : 광주광역시 서구 매월동 450외 3필지
"알드만단지형펜트하우스" 제101동 제2층
제201호외 1개호 (공매평가건)

평가서번호 : C2309-5-012-2호

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)정일감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 석션동 5010호
(장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)

TEL. (031)994-1448

FAX. (031)994-1449



감정평가 심사인증서

인증서 번호 : A230915-09

심사일자 : 2023.09.15

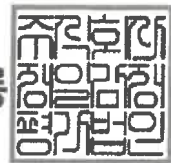
평가서 번호	C2309-5-012-2	본 · 지사명	경기북부지사
의뢰인	청량리신용협동조합 이사장	평가 목적	공매
제출처	청량리신용협동조합	담당평가사	박석필
물건종류	구분건물	가격시점	2023.09.11
물건소재지	광주광역시 서구 매월동 450외 3필지 "알드만단지형펜트하우스" 제101등 제2층 제201호외 1개호		
감정평가액	십이십억오천오백만원정 (₩2,055,000,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제11조에 의한 심사위원회 심사대상물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 “적정” 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감정평가 심사위원회위원장

본 감정평가서의 심사업무가 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정 · 적법하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)정일감정평가법인 대표이사 이 승 통



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
박 석 필

박 석 필



(주)정일감정평가법인 경기북부지사 지사장 박 석 필 (서명 또는 인)

감정평가액	₩이십억오천오백만원정 (₩2,055,000,000.-)				
의뢰인	청량리신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	청량리신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (수탁자)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2023. 09. 11	2023. 09. 11	2023. 09. 15	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	2,055,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩2,055,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사 박 재 범	박 재 범			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 광주광역시 서구 매월동 소재 "대동고등학교" 남서측 인근에 위치하는 "알드만단지형펜트하우스" 제101동 제2층 제201호외 1개호에 대한 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건 현황

광주광역시 서구 매월동 450외 3필지 소재 "알드만단지형펜트하우스" 제101동 제2층 제201호외 1개호

이용상황 [건물명]	공동주택 [알드만단지형펜트하우스]	사용승인일자	2020.03.10.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕 지상4층/보통임.	배후지의 상태	보통임.
용도지역	제1종일반주거지역	기 타	-

일련 번호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	소유권/대지권 (m ²)	전용율(%)
가	제101동 제2층 제201호	170.2664	137.0284	307.2948	135.41231	55.41
나	제103동 제3,4층 제302호	86.4892	77.3059	163.7951	73.922	52.80

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 09월 11일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 09월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계

본건 임대관계 확인은 귀 조합과 협의하여 임대미상 처리하였음.

나. 전입세대월람(2023.09.08)

발급 행정기관명 : 경기도 고양시 일산동구									
구분	성명	전입일자	최초 전입자의 전입일자	등록 구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록 구분
가	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.								
※ 도로명주소 : 광주광역시 서구 개산길 33-9, 101동 201호 (매월동)									
나	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.								
※ 도로명주소 : 광주광역시 서구 개산길 33-9, 103동 302호 (매월동)									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 **시장가치**를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의사항

가. 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 위치 및 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 확인하였음.

다. 본건 일련번호(나)는 집합건축물대장상 302호로 기재되어 있으나 건축물현황도 및 현장조사시 해당 호수의 전유부분은 4층에 소재한 현관문을 통해 출입하는 것으로 확인하였으니 업무진행시 참고바람.

라. 본 감정평가는 공매를 목적으로 시가를 반영하여 평가한 가격으로 담보 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있으므로 본 감정평가서는 의뢰 평가목적 외 담보목적 등의 용도로 사용할 수 없으며 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 유사 거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 일련번호(가),(나)와 같은 구분건물(공동주택(연립주택))은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익성과의 상관관계가 미약한 바 수익환원법의 적용이 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토가 어려운 것으로 사료됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

본건은 귀 요청에 따라 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으니 업무 진행시 참고바람.

[토지, 건물 배분비율 = 2 : 8]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(광주광역시 서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

구 분	거래사례 1	거래사례 2	거래사례 3
소재지 · 건물명칭	매월동 450외 (알드만단지형펜트하우스)	매월동 450외 (알드만단지형펜트하우스)	매월동 520외 (그랑빌520)
용도지역	1종일주	1종일주	자연녹지
동 층 · 호수	제103동 제1,2층 제103호	제101동 제1층 제102호	제6동 제1층 제1호
사용승인일	2020.03.10	2020.03.10	2016.11.16.
전유면적(m ²)	131.6298	163.1774	195.94
거래가액	858,483,050	1,120,000,000	1,300,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@6,520,000	@6,860,000	@6,630,000
거래시점	2020.05.15	2020.05.07	2023.04.03
비 고	본건 단지 내 (연립주택, 복층구조)	본건 단지 내 (연립주택)	본건 인근 (다세대주택, 복층구조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(광주광역시 서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

구 분	거래사례 4	거래사례 5	거래사례 6
소재지 · 건물명칭	매월동 520-2 (매월동노블힐스2014)	매월동 520-2 (매월동노블힐스2014)	매월동 355-6 (풍암.매월라루체더테라스)
용도지역	자연녹지	자연녹지	자연녹지
동 층 · 호수	제101동 제1층 제103호	제101동 제1층 제101호	제101동 제1,2층 제104호
사용승인일	2016.01.05.	2016.01.05.	2022.08.29
전유면적(m ²)	84.79	84.79	84.9543
거래가액	750,000,000	620,000,000	775,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@8,850,000	@7,310,000	@9,120,000
거래시점	2022.04.06	2021.03.20	2023.03.30
비 고	본건 인근 [연립주택 (도시형생활주택), 복층구조]	본건 인근 [연립주택 (도시형생활주택), 복층구조]	본건 인근 [연립주택 (도시형생활주택), 복층구조]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 유사 물건의 평가사례

(광주광역시 서구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1	평가사례 2	평가사례 3
소재지 · 건물명칭	매월동 450외 (알드만단지형펜트하우스)	매월동 520-2 (매월동노블힐스2014)	매월동 355-6 (풍암.매월라루체더테라스)
용도지역	1종일주	자연녹지	자연녹지
동 층 · 호수	제103동 제1,2층 제103호	제101동 제1층 제101호	제105동 제3,4층 제303호
사용승인일	2020.03.10	2016.01.05	2022.08.29
전유면적(m ²)	131.6298	84.79	84.8613
감정평가액	872,000,000	676,000,000	721,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@6,620,000	@7,970,000	@8,500,000
기준시점	2022.03.28	2023.03.03	2023.08.03
평가목적	경매	담보	담보
비 고	본건 단지 내 (연립주택, 복층구조)	본건 인근 [연립주택 (도시형생활주택), 복층구조]	본건 인근 [연립주택 (도시형생활주택), 복층구조]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @7,500,000원/m²(전유면적당 단가) 내외 수준으로서, 동별, 층별 및 위치별 효용에 따라 격차가 발생함.

라. 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 09. 01 ~ 2023. 08. 31)

<자료출처 : 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물 / 연립	광주	68.25	72.75	29
	서구	70.37	72.56	7
	매월동	73.01	69.97	2
집합건물 / 다세대	광주	63.86	65.71	27
	서구	72.25	72.76	12

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례(4)>를 선정하였음.

(광주광역시 서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 4	비 고
소재지 · 건물명칭	매월동 520-2 (매월동노블힐스2014)	별지 "위치도" 표시
용도지역	자연녹지	
동 층 · 호수	제101동 제1층 제103호	
사용승인일	2016.01.05.	
전유면적(m ²)	84.79	
거래가액	750,000,000	
전유면적 기준단가(원/m ²)	@8,850,000	
거래시점	2022.04.06	
비 고	본건 인근 [연립주택 (도시형생활주택), 복층구조]	

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

- 1) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 광주 연립다세대 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원)

구 분	매매가격지수						
	22.01	22.02	22.03	22.04	22.05	22.06	
광주광역시 기준월 (2021.06)	100.5	100.8	101.1	101.2	101.5	101.8	
	22.07	22.08	22.09	22.10	22.11	22.12	
	102.0	102.0	102.1	102.0	101.5	100.2	
	23.01	23.02	23.03	23.04	23.05	23.06	
	99.8	99.6	99.4	99.2	99.1	99.0	
	23.07	23.08	23.09	23.10	23.11	23.12	
	98.9	-	-	-	-	-	

■ 시점수정치

구 분	시 점	변동률(%) (시점수정치)	비 고
거래사례(4)	2022.04.06.	-2.176% (0.97824)	98.9/101.1=0.97824
대상물건 일련번호(가),(나)	2023.09.11.		

※ 거래시점 : 2022.04.06 2022년03월 지수를 적용함.
 기준시점 : 2023.09.11 2023년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년07월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 대상물건 일련번호 (가) / 거래사례 (4)

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	본건은 거래사례 대비 가로의 계통 및 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.	0.90
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	본건은 거래사례 대비 단지의 배치상태 등에서 열세하나, 노후도 등에서 우세함.	1.03
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 층별 효용 및 향별 효용 등에서 우세함.	0.94
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			0.871

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 일련번호 (나) / 거래사례 (4)

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	본건은 거래사례 대비 가로의 계통 및 상업시설과의 접근성 등에서 열세함.	0.90
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	본건은 거래사례 대비 단지의 배치상태 등에서 열세하나, 노후도 등에서 우세함.	1.03
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 향별 효용 등에서 우세함.	1.11
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주 출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.029

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교							
일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	제101동 제2층 201호	8,850,000	1.000	0.97824	0.871	7,540,616	7,540,000
나	제103동 제3,4층 302호	8,850,000	1.000	0.97824	1.029	8,908,489	8,910,000

(2) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련 번호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비교
가	제101동 제2층 201호	170.2664	7,540,000	1,283,808,656	1,284,000,000	-
나	제103동 제3,4층 302호	86.4892	8,910,000	770,618,772	771,000,000	-
합 계		256.7556	-	-	2,055,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련번호	거래사례비교법(원)	비 고
가	1,284,000,000	-
나	771,000,000	-
합 계	2,055,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

일련번호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	제101동 제2층 201호	170.2664	1,284,000,000	-
나	제103동 제3,4층 302호	86.4892	771,000,000	-
	합 계	-	2,055,000,000	-

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	광주광역시 서구 매월동 [도로명주소] 광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)	450, 453, 454, 441-5 알드만 단지형 펜트하우스 제101동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
				1층	395.595			
				2층	392.295			
				3층	408.6578			
4층	239.4748							
1	동소	450	대	제1종 일반주거지역	1,547			
2	동소	453	대	제1종 일반주거지역	985			
3	동소	454	대	제1종 일반주거지역	693			
4	동소	441-5	대	제1종 일반주거지역	2			
가		제101동		(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	170.2664	170.2664	1,284,000,000	비준가액 (공용면적: 137.0284㎡ 포함)
			1~4. 소유권 -----	135.41231				
			대지권	3,227x----- 3,227		135.41231		
				토지·건물 배분가격				
				토지		256,800,000		
				건물		1,027,200,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	광주광역시 서구 매월동 [도로명주소] 광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)	450,453, 454,441-5 알드만 단지형 펜트하우스 제103동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
				1층	686.1086			
				2층	563.1357			
				3층	568.015			
				4층	394.2135			
1	동소	450	대	제1종 일반주거지역	1,547			
2	동소	453	대	제1종 일반주거지역	985			
3	동소	454	대	제1종 일반주거지역	693			
4	동소	441-5	대	제1종 일반주거지역	2			
나		제103동		(내) 철근 콘크리트구조 제3,4층 제302호				
				3층	45.2204	86.4892	771,000,000	비준가액 (공용면적: 77.3059㎡ 포함)
			4층	41.2688				
			1~4.소유권	73.922	73.922			
			----- 대지권	3,227x----- 3,227				
					토지.건물 배분가격			
					토지	154,200,000		
					건물	616,800,000		
	합계						₩2,055,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 서구 매월동 소재 "대동고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 다세대 및 다가구주택, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 구조, 규모, 마감재 등

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조/(철근)콘크리트지붕	공동주택(연립주택)
규모	지상4층	
외벽	석재붙임 마감 등	
내벽	벽지도배 및 일부타일붙임 마감 등	
창호	페어글라스 및 샷시창호 마감 등임.	

나. 이용 상태

일련 번호	구분	내용	비고
가	제101동 제2층 201호	연립주택(거실 및 주방, 방3, 화장실2, 다용도실, 발코니 등)	건축물현황도 기준
나	제103동 제3,4층 302호	연립주택(거실 및 주방, 방3, 화장실2, 다용도실, 베란다, 복층구조 등)	

구분건물 감정평가요항표

4. 위생 및 냉난방설비 등

위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 화재탐지설비 및 승강기설비 등을 갖추었음.

5. 토지의 형상 및 이용상황

본건은 인접 도로 대비 등고·평탄한 4필 일단의 부정형 토지로서, 현황 건부지(연립주택)로 이용중 임.

6. 인접 도로 상태 등

본건은 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하며, 이 도로를 통하여 인근지역으로의 연계가 가능함.

7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

기호(1),(4) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

기호(2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

기호(3) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2006-03-07)(접합), 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.

8. 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

9. 임대관계 및 기타

가. 임대관계

본건 임대관계 확인은 귀 조합과 협의하여 임대미상 처리하였음.

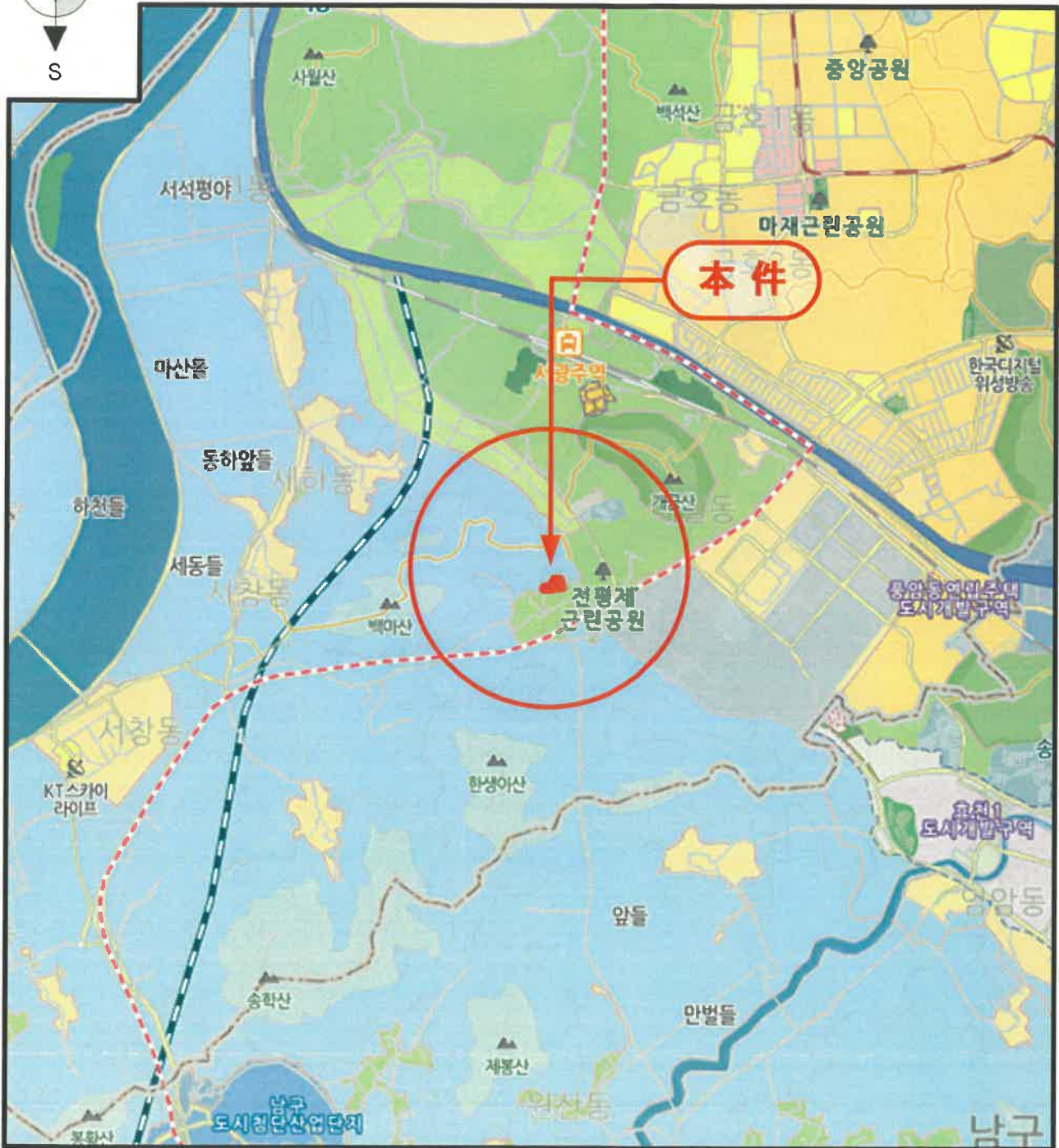
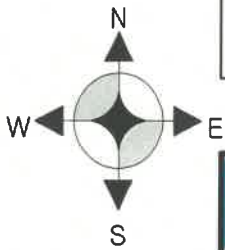
나. 전입세대열람(2023.09.08)

발급 행정기관명 : 경기도 고양시 일산동구									
구분	성명	전입일자	최초 전입자의 전입일자	등록 구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록 구분
가	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.								
※ 도로명주소 : 광주광역시 서구 개산길 33-9, 101동 201호 (매월동)									
나	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.								
※ 도로명주소 : 광주광역시 서구 개산길 33-9, 103동 302호 (매월동)									

광역 위치도

소재지

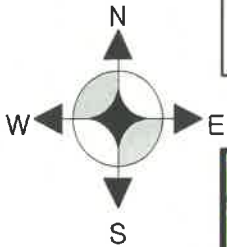
광주광역시 서구 매월동 450외 3필지
알드만단지형펜트하우스 제101동 제2층 제201호외 1개호



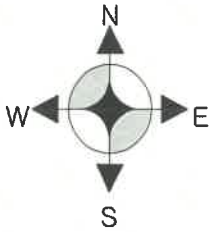
위 치 도

소재지

광주광역시 서구 매월동 450외 3필지
알드만단지형펜트하우스 제101동 제2층 제201호외 1개호

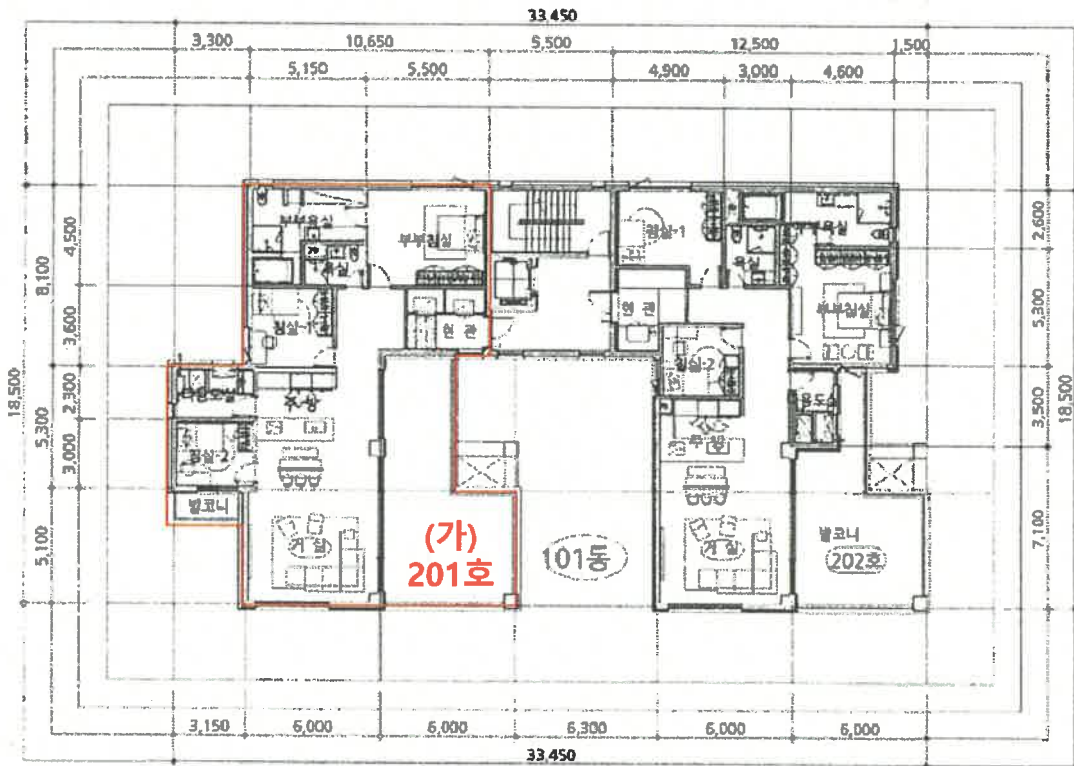


호별배치도 및 내부구조도 (1)



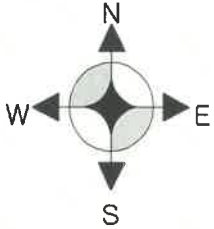
S: Non Scale

[호별배치도]



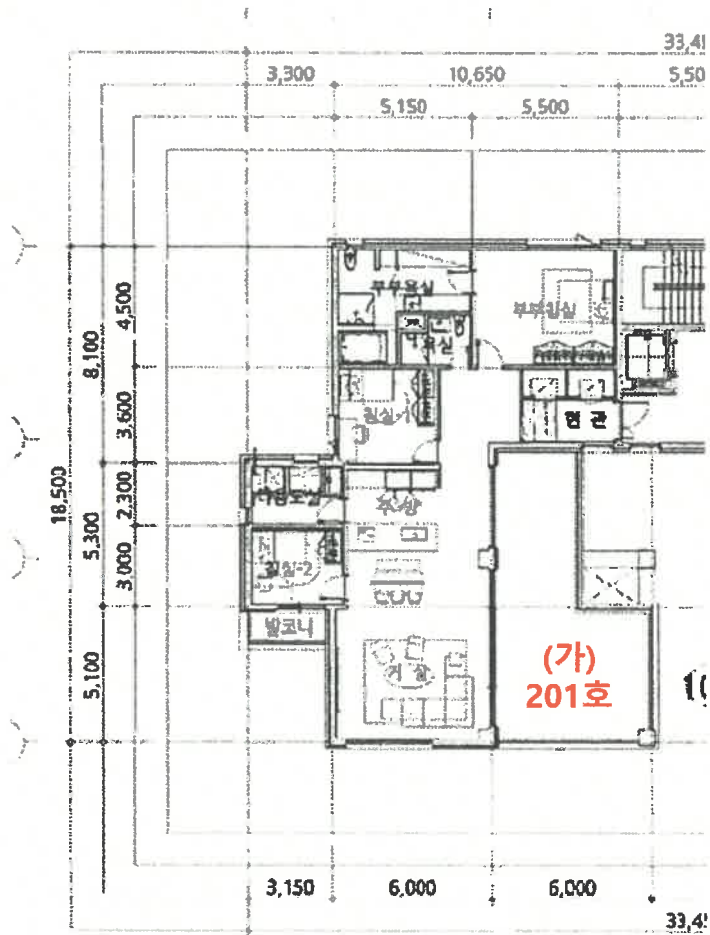
“본 건”
(가) 알드만 단지형 펜트하우스
제101동 제2층 제201호

호별배치도 및 내부구조도 (2)

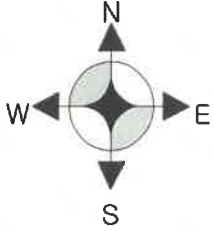


S: Non Scale

[내부구조도]

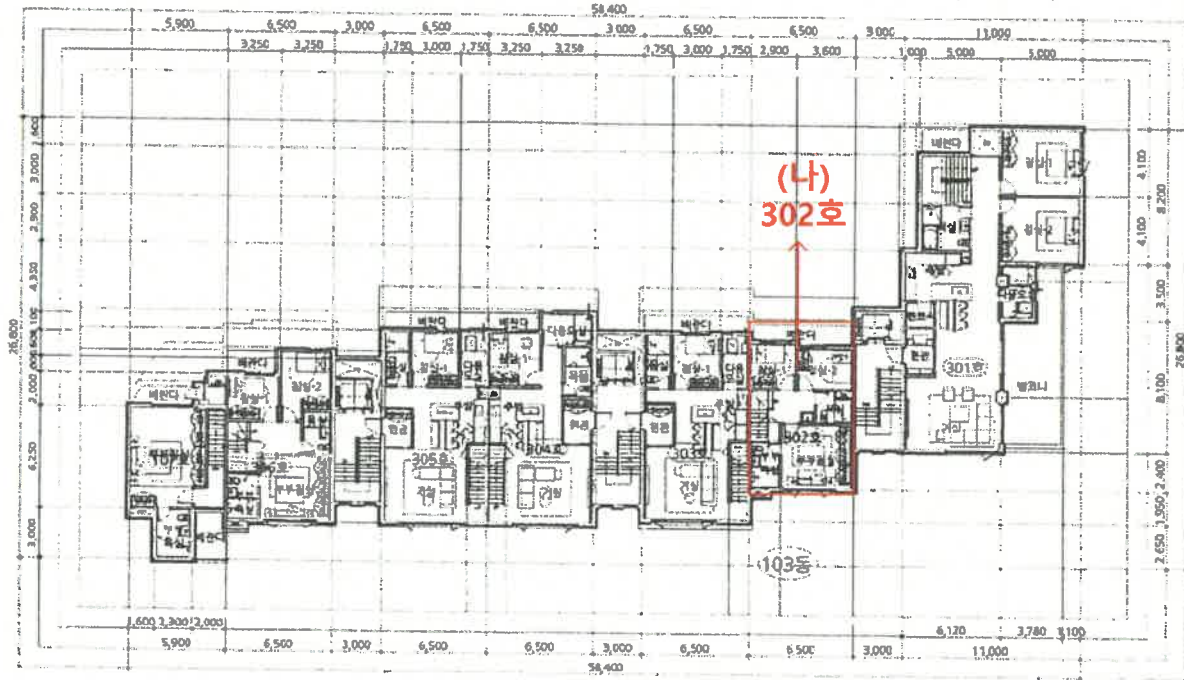


호별배치도 및 내부구조도 (3)



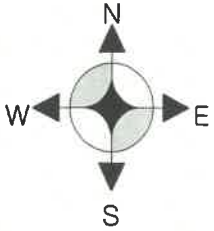
S: Non Scale

[호별배치도]



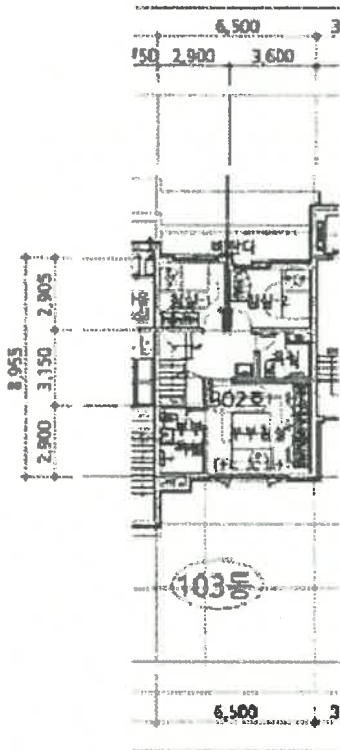
“본 건”
(나) 알드만 단지형 펜트하우스
제103동 제3,4층 제302호

호별배치도 및 내부구조도 (4)

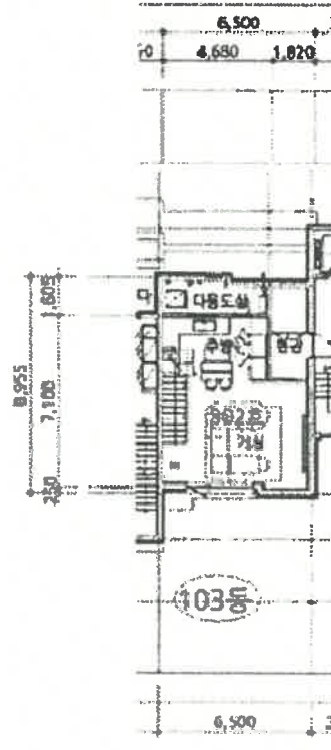


S: Non Scale

[내부구조도]



(나)
103동 302호
3층 부분



(나)
103동 302호
4층 부분

사 진 용 지



[주변 전경]



[주변 전경]



[주변 전경]



[일련번호(가) 소재 건물 전경]

사 진 용 지



[일련번호(가) 1층 출입구]



[일련번호(가) 출입문]



[일련번호(가) 내부전경]



[일련번호(가) 내부전경]

사 진 용 지



[일련번호(가) 내부전경]



[일련번호(가) 내부전경]



[일련번호(가) 내부전경]



[일련번호(가) 내부전경]

사 진 용 지



[일련번호(나) 소재 건물 전경]



[일련번호(나) 1층 출입구]



[일련번호(나) 내부전경]



[일련번호(나) 내부전경]



[일련번호(나) 내부전경]



[일련번호(나) 내부전경]

사 진 용 지



[일련번호(나) 내부전경]



[일련번호(나) 내부전경]



[일련번호(나) 내부전경]



[일련번호(나) 내부전경]

발급번호 : 202329140002177857

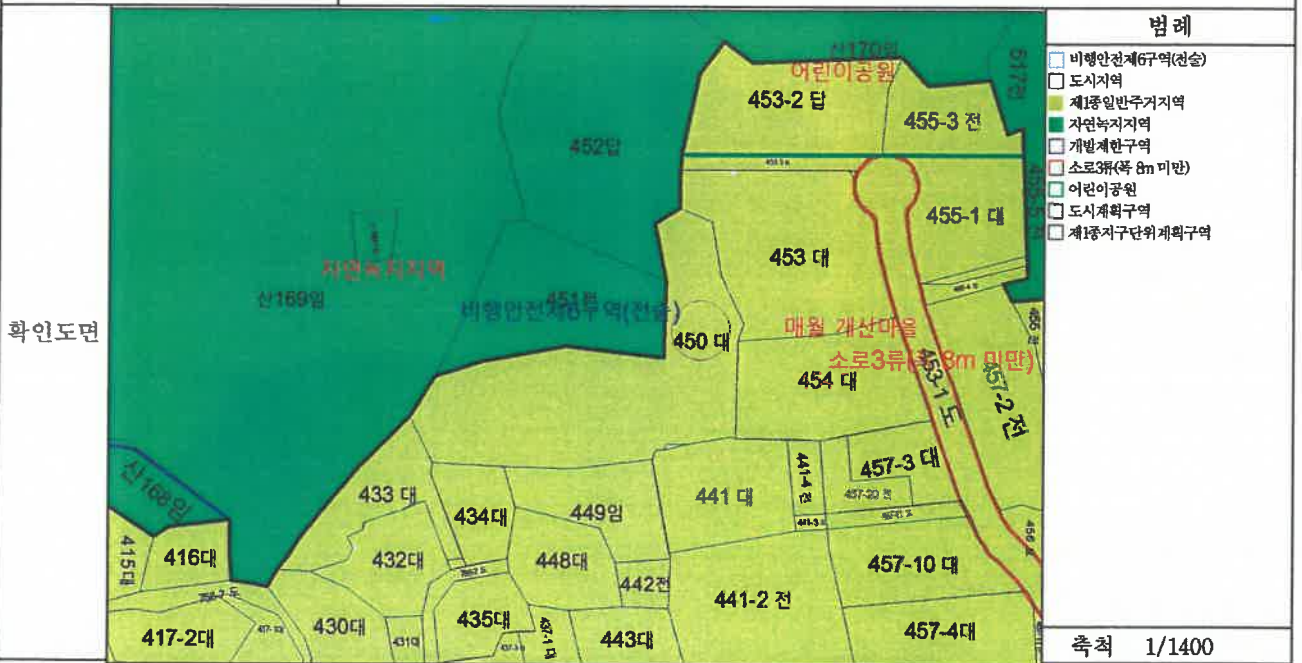
발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 09/ 08

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	정일감정평가법인	주소	경기도 고양시 일산동구 백마로 195,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	광주광역시 서구 매월동		450	대	1,547.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



확인도면

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

2023/ 09/ 08

광주광역시 서구청장

축척 1/1400
수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원



발급번호 : 202329140002178414

발행매수 : 1/2

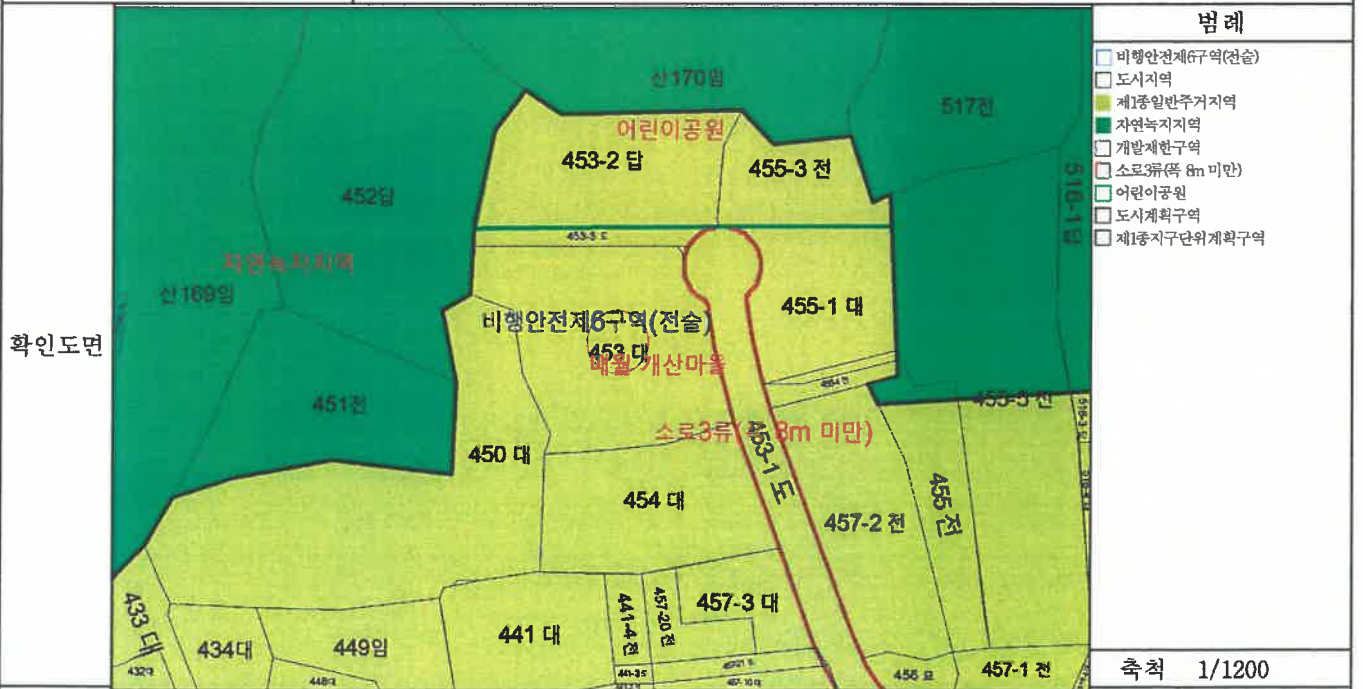
발급일 : 2023/ 09/ 08

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	정일감정평가법인	주소	경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 섹션동 5010호 (장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	광주광역시 서구 매월동		453	대	985.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



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

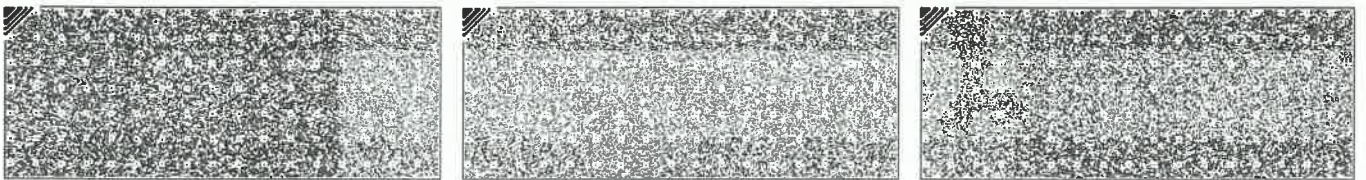
2023/ 09/ 08

광 주 광 역 시 서 구 청 장

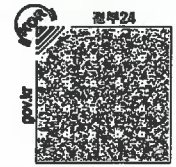
축척 1/1200

수업증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



◆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.

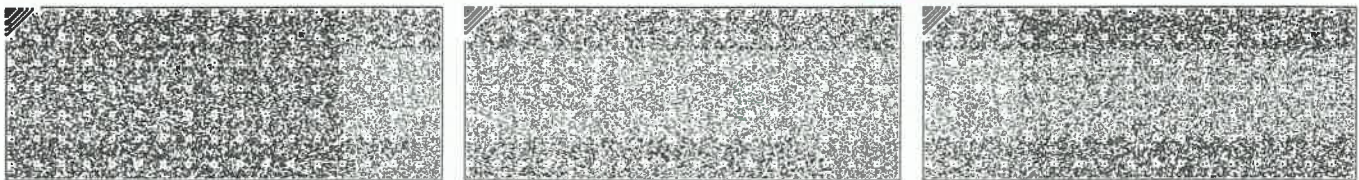


발급번호 : 202329140002178416

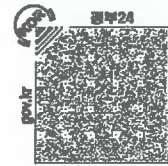
발행매수 : 1/2

발급일 : 2023/ 09/ 08

토지이용계획확인서					처리기간			
					1 일			
신청인	성명	정일감정평가법인	주소	경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 섹션동 5010호 (장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)				
			전화번호					
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)			
	광주광역시 서구 매월동		454	대	693.0			
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2006-03-07)(접합) [이하공란]						
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]						
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]						
확인도면								
			<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 비행안전제6구역(전술) <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 개발제한구역 <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 도시계획구역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 					
			축척 1/1100					
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.			수입증지 붙이는곳					
2023/ 09/ 08								
광주광역시 서구청장			<table border="1"> <tr> <td>수수료</td> </tr> <tr> <td>전자결제</td> </tr> <tr> <td>민원</td> </tr> </table>			수수료	전자결제	민원
수수료								
전자결제								
민원								



◆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.



발급번호 : 202329140002178418

발행매수 : 1/2

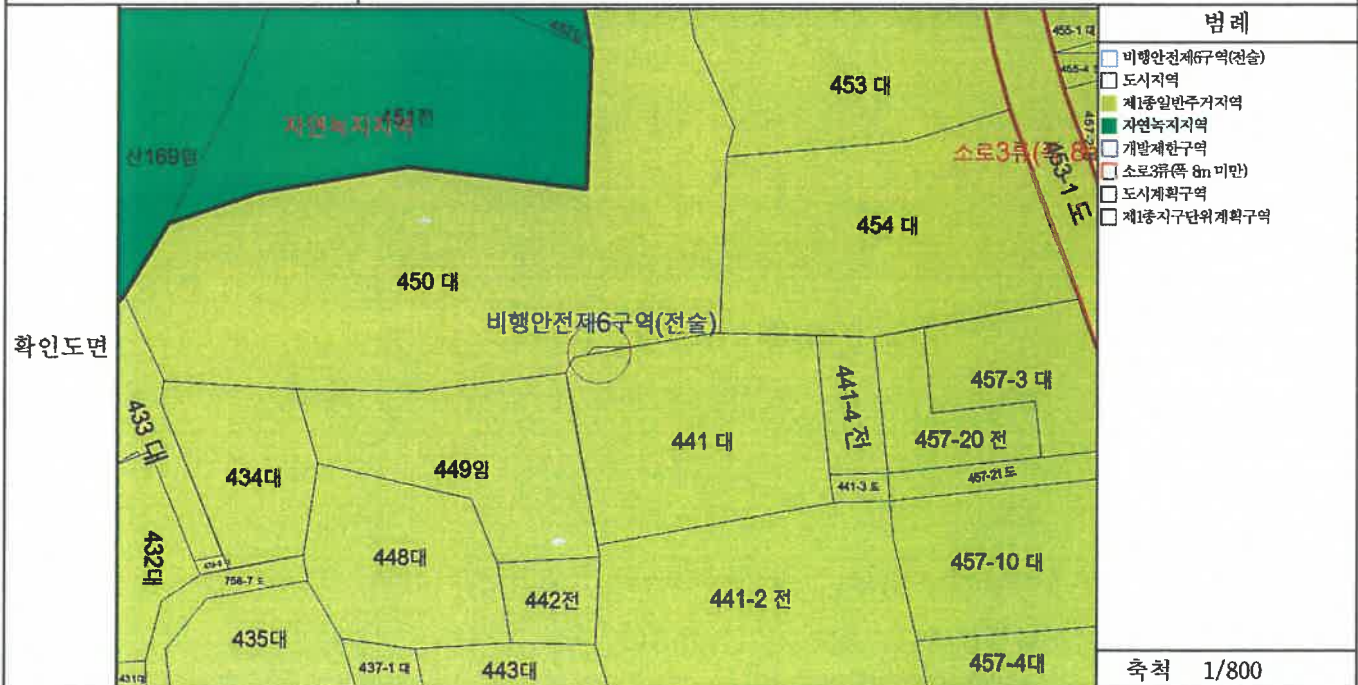
발급일 : 2023/ 09/ 08

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	정일감정평가법인	주소	경기도 고양시 일산동구 백마로 195, 색선동 5010호 (장항동, 일산방송컴플렉스방송관련시설)		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	광주광역시 서구 매월동		441-5	대	2.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



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

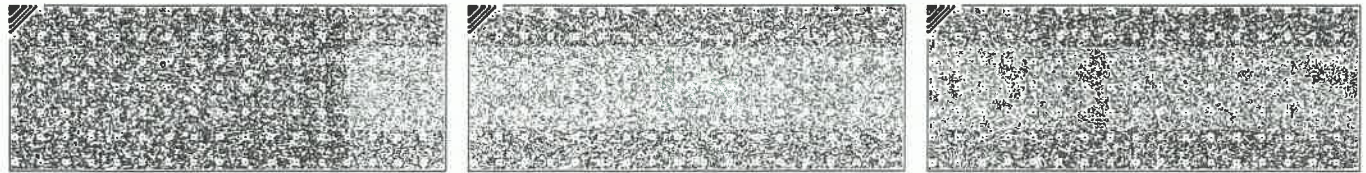
2023/ 09/ 08

광주광역시 서구청장

축척 1/800

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원



◆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.



문서 확인번호 1694-1630-6831-4574

집합건축물대장(표제부, 갑)



건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.> 호수/기구수/세대수 0호/0기구/6세대

고유번호 2914013200-3-04500000 정부24접수번호 20230908-82000090

대지위치 광주광역시 서구 매월동 지번 450 외 3필지 도로명주소 광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)

※대지면적 3,227㎡ 연면적 1,436.0226㎡ ※지역 ※지구 ※구역

건축면적 489.2802㎡ 용적률 산정용 연면적 1,436.0226㎡ ※건축면적 13.5㎡ ※건축 후퇴거리

※건폐율 14.54% ※용적률 44.5% ※건축 후퇴면적 239.4748㎡

※조건면적 ※공개 공지/공간 면적 ※건축선 후퇴거리

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	연립주택	395.595					
주1	2층	철근콘크리트구조	연립주택	392.295					
주1	3층	철근콘크리트구조	연립주택	408.6578					
주1	4층	철근콘크리트구조	연립주택	239.4748					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 09월 08일

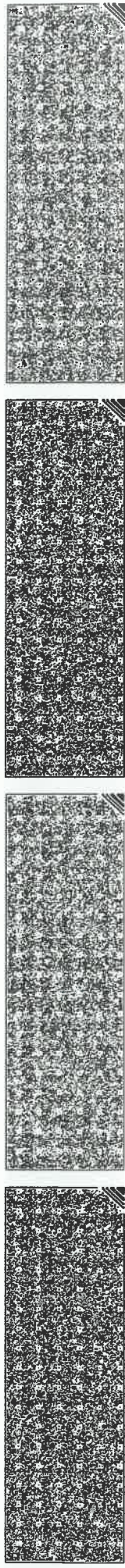
광주광역시 서구청장



담당자: 건축과
전 화: 062 - 360 - 7412

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm×210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 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.



문서 확인번호 1694-1630-6831-4574

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호 2914013200-3-04500000 정부24접수번호 20230908-822000090 명칭 알드만 단지형 펜트하우스 101동 호수/기구수/세대수 0호/0기구/6세대
 대지위치 광주광역시 서구 매월동 지번 450 외 3필지 도로명주소 광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장			승강기	허가일
건축주	(주)무궁화신탁	110111-2*****	승용	비상용	대	착공일	2015. 11. 23.
설계자	오영환 주식회사 건축사사무소합동건축	광주광역시-건축사사무 소-472	1대	*하수처리시설		사용승인일	2016. 5. 4.
공사감리자	조원철 자연 건축사사무소	광주광역시-건축사사무 소-514	대	대	대	형식	2020. 3. 10.
공사시공자 (현장관리인)	정용석 무등종합건설	광주광역시-건축공사업- 02-1125	대	대	대	용량	관련 주소

*제로에너지건축물 인증 *건축물 에너지효율등급 인증 *에너지성능지표 (EPI) 점수 *녹색건축 인증 *지능형건축물 인증

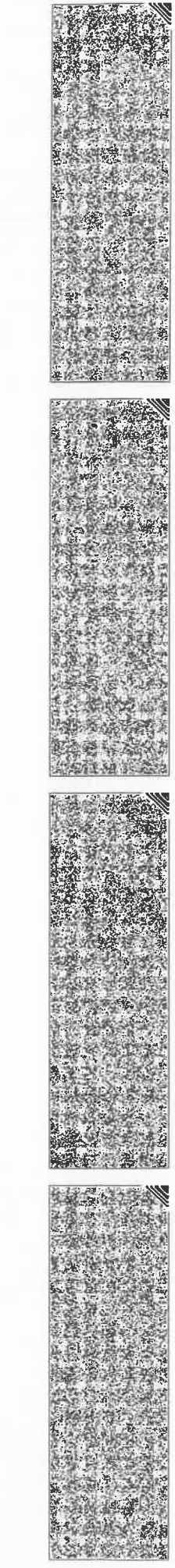
등급 등급 등급 점 등급 등급
 에너지자립률 0% (1차에너지 소용량 (또는 에너지절감률)) 0kWh/m²(%) *에너지소비총량 인증점수 점 인증점수 점
 유효기간: . . . 유효기간: . . . 유효기간: . . . 유효기간: . . . 유효기간: . . . 유효기간: . . .

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형	점
지하수위	적용	VII-0.182	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우) t/m ²
	G.L	m		구조설계 해석법

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2020. 3. 10	건축주택과-14146(2020. 02. 10.)호에 의거 건축물 대장 신 규 생성 - 이하여백 -			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 * 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





문서확인번호 1694-1631-3412-4607

집합건축물대장(표제부, 갑)



장부24 (2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제3호서식) 5개정 2018. 12. 4. >

고유번호 2914013200-3-04500000 정부24접수번호 20230908-82000913 명칭 알드만 단지형 펜트하우스 103동 호수/기구수/세대수 0호/021구/14세대

대지위치 광주광역시 서구 매월동 지번 450 외 3필지 도로명주소 광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)

※대지면적	3,227㎡	연면적	2,211,472㎡	※지역	※지구	※구역
건축면적	795,245㎡	용적률 산정용 연면적	2,211,472㎡	※구조	주용도	※주용도
※건폐율	24.64%	※용적률	68.53%	높이	지용	공용주택
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	12.3m	※건축선 후퇴거리
						(철근) 콘크리트
						부속건축물
						동

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	1층	철근콘크리트구조	연립주택	686.1086					
주3	2층	철근콘크리트구조	연립주택	563.1357					
주3	3층	철근콘크리트구조	연립주택	568.015					
주3	4층	철근콘크리트구조	연립주택	394.2135					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 09월 08일

광주광역시 서구청장

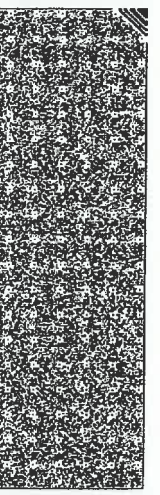
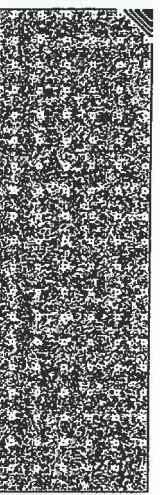
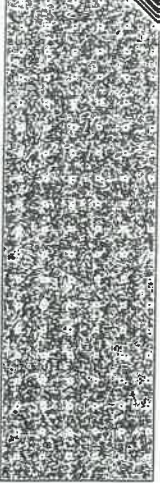


담당자: 건축과
전 화: 062 - 360 - 7412

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넛으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넛발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



문서 확인번호 1694-1631-3412-4607

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	2914013200-3-04500000	정부24접수번호	20230908-82000913	명칭	알드만 단지형 펜트하우스 103동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/14세대
대지위치	광주광역시 서구 매월동		지번	450 외 3필지	도로명주소	광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	* 주차장				허가일
건축주	(주) 무궁화신탁	11011-2*****	승용	승강기	비상용	대	2015. 11. 23.
설계자	오영환 주식회사 건축사사무소합동건축	광주광역시-건축사사무 소-472	구분	육내	육외	인근	면제
공사감리자	조원철 자연 건축사사무소	광주광역시-건축사사무 소-514	대	대	대	대	형식
공사시공자 (현장관리인)	정용석 무등종합건설	광주광역시-건축공사업- 02-1125	대	대	대	대	용량

*제로에너지건축물 인증	*건축물 에너지효율등급 인증	*에너지성능지표 (EPI) 점수	*녹색건축 인증	*지능형건축물 인증
등급	등급	점 등급	등급	등급

에너지자립률	0% (또는 에너지절감률)	0kWh/m ² (%)	*에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점
유효기간:	유효기간:	0kWh/m ²	유효기간:	유효기간:	유효기간:	유효기간:	유효기간:

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
적용	Ⅶ-0.182	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)
지하수위	6.1	m	구조설계 해석법
변동사항			

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2020. 3. 10	건축주택과-14146(2020. 02. 10.) 호에 의거 건축물 대장 신 규 생성 - 이하여백 -			

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 * 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정본2대(90% 키)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하일 수 있습니다.





문서확인번호 1694-1631-5704-9121

집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

고유번호 2914013200-3-04500000 정부24접수번호 20230908-82002416 명칭 알트만 단지형 펜트하우스 101동 호명칭 101동 201호

대지위치 광주광역시 서구 매월동 지번 450 외 3필지 도로명주소 광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)

전유부분

소유자 현황

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	신영부동산신탁주식회사 110111-7*****				
주	2층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	170.2664			서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	1/1	2020.4.28.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
주	지1	철근콘크리트구조	연립주택(지하주차장)	96.8629						
주	지1	철근콘크리트구조	연립주택(물탱크실, 관리사무실, 전기실, 경비실)	7.4626						
주	각층	철근콘크리트구조	연립주택(벽체, 계단실)	32.7029						
				- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 09월 08일

광주광역시 서구청장

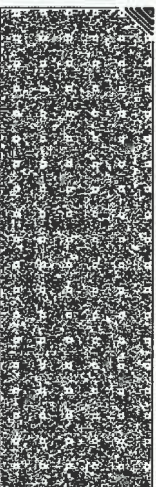
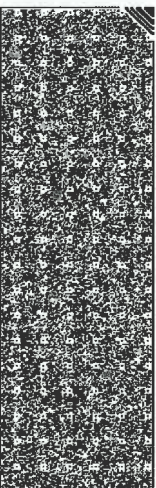


담당자: 건축과
전 화: 062 - 360 - 7412

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서 확인번호 1694-1632-2911-6801

집합건축물대장(전유부, 갑)



3층 24
(2쪽 중 제1쪽)

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

고유번호 2914013200-3-04500000 정부24점수번호 20230908-82006379 명칭 103동 302호

대지위치 광주광역시 서구 매월동 지번 450 외 3필지 도로명주소 광주광역시 서구 계산길 33-9 (매월동)

전유부분

소유자 현황

구분	층별	※ 구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 신영부동산신탁주식회 사 110111-7*****	주소	소유권 지분	변동일자	
								변동원인	소유권이전
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	45.2204		서울특별시 영등포구 국제금융 로8길 16, 8층(여의도동, 신영 증권빌딩)	1/1	2020.4.28.	
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	41.2688					
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.				
주	지1	철근콘크리트구조	연립주택(지하주차장)	49.2029					
주	지1	철근콘크리트구조	연립주택(물탱크실 관리사무실, 전기실, 경비실)	3.7907					
주	각층	철근콘크리트구조	연립주택(벽체, 계단실)	24.3123					
- 이하여백 -									

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 09월 08일

광주광역시 서구청장

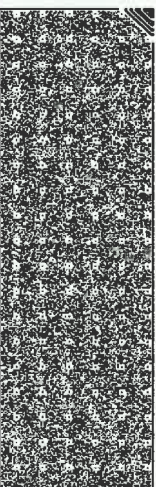


담당자: 건축과
전 화: 062 - 360 - 7412

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆ 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 -

고유번호 2001-2020-006080



[집합건물] 광주광역시 서구 매월동 450의 3필지 알드만단지형펜트하우스 제101동 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년4월28일	광주광역시 서구 매월동 450, 453, 454, 441-5 알드만단지형펜트하우스 제101동 [도로명주소] 광주광역시 서구 개산길 33-9(매월동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 1층 395.595㎡ 2층 392.295㎡ 3층 408.6578㎡ 4층 239.4748㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 광주광역시 서구 매월동 450 2. 광주광역시 서구 매월동 453 3. 광주광역시 서구 매월동 454 4. 광주광역시 서구 매월동 441-5	대 대 대 대	1547㎡ 985㎡ 693㎡ 2㎡	2020년4월28일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년4월28일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 170.2664㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3, 4 소유권대지권	3227분의 135.41231	2020년3월10일 대지권 2020년4월28일 등기

[집합건물] 광주광역시 서구 매월동 450의 3필지 알드만단지형펜트하우스 제101동 제2층 제201호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년4월28일 제81359호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피엔에스타워)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-2033호
2	소유권이전	2020년4월28일 제81366호	2020년4월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사알드만 200111-0532022 광주광역시 서구 풍서좌로253번길 26 (세하동)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2020년4월28일 제81385호	2020년4월28일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-2041호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2023년09월08일 12시00분23초

2/2

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 2001-2020-006080

[집합건물] 광주광역시 서구 매월동 450의 3필지 알드만단지형펜트하우스 제101동 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	3

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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 2001-2020-006101



[집합건물] 광주광역시 서구 매월동 450의 3필지 알드만단지형펜트하우스 제103동 제3,4층 제302호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년4월28일	광주광역시 서구 매월동 450, 453, 454, 441-5 알드만단지형펜트하우스 제103동 [도로명주소] 광주광역시 서구 개산길 33-9(매월동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택 1층 686.1086㎡ 2층 563.1357㎡ 3층 568.015㎡ 4층 394.2135㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 광주광역시 서구 매월동 450 2. 광주광역시 서구 매월동 453 3. 광주광역시 서구 매월동 454 4. 광주광역시 서구 매월동 441-5	대 대 대 대	1547㎡ 985㎡ 693㎡ 2㎡	2020년4월28일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년4월28일	제3,4층 제302호	철근콘크리트구조 3층 45.2204㎡ 4층 41.2688㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3, 4 소유권대지권	3227분의 73.922	2020년3월10일 대지권 2020년4월28일 등기

[집합건물] 광주광역시 서구 매월동 450의 3필지 알드만단지형펜트하우스 제103동 제3,4층 제302호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년4월28일 제81359호		소유자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피엔에스타워)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-2014호
2	소유권이전	2020년4월28일 제81366호	2020년4월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사알드만 200111-0532022 광주광역시 서구 풍서좌로253번길 26 (세하동)
	1번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2020년4월28일 제81385호	2020년4월28일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2020-2042호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 등기국

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2023년09월08일 12시00분21초

2/2

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 2001-2020-006101

[집합건물] 광주광역시 서구 매월동 450외 3필지 알드만단지형펜트하우스 제103동 제3,4층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)	3

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.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 9월 8일 13:22:06
------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	광주광역시 서구 개산길 33-9, 101동 201호 (매월동)
-----------------------------------	------------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	-----------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 9월 8일

경기도 고양시 일산동구청장

※지번주소 [광주광역시 서구 매월동 450 101동 201호] 조회 결과와 일치합니다.

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 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 9월 8일 13:25:16
------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	광주광역시 서구 개산길 33-9, 103동 302호 (매월동)
--------------------------	------------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

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

2023년 9월 8일

경기도 고양시 일산동구청장

※지번주소 [광주광역시 서구 매월동 450 103동 302호] 조회 결과와 일치합니다.

담당자 의견

유의사항

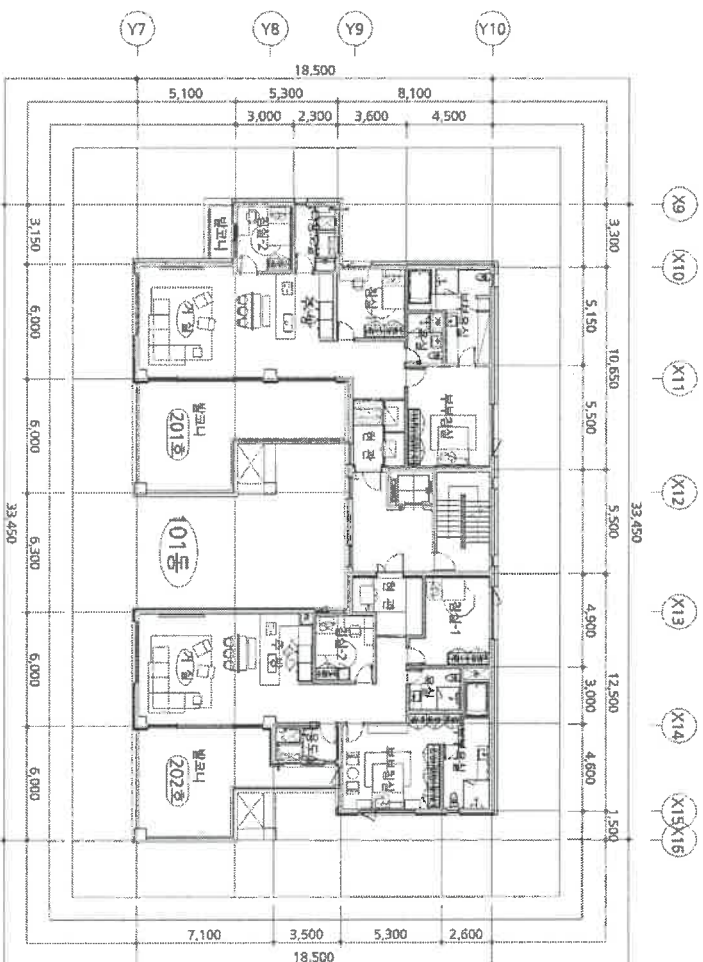
- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2914013200-3-04500000		명칭	알드만 단지형 펠트하우스 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/6세대
대지위치	광주광역시 서구 매월동	지번	450외3필지	도로명주소	광주광역시 서구 개신길 33-9 (매월동)	



101동 2층 평면도

평면도(간혹)

축척

1 : 400

도면 작성자 오영환(주)건축사사무소함동건
(서명 또는 인)

인원사무



0126
노원형 주택
100원

2023.9.8

SMB001

증지발행일자: 13:21:17:304

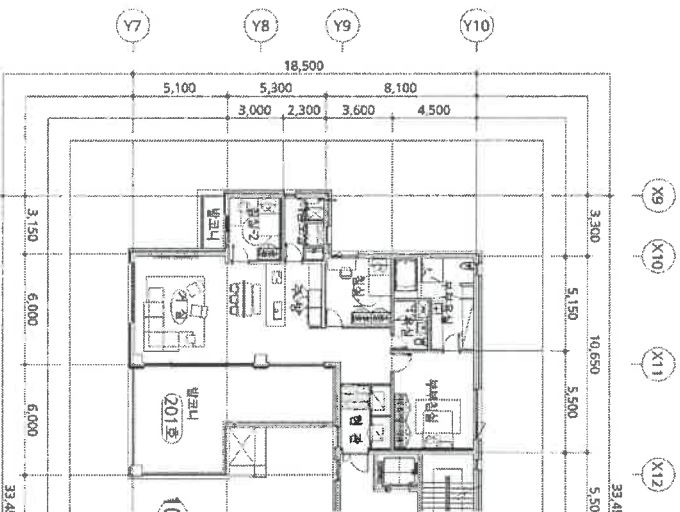
경기도 고양시 일산동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2914013200-3-04500000		명칭	압도만 단지형 펜트하우스 101 동	호명칭	101동 201호
대지위치	광주광역시 서구 매희동	지번	450 외 3필지	도로명주소	광주광역시 서구 개산길 33-9 (매희동)	
			건축물현황도			



101동 2층 201호 평면도

평면도 축척 1 : 300

도면 작성자 오영환(주)건축사사무소합동건축

(서명 또는 인)

고양시 0129
 * 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

2023.9.8

SMB001

중지발행시각: 13:21:46.983

경기도 고양시 일산동구청장
 (수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

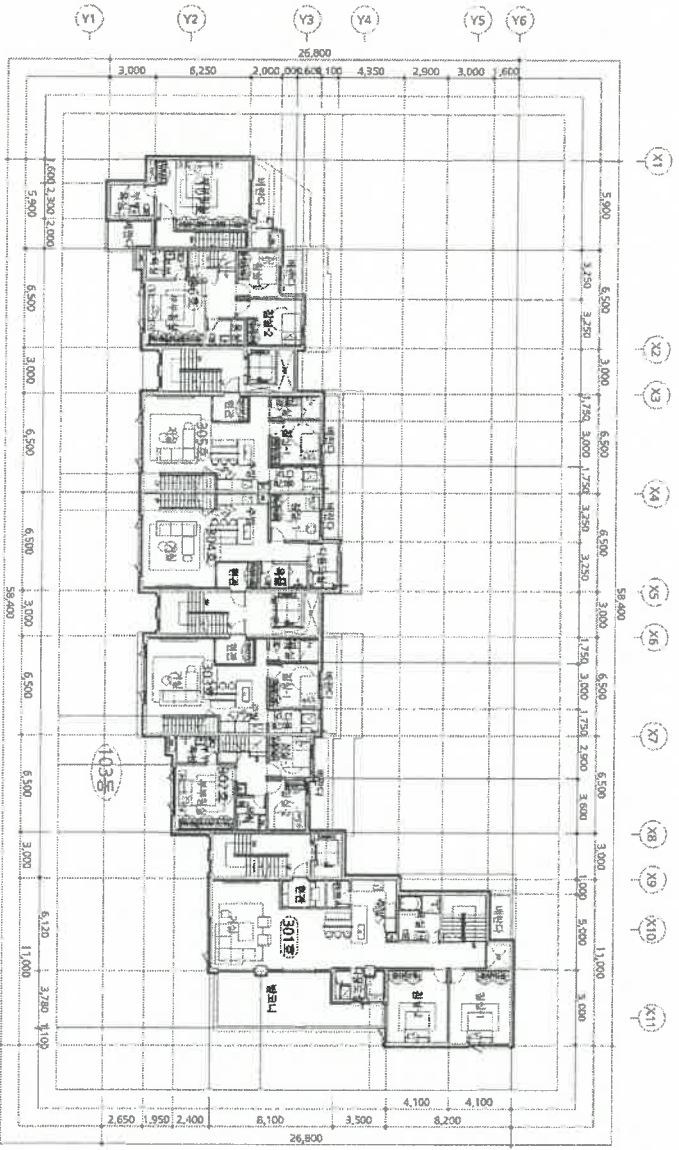
297mm×210mm(백상지 (80/㎡))



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2914013200-3-04500000		명칭	알드만 단지형 펜트하우스 103동	호수기구수/세대수
대지위치	광주광역시 서구 매월동	기번	450 외3필지	도로명주소	광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)
					0호/0기/0세대



103동 3층 평면도

평면도(3층) 축척

도면 작성자 오영환(주)건축사사무소합동건축 (서명 또는 인)



1 : 400

297mm×210mm(백상지 809/㎡)

0138
노보엔씨부
100원
2023.9.8
SMB001

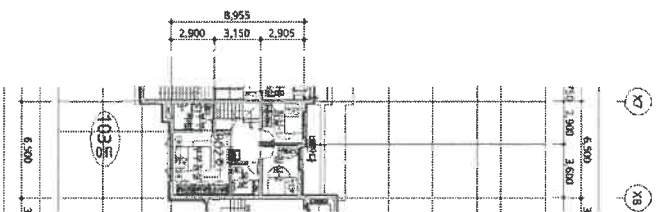
중지발행시각: 13:24:26.472

경기도 고양시 일산동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

건축물현황도

(1층 중 제 1층)

고유번호	2914013200-3-04500000		명칭	앞드만 단지형 펜트하우스 103동	호명칭	103동 302호
대지위치	광주광역시 서구 매월동	지번	450 외 3필지	도로명주소	광주광역시 서구 개산길 33-9 (매월동)	
건축물현황도						



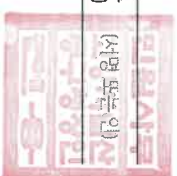
103동 3층 302호 평면도

고양시	0147
고양시	1
건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.	
2023.9.8	
SMB001	
중지발행사자: 132524070	
평면도	축척
1:400	도면 작성자
	오영환(주)건축사사무소합동건축

(서명 또는 인)

경기도 고양시 일산동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

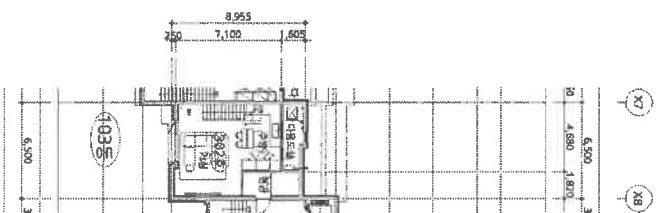
297mm×210mm [백상키 (80/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2914013200-3-04500000		명칭	알드만 단지형 펜트하우스 103동	호명칭	103동 302호
대지위치	광주광역시 서구 매했동	지번	450 외 3필지	도로명주소	광주광역시 서구 개신길 33-9 (매했동)	
건축물현황도						



103동 4층 302호 평면도

0146

고양시

* 100원 환도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.

2023.9.8

SMB001

증지발행시간: 13:24:54.855

평면도

축척

1 : 400

도면 작성자

오영환(주)건축사사무소합동건축

(서명 또는 인)

경기도 고양시 일산동구청장
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

297mm×210mm 백상지 (80/㎡)

