

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 마스터파이낸스대부, 신영부동산신탁

건명 : 전라남도 여수시 웅천동 1868-6 소재 토지

번호 : 삼창제 A20245-02013 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 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]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층

(서초동, 탐스벤처타워)

TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263





심사번호 : A20245-02013-1

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	A20245-02013	발급일자	2024-02-26
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 본사	감정평가목적	공매(NPL)
		담당평가사	윤성준
감정평가의뢰처	마스터파이낸스대부, 신영부동산신탁		
물건소재지	전라남도 여수시 응천동 1868-6		
감정평가액	一金貳百貳拾億五阡貳百八拾七萬五阡圓整 (₩22,052,875,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제A20245-02013호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장



감정평가 요약 | 토지

1. 감정평가의 대상물건

소재지	전라남도 여수시 웅천동 1868-6		
물건종류	토지	이용상황	상업나지

2. 감정평가액

※ 상세내역은 괄호감정표 참조

구분	감정평가액(원)
토지	22,052,875,000

3. 제시외 건물 등

제시외 건물 여부 등	가격에 미치는 영향
-	-

4. 참고사항

참고사항
-

5. 위치도 및 대상물건 전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 윤성준

윤성준



(주)삼창감정평가법인 대표이사 임재남



감정평가액	이백이십억오천이백팔십칠만오천원정 (₩22,052,875,000)			
의뢰인	마스터파이낸스대부, 신영부동산신탁	감정평가목적	공매(NPL)	
제출처	마스터파이낸스대부, 신영부동산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	(주)민준 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 02. 13	2024.02.13	2024. 02. 15

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		4,137.5	토지	4,137.5	5,330,000	22,052,875,000
합계						₩22,052,875,000
		이	하	여	백	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자	감정평가사 최재남



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 전라남도 여수시 웅천동 소재 '이순신공원' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 마스터파이낸스대부, 신영부동산신탁에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
 - 나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상토지는 토지이용계획확인원상 준주거지역 및 자연녹지지역에 소재하는 것으로 표시되어 있으나 자연녹지지역에 속하는 부분은 경계선에 걸쳐있는 상태로서 해당하는 면적이 미미한 바, 준주거지역을 기준으로 감정평가하였음.

나. 대상토지 북측 일부는 토지이용계획확인원상 도시계획시설 도로에 저촉되어 있으나 경계선에 걸쳐있는 상태로 해당 면적이 미미한 바, 이에 구애 없이 감정평가하였음.

다. 대상토지는 아래와 같이 여수시장으로부터 2023.07.04.일 건축허가를 득하였는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고바람. <후첨 '건축·대수선·용도변경 허가서' (사본) 참조>

건축구분	허가/신고사항변경(변경차수1)	허가번호	2022-허가민원과-신축허가-194 (2022-4810313-1101-194)
건축주	주식회사민준		
대지위치	전라남도 여수시 웅천동 1868-6		
대지면적(㎡)	4,137.5		
건축물명	웅천동 1868-6 근린생활시설	주용도	제2종근린생활시설 (휴게음식점, 일반음식점)
건축면적(㎡)	2,839.62	건폐율(%)	68.6313
연면적합계(㎡)	10,951.68	용적률(%)	212.2347

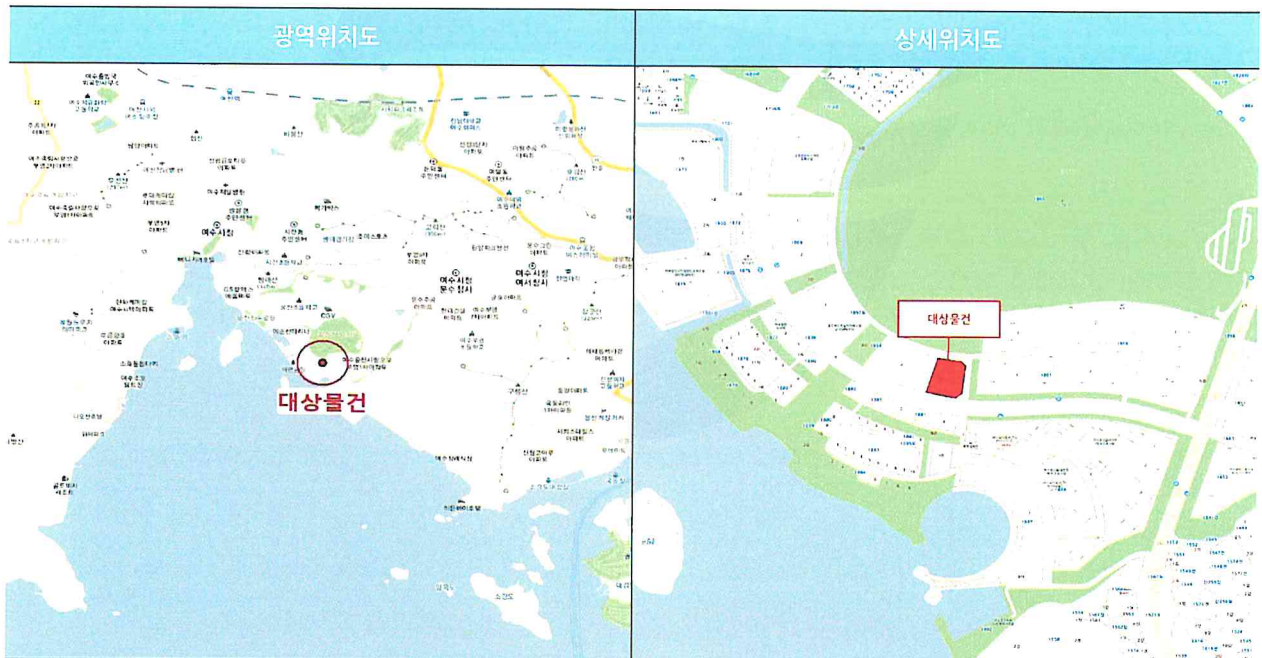
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년)	비고
1)	웅천동 1868-6	4,137.5	4,137.5	대	준주거	상업나지	광대 소각	가장형 평 지	1,789,000	-
합계	-	4,137.5	4,137.5	-	-	-	-	-	-	-

나. 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 02월 13일로 함.

나. 실지조사(2024년 02월 13일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	웅천동 1695-2	665	대	준주거	상업용	광대 소각	세강형 평 지	1,947,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	전라남도 여수시 '주거지역'	2024.01.01~2024.02.13	0.200	1.00200	2023년 12월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/표준지A]

조건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 조 건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.92	대상물건이 고객유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.03	대상물건이 면적 등에서 다소 열세하나, 접면도로 상태 등에서 우세하여, 전체적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	대상물건이 행정상의 규제정도(용적률: 대상토지-500%, 비교표준지-350%) 등에서 우세함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.042	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	웅천동 1699-8	대	458	준주거	상업 나지	조세	2022.09.15	4,700,000	1,498,000	3.14
②	웅천동 1877-1외	대	1,967.2	일반 상업	상업용	담보	2023.12.11	6,220,000	2,418,000	2.57
③	웅천동 1881-2	대	935.4	일반 상업	상업 나지	담보	2023.08.04	6,030,000	2,538,000	2.38
④	웅천동 1872-1	대	758.5	일반 상업	상업 나지	담보	2023.05.22	5,970,000	2,859,000	2.09
⑤	웅천동 1872-2	대	910.5	일반 상업	상업 나지	담보	2023.05.22	5,970,000	2,859,000	2.09
⑥	웅천동 1701	대	13,444.1	일반 상업	상업 나지	시가 참고	2021.05.14	5,590,000	1,665,000	3.36

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

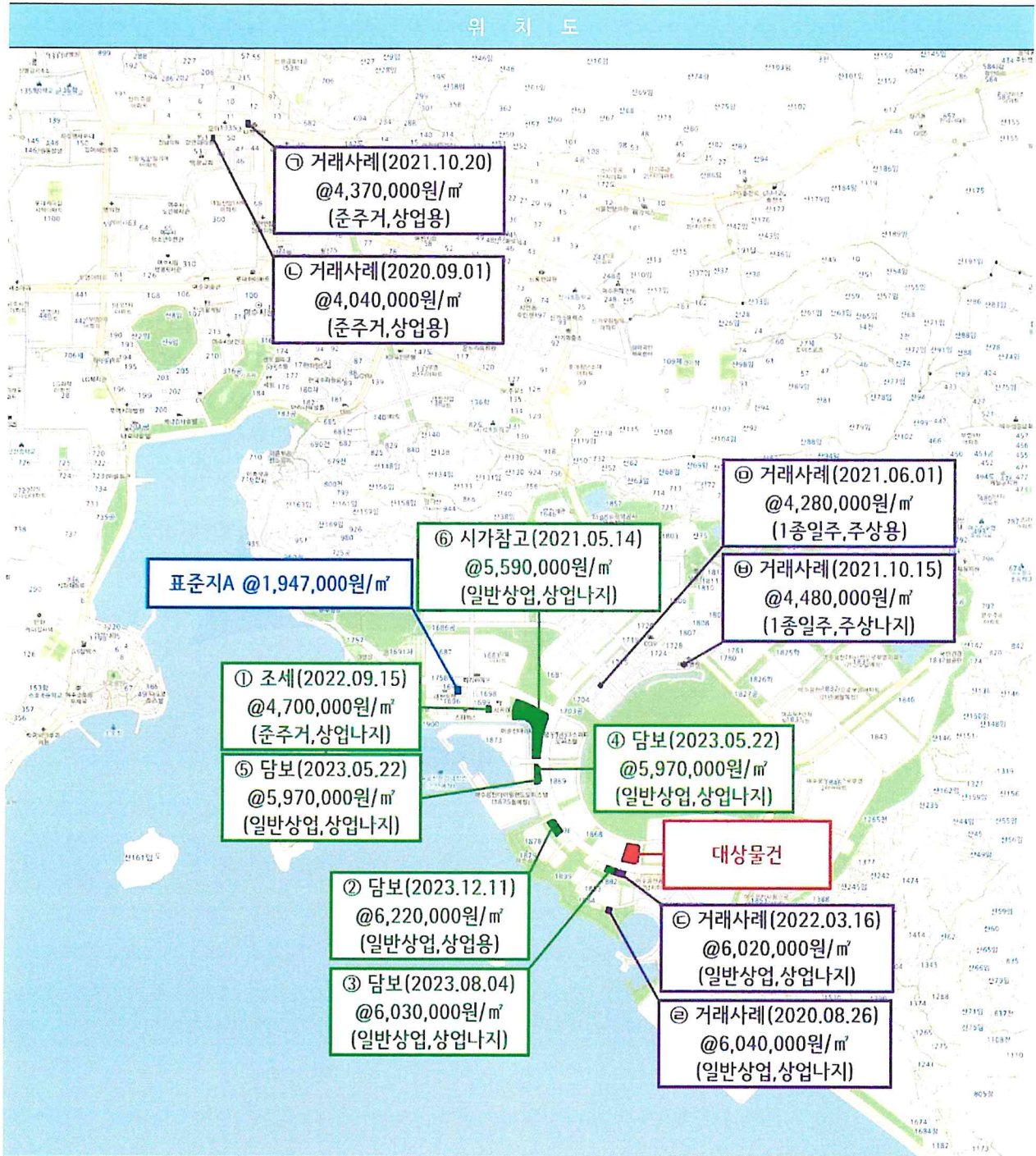
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	학동 11-9	대	준주거	381.2	상업용	2,080,000,000 (건물포함)	약 4,370,000	2021.10.20	2,291,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1990.02.19), 면적 : 948.055㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(2,080,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 24/55 \times 948.055\text{㎡})) / 381.2\text{㎡}] \approx 4,370,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉡	학동 51-2	대	준주거	262.8	상업용	1,200,000,000 (건물포함)	약 4,040,000	2020.09.01	1,840,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1986.02.03), 면적 : 362.798㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(1,200,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 16/50 \times 362.798\text{㎡})) / 262.8\text{㎡}] \approx 4,040,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉢	웅천동 1881-3	대	일반 상업	315.8	상업 나지	1,900,000,000 (토지만거래)	약 6,020,000	2022.03.16	2,644,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례로서 1/3지분만 거래됨. ■ 토지 추정단가 : $[1,900,000,000\text{원}/315.8\text{㎡}] \approx 6,020,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉣	웅천동 1884-8	대	일반 상업	480.6	상업 나지	2,902,000,000 (토지만거래)	약 6,040,000	2020.08.26	2,020,000
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $[2,902,000,000\text{원}/480.6\text{㎡}] \approx 6,040,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉤	웅천동 1706-2	대	1층 일주	222.1	주상용	1,340,000,000 (건물포함)	약 4,280,000	2021.06.01	707,600
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2019.11.05), 면적 : 330.83㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(1,340,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 49/50 \times 330.83\text{㎡})) / 222.1\text{㎡}] \approx 4,280,000\text{원}/\text{㎡}$								
㉥	웅천동 1726-4	대	1층 일주	237.2	주상 나지	1,450,000,000 (건물포함)	약 4,480,000	2021.10.15	815,100
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2017.06.13), 면적 : 351.88㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(1,450,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 46/50 \times 351.88\text{㎡})) / 237.2\text{㎡}] \approx 4,480,000\text{원}/\text{㎡}$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
준주거	상업용	광대소각	약 5,500,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	전남			여주시			웅천동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	85.21	89.28	227	99.45	79.20	10	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치

$$= \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	전라남도 여수시 '주거지역'	2022.09.15~2024.02.13	0.683	1.00683	2023년 12월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 상업지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 조 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	비교표준지가 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.03	비교표준지가 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.082	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	4,700,000	1.00683	1.000	1.082	5,120,133

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{5,120,133}{1,947,000 \times 1.00200} \approx 2.625$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.62

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,947,000	1.00200	1.000	1.042	2.62	5,326,018	5,330,000	건축 허가득

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	학동 11-9	대	준주거	381.2	상업용	2,080,000,000 (건물포함)	약 4,370,000	2021.10.20	2,291,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1990.02.19), 면적 : 948.055㎡ ■ 토지 추정단가 : $[(2,080,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 24/55 \times 948.055\text{㎡})) / 381.2\text{㎡}] \approx 4,370,000\text{원}/\text{㎡}$								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	전라남도 여주시 '주거지역'	2021.10.20~2024.02.13	5.521	1.05521	2023년 12월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조건	항 목	세 항 목	적 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
환 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.03	대상물건이 고객유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
자연환경	지반, 지질 등			
획 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.02	대상물건이 면적 등에서 다소 열세하나, 접면도로 상태 등에서 우세하여, 전체적으로 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.10	대상물건이 행정상의 규제정도(용도지역: 대상토지-준주거:100%, 비교사례-준주거:80%, 2종일주:20%, 용적률: 대상토지-500%, 비교사례-450%)에서 우세함.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.156	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	4,370,000	1.000	1.05521	1.000	1.156	5,330,625	5,330,000	건축 허가득

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	5,330,000	5,330,000	5,330,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	전라남도 여주시 웅천동 1868-6	4,137.5	4,137.5	5,330,000	22,052,875,000	건축 허가득
합 계		4,137.5	4,137.5	-	22,052,875,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	22,052,875,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	22,052,875,000	-

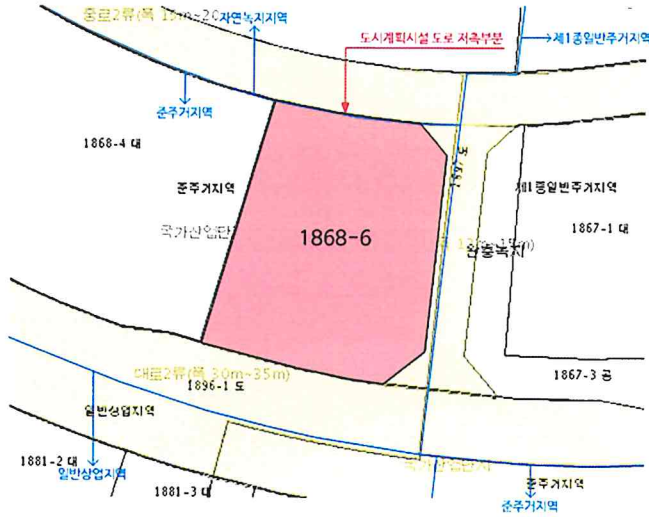
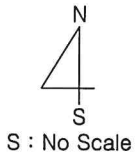
끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	전라남도 여수시 웅천동	1868-6	대	준주거지역, 자연녹지지역	4,137.5	4,137.5	5,330,000	22,052,875,000	건축허가득
	합계			이 하		여	백	₩22,052,875,000	

토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도



위치 및 주위환경	대상물건은 전라남도 여수시 웅천동 소재 '이순신공원' 남측 인근에 위치하며, 주위는 대단지 아파트단지, 생활형숙박시설, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통임.
교통상황 및 도로상태	<ul style="list-style-type: none"> ■ 교통상황 대상토지까지 차량의 진·출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임. ■ 도로상태 대상토지 남측으로 노폭 약 35미터 내외, 북측으로 노폭 약 15미터 내외, 동측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로에 각각 접함.
형태 및 이용상황	인접필지 대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 건축허가를 득하고 제2종근린생활시설 용도의 건물을 신축 예정임. <후첨 '건축·대수선·용도변경 허가서(사본)' 및 '사진용지' 참조>
도시계획관계 및 공법상 제한상태	준주거지역, 자연녹지지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 장애물제한표면구역(공항시설법), 국가산업단지(녹지지역)(산업입지 및 개발에 관한 법률), 국가산업단지(상업지역)(산업입지 및 개발에 관한 법률), 특별대책지역(여수국가산업단지)(환경정책기본법).
제시목록외의 물건	--
공부와와의 차이	--

토지 감정평가요항표

임대관계 및 기타

■ 임대관계

대상물건은 토지만의 감정평가로서 임대확인은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 미상처리하였으니, 업무진행시 참고바람.

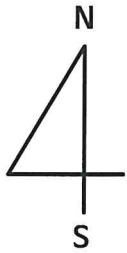
■ 기타

- 대상토지는 토지이용계획확인원상 준주거지역 및 자연녹지지역에 소재하는 것으로 표시되어 있으나 자연녹지지역에 속하는 부분은 경계선에 걸쳐있는 상태로서 해당하는 면적이 미미한 바, 준주거지역을 기준으로 감정평가하였음.

- 대상토지 북측 일부는 토지이용계획확인원상 도시계획시설 도로에 저촉되어 있으나 경계선에 걸쳐있는 상태로서 해당하는 면적이 미미한 바, 이에 구매 없이 감정평가하였음.

- 대상토지는 아래와 같이 여수시장으로부터 2023.07.04.일 건축허가를 득하였는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고바람. <후첨 '건축·대수선·용도변경 허가서' (사본) 참조>

광역위치도

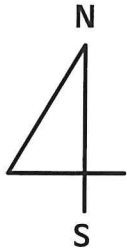


소재지

전라남도 여수시 웅천동 1868-6

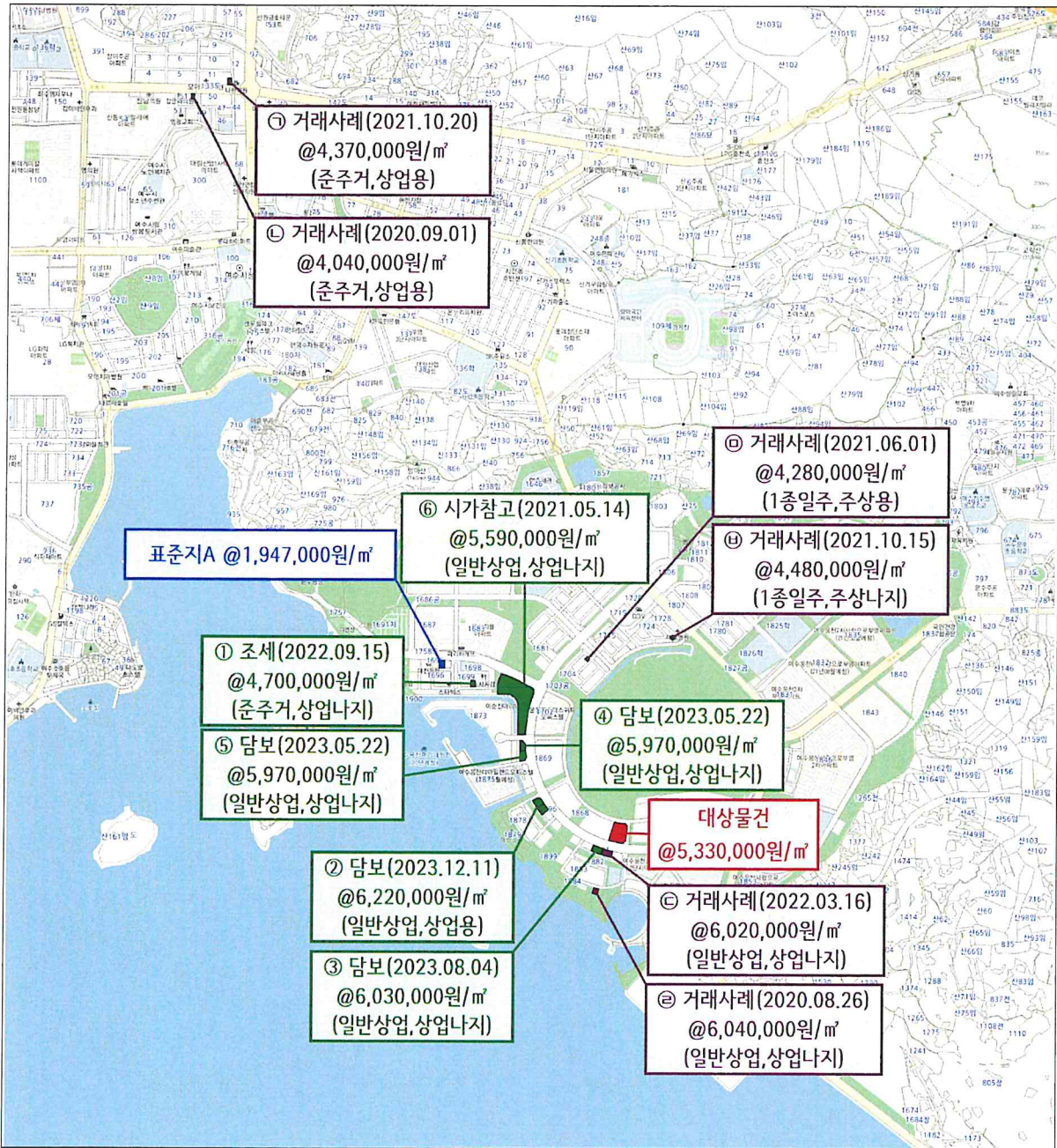


상세 위치도

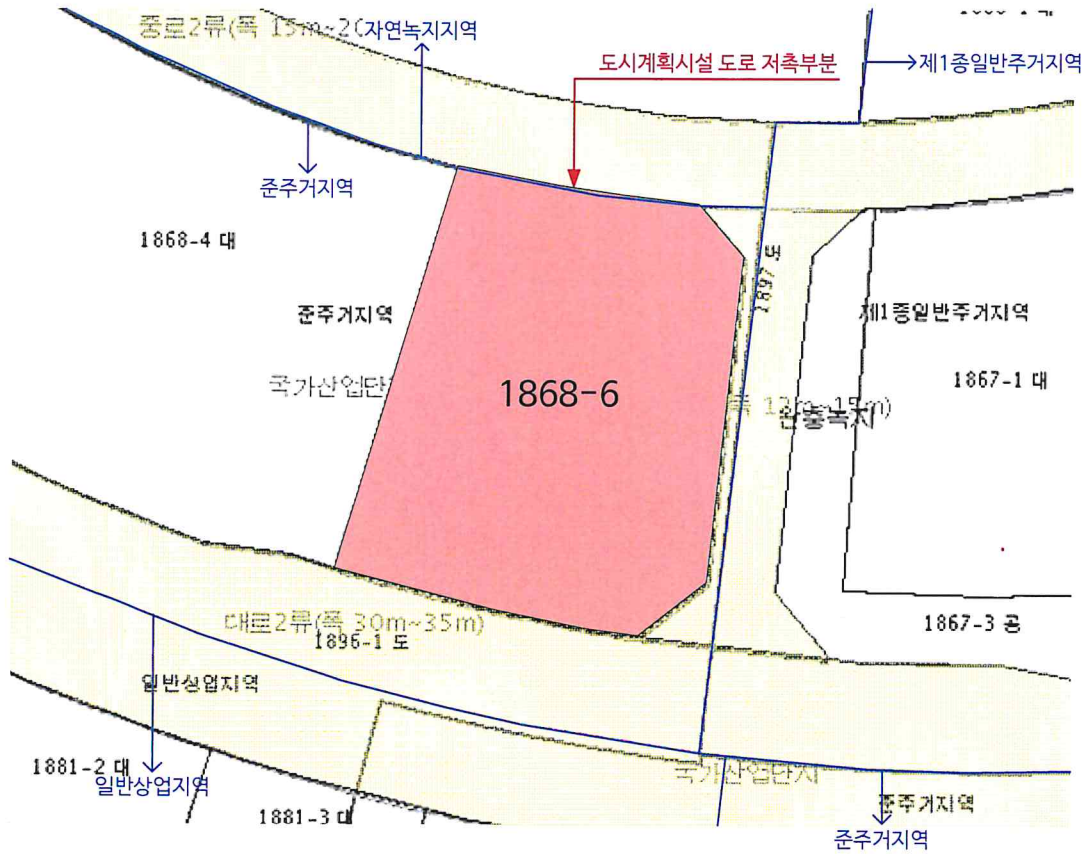
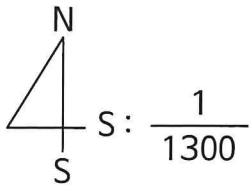


소재지

전라남도 여수시 용천동 1868-6



지적 및 건물개황도



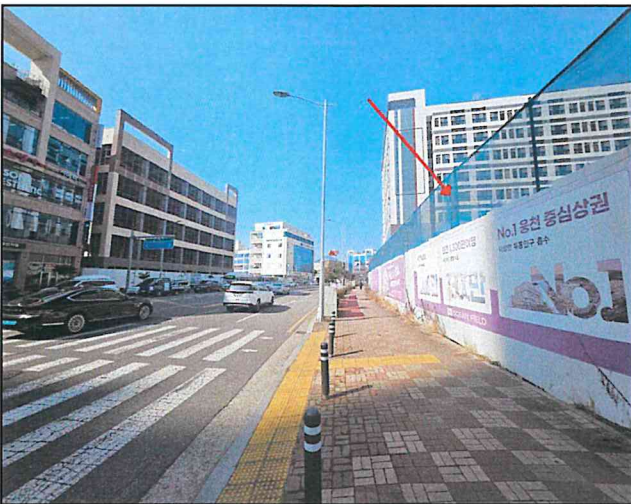
사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

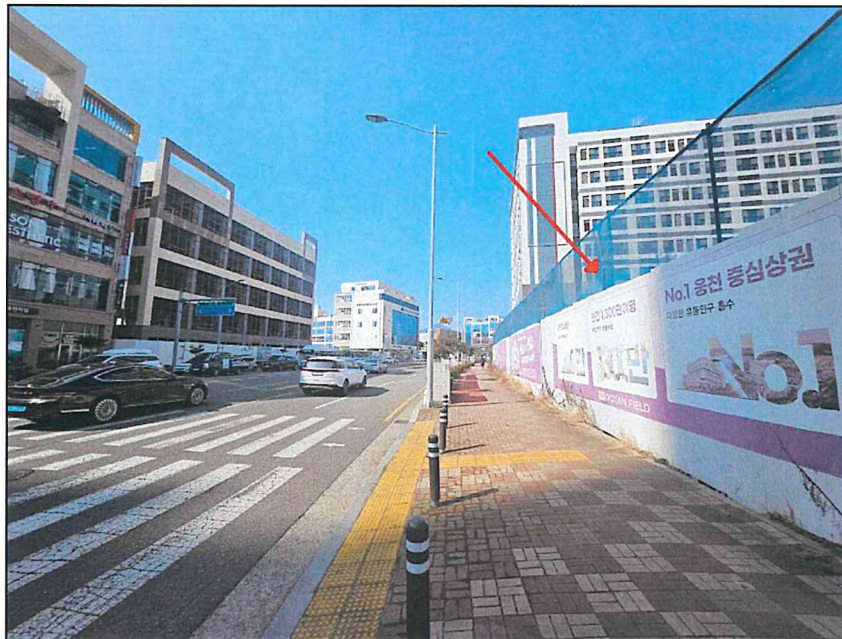


[대상물건 전경]

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[주위 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[주위 전경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 마스터파이낸스대부, 신영부동산신탁
(경 유)
참 조 : --

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 02. 08자로 귀하께서 의뢰하신 『전라남도 여수시 웅천동 1868-6 소재 토지』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임	1. 감 정 평 가 서	3 부
		2. 수 수 료 청 구 서	1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인
대 표 이 사 임 재 남



시 행 삼창 제 A20245-02013 호 (2024. 02. 15)

우)06652 서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층 (서초동, 탐스벤처타워) 전화 (02)540-7100 FAX (02)549-7263

(세금계산서) 전화(02)2156-0585 FAX (02)540-1771 E-mail : samchang1@bill36524.com http://www.isamchang.com



수수료 청구서

마스터파이낸스대부, 신영부동산신탁 귀하

삼창 제 A20245-02013 호

금일천삼백육십육만구백원정

₩13,660,900

의뢰문서번호 : -

의뢰일자 : 2024.02.08

건명 : 전라남도 여수시 웅천동 1868-6 소재 토지

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	12,101,380	$6,316,000 + (12,052,875,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8)$ ≈ 12,101,380
나. 여비	316,200	
물건조사비		
공부발급비	1,700	
기타실비		
특별용역비		
소계	317,900	
공급가액	12,419,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	1,241,900	
합계	13,660,900	
기납부착수금		
정산청구액	13,660,900	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "A20245-02013호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1148633202

노원새마을금고(본점)

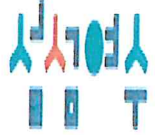
9002-1932-2507-1 (주)삼창감정평가법인

(주)삼창감정평가법인
대표이사 임재남





여 수 시



수신 수신자 참조

(경유)

제목 건축허가사항 알림[웅천동-주식회사민*]

1. 귀사의 건축허가 신청(민원 제309741호, 2022. 9. 2.)에 대하여 「건축법」 제11조 및 「건축법 시행령」 제9조에 따라 허가서를 발급하니 착공신고 후 관계법령 등을 준수하여 시공하시기 바랍니다.
2. 관련 기관(부서)에서는 업무에 참고하시기 바랍니다.
3. 건축허가 내용

건축구분	제2022-허가민원과-신축허가- 호		허가일자	2022. 9. .
건축주	성명	(주)민준	등록번호	206211-*****
	주소	여수시 문수로 1, 2층(문수동)		
대지조건	신청위치	여수시 웅천동 1868-6번지		
	대지면적	4,137.5㎡	지 목	대
	용도지역	준주거지역/지구단위계획 구역(관관휴양상업용지)	용도지구	장애물제한표면구역
건축개요	건축구분	신축	용 도	볼링장, 일반음식점, 휴게음식점, 의원, 골프연습장
	건축면적	2,769.51㎡	연 면 적	27,222.19㎡
	건 폐 율	66.94%	용 적 륜	442.29%
	구 조	철근콘크리트구조	층 / 동	지하3층, 지상7층/1동
협의내용	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지체장애인협회여수시지회 : 장애인편의시설설치검토 협의 ▪ 여수소방서 : 소방동의 협의 ▪ 한국공항공사 : 장애물제한표면구역 협의 ▪ 한국에너지공단 : 에너지절약계획서 검토협의 ▪ 정보통신과 : 정보통신시설설치계획 협의 ▪ 상수도과 : 상수도 공급계획 및 절수설비 설치계획 등 적합 여부 ▪ 하수도과 : 하수도원인자부담금(분류식, 미부과) 및 배수설비 설치신고 협의 			
기타안내	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2년 이내 미착수 및 착수 후 완료 불가능 시는 허가가 취소되며, 「붙임」 건축허가 안내문을 참조하여 시공하시기 바랍니다. ▪ 신호수 배치 등을 통해 교통난이 발생하지 않도록 현장관리를 철저히 하여 주시고, 토목공사 시 차폐시설 및 비탈면 녹색그물망을 설치하여 자연경관 훼손이 최소화될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다. ▪ 건설기술진흥법 시행령 제98조에 해당하는 건설공사의 경우 안전관리계획서를 CSI에 등재하여 승인을 득한 후 착공하시기 바랍니다. ▪ 주민 피해민원 발생 때는 선해결 후 공사를 진행하시기 바라며 민원해결 때까지 공사 중지 등의 처분을 명할 수 있습니다. 			

붙임 1. 건축허가서 1부.(별첨)

2. 건축허가 안내문 1부.

3. 청렴각서 1부. 끝.

여 수 시 장

수신자 주식회사민준 귀하 (우59704 전라남도 여수시 문수로 1, 2층 (문수동)), 지체장애인협회 여수시지회 귀하 (우59624 전라남도 여수시 만성로 173 (미평동)), 여수소방서장(예방안전과장), 한국공항공사 사장, 한국에너지공단 이사장, 세정과장, 민원지적과장, 정보통신과장, 상수도과장, 하수도과장, 시전동장

차장 건축허기팀장 허가민원과장 전결 2022. 9. 21.

협조자

시행 허가민원과-65107 접수

우 59675 전라남도 여수시 시청로 1 여수시청(학동) / www.yeosu.go.kr

전화번호 061-659-4101 팩스번호 061-659-5836 / docjong6338@korea.kr / 비공개(6)

「청렴 여수, 바른 시정」 시민과 함께 합니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 2062-2017-001012



[토지] 전라남도 여수시 웅천동 1868-6

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2017년6월14일	전라남도 여수시 웅천동 1868-6	대	4137.5㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년6월14일 제10654호		소유자 여수시 3612
2	소유권이전	2018년2월28일 제3737호	2007년12월17일 매매	소유자 여수복합신도시개발주식회사 206211-0034707 전라남도 여수시 웅천로 19-14(웅천동)
3	소유권이전	2018년2월28일 제3738호	2018년2월22일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)
	신탁			신탁원부 제2018-118호
4	소유권이전	2018년5월10일 제10277호	2018년5월10일 신탁재산의귀속	소유자 여수복합신도시개발주식회사 206211-0034707 전라남도 여수시 웅천로 19-14 (웅천동)
	3번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	소유권이전	2018년5월10일 제10278호	2018년2월20일 매매	소유자 주식회사민준 206211-0063897 전라남도 여수시 좌수영로 464 (둔덕동) 거래가액 금7,509,600,000원
6	소유권이전	2018년5월10일 제10279호	2018년5월8일 신탁	수탁자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·번호 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 20620220602204022010170121W000010300SIK11245051112

발급확인번호 AAMS-MOTZ-0124

발행일 2024/02/12

[토지] 전라남도 여수시 웅천동 1868-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2018-669호
7	소유권이전	2020년5월11일 제13013호	2020년5월11일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사민준 206211-0063897 전라남도 여수시 웅천남6로 21,106호(웅천동,마리나타워)
	6번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
8	소유권이전	2020년5월11일 제13014호	2020년5월11일 신탁	수탁자 아시아신탁주식회사 110111-3543801 서울특별시 강남구 영동대로 416,13층(대치동,케이티앤지타워)
	신탁			신탁원부 제2020-372호
9	소유권이전	2021년6월28일 제16524호	2021년6월28일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사민준 206211-0063897 전라남도 여수시 웅천남6로 21, 106호 (웅천동,마리나타워)
	8번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
10	소유권이전	2021년6월28일 제16525호	2021년6월28일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동,포스코피앤에스타워)
	신탁			신탁원부 제2021-1066호
11	소유권이전	2021년9월1일 제20977호	2021년8월31일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사민준 206211-0063897 전라남도 여수시 문수로 1,2층(문수동)
	10번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
12	소유권이전	2021년9월1일 제20978호	2021년8월31일 신탁	수탁자 대신자산신탁주식회사 110111-7124665 서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가,대신파인낸스센터)
	신탁			신탁원부 제2021-1236호
13	소유권이전	2023년8월10일 제14489호	2023년8월10일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사민준 206211-0063897 전라남도 여수시 문수로 1, 2층 (문수동)
	12번신탁등기말소		신탁재산의귀속	



[토지] 전라남도 여수시 웅천동 1868-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
14	소유권이전	2023년8월10일 제14490호	2023년8월8일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-229호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 광주지방법원 순천지원 여천등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 2월 12일

법원행정처 등기정보중앙관리소

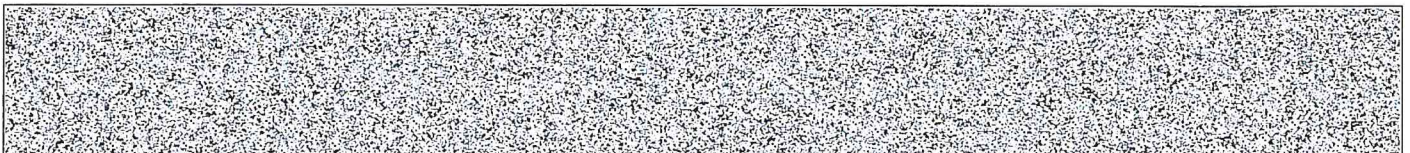
전산운영책임관



* 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 20620220602204022010170121W000010300SIK31245051112

발급확인번호 AAMS-MOTZ-0124

발행일 2024/02/12

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 2062-2017-001012

[토지] 전라남도 여수시 용천동 1868-6 대 4137.5㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
신영부동산신탁 주식회사 (수탁자)	110111-7126835	단독소유	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)	14

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

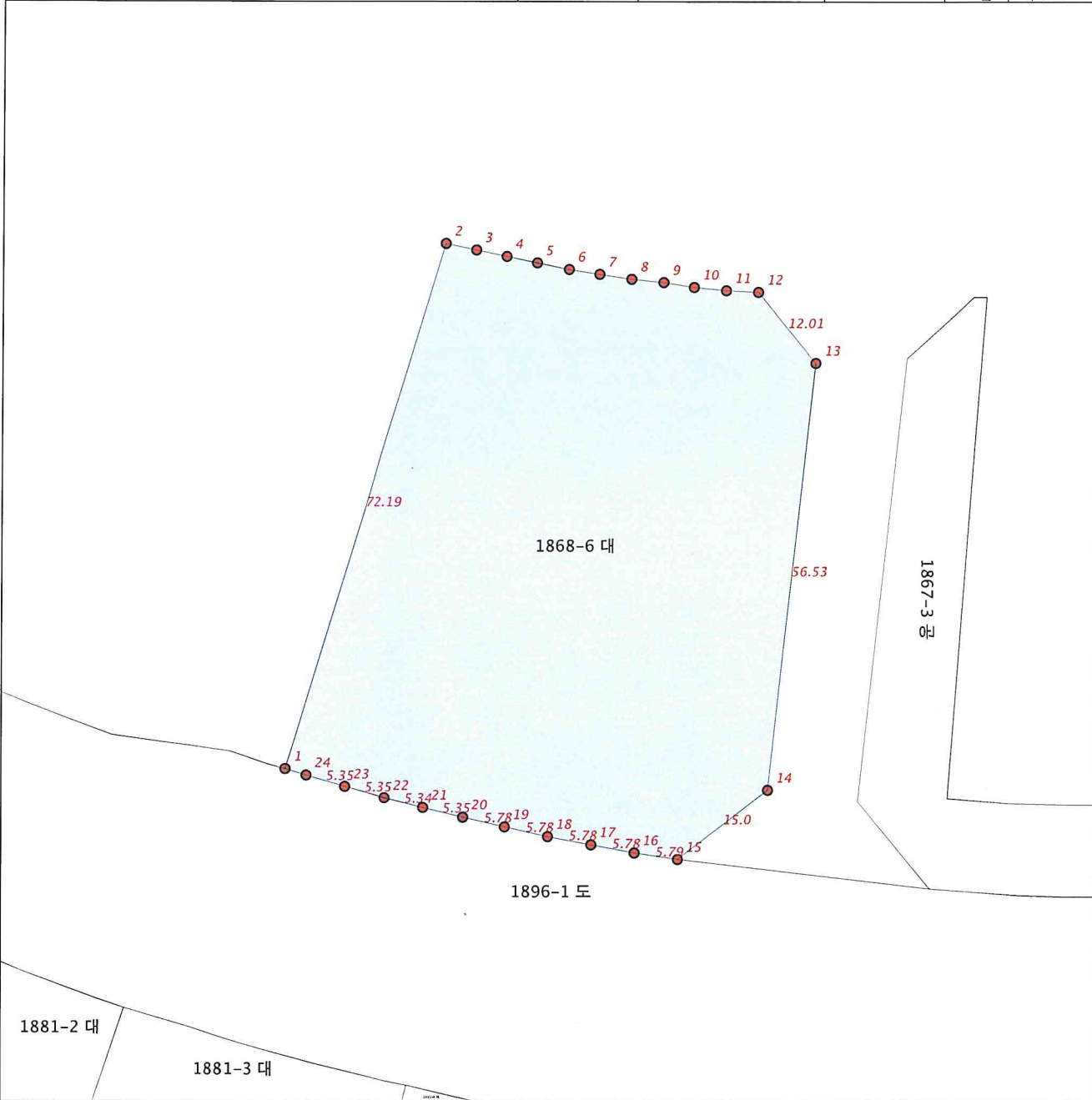
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 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>



문서확인번호 : 1707-7107-7319-3313

지적도 등본

발급번호	202446130006008359	처리시각	12시 57분 49초	발급자	정부24
토지소재	전라남도 여수시 응천동	지번	1868-6번지	축척	등록:1/500 출력:1/800



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 02월 12일

전라남도 여수시



◆ 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.



고유번호	4613013400-11868-0006		
토지소재	전라남도 여수시 웅천동		
지번	1868-6	축척	수치

도면번호	35	발급번호	202446130-00600-8344
장번호	4-1	처리시각	12시 52분 26초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	소유자			
			병동일자 번호 원인	주소		
(08) 대	*4137.5*	(76) 2017년 06월 08일 토지개발사업 완료	2017년 05월 19일 (27)지적확정	여수시 3612		
		--- 이하 여백 ---	2017년 06월 14일 (02)소유권보존	여수시 3612		
			2018년 02월 28일 (03)소유권이전	서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티앤지타워)		
			2018년 05월 10일 (03)소유권이전	아시아신탁주식회사 110111-3*****		
			2018년 05월 10일 (03)소유권이전	전라남도 여수시 웅천로 19-14 (웅천동)		
			2020년 01월 01일	여수북합신도시개발주식회사 206211-0*****		
등급수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개별공시지가기준일	2017년 07월 01일	2018년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1171000	1140000	1191000	1580000	1789000	1712000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 12일



전라남도 여수시청

◆ 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.

고유번호	4613013400-11868-0006		
토지소재	전라남도 여수시 응천동		
지번	1868-6	축척	수치

도면번호	35	발급번호	202446130-00600-8344
장번호	4-2	처리시각	12시 52분 26초
비고	발급자 인터넷민원		

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	소유자	
			변동일자	주소
			변동원인	성명 또는 명칭
			2018년 05월 10일	전라남도 여수시 좌수영로 464 (둔덕동)
			(03)소유권이전	주식회사민준
			2018년 05월 10일	서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)
			(03)소유권이전	주식회사신한은행
			2020년 05월 11일	전라남도 여수시 응천남6로 21,106호(응천동,마리나타워)
			(03)소유권이전	주식회사민준
			2020년 05월 11일	서울특별시 강남구 영동대로 416,13층(대치동,케이티엔지타워)
			(03)소유권이전	아시아신탁주식회사
등급수정 년월일				110111-3*****
토지등급 (기준수확량등급)				
개별공시지가기준일				용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)				

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 12일



전라남도 여수시장

◆ 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.

고유번호	4613013400-11868-0006	
토지소재	전라남도 여수시 응천동	
지번	1868-6	
	축척	수치

도면번호	35	발급번호	202446130-00600-8344
장번호	4-3	처리시각	12시 52분 26초
비고		발급자	인터넷민원

토지 대장

지목	면적(㎡)	사유	소유자	
			변동일자	주소
			변동원인	등록번호
			2021년 06월 28일	전라남도 여수시 응천동 21, 106호 (응천동, 마리나타워)
			(03)소유권이전	주식회사민준 206211-0*****
			2021년 06월 28일	서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동, 포스코피앤에스타워)
			(03)소유권이전	주식회사무궁화신탁 110111-2*****
			2021년 09월 01일	전라남도 여수시 문수로 1, 2층(문수동)
			(03)소유권이전	주식회사민준 206211-0*****
			2021년 09월 01일	서울특별시 중구 삼일대로 343(저동1가, 대신파이낸스센터)
			(03)소유권이전	대신자산신탁주식회사 110111-7*****

등급수정
년월일

토지등급
(기준수확량등급)

개별공시지가기준일

개별공시지가(원/㎡)

용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 12일



전라남도 여수시장

◆ 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 웹 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4613013400-11868-0006		
토지소재	전라남도 여수시 응천동		
지번	1888-6	축적	수치

도면번호	35	발급번호	202446130-00600-8344
장번호	4-4	처리시각	12시 52분 26초
비고	인터넷민원		

토지 대장

토지 표시		소유자																													
지목	면적(㎡)	사유	소유자																												
			<table border="1"> <tr> <td>법등일자</td> <td colspan="3">주소</td> </tr> <tr> <td>법등원인</td> <td>성명 또는 명칭</td> <td>등 록 번 호</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2023년 08월 10일</td> <td>전라남도 여수시 문수로 1, 2층 (문수동)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(03)소유권이전</td> <td>주식회사민준</td> <td>206211-0*****</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2023년 08월 10일</td> <td>서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(03)소유권이전</td> <td>신영부동산신탁주식회사</td> <td>110111-7*****</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>--- 이하 여백 ---</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	법등일자	주소			법등원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호		2023년 08월 10일	전라남도 여수시 문수로 1, 2층 (문수동)			(03)소유권이전	주식회사민준	206211-0*****		2023년 08월 10일	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)			(03)소유권이전	신영부동산신탁주식회사	110111-7*****			--- 이하 여백 ---		
법등일자	주소																														
법등원인	성명 또는 명칭	등 록 번 호																													
2023년 08월 10일	전라남도 여수시 문수로 1, 2층 (문수동)																														
(03)소유권이전	주식회사민준	206211-0*****																													
2023년 08월 10일	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층 (여의도동, 신영증권빌딩)																														
(03)소유권이전	신영부동산신탁주식회사	110111-7*****																													
	--- 이하 여백 ---																														
등급수정 년월일																															
토지등급 (기준수확량등급)																															
개별공시지가기준일			용도지역 등																												
개별공시지가(원/㎡)																															

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 2월 12일



전라남도 여수시장

◆ 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.