



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 도화1동새마을금고 이사장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 금고의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2024.10.21.자로 의뢰하신 『충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외
코아루3차 제상가동 제1층 제101호외』 건에 대하여 별첨과 같이
감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를
발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선
전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 김 이 권



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 이경훈

시행 문서번호 : DA244-102109 (시행일자 : 2024. 10. 23.)

우 06775 / 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (02)2105-6500 / 전송 (02)2105-6565 / 담당자 이메일 lkhun@idab.co.kr

청 구 서

감정평가서번호 : DA244-102109

도화1동새마을금고 이사장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023.09.11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩881,100.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

| 구 분 | | 산 출 내 역 | 금 액 |
|-----------------------|---------|---|---------|
| 평 가 수 수 료 | 일반 | $200,000+(334,000,000 \times 11/10,000 \times 0.8)$ | 493,920 |
| | 할증 | | - |
| | 평가수수료 계 | | 493,920 |
| 실 비 | 여비 | 충청남도 태안군 | 277,800 |
| | 물건조사비 | 건물 2동 × @10,000 | 20,000 |
| | 공부발급비 | 등기사항(2,000), 토지이용(2,000) | 4,000 |
| | 기타실비 | 사진 6장 × @1,000 | 6,000 |
| | 실비 계 | | 307,800 |
| 평가보수 계(공급가액) | | 천원미만 절사 | 801,000 |
| 부가가치세(세액) | | 10% | 80,100 |
| 합 계 | | | 881,100 |
| 착 수 금 | | | - |
| 청 구 금 액 | | | 881,100 |

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DA244-102109)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 새마을금고 0817-09-000186-8, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 107-81-83669

2024년 10월 23일

감정평가법인 대일감정원


대표이사 김이권

TEL : (02)2105-6500 FAX : (02)2105-6565



감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---------|---|
| 감정의뢰처 |  도화1동새마을금고 |
| 건명 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 코아루3차 제상가동 제1층 제101호외 |
| 감정평가서번호 | DA244-102109 |

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.



감정평가법인
Daeil Appraisal Board

대일감정원



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



인증서번호 : 제HC24-12045호

감정평가 심사인증서

| | | | |
|-------|---|-------|--------------|
| 처리본지사 | 본사 | 감정서번호 | DA244-102109 |
| 감정평가액 | 삼억팔천사백만원정 (₩384,000,000) | | |
| 기준 시점 | 2024년 10월 23일 | 감정평가사 | 이경훈 |
| 제 출 처 | 도화1동새마을금고 | | |
| 물건소재지 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 코아루3차 제상가동 제1층 제101호외 | | |
| 물건종류 | 구분건물(상업용) | 채 무 자 | - |

본건은 법인의 감정평가심사규정 제12조(심사인증)의 규정에 의한 심사인증 대상물건으로써 위 심사사항에 대하여 심사한 결과 제반사항이 적법·적절한 것으로 확인합니다.

감정평가심사본부장



본건 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

2024년 10월 23일

감정평가법인 대일감정원



감정평가개요

I. 물건개요

| | | | |
|---------|---|-----|---|
| 소재지 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 코아루3차 제상가동 제1층 제101호외 | | |
| 감정평가액 | ₩384,000,000.- | | |
| 부동산의 종류 | 구분건물 | 채무자 | - |

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

| 순위 | 권리내용 | 채권최고금액(설정액) | 권리자 | 설정일자 | 비고 |
|----|------|-------------|-----|------|----|
| | | - 해당사항 없음 - | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

2. 지상권, 지역권, 압류 등

| 권리내용 | 권리자 | 설정일자 및 기간 | 비고 |
|------|-------------|-----------|----|
| | - 해당사항 없음 - | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.10.21.

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이경훈

이 경 훈



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



| | | | | |
|----------------|-------------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| 감정평가액 | 삼익팔천사백만원정(₩384,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 도화1동새마을금고 이사장 | 감정평가목적 | 공매 | |
| 제출처 | 도화1동새마을금고 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사삼한에이치 (수탁자: 코리아신탁주식회사) | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시근거 | 등기사항전부증명서(집합건물) | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| (기타참고사항) | - | 2024.10.23. | 2024.10.22. ~2024.10.23. | 2024.10.23. |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|-------------|-------------|-------------|---------|-----------------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가(원/㎡) | 금액(원) |
| | 구분건물 | 2개 | 구분건물 | 2개 | - | 384,000,000 |
| | 합계 | | | | | <u>₩384,000,000.-</u> |
| | | | - 이 하 여 백 - | | | |
| | | | | | | |

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

심사자: 감정평가사

한진호



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 태안군 태안읍 남문리 소재 "태안군청" 북서측 인근에 위치하는 집합건물(코아루3차 제상가동 제1층 제101호외 1개호수)로서, 도화1동새마을금고의 공매 목적의 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.23.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.22.~ 2024.10.23.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 일련번호(가),(나)의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)에 의하였으며, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.

※ 배분비율(토지 : 건물 = 2 : 8)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 감정평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 일련번호(가),(나)는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 집합건물로서, 현황 호별 경계벽이 존재하는 등 개별물건으로서 구조적 독립성이 인정되는바, 이점 참고하시기 바람.
3. 본건 일련번호(가),(나)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
4. 본건 일련번호(가),(나)는 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1

5. 본건 일련번호(가),(나)는 집합건축물대장상 지2층으로 표기되어있으나, 남동측 접면도로를 기준으로 지상으로 노출되어있는 현황 1층인바, 업무 진행시 참고바람.

(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 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | 808 | 근린생활 시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 | 271.3643 | | | |
| | 충청남도 태안군 태안읍 남산리 | 1140 코아루3차 제상가동 | | 지2층 | | | | |
| | [도로명주소] 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | | | | | | | |
| 2 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | 808 | 대 | 제2종일반주거지역 | 9,699.8 | | | |
| 2 | 충청남도 태안군 태안읍 남산리 | 1140 | 대 | 제2종일반주거지역 | 764.5 | | | |
| 가 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 | 93.5158 | 93.5158 | 192,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1, 2 소유권 /대지권 | 34.4731 /10,464.3 | 34.4731 | 배분내역 토지가액 : 38,400,000 건물가액 : 153,600,000 | |

(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 | | |
| 나 | | | | 철근콘크리트구조 제1층 제102호 | 93.5157 | 93.5157 | 192,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 1, 2 소유권 /대지권 | 34.4731 /10,464.3 | 34.4731 | 배분내역 토지가액 : 38,400,000 건물가액 : 153,600,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩384,000,000.- | |
| - 이 하 여 백 - | | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

| | | | | | | | | | |
|------|------------------------|---------|----------|----------|----------|------------|----|----|----|
| 소재지 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 | | | | 건물명 | 코아루3차 제상가동 | | | |
| 구조 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 | | | | 규모 | 지하2층 | | | |
| 용도 | 근린생활시설 | | | | 사용승인일 | 2020.05.25 | | | |
| 설비명 | 위생 | 급배수 | 급탕 | 난방 | 냉방 | 승강기 | 소방 | 방송 | 비고 |
| 설치유무 | ○ | ○ | - | - | - | ○ | ○ | - | - |
| 일련번호 | 층/호수 | 대지권 (㎡) | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 분양면적 (㎡) | 전유면적 비율(%) | | | |
| 가 | 제1층/제101호 | 34.4731 | 93.5158 | 68.9139 | 162.4297 | 57.6 | | | |
| 나 | 제1층/제102호 | 34.4731 | 93.5157 | 68.914 | 162.4297 | 57.6 | | | |

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

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 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 | 남문리 702-14 | 지상1층/103호 | 54.6 | 102,500,000 | 1,880,000 | 2023.01.10 2003.08.27 |
| 2 | 남문리 701 | 태안공영여객자동차 터미널 제1동 1층/108호 | 23.76 | 90,000,000 | 3,790,000 | 2022.05.31 1999.12.22 |
| 3 | 남문리 787 | 태안 남문 코아루 아파트 111동(상가) 2층/202호 | 34.02 | 59,000,000 | 1,730,000 | 2023.05.06 2014.09.26 |

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

| 기호 | 거래시점 | 전유면적 (㎡) | 분양면적 (㎡) | 전유면적 비율(%) | 전유면적당 단가(원/㎡) |
|----|------------|-------------|-------------|---------------|------------------|
| 1 | 2023.01.10 | 54.6 | 54.6 | 100 | 1,880,000 |

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

| 사례 기호 | 구분 | 자본수익률 변동률 | 산출내역 | 상승률 (%) |
|----------------|---|--------------|---|----------------------|
| 거래 사례 #1 | 2023년 1Q 신표본(2022년 ~:충남, 태안터 미널) | -0.73 | $(1-0.00730 \times 81/90) \times (1-0.00660) \times$ $(1-0.00310) \times (1-0.00260) \times$ $(1-0.00050) \times (1-0.00410) \times$ $(1-0.00410 \times 115/91)$ | -2.832% (0.97168) |
| | 2024년 2Q 신표본(2022년 ~:충남, 태안터 미널) | -0.41 | | |

사례는 근린생활시설로서 대상부동산이 속한 충남, 태안터미널지역 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

| 조건 | 항 목 |
|------------|------------------------|
| 단지외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성 |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) |
| | 배후지의 크기 |
| | 상가의 성숙도 |
| | 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 |
| 단지내부 요인 | 단지내 주차의 편리성 |
| | 건물전체의 공실률 |
| | 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 |
| | 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 |
| | 건물의 구조 및 마감상태 |
| | 건물의 규모 및 최고층수 등 |
| 호별요인 | 층별 효용 |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) |
| | 주출입구와의 거리 |
| | 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 |
| | 향별 효용 |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

- 개별요인 비교치

| 일련 번호 | 비교사례 | 단지외부 요인 | 단지내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 계 |
|----------|---|------------|------------|----------|----------|-------|
| 가 | (1)남문리 702-14 지상1층/103호 | 0.98 | 1.18 | 0.97 | 1.00 | 1.122 |
| | 본건은 거래사례 대비 단지외부요인(배후지의 크기에서 우세하나 고객 유동성과의 적합성에서 열세하여 종합 고려시 열세) 및 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 및 건물의 규모 등)에서 우세하여 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함. | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련 번호 | 비교사례 | 단지외부 요인 | 단지내부 요인 | 호별 요인 | 기타 요인 | 계 |
|----------|--|------------|------------|----------|----------|-------|
| 나 | (1)남문리 702-14 지상1층/103호 | 0.98 | 1.18 | 0.97 | 1.00 | 1.122 |
| | 본건은 거래사례 대비 단지의외부요인(배후지의 크기에서 우세하나 고객 유동성과의 적합성에서 열세하여 종합 고려시 열세) 및 호별요인(전유면적의 크기 등)에서 열세하나, 단지내 외부요인(경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 및 건물의 규모 등)에서 우세하여 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함. | | | | | |

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

| 지리적위치 (건물명) | 구분 | 전유면적 기준 가격수준 (원/㎡) | 비고 |
|----------------|------------------|-----------------------|-------|
| 본건 및 인근 | 아파트상가 (현황 1층) | 1,900,000 ~ 2,200,000 | 본건 유사 |

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 건물명 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 사용승인일 |
|-----------|--------------|---------------------------|-------------|----------|--------------|------------------|--------------------------|
| 1 (본건) | 남문리 808외 | 코아루3차 상가동 1층/101호 | 93.5158 | 담보 | 192,000,000 | 2,050,000 | 2020.12.14 2020.05.25 |
| 2 | 동문리 264-7 | 1층/103호 | 37 | 담보 | 92,000,000 | 2,480,000 | 2023.12.09 1999.01.19 |
| 3 | 동문리 932외 | 새빛마을 근린생활시설 1층/108호 | 95.94 | 담보 | 337,000,000 | 3,510,000 | 2023.11.23 2015.07.23 |
| 4 | 남문리 711-8 | 주1동 1층/101호 | 55.11 | 담보 | 129,000,000 | 2,340,000 | 2023.01.19 2023.01.19 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

| 소재지 | 기간 | 구분 | 낙찰가율 (%) | 낙찰건수 | 비고 |
|-------|------|-------|----------|------|----------|
| 충남 전체 | 최근1년 | 아파트상가 | 56.64 | 19 | 총 156건 중 |
| | | 상가 | 48.12 | 131 | 총 761건 중 |

8. 전유면적당 단가의 결정

| 일련번호 | 거래사례 단가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 전유면적당 적용단가(원/㎡) |
|------|-----------------|----------|----------|----------|----------|--------------------|
| 가 | (1)1,880,000 | 1.00 | 0.97168 | 1.00 | 1.122 | 2,050,000 |
| 나 | (1)1,880,000 | 1.00 | 0.97168 | 1.00 | 1.122 | 2,050,000 |

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 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.

| 일련번호 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 감정평가액 (원) |
|------|-----------|-----------------|------------------|--------------------|
| 가 | 제1층/제101호 | 93.5158 | 2,050,000 | 192,000,000 |
| 나 | 제1층/제102호 | 93.5157 | 2,050,000 | 192,000,000 |
| 합계 | | 187.0315 | | 384,000,000 |

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 충청남도 태안군 태안읍 남문리 소재 "태안군청"에서 북서측으로 직선거리 약 200m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 다세대주택, 아파트단지, 숙박시설, 관공서 및 각종 근린생활시설 등이 혼재함

3. 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 제 차량의 접근 및 진·출입이 용이하며, 인근으로 노선버스 정류장 등이 소재함.

4. 접면도로 상황

본건은 단지내 도로가 개설되어있으며, 단지 외곽으로 북서측, 북동측 및 남동측으로 노폭 약 4~5m의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역(2022-09-14), 제2종일반주거지역(2014-01-00), 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(2022-09-14)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-07-13)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역(가축사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>임.

구분건물감정평가요항표

일련번호(2) : 도시지역(2022-09-14), 제2종일반주거지역(2014-01-00), 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(2022-09-14)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역(가축사육불가)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물상황

1. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 중 제1층 제101호, 제102호로서,
(사용승인일 : 2020.05.25.)

- 외벽 : 석재붙임 등 마감,
- 내벽 : 모르타르위 페인팅 등 마감,
- 바닥 : 타일 깔기 등 마감,
- 천장 : 텍스 등 마감,
- 창호 : 새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) 제1층 제101호 : 공부상 근린생활시설이며, 기준시점 현재 공실상태인 것으로
탐문조사되었음.

일련번호(나) 제1층 제102호 : 공부상 근린생활시설이며, 기준시점 현재 공실상태인 것으로
탐문조사되었음.

구분건물감정평가요항표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

본건은 기본적인 전기설비 및 위생설비(급배수 등), 승강기설비, 소방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

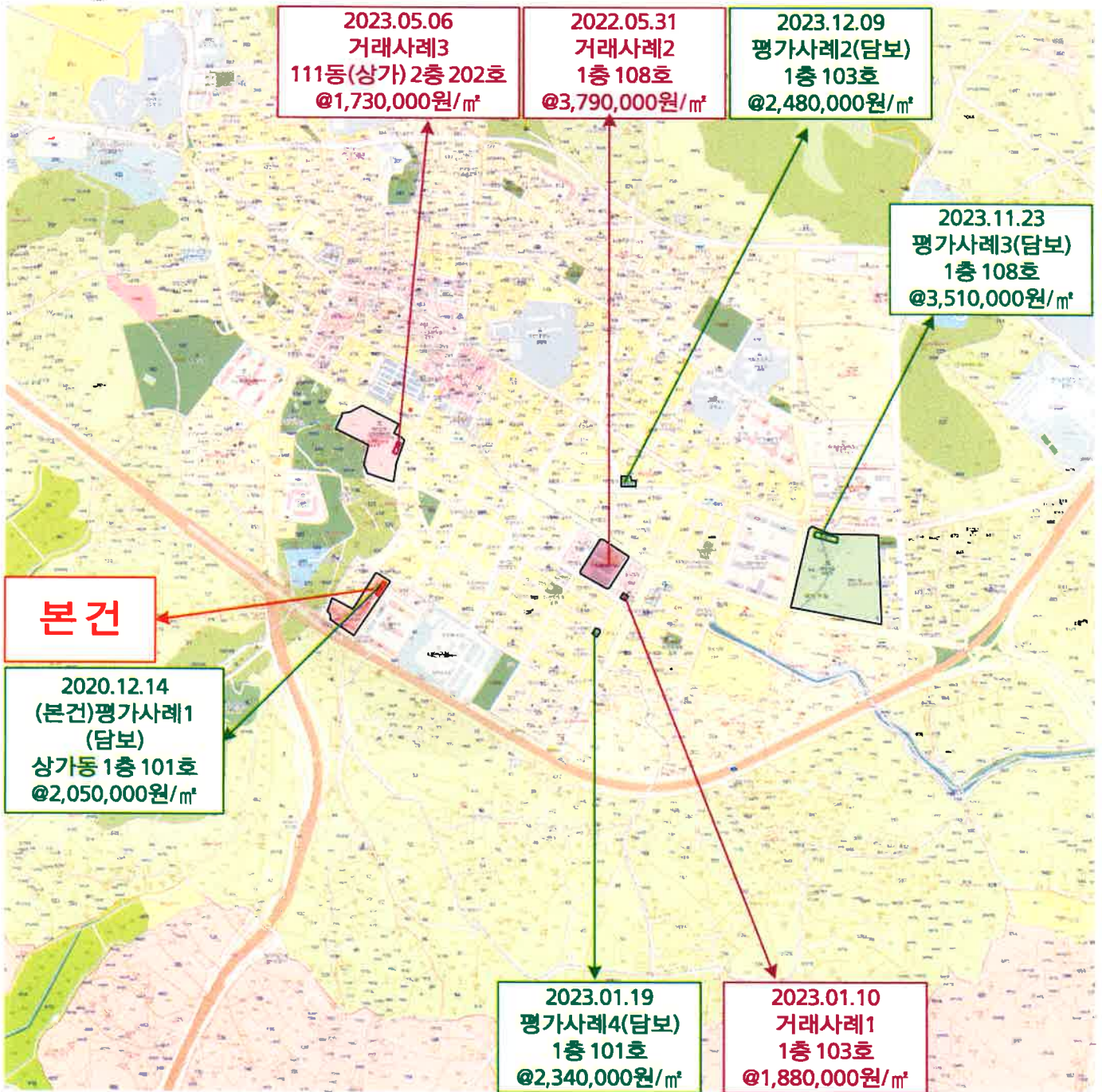
본건 일련번호(가),(나)는 집합건축물대장상 지2층으로 표기되어있으나, 남동측 접면도로를 기준으로 지상으로 노출되어있는 현황 1층인바, 업무 진행시 참고바람.

위 치 도

일련번호 : ()



| | |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 |
|-----|-----------------------|



| 범례 | 본건 | 표준지 | 평가사례 | 거래사례 | 실거래가 자료 |
|----|--|--|--|--|--|
|----|--|--|--|--|--|

호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

코아루3차 제상가동 제1층 제101호외



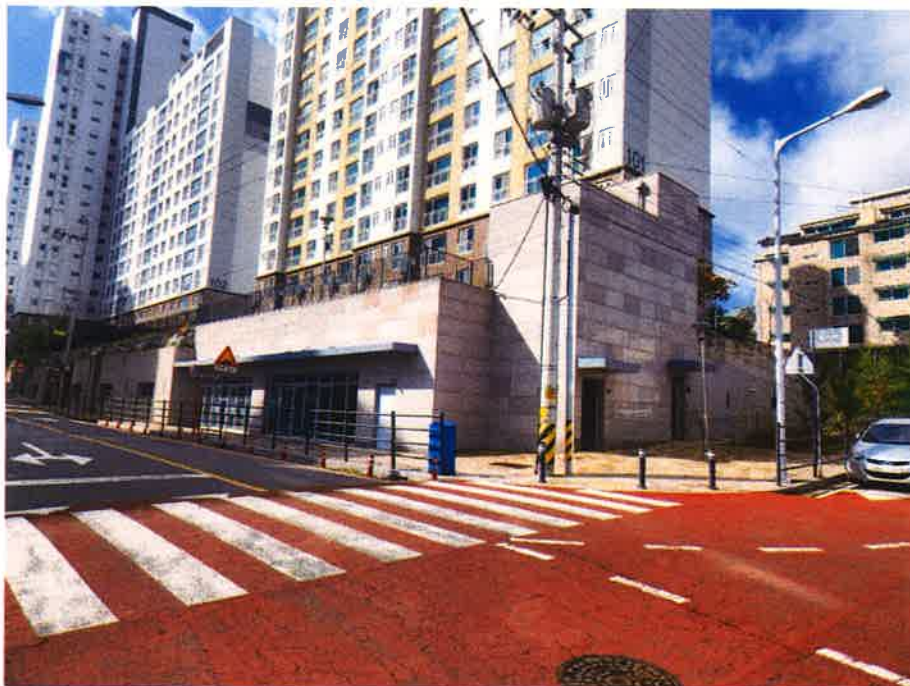
현황 사진



현황 사진



본건 전경



본건 상가동 전경

현 황 사 진



본건 일련번호(가) 내부



본건 일련번호(나) 내부



발급번호 : 202444825004816152

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 21

| 토지이용계획확인서 | | | | 처리기간 | |
|--|---------------------------------|--|------|------|---|
| | | | | 1 일 | |
| 신청인 | 성명 | 감정평가법인대일감정원 | 주소 | | |
| | | | 전화번호 | | |
| 신청토지 | 소재지 | | 지번 | 지목 | 면적(m ²) |
| | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | | 808 | 대 | 9,699.8 |
| 지역·지구등 지정여부 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역(2022-09-14), 제2종일반주거지역(2014-01-00), 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(2022-09-14)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-07-13)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공관] | | | |
| | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 가축사육제한구역(전부제한지역(가축사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공관] | | | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 | | [해당없음] | | | |
| 확인도면 | | | | | 법례 |
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 도시지역 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 보전녹지지역 자연녹지지역 도로구역 제1종지구단위계획구역 공이용산지 준보전산지 대로1류(폭 5m~40m) 중로3류(폭 12m~15m) 소로2류(폭 8m~10m) 소로3류(폭 8m 미만) 배수시설 공공청사 법정동 |
| 「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. | | | | | 축척 1/2600 |
| 2024/ 10/ 21 | | | | | 수입증지 붙이는곳 |
| 충청남도 태안군수 | | | | | 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 : 202444825004816152

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 10/ 21

| | |
|--------------------------|---|
| <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> |





발급번호 : 202444825004816187

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 21

| 토지이용계획확인서 | | | | 처리기간 | |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|------|--|---------------------|
| | | | | 1 일 | |
| 신청인 | 성명 | 김성우 | 주소 | 경기도 고양시 덕양구 백양로 126, 1110-808(화정동, 은빛마을11단지) | |
| | | | 전화번호 | 010-3153-4702 | |
| 신청토지 | 소재지 | | 지번 | 지목 | 면적(m ²) |
| | 충청남도 태안군 태안읍 남산리 | | 1140 | 대 | 764.5 |
| 지역·지구등 지정여부 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 도시지역(2022-09-14), 제2종일반주거지역(2014-01-00), 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(2022-09-14)(저축) [이하공란] | | | |
| | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 | 가축사육제한구역(전부제한지역(가축사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역<도로법>, 준보전산지<산지관리법> [이하공란] | | | |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 | | [해당없음] | | | |



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

2024/ 10/ 21

충청남도 태안군수

태안군수인 민원실전용

축척 1/1300

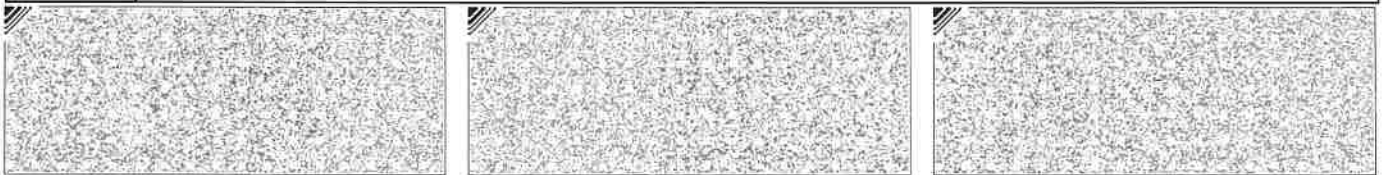
수입증지 붙이는곳

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.

| | |
|--------------------------|---|
| <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> |





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1651-2020-001985



[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

| 표시번호 | 접 수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|------------|--|---|-------------|
| 1 | 2020년6월29일 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808 충청남도 태안군 태안읍 남산리 1140 코아루3차 제상가동 [도로명주소] 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 근린생활시설 지2층 271.3643㎡ | |

(대지권의 목적인 토지의 표시)

| 표시번호 | 소 재 지 번 | 지 목 | 면 적 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|---|--------|-------------------|---------------|
| 1 | 1. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808 2. 충청남도 태안군 태안읍 남산리 1140 | 대 대 | 9699.8㎡ 764.5㎡ | 2020년6월29일 등기 |

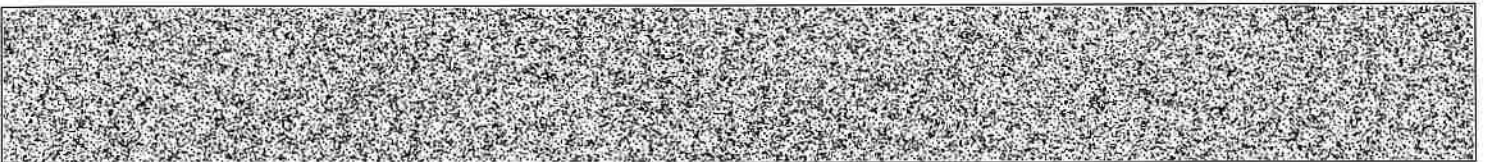
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

| 표시번호 | 접 수 | 건 물 번 호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|------------|-----------|-------------------|-------------|
| 1 | 2020년6월29일 | 제1층 제101호 | 철근콘크리트구조 93.5158㎡ | |

(대지권의 표시)

| 표시번호 | 대지권종류 | 대지권비율 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------------|-------------------|---------------------------------|
| 1 | 1, 2 소유권대지권 | 10464.3분의 34.4731 | 2020년5월25일 대지권 2020년6월29일 등기 |

[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 165202165012041010102002110DA0019753EIL18523651112

발급확인번호 AANL-LGMW-9854

발행일 2024/10/21

[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제101호

| 표시번호 | 대지권종류 | 대지권비율 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------|-------|---|
| 2 | | | 별도등기 있음 1토지(갑구1번 신탁등기), 2토지(갑구1번 신탁등기) 2020년6월29일 등기 |
| 3 | | | 2번 별도등기말소 2020년12월22일 등기 |

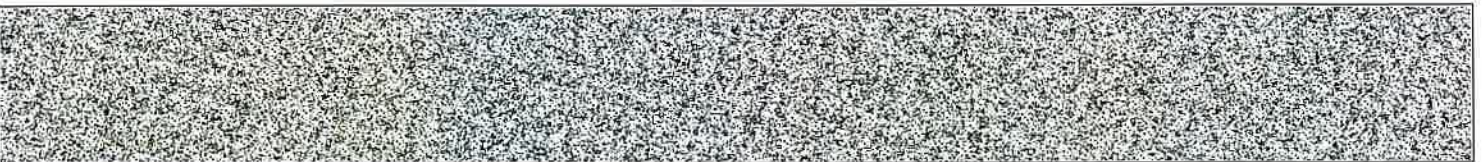
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|-------------------------|------------------------|------------------------|--|
| 1 | 소유권보존 | 2020년6월29일 제12423호 | | 소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 테헤란로 309(역삼동) |
| | 신탁재산처분에의한 신탁 | | | 신탁원부 제2020-346호 |
| 2 | 소유권이전 | 2020년12월22일 제24416호 | 2020년12월22일 신탁재산의귀속 | 소유자 주식회사삼한에이치 110111-5985788 서울특별시 강남구 논현로 712, 3층 303호(논현동, 동호빌딩) |
| | 1번신탁등기말소 | | 신탁재산의귀속 | |
| 3 | 소유권이전 | 2020년12월22일 제24417호 | 2020년12월22일 신탁 | 수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩) |
| | 신탁 | | | 신탁원부 제2020-516호 |

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제101호

관할등기소 대전지방법원 태안등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

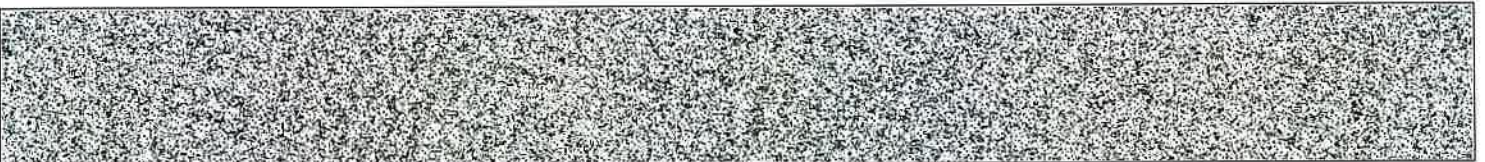
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, 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 165202165012041010102002110DA0019753EIL38523651112

발급확인번호 AANL-LGMW-9854

발행일 2024/10/21

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 1651-2020-001985

[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제101호

1. 소유지분현황 (압구)

| 등기명의인 | (주민)등록번호 | 최종지분 | 주 소 | 순위번호 |
|-----------------|----------------|------|--|------|
| 코리아신탁주식회사 (수탁자) | 110111-2937831 | 단독소유 | 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 혜성2빌딩) | 3 |

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

- 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 [제출용] -

고유번호 1651-2020-001986



[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제102호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

| 표시번호 | 접 수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|------------|--|---|-------------|
| 1 | 2020년6월29일 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808 충청남도 태안군 태안읍 남산리 1140 코아루3차 제상가동 [도로명주소] 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 근린생활시설 지2층 271.3643㎡ | |

(대지권의 목적인 토지의 표시)

| 표시번호 | 소 재 지 번 | 지 목 | 면 적 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|---|--------|-------------------|---------------|
| 1 | 1. 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808 2. 충청남도 태안군 태안읍 남산리 1140 | 대 대 | 9699.8㎡ 764.5㎡ | 2020년6월29일 등기 |

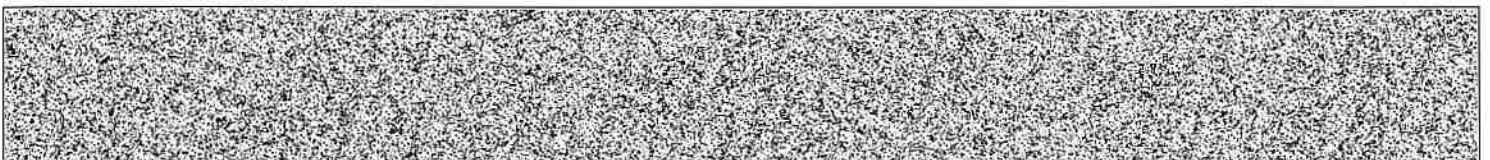
【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

| 표시번호 | 접 수 | 건 물 번 호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|------------|-----------|-------------------|-------------|
| 1 | 2020년6월29일 | 제1층 제102호 | 철근콘크리트구조 93.5157㎡ | |

(대지권의 표시)

| 표시번호 | 대지권종류 | 대지권비율 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------------|-------------------|---------------------------------|
| 1 | 1, 2 소유권대지권 | 10464.3분의 34.4731 | 2020년5월25일 대지권 2020년6월29일 등기 |

[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 165202165012041010102002110000019753JAE18623IL1112

발급확인번호 AANL-LGMX-9869

발행일 2024/10/21

[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제102호

| 표시번호 | 대지권종류 | 대지권비율 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------|-------|---|
| 2 | | | 별도등기 있음 1토지(갑구1번 신탁등기), 2토지(갑구1번 신탁등기) 2020년6월29일 등기 |
| 3 | | | 2번 별도등기말소 2020년12월22일 등기 |

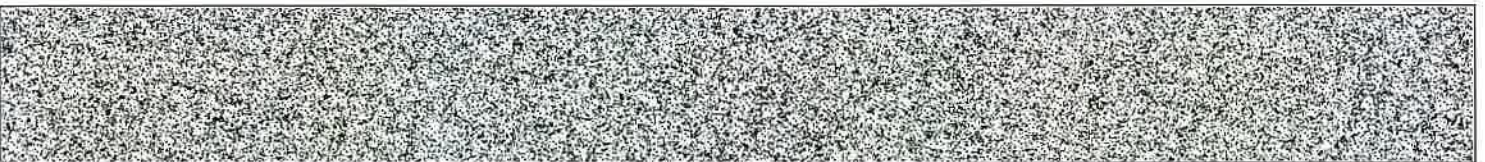
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|-------------------------|------------------------|------------------------|--|
| 1 | 소유권보존 | 2020년6월29일 제12423호 | | 소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 테헤란로 309(역삼동) |
| | 신탁재산처분에의한 신탁 | | | 신탁원부 제2020-347호 |
| 2 | 소유권이전 | 2020년12월22일 제24416호 | 2020년12월22일 신탁재산의귀속 | 소유자 주식회사삼한에이치 110111-5985788 서울특별시 강남구 논현로 712, 3층 303호(논현동, 동호빌딩) |
| | 1번신탁등기말소 | | 신탁재산의귀속 | |
| 3 | 소유권이전 | 2020년12월22일 제24417호 | 2020년12월22일 신탁 | 수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩) |
| | 신탁 | | | 신탁원부 제2020-517호 |

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제102호

관할등기소 대전지방법원 태안등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 21일

법원행정처 등기정보중앙관리소

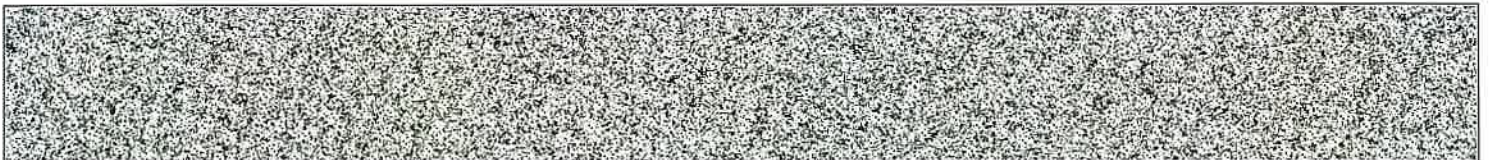
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgus is '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 165202165012041010102002110000019753JAE38623IL1112

발급확인번호 AANL-LGMX-9869

발행일 2024/10/21

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 1651-2020-001986

[집합건물] 충청남도 태안군 태안읍 남문리 808외 1필지 코아루3차 제상가동 제1층 제102호

1. 소유지분현황 (갑구)

| 등기명의인 | (주민)등록번호 | 최종지분 | 주 소 | 순위번호 |
|-----------------|----------------|------|---------------------------------------|------|
| 코리아신탁주식회사 (수탁자) | 110111-2937831 | 단독소유 | 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동,해성2빌딩) | 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식) 개정 2023. 8. 1>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|--------|---------------------------|-------------|----------------------------|--------------|----------------|----------|-----------------------|
| 건물ID | 2020202790000047 | 고유번호 | 4482525022-3-08080000 | 건축물 명칭 | 코아루3차 | 특이사항 | |
| 대지위치 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | | | 지번 | 808 외 1필지 | 도로명주소 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 |
| 대지면적 | 10,464.3 m ² | 연면적 | 31,378.2664 m ² | 지역 | 제2종일반주거지역 | 지구 | 구역 |
| 건축면적 | 2,293.0773 m ² | 용적률 산정용 연면적 | 24,295.2756 m ² | 건축물 수 | 5 | 주용도 | 공동주택(아파트) |
| 건폐율 | 21.91 % | 용적률 | 232.17 % | 총 호수/기구수/세대수 | 2호/0기구/252세대 | 총 주차 대 수 | 300 |
| 조경면적 | 2,088.57 m ² | 공개공지/공간면적 | m ² | 건축선 후퇴면적 | m ² | 건축선 후퇴거리 | m |
| 건축물 현황 | | | | | | | |

| 구분 | 명칭 | 도로명주소 | 건축물 구조 | 건축물 지붕 | 층수 | 용도 | 연면적(m ²) | 변동일 | 변동일인 |
|----|------------|-----------------------|----------|----------|------|-----------|----------------------|------------|------|
| 주1 | 코아루3차 101동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 2/13 | 공동주택(아파트) | 3,917.4063 | 2020.5.27. | 신축 |
| 주2 | 코아루3차 102동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 2/20 | 공동주택(아파트) | 7,210.7636 | 2020.5.27. | 신축 |
| 주3 | 코아루3차 103동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 2/18 | 공동주택(아파트) | 3,565.3572 | 2020.5.27. | 신축 |
| 주4 | 코아루3차 104동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 1/20 | 공동주택(아파트) | 9,283.7659 | 2020.5.27. | 신축 |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

태안군수



담당자: 전 화:

발급일 : 2024년 10월 21일

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

충청남도 태안군 태안읍 남관리

명칭

코야루3차

특이사항

지번
태안읍 남관리1140

도로명주소

충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643

808 외 1필지

도로명주소 관련 주소

| | | | | | | | | | |
|---------------|----------|----------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|-------------|-------------|
| 구분 | 성명 또는 명칭 | 면적(등록)번호 | *주차장 | | | | 승강기 | 인허가 시기 | |
| 건축주 | ** | ** | 구분 | 우내 | 우외 | 인근 | 승용 | 비상용 | 허가일 |
| 설계자 | ** | ** | 자주식 | 242 대 | 58 대 | 대 | 3 대 | 7 대 | 2017.7.6. |
| 공사감리자 | ** | ** | 6,163.0625 m ² | m ² | m ² | m ² | ※ 하수처리시설 | ※ 급수설비(저수조) | 착공일 |
| 공사시공자 (원장관리인) | ** | ** | 기계식 | m ² | m ² | m ² | 용량 | 구분 | 2017.12.26. |
| | | | 전기차 | m ² | m ² | m ² | 5109인용 192m ² | 수량 및 총용량 | 사용승인일 |
| | | | | | | | 형식 | 지하 | 2020.5.26. |
| | | | | | | | ※ 하수정화기비상용량 | 지하 | |

| | | | | | | | |
|------------|---|-----------|-----------------------------|------|-----------------------------------|-------------|--------|
| *건축물 인증 현황 | | 건축물 구조 현황 | | 내진능력 | | 관리계획 수립 여부 | |
| 인증명 | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부 | 비적용 | 지하수위 | 건축물 관리점검 현황 | |
| | | | 특수구조 건축물 | 미해당 | GL | 종류 | 점검유효기간 |
| | | | 기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초 | V(m) | 구조설계해석법: [] 동가정적해석법 [] 동적해석법 | | |
| 변동사항 | | 그 밖의 기재사항 | | | | | |
| 변동일 | 변동내용 및 원인 | 변동일 | 변동내용 및 원인 | | | | |
| 2020.5.27. | 사용검사(2020.05.25) 후에 따라 신규작성(신축) - 이하여백 - | | | | | | |

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 간)에 적습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제8호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|-------|-----------------------|------|
| 건물ID | 2020202790000047 | 고유번호 | 4482525022-3-08080000 | 명칭 | 코아루3차 | 특이사항 |
| 대지위치 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | | 지번 | 도로명주소 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | |
| | | | 808 외 1필지 | | | |

건축물현황

| 구분 | 건축물명칭(번호) | 도로명주소 | 건축물 구조조 | 건축물 지붕 | 층수 | 용도 | 연면적(㎡) | 변동일자 | 변동월일 |
|----|------------|-----------------------|----------|------------|-----|--------------|------------|------------|------|
| 주5 | 코아루3차 상가동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 2/0 | 근린생활시설 | 271.3643 | 2020.5.27. | 신축 |
| 부1 | 코아루3차 201동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 2/1 | 주차장,통신실 | 6,239.7451 | 2020.5.27. | 신축 |
| 부2 | 코아루3차 202동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 2/0 | 펌프실,전기실,발전기실 | 309.8488 | 2020.5.27. | 신축 |
| 부3 | 코아루3차 203동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/2 | 경로당,마을회관 | 242.2089 | 2020.5.27. | 신축 |
| 부4 | 코아루3차 204동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/3 | 관리사무소,종합감시실 | 114.5114 | 2020.5.27. | 신축 |
| 부5 | 코아루3차 205동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/1 | 휘트니스센터 | 182.0456 | 2020.5.27. | 신축 |
| 부6 | 코아루3차 206동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/1 | 경비실 | 18.72 | 2020.5.27. | 신축 |
| 부7 | 코아루3차 208동 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | 철근콘크리트구조 | (철근)콘크리트 | 0/1 | 바이코스테이션 | 22.5293 | 2020.5.27. | 신축 |
| | | | | - 이하(여백) - | | | | | |

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

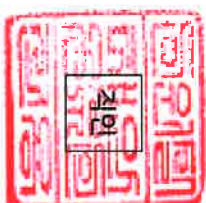
| | | | | | | | |
|-------|------------------|-------------|-------------------------|------------|----------------|-----------------------|---------------|
| 건물ID | 2120202790000320 | 고유번호 | 4482525022-3-08080000 | 명칭 | 코아루3차 상가동 | 호수/기구수/세대수 | 2호/07기구/0세대 |
| 대지위치 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | | 지번 | 808 외 1필지 | 도로명주소 | 충청남도 태안군 태안읍 시해로 1643 | |
| *대지면적 | 0 m ² | 연면적 | 271.3643 m ² | *지역 | *지구 | *구역 | |
| 건축면적 | m ² | 용적률 산정용 연면적 | m ² | 주구조 | 철근콘크리트구조 | 층수 | 지하: 2층, 지상: 층 |
| *건폐율 | 0 % | *용적률 | 0 % | 높이 | m | 부속건축물 | 동 |
| *조경면적 | m ² | *공개공지/공간면적 | m ² | *건축축선 후퇴면적 | m ² | *건축축선 후퇴거리 | m |

| 건축물 현황 | | | | 건축물 현황 | | | | | |
|--------|-----|----------|--------|---------------------|----|----|----|----|---------------------|
| 구분 | 종별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) | 구분 | 종별 | 구조 | 용도 | 면적(m ²) |
| 주5 | 지2층 | 철근콘크리트구조 | 근린생활시설 | 271.3643 | | | | | |
| | | - 이하여백 - | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 10월 21일

태안군수



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297/mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치 **충청남도 태안군 태안읍 남문리**

명칭 **호수기거구수/세대수** 2호/07구/0세대
 코아루3차 상가동

지번 **지번 관련 주소** 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643
태안읍 남신리1140

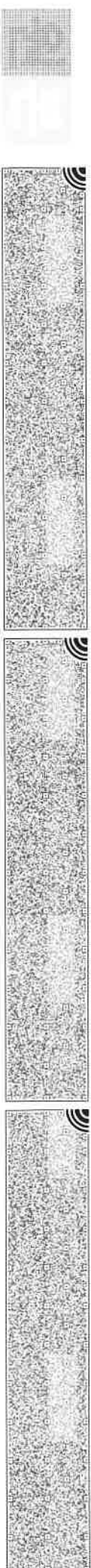
808외 1필지 도로명주소 **도로명주소** 관변 주소

| 구분 | 성명 또는 명칭 | 면허(등록)번호 | *주차장 | | | | | 승강기 | 승용 | 비상용 | 허가일 | |
|------------------|----------------------|--------------------------------|------|----|----|----|----|-----|----|-----|-------|-------------|
| | | | 구분 | 우내 | 우외 | 인근 | 면적 | | | | | |
| 건축주 | 최운성 주식회사 한국토지신탁 | 서울특별시-주택건설사업등 등록지-1996-0047 | 구분 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 허가일 | 2017.7.6. |
| 설계자 | 민중식 (주)내외종합건축사사무소 | 강남구-건축사사무소-296 | 자주식 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 허가일 | 2017.12.26. |
| 공사감리자 | 김경옥 (주)목양종합건축사사무소 | 안양시-건축사사무소-237 | 기계식 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 사용승인일 | 2020.5.25. |
| 공사시공자 (현장관리인) | 김석호 (주)일군토건 | 전라남도-토목건축공사업 -150354 | 전기차 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 대 | 사용승인일 | 2020.5.25. |

| *건축물 인증 현황 | | 건축물 구조 현황 | | 건축물 관리 현황 | |
|------------|------|-----------|--|---|-------------|
| 인증명 | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부 | 내진능력 | 관리계획 수립 여부 |
| | | | 내진설계 적용 여부 | 내진능력 | 관리계획 수립 여부 |
| | | | 특수구조 건축물 | 적용 | VII-0.218g |
| | | | 기초형식 [] 지내력기초 [<input checked="" type="checkbox"/>] 파일기초 | 지하수위 | 건축물 관리점검 현황 |
| | | | 미해당 | G.L | 종류 |
| | | | v(m) | 구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법 | 점검유효기간 |
| | | | 2 m | | |

| 변동사항 | | 변동내용 및 원인 | | 그 밖의 기재사항 | |
|------------|--|-----------|-----------|-----------|--|
| 변동일 | 변동내용 및 원인 | 변동일 | 변동내용 및 원인 | | |
| 2020.5.27. | 사용검사(2020.05.25)호에 따라 신규작성(신축) -이허여백- | | | | |

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID 2220202790000306 고유번호 4482525022-3-08080000 명칭 코아루3차 상가동 호명칭 101

대지위치 충청남도 태안군 태안읍 남문리 지번 808 외 1필지 도로명주소 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643

| 구분 | 종별 | ※구조 | 용도 | 면적 (㎡) | 성명(명칭) | | 주소 | 소유권 지분 | 변동일자 |
|------|--------|----------|-----------------------|---------|----------------------------|-------------------------------------|----------|-------------|-------|
| | | | | | 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) | 주요자 현황 | | | |
| 주 | 지2 | 철근콘크리트구조 | 근린생활시설 | 93.5158 | 코리아신탁주식회사 | 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩) | 1/1 | 2020.12.22. | 소유권이전 |
| | | - 이하여백 - | | | 110111-2***** | | | | |
| 공용부분 | | | | | | | | | |
| 구분 | 종별 | 구조 | 용도 | 면적 (㎡) | | | - 이하여백 - | | |
| 주 | 지2 | 철근콘크리트구조 | 복도, 화장실 | 42.1664 | | | | | |
| 부 | 지2~1층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 25.4672 | | | | | |
| 부 | 지2, 3층 | 철근콘크리트구조 | 펌포실, 전기실, 발전기실, 종합감시실 | 1.2803 | | | | | |
| | | - 이하여백 - | | | | | | | |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 10월 21일

담당자 : 민원봉사과
전화 : 041-670-2107

태안군수



※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|-------|-----------------------|-----|-----|
| 건물ID | 2220202790000307 | 고유번호 | 4482525022-3-08080000 | 면적 | 808외 1필지 | 호명칭 | 102 |
| 대지위치 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | | | 도로명주소 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | | |

| 구분 | 층별 | ※구조 | 용도 | 면적(㎡) | 성명(명칭) | | 주소 | 소유권 지분 | 소유지 현황 | |
|------|-------|----------|--------|---------|----------------------------|----------------------------|---|-----------|-------------|-------|
| | | | | | 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) | 코리아신탁주식회사 110111-2***** | | | 변동일자 | 변동월일 |
| 주 | 지2 | 철근콘크리트구조 | 근린생활시설 | 93.5157 | | 코리아신탁주식회사 | 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10 층(대치동, 해성2빌딩) | 1/1 | 2020.12.22. | 소유권이전 |
| 공용부분 | | | | | | | | | | |
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | -이하야백- | | | | | |
| 주 | 지2 | 철근콘크리트구조 | 복도,화장실 | 42.1664 | ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다. | | | | | |
| 부 | 지2~1층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 25.4672 | | | | | | |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

태안군수

담당자:
전화:

발급일자: 2024년 10월 21일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

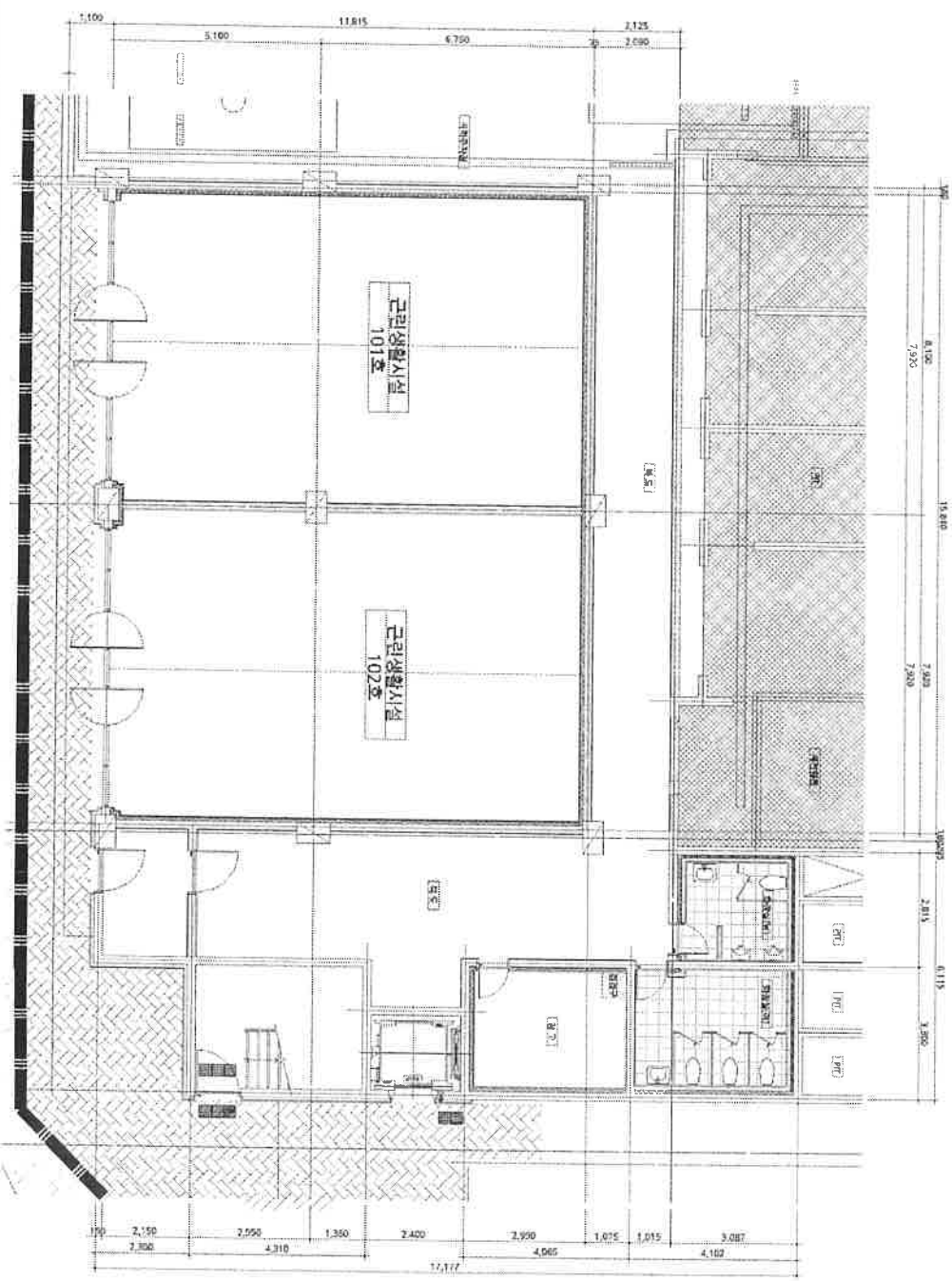
297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



건축물 현황도

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|----------|-----------|-----------------------|------------|
| 건물ID | 2120202790000320 | 고유번호 | 4482525022-3-08080000 | 명칭 | 코아루3차 상가동 | 호수거구수/세대수 | 2호/0거구/0세대 |
| 대지위치 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | | 지번 | 808 외1필지 | 도로명주소 | 충청남도 태안군 태안읍 서해로 1643 | |



0063S
강남구
100필
2024.10.22
중도발행시각: 13:17:28.377

서울특별시 강남구청장

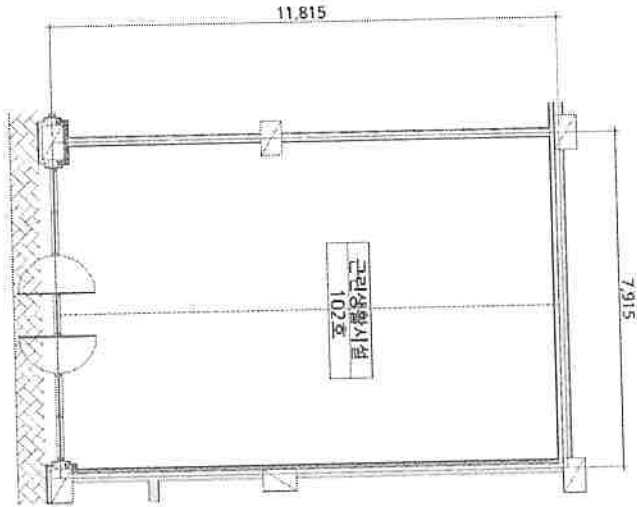
도면 작성자 (주)내외종합건축사사무소 건축사 민중식 (사인 또는 인)

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



건축물현황도

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|-------|-----------------------|-----|-----|
| 건물ID | 2220202790000307 | 고유번호 | 4482525022-3-08080000 | 명칭 | 코아루3차 상가동 | 호명칭 | 102 |
| 대지위치 | 충청남도 태안군 태안읍 남문리 | 지번 | 808 외 1필지 | 도로명주소 | 충청남도 태안군 태안읍 시혜로 1643 | | |



00625
강남구
100원
도면의 중첩 4.10.22
GP4001

| | | | | | |
|----------------|-----|----|---------|--------|--------------------------------|
| 도면의 중첩 4.10.22 | 평면도 | 축척 | 1 : 120 | 도면 작성자 | (주)내외종합건축사사무소 건축사민중식 (필칭 또는 인) |
|----------------|-----|----|---------|--------|--------------------------------|

※ 건축물현황도는 건축물대장연도만 작성하며, 평면도에서 건물별 위치를 명칭하여 수납할 수 없습니다.
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

