감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경기도 광주시 회덕동 156-176 외 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호 [공매]
의 뢰 인	경인서부수산업협동조합장
감정평가서 번호	대한 제241107-10-0017호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴등 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

241107-10-0017

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사
이 민 지 이 민 지 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 서 해 룡 (서명 또는 인)

감정평가액 일억일천육백만원정 (₩216,000,000.-)

의 뢰 인	경인서부수산업협동조합장	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	경인서부수산업협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	이 수 행 (수탁자:우리자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024.11.08	2024.11.08	2024.11.08

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	216,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩216,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 고 병 권 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 '광주시청' 북서측 인근에 위치하는 '와이에스아벨라' 제101동 제2층 제201호에 대한 경인서부수산업협동조합에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	경기도 광주시 회덕동 121-5 외 1필지 (경기도 광주시 회덕길 114-2)
건물명 및 층·호수	와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2019.06.21
주 용 도	공동주택-다세대주택(8세대)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	101/2/201	65.44	8.57	74.01	88.42	74.1717	다세대주택

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 08일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 11월 08일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건의 등기상 소유자는 "국제자산신탁주식회사"이나 "우리자산신탁주식회사"로 명칭이 변경되어 귀 요청에 의거하여 소유자를 "우리자산신탁주식회사"으로 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 ㈜대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	회덕동 118-17	더블유빌리지 씨/2/203	51.09	2024.08.15 / 2019.05.17	189,000,000	약 3,700,000	다세대주택
b	회덕동 125 외	샤르망빌 201/1/102	57.93	2023.11.22 / 2020.06.25	190,000,000	약 3,280,000	다세대주택
c	회덕동 145-3	백송빌리지 102/1/102	62.22	2023.11.15 / 2017.05.26	205,000,000	약 3,290,000	다세대주택
d	회덕동 121-5 외	와이에스아벨라 101/3/301	65.44	2023.05.19 / 2019.06.21	220,000,000	약 3,360,000	다세대주택

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	회덕동 156-129	힐하우스 107/2/202	52.84	시가 참고	2023.08.30 / 2017.05.11	175,000,000	약 3,310,000	다세대주택
ⓑ	회덕동 156-59	티엘리츠타운 에이/2/202	51.2	법원 경매	2023.07.14 / 2017.03.13	173,000,000	약 3,380,000	다세대주택
ⓒ	회덕동 123-17	메종드제이 102/4/401	57.29	법원 경매	2024.05.29 / 2017.08.28	206,000,000	약 3,600,000	다세대주택

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
인근 유사 다세대주택	전유면적당 단가: 3,200,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경기/광주시 2023년 11월~2024년 10월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	90,740,444,000원	63,765,114,143원	70.3%	1,162건	330건	28.4%
다세대	61,386,444,000원	39,045,572,599원	63.6%	965건	254건	26.3%
연립	1,017,000,000원	735,219,999원	72.3%	21건	6건	28.6%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
d	회덕동 121-5 외	와이에스아벨라 101/3/301	65.44	2023.05.19 2019.06.21	220,000,000	약 3,360,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국연립가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	d	매매가격지수 (경기 동부1권 (연립))	2023년04월	2024년09월
			99.6	97.8

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	d	경기 동부1권 (연립) 2023.05.19~2024.11.08	0.98193	1+((97.8-99.6)/99.6) ≒ 0.98193

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: d)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.000	

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	3,360,000	1.00	0.98193	1.000	3,299,285	65.44	215,905,210	216,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	경기도 광주시 회덕동 121-5	와이에스아벨라 101/2/201	65.44	74.1717	216,000,000	3,300,733
합 계		216,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-11-08>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 광주시 회덕동 [도로명 주소] 경기도 광주시 회덕길 114-2	121-5 156-176 와이에스 아벨라 제101동	공동주택 -다세대 주택 (8세대)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
				1층	148.74			
				2층	148.74			
				3층	148.74			
				4층	157.32			
1	동 소	121-5	대	계획관리지역	594			
2	동 소	156-176	대	계획관리지역	12			
가				(내) 철근콘크리트구조				
				제2층 제201호	65.44	65.44	216,000,000	비준가액 (공용면적 8.57㎡포함)
				1,2 소 유 권	74.1717			
					-----	74.1717		
				대 지 권	606			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	43,200,000	
						건 물 :	172,800,000	
합 계							₩216,000,000.-	
				이 하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광주시 송정동 소재 '광주시청' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 중 제2층 제201호로서,

외벽 : 벽돌쌓기 마감 등

창호 : 샷시창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(가) : 공부상 다세대주택으로 이용중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황
4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태
7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필지 일단의 부정형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

대상토지 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호(1) 및 기호(2)

계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)), 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법>.

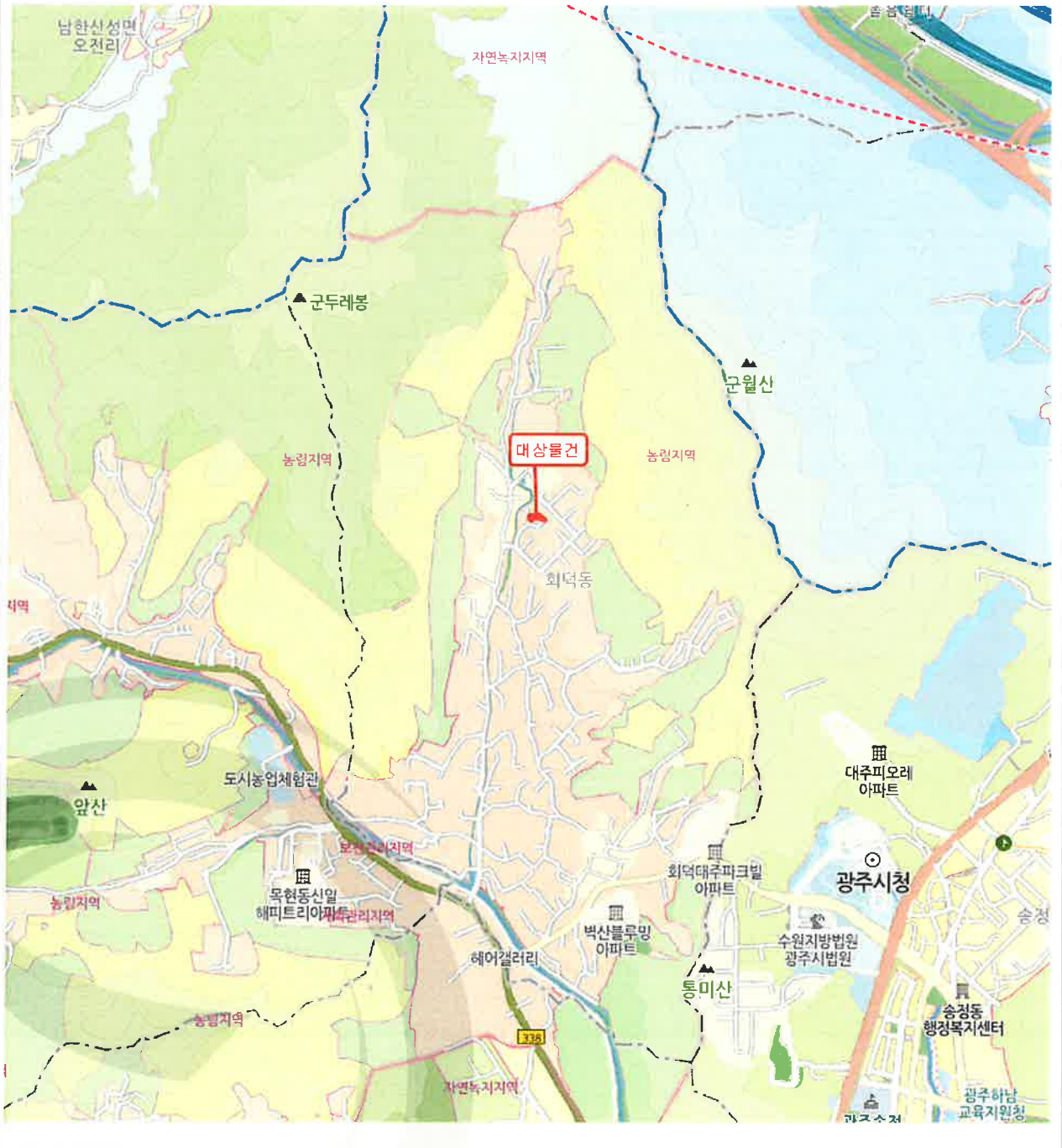
8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 후첨 "내부구조도 및 임대상황" 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

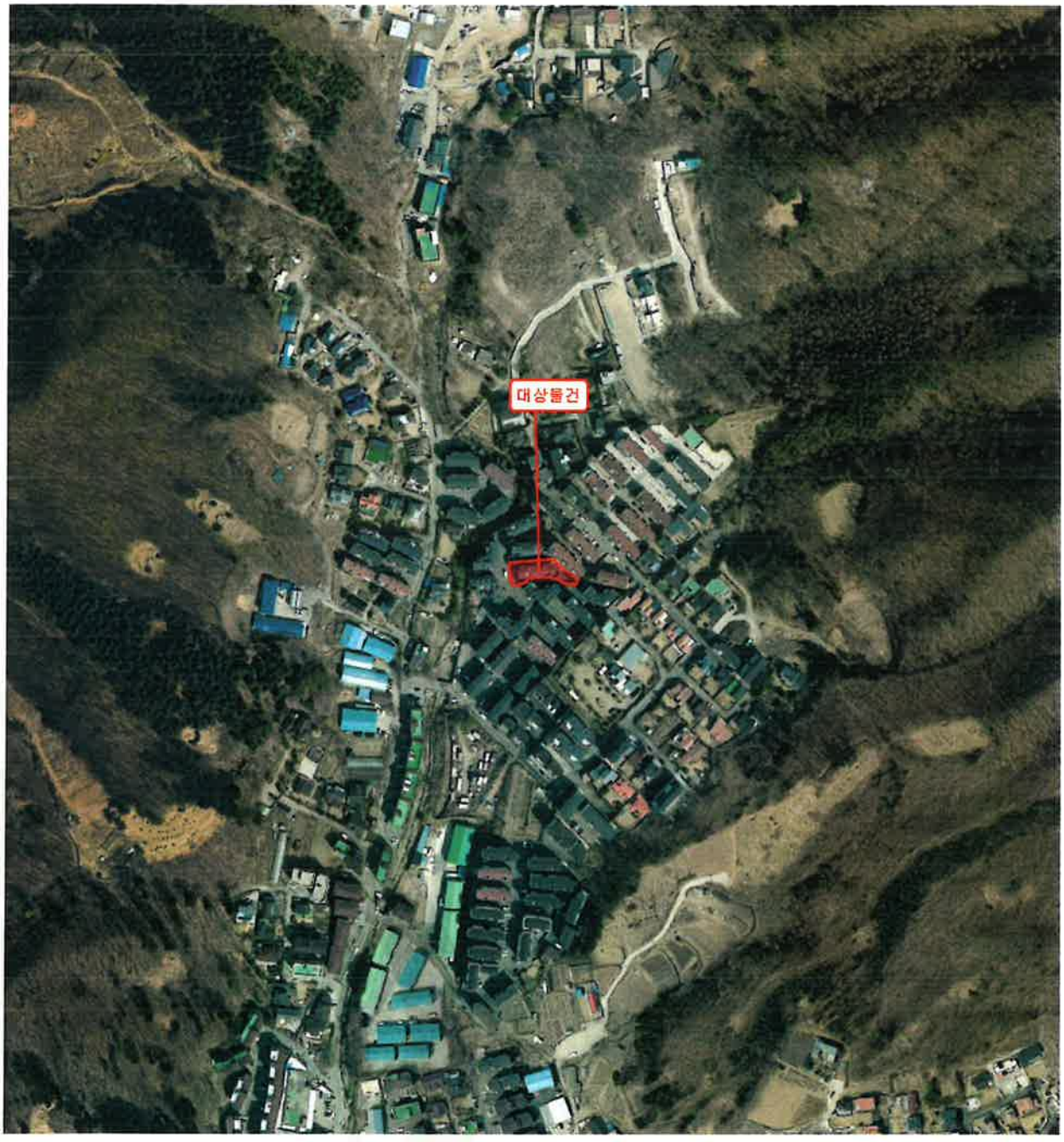
광역 위치도

소재지	경기도 광주시 회덕동 121-5외 1필지 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호



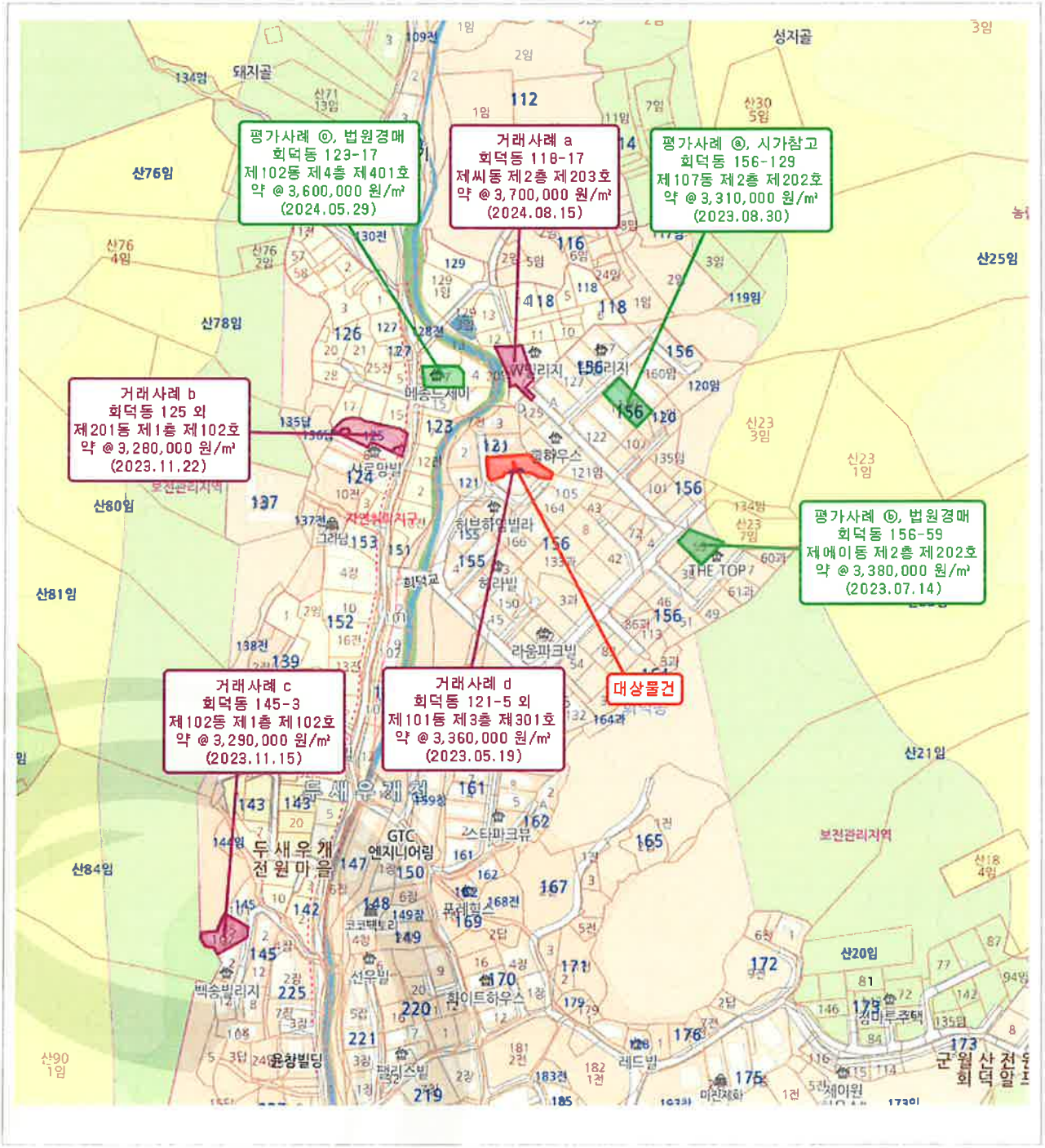
항공 위치도

소재지	경기도 광주시 회덕동 121-5외 1필지 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호



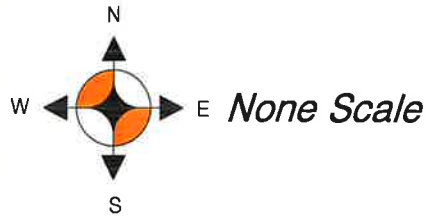
상세 위치도

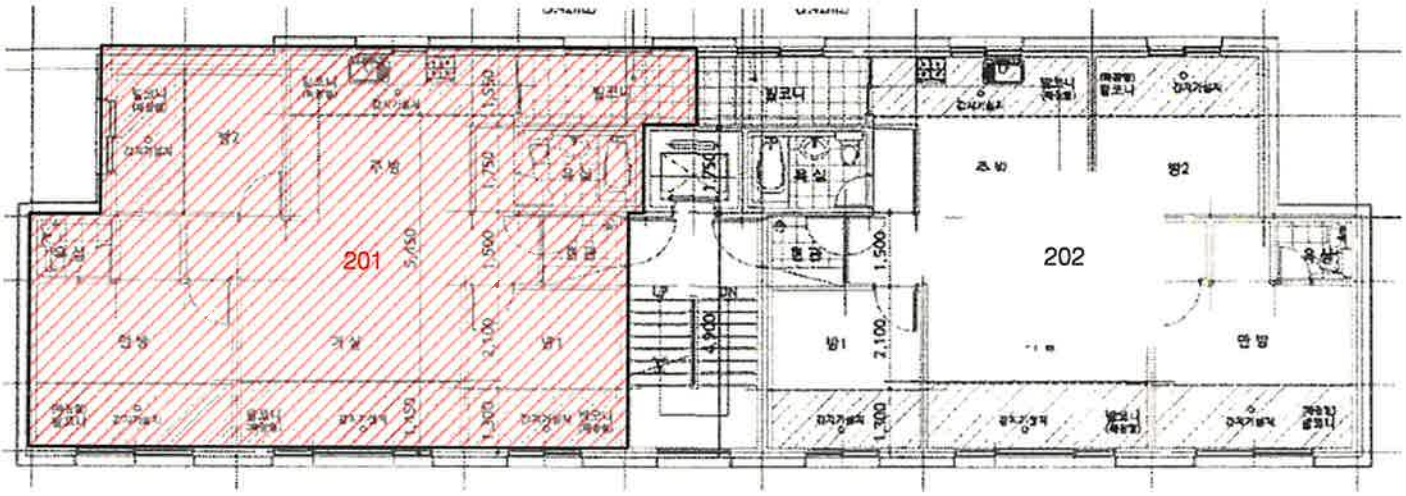
소재지	경기도 광주시 회덕동 121-5외 1필지 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

내부구조도 및 임대상황





[와이에스아벨라 제101동 제2층 호별배치도 및 제201호 내부구조도]

* 전입세대 열람결과(2024.11.08)

1. 이수행(2019.07.19)

2. 동거인 조유리(2021.02.26)

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
제201호		미	상.		
합 계		-	-		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 전경

사진 용지



대상물건 주위환경



기호(가) 현관문 사진

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1911-3501-0865-4396	발급일자	2024년 11월 8일 10:42:20

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경기도 광주시 회덕길 114-2, 101동 201호 (회덕동)
	지번 주소	경기도 광주시 회덕동 121-5 101동 201호

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	이 수행 (李受行)	2019-07-19	거주자	동거인	1	조 유리	2021-02-26	거주자
	최초 전입자	2019-07-19							

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

2024년 11월 8일

서울특별시 송파구 장지동장

담당자 의견

유의사항

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

수입 0008 송파구 500원 2024.11.08 N-AT223150

서류발행일: 2024.11.08

문서확인번호: 1731-0375-9906-3755

시점확인 진본 2024/11/08 12:46:52 KST 정부시점확인센터

정부24 www.gov.kr

발급번호 : 202441610010130989　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 11/ 08

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

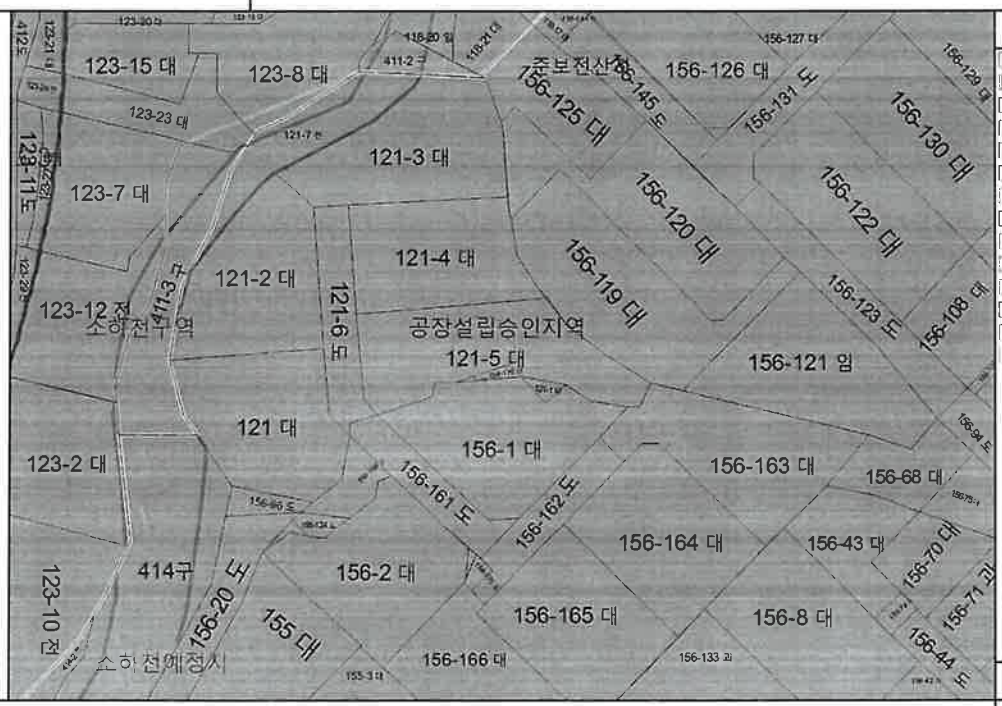
신청인	성명	경화승	주소	서울특별시 송파구 충민로 10, 가든파이브툴동 10층 10-S13호
			전화번호	010-3066-0614

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 광주시 회덕동	121-5	대	594.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<환경정책기본법> [이하공란]

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

확인도면



범례
- 공장설립승인지역
- 계획관리지역
- 성장관리계획구역
- 자연보전권역
- 도로구역
- 소하천구역
- 소하천예정지
- 배출시설설치제한지역
- 특별대책지역
- 자연취락지구
- 준보전산지
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 법정동
- 제한보호구역(방공기지 : 1km)

축척 1/1300

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

2024/ 11/ 08

경 기 도　광 주 시 장

광주시장인

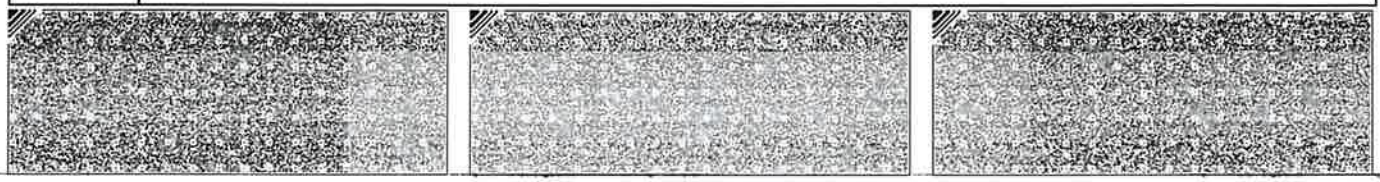
수입증지 붙이는곳

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.

발급번호 : 202441610010130989　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 11/ 08

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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.

문서확인번호: 1731-0374-9478-4242

시점확인 진본 2024/11/08 12:45:00 KST 정부시점확인센터

정부24

발급번호 : 202441610010130987　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 11/ 08

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

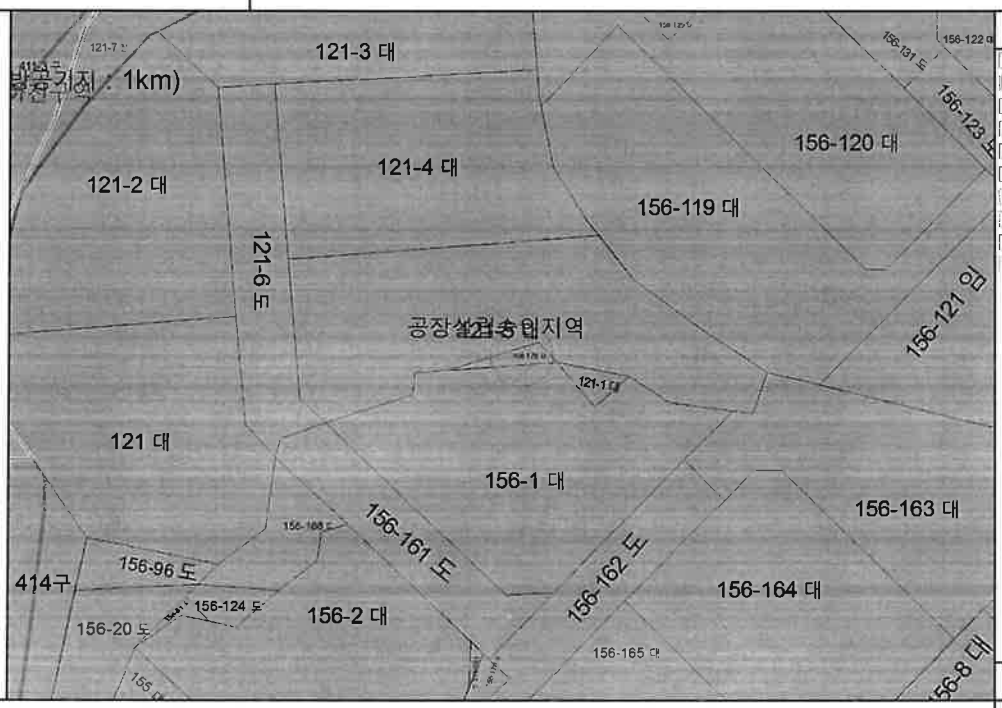
신청인	성명	경화승	주소	서울특별시 송파구 충민로 10,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 광주시 회덕동	156-176	대	12.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	계획관리지역(계획관리), 성장관리계획구역(성장관리지역(주거형)) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설**치제한지역**<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 특별대책지역<**환경정책기**본법> [이하공란]

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

확인도면



축척 1/800

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

2024/ 11/ 08

경 기 도　광 주 시 장

광주시장인

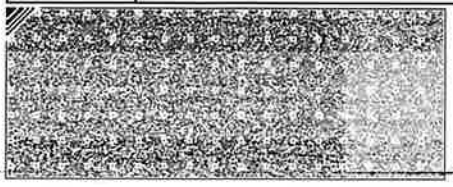
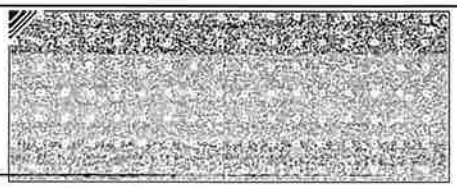
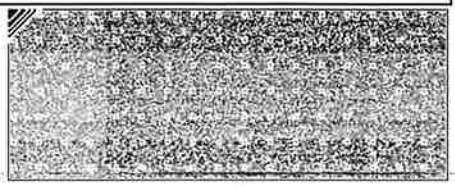
수입증지 붙이는곳

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(정부24앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202441610010130987　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2024/ 11/ 08

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.

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

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1342-2019-004051

[집합건물] 경기도 광주시 회덕동 121-5외 1필지 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년6월24일	경기도 광주시 회덕동 121-5, 156-176 와이에스아벨라 제101동 [도로명주소] 경기도 광주시 회덕길 114-2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 공동주택-다세대주택(8세대) 1층 148.74㎡ 2층 148.74㎡ 3층 148.74㎡ 4층 157.32㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	~~1. 경기도 광주시 회덕동 121-5~~ 2. 경기도 광주시 회덕동 156-176	~~잔~~ 대	~~594㎡~~ 12㎡	2019년6월24일 등기
2	1. 경기도 광주시 회덕동 121-5	대	594㎡	2019년6월24일 1토지 지목변경 2019년7월1일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년6월24일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 65.44㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다**. **발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 13420213402204112010190071OAS0040531ISD151320U1112 **발급확인번호** AANM-UJFE-0519 **발행일** 2024/11/07

[집합건물] 경기도 광주시 회덕동 121-5외 1필지 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	606분의 74.1717	2019년6월21일 대지권 2019년6월24일 등기
~~2~~			~~별도등기 있음 1토지(을구 3번 6번 근저당권 설정 등기, 을구 4번 지상권 설정 등기), 2토지(을구 3번 근저당권 설정 등기) 2019년6월24일 등기~~
3			2번 별도등기 말소 2019년6월28일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년6월24일 제39917호		소유자 기일도 770219-******* 경기도 성남시 수정구 산성대로 305, 508호 (신흥동, 삼부르네상스파크2)
2	소유권이전	2019년7월10일 제44251호	2019년6월13일 매매	소유자 이수행 840313-******* 서울특별시 광진구 뚝섬로59길 81-15(자양동)
3	소유권이전	2019년7월10일 제44253호	2019년7월10일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-1726호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년7월10일 제44252호	2019년7월10일 설정계약	채권최고액 금10,000,000원 채무자 이수행 서울특별시 광진구 뚝섬로59길

[집합건물] 경기도 광주시 회덕동 121-5외 1필지 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				81-15(자양동) 근저당권자 옹진수산업협동조합 124138-0000274 인천광역시 미추홀구 석바위로 3(도화동) (소사지점)

-- 이 하 여 백 --

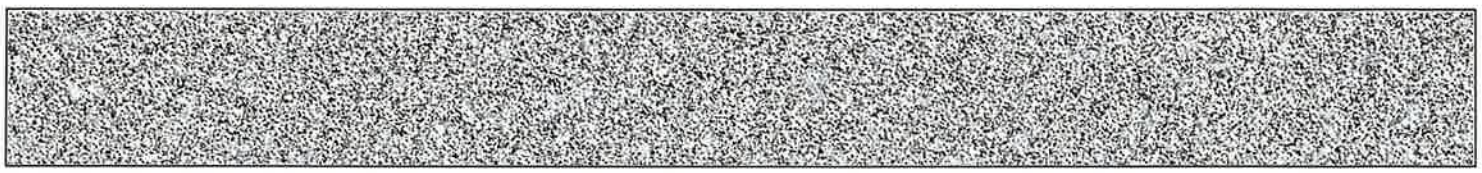
관할등기소 수원지방법원 성남지원 광주등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 칼러 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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 13420213402204112010190071OAS0040531ISD351320U1112 **발급확인번호** AANM-UJFE-0519 **발행일** 2024/11/07

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1342-2019-004051

[집합건물] 경기도 광주시 회덕동 121-5외 1필지 와이에스아벨라 제101동 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2019년7월10일 제44252호	채권최고액 금10,000,000원 근저당권자 옹진수산업협동조합	국제자산신탁주식회사

[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.

출력일시 : 2024년 11월 07일 15시 31분 32초

발급확인번호 : MAMK-BBAC-NABO-CLPR-IECF

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192230000766	고유번호	4161010400-3-01210005	명칭	YS아벨라 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대

대지위치	경기도 광주시 회덕동	지번	121-5 외 1필지	도로명주소	경기도 광주시 회덕길 114-2 (회덕동)

※대지면적	606 ㎡	연면적	603.54 ㎡	※지역	계획관리지역	※지구		※구역	
건축면적	209.7 ㎡	용적률 산정용 연면적	603.54 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택-다세대주택(8세대)	층수	지하: 층, 지상: 4층
※건폐율	34.6 %	※용적률	99.59 %	높이	15.5 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	148.74			- 이하여백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	148.74					
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	148.74					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택-다세대주택(2세대)	157.32					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 11월 7일

광주시장

직인

담 당 자:
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMK-BBAC-NABO-CLPR-IECF

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
경기도 광주시 회덕동	YS아벨라 101동	0호/0가구/8세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
121-5 외 1필지	156-176	경기도 광주시 회덕길 114-2 (회덕동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	기일도	
설계자	황범진 창조건축사사무소	경기도-건축사사무소-2042
공사감리자	박종성 유원건축사사무소	
공사시공자 (현장관리인)	이용화 와이에스건설주식회사	광주광역시-건축공사업 -05-0823

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	8 대 92 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		비상용
승용	1 대	대
※ 하수처리시설		※ 급수설비(저수조)
형식	하수종말처리장연결	구분 / 수량 및 총 용량
용량		지상 개 ㎡
		지하 개 ㎡

인허가 시기
허가일 2017.12.5.
착공일 2018.8.22.
사용승인일 2019.6.21.

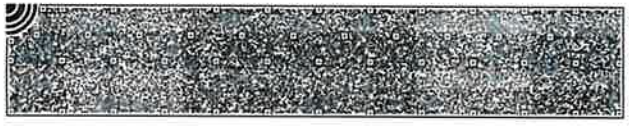
※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능
에너지성능지표(EPI) 점수		66.13점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡

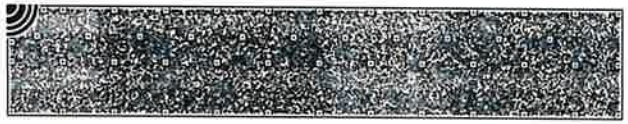
건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부	내진능력
적용	vii-0.169g
특수구조 건축물	지하수위
미해당	G.L m
기초형식 [✔] 지내력기초 150 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [✔] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.6.21.	건축과-26570-신규작성(신축) - 이하여백 -			2017-건축과-신축허가-1075 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





발급확인번호 : MAMK-BBAC-QCHA-SYEW-LMHR

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	고유번호	명칭	호명칭
2220192230001096	4161010400-3-01210005	YS아벨라 101동	201

대지위치	지번	도로명주소
경기도 광주시 회덕동	121-5 외 1필지	경기도 광주시 회덕길 114-2 (회덕동)

전유부분					소유자현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	65.44	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층 (삼성동)	1/1	2019.7.10.
		- 이하여백 -			110111-2******			소유권이전
공용부분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	계단/승강기	8.57				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

광주시장

직인

발급일자 : 2024년 11월 7일

담당자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMK-BBAC-QCHA-SYEW-LMHR

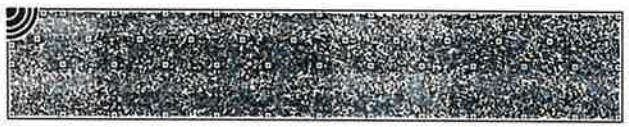
건물ID	2220192230001096	고유번호	4161010400-3-01210005	명칭	YS아벨라 101동	호명칭	201
대지위치	경기도 광주시 회덕동	지번	121-5 외 1필지	도로명주소	경기도 광주시 회덕길 114-2 (회덕동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2019.6.21.	건축과-26570-신규작성(신축) - 이하여백 -			2017-건축과-신축허가-1075 - 이하여백 -

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

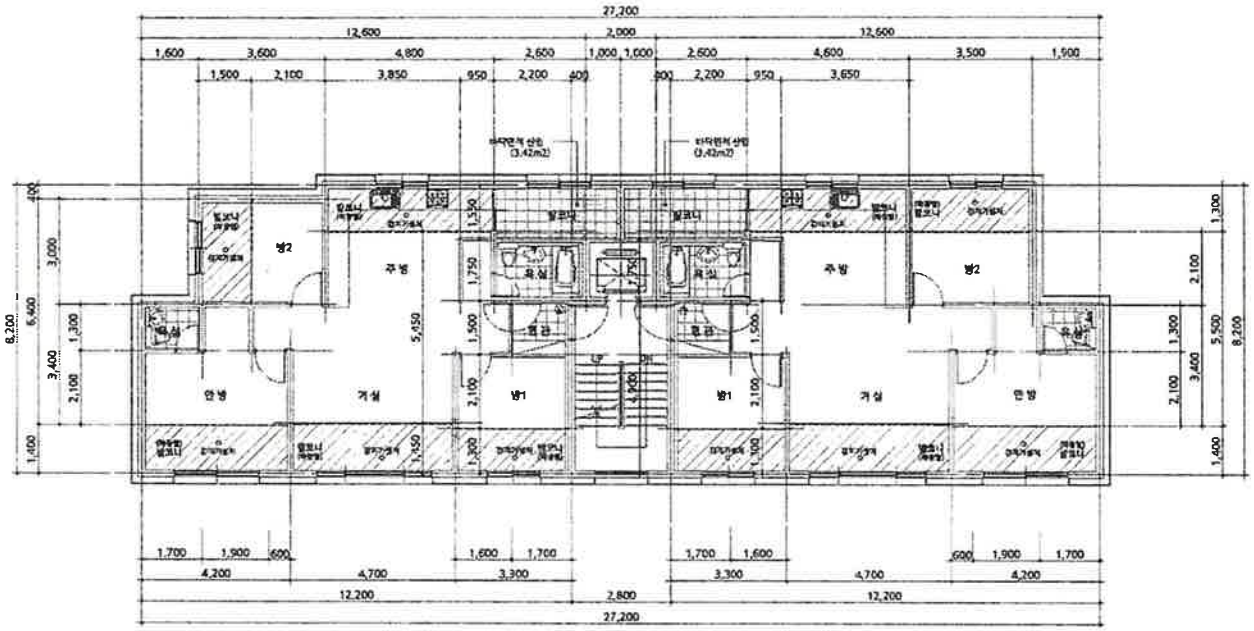




건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192230000766	고유번호	4161010400-3-01210005	명칭	YS아벨라 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경기도 광주시 회덕동	지번	121-5 외1필지	도로명주소	경기도 광주시 회덕길 114-2 (회덕동)		



0020
송파구
송파구
100원
2024.11.8
JD004
증지발행시각: 10:39:00.375

도면의 종류	축 척	도면 작성자
동면 (1층)	1 : 150	창조건축사사무소 황범진 (서명 또는 인)

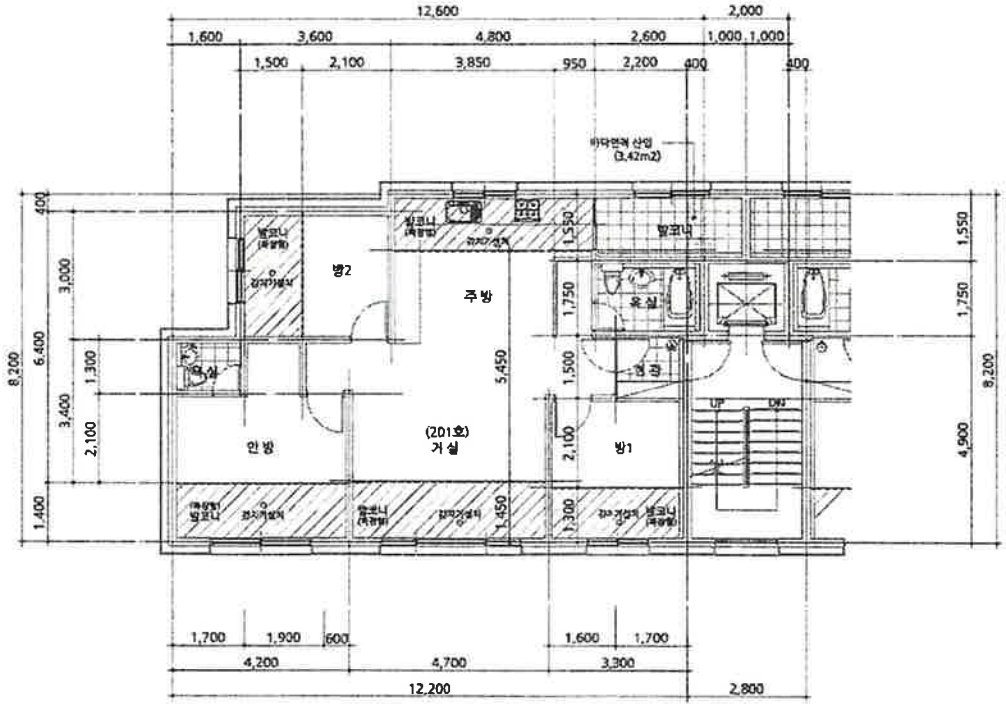
서울특별시 송파구청장

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

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

건축물현황도

건물ID	2220192230001096	고유번호	4161010400-3-01210005	명칭	YS아벨라 101동	호명칭	201
대지위치	경기도 광주시 회덕동	지번	121-5 외 1필지	도로명주소	경기도 광주시 회덕길 114-2 (회덕동)		



0021
송파구
송파구
100원
2024.11.8
JJD004

도면의 종류	평면도	축 척	1 : 120	도면 작성자	창조건축사사무소 황범전 (서명 또는 인)

※ 건축물현황도는 1동의 건물에 대한 평면도만 작성하며, 평면도 작성 대상이 복수 이상일 경우 각각 작성하여 첨부합니다.

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

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]