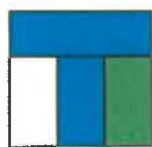


감정평가서

Appraisal Report

건명	주식회사 제주산업개발 소유물건 (2024타경56626)
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호
감정평가서번호	통일(강원)U250106-3002호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 강원지사
지사장 최우진

강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동)

TEL.033-911-8444

FAX.033-910-8444



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최우진

최우진

(주)통일감정평가법인 강원지사 지사장

최우진

(서명 또는 인)



감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 사법보좌관 이한호	감정평가목적	경매	
제출처	춘천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 제주산업개발 (2024타경56626)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.01.14.	2025.01.14.	2025.01.15.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	212,000,000
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩212,000,000

심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 이시규 이시규 (인)

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 언봉리 소재 로하스카운티 제6층 제601호로서, 춘천지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 01월 14일이며 귀 의뢰목록 및 공부 등을 기준으로 대상물건을 확인하였습니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 14일입니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례 및 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액 및 임료를 산정하는 ‘거래사례비교법’으로 감정평가하였습니다.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 현황 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 관련 공적 장부에 의하였습니다.
- 본건은 토지와 건물의 가액을 구분 표시하되 적절한 비율 등을 적용하여 배분하였습니다.
- 본건은 현장 조사시 폐문 부재로 동전형 아파트의 내부개황도 및 탐문 조사된 사항을 근거로 작성하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

소재지	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174					
건물명 및 동·호수	로하스카운티 제6층 제601호					
건물의 개 황	구 조 형	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		사용승인 일 자	2019.11.13.	
	규 모	지하 1층, 지상 8층		대지면적	717㎡	
	주 용 도	공동주택 (아파트)		지 역	대	
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도
기호	동·호수					
1	제601호	79.18	16.932	96.112	53.78	아파트

※ 기타사항 후첨 '건물감정평가요항표' 참조 요망.

III 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시정수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 (강원 특자치도)	건물명	호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도				전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	홍천군 홍천읍 연봉리 153-5	베네치아 아파트 제주동	제10층 제0000호	58.66	30.6023	159,000,000	2023.07.27.	-
		아파트				2,710,535	2014.09.02.	
#2	홍천군 홍천읍 연봉리 153-5	베네치아 아파트 제주동	제2층 제000호	71.64	37.3708	200,000,000	2022.09.24.	-
		아파트				2,791,736	2014.09.02.	

※개인정보보호를 위해 호수를 000로 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA DB)

구분	소재지 (강원 특별자치도)	건물명	호수	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
①	홍천군 홍천읍 연봉리 174	로하스 카운티	제2층 제000호	79.18	206,000,000	경매	2023.05.11.	-
		공동주택 (아파트)			2,601,667		2019.11.13.	

※개인정보보호를 위해 호수를 000로 표시하였습니다.

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	본건과 유사한 평형은 향, 층, 수리 여부에 따라 전유 면적당 단가 2,600,000/㎡ ~ 2,700,000/㎡ 수준입니다
--------------	---

마. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높은 거래사례<#2>을 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정합니다.

가. 매매가격지수 : 아파트(강원특별자치도)

(출처 : 한국부동산원)

한국감정원 R-ONE부동산통계시스템	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
사례#2 거래시점	2022.09.24.	2022.08	106.5	
기준시점	2025.01.14.	2024.11	103.9	

※ 2024.12월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 10월 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치

기 간	계산식	시점수정치
2022.09.24. ~ 2025.01.14.	$103.9/106.5 \approx 0.97559$	0.97559

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

기호 1 / 거래사례 #2 비교

항 목	세부항목	격차율	비교사항
외부요인	대중교통의 편의성	0.92	본건은 사례와 외부요인 대중교통편의성 등에서 열세합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.05	본건은 사례와 건물요인 경과연수 등에서 우세합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별요인	층별 효용	1.02	본건은 사례와 개별요인 층별 효용 등에서 우세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(등별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (환가성, 안정성 등)	1.00	본건은 사례와 기타요인 유사합니다.
비교차 누계			0.985

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액 (원/호)
1	2,791,736	1.00	0.97559	0.985	79.18	212,419,027

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공동면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	시산가액 (원/호)
1	제6층 제601호	79.18	16.932	96.112	2,677,444	212,000,000

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 : 212,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가 사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 소재 "남산초등학교" 북동측 인근에 위치하며 인근은 단독주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통 상황

본건 단지까지 차량접근 가능하며, 대중교통 등 전반적인 교통상황은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건 중 제6층 제601호 단위 세대로서,

외벽 : 드라이비트 및 페인팅 등 마감,

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,

창호 : 플라스틱 새시 창호 등 마감,

이용상태 : 아파트로 이용중입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생설비, 가스보일러에 의한 개별난방설비, 급배수설비, 화재경보설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.



구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형 평지의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중이며, 본건 단지의 동측 노폭 약4~6M 내외의 아스팔트 포장 도로에 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도시계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(소(국)2-01-96)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소(국)3-01-82)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(희망리당간지주(500M이내))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 침수위험지구<자연재해대책법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부 포함)

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대 관계

임대미상입니다.

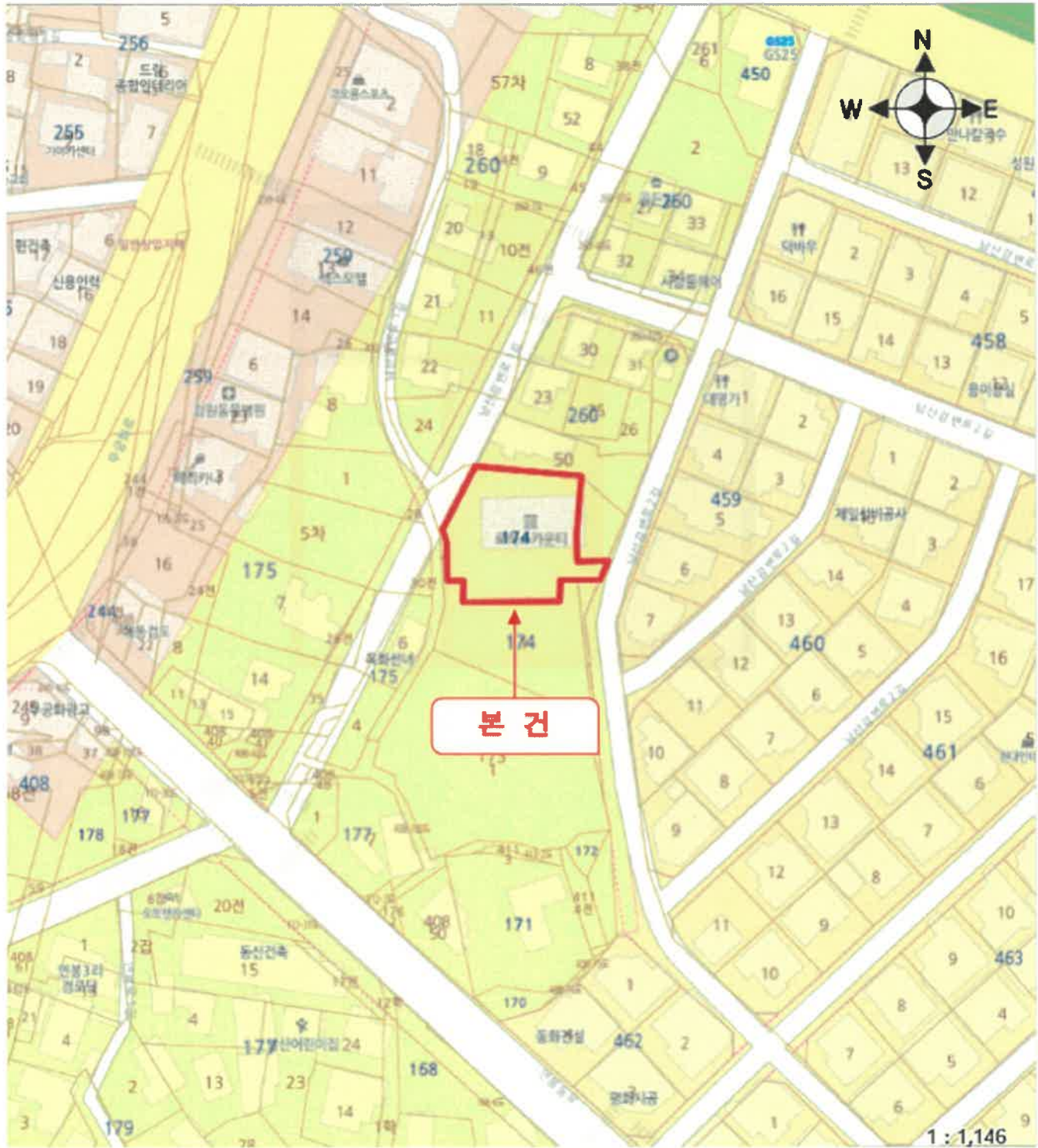
9. 기타 참고사항

본건은 현장 조사시 폐문 부재로 동류형 아파트의 내부개황도 및 탐문 조사된 사항을 근거로 작성하였으며, 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였습니다.

광역위치도

소재지

강원특별자치도 홍천읍 연봉리 174
로하스카운티 제6층 제601호



상 세 위 치 도

소재지

강원특별자치도 홍천읍 연봉리 174
로하스카운티 제6층 제601호



범례	■ 본 건	■ 표준지	■ 매매사례	■ 담보	■ 경매
	■ 일반거래	■ 보상	■ 차산재평가	■ 공매	■ 취득처분

호별배치도 및 이용상황

<<방위 및 축적없음>>

本件
로하스카운티
제6층 제601호

802	801
702	701
602	601
502	501
402	401
302	301
202	201

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 출입구 】



【 본건 주위환경 】

사 진 용 지



【 본건 주위환경 】

(주)통일감정평가법인

우 24378 / 강원도 춘천시 퇴계로 188, 4층 404호 (석사동) / www.tongilap.com
TEL.033-911-8444 / FAX.033-910-8444 / e-Mail : tonggw@kapaland.co.kr

문서번호: U250106-3002
시행일자: 2025. 01. 15.
수 신: 춘천지방법원 사법보좌관 이한호
참 조: -

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

제 목: 감 정 평 가 회 보

- 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2025.01.06.자 귀 제 『2024타경56626』 호로 의뢰하신 『주식회사 세주산업개발 소유 (2024타경56626)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)통일감정평가법인 강원지사장
지사장 최 우 진 (인)



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192380001273		고유번호	5172025029-3-01740000		명칭	로하스카운티		호수/가구수/세대수	0호/07가구/14세대	
대지위치	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리			지번	174	도로명주소	강원특별자치도 홍천군 홍천읍 남산강변로2길 14				
*대지면적	717 m ²	연면적	1,284.2 m ²	*지역	제2종일반주거지역	*지구	주요도		*구역	시도지정문화재구역	
건축면적	216.18 m ²	용적률 산정용 연면적	1,247.42 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트)		층수	지하: 1층, 지상: 8층	
*건폐율	30.15 %	*용적률	173.97 %	높이	24.4 m	지붕	(철근)콘크리트		부속건축물		
*조정면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m	*건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황						건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(m ²)	구분	종별	구조	용도	면적(m ²)		
주	지1층	철근콘크리트구조	계단실, 펌프실	36.78	주	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	178.86		
주	1층	철근콘크리트구조	계단실	16.3	주	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	178.86		
주	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	178.86	주	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	178.86		
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	178.86	주	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	177.64		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

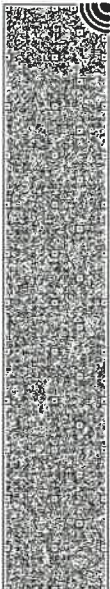
발급일: 2025년 1월 6일

홍천군수



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리

명칭

로하스카운티

호수/가구수/세대수

0호/07가구/14세대

지번 174

도로명주소

강원특별자치도 홍천군 홍천읍 남산강변로2길 14

도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기			
건축주	주식회사세주산업개발	120111-0*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	허기일	
설계자	강릉시 아크네트건축사사무소	서초구-건축사사무소-1553	대	14 대	166 대	대		1 대	*금수설비(저수조)	2015.3.12.	
공사감리자	강릉시 아크네트건축사사무소	서초구-건축사사무소-1553	대	대	대	대	대	*하수처리시설	*금수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	2015.8.20.	
공사시공자 (현장관리인)	김홍보 (주)제이에스씨	강원도-토목건축공사업 -110138	대	대	대	대	대	형식	수량	사용승인일	
			대	대	대	대	대	용량	10.36㎡	2019.11.13.	
			대	대	대	대	대				
*건축물 인종 현황			건축물 구조 현황								
인종명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부				내진능력				건축물 관리 현황
			특수구조 건축물				적용				관리계획 수립 여부
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초				지하수위				건축물 관리점검 현황
			[<input type="checkbox"/>] 파일기초				미해당				
			20 W(m)				구조설계해석법: [<input type="checkbox"/>] 등가정적해석법				종류
			[<input checked="" type="checkbox"/>] 동적해석법				GL -4.8 m				점검유효기간
변동사항			변동내용 및 원인								
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2019.11.13.	신규작성(신축)										
2023.6.11.	법률 제18994호(2023.6.11) 강원특별자치도 설치 - 이어야백 -										

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



문서확인번호 : 1736-1346-7487-9939



집합건축물대장(전유부, 갑)



건물 ID 2220192380000125 고유번호 5172025029-3-01740000 명칭 로하스카운티 호명칭 601

대지위치 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 지번 174 도로명주소 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 남산강변로2길 14

전유부분

소유자 현황

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사세주산업개발 120111-0*****			변동원인	2019. 11. 21. 소유권보존
주	6층	철근콘크리트구조	아파트	79.18			인천광역시 남동구 논현로 42, 504호 (논현동, 제일프라자)	1/1		
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)					- 이하야백 -	
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공용, 계단실, 펌프실	16.932						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 06일

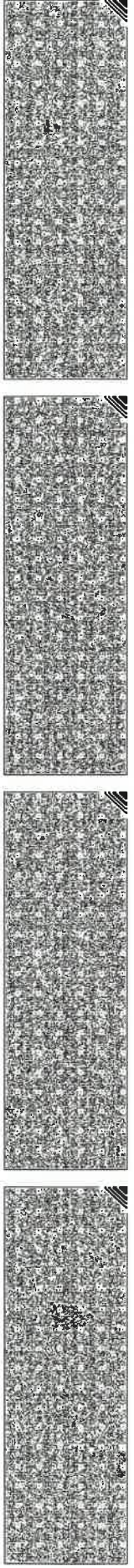
담당자 : 민원과
전화 : 033-430-2296

홍천군수



*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/㎡)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1452-2019-004250



[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 제6층 제601호

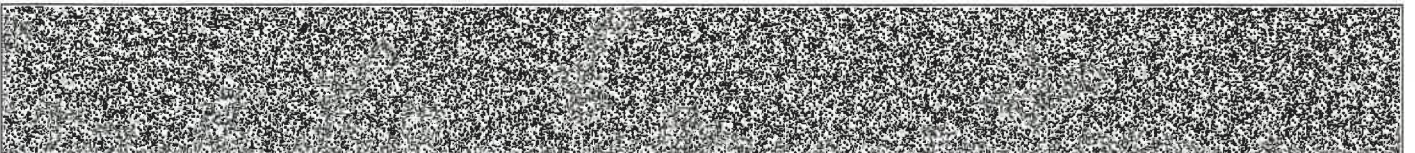
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년11월21일	강원도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 [도로명주소] 강원도 홍천군 홍천읍 남산강변로2길 14	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 공동주택(아파트) 지1층 36.78㎡ 1층 16.3㎡ 2층 178.86㎡ 3층 178.86㎡ 4층 178.86㎡ 5층 178.86㎡ 6층 178.86㎡ 7층 177.64㎡ 8층 159.18㎡	
2		강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 [도로명주소] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 남산강변로2길 14	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 공동주택(아파트) 지1층 36.78㎡ 1층 16.3㎡ 2층 178.86㎡ 3층 178.86㎡ 4층 178.86㎡ 5층 178.86㎡ 6층 178.86㎡ 7층 177.64㎡ 8층 159.18㎡	2023년6월11일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월12일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 강원도 홍천군 홍천읍 연봉리 174	대	717㎡	2019년11월21일 등기
2	1. 강원특별자치도 홍천군	대	717㎡	2023년6월11일 1토지 행정구역명칭변경

[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 145202145022050120101900610KY0042236H1815015711112

발급확인번호 AANQ-TYHD-2501

발행일 2025/01/06

[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 제6층 제601호

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
	홍천읍 연봉리 174			2023년6월12일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

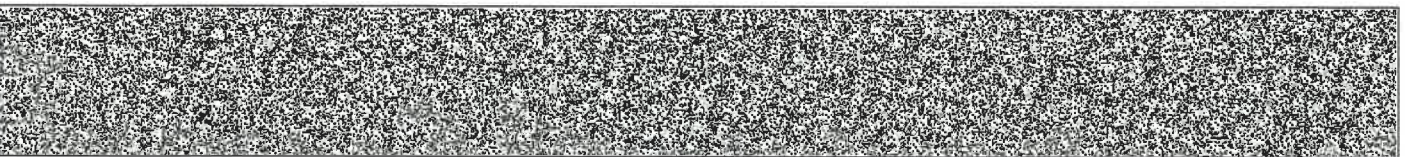
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2019년11월21일	제6층 제601호	철근콘크리트구조 79.18㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	717분의 53.78	2019년11월21일 대지권 2019년11월21일 등기
2			별도등기 있음 1도지(을구 18번 근저당권설정 등기) 2019년11월21일 등기
3			2번 별도등기 말소 2020년8월6일 등기

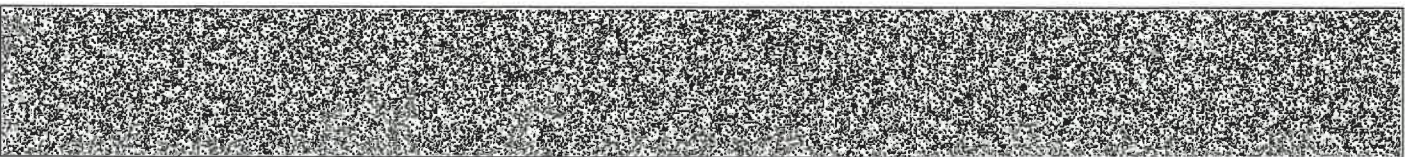
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년11월21일 제23083호		소유자 주식회사세주산업개발 120111-0943911 인천광역시 남동구 논현로 42, 504호 (논현동, 제일프라자)
2	가압류	2020년1월2일 제30호	2020년1월2일 춘천지방법원의 가압류 결정(2019카합1 0127)	청구금액 금385,351,950 원 채권자 원정인 550822-***** 남양주시 외부읍 덕소로 177, 102동 603호(벽산아파트)
3	가처분	2020년1월17일 제1130호	2020년1월17일 춘천지방법원의 가처분결정(201 9카합10125)	피보전권리 채권자들의 채무자에 대한 사해행위 취소를 원인으로 한 원상회복청구권 채권자



[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 제6층 제601호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				김경숙 서울 동작구 성대로14길 69, 202호 (창조빌리, 상도동) 아서경 강원 홍천군 홍천읍 갈머로 26, 204동 602호 (주공2차아파트) 경성길 인천 계양구 계산새로5번길 14, 102-1607 (계산동, 인경프린스아파트) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	3번가처분등기말소	2020년6월12일 제11837호	2020년6월8일 집행취소결정(춘천지방법원 2020카합10010 가처분이의)	
5	임의경매개시결정	2020년7월6일 제13577호	2020년7월6일 춘천지방법원의 임의경매개시결 정(2020타경257 7)	채권자 최의수 991205-***** 서울 성동구 매봉길 50, 116동 903호(옥수동, 옥수파크힐스)
6	2번가압류등기말소	2020년8월6일 제16077호	2020년8월5일 일부해제	
7	5번임의경매개시결 정등기말소	2020년8월10일 제16270호	2020년8월7일 취하	
8	가압류	2020년9월18일 제19119호	2020년9월18일 춘천지방법원 원주지원의 가압류 결정(2020카단4 27)	청구금액 금190,000,000 원 채권자 변상이 660915-***** 원주시 지정면 신지정로 295, 326동 1302호(호반베르디움3-1블럭)
9	압류	2021년2월25일 제3786호	2021년2월24일 압류(채납징세 과-티18587)	권리자 국 처분청 남인천세무서장
10	압류	2021년12월14일	2021년12월14일	권리자 인천광역시 423

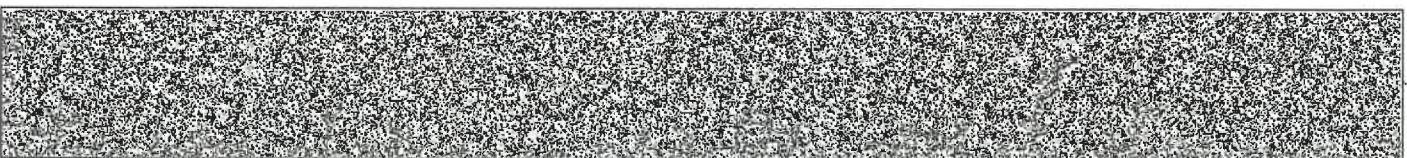


[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 제6층 제601호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제25922호	압류(납세협력 담당관-18888)	
11	가압류	2021년12월14일 제25942호	2021년12월14일 수원지방법원 안산지원의 가압류 결정(2021카단1 049)	청구금액 금52,000,000 원 채권자 김영훈 710701-***** 시흥시 용부리길 7 (신천동)
12	강제경매개시결정	2022년3월14일 제4842호	2022년3월14일 춘천지방법원의 강제경매개시결 정(2022타경582)	채권자 김영훈 710701-***** 시흥시 용부리길 7 (신천동)
13	12번강제경매개시결 정등기말소	2022년8월8일 제15485호	2022년7월26일 취하	
14	임의경매개시결정	2023년5월3일 제7144호	2023년5월3일 춘천지방법원의 임의경매개시결 정(2023타경519 76)	채권자 성남대원신용협동조합 (변경전 : 대원신용협동조합) 131141-0000260 성남시 중원구 희망로 361 (상대원동)
15	14번임의경매개시결 정등기말소	2024년2월7일 제2558호	2024년2월7일 취하	
16	강제경매개시결정	2024년12월30일 제24194호	2024년12월30일 춘천지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경566 26)	채권자 안동선 781124-***** 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 남산강변로2길 14, 6층 601호

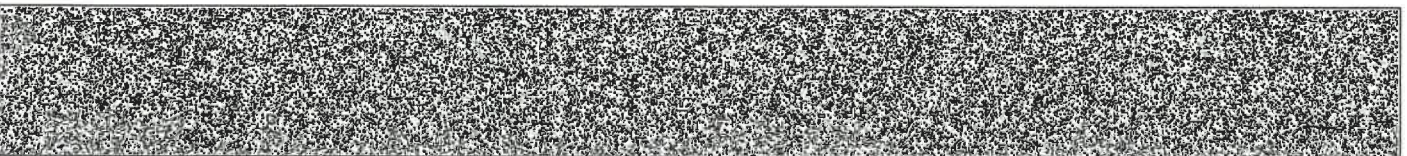
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	(1)근저당권설정	2019년11월21일 제23084호	2019년11월21일 설정계약	채권최고액 금225,000,000원 채무자 주식회사새주산업개발 인천광역시 남동구 논현로 42, 504호 (논현동,재일프리카)



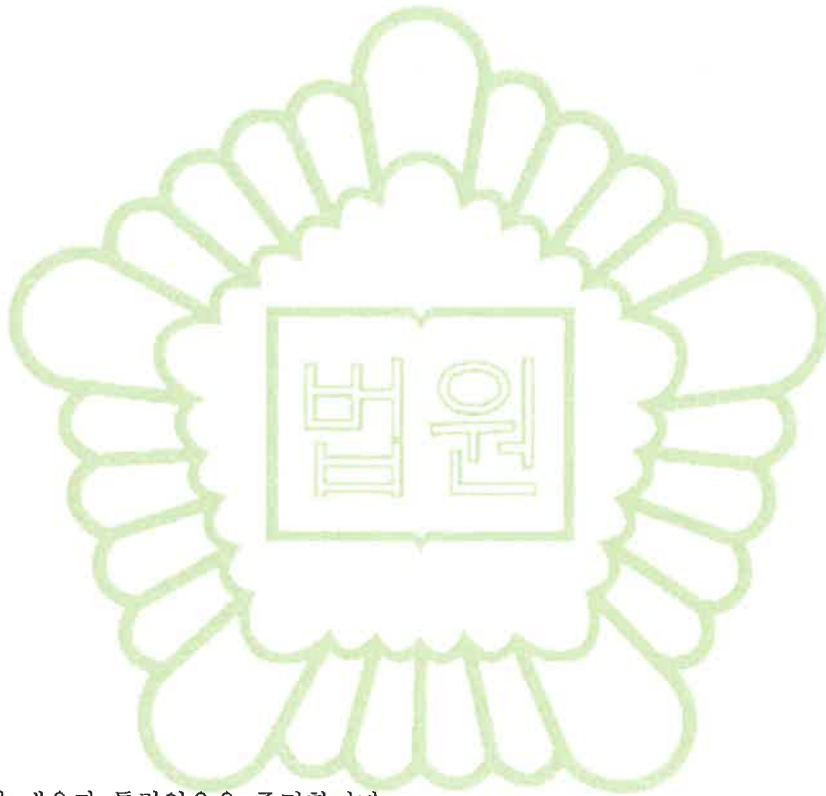
[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 제6층 제601호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 최의수 391205 ***** 서울특별시 성동구 매봉길 50, 116동 903호 (옥수동, 옥수파크힐스) 공동담보목록 제2019-435호
1	(2)근저당권설정	2019년11월21일 제23084호	2019년11월21일 설정계약	채권최고액 금150,000,000원 채무자 주식회사세주산업개발 인천광역시 남동구 논현로 42, 504호 (논현동, 제일프리저) 근저당권자 최영숙 590115 ***** 서울특별시 강북구 일계로21가길 41, 108동 902호 (마이동, 환일유엔아이아파트) 공동담보목록 제2019-436호
2	근저당권설정	2019년12월16일 제24924호	2019년12월16일 추가설정계약	채권최고액 금2,088,000,000원 채무자 박종영 인천광역시 서구 건지로348번길 34, 103호 (거좌동, 태원빌라) 근저당권자 대원신용협동조합 131141-0000260 경기도 성남시 중원구 희망로 361 (상대원동) 공동담보목록 제2019-480호
3	2번근저당권설정등기말소	2020년8월6일 제16108호	2020년8월5일 일부포기	
4	1번(1)근저당권설정등기말소	2020년8월6일 제16109호	2020년8월6일 일부포기	
5	1번(2)근저당권설정등기말소	2020년8월6일 제16110호	2020년8월6일 일부포기	
6	근저당권설정	2020년8월6일 제16111호	2020년8월5일 추가설정계약	채권최고액 금2,088,000,000원 채무자 박종영 인천광역시 서구 건지로348번길 34, 103호 (거좌동, 태원빌라) 근저당권자 대원신용협동조합 131141-0000260 경기도 성남시 중원구 희망로 361 (상대원동) 공동담보목록 제2019-480호
7	6번근저당권설정등기말소	2024년10월14일 제19157호	2024년10월11일 일부포기	



[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 연봉리 174 로하스카운티 제6층 제601호
-- 이 하 여 백 --

관할등기소 춘천지방법원 홍천등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

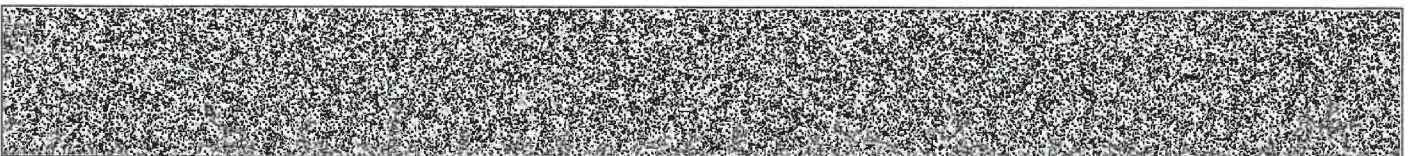
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 울구는 '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 145202145022050120101900610KY0042236H1865015711112

발급확인번호 AANQ-TYHD-2501

발행일 2025/01/06

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 1452-2019-004250

[집합건물] 강원특별자치도 홍천군 홍천읍 언봉리 174 로하스카운티 제6층 제601호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사세주산업개발 (소유자)	120111-0943911	단독소유	인천광역시 남동구 논현로 42, 504호 (논현동,제일프라자)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	가압류	2020년9월18일 제19119호	청구금액 금190,000,000 원 채권자 변상이	주식회사세주산업개발
9	압류	2021년2월25일 제3786호	권리자 국	주식회사세주산업개발
10	압류	2021년12월14일 제25922호	권리자 인천광역시	주식회사세주산업개발
11	가압류	2021년12월14일 제25942호	청구금액 금52,000,000 원 채권자 김영훈	주식회사세주산업개발
16	강제경매개시결정	2024년12월30일 제24194호	채권자 안동선	주식회사세주산업개발

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참고 사항]

- 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.