

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 배호 소유물건
(2024타경53507)

의뢰인: 춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관
정운교

감정평가서번호: yh24-073002

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.

영흥감정평가사사무소



영흥감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
송재영

宋在榮



감정평가액	일억이천일백만원정 (₩121,000,000.-)			
의뢰인	춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교	감정평가 목적	법원경매	
제출처	춘천지방법원 강릉지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	배호 (2024타경53507)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.02	2024.07.31 ~ 2024.08.02	2024.08.06

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	121,000,000
합 계					₩121,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 강원특별자치도 강릉시 교동 소재 “강릉역” 남측 인근에 위치하는 부동산(강릉역 블루핀 제11층 제1110호)으로서, 춘천지방법원 강릉지원에서 의뢰된 법원경매 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, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.08.02.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.07.31. ~ 2024.08.02.중에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법”
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 인근 동류형 또는 유사 집합건물의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
4. 본 집합건물(오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 도면 및 점유사용부분으로 확인하였음.
5. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

본건 감정평가와 관련하여 수차례 현장방문 하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 외부에서의 관찰 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 기준하여 감정평가 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	강원특별자치도 강릉시 교동 140-16				건물명		강릉역 블루편		
구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모		지하5층/지상17층		
용도	업무시설				사용승인일		2020.06.12		
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	-	○	-	○	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
1	11층/1110호	4.1	22	28.92	50.92	43.21			

- ※ 대상물건의 이용상황 및 공법상제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.
- ※ 상기 공용면적은 주부분에 대한 면적임.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

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 결정의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	강릉시 교동 140-16	강릉역 블루핀 제9층 제***호	22	120,000,000	5,454,000	2023.11.03 2020.06.12

나. 선정사유

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

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 집합상가 자본수익률

[출처 : 한국감정원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률(%)	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2023년 04분기 강원특별자치도 강릉중부	-0.19	$(1-0.0019*59/92)*(1+0.0053)$ $*(1+0.0025)*(1+0.0025*33/91)$ ≈ 1.00750	0.750% (1.00750)
	2024년 02분기 강원특별자치도 강릉중부	0.25		

본건은 비주거용 부동산(오피스텔)으로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 강원특별자치도 강릉중부지역 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준 시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성 요인)

- 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

조건	항 목
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 조건	계
1	(1)강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제9층 제***호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 사례 대비 전반적인 개별요인은 대등함.						

7. 기타 참고자료

가. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	강릉시 교동 140-16	강릉역 블루핀 제8층 제***호	22	법원 경매	120,000,000	5,454,000	2024.02.17 2020.06.12

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
1	5,454,000	1.00	1.00750	1.00	1.000	5,495,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가목적에 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	11층/1110호	22	5,495,000	121,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1)	강원특별자치도 강릉시 교동 [도로명주소] 강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285	140-16 강릉역 블루핀	업무시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층								
				지5층	1,732.52							
				지4층	1,986.8							
				지3층	1,932.96							
				지2층	1,932.4							
				지1층	1,971.88							
				1층	1,430.64							
				2층	1,777.05							
				3층~14층 각각	1,018.93							
				15층	1,018.97							
				16층	1,018.77							
				17층	1,018.93							
				1)	강원특별자치도 강릉시 교동	140-16	대	일반상업지역	2,413.3			
				1			(내)	철골철근 콘크리트구조 11층 1110호	22	22	121,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
							1. 소유권대지권	2,413.3x----- 2,413.3	4.1	4.1		
	합 계						토지·건물 토 지 : 24,200,000 건 물 : 96,800,000 ₩121,000,000.-					
			이	하	여	백						

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 강원특별자치도 강릉시 교동 소재 "강릉역" 남측 인근에 위치하며, 부근은 강릉역 주변으로 상업용 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 대중교통상황은 버스정류장과의 거리 및 배차간격 등을 고려해 볼 때 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상17층 건물 중 제11층 제1110호로서
외벽: 석재마감 등,
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 지하주차장설비 및 스프링쿨러설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 업무시설 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 북서측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반)(2017-08-18), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건은 등기사항전부증명서상 주택임차권(임차보증금 100,000,000원)이 설정되어 있으나 정확한 임대관계는 미상임.

- 본건 감정평가와 관련하여 수차례 현장방문 하였으나, 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란하여 부득이 외부에서의 관찰 및 집합건축물대장상의 건축물현황도 등을 기준하여 감정평가 하였으니, 경매진행 시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호
-----	---



위치도



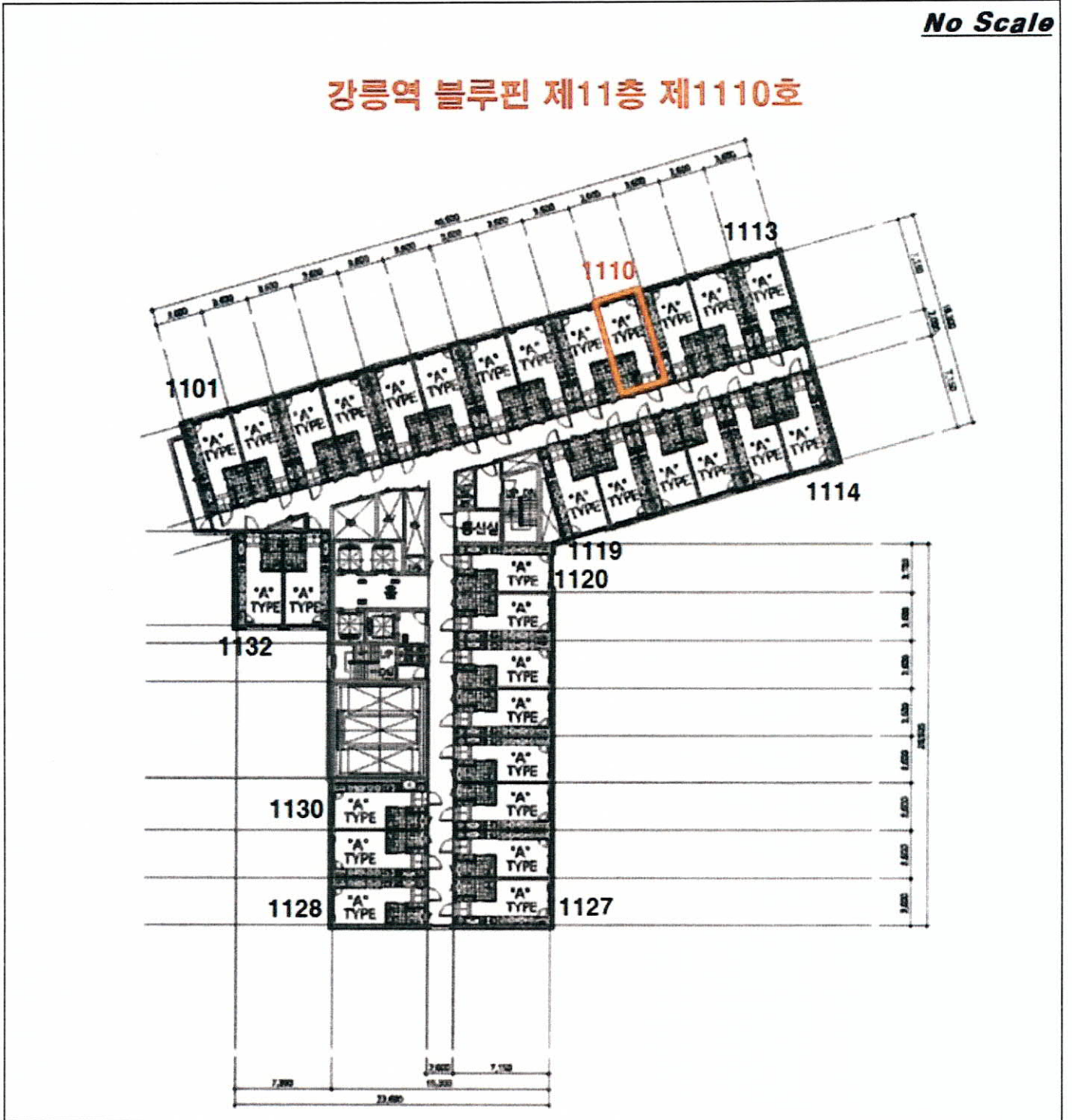
소재지	강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호
-----	---



호 별 배치도

No Scale

강릉역 블루핀 제11층 제1110호



사 진 용 지



본건 건물 남동측 전경



본건 건물 남서측 전경



본건 건물 북서측 전경



본건 주위환경

사 진 용 지



본건

회 보 서

우)26239 강원특별자치도 영월군 영월읍 하송로 146-25, 102-804
E-Mail : yeongh1@KAPALAND.CO.KR

TEL. 033-834-8555
FAX. 0505-182-4585

문서번호 : yh24-073002

시행일자 : 2024-08-06

수 신 : 춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

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

1. 저희 영흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.07.30자 귀 제 『2024타경53507』호로 의뢰하신 『보호
소유물건(2024타경53507)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

영흥감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 033-834-8555, FAX: 0505-182-4585)

문서번호 : yh24-073002

수신 : 춘천지방법원 강릉지원 사법보좌관 정운교 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.07.30 자 귀 제 『 2024타경53507 』 호로

의뢰하신 『 배호 소유물건(2024타경53507) 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	106,800
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,300
	기타실비	5,000
비소계	124,100	기본수수료 ≒290,000
특별용역비	-	
공급가액	414,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,400	
합계	455,400	
기납부착수금	-	
정산청구액	455,400	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

NH농협은행 : 301-0274-8251-51(예금주:송재영(영흥감정평가사사무소))

영흥감정평가사사무소

대표 송재영



영흥감정평가사사무소

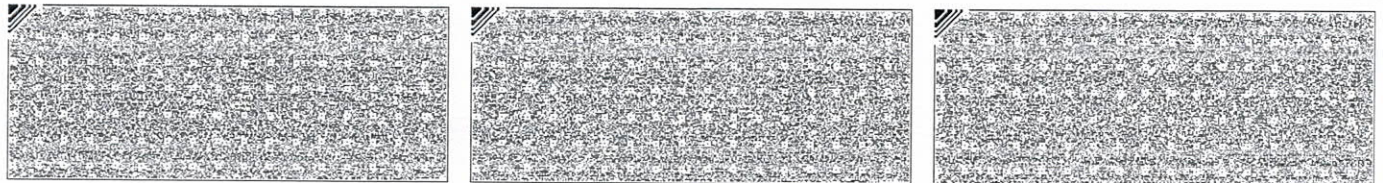


발급번호 : 202451150006483054

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 08/ 01

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	송재영	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
강원특별자치도 강릉시 교동			140-16	대	2,413.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(일반)(2017-08-18), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면			범례		
			<ul style="list-style-type: none"> 비행안전제6구역(전술) 도시지역 철도보호지구 역사문화환경보존지역 시가지경관지구(일반) 방화지구 일반상업지역 자연녹지지역 대로3류(폭 25m~30m) 소로2류(폭 8m~10m) 철도 광장 법정동 		
			측척 1/1500		
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.			수입증지 붙이는곳		
2024/ 08/ 01					
강원특별자치도 강릉시					
			수수료 전자결제 민원		



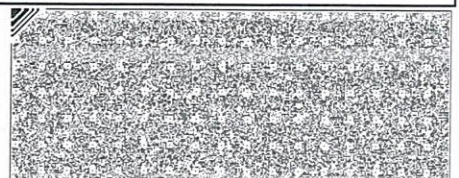
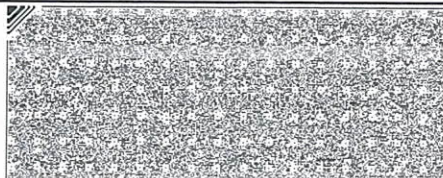
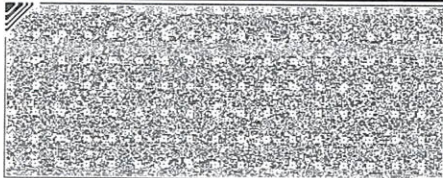
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202451150006483054

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 08/ 01

<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>



◆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 1411-2020-004882

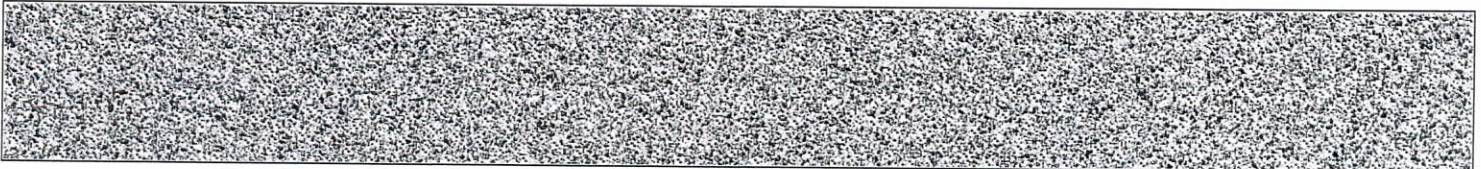


[집합건물] 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월20일	강원도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 [도로명주소] 강원도 강릉시 강릉대로 285	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 업무시설 지5층 1,732.52㎡ 지4층 1,986.8㎡ 지3층 1,932.96㎡ 지2층 1,932.4㎡ 지1층 1,971.88㎡ 1층 1,430.64㎡ 2층 1,777.05㎡ 3층 1,018.93㎡ 4층 1,018.93㎡ 5층 1,018.93㎡ 6층 1,018.93㎡ 7층 1,018.93㎡ 8층 1,018.93㎡ 9층 1,018.93㎡ 10층 1,018.93㎡ 11층 1,018.93㎡ 12층 1,018.93㎡ 13층 1,018.93㎡ 14층 1,018.93㎡ 15층 1,018.97㎡ 16층 1,018.77㎡ 17층 1,018.93㎡	
2		강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 [도로명주소] 강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 업무시설 지5층 1,732.52㎡ 지4층 1,986.8㎡ 지3층 1,932.96㎡ 지2층 1,932.4㎡ 지1층 1,971.88㎡	2023년6월11일 행정구역명칭변경으로 인하여 2023년6월11일 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 141202141012040810102000110PA0048751RR018253T51112

발급확인번호 AANG-AFRA-8820

발행일 2024/08/01

[집합건물] 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			1층 1,430.64㎡ 2층 1,777.05㎡ 3층 1,018.93㎡ 4층 1,018.93㎡ 5층 1,018.93㎡ 6층 1,018.93㎡ 7층 1,018.93㎡ 8층 1,018.93㎡ 9층 1,018.93㎡ 10층 1,018.93㎡ 11층 1,018.93㎡ 12층 1,018.93㎡ 13층 1,018.93㎡ 14층 1,018.93㎡ 15층 1,018.97㎡ 16층 1,018.77㎡ 17층 1,018.93㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

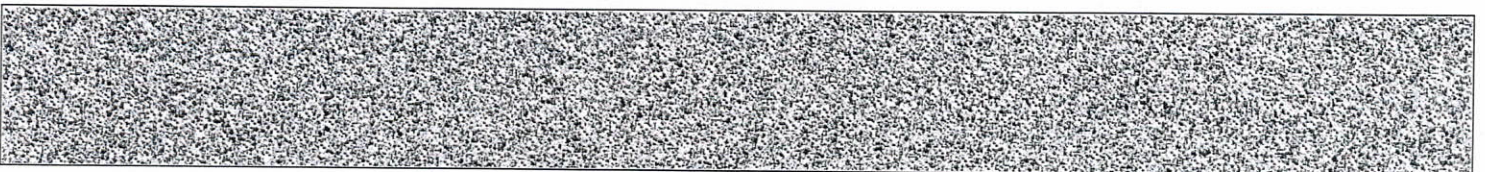
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 강원도 강릉시 교동 140-16	대	2413.3㎡	2020년7월20일 등기
2	1. 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16	대	2413.3㎡	2023년6월11일 1토지 행정구역명칭변경 2023년6월11일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년7월20일	제11층 제1110호	철골철근콘크리트구조 22㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2413.3분의 4.1	2020년6월12일 대지권 2020년7월20일 등기
2			별도등기 있음

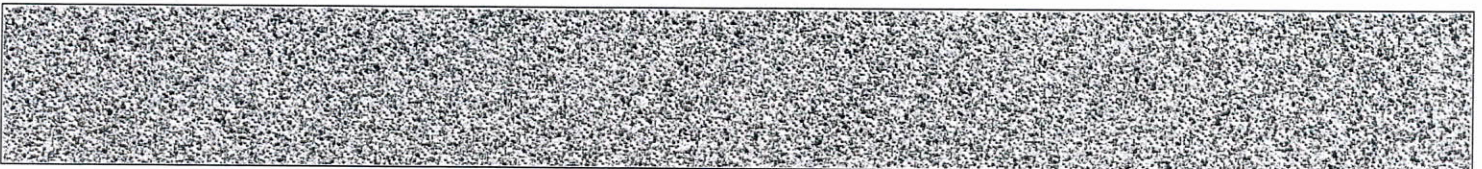


[집합건물] 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
			1토지(갑구 8번 신탁등기, 갑구29번 신탁등기, 갑구30번 신탁등기) 2020년7월20일 등기
3			2번 별도등기 말소 2020년10월21일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년7월20일 제26299호		소유자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
	신탁			신탁원부 제2020-2867호
2	소유권이전	2020년10월21일 제36681호	2018년2월21일 매매	소유자 배호 631227-***** 강원도 강릉시 입암로91번안길 26 (입암동) 거래가액 금120,085,200원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	
3	가압류	2023년4월19일 제10539호	2023년4월19일 춘천지방법원 강릉지원의 가압류 결정(2023카단2 0311)	청구금액 금47,000,000 원 채권자 강원신용보증재단 140171-0003608 춘천시 중앙로 45 (중앙로1가) (소관 강릉지점)
4	가압류	2023년5월4일 제12158호	2023년5월4일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2023카단8 12805)	청구금액 금36,231,257 원 채권자 주식회사오케이저축은행 110111-5062289 서울특별시 중구 세종대로 39, 10층 (남대문로4가, 서울상공회의소)
5	가압류	2023년5월31일 제14832호	2023년5월31일 춘천지방법원 강릉지원의 가압류	청구금액 금21,473,503 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울 중구 세종대로 14, 9층.10층.11층.12층.14층(남대문로5가,



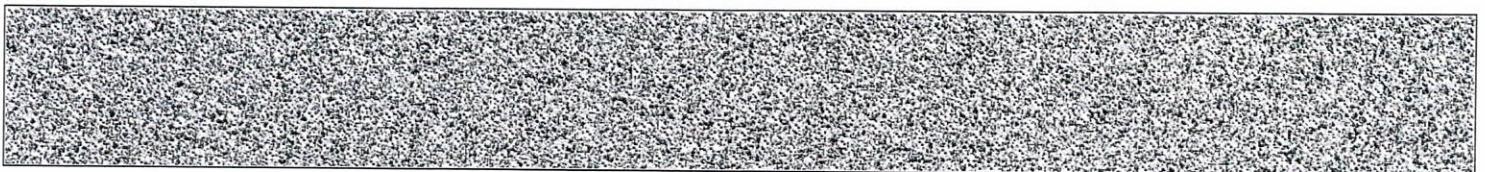
[집합건물] 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2023카단20431)	그랜드세트럴) (업무수탁기관주식회사전북은행)
6	가압류	2023년7월12일 제18699호	2023년7월12일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2023카단628)	청구금액 금19,167,420 원 채권자 주식회사 한국투자저축은행 204711-0001352 성남시 분당구 서현로 184 (서현동) (리테일(수내)지점)
7	가압류	2023년7월20일 제19454호	2023년7월20일 수원지방법원 성남지원의 가압류 결정(2023카단62835)	청구금액 금19,572,662 원 채권자 주식회사 카카오뱅크 131111-0435767 성남시 분당구 분당내곡로 131. 11층 (백현동)
8	강제경매개시결정	2024년7월22일 제22195호	2024년7월22일 춘천지방법원 강릉지원의 강제경매개시결정(2024타경53507)	채권자 최예지 970123-***** 강릉시 강릉대로 285, 1110호 (교동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2024년7월2일 제20281호	2024년7월2일 춘천지방법원 강릉지원의 임차권등기명령 (2024카임20025)	임차보증금 금100,000,000원 범 위 건물의 전부 임대차계약일자 2022년4월4일 주민등록일자 2022년7월7일 점유개시일자 2022년7월7일 확정일자 2022년6월10일 임차권자 최예지 970123-***** 강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285, 1110호 (교동, 강릉역블루핀)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년7월2일 부기

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 8월 1일

법원행정처 등기정보중앙관리소

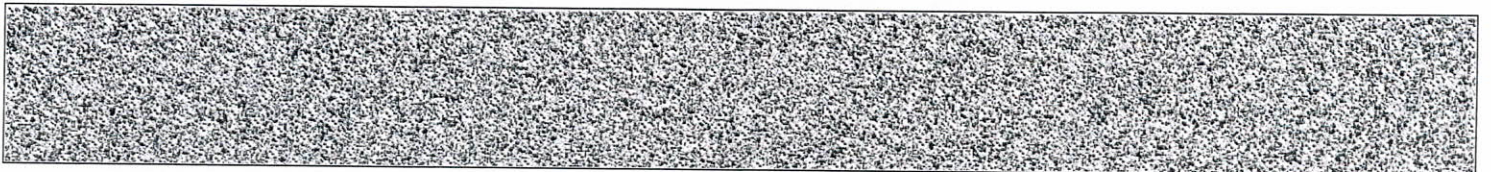
전산운영책임관



- * 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 141202141012040810102000110PA0048751RR058253T51112

발급확인번호 AANG-AFRA-8820

발행일 2024/08/01

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 1411-2020-004882

[집합건물] 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 강릉역 블루핀 제11층 제1110호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
배호 (소유자)	631227-*****	단독소유	강원도 강릉시 입암로91번안길 26 (입암동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2023년4월19일 제10539호	청구금액 금47,000,000 원 채권자 강원신용보증재단	배호
4	가압류	2023년5월4일 제12158호	청구금액 금36,231,257 원 채권자 주식회사오케이저축은행	배호
5	가압류	2023년5월31일 제14832호	청구금액 금21,473,503 원 채권자 서민금융진흥원	배호
6	가압류	2023년7월12일 제18699호	청구금액 금19,167,420 원 채권자 주식회사 한국투자저축은행	배호
7	가압류	2023년7월20일 제19454호	청구금액 금19,572,662 원 채권자 주식회사 카카오뱅크	배호
8	강제경매개시결정	2024년7월22일 제22195호	채권자 최예지	배호

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2024년7월2일 제20281호	임차보증금 금100,000,000원 임차권자 최예지	배호

[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.



집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기계 및 권리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>
건물ID 2120202330000579 고유번호 5115011000-3-01400016

면적 5115011000-3-01400016

명칭

강릉역 블루민 호수/기구수/세대수

522호/0기구/0세대

대지위치 강원특별자치도 강릉시 교동 140-16 도로명주소 강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285 (교동)

※ 대지면적 2,413.3㎡ 연면적 28,048.08㎡ ※ 지역 일반상업지역 외 1 ※ 지구 강릉시 교동 1 ※ 구역 현상변경허가 대상구역

건축면적 1,892㎡ 용적률 산정용 연면적 18,491.52㎡ 주구조 철골철근콘크리트구조 주용도 주거용 ※ 건축면적 64㎡ ※ 건축선 후퇴거리 (철근) 콘크리트 ※ 건축선 후퇴거리 1.365m 동 78㎡

※ 건물용 78.4% ※ 용적률 766.23% 높이 64m (철근) 콘크리트 부속건축물 동 78㎡

※ 조감면적 245.33㎡ ※ 공개 공지/공간 면적 203.61㎡ ※ 건축선 후퇴면적 1.365m

건축물 현황

건축물 현황

구분	총별	구조	용도	면적(㎡)	구분	총별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지5층	철골철근콘크리트구조	지하주차장, 기계실, 전기실, 발전기실	1,732.52	주1	2층	철골철근콘크리트구조	소매점	1,777.05
주1	지4층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	1,986.8	주1	3층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93
주1	지3층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	1,932.96	주1	4층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93
주1	지2층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	1,932.4	주1	5층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93
주1	지1층	철골철근콘크리트구조	지하주차장	1,971.88	주1	6층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93
주1	1층	철골철근콘크리트구조	소매점	1,430.64	주1	7층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 08월 01일

강릉시장



담당자: 건축과
전 화: 033-640-5283

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
◆ 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.



■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	강원특별자치도 강릉시 교동		면적	강릉역 불루핀	호수/기구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소	강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285 (교동)	522호/0기구/0세대
	140-16	도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등 록)번호	*주치장				승강기	승강기	비상용	허가일		
			구분	육내	육외	인근					면적	층용
건축주	(주) 코람코자신신탁	110111-2*****		284대	대	대	대	4대	비상용	1대	허가일	2017. 6. 20.
설계자	양승관 (주) 종합건축사사무소 고우건축		9 076, 1538㎡	76대	대	대	대	*하수처리시설	*금수설비(저수조)	*구분수량 및 총 용량	허가일	2017. 12. 22.
공사감리자	양승관 (주) 종합건축사사무소고우건축	서초구-건축사사무소-서물-2-380	53, 8262㎡	대	대	대	대	형식 부패탱크방법	지신	대	사용승인일	2020. 6. 12.
공사시공자 (현장관리인)	정홍표 (주) 흥성건설	경상북도-토목건축공사업-16-0266	㎡	대	대	대	대	용량 1,500인용	지하	대		
*건축물 인증 현황												
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		건축물 구조 현황	내진능력		적용	지하수위	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
							VII-0.2038g		6.L	7.2 m		점검유효기간
변동사항												
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항						

2020. 6. 16	(신축) 사용승인에 의한 신규작성 (건축과-15999/ 20. 06. 12.)										지역: 도시지역	지구: 비행안전제6구역(전술)
2023. 6. 11	법률 제18994호(2023. 6. 11.) 강원특별자치도 설치 - 이하야백 -										- 이하야백 -	

* 표시 항목은 총괄표제부기 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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.



집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2120202330000579	고유번호	5115011000-3-01400016	명칭	강릉역 블루핀	호수/기구수/세대수	522호/0기구/0세대
대지위치	강원특별자치도 강릉시 교동	지번	140-16	도로명주소	강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285 (교동)		

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
주1	9층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
주1	10층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
주1	11층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
주1	12층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
주1	13층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
주1	14층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
주1	15층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.97					
주1	16층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.77					
주1	17층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,018.93					
		- 이하여백 -							

◆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/㎡)]





집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서시) 개정됨 2023. 8. 1. >

건물 ID	2220202330001426	고유번호	5115011000-3-01400016	명칭	강릉역 블루핀	호명칭	1110
대지위치	강원특별자치도 강릉시 교동		지번	140-16	도로명주소	강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285 (교동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	배호			
주	11층	철골철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	22	631227-1*****	배호	강원도 강릉시 임암로91번안길 26 (임암동)	1/1	2020. 10. 21. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	지5~지1	철골철근콘크리트구조	지하주차장	17.68					
주	지5, 1층	철골철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 발전기실, 방제실, MDF 실	0.79					
주	각층	철골철근콘크리트구조	복도, 계단실, 로비, 관리실	8.17					
주	11층	철골철근콘크리트구조	벽체	2.28					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 08월 01일

담당자 : 건축과
전화 : 033-640-5283

강릉시장



※ 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 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

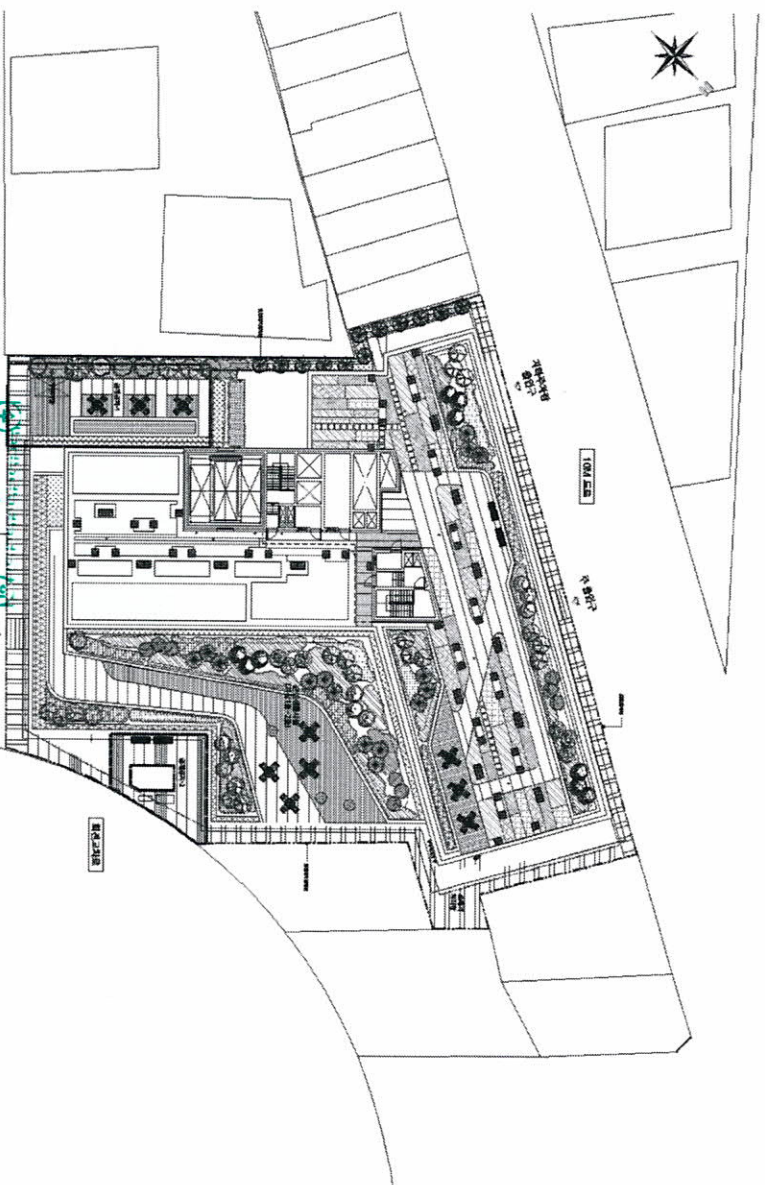
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202330000579	고유번호	5115011000-3-01400016	명칭	강릉역 블루핀	호수/가구수/세대수	522호/0가구/0세대
대지위치	강원특별자치도 강릉시 교동		지번	140-16	도로명주소	강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285 (교동)	



YoungWorld 영월군
영월군 300원

영월군수

영월군수

도면의 종류	배치도0	축척	2024.08.02 G19035821	(수업종차기 인정(현)되지 아니한 증명용기 600
--------	------	----	-------------------------	-----------------------------

2024년08월02일

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

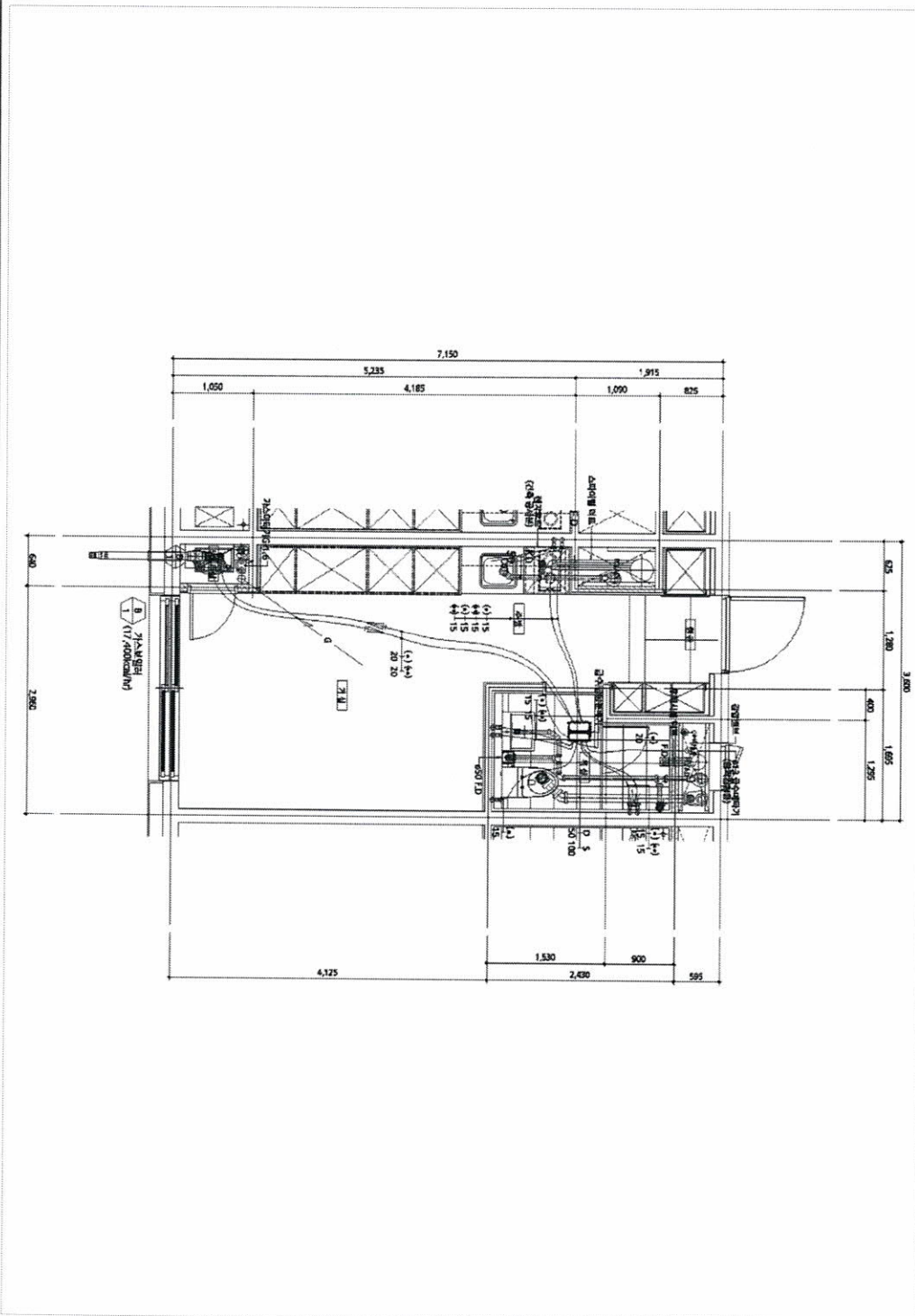
건물ID	2120202330000579	고유번호	5115011000-3-01400016	명칭	도로명주소	호수/가구수/세대수	522호/0가구/0세대
대지위치	강원특별자치도 강릉시 교동		지번	140-16	도로명주소	강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285 (교동)	



도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 500	도면 작성자	양승관 (교우건축사사무소), (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------

건축물현황도

건물ID	2220202330001426	고유번호	5115011000-3-01400016	명칭	강릉역 블루핀	호명칭	1110
대지위치	강원특별자치도 강릉시 교동	지번	140-16	도로명주소	강원특별자치도 강릉시 강릉대로 285 (교동)		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	양승관 (교우건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------------------

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