

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
건명	하정호 소유물건(2025타경501906)
감정서번호	가람 2325-03-13201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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)가람감정평가법인 대전지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:042)223-2700 FAX:042)223-2704

감정평가서 가격심사 인증서

인증서번호 : 2025-01969

심사일자 : 2025-03-20

평가서번호	2325-03-13201	본·지사명	대전지사
평가의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	평가목적	경매
담당평가사	이상원	기준시점	2025-03-18
물건소재지	세종특별자치시 나성동 809 어반아트리움 제1층 제153호 외		
감정평가액	일십칠억팔천육백만원정 (₩1,786,000,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 박영희



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이상원

(인)

(주)가람감정평가법인 대전지사 지사장 이상원

(인)

감정평가액	일십칠억팔천육백만원정(₩1,786,000,000.-)			
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매7계	
소유자 (대상업체명)	하정호 (2025타경501906)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.18	2025.03.18	2025.03.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,786,000,000
		이	하 여 백			
합계					₩1,786,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

문흥기

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 기호(1)은 세종특별자치시 나성동 소재 '나성동행정복지센터' 서측 인근 및 기호(2)는 세종특별자치시 반곡동 소재 '반곡동행정복지센터' 남동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 대전지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	세종특별자치시 나성동 809 (도로명주소 : 세종특별자치시 나성북로 30)		
건물명 및 층·호수	어반아트리움 제1층 제153호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	9,617.3	55,980.16	-3/12
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 평지붕	업무시설 외 6	2019.05.14

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	1 / 153	판매시설(상점)	43.91	62.77	106.68	18.31
합계			43.91	62.77	106.68	18.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지	세종특별자치시 반곡동 862 외 1필지 (도로명주소 : 세종특별자치시 한누리대로 1820)		
건물명 및 층·호수	왕관빌딩 제2층 제213호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	2,954	18,426.0794	-3/6
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	제1종근린생활시설 외 1	2019.12.31

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
2	2 / 213	제2종근린생활시설 (일반음식점)	80.5	80.2098	160.7098	25.7643
합계			80.5	80.2098	160.7098	25.7643

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 18일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 3월 18일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 층, 호, 위치, 면적 등은 귀 제시목록 등을 기준으로 평가하되, 공부 등을 기준으로 재확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건 기호(2)는 기준시점 현재 인근호수(212호)와 일체로 벽체구분없이 이용 중이나, 건축물의 구조상 외벽이 존재하고 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 구획시설이 철거된 것이 일시적인 것으로서 물리적 복원이 가능하다고 판단되는 바, 경매 진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

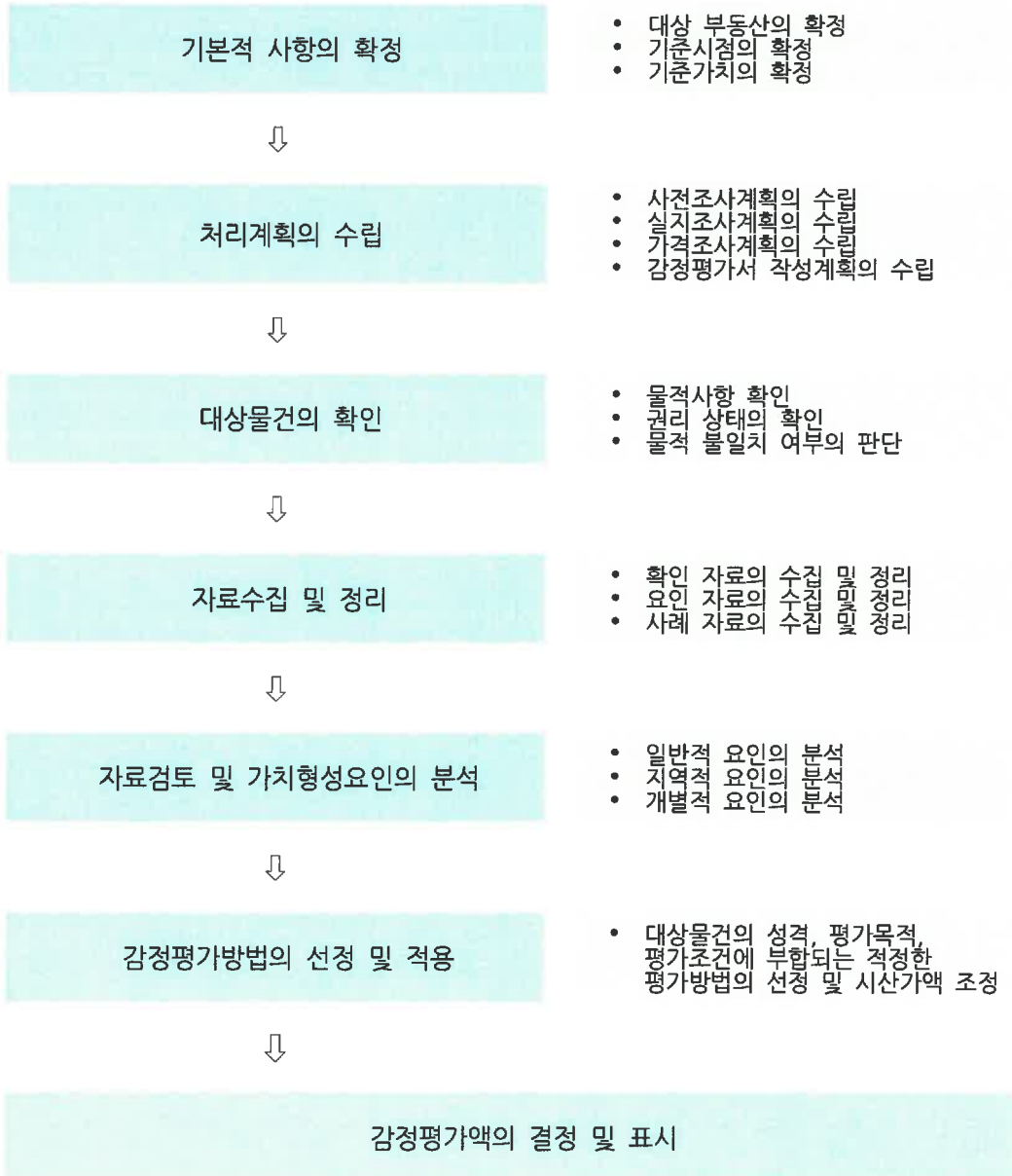
2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

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 법원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무” 등(집합건물 토지, 건물 배분비율표) 기준)하여 “구분건물 감정평가 명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	나성동 809 어반아트리움 1 / 126	상점(소매점)	40.64	1,108,300,000	27,300,000	2022.11.18	2019.05.14
#2	나성동 811 더 센트럴 1 / 184	기타제2종 근린생활시설	21.07	561,000,000	26,600,000	2023.08.09	2018.10.31
#3	나성동 821 세종가로수길 1 / 에이116	상점(소매점)	29.1	743,488,200	25,500,000	2022.05.25	2019.09.18
#4	반곡동 868 행복드림타워 주1동 2 / 205	휴게음식점	47.07	371,254,500	7,890,000	2022.11.07	2022.10.07
#5	반곡동 864 조이프라자 제1동 2 / 208	일반음식점	40.02	288,750,000	7,220,000	2021.07.17	2020.02.10
#6	반곡동 865 시드니블루 6 / 604	사무소	71.82	421,387,000	5,870,000	2023.05.20	2019.09.18

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	나성동 809 여반아트리움 1 / 118	상점(소매점)	39.75	1,042,100,000	26,200,000	2023.02.08 담보	2019.05.14
#ㄴ	나성동 821 세종가로수길 1 / 에이117	상점(소매점)	37.6	946,000,000	25,200,000	2024.11.07 법원경매	2019.09.18
#ㄷ	나성동 811 더 센트럴 1 / 104	기타제2종 근린생활시설	52.67	1,280,000,000	24,300,000	2024.12.12 법원경매	2018.10.31
#ㄹ	반곡동 862 외 왕관빌딩 2 / 206	일반음식점	63.84	542,000,000	8,490,000	2024.02.05 법원경매	2019.12.31
#ㅁ	반곡동 862 외 왕관빌딩 2 / 214	일반음식점	87.4	653,000,000	7,470,000	2023.06.23 공매	2019.12.31
#ㅂ	반곡동 862 외 왕관빌딩 3 / 312-2	학원	44.5786	300,000,000	6,730,000	2024.05.16 담보	2019.12.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1
2	#4

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원)	거래시점 사용승인일
#1	나성동 809 어반아트리움 1 / 126	상점(소매점)	40.64	16.94	1,108,300,000	27,300,000	2022.11.18 2019.05.14
#4	반곡동 868 행복드림타워 주1동 2 / 205	휴게음식점	47.07	15.3921	371,254,500	7,890,000	2022.11.07 2022.10.07

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 기호 1 / 사례기호 #1

본건은 구분건물[판매시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 세종(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
세종 (2022.11.18~2025.03.18)	집합상가	-1.583% (0.98417)	$(1-0.0035*44/92)*(1-0.0018)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0033*77/92) \approx 0.98417$

■ 본건 기호 2 / 사례기호 #4

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 세종(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
세종 (2022.11.07~2025.03.18)	집합상가	-1.624% (0.98376)	$(1-0.0035*55/92)*(1-0.0018)*(1+0.0008)*(1-0.0012)*(1-0.0007)*(1-0.0013)*(1-0.0023)*(1-0.0017)*(1-0.0033)*(1-0.0033*77/92) \approx 0.98376$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 상업용 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용 [본건 기호 2 / 비교사례 #4]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.	0.97
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#1	27,300,000	1.000	0.98417	1.000	26,867,841	43.91	1,179,766,898	1,180,000,000
2	#4	7,890,000	1.000	0.98376	0.970	7,529,010	80.5	606,085,305	606,000,000
합 계							124.41	1,785,852,203	1,786,000,000

구분건물 개별요인 분석표-2

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	건물명 층/호수	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	어반아트리움 1 / 153	43.91	1,180,000,000	비준가액
2	왕관빌딩 2 / 213	80.5	606,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			1,786,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1.	1동의 건물의 표시 세종특별자치시 나성동 [도로명주소] 세종특별자치시 나성북로 30	809 어반아트리움	업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하3층, 지상12층					
					지3층	7,495.54			
					지2층	6,387.04			
					지1층	7,846.82			
					1층	6,389.85			
					2층	5,584.74			
					3층	5,304.24			
					4층	4,995.05			
					5층	4,250.86			
					6층	3,503.74			
					7층	711.18			
					8층	717.74			
					9층	717.74			
					10층	711.18			
11층	711.18								
12층	653.26								
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 1층 153호	43.91	43.91	1,180,000,000	비준가액 (공용면적 62.77㎡ 포함)	
	대지권의 목적인 토지의 표시 : 1. 세종 특별자치시 나성동	809	대	중심상업지역	9,617.3				



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
2.	대지권의 종류 :	862, 863 왕관빌딩	제1종근린생활 시설 및 제2종근린생활 시설	1. 소유권	18.31	18.31	배분내역 토지 : 295,000,000 건물 : 885,000,000	
	대지권의 비율 :			9,617.3	토지 · 건물 토지 : 건물 :			
	1동의 건물의 표시 세종특별자치시 반곡동 [도로명주소] 세종특별자치시 한누리대로 1820			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상6층	2,450.891 2,159.4207 2,447.606 1,681.0709 1,712.86 2,005.6171 1,986.1183 1,996.3771 1,986.1183			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 2층 213호	80.5	80.5	606,000,000	비준가액 (공용면적 80.2098㎡ 포함
	대지권의 목적인 토지의 표시 :	862	대	일반상업지역	1,538			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	특별자치시 반곡동							
	2. 동 소	863	대	일반상업지역	1,416			
	대지권의 종류 :			1, 2. 소유권				
	대지권의 비율 :			1, 2.	25.7643 ----- 2,954	25.7643		
						토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	181,800,000	
						건물 :	424,200,000	
	합 계			이 하	여		₩1,786,000,000	
					백			

구분건물 감정평가 요항표

기호 1

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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

본건 기호(1)은 세종특별자치시 나성동 소재 '나성동행정복지센터' 서측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설 및 아파트단지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하고 있는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 지하 3층 / 지상 12층 건물 내 제1층 제153호로서,
-외벽 : 복합판넬 및 외장 석재붙임 마감 등,
-창호 : 샷시 창호 마감 등임.

4. 이용상태

기호(1) : 판매시설로 이용 중임.

5. 설비내역

급배수 위생설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대지 등고평탄한 부정형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 북측 및 동측, 서측으로 왕복 4차선의 포장도로를 이용 중임.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

나성동 809 : 토지이용계획확인서상 용도지역은 중심상업지역임.(자세한 사항은 '토지이용계획확인서' 참조)

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.



구분건물 감정평가 요항표

기호 2

- | | | | |
|------------------|------------------|------------------------|---------|
| 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

본건 기호(2)는 세종특별자치시 반곡동 소재 '반곡동행정복지센터' 남동측 인근에 위치하며 주위는 각종 근린생활시설 및 아파트단지 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 간선도로 등이 소재하고 있는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 3층 / 지상 6층 건물 내 제2층 제213호로서,
-외벽 : 복합판넬 및 외장 석재붙임 마감 등,
-창호 : 샷시 창호 마감 등임.

4. 이용상태

기호(2) : 근린생활시설로 이용 중임.

5. 설비내역

급배수 위생설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 대지 등고평탄한 2필 일단의 대체로 사다리형에 가까운 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 남측으로 왕복 6차선 및 북측으로 왕복 2차선의 포장도로를 이용 중임.

8. 토지 이용계획 및 제한상태

반곡동 862, 863 : 토지이용계획확인서상 용도지역은 일반상업지역임.(자세한 사항은 '토지이용계획확인서' 참조)

9. 공부와의 차이

'감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 참조바람.

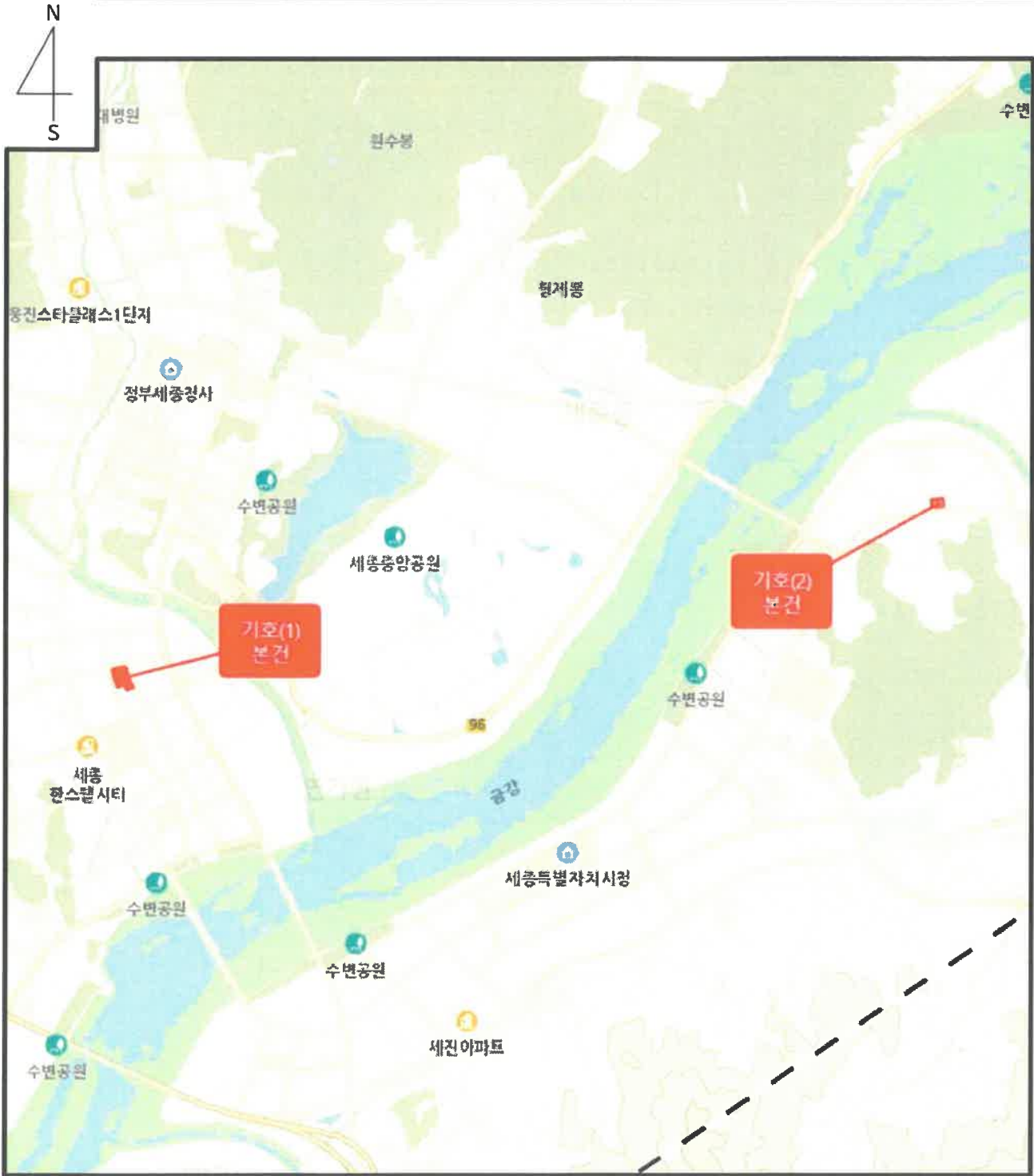
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.



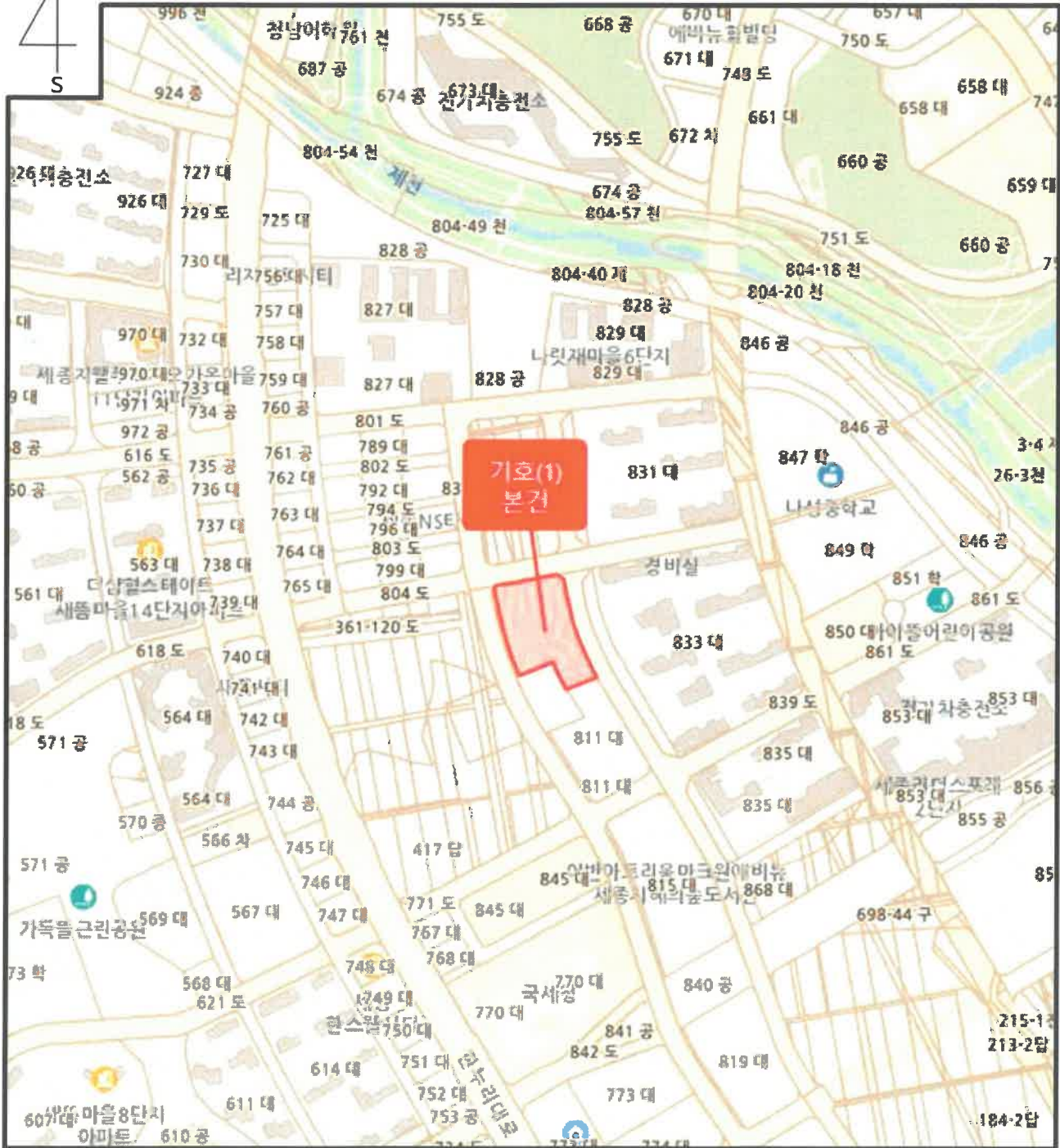
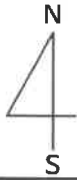
광역 위치도

소재지	세종특별자치시 나성동 809 어반아트리움 제1층 제153호 외
-----	------------------------------------



위 치 도

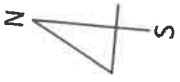
소재지 세종특별자치시 나성동 809 어반아트리움 제1층 제153호



FPB05-4B(1)



호 별 배치도



No scale

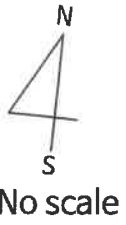
[어반아트리움 제1층]



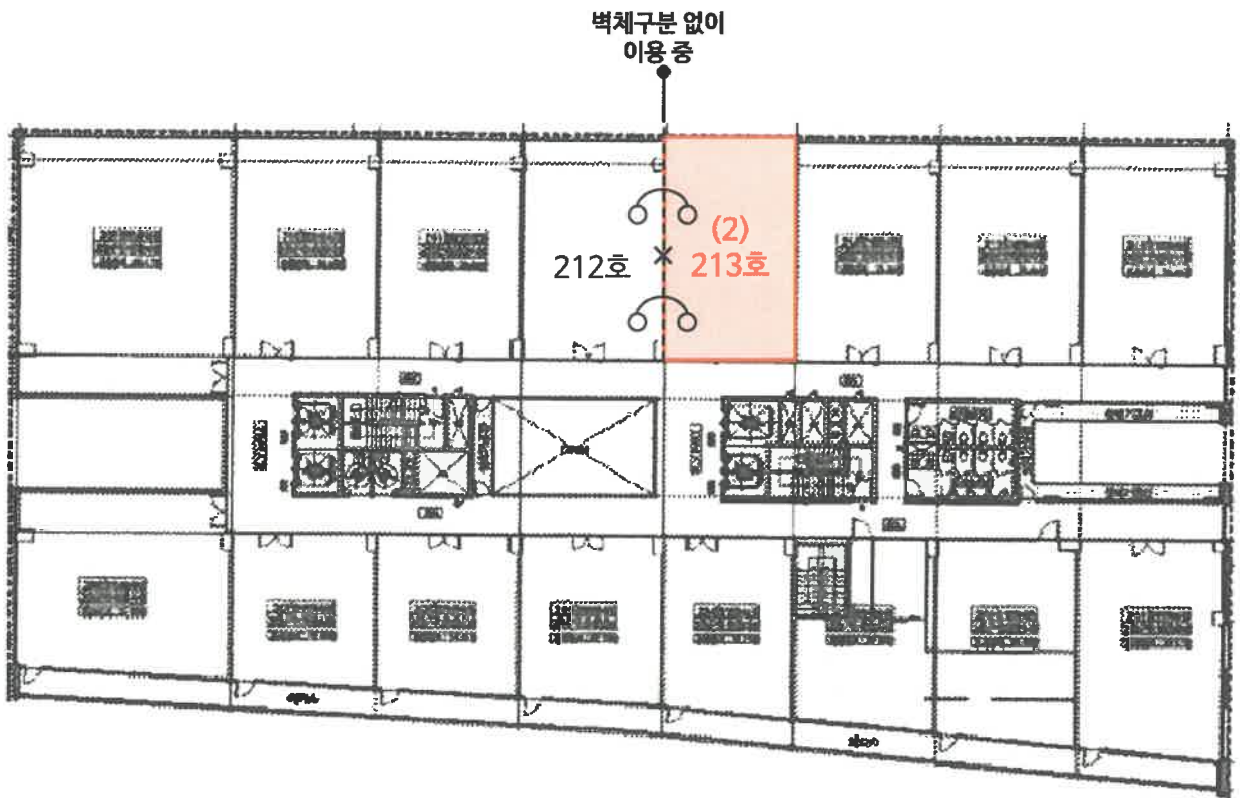
(1) 153호



호 별 배치도



[왕관빌딩 제2층]



사 진 용 지



기호(1) 주변환경



기호(1) 건물 전경



사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 내부



사 진 용 지



기호(2) 주변환경



기호(2) 건물 전경



(주)가람감정평가법인

우)34910 대전광역시 중구 오류로 28,신촌빌딩 2층
E-Mail: kaaram23@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 042)223-2700
FAX: 042)223-2704

문서번호 2325-03-13201
시행일자 2025.03.18
수 신 대전지방법원 사법보좌관 김수경
참 조 경매7계
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.03.11 일자 귀 제 『2025타경501906』호로 의뢰하신 『하정호 소유물건(2025타경501906)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 2325-03-13201
2025.03.18

대전지방법원 사법보좌관 김수경 귀하

일백팔십오만칠천구백원정(₩1,857,900.-)

2025.03.11일자 귀 제『2025타경501906』호로 우리 법인에 의뢰하신『하정호 소유물건(2025타경501906)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩1,419,040	$(1,145,000 + (786,000,000 \times 8/10,000)) \times 0.8 \approx 1,419,040$
실비		
여비	235,200	
토지조사비	-	
물건조사비	20,000	
공부발급비	7,600	
기타실비	8,000	
비		
자료수집비	-	
소계	270,800	
특별용역비	-	
공급가액	1,689,000	1,000원 미만 절사
부가세	168,900	
합계	1,857,900	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩1,857,900	

■ 송금처

농협은행(301-2223-2700-81) 예금주: (주)가람감정평가법인대전지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 2325-03-13201로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 대전지사장

TEL: 042-223-2700 FAX: 042-223-2704

법인 사업자등록번호: 636-85-01881

발급번호 : 202536110007202046

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 13

토지이용계획확인서					처리기간
					1 일
신청인	성명	제미애	주소	대전광역시 중구 오류로 28,	
			전화번호		
신청토지	소재지			지번	면적(m ²)
	세종특별자치시 반곡동			862	1,538.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(집합), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-4012)(집합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호) [이하공란]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input checked="" type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 광로3류(폭 40m~50m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 공동구 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/1200
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 03/ 13 세종특별자치시장					수납증지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원



발급번호 : 202536110007202050

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 03/ 13

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	제미애	주소	대전광역시 중구 오류로 28,	
			전화번호		
신청토지	소재지 세종특별자치시 반곡동		지번	지목	면적(m ²)
			863	대	1,416.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(행정중심복합도시), 광로3류(폭 40m~50m)(광(주)3-4001)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-4012)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	건축사육제한구역(전부제한구역)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 예정지역<신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호) [이하공란]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역 일반상업지역 건축사육제한구역 지구단위계획구역 광로3류(폭 40m~50m) 중로1류(폭 20m~25m) 주차장 근린공원 공동구 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 03/ 13</p> <p style="text-align: center;">세종특별자치시장</p>					<p>축척 1/1200</p> <p>수입증지 붙이는곳</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>수수료 전자결제 민원</p> </div>





문서확인번호 : 1741-8498-7215-8312

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2120193900000634 고유번호 3611010700-3-08090000 명칭 세종특별자치시 나성동 560호/071구/0세대

대지위치 세종특별자치시 나성동 지번 809 도로명주소 세종특별자치시 나성북로 30 (나성동)

※ 대지면적 9,617.3㎡ 연면적 55,980.16㎡ ※ 지역 중심상업지역 외 3 ※지구 중심지미관지구 ※구역 지구단위계획구역

건축면적 7,391.22㎡ 용적률 산정용 연면적 33,602.13㎡ 주구조 철근콘크리트구조 주용도 업무시설 외 6 층수 지하: 3층, 지상: 12층

※건폐율 76.85% ※용적률 349.39% 높이 55.4m 지붕 평지붕 부속건축물 등 ㎡

※조경면적 1,669.71㎡ ※공개공지/공간 면적 961.16㎡ ※건축선 후퇴면적 ㎡ ※건축선 후퇴거리 ㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	6,231.46	주1	1층	철근콘크리트구조	판매시설	5,741.22
주1	지3층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 창고	1,264.08	주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	648.63
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	6,387.04	주1	2층	철근콘크리트구조	판매시설	5,413.76
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	6,331.36	주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	170.98
주1	지1층	철근콘크리트구조	판매시설	1,305.6	주1	3층	철근콘크리트구조	판매시설	4,567.19
주1	지1층	철근콘크리트구조	관리사무실, 창고, 방재실	209.86	주1	3층	철근콘크리트구조	문화및집회시설	737.05

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 13일

세종특별자치시장



담당자: 건축과
전화:

※ 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	세종특별자치시 나성동		명칭	아반아트리움		호수/기구수/세대수	560호/0기구/0세대	
지번	지번 관련 주소	809	도로명주소	세종특별자치시 나성북로 30 (나성동)		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	
건축주	파인아이앤디주식회사	160111-0*****					10대	2대	허가일 2016. 11. 15.
설계자	오성제 에이앤유디자인그룹 건축사사무소(주)	송파구-건축사사무소-597	지주식	537대 19,224.75㎡	대	㎡		※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2017. 2. 17.
			기계식		대	㎡	대	㎡	
공사감리자	이주항 (주)다빈건축사사무소	대전광역시-건축사사무소-249	기계식		대	㎡	대	㎡	사용승인일 2019. 5. 14.
공사시공자 (현장관리인)	이관근 파인건설(주)	서구-토목건축공사업-06-0100	전기차		대	㎡	용량	지하	

인증명	※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	비적용		
			내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
			특수구조 건축물	지하수위		
			기초형식 : [] 지내력기초 [V] 파일기초	미해당	구조설계해석법 : [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류
				G.L		점검유효기간
						2024. 12. 31. ~ 2027. 12. 16.

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	지역 : 예정지역	
2019. 5. 14	신규작성(신축)			지역 : 건축사용제한구역	
2019. 7. 29	표시변경 [401~408, 419~426, 435~448호/판매시설(상점)→ 운동시설(놀이형시설)/건축과-22842(2019. 7. 29.)]	2021. 9. 7	표시변경 : 건축과-27646(2021. 09. 07.) 호에 따라 대지위 치(2-4생활권 CU2-1→나성동809), 대지면적(9,604㎡→9, 617.3㎡)으로 변경	지역 : 도시지역	
2020. 12. 22	셀→의료시설[533-542, 547-568, 570, 628-641, 643, 64			- 이하여백 -	

※ 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장 (표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제4호서시) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	212019390000634	고유번호	3611010700-3-08090000	명칭	여반아트리움	호수/가구수/세대수	560호/0가구/0세대
대지위치	세종특별자치시 나성동		지번	809	도로명주소	세종특별자치시 나성북로 30 (나성동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트구조	운동시설	1,944.4					
주1	4층	철근콘크리트구조	판매시설	1,721.6					
주1	4층	철근콘크리트구조	문화및집회시설	1,329.05					
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설, 교육연구시설, 의료시설, 제1,2종근린생활시설	4,250.86					
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설, 교육연구시설, 의료시설	3,304.14					
주1	6층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	199.6					
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설	711.18					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설	717.74					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설	717.74					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설	711.18					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설	711.18					
주1	12층	철근콘크리트구조	근린생활시설	653.26					
		- 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.



집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제4호의2서시) <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

건물 ID	2120193900000634	고유번호	3611010700-3-08090000	명칭	어반아트리움	호수/기구수/세대수	560호/0기구/0세대
대지위치	세종특별자치시 나성동		지번	809	도로명주소	세종특별자치시 나성북로 30 (나성동)	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021. 11. 2	[용도변경]50.15㎡ 용도변경		
2022. 12. 8	용도변경 : 건축과-33103(2022.12.8.)호에 따라, 의료시설(병원)을 제1종근린생활시설(의원)으로 용도변경[533,534,535,536,537,538,539,547,548,549호]		
2023. 7. 6	[용도변경] 건축과-21011(2023.7.6.)호에 따라 2층 문화및집회시설 170.98㎡을 제2종근린생활시설로 변경, 6층의료시설 199.60㎡을 제1종근린생활시설로 변경		
2025. 3. 10	정기점검(점검기간 : 2024.12.31 까지, 보고일 : 2025.02.13) - 이하야백 -		

297mm X 210mm|백상지(80g/㎡)

◆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 : 1741-8496-9151-6141

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2220193900006535

고유번호

3611010700-3-08090000

명칭

어반아트리움

호명칭

153

대지위치 세종특별자치시 나성동

지번

809

도로명주소

세종특별자치시 나성북로 30 (나성동)

전유부분

소유자 현황

구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	하정호			
주	지상	철근콘크리트구조	판매시설(상점)	43.91	870719-1*****	대전광역시 중구 산성로57번길 51-1, 1층 (산성동)	1/1	2019. 7. 19.	소유권이전
공용부분									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하어백 -				
주	지3,지1,2층	철근콘크리트구조	지하주차장	34.71					
주	지3,지1,2층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, MDF실, 방재실, 부속실, 관리사무실	2.97					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 복도	22.93					
주	지1, 12층	철근콘크리트구조	전망대, 창고	2.16					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 13일

담당자 : 건축과
전화 :

세종특별자치시장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※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.





문서확인번호 : 1741-8496-3400-0361

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2120203900000009	고유번호	3611010100-3-08620000	명칭	영관빌딩	호수/기구수/세대수	134호/071구/0세대
-------	------------------	------	-----------------------	----	------	------------	---------------

대지위치	세종특별자치시 반곡동	지번	862 외 1필지	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 1820 (반곡동)
------	-------------	----	-----------	-------	--------------------------

※ 대지면적	2,954 m ²	인면적	18,426.0794 m ²	※ 지역	일반상업지역	※ 구역	※ 구역
--------	----------------------	-----	----------------------------	------	--------	------	------

건축면적	2,058.0281 m ²	용적률 산정용 연면적	11,368.1617 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	제1종근린생활시설 외1	층수	지하: 3층, 지상: 6층
------	---------------------------	-------------	----------------------------	-----	----------	-----	--------------	----	----------------

※건폐율	69.67 %	※용적률	384.84 %	높이	29.1 m	지붕	철근 콘크리트	부속건축물	등
------	---------	------	----------	----	--------	----	---------	-------	---

※조경면적	m ²	※공개공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m
-------	----------------	-------------	----------------	-----------	----------------	-----------	---

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장, 저수조, 기계실, 전기실	2,450.891	주1	4층	철근콘크리트구조	1,2종근린생활시설(의원, 학원)	1,986.1183
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	2,159.4207	주1	5층	철근콘크리트구조	1,2종근린생활시설(의원, 학원)	1,996.3771
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장, 관리사무실, 주차관리실	2,447.606	주1	6층	철근콘크리트구조	1,2종근린생활시설(의원, 학원)	1,986.1183
주1	1층	철근콘크리트구조	1종근린생활시설(소매점), 1종근린생활시설(휴게음식점)	1,681.0709			- 이하야백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	2종근린생활시설(일반음식점)	1,712.86					
주1	3층	철근콘크리트구조	1,2종근린생활시설(의원, 학원)	2,005.6171					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 13일

세종특별자치시



담당자: 건축과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	세종특별자치시 반곡동		명칭	왕관빌딩	호수/가구수/세대수	134호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 1820 (반곡동)			
862 외 1필지	863	도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승용	승강기	비상용	허가일	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근					
건축주	(주) 무궁화신탁	110111-2*****								허가일	2017. 12. 18.
설계자	김인균 K&J 건축사사무소	16733*****	지주식	148대 6,205.8221㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	직공일	2018. 1. 10.
공사감리자	김인균 K&J 건축사사무소	16733*****	기계식							사용승인일	2019. 12. 31.
공시시공자 (현장관리인)	배정우 최기환 (주)지신종합건설	184511-0*****	전기차								

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	VII-0.239g	
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초([] 파일기초	미해당	종류
				구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	점검유효기간
				G.L -7m	2024. 12. 31. ~ 2027. 11. 20.

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인
2019. 12. 31	신규작성(신축)	2022. 6. 9	호 간 계단실치로 인한 방화구획 변경	제2종근린생활시설			
2020. 1. 31	건축과-2527(2020. 01. 31)호에 의거 3,4,5,6층 73개호실을 제1종근린생활시설(의원) → 제2종근린생활시설(학원)로 표시변경	2023. 2. 3	[표시변경] 건축과-15652(2022. 6. 9.)호에 따라 310호 제1종근린생활시설(의원) → 제2종근린생활시설(학원) 지번변경 : 건축과-2820호에 따라 4-1생활권 C4-7, C4-8 → 반곡동 862, 863으로 변경	- 이하여백 -			
2020. 12. 2	대수선 : 건축과-31997(2020. 12. 2.)호에 따라 106-203						

※ 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.



집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호의2서시) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	21202039000000009	고유번호	3611010100-3-08620000	명칭	왕관빌딩	호수/가구수/세대수	134호/0가구/0세대
대지위치	세종특별자치시 반곡동	지번	862 외 1필지	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 1820 (반곡동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023. 8. 1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024. 2. 2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2025. 1. 2	정기점검(점검기간 : 2024. 12. 31 까지, 보고일 : 2024. 12. 30) - 이하야백 -		

297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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.





문서확인번호 : 1741-8495-6661-8687

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법지 제8호시시) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID 2220203900000034 고유번호 3611010100-3-08620000 명칭 도로명주소 세종특별자치시 한누리대로 1820 (반곡동) 213

대지위치 세종특별자치시 반곡동 지번 862 외 1필지 소유자 현황

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	하정호			
주	지상2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	80.5	870719-1*****	하정호	대전광역시 중구 산성로57번길 51-1, 1층(산성동)	1/1	2020.4.3. 소유권이전
공용부분									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	지하3층~지 하1층	철근콘크리트구조	지하주차장	54.1263					
주	지상1층~지 상6층	철근콘크리트구조	계단실, 방풍실, 연결통로, 복도, 화장 실	18.6516					
주	지하3층~지 하1층	철근콘크리트구조	계단실, E면, 홀, 편의사무실, 주차관리실, 방 제실, 기계실, 발전기실, 첩문, 창고	7.4319					
- 이하여백 -									

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 13일

담당자 : 건축과
전 화 :

세종특별자치시장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조만에 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.

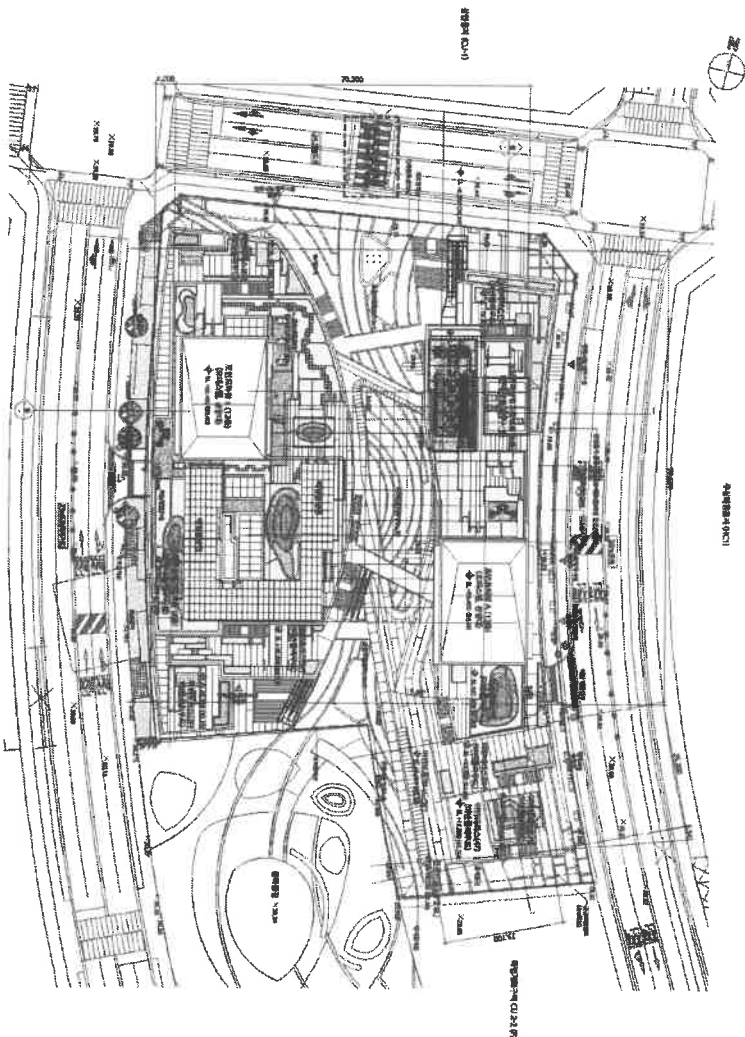
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193900000634	고유번호	3611010700-3-08090000	명칭	어반아트리움	호수/가구수/세대수	560호/0가구/0세대
대지위치	세종특별자치시 나성동		지번	809	도로명주소	세종특별자치시 나성북로 30 (나성동)	



도면의 종류	배치도	축척	1 : 1000	도면 작성자	에이앤유디자인그룹건축사사무소 (시명 또는 인)		
--------	-----	----	----------	--------	---------------------------	--	--



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120193900000634	고유번호	3611010700-3-08090000	명칭	어반이트리움 호수/가구수/세대수	560호/0가구/0세대
대지위치	세종특별자치시 나성동		지번	809	도로명주소	세종특별자치시 나성북로 30 (나성동)



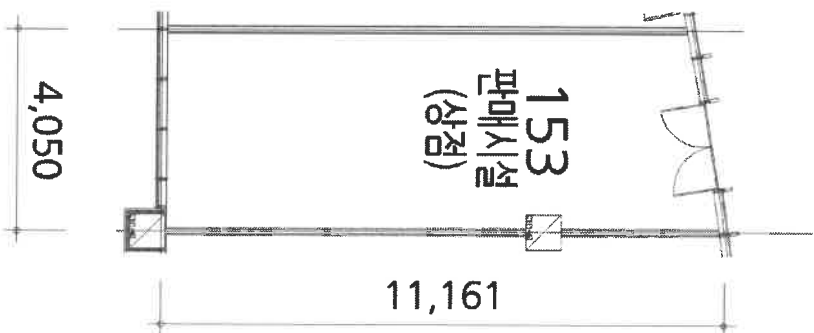
도면의 종류	평면도(층)	축척	1 : 1000	도면 작성자	에이엠유디자인그룹건축사사무소(주) 건축사 오성제 (서명 또는 인)
--------	--------	----	----------	--------	--------------------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220193900006535	고유번호	3611010700-3-08090000	명칭	아반아트리움	호명칭	153
대지위치	세종특별자치시 내성동	지번	809	도로명주소	세종특별자치시 내성북로 30 (내성동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 120	도면 작성자	에이엔유디자인그룹건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------------------

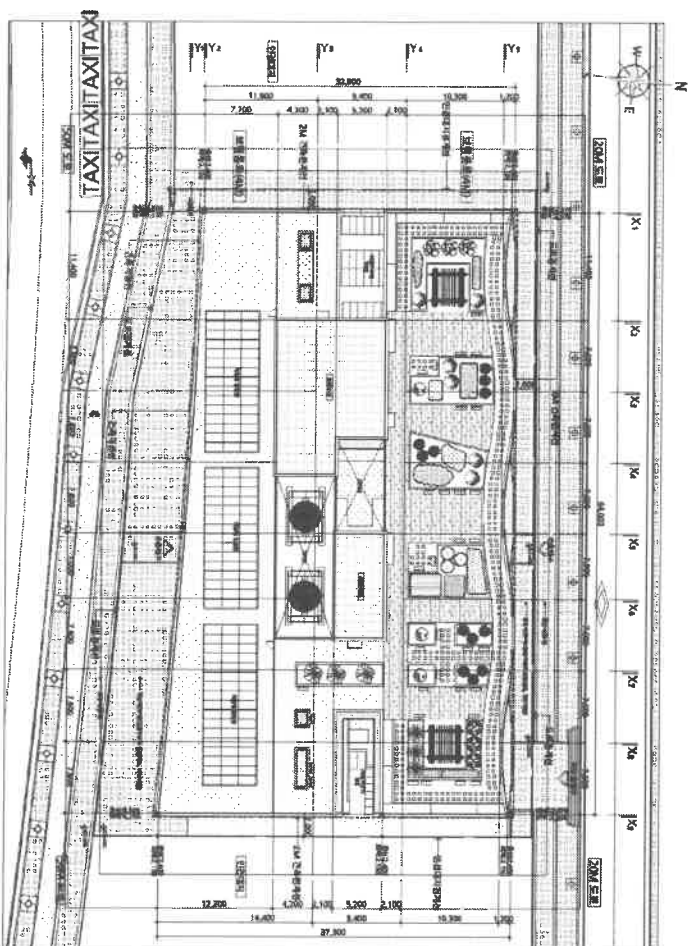
※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120203900000009	고유번호	3611010100-3-08620000	명칭	영관빌딩	호수/가구수/세대수	134호/0가구/0세대
대지위치	세종특별자치시 반곡동		지번	862 외 1필지	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 1820 (반곡동)	



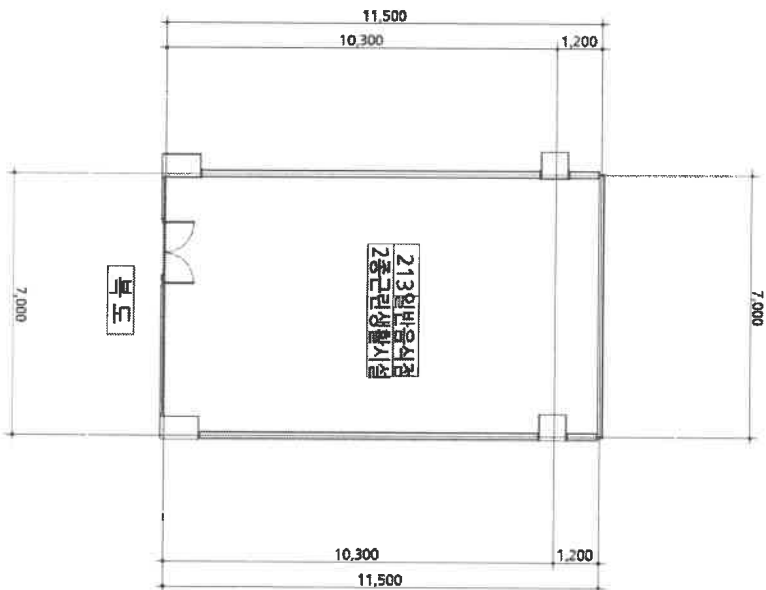
도면의 종류	배치도	축척	1 : 500	도면 작성자	K&J건축사사무소(김인관) (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------------------



건축물현황도

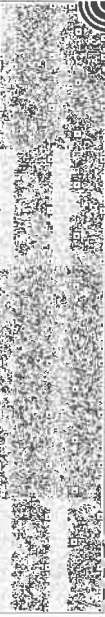
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220203900000034	고유번호	3611010100-3-08620000	명칭	원관빌딩	호명칭	213
대지위치	세종특별자치시 반곡동		지번	862 외 1필지	도로명주소	세종특별자치시 한누리대로 1820 (반곡동)	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	K&I건축사사무소(김인균)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	----------------	-----------

※ 건축물현황도는 단위세대명만도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



297mm×210mm [백건기 (80/㎡)]