

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 채무자 망 이경민의 상속재산의  
파산관재인 변호사 김용걸  
소유물건(2025타경1333)  
의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관  
김금숙  
감정평가서번호: 19-250703-202

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)감정평가법인 태백 총주지사



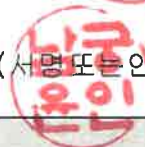
# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
남궁윤

**남궁윤**

(주)감정평가법인 태백 충북지사 지사장 남궁윤 (서명또는인)



감정평가액 **구역칠천팔백만원정 (₩978,000,000.-)**

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸 (2025타경1333)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목적 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025.07.07	2025.07.07	2025.07.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	978,000,000	
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩978,000,000</b>	

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

심사자 : 감정평가사  
김누리

**김누리**



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 충청북도 충주시 연수동 소재 '연수초등학교' 동측 인근에 위치하는 '아토몰' 제2층 제219호 외 2개호로서, 「청주지방법원 충주지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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)

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

## 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.

## 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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

## 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 07일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 07월 07일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 확정

소재지	충청북도 충주시 연수동 1325 (충청북도 충주시 번영대로 211)							
건물명 및 층·호수	아토몰 제2층 제219호 외 2개호							
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	층수(지하/지상)			
	대	2종일주	3,640.6	14,563.61	-2/5			
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		문화및집회시설		2018.02.22	층수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	전기에어컨에 의한 난방설비, 기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등							
일련번호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도		
		전유	공용	합계				
1)	2/219	55.44	48.21	103.65	25.9097	일반음식점		
2)	2/220	55.44	48.21	103.65	25.9097			
3)	2/221	55.44	48.21	103.65	25.9097			
합계		166.32	144.63	310.95	77.7291	-		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

### 가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

### 나. 기타 참고사항

■ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권은 일체성을 가지며 일체로 거래되는 바 토지건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의해 토지건물배분가액을 "구분건물감정평가명세표"에 표기하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

■ 본건 기호(1)~(3)은 기준시점 현재 벽체구분 없이 일체의 근린생활시설로 이용중인 바, 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	연수동 132*	-/2/210	52.08	일반 음식점	경매	2023.05.17	350,000,000
						2018.02.22	(6,720,000)
②	연수동 132*	-/2/208	52.08	골프 연습장	경매	2023.05.17	350,000,000
						2018.02.22	(6,720,000)
③	연수동 132*	-/2/226	55.44	일반 음식점	경매	2023.02.06	292,000,000
						2018.02.22	(5,270,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	연수동 175*	상가/1/103	31.5	제1종근린 생활시설 (소매점)	2024.12.10	213,000,000	등기사항 전부증명서
					2009.12.01	(6,760,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
상업용	전유면적당: 5,000,000원/m <sup>2</sup> ~ 7,000,000/m <sup>2</sup>	인근 부동산

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

#### ■ 충북 충주시

지역통계		충북				충주시	
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	근린상가	46.23%	51.10%	164	54.64%	60.44%	22
	대지	54.53%	61.43%	80	45.68%	61.59%	21
6개월 평균	근린상가	43.98%	48.85%	87	60.51%	57.77%	6
	대지	51.37%	55.07%	35	36.74%	46.10%	9

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	연수동 175*	상가/1/103	31.5	제1종근린 생활시설 (소매점)	2024.12.10	213,000,000	등기사항 전부증명서
					2009.12.01	(6,760,000)	

### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### ■ 일련번호 1)~3)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(충북 충주연수철금, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 자본수익률 산정 (2024.12.10~2025.07.07)

##### 가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2024	4	-0.81
2025	1	-0.7
2025	2	-
2025	3	-

##### 나) 산정

$$(1-0.0081*22/92)*(1-0.0070)*(1-0.0070*91/90)*(1-0.0070*7/90) \approx 0.98352$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2025년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98352).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인 비교

#### ■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 1)~3)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.02	고객 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	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	1.00	1.02	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 및 건물의 규모 및 최고층수 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.85	위치별 효용(동별 및 라인별) 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.884	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	6,760,000	1.000	0.98352	0.884	5,877,358	5,880,000
2)	6,760,000	1.000	0.98352	0.884	5,877,358	5,880,000
3)	6,760,000	1.000	0.98352	0.884	5,877,358	5,880,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	2/219	55.44	25.9097	5,880,000	325,987,200	326,000,000
2)	2/220	55.44	25.9097	5,880,000	325,987,200	326,000,000
3)	2/221	55.44	25.9097	5,880,000	325,987,200	326,000,000
합 계		166.32	77.7291	-	-	978,000,000

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	978,000,000원
----------	--------------

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 안정성과 환가성 등을 고려한 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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	충청북도 충주시 연수동 [도로명주소] 충청북도 충주시 번영대로 211	1325 아토몰	문화 및 집회시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층			326,000,000	사용승인일: 2018.02.22					
				지2층	2,658.35								
				지2층	378.98								
				지2층	72.46								
				지1층	1,340.72								
				지1층	1,255.18								
				1층	1,122.15								
				1층	956.17								
				2층	2,005.04								
				3층	2,036.22								
				4층	683.91								
				5층	2,126.89								
				옥탑1층	101.94								
				1. 동소	1325	대			제2종일반주거지역	3,640.6		326,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
									(내) 철근콘크리트구조 제2층 제219호	55.44	55.44		
			1. 소유권	25.9097									
			----	3,640.6x----	25.9097								
			대지권	3,640.6									
						토지·건물	배분내역						
						토 지 :	97,800,000						
						건 물 :	228,200,000						

# 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		
2				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제220호	55.44	55.44	326,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	25.9097			
				대지권	3,640.6x---	25.9097		
					3,640.6			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 97,800,000 228,200,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제221호	55.44	55.44	326,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	25.9097			
				대지권	3,640.6x---	25.9097		
					3,640.6			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 97,800,000 228,200,000	
합 계				이 하	여 백		₩978,000,000.-	

# 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 충청북도 충주시 연수동 소재 '연수초등학교' 동측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설 및 아파트, 단독주택이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상5층 건물 내 제2층 제219호, 제220호, 제221호로서,

(사용승인일 : 2018.02.22)

- 외벽 : 석재붙임 마감 및 복합판넬 마감 등,
- 내벽 : 인테리어 마감 및 일부 타일 마감 등,
- 바닥 : 포세린타일 마감 및 일부 타일 마감 등,
- 창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

기호(1~3) : 벽체구분 없이 일체의 "근린생활시설"로 이용중임.

## (5) 설비내역

전기에어컨에 의한 냉난방설비, 기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등을 갖춘.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형, 평지로서 "상업용"으로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복 6차선의 아스콘 포장도로, 북측 및 서측으로 폭 약 7미터 내외의 아스콘 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(연수지구), 대로1류(폭 35m~40m)(2024-05-10)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-303)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-370)(접합), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-09-17)(연수초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

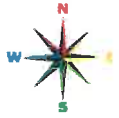
## (9) 공부와의 차이

-

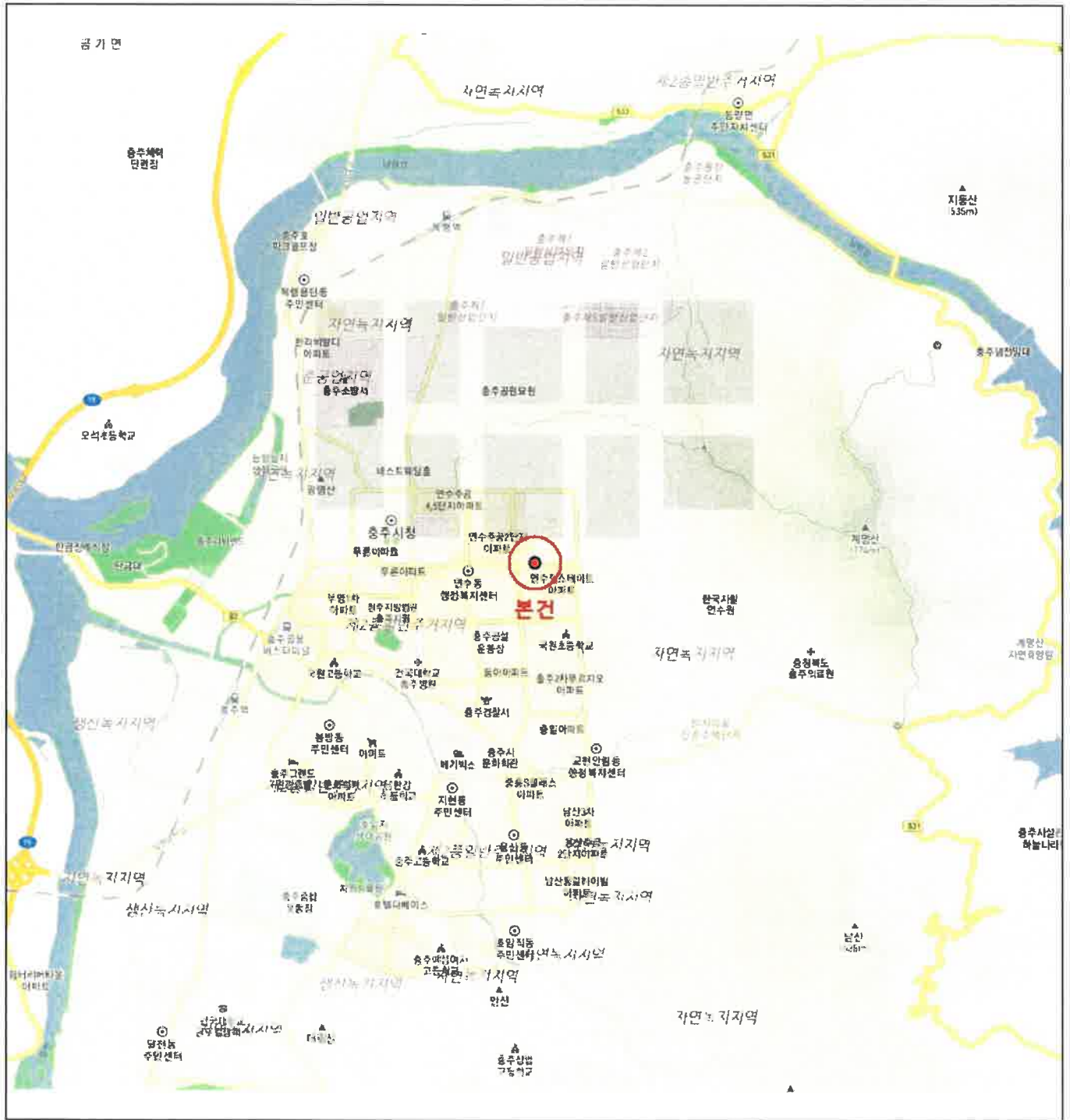
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

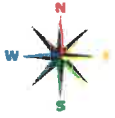
# 광역 위치도



<b>소재지</b>	충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 2층 219호외
------------	--------------------------------



# 위치도

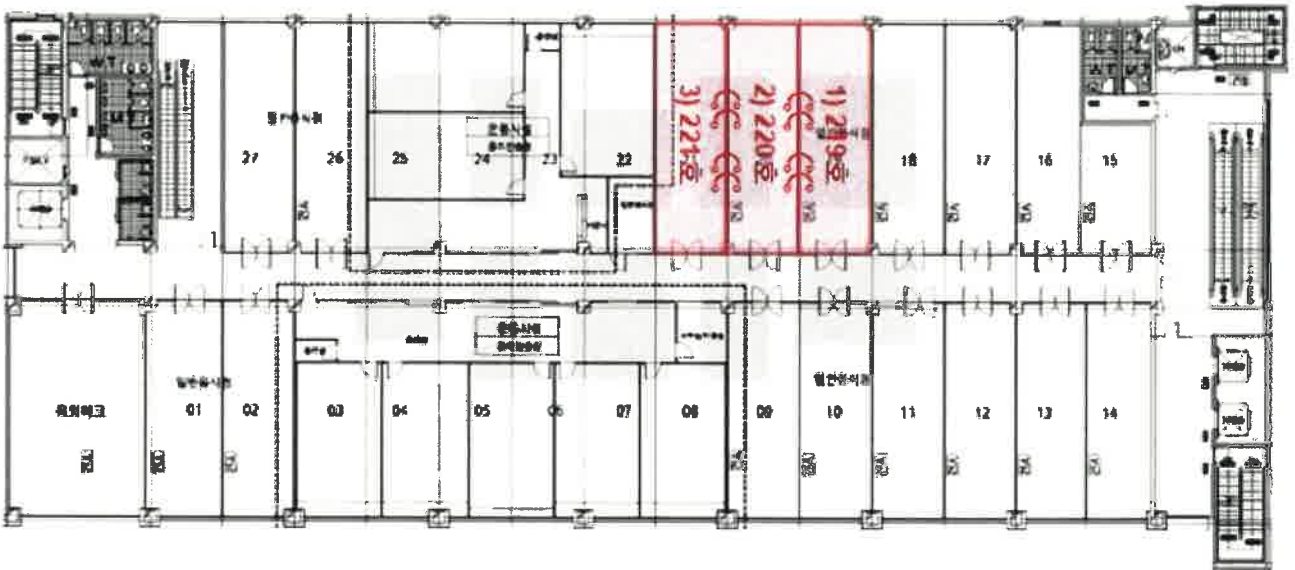


<b>소재지</b>	충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 2층 219호외
------------	--------------------------------



# 건물개황도

## 호별배치도



[본건 : 충청북도 충주시 연수동 1325 아토물 제2층 제219호 외]

# 사 진 용 지



본건 남서측에서 촬영



본건 북서측에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 북동측에서 촬영



본건 북측에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 공동현관



본건 2층 공동복도

# 사 진 용 지



본건 현관



주위환경

# 수수료 청구서

( 전화: 043-239-0500, FAX: 043-239-0502 )

문서번호 : 19-250703-202

수 신 : 청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.07.03 자 귀 제 『 2025타경1333 호로

의뢰하신 『 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 2층 219호외 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	940,160	
실	여 비	361,600
	토지조사비	-
	물건조사비	30,000
	공부발급비	4,000
	기타 실비	8,000
비	소 계	403,600
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,343,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	134,300	
합 계	1,477,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,477,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 351-1135-8535-73(예금주:(주)감정평가법인태백 충북지사)

사업자 : 379-85-01241

(주)감정평가법인 태백 충북지사

지사장 남 공 윤



# 회 보 서

우)28166 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 만수리 530 오송스퀘어 제4층 제401호

TEL. 043-239-0500

FAX. 043-239-0502

문서번호 : 19-250703-202

시행일자 : 2025-07-07

수 신 : 청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

1. 저희 (주)감정평가법인 태백의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.07.03자 귀 제 『2025타경1333』호로 저희 법인에 의뢰하신 『채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸 소유물건(2025타경1333)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 태백 충북지사

지사장 남궁윤



발급번호 : 202543130007393663

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 07/ 03

<b>토지이용계획확인서</b>					처리기간	
					1 일	
신청인	성명		주소			
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	충청북도 충주시 연수동		1325	대	3,640.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(연수지구), 대로1류(폭 35m~40m)(2024-05-10)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-303)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-370)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2020-09-17)(연수초등학교 상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						

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

## 집합건축물대장(표제부, 간)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120182530000202	고유번호	4313011800-3-13250000	명칭	호수기구수/세대수		
				이토물	0호/0기구/0세대		
대지위치	충청북도 충주시 연수동		지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 범암대로 211 (연수동)	
*대지면적	3640.6 m <sup>2</sup>	연면적	14563.61 m <sup>2</sup>	*지역	제2종일반주거지역	*구역	제1종지구단위계획구역 외 2
건축면적	2,183.43 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	8,930.38 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	층수	지하: 2층 지상: 5층
*건폐율	59.97 %	*용적률	245.3 %	높이	40.8 m	지붕	문화및진입시설
*조경면적	365.99 m <sup>2</sup>	*공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	(철근)콘크리트
							부속건축물
							동
							m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지2층	철근콘크리트구조	주거장	2,658.35	주1	지1층	철근콘크리트구조	주거장	1,255.18
주1	지2층	철근콘크리트구조	기계실,전기실	378.98	주1	1층	철근콘크리트구조	휴게음식점	1,122.15
주1	지2층	철근콘크리트구조	물탱크실,트(피트(바닥면적제외))	72.46	주1	1층	철근콘크리트구조	소매점	956.17
주1	지1층	철근콘크리트구조	일반음식점	1,340.72	주1	2층	철근콘크리트구조	일반음식점	1,269.13

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 7월 3일

충주시장



담당자: 전 화:

\*표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제4호의2서식) 개정 2023. 8. 1.>

### 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120182530000202	고유번호	4313011900-3-13250000	명칭	아도물	호수/가구수/세대수	호수/가구/세대
대지위치	충청북도 충주시 연수동	지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 변영대로 211 (연수동)		

#### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.11.1.	대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물관리 현황 여부 기재 정기점검(점검기간: 2023.03.31 까지, 보고일: 2024.10.31) - 이하여백 -		

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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182530000853	고유번호	4313011800-3-13250000	명칭	이도물	호명칭	219
대지위치	충청북도 충주시 연수동			지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 번영대로 211 (연수동)

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이경민			변동일자	변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	일반음식점	55.44	660211-2-*****	이경민	전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동)	1/1	2018.5.11.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	일반음식점	48.21						
-이하야백-										

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2025년 7월 3일

충주시장

담당자:  
전화:



\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



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

## 집합건축물대장(전유부, 간)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182530000852	고유번호	4313011800-3-13250000	명칭	이도물	호명칭	220
대지위치	충청북도 충주시 연수동			지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 번영대로 211 (연수동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주민(별이)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
주	2층	철근콘크리트구조	일반음식점	55.44	이경민	660211-2*****	충청북도 충주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동)	1/1	2018.5.11.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 원소유자만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	일반음식점	48.21	- 이하야백 -					
- 이하야백 -										

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2025년 7월 3일

담당자:  
전화:

충주시장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182530000851	고유번호	4313011800-3-13250000	면적	이도물	호명칭	221
대지위치	충청북도 충주시 연수동			지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 번영대로 211 (연수동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이경민			
주	2층	철근콘크리트구조	일반음식점	55.44	660211-2*****	충청북도 충주시 안산구 고시영5길 10-5 (서신동)	1/1	2018.5.11.	
공용부분					- 이하야백 -		소유권이전		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	각층	철근콘크리트구조	일반음식점	48.21					
					- 이하야백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

충주시장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 7월 3일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

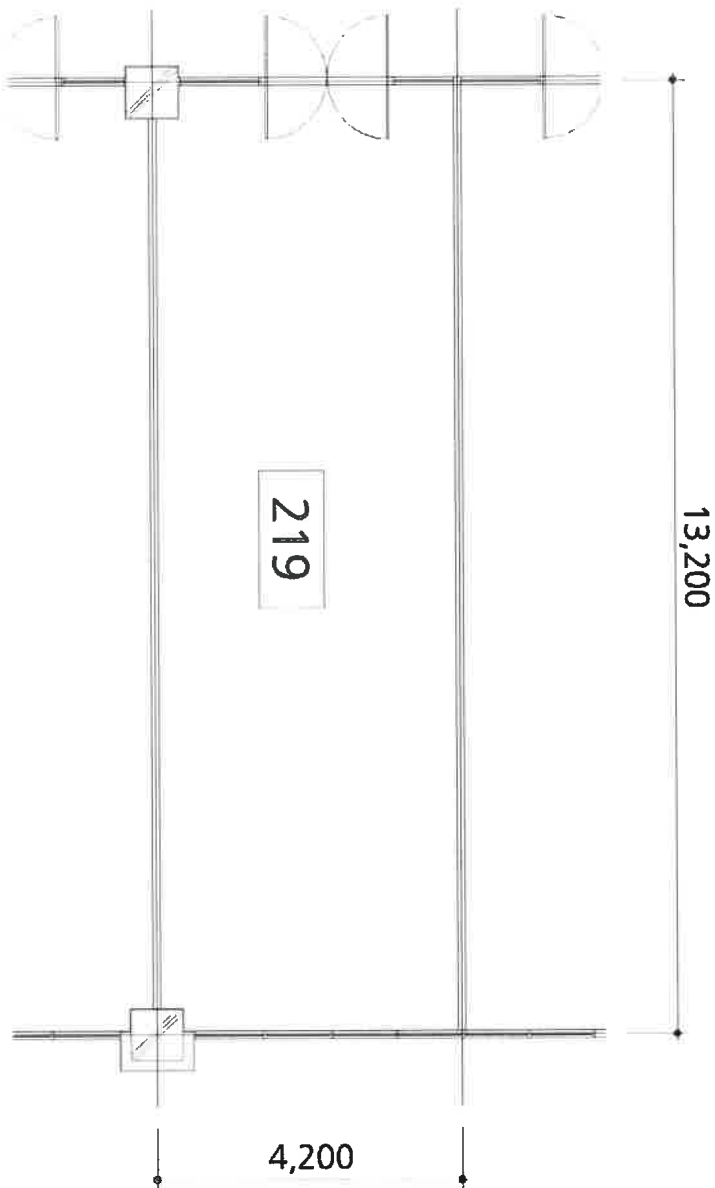




## 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182530000853	고유번호	4313011800-3-13250000	명칭	이도물	호명칭	219
대지위치	충청북도 충주시 연수동	지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 번영대로 211 (연수동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	이승배 후리건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------

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

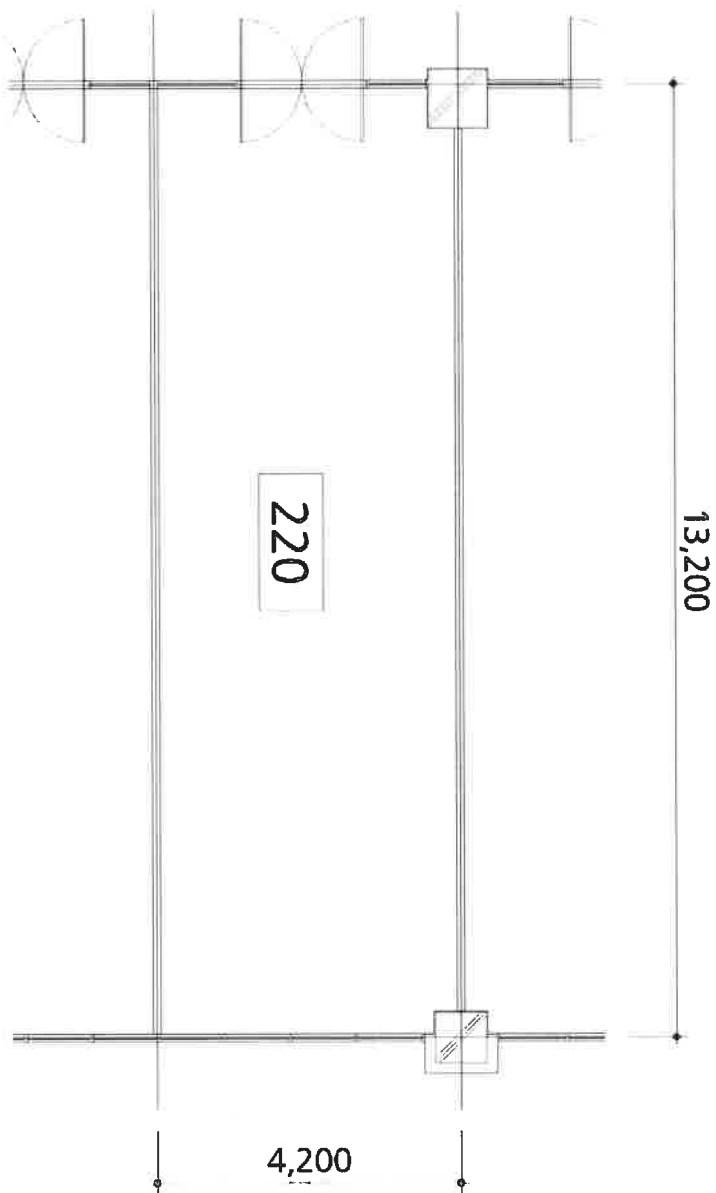


29.7mm×210mm [백상지 (80/m<sup>2</sup>)]

## 건축물현황도

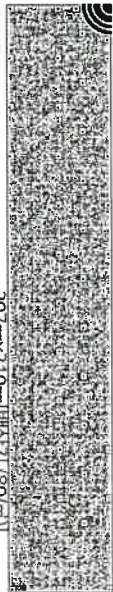
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182530000852	고유번호	4313011800-3-13250000	명칭	이토물	호명칭	220
대지위치	충청북도 충주시 연수동	지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 번영대로 211 (연수동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	이승배 후리건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

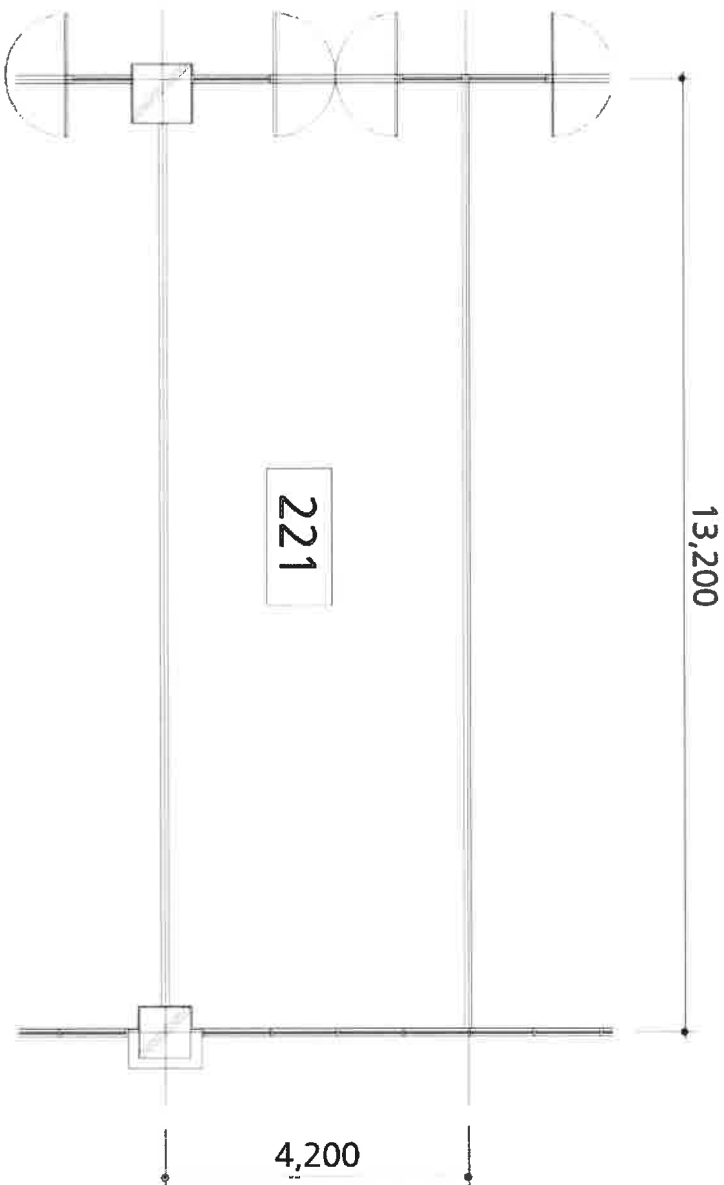
※ 건축물현황도는 단위세대명면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.



## 건축물 현황도

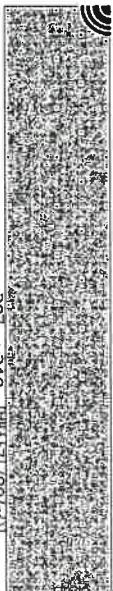
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220182530000851	고유번호	4313011800-3-13250000	명칭	이도물	호명칭	221
대지위치	충청북도 충주시 연수동	지번	1325	도로명주소	충청북도 충주시 번영대로 211 (연수동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 100	도면 작성자	이승배 후리건축사사무소	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	--------------	-----------

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





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1511-2018-004116

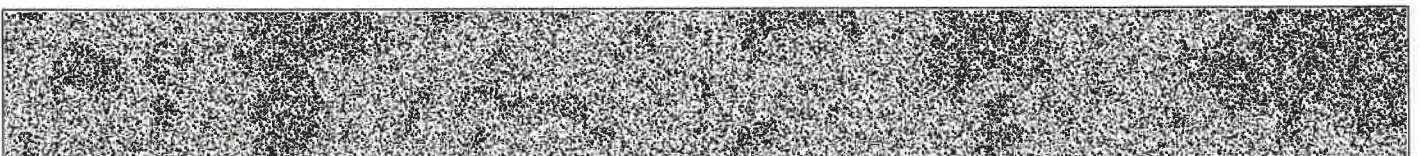


[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제219호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년3월22일	충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 [도로명주소] 충청북도 충주시 번영대로 211	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 문화 및 집회시설 지2층 2658.35㎡ 지2층 378.98㎡ 지2층 72.46㎡ 지1층 1340.72㎡ 지1층 1255.18㎡ 1층 1122.15㎡ 1층 956.17㎡ 2층 2005.04㎡ 3층 2036.22㎡ 4층 683.91㎡ 5층 2126.89㎡ 옥탑1층 101.94㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 충청북도 충주시 연수동 1325	대	3640.6㎡	2018년3월22일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년3월22일	제2층 제219호	철근콘크리트구조 55.44㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 151202KYH0120507W010180031000004140900011608001112

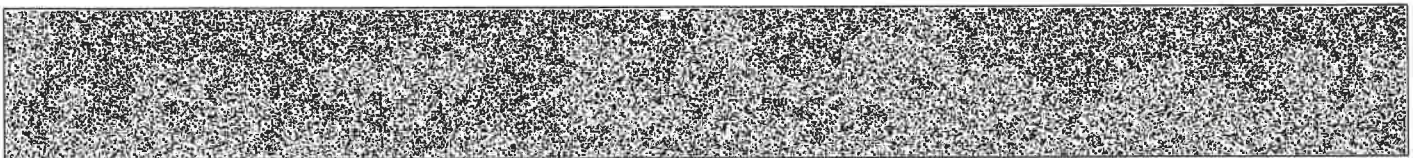
발급확인번호 AAOF-RIPI-1168

발행일 2025/07/03

[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제219호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3640.6분의 25.9097	2018년3월14일 대지권 2018년3월22일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년3월22일 제14069호		소유자 유한회사신유개발 210114-0096012 충청북도 충주시 형설로 98, 2층(용산동,무릉빌딩)
2	소유권이전	2018년3월22일 제14070호	2018년3월21일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동,해성2빌딩)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2018-1594호</del>
3	소유권이전	2018년5월4일 제21695호	2018년5월4일 신탁재산의귀속	소유자 유한회사신유개발 210114-0096012 충청북도 충주시 번영대로 211, 3층 (연수동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2018년5월11일 제22502호	2018년5월9일 매매	소유자 이경민 660211-***** 전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동) 거래가액 금323,381,500원
5	가압류	2023년5월16일 제14030호	2023년5월16일 진주지방법원의 가압류결정(202 3카단11524)	청구금액 금318,537,142원 채권자 주식회사전북은행 210111-0000043 전라북도 전주시 덕진구 백제대로 566 (금암동) (여신관리부)
6	가압류	2023년6월2일 제16648호	2023년6월2일 청주지방법원의 가압류	청구금액 금37,083,348 원 채권자 충북신용보증재단 154722-0001128 충청북도 청주시 흥덕구 풍산로 50, 5층

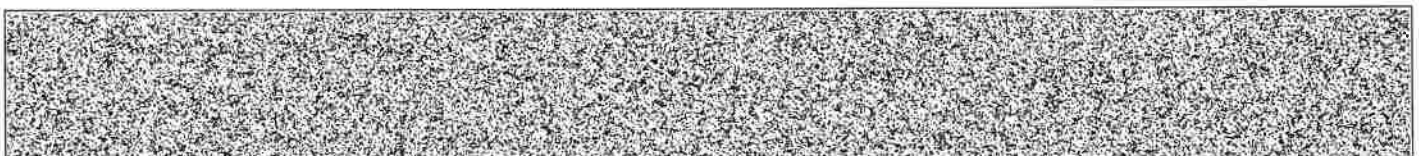


[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제219호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2023카단51439)	(가경동, 충청북도중소기업종합지원센터) (충주시점)
7	<del>임의경매개시결정</del>	2023년6월14일 <del>제18391호</del>	2023년6월14일 <del>청주지방법원</del> <del>충주지원의</del> <del>임의경매개시결정(2023타경32432)</del>	채권자 <del>충북원예농업협동조합</del> 151136-0000118 <del>충주시 번영대로 225,</del> <del>충북원예농업협동조합(연수동)</del>
8	압류	2023년6월15일 제18550호	2023년6월15일 압류(체납징세과-티16980)	권리자 국 처분청 충주세무서장
9	압류	2023년8월3일 제24542호	2023년8월3일 압류(징수과-7082)	권리자 충주시 3312
10	파산선고	2023년9월26일 제30445호	2023년9월12일 청주지방법원의 파산선고(2023하단50333)	
11	7번임의경매개시결정 정등기말소	2025년5월19일 제2403352호	2025년5월16일 취하	
12	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3223093호	2025년6월25일 청산을위한형식 적경매개시결정 (2025타경1333)	채권자 채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸 충주시 서원구 산남로62번길 31, 303-305호 (산남동, 원흥법조빌딩)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년5월11일 제22505호	2018년5월11일 설정계약	채권최고액 금732,000,000원 채무자 이경민 전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동) 근저당권자 충북원예농업협동조합 151136-0000118 충청북도 충주시 번영대로 225 (연수동)



[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제219호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				공동담보 건물 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제220호 건물 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제221호

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 충주지방법원 충주지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 7월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

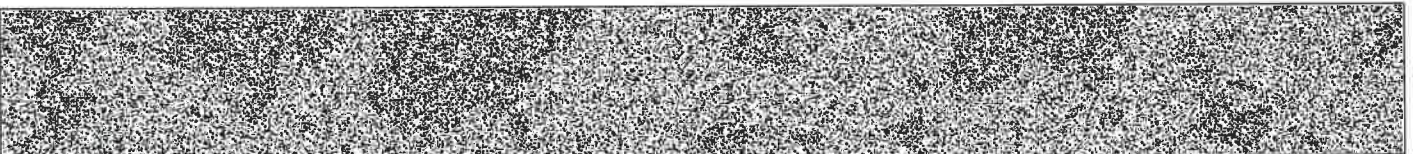
전산운영책임관



\* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 151202KYH0120507W010180031000004140900041608001112

발급확인번호 AAOF-RIPI-1168

발행일 2025/07/03

# 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 1511-2018-004116

[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제219호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이경민 (소유자)	660211-*****	단독소유	전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2023년5월16일 제14030호	청구금액 금318,537,142원 채권자 주식회사전북은행	이경민
6	가압류	2023년6월2일 제16648호	청구금액 금37,083,348 원 채권자 충북신용보증재단	이경민
8	압류	2023년6월15일 제18550호	권리자 국	이경민
9	압류	2023년8월3일 제24542호	권리자 충주시	이경민
12	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3223093호	채권자 채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸	이경민

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년5월11일 제22505호	채권최고액 금732,000,000원 근저당권자 충북원예농업협동조합	이경민

## [ 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.

출력일시 : 2025년 7월 3일 오후 2시9분8초



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1511-2018-004117

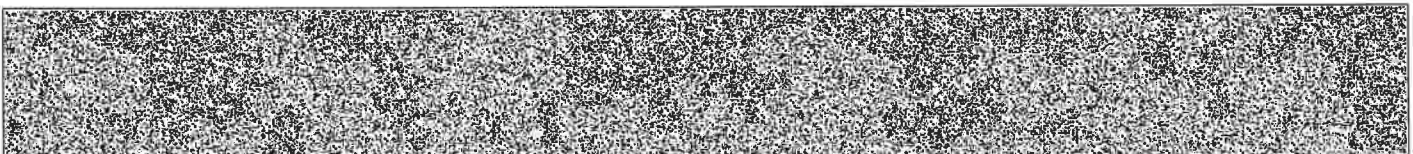


[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제220호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2018년3월22일	충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 [도로명주소] 충청북도 충주시 번영대로 211	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 문화 및 집회시설 지2층 2658.35㎡ 지2층 378.98㎡ 지2층 72.46㎡ 지1층 1340.72㎡ 지1층 1255.18㎡ 1층 1122.15㎡ 1층 956.17㎡ 2층 2005.04㎡ 3층 2036.22㎡ 4층 683.91㎡ 5층 2126.89㎡ 옥탑1층 101.94㎡		
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )					
표시번호	소재지번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 충청북도 충주시 연수동 1325		대	3640.6㎡	2018년3월22일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년3월22일	제2층 제220호	철근콘크리트구조 55.44㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 151202KBD01205070010180031000004140900011709001112

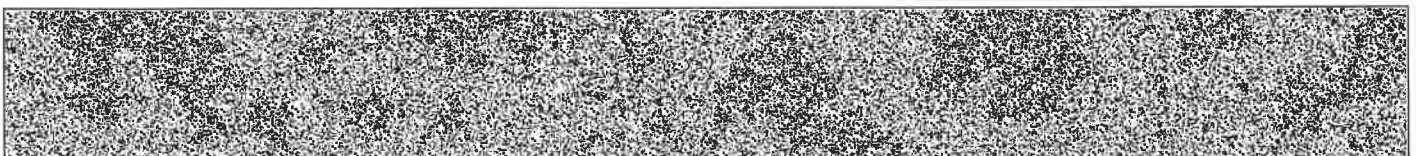
발급확인번호 AAOF-RIPK-1176

발행일 2025/07/03

[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제220호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3640.6분의 25.9097	2018년3월14일 대지권 2018년3월22일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년3월22일 제14069호		소유자 유한회사신유개발 210114-0096012 충청북도 충주시 형설로 98, 2층(용산동,무릉빌딩)
2	소유권이전	2018년3월22일 제14070호	2018년3월21일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동,해성2빌딩)
	신탁			<del>신탁원부 제2018-1595호</del>
3	소유권이전	2018년5월4일 제21691호	2018년5월2일 신탁재산의귀속	소유자 유한회사신유개발 210114-0096012 충청북도 충주시 번영대로 211, 3층 (연수동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2018년5월11일 제22503호	2018년5월9일 매매	소유자 이경민 660211-***** 전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동) 거래가액 금323,381,500원
5	가압류	2023년5월16일 제14030호	2023년5월16일 전주지방법원의 가압류결정(202 3카단11524)	청구금액 금318,537,142원 채권자 주식회사전북은행 210111-0000043 전라북도 전주시 덕진구 백제대로 566 (금암동) (여신관리부)
6	가압류	2023년6월2일 제16648호	2023년6월2일 청주지방법원의 가압류	청구금액 금37,083,348 원 채권자 충북신용보증재단 154722-0001128 충청북도 청주시 흥덕구 풍산로 50, 5층

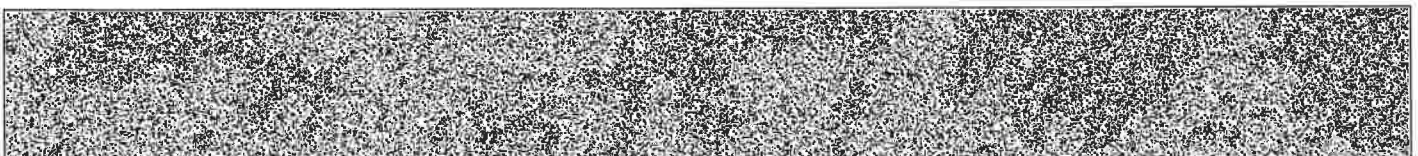


[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제220호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2023카단51439)	(가경동, 충청북도중소기업종합지원센터) (충주시점)
7	임의경매개시결정	2023년6월14일 제18391호	2023년6월14일 <del>청주지방법원</del> <del>충주지원의</del> 임의경매개시결정(2023타경32432)	채권자 <del>충북원예농업협동조합</del> 151136-0000118 <del>충주시 변영대로 225,</del> <del>충북원예농업협동조합(연수동)</del>
8	압류	2023년6월15일 제18548호	2023년6월15일 압류(채납징세과-티16979)	권리자 국 처분청 충주세무서장
9	압류	2023년8월3일 제24543호	2023년8월3일 압류(징수과-7082)	권리자 충주시 3312
10	파산선고	2023년9월26일 제30445호	2023년9월12일 청주지방법원의 파산선고(2023하단50333)	
11	7번임의경매개시결정 정등기말소	2025년5월19일 제2403352호	2025년5월16일 취하	
12	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3223093호	2025년6월25일 청산을위한형식 적경매개시결정 (2025타경1333)	채권자 채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸 충주시 서원구 산남로62번길 31, 303-305호 (산남동, 원흥법조빌딩)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년5월11일 제22505호	2018년5월11일 설정계약	채권최고액 금732,000,000원 채무자 이경민 전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동) 근저당권자 충북원예농업협동조합 151136-0000118 충청북도 충주시 변영대로 225 (연수동)



[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제220호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				공동담보 건물 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제219호 건물 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제221호

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 충주지방법원 충주지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 7월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

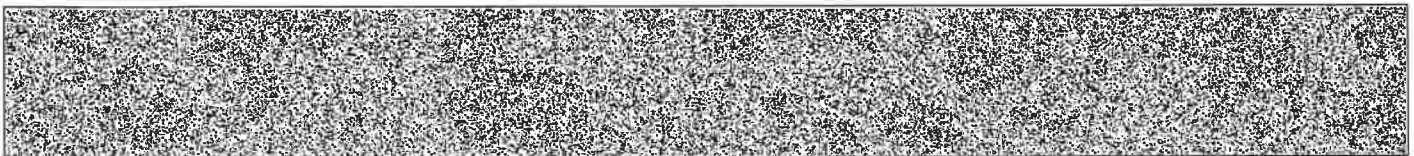
전산운영책임관



\* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 151202KBD01205070010180031000004140900041709001112

발급확인번호 AAOF-RIPK-1176

발행일 2025/07/03

# 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 1511-2018-004117

[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아톰플 제2층 제220호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이경민 (소유자)	660211-*****	단독소유	전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2023년5월16일 제14030호	청구금액 금318,537,142원 채권자 주식회사전북은행	이경민
6	가압류	2023년6월2일 제16648호	청구금액 금37,083,348 원 채권자 충북신용보증재단	이경민
8	압류	2023년6월15일 제18548호	권리자 국	이경민
9	압류	2023년8월3일 제24543호	권리자 충주시	이경민
12	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3223093호	채권자 채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸	이경민

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년5월11일 제22505호	채권최고액 금732,000,000원 근저당권자 충북원예농업협동조합	이경민

## [ 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.

출력일시 : 2025년 7월 3일 오후 2시9분9초



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1511-2018-004118

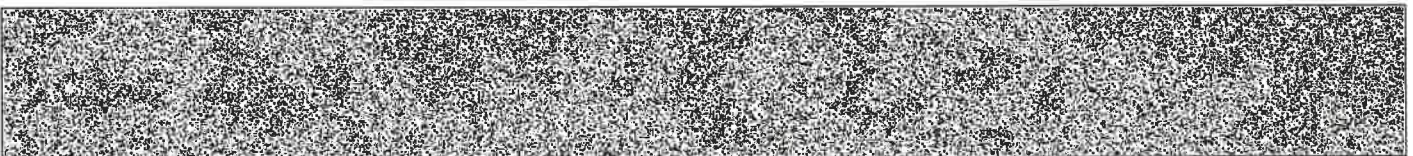


[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제221호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2018년3월22일	충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 [도로명주소] 충청북도 충주시 번영대로 211	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 문화 및 집회시설 지2층 2658.35㎡ 지2층 378.98㎡ 지2층 72.46㎡ 지1층 1340.72㎡ 지1층 1255.18㎡ 1층 1122.15㎡ 1층 956.17㎡ 2층 2005.04㎡ 3층 2036.22㎡ 4층 683.91㎡ 5층 2126.89㎡ 옥탑1층 101.94㎡		
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 충청북도 충주시 연수동 1325		대	3640.6㎡	2018년3월22일 등기

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년3월22일	제2층 제221호	철근콘크리트구조 55.44㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 151202CCS01205071010180031000004140900011807001112

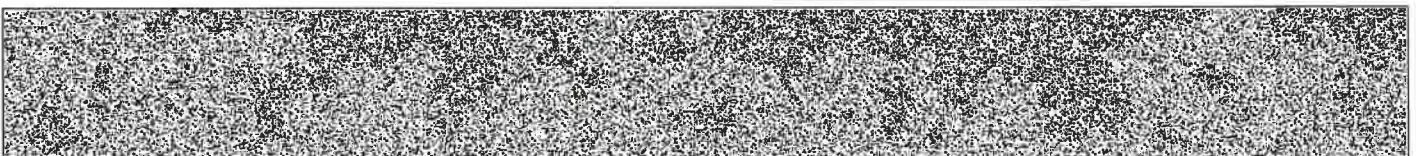
발급확인번호 AAOF-RIPJ-1185

발행일 2025/07/03

[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아톰빌 제2층 제221호

( 대지권의 표시 )			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3640.6분의 25.9097	2018년3월14일 대지권 2018년3월22일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년3월22일 제14069호		소유자 유한회사신유개발 210114-0096012 충청북도 충주시 형설로 98, 2층(용산동, 무릉빌딩)
2	소유권이전	2018년3월22일 제14070호	2018년3월21일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동, 해성2빌딩)
	신탁			<del>신탁원부 제2018-1596호</del>
3	소유권이전	2018년5월4일 제21692호	2018년5월2일 신탁재산의귀속	소유자 유한회사신유개발 210114-0096012 충청북도 충주시 번영대로 211, 3층 (연수동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2018년5월11일 제22504호	2018년5월9일 매매	소유자 이정민 660211-***** 전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동) 거래가액 금323,381,500원
5	가압류	2023년5월16일 제14030호	2023년5월16일 전주지방법원의 가압류결정(202 3카단11524)	청구금액 금318,537,142원 채권자 주식회사전북은행 210111-0000043 전라북도 전주시 덕진구 백제대로 566 (금암동) (여신관리부)
6	가압류	2023년6월2일 제16648호	2023년6월2일 청주지방법원의 가압류	청구금액 금37,083,348 원 채권자 충북신용보증재단 154722-0001128 충청북도 청주시 흥덕구 풍산로 50, 5층

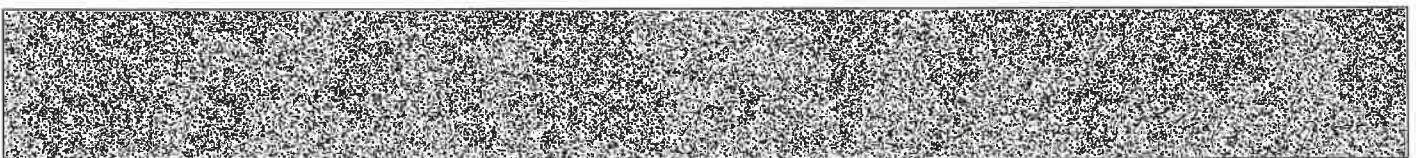


[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제221호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2023카단51439)	(가경동, 충청북도중소기업종합지원센터) (충주시점)
7	임의경매개시결정	2023년6월14일 제18391호	2023년6월14일 청주지방법원 충주지원의 임의경매개시결정(2023타경32432)	채권자 충북원예농업협동조합 151136-0000118 충주시 번영대로 225, 충북원예농업협동조합(연수동)
8	압류	2023년6월15일 제18551호	2023년6월15일 압류(채납정세과-티17002)	권리자 국 처분청 충주세무서장
9	압류	2023년8월3일 제24544호	2023년8월3일 압류(징수과-7082)	권리자 충주시 3312
10	파산선고	2023년9월26일 제30445호	2023년9월12일 청주지방법원의 파산선고(2023하단50333)	
11	7번임의경매개시결정등기말소	2025년5월19일 제2403352호	2025년5월16일 취하	
12	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3223093호	2025년6월25일 청산을위한형식적경매개시결정(2025타경1333)	채권자 채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용걸 충주시 서원구 산남로62번길 31, 303-305호 (산남동, 원흥법조빌딩)

**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년5월11일 제22505호	2018년5월11일 설정계약	채권최고액 금732,000,000원 채무자 이경민 전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동) 근저당권자 충북원예농업협동조합 151136-0000118 충청북도 충주시 번영대로 225 (연수동)



[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제221호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				공동담보 건물 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제219호 건물 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제220호

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 충주지방법원 충주지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 7월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

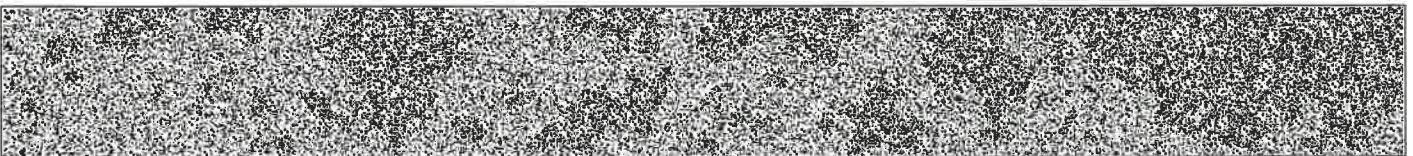
전산운영책임관



- \* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 151202CCS01205071010180031000004140900041807001112

발급확인번호 AAOF-RIPJ-1185

발행일 2025/07/03

# 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 1511-2018-004118

[집합건물] 충청북도 충주시 연수동 1325 아토몰 제2층 제221호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이경민 (소유자)	660211-*****	단독소유	전라북도 전주시 완산구 고사평5길 10-5 (서신동)	4

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	가압류	2023년5월16일 제14030호	청구금액 금318,537,142원 채권자 주식회사전북은행	이경민
6	가압류	2023년6월2일 제16648호	청구금액 금37,083,348 원 채권자 충북신용보증재단	이경민
8	압류	2023년6월15일 제18551호	권리자 국	이경민
9	압류	2023년8월3일 제24544호	권리자 충주시	이경민
12	임의경매개시결정	2025년6월25일 제3223093호	채권자 채무자 망 이경민의 상속재산의 파산관재인 변호사 김용길	이경민

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2018년5월11일 제22505호	채권최고액 금732,000,000원 근저당권자 충북원예농업협동조합	이경민

## [ 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.

출력일시 : 2025년 7월 3일 오후 2시9분7초