

APPRAISAL REPORT

: (2024 2782)

:

: R240702-3002

)

, (), () (

()

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
홍성주



(주)통일감정평가법인 경기남부지사 지사장 홍성주



감정평가액	팔억삼천삼백만원정 (₩833,000,000.-)		
의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 조인수	감정평가 목적	법원경매
제출처	수원지방법원 평택지원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사 네이처코어 (2024타경2782)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2024.07.02	2024.07.02 ~ 2024.07.02
			작성일
			2024.07.05

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물		1개	구분건물	1개	-	833,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩833,000,000

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

심사자 : 감정평가사
이인수



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 평택시 진위면 갈곶리 소재 "갈곶초등학교" 남서측 인근에 위치하는 평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호(전유면적 : 222.9775㎡)이며, 수원지방법원 평택지원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 감정평가방법

1)본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

2)본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2024년 07월 02일을 기준합니다.

4. 대상물건의 개요

소재지	경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2			
건물명	평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호			
용도	기타공장	사용승인일	2020.02.27.	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	222.9775	215.2303	438.2078	69.8438

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타참고사항

- 1)구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여(구분건물)감정평가명세표에 기재하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 2)본건 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 확인하였는바, 경매진행 시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.

2. 거래사례의 선정

1)인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유면적(㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점	비고
				대지권			사용승인일	
#1	진위면 갈곶리 ○○○-○	평택진위 스마트큐브 지식산업 센터	○층/ ○○○호	222.9775	807,846	3,622,990	2021.08.18.	-
				69.8438			2020.02.27.	
#2	진위면 갈곶리 ○○○-○	평택진위 스마트큐브 지식산업 센터	○층/ ○○○호	99.6975	361,361	3,624,570	2022.08.30.	-
				31.2285			2020.02.27.	
#3	진위면 갈곶리 ○○○-○	평택진위 스마트큐브 지식산업 센터	○층/ ○○○호	99.6975	331,920	3,329,270	2022.06.22.	-
				31.2285			2020.02.27.	
#4	진위면 갈곶리 ○○○-○	평택진위 스마트큐브 지식산업 센터	○층/ ○○○호	222.9775	807,846	3,622,990	2021.10.20.	본건 매매 사례
				69.8438			2020.02.27.	

2)비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 **적정한 실거래가**로 판단됩니다.(거래사례 #1 선정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적정한 실거래로 판단됩니다.(1,000)

4. 시점수정

가. 자본수익률 : 집합상가(경기)

(출처 : 한국부동산원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	-	-	0.78	0.53
2022년	0.49	0.46	0.47	0.15
2023년	-0.07	0.01	-0.04	0.22
2024년	0.36	0.36 (2024년 01분기)	-	-

나. 시점수정치

구분	기간	계산식	시점수정치
기호(1)	2021.08.18. ~ 2024.07.02.	$(1+0.0078*44/92)*(1+0.0053)*(1+0.0049)*$ $(1+0.0046)*(1+0.0047)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*$ $(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*$ $(1+0.0036*93/91) \approx 1.03369$	1.03369

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례 (#1)	대상 (1)	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등합니다.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등합니다.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계 치		1.000	<u>1.000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 부동산	3,700,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가사례

선 례	소재지 (평택시)	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
#5	진위면 갈곶리 ○○○-○	평택진위 스마트큐브 지식산업 센터	○층/ ○○○호	114.4806	440,000	3,843,440	2024.04.30.	법원 경매
							2020.02.27.	
본건 전례		기호(1) : 623,000,000원 (2,794,000원/㎡)				2020.03.10.	담보	
						2020.02.27.		

7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	3,622,990	1.000	1.03369	1.000	3,745,049	3,740,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액
(1)	3,740,000	222.9775	833,935,850

본건은 경기도 평택시 진위면 갈곶리 소재 “갈곶초등학교” 남서측 인근에 위치하는 평택진 위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호(전유면적 : 222.9775㎡)이며, 유사물건의 적정 시 세수준 및 감정평가 선례와 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 833,000,000 원으로 결정합니다.

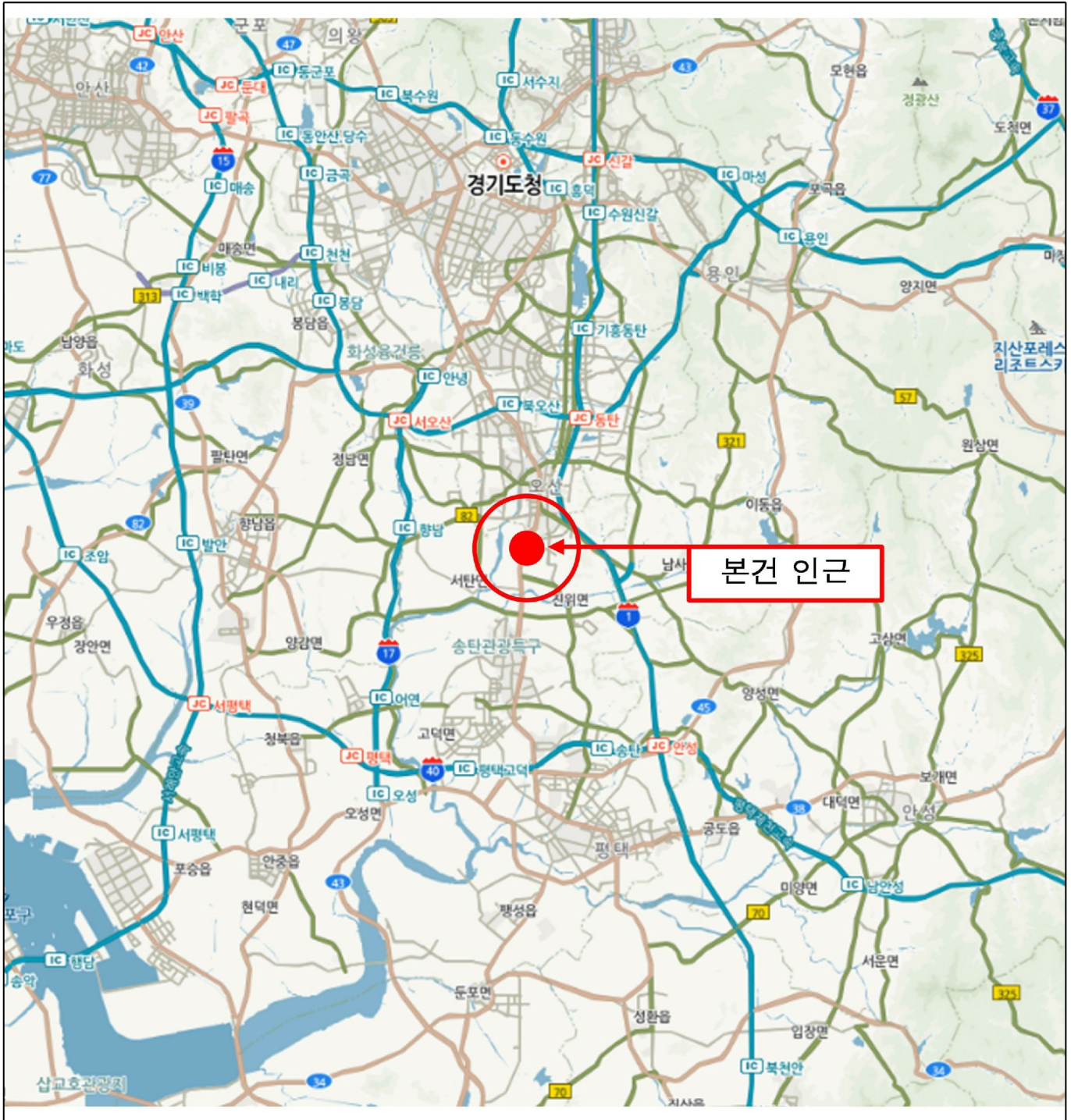
				()			
		728-2		()			
	[]		8				
			1		126. 5994		
			1		4, 801. 6881		
			2		5, 206. 2306		
	2		3		5, 206. 2379		
	15- 20		4		5, 206. 2379		
			5		5, 206. 2379		
			6		5, 206. 2379		
			7		5, 206. 2379		
			8		5, 048. 9152		
					525. 0984		
		728-2			6, 569		
			()				
1			5 515		222 9775	222 9775	833, 000, 000
			1		69. 8438	69. 8438	()
			-----		-----	-----	
					6, 569	6, 569	
					.	.	
					:	:	499, 800, 000
					:	:	333, 200, 000
							1833, 000, 000 -

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
(1) 위치 및 주위환경			
본건은 경기도 평택시 진위면 갈곶리 소재 "갈곶초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공업단지, 지식산업센터, 근린시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.			
(2) 교통상황			
본건 건물까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스의 운행빈도 및 버스정류장까지의 거리 등으로 보아 대중교통사정은 보통입니다.			
(3) 건물의 구조			
프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상8층 중 제5층 제515호로서, 외벽 : 강화유리 붙임 마감, 석재타일 붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 창호 : 알루미늄 창호 등으로서, 전반적인 관리상태는 보통입니다.			
(4) 이용상태			
공부상 용도는 "기타공장"입니다.			
(5) 설비내역			
기본적인 위생 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화설비 등을 갖추고 있습니다.			
(6) 토지의 형상 및 이용상태			

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
<p>인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고·평탄한 가장형 토지로서 "근린생활시설 및 공장"건부지로 이용 중입니다.</p>			
<p>(7) 인접 도로상태등</p>			
<p>북서측으로 노폭 약 20M 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.</p>			
<p>(8) 토지이용계획 및 제한상태</p>			
<p>일반공업지역, 지구단위계획구역(진위2산단), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-01-08)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m-140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>입니다.</p>			
<p>(9) 공부와의 차이</p>			
<p>해당사항 없습니다.</p>			
<p>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>			
<p>1)임대관계 : 미상입니다. 2)기타 : 해당사항 없습니다.</p>			



	515	728-2	5
--	-----	-------	---





515

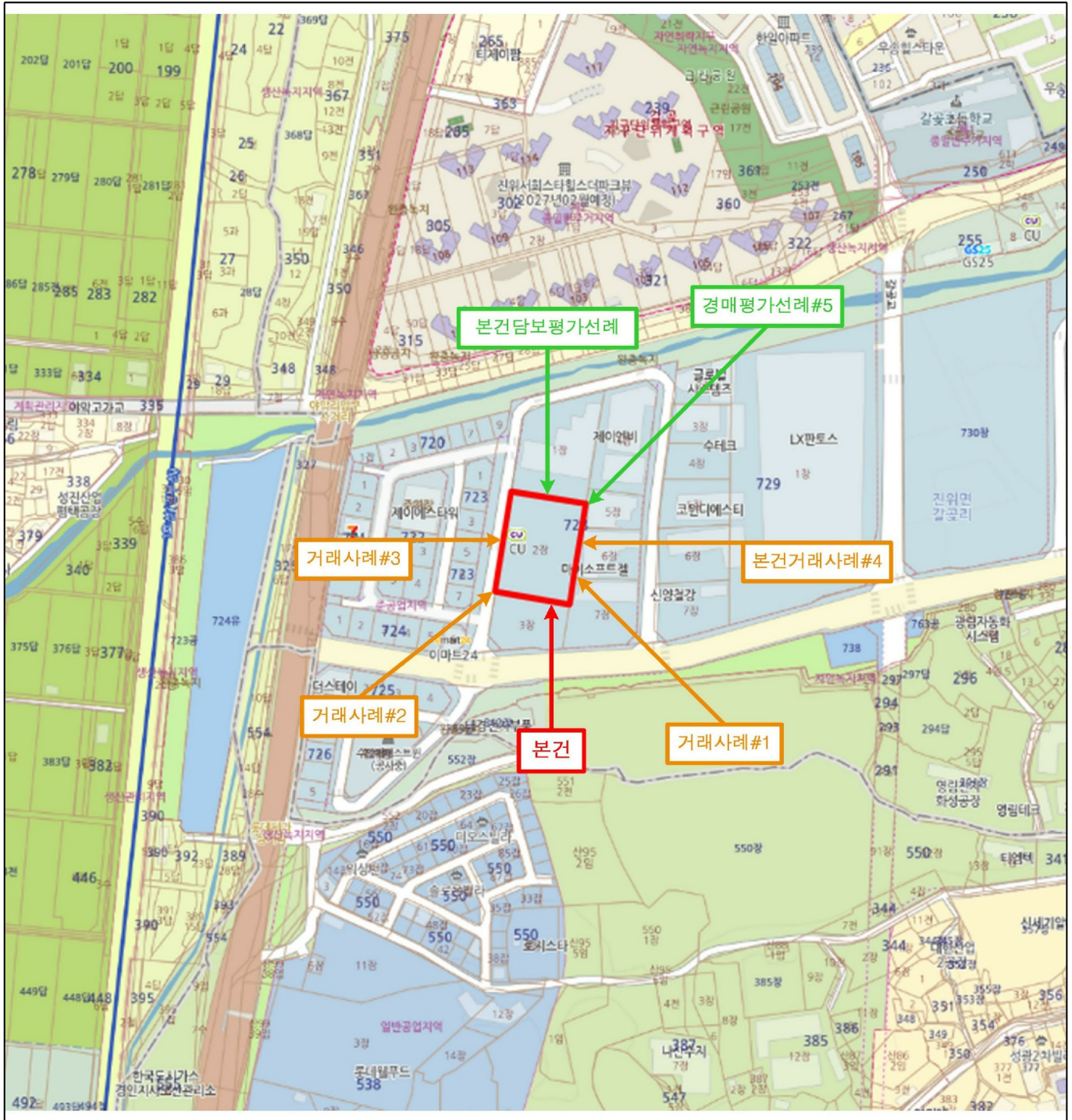
728-2

5





	515	728-2	5
--	-----	-------	---



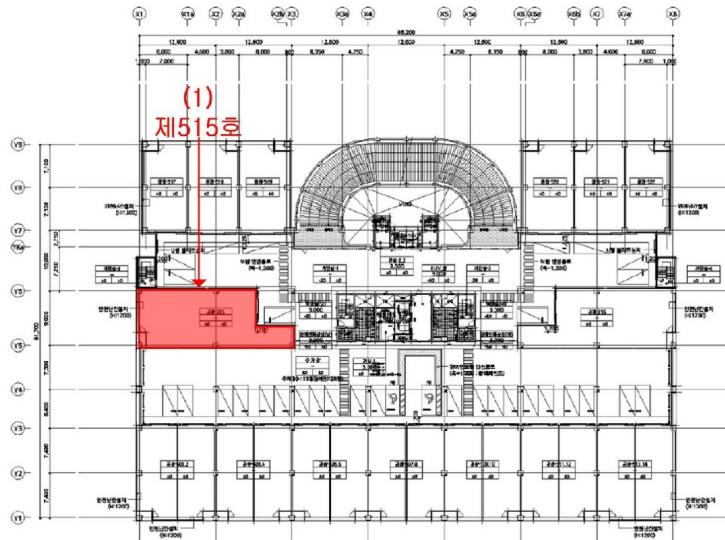


	515	728-2	5
--	-----	-------	---



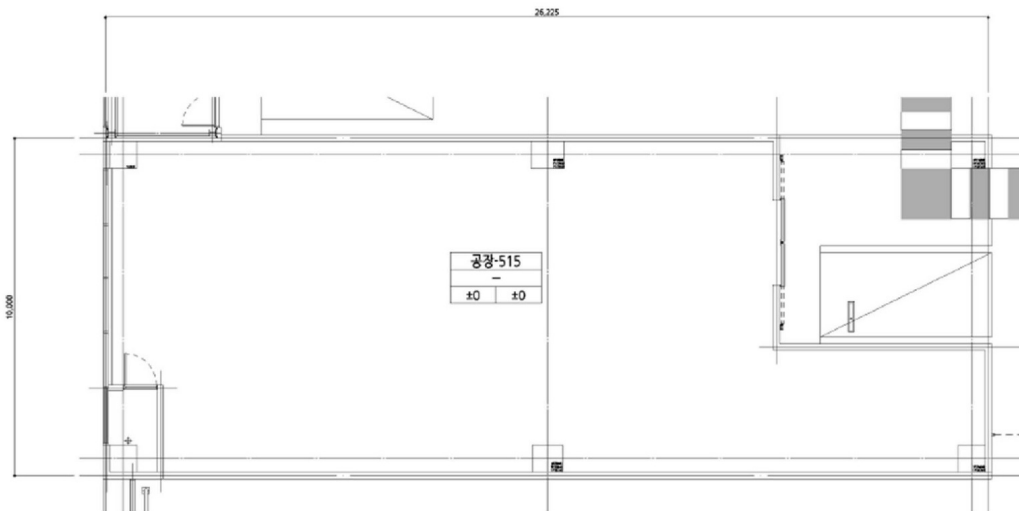
<호별배치도>

Non Scale

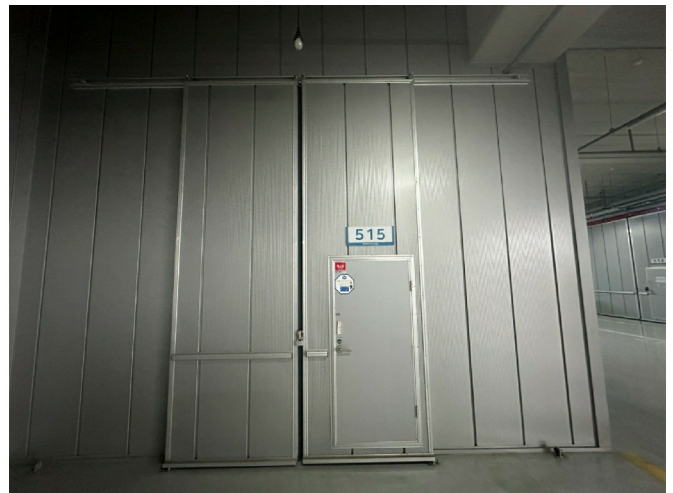
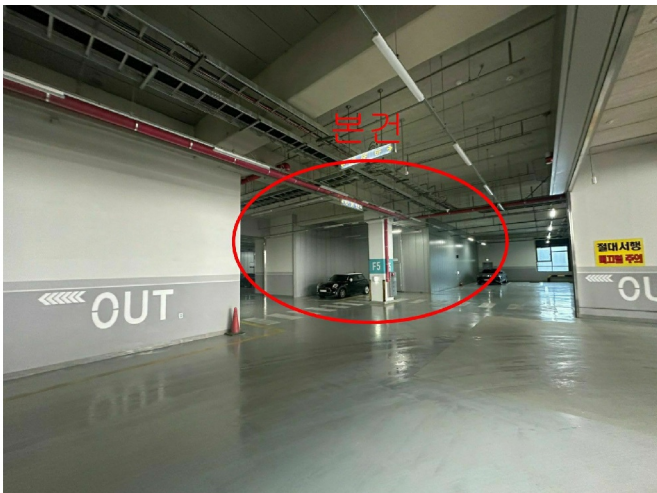


경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층

<내부이용도>



경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호



)17753 319, 2 (,)
E-Mail : tongji1335@KAPALAND.CO KR

TEL. 031-668-1335
FAX. 031-668-1332

: R240702-3002

: 2024-07-05

:

: 1

:

1. ()

2. 2024. 07. 01 2024 2782
(2024 2782)

: 1. 2
2 1

()

(: 031-668-1335, FAX: 031-668-1332)

: R240702-3002

:

:

1. 2024. 07. 01

2024 2782

728-2
515

5

2

	795,760	
	212,000	(695,000+333,000,000 x 9/10,000) x 0.8 795,760
	2,000	: 2,000
	4,000	- : 1,000
	218,000	- : 1,000
		: 4,000
		-(1,000)
	1,013,000	1,000
	101,300	
	1,114,300	
	1,114,300	

: 1

: 140-010-509726(: ())
: 1005-302-487129(: ())

()

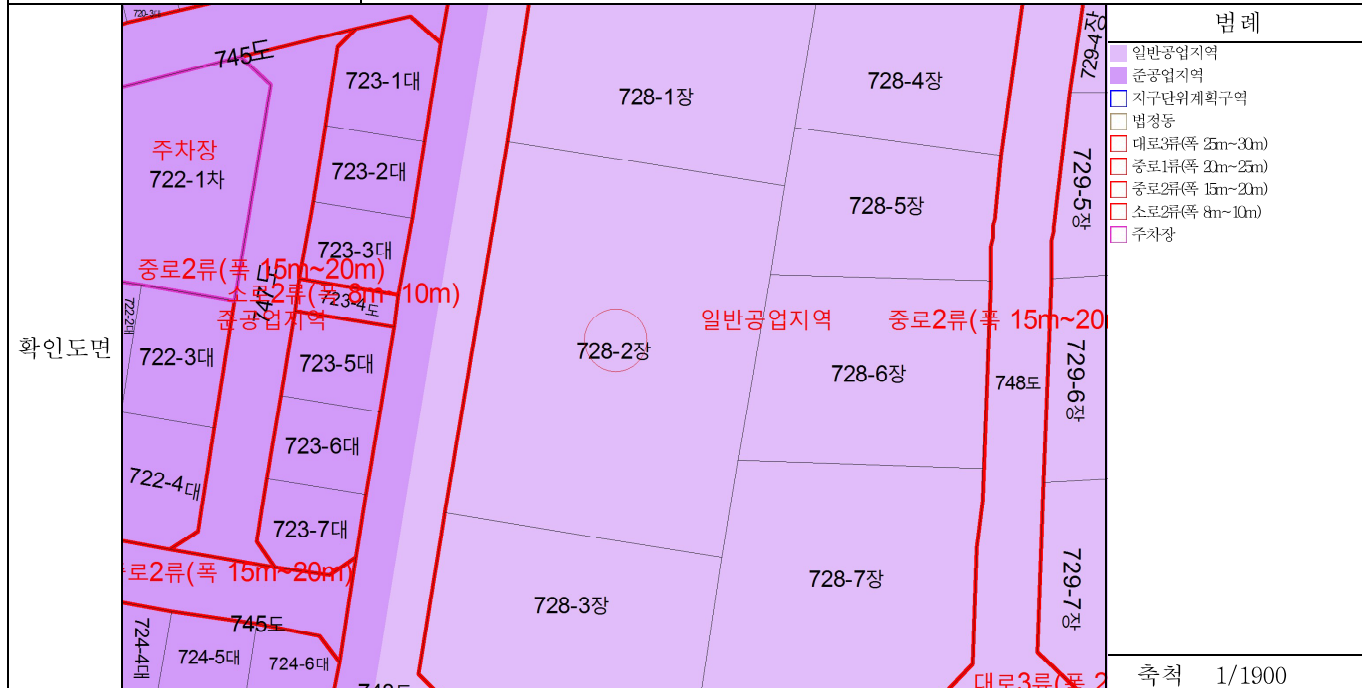


발급번호 : 202441220013572887

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 07/ 02

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	통일감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경기도 평택시 진위면 갈곶리		728-2	공장용지	6,569.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반공업지역, 지구단위계획구역(진위2산단), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-01-08)(집합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발 56m~140m미만 협의업무위탁 2016.9.9)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			



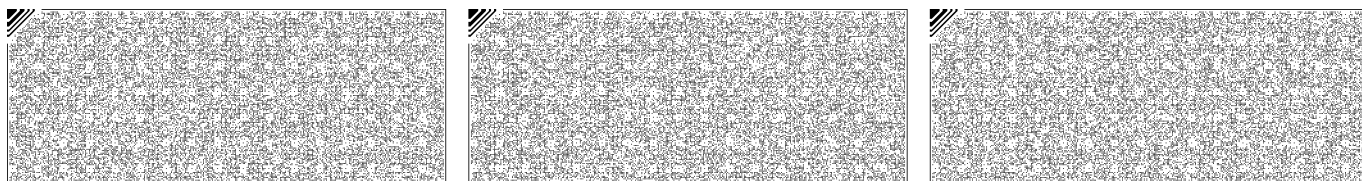
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 07/ 02

경기도 평택시장

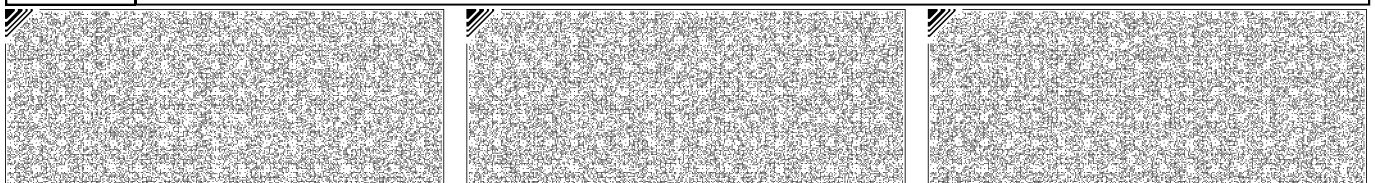
민원사무
평택
시장인
전용

수 수 료
전 자 결 제
민 원



◆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.

<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>





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1354-2020-002705



[집합건물] 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월11일	경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업 센터 [도로명주소] 경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 근린생활시설 및 기타공장 지1층 126.5994㎡ 1층 4801.6881㎡ 2층 5206.2306㎡ 3층 5206.2379㎡ 4층 5206.2379㎡ 5층 5206.2379㎡ 6층 5206.2379㎡ 7층 5206.2379㎡ 8층 5048.9152㎡ 옥탑 525.0984㎡	

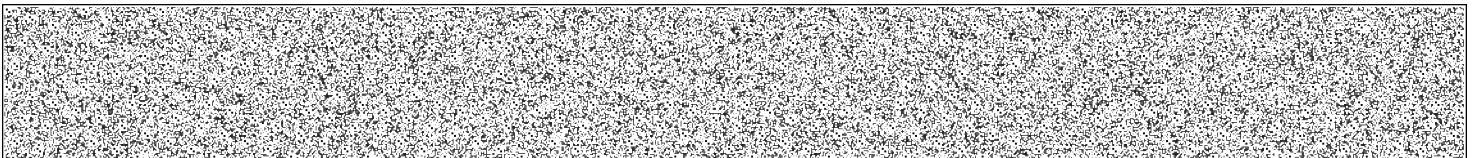
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2	공장용지	6569㎡	2020년3월11일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년3월11일	제5층 제515호	프리캐스트콘크리트 구조 222.9775㎡	

[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 13520213504204074010200020WOY00279050U010511651112

발급확인번호 AAND-ODEL-7050

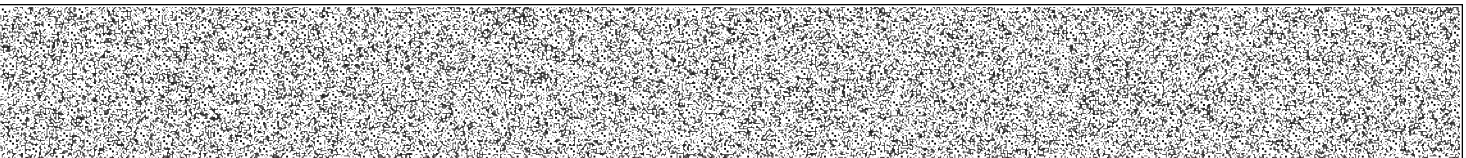
발행일 2024/07/02

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	6569분의 69.8438	2020년3월2일 대지권 2020년3월11일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 5번 신탁 등기) 2020년3월11일 등기
3			2번 별도등기 말소 2020년4월14일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년3월11일 제11048호		소유자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511,4층(삼성동,골든타워)
	신탁재산처분에의한 신탁			신탁원부 제2020-1943호
2	소유권이전	2020년4월10일 제15707호	2020년4월10일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사랜드마스터 131311-0142988 경기도 평택시 송탄로 89, 202호 (장당동)
	1번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
3	소유권이전	2020년4월10일 제15709호	2020년4월10일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층 (역삼동,포스코피엔에스타워)
	신탁			신탁원부 제2020-2269호
4	소유권이전	2021년12월3일 제54324호	2021년12월3일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사랜드마스터 131311-0142988 경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20, 112호(스마트큐브)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	



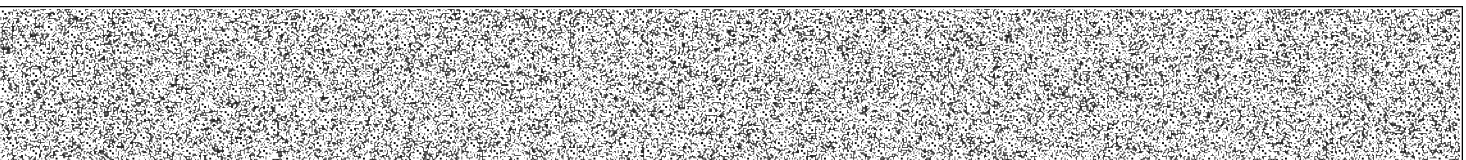
[집합건물] 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2021년12월3일 제54325호	2021년10월20일 매매	소유자 주식회사네이처코어 131311-0242142 경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20, 515호, 517호, 518호, 519호 (스마트큐브평택지식산업센터) 거래가액 금807,846,000원
6	가압류	2024년2월14일 제6742호	2024년2월14일 창원지방법원 진주지원의 가압류 결정(2024카단1 0294)	청구금액 금100,439,902 원 채권자 중소벤처기업진흥공단 111271-0001332 진주시 동진로 430 (충무공동, 중소기업진흥공단)
7	가압류	2024년3월20일 제10827호	2024년3월19일 수원지방법원 평택지원의 가압류 결정(2024카단1 0681)	청구금액 금100,000,000 원 채권자 기술보증기금 180171-0000028 부산 남구 문현금융로 33 (문현동, 기술보증기금) (평택기술평가센터 지배인 이범섭)
8	임의경매개시결정	2024년6월18일 제23180호	2024년6월18일 수원지방법원 평택지원의 임의경매개시결 정(2024타경278 2)	채권자 주식회사 하나은행 110111-0672538 서울 중구 을지로 35 (을지로1가) (여신관리부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

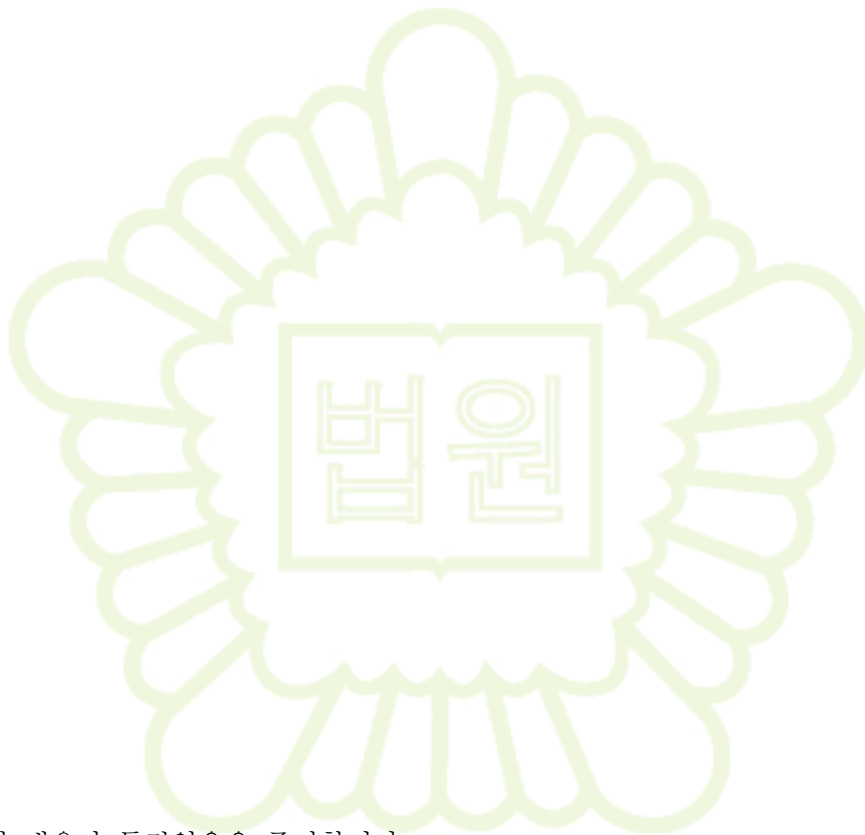
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2021년12월3일 제54326호	2021년12월3일 설정계약	채권최고액 금618,000,000원 채무자 주식회사네이처코어 경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20,517호,518호,519호(스마트큐브평택지 식산업센터) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 35(을지로1가) (강서금융센터지점)

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 7월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

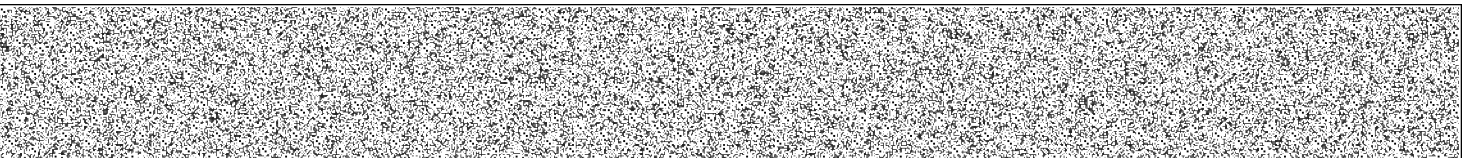
전산운영책임관



* 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 13520213504204074010200020WOY00279050U040511651112

발급확인번호 AAND-ODEL-7050

발행일 2024/07/02

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.

[집합건물] 경기도 평택시 진위면 갈곶리 728-2 평택진위스마트큐브지식산업센터 제5층 제515호
고유번호 1354-2020-002705

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사네이처 코어 (소유자)	131311-0242142	단독소유	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20, 515호, 517호, 518호, 519호 (스마트큐브평택지식산업센터)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2024년2월14일 제6742호	청구금액 금100,439,902 원 채권자 중소벤처기업진흥공단	주식회사네이처코어
7	가압류	2024년3월20일 제10827호	청구금액 금100,000,000 원 채권자 기술보증기금	주식회사네이처코어
8	임의경매개시결정	2024년6월18일 제23180호	채권자 주식회사 하나은행	주식회사네이처코어

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2021년12월3일 제54326호	채권최고액 금618,000,000원 근저당권자 주식회사하나은행	주식회사네이처코어

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202010000327	고유번호	4122031027-3-07280002	명칭	평택진위 스마트큐브 지식산업센터 스마트큐브지식산업센터	호수/가구수/세대수	181호/0가구/0세대
대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리		지번	728-2	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	
*대지면적	6,569 m ²	연면적	41,214.6228 m ²	*지역	일반공업지역	*지구	산업시설구역
건축면적	5,249.04 m ²	용적률 산정용 연면적	22,810.3787 m ²	주구조	프리캐스트콘크리트구조	층수	지하: 1층, 지상: 8층
*건폐율	79.9062 %	*용적률	347.2428 %	높이	46 m	지붕	(철근)콘크리트
*조경면적	m ²	*공개 공지/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	부속건축물	동 m ²

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	제연헬룸	126.5994	주1	1층	철근콘크리트구조	공용(코아,복도)	305.4008
주1	1층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	1,732.2699	주1	1층	철근콘크리트구조	관리및기계실등	149.1937
주1	1층	철근콘크리트구조	공장	1,521.5962	주1	2층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	2,237.6629
주1	1층	프리캐스트콘크리트구조	근린생활시설	1,093.2275	주1	2층	프리캐스트콘크리트구조	근린생활시설	1,929.0007

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 7월 2일

평택시장

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리	명칭	평택 진위 스마트큐브 지식산업센터 스마트큐브지식산업센터	호수/가구수/세대수	181호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20		
728-2		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 2 대	비상용 3 대		
건축주	주식회사코람코자산신탁	110111-2*****								허가일 2018.2.13.	
설계자	전영일 대광건축사사무소(주)	안산시-건축사사무소-203	자주식	247 대 18,277.64 m ²	대 m ²	대 m ²	대	* 하수처리시설	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2018.9.1.	
공사감리자	이승현 이승현건축사사무소	경기도-건축사사무소-2522	기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 <small>하수공압처리장연결</small>	지상	개 m ²	사용승인일 2020.2.27.
공사시공자 (현장관리인)	최석배 주식회사 광양종합건설	경기도-건축공사업-10-0788	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량	지하	개 m ²	

*건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			적용		VII-0.179G	해당	
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m	종류	점검유효기간
			기초형식 [] 지내력기초 [✓] 파일기초		t/m ²	구조설계해석법: [✓] 등가정적해석법 [] 동적해석법	...

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2020.2.27. 2020.7.2.	신규작성(신축) 2020-건축녹지과-용도변경신고-19(2020.06.24.)에 의거 [①2층 2층 공206호 기타공장 121.3925m ² -> 근216호 제2		2020.2.27. 2020.7.2.	
			종근생(일반음식점) 121.3925m ²]로 용도변경 및 호명칭 변경 ②2층 근린생활시설 1,807.6082m ² -> 1,929. 0007m ² , 공장 939.1081m ² -> 817.7156m ² 변경]	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

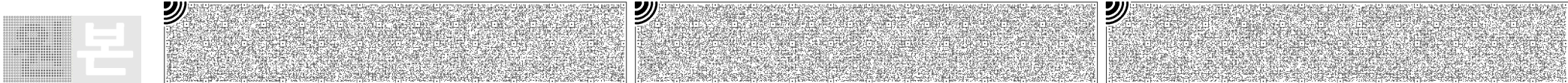
집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202010000327	고유번호	4122031027-3-07280002	명칭	평택 진위 스마트큐브 지식산업센터 스마트큐브지식산업센터	호수/가구수/세대수	181호/0가구/0세대
대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리		지번	728-2	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	공장	817.7156	주1	6층	프리캐스트콘크리트구조	공장	2,601.6824
주1	2층	프리캐스트콘크리트구조	공용(코아,복도)	221.8514	주1	6층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	2,410.8391
주1	3층	프리캐스트콘크리트구조	공장	2,601.6824	주1	6층	프리캐스트콘크리트구조	공용(코아,복도)	193.7164
주1	3층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	2,410.8391	주1	7층	프리캐스트콘크리트구조	공장	2,601.6824
주1	3층	철근콘크리트구조	공용(코아,복도)	193.7164	주1	7층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	2,410.8391
주1	4층	프리캐스트콘크리트구조	공장	2,601.6824	주1	7층	프리캐스트콘크리트구조	공용(코아,복도)	193.7164
주1	4층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	2,410.8391	주1	8층	프리캐스트콘크리트구조	공장	2,601.6824
주1	4층	프리캐스트콘크리트구조	공용(코아,복도)	193.7164	주1	8층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	2,253.5164
주1	5층	프리캐스트콘크리트구조	공장	2,601.6824	주1	8층	프리캐스트콘크리트구조	공용(코아,복도)	193.7164
주1	5층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	2,410.8391	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	옥탑/물탱크실	355.2
주1	5층	프리캐스트콘크리트구조	공용(코아,복도)	193.7164	주1	옥탑1층	철근콘크리트구조	공용(코아,복도)	169.8984

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

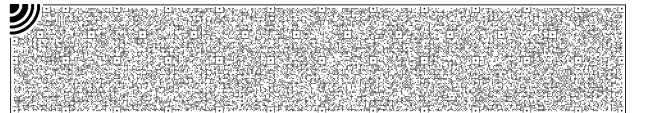
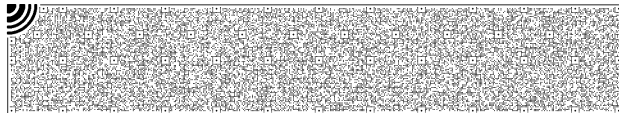
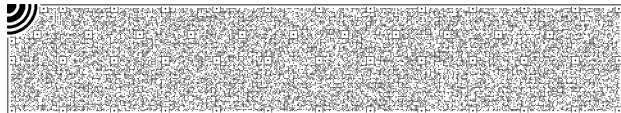
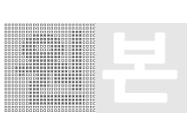
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202010000327	고유번호	4122031027-3-07280002	명칭	평택 진위 스마트큐브 지식산업센터 스마트큐브지식산업센터	호수/가구수/세대수	181호/0가구/0세대
대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리		지번	728-2	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2.	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하어백 -		

297mm×210mm[백상지(80 /㎡)]





문서확인번호 : 1719-8787-0337-8326



(2쪽 중 제1쪽)

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220202010001968	고유번호	4122031027-3-07280002	명칭	평택 진위 스마트큐브 지식산업센터 스마트큐브지식산업센터	호명칭	515
대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리		지번	728-2	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	프리캐스트콘크리트구조	기타공장	222.9775	주식회사네이처코어	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20, 515호, 517호, 518호, 519호 (스마트큐브평택지식산업센터)	1/1	2021.12.3.
		- 이하여백 -			131311-0*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	각층	프리캐스트콘크리트구조	주차장	194.3341				
주	각층	프리캐스트콘크리트구조	공용실	20.8962				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 07월 02일



담당자 : 민원토지과

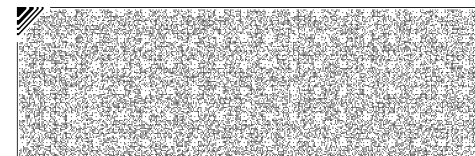
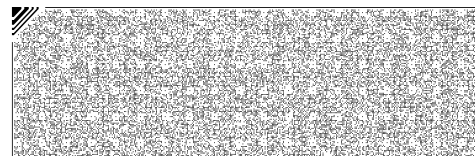
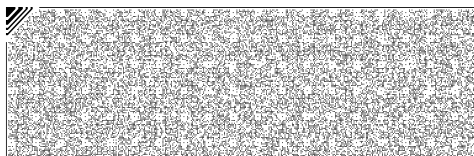
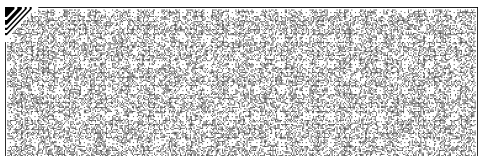
전화 : 031-8024-6117

평택시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

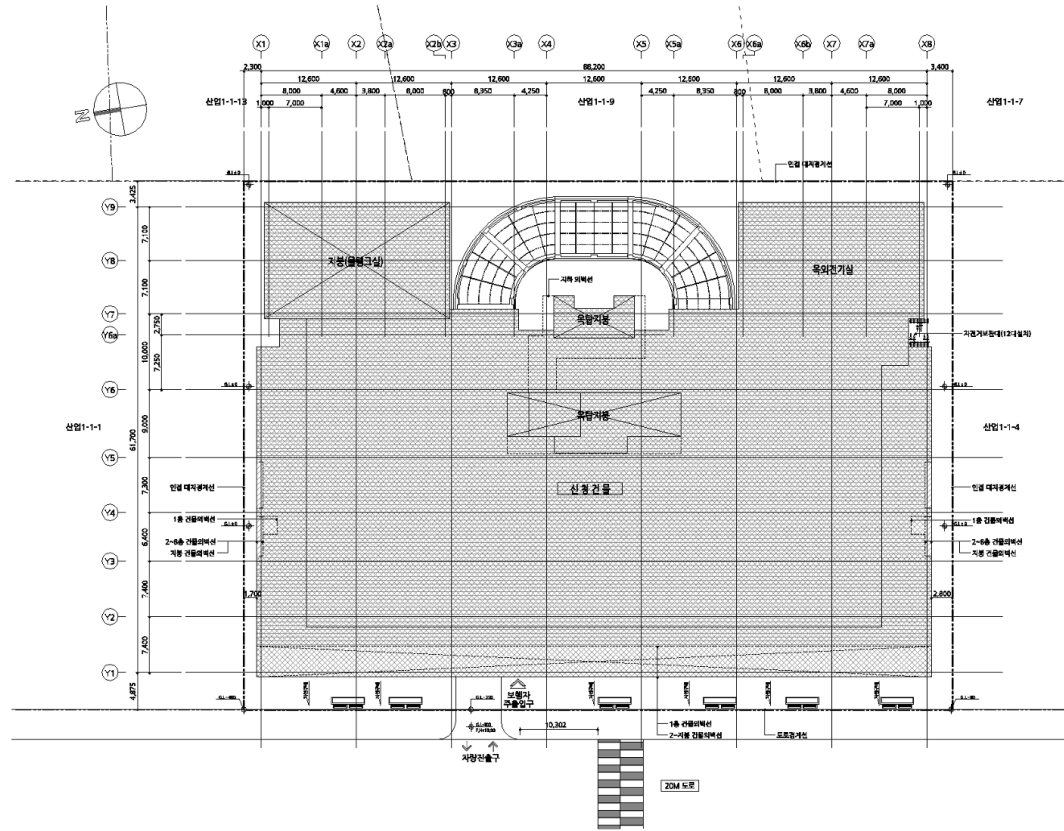
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



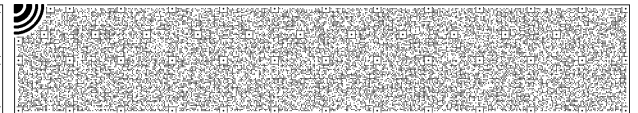
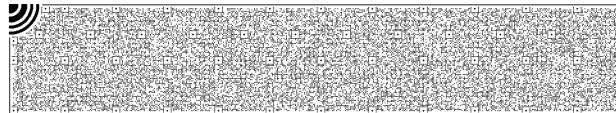
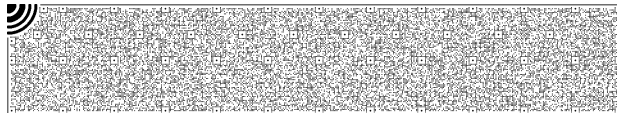
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202010000327	고유번호	4122031027-3-07280002	명칭	평택 진위 스마트큐브지식산업센터 스마트큐브지식산업센터	호수/가구수/세대수	181호/0가구/0세대
대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리		지번	728-2	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	



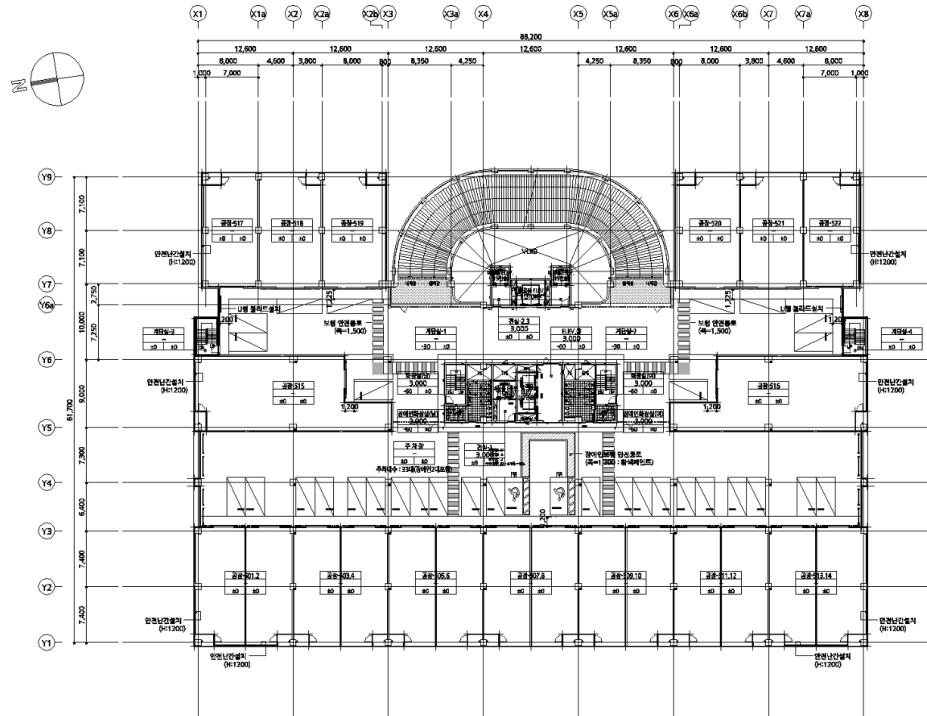
도면의 종류	배치도	축척	1 : 800	도면 작성자	대광건축사사무소(전영일) (서명 또는 인)	
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------	--



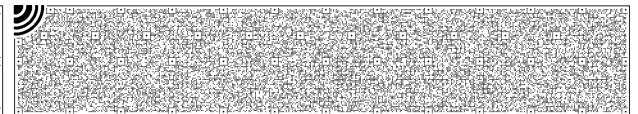
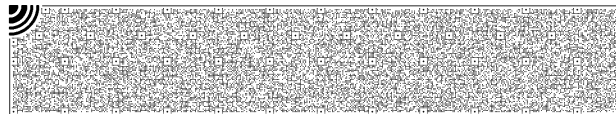
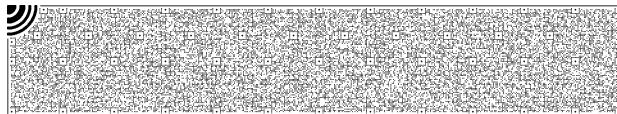
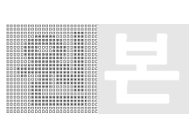
건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120202010000327	고유번호	4122031027-3-07280002	명칭	평택 진위 스마트큐브 지식산업센터 스마트큐브 지식산업센터	호수/가구수/세대수	181호/0가구/0세대
대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리		지번	728-2	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	



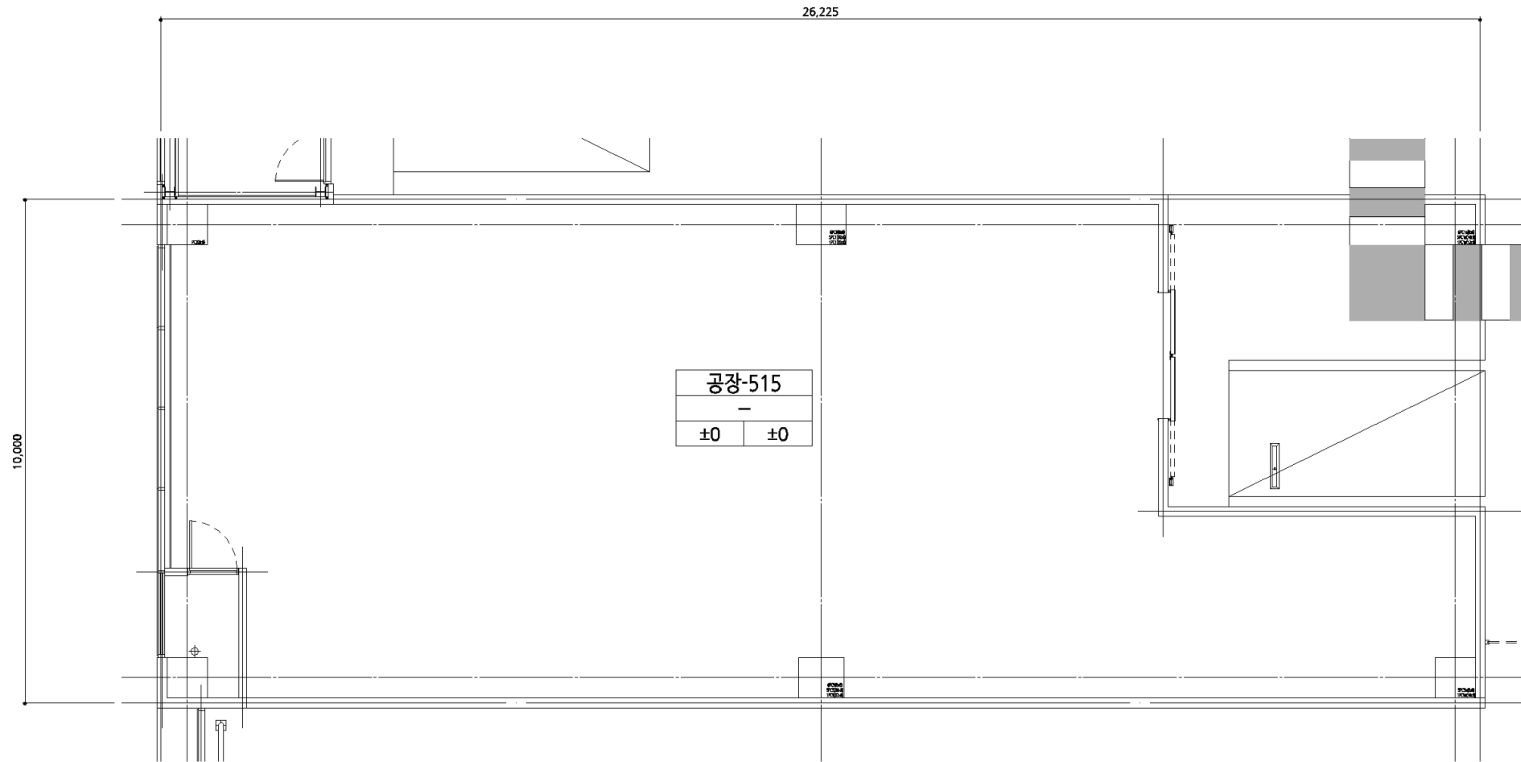
도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 800	도면 작성자	전영일(대광건축사사무소) (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220202010001968	고유번호	4122031027-3-07280002	명칭	평택 진위 스마트큐브 지식산업센터 스마트큐브지식산업센터	호명칭	515
대지위치	경기도 평택시 진위면 갈곶리		지번	728-2	도로명주소	경기도 평택시 진위면 진위2산단로 15-20	
건축물현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 200	도면 작성자	전영일(대광건축사사무소)	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------	-----------

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

