감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	건이 유한회사 소유물건(2025타경32499)
의	뢰 인:	광주지방법원 사법보좌관 유승주
감정평가서번호:		섬지A2504-1002



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

섬지감정평가사사무소

TEL. 062-452-9995 FAX. 062-453-9996
광주광역시 서구 운천로 58 (금호동, 한국아파트) 상가동 2층 203호

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
임 희 수 임 희 수 (인)

감정평가액	일억일천팔백만원정(₩118,000,000.-)			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 유승주	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	광주지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	건이 유한회사 (2025타경32499)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.11 ~ 2025.04.15	2025.04.15

감정평가내용	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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	118,000,000 백
	합 계					₩118,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 광주광역시 북구 운암동 소재 "광주운암초등학교" 북서측 인근에 위치한 (일신아파트) 제101동 제15층 제1507호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준 및 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준하여 평가하였음.

나. 감정평가조건

--

4. 감정평가의 3 방식

가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

다. 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

5. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 경우 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물임. 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 본건은 주거용 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은『 감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 04월 15일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 실기기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 11일 ~ 04월 15일 임.

나. 실지조사 내용

자세한 실지조사 내용은 후첨 「구분건물 감정평가요항표」 등을 참고 바람.

8. 기타사항

가. 본건 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거하였음.

나. 본건의 위치확인은 호별 출입면에 표시된 식별번호에 의거하였음.

다. 본건 현장조사시 내부출입 및 확인이 어려워 내부 상태는 탐문 조사 등에 근거 통상적인 현상 및 관리상태를 상정하여 평가하였는 바 경매진행에 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1038-1, 1038-25, 1038-26 [도로명주소] 광주광역시 북구 북문대로159번길 39		
건물명 및 동/층/호	(일신아파트) 제101동 제15층 제1507호		
용 도	아파트	사용승인일	1991.03.22.

일련번호	동, 층/호	전유 면적(㎡)	공용 면적(주) (㎡)	공용 면적(부) (㎡)	분양 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률
1	제101동 제15층 제1507호	59.82	19.074	0.492	-	29.23	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(광주광역시 북구)

사례	소재지	명칭 및 동, 층/호	전유 면적 (㎡)	거래(평가)금액 및 단가(원/㎡ (전유면적당))	거래시점 (기준시점)	비고
ㄱ	운암동 1038-1 외	(일신아파트) 제105동 제15층 제15**호	59.82	120,000,000 (@2,006,518)	2023.10.24.	거래사례
ㄴ	운암동 1038-1 외	(일신아파트) 제105동 제11층 제11**호	59.82	119,000,000 (@1,989,301)	2024.04.26.	거래사례
ㄷ	운암동 1038-1 외	(일신아파트) 제102동 제15층 제15**호	59.82	119,500,000 (@1,997,659)	2024.03.08.	거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계)

나. 거래사례의 선정

위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 외부요인, 건물요인 및 개별적요인 등 가격형성요인에서 비교가능성이 높으며 최근 거래사례인 <사례 ㄱ>을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

가. 월별 광주광역시 북구 아파트 매매가격지수

(2021년 6월 = 100.0)

2023년 09월	2025년 02월	2025년 03월
98.0	96.6	96.5

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

나. 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	기준(거래)시점 기준	비고
본건 기준시점 당시 가격지수	96.5	2025.03.	
<사례 ㄱ>의 매매당시 가격지수	98.0	2023.09.	
시점수정치	0.98469 (96.5/98.0)		

6. 가치형성요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 향별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 결정

본건은 <거래사례 ㄱ> 대비 제반조건에서 유사함(1.000).

7. 비준가액

기호	층/호	사례단가 (원/㎡(전유))	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	비준단가 (원/㎡(전유))	전유면적 (㎡)
1	(일신아파트) 제101동 제15층 제1507호	2,006,518	1.00	0.98469	1.000	1,975,798	59.82
비준가액(원)		**118,000,000**					

8. 가격참고자료

가. 인근지역 가격수준

본건 공동주택의 가격은 동 위치 및 층별, 위치별 효용 등 개별요인 등의 차이에 따라 다소 차이가 있으나, 본건과 유사한 공동주택의 전반적인 가격수준은 아래와 같은 것으로 조사되었음.

용도	층	가격수준 (원/㎡(전유면적당))	비고
아파트	기준층	약 1,800,000 ~ 2,100,000원 수준	본건 유사 면적

나. 법원경매 용도별 매각통계

(2025.04.01. 기준)

구분	기간	경매건수 (건)	매각건수 (건)	매각율 (%)	매각가율 (%)
광주광역시 북구 아파트	최근 1년 (2024년 04월 ~ 2025년 03월)	463	185	40.0	79.8

[자료출처 : 법원경매정보(https://www.courtauction.go.kr)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준하되, 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 인근지역 가격수준, 경매통계 등 시장상황, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

.

대상		결정단가 (원/㎡(전유면적당))	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	(일신아파트) 제101동 제15층 제1507호	1,975,798	59.82	118,000,000
감정평가액(원)		118,000,000		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	광주광역시 북구 운암동	1038-1, 1038-25, 1038-26	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	(일신아파트) 제101동 [도로명주소] 광주광역시 북구 북문대로 159번길 39			1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 지하층	838.38 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 828.82 838.76			
	1. 광주광역시 북구 운암동	1038-1	대		7,213	23,200		
	2. 광주광역시 북구 운암동	1038-25	대		15,889			
	3. 광주광역시 북구 운암동	1038-26	대		98			
가				제15층 제1507호 철근콘크리트조 1,2,3 소유권대지권	59.82 29.23 23,200x----- 23,200	59.82 29.23	118,000,000	
	합 계						**₩118,000,000.-**	

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 광주광역시 북구 운암동 소재 "광주운암초등학교" 북서측 인근에 위치하고, 주변은 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스정류장이 소재하고 있어 일반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층중 제15층 제1502호로서

외벽 : 몰탈 위 페인팅
내벽 : 벽지, 타일마감 등
창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

부정형 평지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측 및 북동측으로 노폭 약 8m의 아스팔트포장도로에 접하고 있으며, 북서측으로 단지 내 진입도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 운암동 1038-1 : 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-03-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>

2. 운암동 1038-25 : 제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-03-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

3. 운암동 1038-26 : 제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-03-26)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

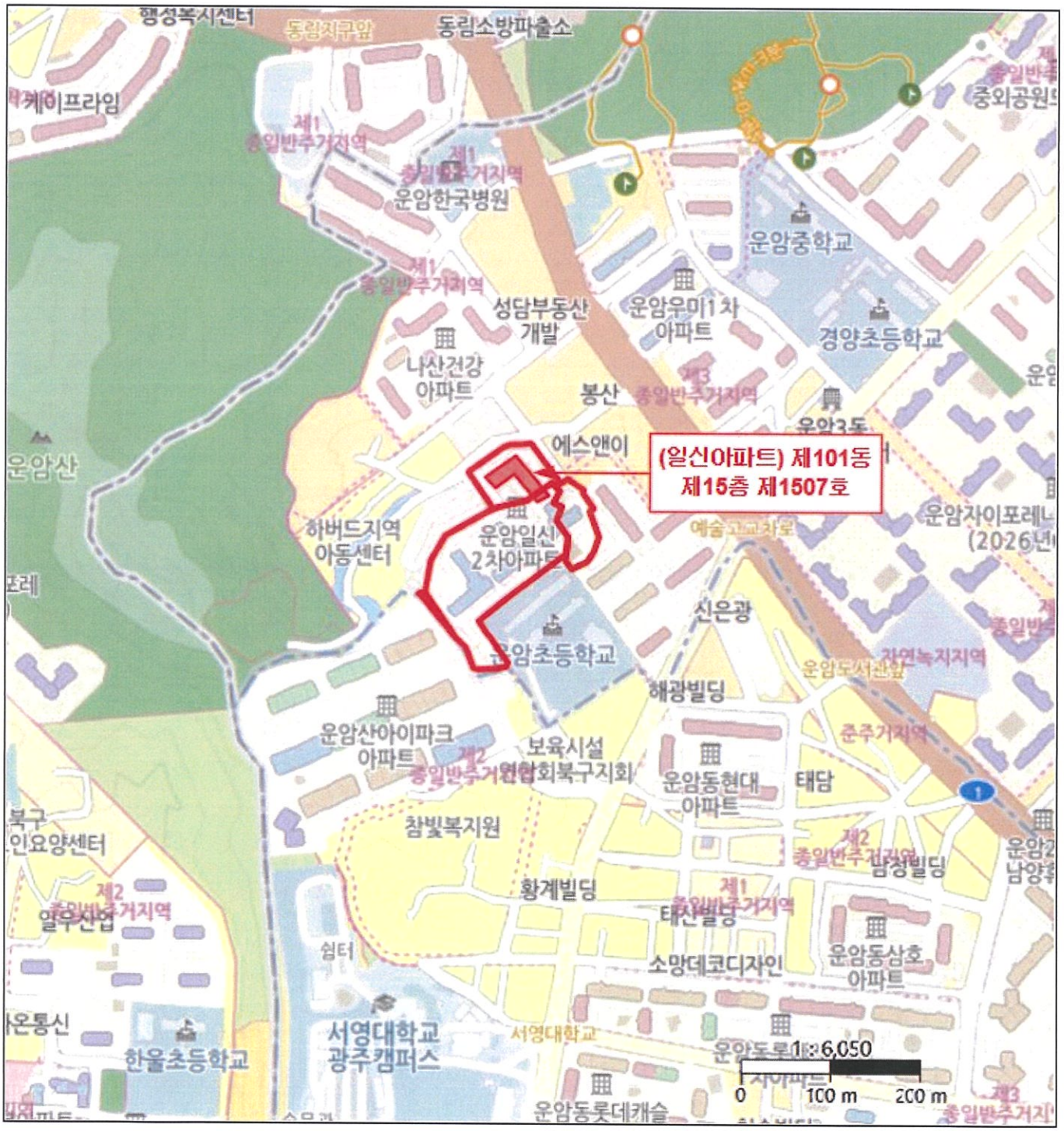
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

위 치 도

소 재 지	광주광역시 북구 운암동 1038-1 제101동 제15층 제1507호



호 별 배 치 도

N

S = None Scale



[(일신아파트) 제101동 제15층 제1507호]

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 공동현관 】



【 본건 공동복도 】

사 진 용 지



【 본 건 】

회 보 서

우)62033 광주광역시 서구 운천로 58 (금호동, 한국아파트) 상가동 2층 203호 TEL. 062-452-9995
E-Mail : sumji2021@kapaland.co.kr FAX. 062-453-9996

문서번호 : 섬지A2504-1002

시행일자 : 2025-04-15

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 유승주

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 섬지감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.10자 귀 제 『2025타경32499』 호로 의뢰하신 『건이 유한회사 소유물건(2025타경32499)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 수수료 청구서 1 부

섬지감정평가사사무소장

수수료 청구서

(전화: 062-452-9995, FAX: 062-453-9996)

문서번호 : 섬지A2504-1002

수 신 : 광주지방법원 사법보좌관 유승주 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.10 자 귀 제『 2025타경32499 』 호로 의뢰하신『 건이 유한회사 소유물건(2025타경32499) 』 에 대하여 붙임과 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		**290,000**	
실비	여 비	105,600	
	토지조사비	-	기본수수료 ≒290,000
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,820	
	기타 실비	6,000	기타 실비 : 6,000
	소 계	125,420	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		415,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		41,500	
합 계		**456,500**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**456,500**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협 : 302-0204-0020-51(예금주:임희수)

섬지감정평가사사무소장

시점확인 진본 2025/04/10 15:53:07 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1744-2679-8506-5622

정부24 gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041680028850	2917010900-3-10380001	일신아파트 101동	0호/0가구/165세대

대지위치	지번	도로명주소
광주광역시 북구 운암동	1038-1 외 2필지	광주광역시 북구 북문대로159번길 39 (운암동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
0 ㎡	13,280.62 ㎡			

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
838.38 ㎡	12,441.86 ㎡	철근콘크리트	아파트	지하: 1층, 지상: 15층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
0 %	0 %	m	스라브	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1	철근콘크리트	아파트	838.76
주1	1층	철근콘크리트	아파트	838.38
주1	2층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	3층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	4층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	5층	철근콘크리트	아파트	828.82

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	7층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	8층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	9층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	10층	철근콘크리트	아파트	828.82
주1	11층	철근콘크리트	아파트	828.82

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

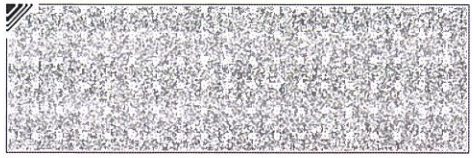
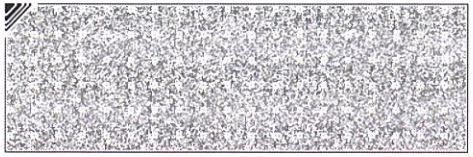
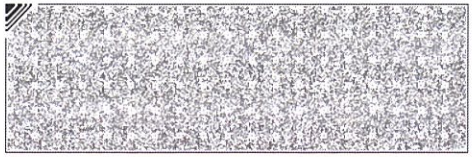
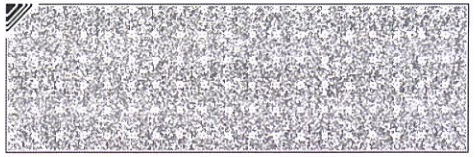
발급일: 2025년 04월 10일

광주광역시 북구청장

담당자: 건축과
전 화: 062-410-6261

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 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 : 1744-2679-8506-5622

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	광주광역시 북구 운암동	명칭	일신아파트 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/165세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	광주광역시 북구 북문대로159번길 39 (운암동)		
1038-1 외 2필지	1038-25, 1038-26	도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주		
설계자		
공사감리자		
공사시공자 (현장관리인)		

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	1989.12.6.
착공일	
사용승인일	1991.3.22.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1992.12.3	토지대장 등록전환으로 지번변경.		물대장 내진설계 여부 기재
2011.9.23	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:'0' -> '838.38',용적율 산정용 연면적:'0' -> '12441.86')) 직권변경		- 이하여백 -
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축		

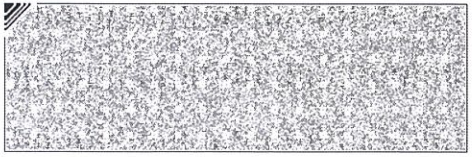
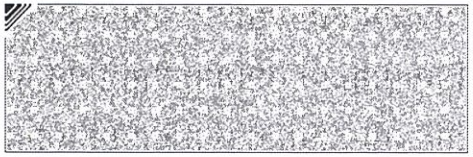
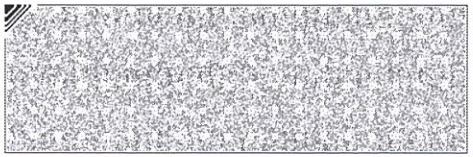
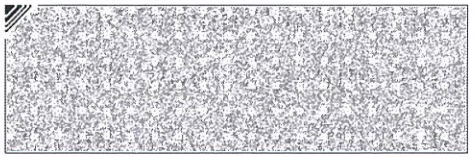
그 밖의 기재사항

- 이하여백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜ X 210㎜[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 : 1744-2679-8506-5622

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

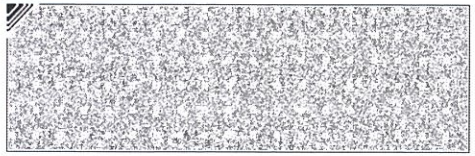
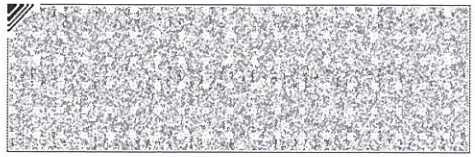
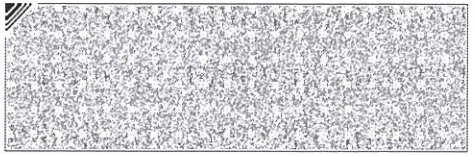
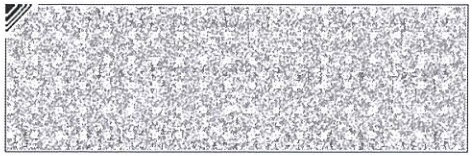
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120041680028850	고유번호	2917010900-3-10380001	명칭	일신아파트 101동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/165세대
대지위치	광주광역시 북구 운암동	지번	1038-1 외 2필지	도로명주소	광주광역시 북구 북문대로159번길 39 (운암동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	12층	철근콘크리트	아파트	828.82					
주1	13층	철근콘크리트	아파트	828.82					
주1	14층	철근콘크리트	아파트	828.82					
주1	15층	철근콘크리트	아파트	828.82					
		- 이하여백 -							

297㎜ X 210㎜[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.

시점확인 진본 2025/04/10 15:53:24 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1744-2680-0334-7103

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220041680028486	고유번호	2917010900-3-10380001	명칭	일신아파트 101동	호명칭	1507호
대지위치	광주광역시 북구 운암동	지번	1038-1 외 2필지	도로명주소	광주광역시 북구 북문대로159번길 39 (운암동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	15층	철근콘크리트	아파트	59.82
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
건이유한회사 / 200114-0******	광주광역시 남구 효천3로 110, 209동 1101호(임암동,중흥에스클래스에코파크)	1/1	2022.6.3. / 소유권이전
	- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1층	철근콘크리트	지하대피소	4.994
부			관리사무소,집회소	0.318
부			노인정	0.134
부			경비실	0.04

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 10일

담 당 자 : 건축과

전 화 : 062-410-6261

광주광역시 북구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220041680028486	고유번호	2917010900-3-10380001	명칭	일신아파트 101동	호명칭	1507호
대지위치	광주광역시 북구 운암동			지번	1038-1 외 2필지	도로명주소	광주광역시 북구 북문대로159번길 39 (운암동)

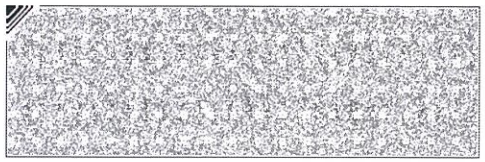
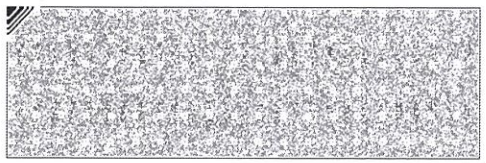
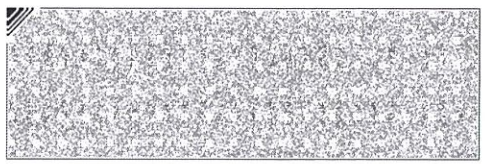
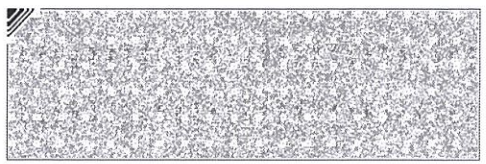
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트	계단,승강기,복도	14.08	2024.1.1.	63,500,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	68,000,000
					2022.1.1.	72,600,000
					2021.1.1.	67,200,000
					2020.1.1.	73,900,000
					2019.1.1.	75,000,000
					2018.1.1.	74,000,000
					2017.1.1.	73,000,000
					2016.1.1.	71,000,000
					2015.1.1.	59,000,000
					2014.1.1.	58,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
	- 이하여백 -			관련지번 : 1038-25, 1038-26 - 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[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: 1744-2681-9772-5472

시점확인본 진본 2025/04/10 15:56:50 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202529170004000694　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 04/ 10

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

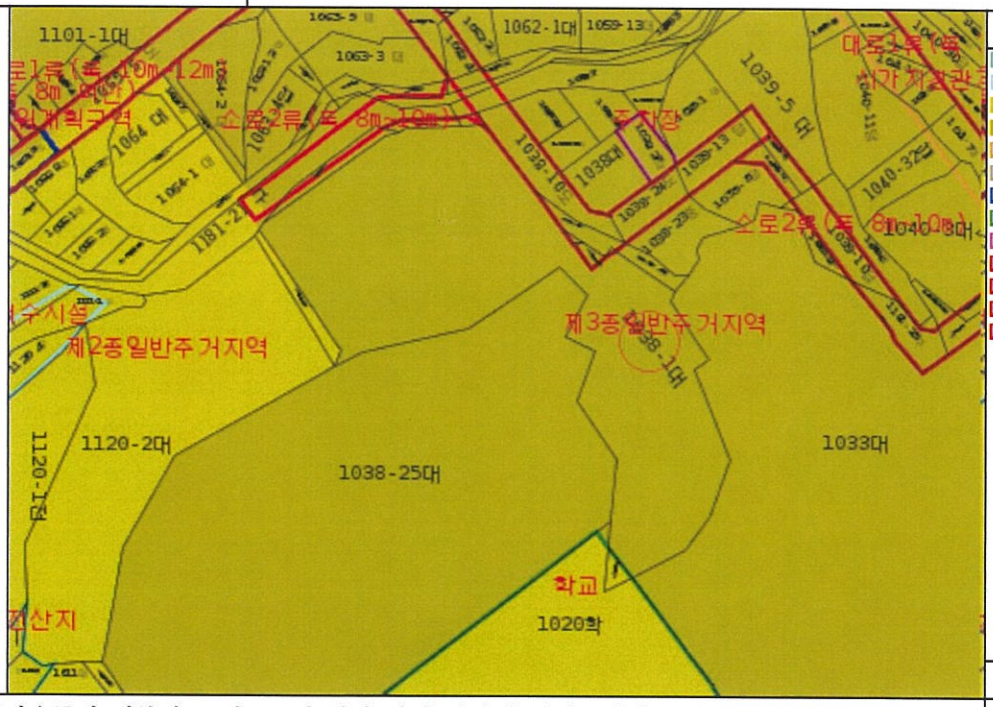
신청인	성명	임희수	주소	광주광역시 서구 금호운천길 83, 105동 1402호
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	광주광역시 북구 운암동	1038-1	대	7,213.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2012-03-26)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/2300

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

2025/ 04/ 10

광 주 광 역 시　북 구 청 장

광주광역시 북구청장인 구민민원전용

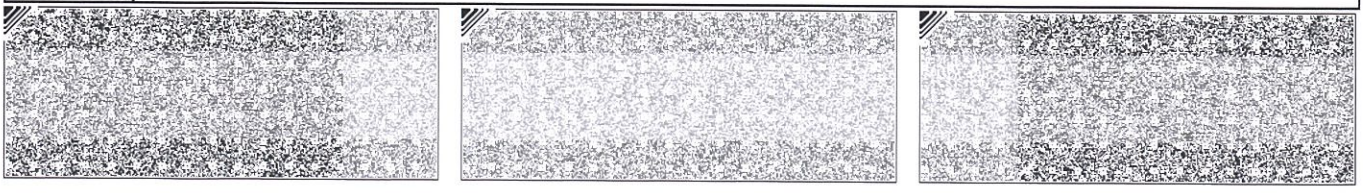
수입증지 붙이는곳

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 : 202529170004000694　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2025/ 04/ 10

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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: 1744-2682-1155-5447

시점확인본 진본 2025/04/10 15:56:56 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202529170004000695　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 04/ 10

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

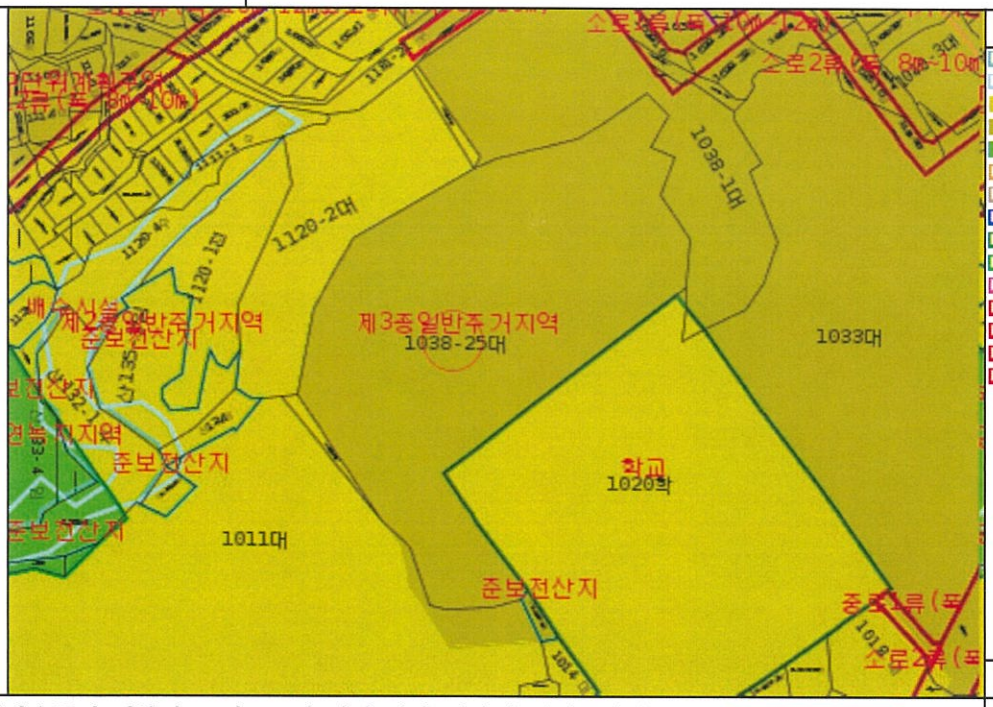
신청인	성명	임희수	주소	광주광역시 서구 금호운천길 83, 105동 1402호
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	광주광역시 북구 운암동	1038-25	대	15,889.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2012-03-26)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례
- 준보전산지
- 배수시설
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 시가지경관지구
- 법정동
- 지구단위계획구역
- 학교
- 근린공원
- 주차장
- 중로1류(폭 20m~25m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)

축척 1/3000

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

2025/ 04/ 10

광 주 광 역 시　북 구 청 장

광주광역시 북구청장인 구민민원전용

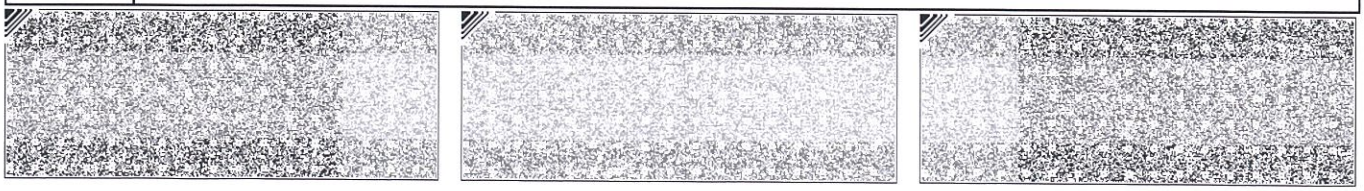
수입증지 붙이는곳

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 : 202529170004000695　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2025/ 04/ 10

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.



◆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: 1744-2682-1700-7512

시점확인 진본 2025/04/10 15:57:02 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202529170004000696　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2025/ 04/ 10

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

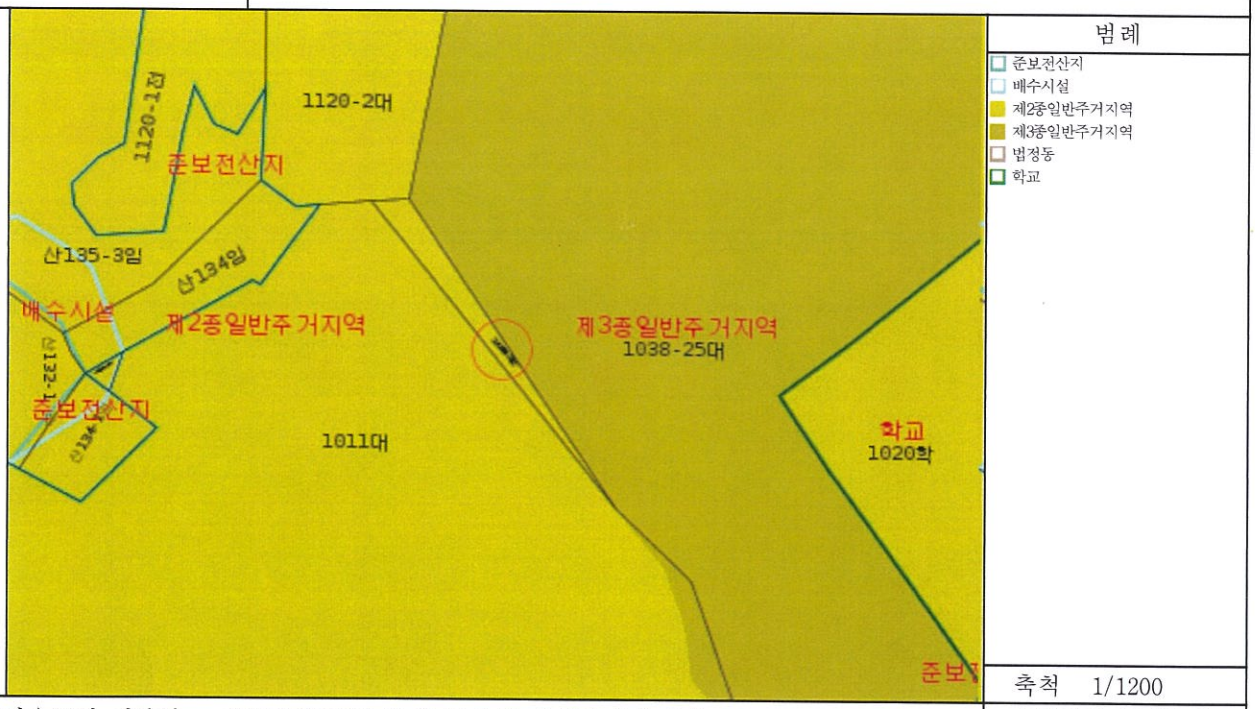
신청인	성명	임희수	주소	광주광역시 서구 금호운천길 83, 105동 1402호
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	광주광역시 북구 운암동	1038-26	대	98.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2012-03-26)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1200

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

2025/ 04/ 10

광 주 광 역 시　북 구 청 장

광주광역시 북구청장인 구민민원전용

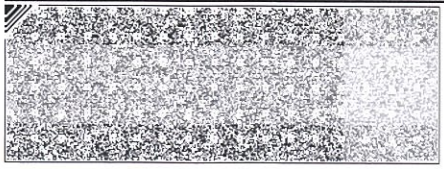
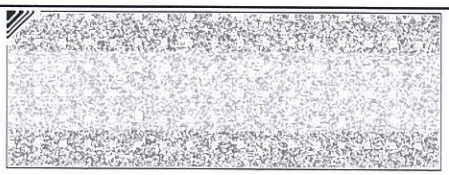
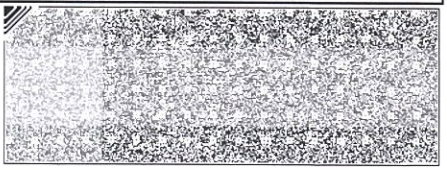
수입증지 붙이는곳

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 : 202529170004000696　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2025/ 04/ 10

유의사항	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.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 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.

◆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.