

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	부산치과의사신용협동조합 이사장
건명	부산광역시 중구 광복동1가 15-6번지 소재 부동산
감정서번호	가람 2423-11-00176

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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 울산지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:052)914-3600 FAX:052)222-3050



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

우재병

(주)가람감정평가법인 울산지사 지사장 주홍중

감정평가액	팔억칠천칠백육십칠만칠천원정(₩877,677,000.-)		
의뢰인	부산치과의사신용협동조합 이사장	감정평가목적	일반거래(구매)
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)
소유자 (대상업체명)	주식회사에이치알에스디	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시 목록	기준시점	조사기간
		2023.11.28	2023.11.28
			작성일
			2023.12.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	51.6	토지	51.6	15,900,000	820,440,000	
건물	107.1	건물	107.1	-	50,112,000	
제시외건물	(28.5)	제시외건물	28.5	250,000	7,125,000	
		이	하	여	백	
합계						₩877,677,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자 : 감정평가사
	주홍중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 중구 광복동1가 소재 '용두산공원' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2023)
1	부산광역시 중구 광복동1가 15-6	51.6	대	일반상업	주상용	3,893,000

나. 건물

■ 기호 가

소재지		부산광역시 중구 광복동1가 15-6 [도로명주소 : 부산광역시 중구 광복로85번길 5-3]				
주구조		철근콘크리트조 슬래브지붕		주용도	근린생활시설, 단독주택	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일 (신축)	증축일
36.36	73.7525	107.1	217.2414	-/3층	1971.6.23.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 28일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 11월 28일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

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

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고사항

- 가. 본건 토지 지상에 제시외건물 기호㉠(조적조 및 판넬조 판넬지붕 4층소재 주택 약28.5㎡)이 소재하는 바, 구조 및 규모, 용도 등으로 보아 본건 토지의 사용·수익·처분에 영향을 미치고 있으나 이에 구매됨이 없이 평가하였으며, 제시외 건물이 소재하여 본건 토지에 영향을 미치는 경우의 토지가액을 평가명세표상에 병기하였으니 참고하시기 바람.
- 나. 본건 토지의 서측 일부(건축물관리대장상 대지면적 49.3㎡) 2.3㎡는 도로공제부분으로 평가목적은 고려하여 이를 감안하여 평가하였음.
- 다. 본건 기호(가)는 1971.6.23.자 신축되었으나, 용도변경 등을 통한 개보수로 건물의 현상 및 관리상태 등이 개선되었는바, 이를 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

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

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

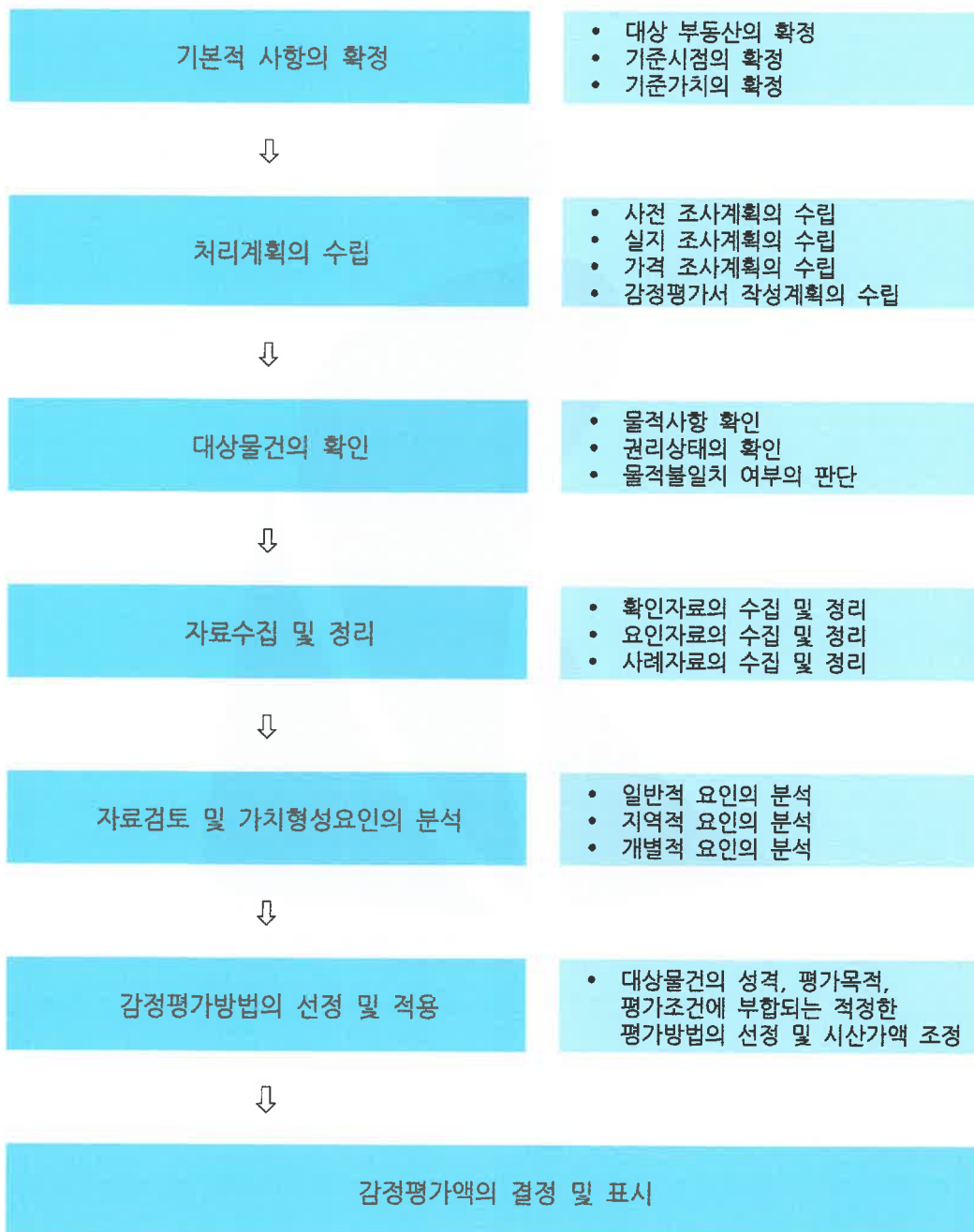
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건의 건물(제시외건을 포함)은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 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 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
일반상업	주상용	세로(불)	약 15,700,000~16,200,000원/㎡ 내외로 탐문됨.	본건과 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	형 상	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡)
			건물면적(㎡)	이용상황	도로조건			당해개별지가 (원/㎡)
#1	광복동1가 18-2	대	83	일반상업	세장형	2021.5.26.	2,900,000,000	34,940,000
			-	상업용	중로각지	-		970,100
비고	■ 사례는 토지만의 거래사례임.							
#2	광복동1가 34, 동광동1가 10	대	993.7	일반상업	사다리	2022.3.4.	15,000,000,000	15,095,000
			-	상업나지	소로각지	-		8,353,000 7,761,000
비고	■ 사례는 토지만의 거래사례임.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	광복동1가 15-2	대	78.6	일반상업 주상용	소로 각지	17,900,000	2022.11.7.	일반 거래	10,860,000
#ㄴ	광복동1가 33	대	383.5	일반상업 상업용	소로 한면	17,300,000	2023.10.12.	담보	8,235,000
#ㄷ	광복동1가 24-1	대	152.1	일반상업 상업용	중로 한면	35,700,000	2023.6.27.	취득 처분	19,870,000
#ㄹ	광복동1가 15-6 (본건)	대	51.6	일반상업 주상용	세로 (불)	15,700,000	2022.5.12.	담보	15,700,000

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

용도별	부산광역시 중구 2022년 12월 ~ 2023년 11월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감평가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	107,751,700	103,954,000	96.5	6	3	50.0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2023년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적(m)	지목	이용상황	용도지역	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	광복동1가 5-7	69.4	대	상업용	일반상업	소로 각지	사다리 평지	9,356,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A	부산광역시 중구 (2023.1.1.~2023.11.28.)	상업 지역	-0.160% (0.99840)	2023.01.01 ~ 2023.10.31 : -0.165 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006 $(1 - 0.00165) * (1 + 0.00006 * 28/31)$ ≈ 0.99840

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.95	1.00	1.00	0.95	0.98	1.00	0.884
결정의견		기호 (1) : 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로상태 등), 행정적조건(본건은 도로공제부분으로 비교표준지 대비 열세함)에서 열세함.						

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

표준지 기호	비교사례 선정
A	#7

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 표준지 기호(A)와 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
# ㄱ	광복동1가 15-2	대	78.6	일반상업 주상용	소로 각지	17,900,000	2022.11.7.	일반 거래	10,860,000

나) 비교사례 기준 표준지가액과 기준시점 표준지가액의 격차율 산정

■ 비교표준지 A

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
# ㄱ	① 비교사례 기준 표준지가액	17,900,000	0.99798	1.000	1.009	18,024,617	1.930
A	② 기준시점 표준지가액	9,356,000	0.99840	-	-	9,341,030	

비교사례 기준 표준지가액 산출근거	시점수정	부산광역시 중구 (2022.11.7.~2023.11.28.) 상업지역 지가변동률을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.						
	개별요인	비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(형상 등)은 다소 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등)은 우세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.03	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.009

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가 목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.93

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	9,356,000	0.99840	1.000	0.884	1.93	15,936,919	15,900,000

※시산가액은 만단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치 형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

■ 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡)	용도지역	형 상	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡)
			건물면적(㎡)	이용상황	도로조건			당해개별지가 (원/㎡)
#1	광복동1가 18-2	대	83	일반상업	세장형	2021.5.26.	2,900,000,000	34,940,000
			-	상업용	중로각지	-		970,100
비고	■ 사례는 토지만의 거래사례임.							

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	부산광역시 중구 (2021.5.26.~2023.11.28.)	상업 지역	2.877% (1.02877)	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.118 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.100 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.171 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.190 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.281 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.271 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.320 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.268 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.384 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : -0.165 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.006 $(1 + 0.00118 * 6/31) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.00320) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.01384) * (1 - 0.00165) * (1 + 0.00006 * 28/31) \approx 1.02877$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#1	0.80	0.90	0.70	0.93	0.98	1.00	0.459
결정의견		기호 (1) : 본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 및 편의성), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로상태 등), 행정적조건(본건은 도로공제부분으로 비교사례 대비 열세함)에서 열세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	34,940,000	1.000	1.02877	1.000	0.459	16,498,858	16,500,000

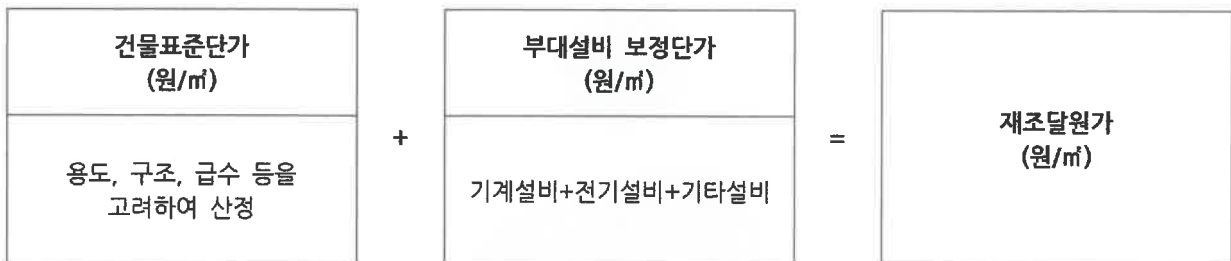
※시산가액은 만단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2022년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	977,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,699,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	800,000
	2층,3층	단독주택	철근콘크리트구조	1,000,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가	지상3층	근린생활시설 및 단독주택	-	표준단가에 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	800,000	-	800,000
	2층,3층	단독주택	철근콘크리트구조	1,000,000	-	1,000,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	1층	근린생활시설	800,000	50	52	25	25/50	400,000	400,000
	2층,3층	단독주택	1,000,000	50	52	25	25/50	500,000	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	1층	근린생활시설	34.38	34.38	400,000	13,752,000
	2층,3층	단독주택	72.72	72.72	500,000	36,360,000
합계			107.1	107.1		50,112,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	51.6	15,900,000	16,500,000	15,900,000	820,440,000

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
3	1층~4층	근린생활시설	484.18	484.18	640,000	309,875,200
	1층	단독주택	103.98	103.98	768,000	79,856,640
합계			588.16	588.16		389,731,840

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	51.6	15,900,000	820,440,000	-
건 물	107.1	-	50,112,000	-
제시외건물	28.5	250,000	7,125,000	-
합 계			877,677,000	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)		비 고	
					공 부	사 경	단 가	금 액		
1	부산광역시 중구 광복동1가	15-6	대	일반상업지역	51.6	51.6	15,900,000	820,440,000	제시외건물 소재로 토지에 영향을 미쳐 매각 제외시 토지평가액(원) 768,840,000	
가	동 소 [도로명주소] 부산광역시 중구 광복로85번길 5-3	15-6 위 지상	근린생활시설 단독주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층						
				1층	34.38	34.38	400,000	13,752,000	관찰감가 800,000 X 25/50 근린생활시설	
				2층	36.36	72.72	500,000	36,360,000	관찰감가 1,000,000 X 25/50 주택	
				3층	36.36					
	소 계						870,552,000			
나	<제시외건물> 동 소	15-6	주택	조적조 판넬지붕 옥상소재	(28.5)	28.5	250,000	7,125,000	관찰감가 500,000 X 20/40	
	소 계							7,125,000		
합 계							₩877,677,000			
					이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

위치 및 주변환경	본건은 부산광역시 중구 광복동1가 소재 '용두산공원' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 각종 근린생활시설, 숙박시설, 주상용건물, 주차장 등으로 형성되어 있는 후면 상가지대로로서, 제반 주위환경은 보통인 편임.
교통상황	본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(부산1호선, 남포역)이 소재하고 있어 제반 교통사정은 대체로 무난한 편임.
형태 및 이용상태	전반적으로 남동하향 완경사지대에 위치한 사다리형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.
인접도로상태	북측으로 노폭 약 3~4미터 내외의 포장도로에 접함.
토지이용계획 및 제한상태	일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-05-24)(48m이하)<건축법>, 중점경관관리구역(2018-02-21)임.
제시외목록 외의 물건	별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 기호㉠(조적조 및 판넬조 판넬지붕 4층소재 주택 약28.5㎡)이 소재하여 본건의 사용·수익 및 처분에 영향을 미치고 있음.
공부와의 차이	본건 토지의 서측 일부(2.3㎡)는 도로공제부분임.
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	임대관계 : 미 상. 기 타 : 없 음.

건물 개별요인 분석표

건물의 구조	<p>철근콘크리트조 슬래브지붕 지상3층 건물로서,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 - 창 호 : 알루미늄 샷시창 구조
이용 상태	<p>기호(가)는 근린생활시설 및 주택 등으로 이용중임.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1층 : 근린생활시설 - 2층 : 주택 - 3층 : 주택
설비 내역	<p>급배수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비(주택) 등이 되어 있음.</p>
부합물 및 중물	-
공부와의 차이	<p>본건 2층 일부의 용도가 '근린생활시설'이나 현황은 2층 전체를 '주택'으로 이용중임.</p>
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	<p>임대관계 : 미 상. 기 타 : 없 음.</p>

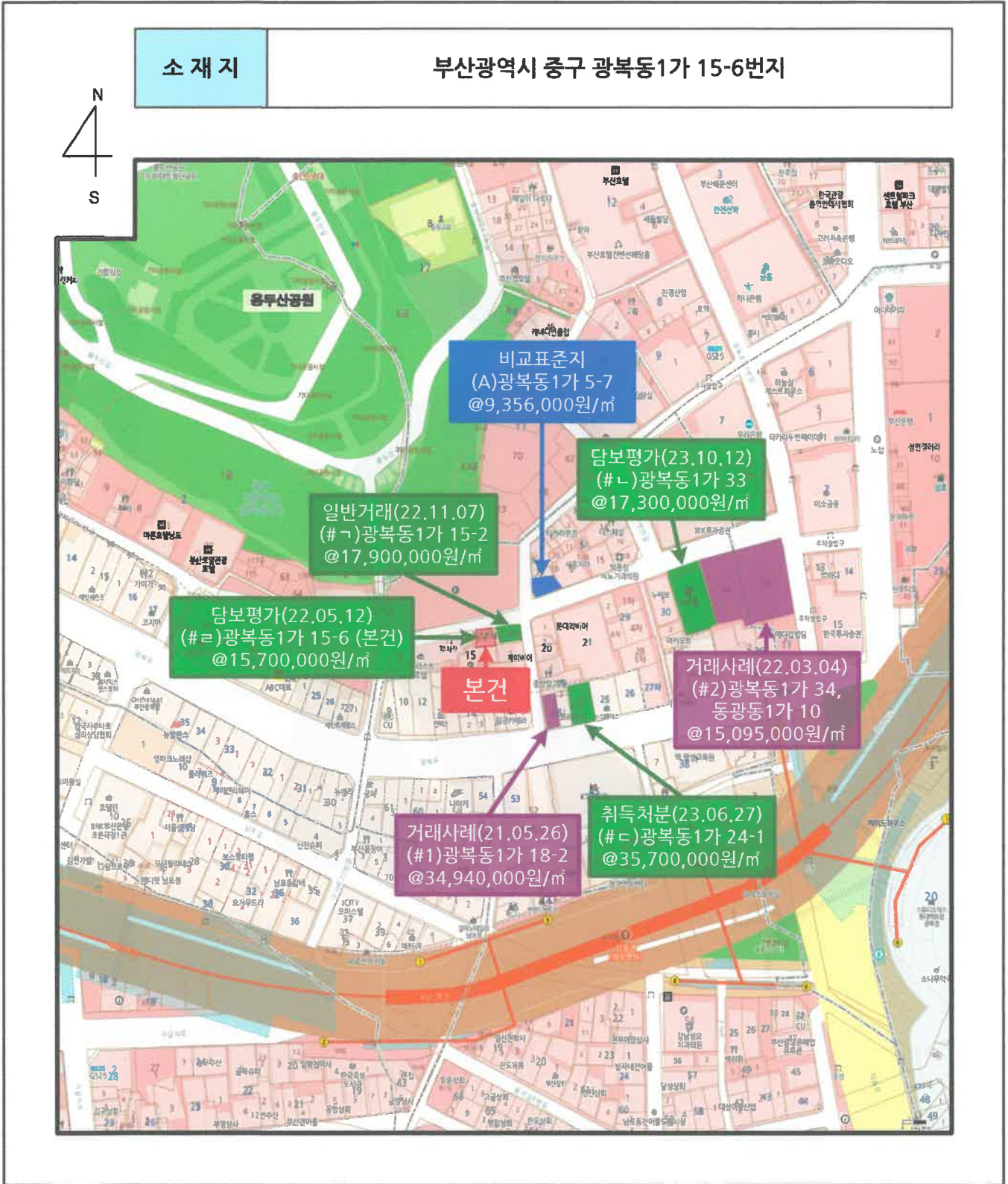
광역 위치도

소재지

부산광역시 중구 광복동1가 15-6번지



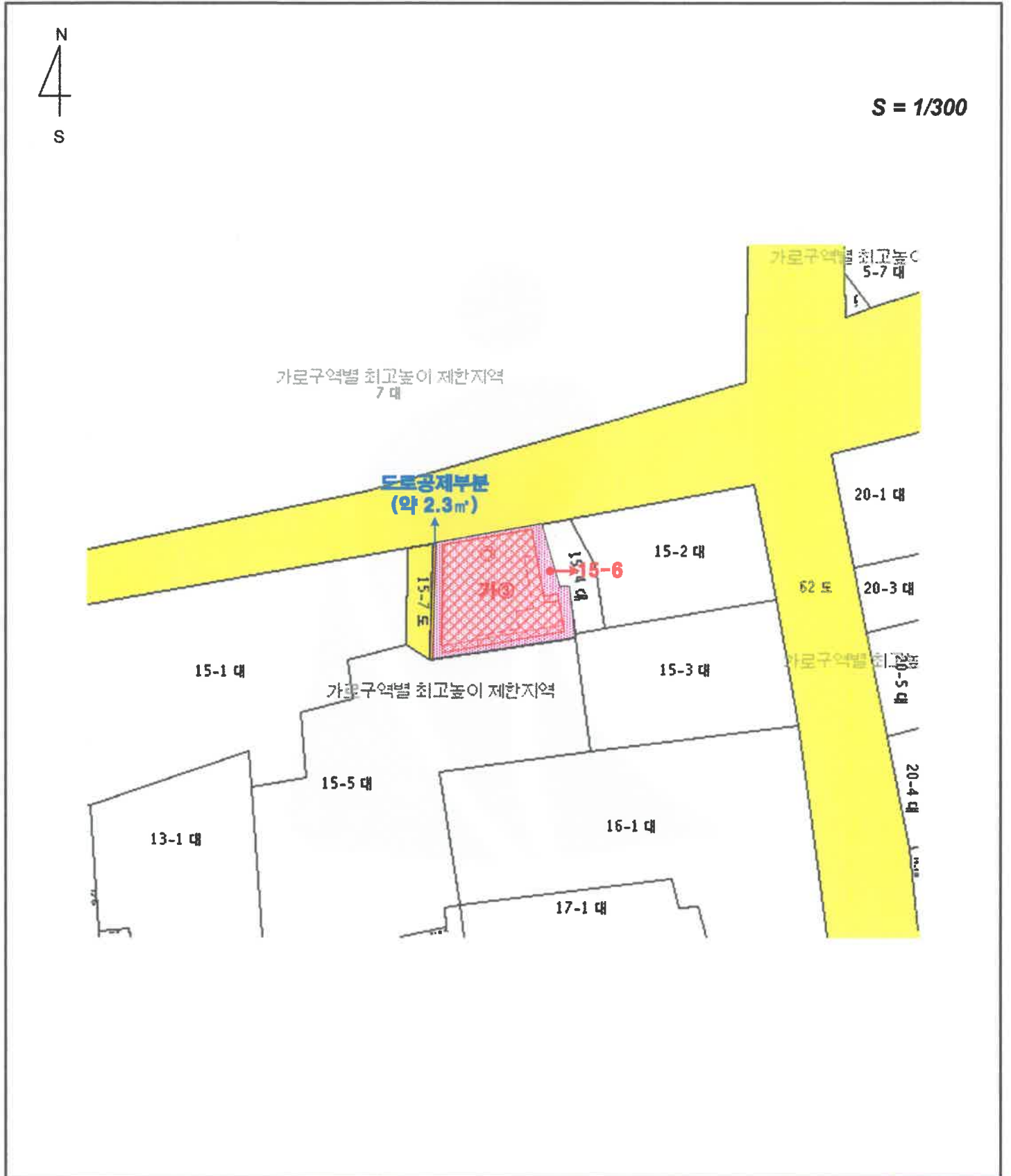
상세위치도



FPB05-4B(1)

지적개황도

기호 : ()

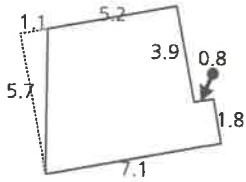


건물개황도

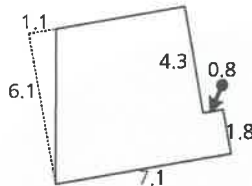
기호 : ()



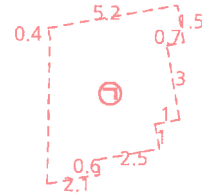
S = 1/300



[기호(가)-1층]



[기호(가)-2,3층동일]



◆ 건물면적 산출근거 ◆

(가) 1층 : $(7.1 \times 5.7) - (1.1 \times 5.7 \times 0.5) - (0.8 \times 3.9) \approx 34.21\text{m}^2$

2,3층 (면적동일) : $(7.1 \times 6.1) - (1.1 \times 6.1 \times 0.5) - (0.8 \times 4.3) \approx 36.51\text{m}^2$

◆ 제시의 건물 ◆

㉠ 조적조 및 판넬조 판넬지붕 4층소재 (주택) 약 28.5㎡

사 진 용 지



주변환경



본건전경

사 진 용 지



기호(가) 전경



제시외건물 기호㉠ 전경

(주)가람감정평가법인

우)44948 울산광역시 울주군 삼남읍 봉화로 20, 2층
E-Mail: kaaram24@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 052)914-3600
FAX: 052)222-3050

문서번호 2423-11-00176
시행일자 2023.12.05
수신 부산치과의사신용협동조합 이사장
참조
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 조합 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023.11.24 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 중구 광복동1가 15-6번지 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 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.

첨부 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부
4. 실비내역 1 부 끝.



(주)가람감정평가법인 울산지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 2423-11-00176
2023.12.05

부산치과의사신용협동조합 이사장 귀하

일백일만칠천오백원정 (₩1,017,500.-)

2023.11.24일자 귀 제『호』로 우리 법인에 의뢰하신 『부산광역시 중구 광복동1가 15-6번지 소재 부동산』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	₩867,927	$596,000 + (377,677,000 \times 9/10,000 \times 0.8) = 867,927$
실비	여비	40,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타실비	4,500
	소계	57,500
특별용역비	-	
공급가액	925,000	1,000원 미만 절사
부가세	92,500	물건조사비 10,000
		여비교통비 40,000
합계	1,017,500	토지이용 1,000
		토지대장 0
기납부착수금	0	건축물대장 0
		지적도 0
정산청구액	₩1,017,500	등기사항 2,000
		기타 0
		특별용역비 0
		사진용지 4,000
		임대차조사 0
		전입세대 500
		세무서열람 0
		기타 0

■ 송금처

신용협동조합(131-021-345451) 예금주: (주)가람감정평가법인 울산지사

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(2423-11-00176)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 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 울산지사장

TEL: 052-914-3600 FAX: 052-222-3050

법인 사업자등록번호: 579-85-01671

(주)가람감정평가법인

수수료산정내역서

수감정서번호
정산청구액

신부산지과의사신용협동조합 이사장 귀하
가람 2423-11-00176 호
일백일만칠천오백원정(W 1,017,500.-)

감정평가액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총액	
		877,677,000		-		877,677,000	
기초 수수료	평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액		
	5천만원 이하	50,000,000	200,000	0.8	200,000		
	5천만원 초과 5억원 이하	450,000,000	×11/10,000	0.8	396,000		
	5억원 초과 10억원 이하	377,677,000	× 9/10,000	0.8	271,927		
	10억원 초과 50억원 이하		× 8/10,000	0.8			
	50억원 초과 100억원 이하		× 7/10,000	0.8			
	100억원 초과 500억원 이하		× 6/10,000	0.8			
	500억원 초과 1,000억원 이하		× 5/10,000	0.8			
	1,000억원 초과 3,000억원 이하		× 4/10,000	0.8			
	3,000억원 초과 6,000억원 이하		× 3/10,000	0.8			
	6,000억원 초과 1조원 이하		× 2/10,000	0.8			
	1조원 초과		× 1/10,000	0.8			
	합계					867,927	
평가 수수료	1.0배	596,000 + (377,677,000 × 9/10,000 × 0.8) ≒ 867,927			867,927		
	1.5배				-		
	소계				₩867,927		
실비	여비				40,000		
	토지조사비				0		
	물건조사비				10,000		
	기타				7,500		
	소계				₩57,500		
공급가액		평가수수료 + 실비			₩925,000		
부가세		공급가액 × 0.1			₩92,500		
기납부 착수금					₩0		
정산청구액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩1,017,500		

※ 공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)가람감정평가법인 울산지사장



(주)가람감정평가법인

실비내역

과 목	금 액	내 역
토지조사비		
물건조사비	10,000	1동 × 10,000원
여비교통비	40,000	
공부발급비	3,000	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 1부 × 1,000원 = 1,000원
		토지대장 : 1부 ×
		건축물관리대장 : 1부 ×
		지적도 : 1부 ×
		등기사항전부증명서 : 2부 × 1,000원 = 2,000원
		:
특별용역비		
기 타 실 비	4,500	사진 : 4장 × 1,000원 = 4,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 : 인지대 500원 = 500원
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합 계	57,500	
부가세	5,750	
총합계 (부가세포함)	63,250	

(주)가람감정평가법인 울산지사

TEL : 052)914-3600 FAX : 052)222-3050



발급번호 : 202326110000650398

발행매수 : 1/2

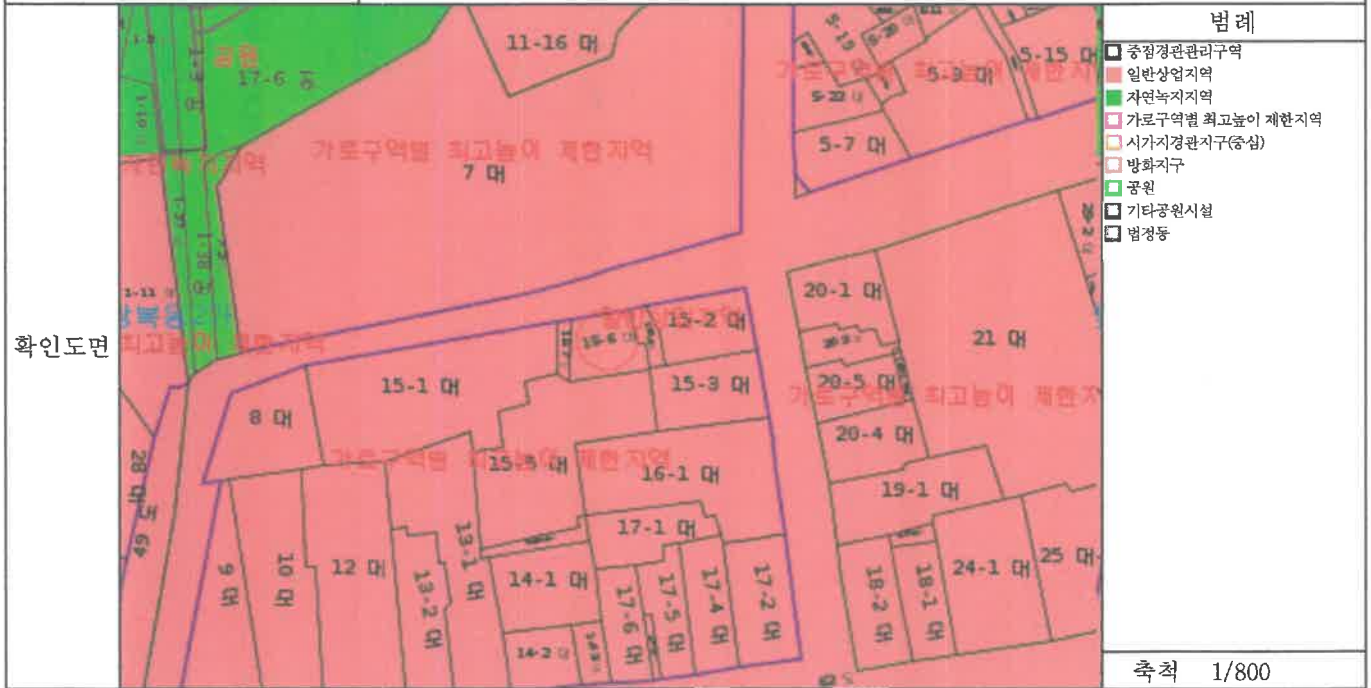
발급일 : 2023/ 11/ 27

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	윤수진	주소	부산광역시 동래구 여고북로123번길 39, 엘이즈N9오피스텔 1202호		
			전화번호	010-3832-3733		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	부산광역시 중구 광복동1가		15-6	대	51.6	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2017-05-24)(48m이하)<건축법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		중점경관관리구역(2018-02-21) [이하공란]				



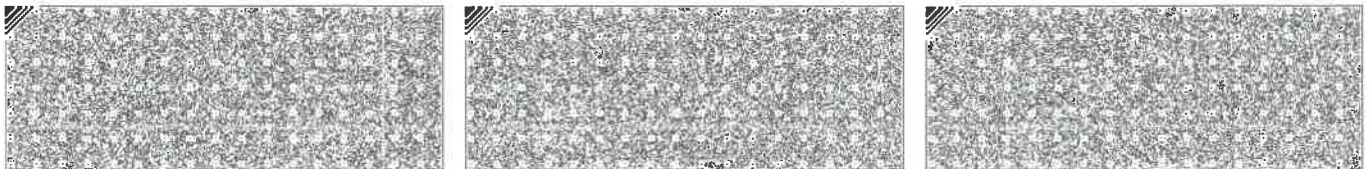
확인도면 축척 1/800

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

2023/ 11/ 27

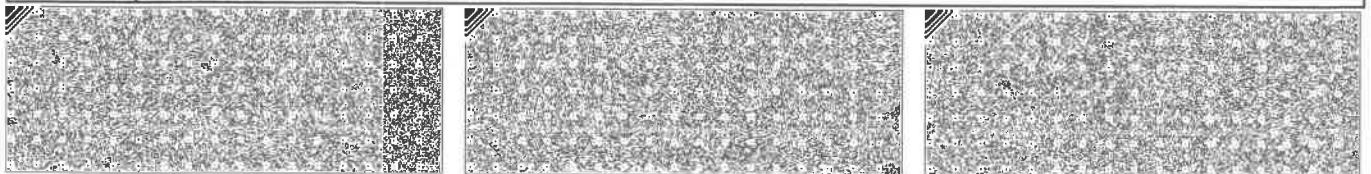
부산광역시 중구청장 장의인

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.

<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>





지적도 등본

발급번호	202326110000650396	처리시각	11시 39분 56초	발급자	정부24
토지소재	부산광역시 중구 광복동1가	지번	15-6번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 11월 27일

부산광역시 중구청



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





토지 대장

고유번호	2611013300-10015-0006
토지소재	부산광역시 중구 광복동1가
지번	15-6
축척	1:600

도면번호	2	발급번호	202326110-00065-0394
장번호	1-1	처리시각	11시 38분 57초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

변동일자

주소

사유

성명 또는 명칭

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		소유자		주소		등록번호						
			변동일자	변동일자	성명 또는 명칭	주소	등록번호	등록번호							
(08) 대	*51.6*	(50) 1995년 01월 01일 부산직할시 중구에서 행정구역명칭변경	2022년 06월 15일	(03) 소유권이전	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁주식회사	---- 이하 여백 ----	110111-1*****	110111-1*****							
		---- 이하 여백 ----													
등급수정 년월일	1987. 12. 02.	수정	1988. 04. 06.	수정	1989. 01. 01.	수정	1990. 01. 01.	수정	1991. 01. 01.	수정	1992. 01. 01.	수정	1993. 01. 01.	수정	1994. 01. 01.
토지등급 (기준수확량등급)	231		233		236		242		245		248		250		252
개별공시지가(기준일)	2017년 01월 01일		2018년 01월 01일		2019년 01월 01일		2020년 01월 01일		2021년 01월 01일		2022년 01월 01일		2023년 01월 01일		용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	2939000		3137000		3375000		3647000		3909000		4185000		3893000		

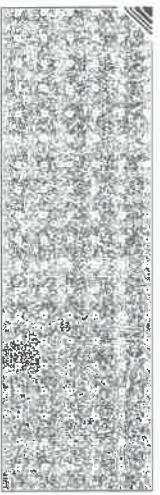
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 11월 27일

부산광역시 중구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 웹 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] 개정 2018. 12. 4.]

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2611013300-1-00150006		명칭	호수기구속/세대수 0호/1기구/0세대	
대지위치	부산광역시 중구 광복동1가		지번	15-6	도로명주소 부산광역시 중구 광복로85번길 5-3 (광복동1가)
※대지면적	49.3 m ²	연면적	※지역	일반상업지역	※지구
건축면적	36.36 m ²	용적률 산정용 연면적	주구조	철근콘크리트	주용도
※건폐율	73.7525 %	※용적률	높이	m	지붕
※조경면적	m ²	※공개 공기-공간 면적	※건축선 후퇴면적	m	※건축선 후퇴 거리

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일
					주민(별이)등록번호 (부동산등기용등록번호)	대한토지신탁주식회사			
주1	1층	철근콘크리트	제2종근린생활시설(일반음식점)	34.38		대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(산성동, 아젠타워)	1/1	2022.6.15.
주1	2층	철근콘크리트	제1종근린생활시설(소매점)	24.61	110111-1-*****		-이하여백-		
주1	2층	철근콘크리트	단독주택	11.75					
주1	3층	철근콘크리트	단독주택	36.36					

이 등(조)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

중구청장



발급일: 2023년 11월 27일
 담당자: 전 화: [비공개]

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

2611013300-1-00150006

고유번호

명칭

호수기구수/세대수

0호기구/0세대

대지위치 부산광역시 중구 광복동1가

지번

15-6 도로명주소

부산광역시 중구 광복로85번길 5-3 (광복동1가)

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주치장			승강기			허기일				
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면적	승용	비상용	대	대	대	착공일
설계자				대	대	대	대		* 하수처리시설			사용승인일	
공사감리자			자주식	대	대	대	대	형식	부패덤프방법			관련 주소	
공사시공자 (현장관리인)			기계식	대	대	대	대	용량	5인용			지번	
*제로에너지건축물 인증	*건축물 에너지효율등급 인증	*에너지성능지표(EPI) 점수	*녹색건축 인증			*지능형건축물 인증							
등급	등급	점	등급	등급			등급						
에너지저렴률	0 %	1차에너지소요량 (또는 에너지절감률)	인증점수	점	인증점수	점	인증점수	점					
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	0 kWh/m ²	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .			유효기간: . . . ~ . . .						
내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형										
지하수위	G.L.	m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)			V/m	구조설계 해석법					
변동사항													
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항					
1971.8.2.	신규작성(신축) 71.06.23												
2011.4.13.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명:3-> 3층)표제부(구수:0->1)) 직권변경												
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0->) 직권변경												
	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:0-> 36.36,용적률 산정용 연면적:0->107.1')) 직권변경												
	2015.6.23. [2015-용도변경허가-38] 1층 점포및주태34.38㎡ → 제 2층근린생활시설(일반음식점)34.38㎡, 2층 점포및주태36.3												

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <신설 2017. 1. 20>

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	2611013300-1-00150006		명칭	호수기구수/세대수 0호/1기구/0세대
대지위치	부산광역시 중구 광복동1가	지번	15-6	도로명주소 부산광역시 중구 광복로85번길 5-3 (광복동1가)

변동사항				
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동내용 및 원인
	6㎡ → 제1종근린생활시설(소매점)24.61㎡ 단독주택11.75㎡, 3층 점포및주택36.36㎡ → 단독주택36.36㎡ 변경(건축과-9541) - 이하(여백) -			

297mm×210mm [별상지(80g/㎡)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1801-1996-173695

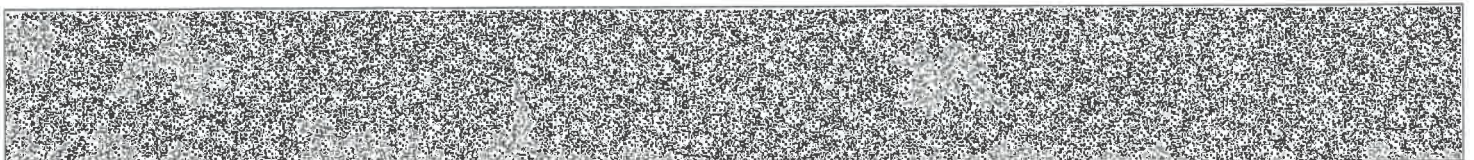


[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1988년8월3일	부산광역시 중구 광복동1가 15-6	대	51.6㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1988년8월3일 제834호	1988년8월2일 매매	소유자 강성모 450705-***** 부산 서구 토성동3가 13 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		1993년12월7일 지번정정	강성모의 주소 부산 서구 토성동3가 13-18 2004년10월12일 부기
2	소유권이전	2004년10월12일 제38117호	2004년9월20일 매매	소유자 송승수 680817-***** 부산 서구 압남동 171-18 송도맨션-303
3	소유권이전	2010년12월15일 제35492호	2010년10월20일 매매	소유자 정성목 551005-***** 부산광역시 남구 대연동 1808 대연삼익바치아파트 105-307 매매목록 제2010-1236호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2015년5월26일 제20072호	2013년9월4일 전거	정성목의 주소 부산광역시 해운대구 센텀동로 26, 에이동 809호 (우동, 한화꿈에그린센텀)
4	소유권이전	2017년2월14일	2016년12월19일	소유자 공명호 820227-*****

[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 18020218001193111010961271KAA0736132RAM19544241112

발급확인번호 AAMM-YPWV-6955

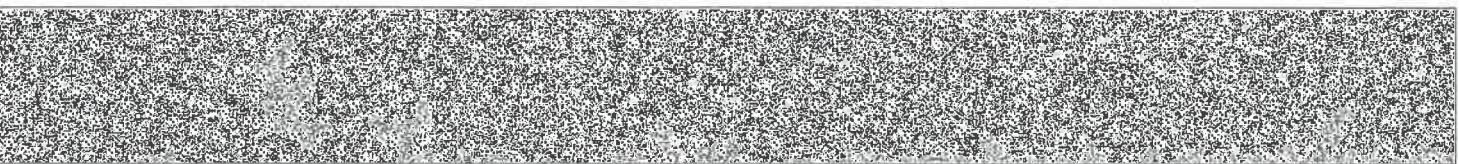
발행일 2023/11/27

[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제3785호	매매	부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 매매목록 제2017-191호
4-1	4번등기명의인표시 변경	2019년4월19일 제9595호	2018년6월19일 전거	공명호의 주소 부산광역시 서구 초장로 51, 1503호 (토성동5가,서원블루오션에어)
4-2	4번등기명의인표시 변경	2020년3월17일 제8056호	2019년7월1일 전거	공명호의 주소 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가)
5	가압류	2022년1월28일 제12274호	2022년1월28일 울산지방법원의 가압류 결정(2022카단1 0659)	청구금액 금2,123,040 원 채권자 근로복지공단 11271-0007455 울산 중구 중가로 340 (교동, 근로복지공단)
6	5번가압류등기말소	2022년5월17일 제59971호	2022년5월16일 해제	
7	소유권이전	2022년5월20일 제62165호	2022년5월2일 매매	소유자 주식회사에이치알에스디 180111-1439975 부산광역시 중구 남포길 42, 5층(남포동2가) 매매목록 제2022-1441호
8	소유권이전	2022년6월15일 제73372호	2022년6월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2022-9257호

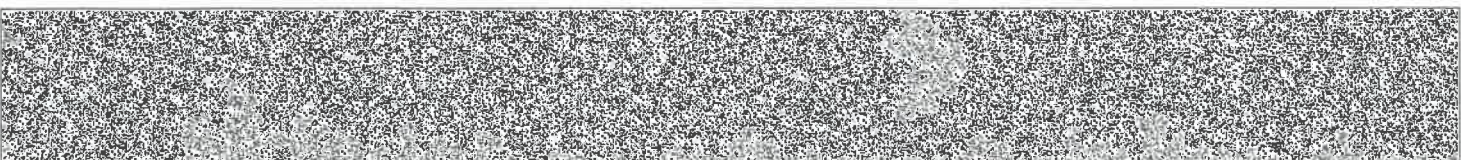
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2005년5월31일 제21467호	2005년5월31일 설정계약	채권최고액 금42,000,000원 채무자 송승수 부산 서구 암남동 171-18 송도맨션 303 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로2가 50 (부평동지점) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호



[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-1	1번등기명의인표시 변경	2010년12월22일 제36393호	2010년12월22일 취급지점변경	중소기업은행의 취급지점 부산지점
1-2	1번근저당권변경	2010년12월22일 제36394호	2010년12월22일 계약인수	채무자 정성목 부산광역시 남구 대연동 1808 대연삼익비치아파트 105-307
2	1번근저당권설정등기말소	2015년5월26일 제20073호	2015년5월26일 해지	
3	근저당권설정	2015년5월26일 제20074호	2015년5월26일 설정계약	채권최고액 금86,400,000원 채무자 정성목 부산광역시 해운대구 센텀동로 26, 에이동 809호 (우동, 한화꿈에크린센텀) 근저당권자 부평새마을금고 180144-0002584 부산광역시 중구 부평동1가 30 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호
4	3번근저당권설정등기말소	2017년1월9일 제682호	2017년1월9일 해지	
5	근저당권설정	2017년2월14일 제3820호	2017년2월14일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동, 부산은행본점) (송도지점) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호
6	근저당권설정	2017년5월29일 제14880호	2017년5월29일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동, 부산은행본점) (송도지점) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호
7	근저당권설정	2017년8월17일	2017년8월17일	채권최고액 금60,000,000원



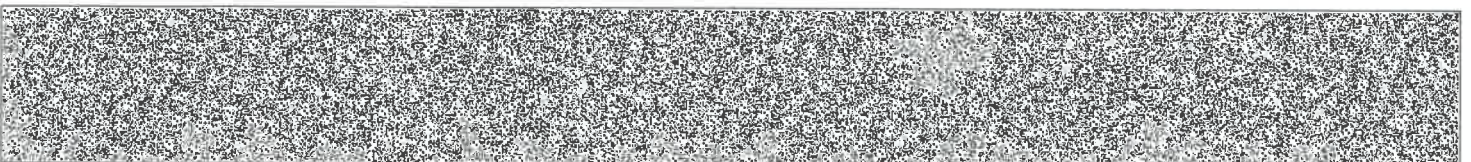
[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		재23850호	설정계약	채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동, 부산은행 본점) (송도지점) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 재조표9974호
7-1	7번근저당권변경	2019년4월15일 재8948호	2019년4월11일 변경계약	채권최고액 금20,000,000원
8	근저당권설정	2018년1월30일 재2657호	2018년1월30일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1 (남포동2가) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동, 부산은행 본점) (송도지점) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 재조표9974호 토지 경상남도 고성군 삼산면 삼봉리 985-2
9	8번근저당권설정등 기말소	2018년3월22일 재7237호	2018년3월22일 일부포기	
10	근저당권설정	2018년6월12일 재15399호	2018년6월12일 설정계약	채권최고액 금26,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 근저당권자 고성군산림조합 195039-0000237 경상남도 고성군 고성읍 동외로 170-1 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 재조표9974호 토지 경상남도 고성군 삼산면 삼봉리 985-2
11	근저당권설정	2019년4월19일 재9596호	2019년4월19일 설정계약	채권최고액 금84,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 서구 초장로 51, 1503호 (토성동5가,서원블루오션에어) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20



[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(대평로2가) (부산금융센터) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호
12	10번근저당권설정등기말소	2020년3월18일 제8175호	2020년3월18일 해지	
13	11번근저당권설정등기말소	2020년3월18일 제8176호	2020년3월18일 해지	
14	근저당권설정	2020년3월18일 제8182호	2020년3월18일 설정계약	채권최고액 금540,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가) 근저당권자 성가신용협동조합 180141-0000857 부산광역시 중구 국제시장2길 20-1 (신창동4가) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호
15	5번근저당권설정, 6번근저당권설정, 7번근저당권설정등기말소	2020년3월18일 제8195호	2020년3월18일 해지	
16	근저당권설정	2021년8월10일 제102162호	2021년8월10일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가) 근저당권자 성가신용협동조합 180141-0000857 부산광역시 중구 국제시장2길 20-1 (신창동4가) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호
17	근저당권설정	2021년12월23일 제167548호	2021년12월23일 설정계약	채권최고액 금 50,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가) 근저당권자 합자회사삼능상사 184513-0000119 부산광역시 금정구 대룡3길 6(노포동) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가



[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				15-6 내 제조표9974호
18	17번근저당권설정등기말소	2022년5월20일 제61697호	2022년5월20일 해지	
19	14번근저당권설정, 16번근저당권설정등기말소	2022년5월20일 제62164호	2022년5월20일 해지	
20	근저당권설정	2022년5월20일 제62166호	2022년5월19일 설정계약	채권최고액 금691,200,000원 채무자 주식회사에이치알에스디 부산광역시 중구 남포길 42, 5층(남포동2가) 근저당권자 부산치과의사신용협동조합 184141-0000431 부산광역시 연제구 월드컵대로 190 (거제동) 공동담보 건물 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호

【 매 매 목 록 】

목록번호	2010-1236			
거래가액	금205,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호	3	2010년10월20일 매매	
2	[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6	3	2010년10월20일 매매	



[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6

목록번호	2017-191			
거래가액	금410,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호	4	2016년12월19일 매매	
2	[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6	4	2016년12월19일 매매	
목록번호	2022-1441			
거래가액	금620,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호	5	2022년5월2일 매매	
2	[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6	7	2022년5월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 11월 27일

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 18020218001193111010961271KAA0736132RAM79544241112

발급확인번호 AAMM-YPWV-6955

발행일 2023/11/27

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 1801-1996-173695

[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 대 51.6㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
20	근저당권설정	2022년5월20일 제62166호	채권최고액 금691,200,000원 근저당권자 부산치과의사신탁융합동조합	대한토지신탁주식회사

[참 고 사 항]

- 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

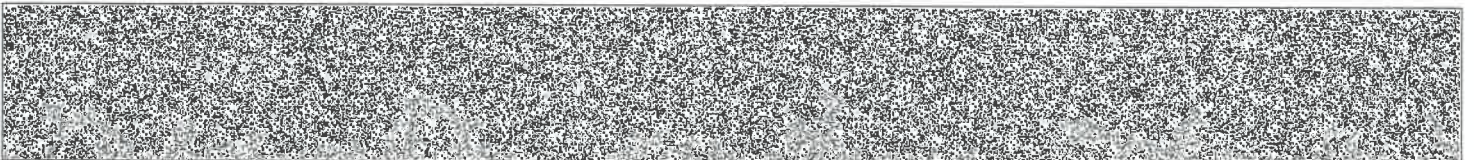
고유번호 1801-1996-173348



[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내제조표9974호

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1988년8월3일	부산광역시 중구 광복동1가 15-6	조표제9974호 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 점포및 주택 1층 34.38㎡ 2층 36.36㎡ 3층 36.36㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기
2		부산광역시 중구 광복동1가 15-6 [도로명주소] 부산광역시 중구 광복로85번길 5-3	조표제9974호 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 점포및 주택 1층 34.38㎡ 2층 36.36㎡ 3층 36.36㎡	
3	2022년5월20일	부산광역시 중구 광복동1가 15-6 [도로명주소] 부산광역시 중구 광복로85번길 5-3	조표제9974호 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설, 단독주택 1층 34.38㎡ 2층 36.36㎡ 3층 36.36㎡	용도변경

[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.

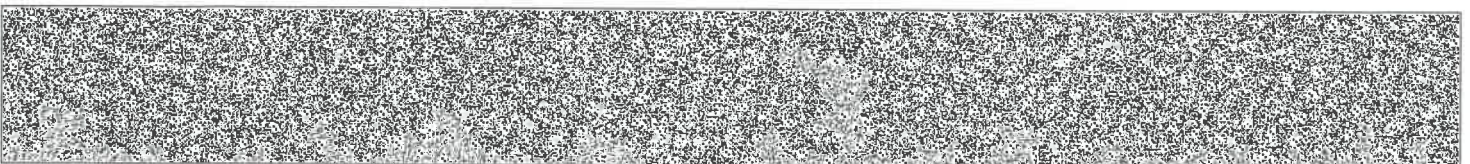


발행번호 18020218001193111010961271KAA0733133RAM14852241112

발급확인번호 AAMM-YPYC-3481

발행일 2023/11/27

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1988년8월3일 제834호	1988년8월2일 매매	소유자 강성모 450705-***** 부산 서구 토성동 3가 13
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 16일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경		1993년12월7일 지번정정	강성모의 주소 부산 서구 토성동3가 13-18 2004년10월12일 부기
2	소유권이전	2004년10월12일 제38117호	2004년9월20일 매매	소유자 송승수 680817-***** 부산 서구 압남동 171-18 송도맨션-303
3	소유권이전	2010년12월15일 제35492호	2010년10월20일 매매	소유자 정성목 551005-***** 부산광역시 남구 대연동 1808 대연삼익바차아파트 105-307 매매목록 제2010-1236호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2015년5월26일 제20072호	2013년9월4일 전거	정성목의 주소 부산광역시 해운대구 센텀동로 26, 에이동 809호 (우동, 한화꿈에그린센텀)
4	소유권이전	2017년2월14일 제3785호	2016년12월19일 매매	소유자 공명호 820227-***** 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 매매목록 제2017-191호
4-1	4번등기명의인표시 변경	2019년4월19일 제9595호	2018년6월19일 전거	공명호의 주소 부산광역시 서구 초장로 51, 1503호 (토성동5가,서원블루오션에이)
4-2	4번등기명의인표시 변경	2020년3월17일 제8056호	2019년7월1일 전거	공명호의 주소 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가)
5	소유권이전	2022년5월20일 제62165호	2022년5월2일 매매	소유자 주식회사에이치알에스디 180111-1439975 부산광역시 중구 남포길 42, 5층(남포동2가) 매매목록 제2022-1441호
6	소유권이전	2022년6월15일 제73372호	2022년6월15일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,

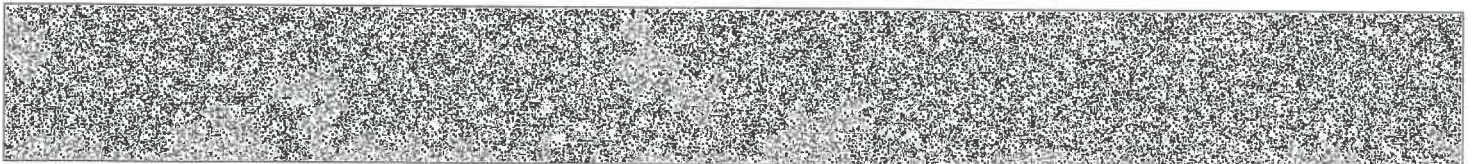


[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내제조표9974호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				33층(삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2022-9256호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2005년5월31일 재21467호	2005년5월31일 설정계약	채권최고액 금42,000,000원 채무자 송승수 부산 서구 암남동 171-18 송도맨션-303 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울 중구 을지로2가 50 (부평동지점) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
1-1	1번등기명의인표사 변경	2010년12월22일 재36393호	2010년12월22일 취급지점변경	중소기업은행의 취급지점 부산지점
1-2	1번근저당권변경	2010년12월22일 재36394호	2010년12월22일 계약인수	채무자 정성목 부산광역시 남구 대연동 1808 대연삼익비치아파트-105-307
2	1번근저당권설정등 기말소	2015년5월26일 재20073호	2015년5월26일 해지	
3	근저당권설정	2015년5월26일 재20074호	2015년5월26일 설정계약	채권최고액 금86,400,000원 채무자 정성목 부산광역시 해운대구 센텀동로 26, 에이동 809호 (우동, 한화꿈에크린센텀) 근저당권자 부평새마을금고 180144-0002584 부산광역시 중구 부평동1가 30 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
4	3번근저당권설정등 기말소	2017년1월9일 재682호	2017년1월9일 해지	
5	근저당권설정	2017년2월14일 재3820호	2017년2월14일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가)



[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내제조표9974호

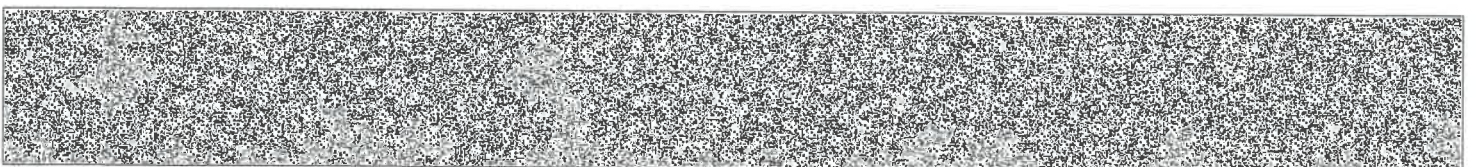
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동, 부산은행본점) (송도지점) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
6	근저당권설정	2017년5월29일 제14880호	2017년5월29일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동, 부산은행본점) (송도지점) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
7	근저당권설정	2017년8월17일 제23850호	2017년8월17일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동, 부산은행 본점) (송도지점) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
7-1	7번근저당권변경	2019년4월15일 제8948호	2019년4월11일 변경계약	채권최고액 금20,000,000원
8	근저당권설정	2018년1월30일 제2657호	2018년1월30일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1 (남포동2가) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동, 부산은행 본점) (송도지점) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 토지 경상남도 고성군 삼산면 삼봉리 985-2
9	8번근저당권설정등	2018년3월22일	2018년3월22일	

[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내제조표9974호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제7237호	일부포기	
10	근저당권설정	2018년6월12일 제15399호	2018년6월12일 설정계약	채권최고액 금26,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 남포길 39-1(남포동2가) 근저당권자 고성군산림조합 195039-0000237 경상남도 고성군 고성읍 동외로 170-1 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 토지 경상남도 고성군 삼산면 삼봉리 985-2
11	근저당권설정	2019년4월19일 제9596호	2019년4월19일 설정계약	채권최고액 금84,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 서구 초장로 51, 1503호 (토성동5가,서원블루오션에이) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가) (부산금융센터) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
12	10번근저당권설정등기말소	2020년3월18일 제8175호	2020년3월18일 해지	
13	11번근저당권설정등기말소	2020년3월18일 제8176호	2020년3월18일 해지	
14	근저당권설정	2020년3월18일 제8182호	2020년3월18일 설정계약	채권최고액 금540,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가) 근저당권자 성가신용협동조합 180141-0000857 부산광역시 중구 국제시장2길 20-1 (신창동4가) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
15	5번근저당권설정, 6번근저당권설정, 7번근저당권설정등기말소	2020년3월18일 제8195호	2020년3월18일 해지	

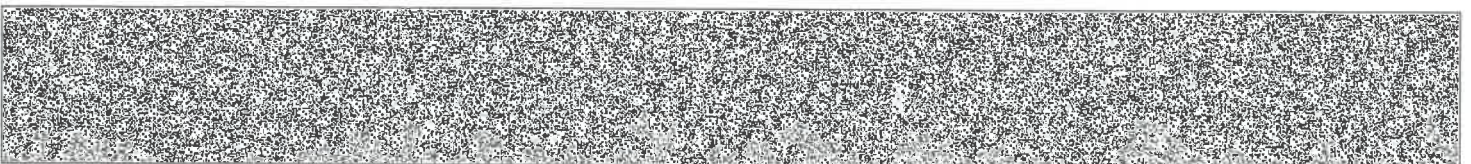
[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내제조표9974호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
16	근저당권설정	2021년8월10일 제102162호	2021년8월10일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가) 근저당권자 성가신용협동조합 180141-0000857 부산광역시 중구 국제시장2길 20-1 (신창동4가) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
17	근저당권설정	2021년12월23일 제167548호	2021년12월23일 설정계약	채권최고액 금 50,000,000원 채무자 공명호 부산광역시 중구 흑교로35번길 3, 4층 (부평동3가) 근저당권자 합자회사삼능상사 184513-0000119 부산광역시 금정구 대룡3길 6(노포동) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6
18	17번근저당권설정등기말소	2022년5월20일 제61697호	2022년5월20일 해지	
19	14번근저당권설정, 16번근저당권설정등기말소	2022년5월20일 제62164호	2022년5월20일 해지	
20	근저당권설정	2022년5월20일 제62166호	2022년5월19일 설정계약	채권최고액 금691,200,000원 채무자 주식회사에이치알에스디 부산광역시 중구 남포길 42, 5층(남포동2가) 근저당권자 부산치과의사신용협동조합 184141-0000431 부산광역시 연제구 월드컵대로 190 (거제동) 공동담보 토지 부산광역시 중구 광복동1가 15-6



[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2010-1236			
거래가액	금205,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호	3	2010년10월20일 매매	
2	[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6	3	2010년10월20일 매매	
목록번호	2017-191			
거래가액	금410,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호	4	2016년12월19일 매매	
2	[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6	4	2016년12월19일 매매	
목록번호	2022-1441			
거래가액	금620,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내 제조표9974호	5	2022년5월2일 매매	



[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내제조표9974호

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
2	[토지] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6	7	2022년5월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 11월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



* 실선으로 그려진 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 18020218001193111010961271KAA0733133RAM84852241112

발급확인번호 AAMM-YPYC-3481

발행일 2023/11/27

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 1801-1996-173348

[건물] 부산광역시 중구 광복동1가 15-6 내제조표9974호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
20	근저당권설정	2022년5월20일 제62166호	채권최고액 금691,200,000원 근저당권자 부산치과의사신용협동조합	대한토지신탁주식회사

[참 고 사 항]

- 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.

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	3811-6501-0223-5383	발급일자	2023년 11월 28일 17:19:00
------	---------------------	------	------------------------

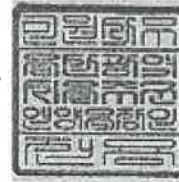
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	부산광역시 중구 광복로85번길 5-3(광복동1가)
--------------------------	-----------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	양 복모 (梁福模)	2020-05-25	거주자	동거인				
	최초 전입자	2020-05-25							
2	세대주	윤 지수 (尹志壽)	2011-08-04	거주자	동거인	1	김 지현	2022-07-25	거주자
	최초 전입자	2011-08-04							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 11월 28일

언양읍장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	3811-6501-0223-5383	발급일자	2023년 11월 28일 17:19:03
------	---------------------	------	------------------------

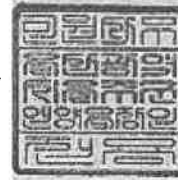
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	부산광역시 중구 광복동1가 15-6
--------------------------	---------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	윤 지수 (尹志壽)	2011-08-04	거주자	동거인	1	김 지현	2022-07-25	거주자
	최초 전입자	2011-08-04							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 11월 28일

언양읍장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

