감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	송도신용협동조합 이사장
건 명	경상남도 양산시 중부동 317-1번지 소재 구분건물 [제9층 제902호]
감정서번호	가람 2423-08-00184

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

2423-08-00184

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
주 홍 중 (인)

(주)가람감정평가법인 울산지사 지사장 주 홍 중 (인)

감정평가액	일억육천칠백만원정(₩167,000,000.-)			
의 뢰 인	송도신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	송도신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	김영기	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023.08.31	2023.08.31	2023.09.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	167,000,000
			이	하 여 백		
	합 계					**₩167,000,000**

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. **심 사 자 : 감정평가사** 김 병 수 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 북부동 소재 '울산지방법원 양산시법원' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(현칭'아델펠리스Ⅰ' 제9층 제902호)로서 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경상남도 양산시 중부동 317-1 [도로명주소 : 경상남도 양산시 일동5길 3]		
건물명 및 층·호수	현칭'아델펠리스Ⅰ' 제9층 제902호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	330	2,671.82	- /지상14층
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설	2017.6.12.

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	9/902	주거용 오피스텔	64.9426	30.5712	95.5138	12.3792

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 8월 31일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본 감정평가는 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실사기간은 2023년 8월 31일임.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본건의 용도는 '오피스텔'이나, 현황 '주거용 오피스텔'로 탐문되오니 업무 취급시 재확인하시기 바람.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

다. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

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

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

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

다. 본건에 적용한 감정평가방법

1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

2) 본건은 구분건물에 대한 감정평가로, 관련법규에 의거 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권, 대지권의 가액을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였음.

3) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등을 기준하였음.

2. 감정평가 절차

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

기본적 사항의 확정	• 대상부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 기본가치의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전조사계획의 수립 • 실지조사계획의 수립 • 가격조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가치형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적 요인의 분석
⇩	
감정평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	가격수준(원/㎡)	비고
인근지역	주거용 오피스텔	9층	2,400,000~2,600,000 내외	본건과 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	중부동 685-8 센트럴스위트 7/703	주거용 오피스텔	22.68	64,000,000	2,821,000	2021.10.27. 2005.11.3.	-
#2	중부동 310 동국에버리치 3/302	주거용 오피스텔	84.39	206,847,300	2,451,000	2022.8.26. 2018.7.13.	-
#3	남부동 272-1 세비앙 후 4/401	주거용 오피스텔	70.42	239,562,827	3,401,000	2023.3.14. 2018.12.7.	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	중부동 174 센트럴스타 15/1502	주거용 오피스텔	95.3174	359,000,000	3,766,000	2021.11.1. 담보	2021.9.6.
#ㄴ	중부동 317-1 아델팰리스 3/301	주거용 오피스텔	68.9038	186,000,000	2,699,000	2021.4.14. 담보	2017.6.12.
#ㄷ	남부동 272-1 세비앙 후 7/702	주거용 오피스텔	70.47	206,000,000	2,923,000	2022.7.5. 담보	2018.12.7.
#ㄹ	중부동 156-4 스위트아파트 17/1704	주거용 오피스텔	71.3569	189,000,000	2,649,000	2021.6.29. 공매	2018.10.17.

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

기 간	경상남도 양산시 2022년 9월 ~ 2023년 8월					
용 도 구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	1,271,000,000	749,476,000	59.0	17	9	52.9

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

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

본건 기호	비교사례 선정
가	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	중부동 685-8 센트럴스위트 7/703	주거용 오피스텔	22.68	64,000,000	2,822,000	2021.10.27. 2005.11.3.	-

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

2. 사정보정

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

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

3. 시점수정

■ **본건 기호 가 / 사례 기호 #1**

본건은 구분건물(주거용 오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경상남도 양산시 아파트 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
거래사례의 거래시점 당시 매매가격지수	103.4	2021년 9월
대상물건의 기준시점 당시 매매가격지수	93.7	2023년 7월
시점수정치	**0.90619**	**93.7 / 103.4**

4. 가치형성요인 비교

■ 본건 기호 가 / 사례 기호 #1

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 상업시설 및 업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 열세함.	0.93
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건 물 요 인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도(본건 2017.6.12. 사례 2005.11.3.) 등 건물요인에서 다소 우세함.	1.08
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개 별 요 인	층별 효용	유사함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.004

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#1	2,822,000	1.000	0.90619	1.004	2,567,497	64.9426	166,739,931	167,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 "감정평가액결정에 참고한 자료"(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 "거래사례비교법"에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적을 고려하여 최근의 부동산 가격동향, 장래의 불확실성 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	9/902	64.9426	167,000,000	비준가액

결정된 감정평가액	167,000,000원

2423-08-00184

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡) 공 부	면 적(㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상남도 양산시 중부동 [도로명주소] 경상남도 양산시 일동5길 3	317-1	업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 14층				현칭 '아델펠리스 I '
				1층	222.62			
				2층	171.52			
				3층~10층	각 170.02			
				11층~14층	각 229.38			
1	동 소	317-1	대	일반상업지역	347			
				(내) 철근 콘크리트구조 제9층제902호	64.9426	64.9426	167,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 : 95.5138㎡)
					12.3792			
				1 소유권대지권	----------	12.3792		
					347			
						토지 · 건물	배분가액	
						토지 :	50,100,000	
						건물 :	116,900,000	
	합 계						₩167,000,000	
				이 하	여 백			

(주)가람감정평가법인

(구분건물) 개별요인 분석표

소 재 지	경상남도 양산시 중부동 317-1번지
건 물 명 칭 및 호 수	현칭'아델펠리스 I ' 제9층 제902호
위치 및 주위환경 등	본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 '울산지방법원 양산시법원' 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 중소규모의 공동주택 및 단독주택, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있어 제반 입지조건은 대체로 보통인 편임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있는 바, 제반 교통상황은 보통인 편임.
접면도로상황	서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하며 포장상태 및 계통성 등은 보통인 편임.
건물의 구조 및 마감재 등	구 조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규 모 : 지상14층 건물내 9층 902호 외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 하부 화강석 붙임 등 창 호 : 샷시이중창 구조 ※이해관계인의 내부확인 거부로 내부마감재 등은 조사하지 못하였음.
이 용 상 황	주거용 오피스텔로 이용중임.

부대설비 등	급·배수 위생설비	난방 설비	화재경보 설비	화재감지 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	○	○	○	○	○

임 대 상 황	미 상.
공 부 와 의 차 이	-
기 타	-

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 중부동 317-1번지 [현칭 '아델펠리스 Ⅰ' 제9층 제902호]

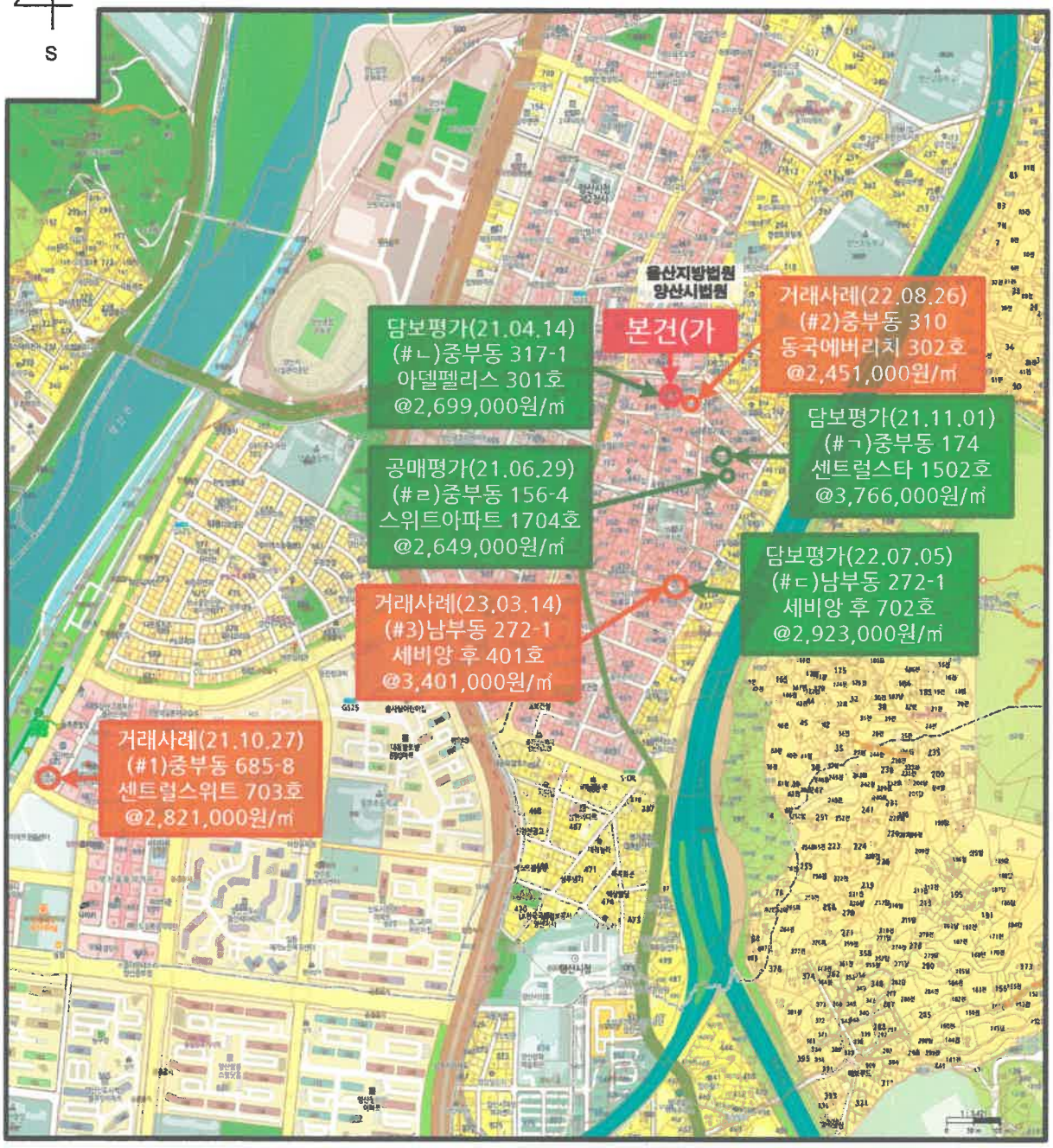


FPB05-4B(1)

(주)가람감정평가법인

상 세 위 치 도

소재지	경상남도 양산시 중부동 317-1번지 [현칭 '아델펠리스 Ⅰ' 제9층 제902호]



FPB05-4B(1)

(주)가람감정평가법인

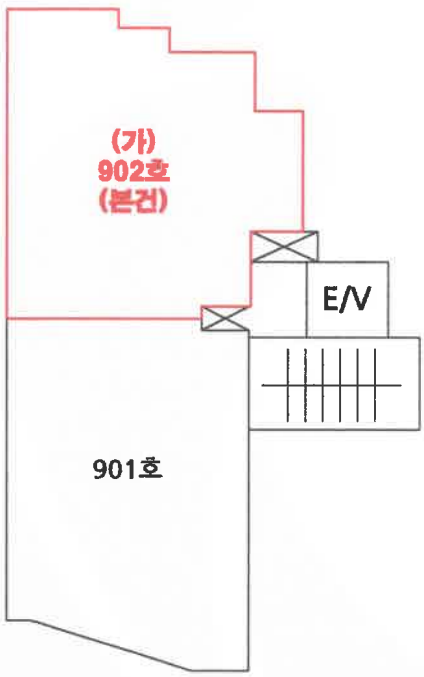
건물이용상태 및 임대상황

기호 : ( )

N

S

None Scale



[현칭 '아델레리스 | 제9층 호별배치도]

구분	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대보증금	월임대료	
			미	상	

FPB05-4B(1)

(주)가람감정평가법인

사 진 용 지



주변환경



본건전경

사 진 용 지



본건 복도 전경

발급확인번호 : MAMD-AHMH-LFJY-WVSV-OEDW

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호		명칭	호수/가구수/세대수
4833010300-3-03170001			28호/0가구/0세대

대지위치		지번	도로명주소		
경상남도 양산시 중부동		317-1	경상남도 양산시 일동5길 3 (중부동)		
※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
330 ㎡	2,671.82 ㎡	일반상업지역			
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	총수	
234.31 ㎡	2,498.2 ㎡	철근콘크리트구조	업무시설	지하: 층, 지상: 14층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
71 %	757.03 %	42.4 m	(철근)콘크리트		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	주차장/주차관리실	173.62	주1	2층	철근콘크리트구조	물탱크실/펌프실	171.52
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실/E.V	26.74	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02
주1	1층	철근콘크리트구조	화장실	12	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02
주1	1층	철근콘크리트구조	감시제어반실	10.26	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

양산시장

양산시장 직인

발급일: 2023년 8월 28일

담 당 자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAMD-AHMH-LFJY-WVSV-OEDW

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

고유번호	4833010300-3-03170001	명칭		호수/가구수/세대수	28호/0가구/0세대
대지위치	경상남도 양산시 중부동	지번	317-1	도로명주소	경상남도 양산시 일동5길 3 (중부동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기				허가일
건축주	김영기	19520723******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 1 대		비상용	대	착공일 2016.4.1.
설계자	김상진 주식회사지디에이건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2202						※ 하수처리시설				사용승인일 2017.6.12.
공사감리자	허태구 진건축사사무소	경상남도-건축사사무소-498	자주식	2 대 119.5 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결				관련 주소
공사시공자 (현장관리인)	김창수 아델종합건설 주식회사	경상남도-건축공사업-0756	기계식	28 대 53.96 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량				지번

※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증		도로명
등급		등급		67.2 점	등급		등급		
에너지자립률	0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률)	0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수	점	인증점수	점	
유효기간: . . .~ . . .		유효기간: . . .~ . . .		0 kWh/㎡	유효기간: . . .~ . . .		유효기간: . . .~ . . .		

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형		
적용					
지하수위 G.L -0.6 m	기초형식 파일기초		설계지내력(지내력기초인 경우) t/㎡	구조설계 해석법 등가정적해석법	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2017.6.12.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMD-AHMH-LFJY-WVSV-OEDW

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4833010300-3-03170001	명칭	호수/가구수/세대수	28호/0가구/0세대
대지위치	경상남도 양산시 중부동	지번	317-1	도로명주소	경상남도 양산시 일동5길 3 (중부동)

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02					
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	170.02					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	229.38					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	229.38					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	229.38					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	229.38					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAMD-AHMH-TKRQ-BCVJ-GZWK

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4833010300-3-03170001	명칭	호명칭 902
대지위치	경상남도 양산시 중부동	지번 317-1	도로명주소 경상남도 양산시 일동5길 3 (중부동)

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	64.9426
		- 이하여백 -		

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	계단공유	12.2208
주	1~2층	철근콘크리트구조	기타공유(부대시설,전기실)	5.4233

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
김영기 / 520723-1******	경상남도 창원시 진해구 충장로130번길 21-1, (인사동)	1 / 1	2017.6.12. / 소유자등록
우리자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)		2021.11.29. / 등기명의인표시변경
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

양산시장 양산시장인 직인

발급일자 : 2023년 8월 28일

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

고유번호	4833010300-3-03170001	명칭	호명칭 902
대지위치	경상남도 양산시 중부동	지번 317-1	도로명주소 경상남도 양산시 일동5길 3 (중부동)

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	1층	철근콘크리트구조	주차장	6.1939		
주	2층	철근콘크리트구조	통신실	0.5358		
주	9층	철근콘크리트구조	벽체공유	6.1974		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2017.6.12.	신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2341-2017-008697

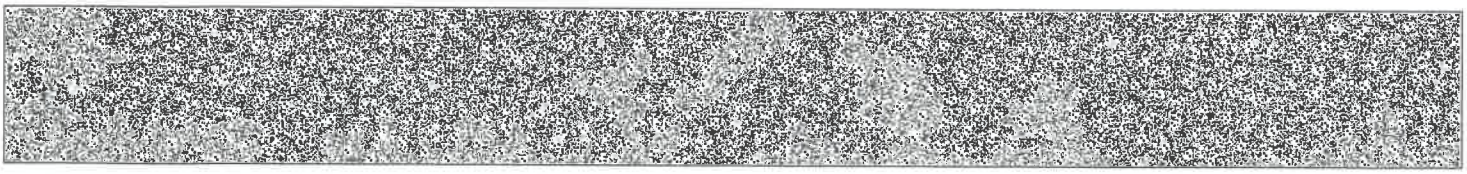
[집합건물] 경상남도 양산시 중부동 317-1 제9층 제902호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년6월26일	경상남도 양산시 중부동 317-1 [도로명주소] 경상남도 양산시 일동5길 3	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설 1층 222.62㎡ 2층 171.52㎡ 3층 170.02㎡ 4층 170.02㎡ 5층 170.02㎡ 6층 170.02㎡ 7층 170.02㎡ 8층 170.02㎡ 9층 170.02㎡ 10층 170.02㎡ 11층 229.38㎡ 12층 229.38㎡ 13층 229.38㎡ 14층 229.38㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 양산시 중부동 317-1	대	347㎡	2017년6월26일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년6월26일	제9층 제902호	철근콘크리트구조 64.9426㎡	

[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 23420223401203081010170281KAA0086329RAM19714241112 **발급확인번호 AAMG-SXCN-6976** **발행일 2023/08/28**

[집합건물] 경상남도 양산시 중부동 317-1 제9층 제902호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	347분의 12.3792	2017년6월12일 대지권 2017년6월26일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년6월26일 제47782호		소유자 김영기 520723-******* 부산광역시 북구 산성로20번길 31 (화명동)
2	소유권이전	2017년6월26일 제47786호	2017년6월22일 신탁	수탁자 ~~국제자산신탁주식회사~~ 110111-2003236 ~~서울특별시 강남구 테헤란로 419,~~ ~~20층(삼성동)~~
	신탁			신탁원부 제2017-378호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2021년11월29일 제64519호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
2-2	2번등기명의인표시 변경	2021년11월29일 제64520호	2021년8월27일 본점이전	우리자산신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)
~~3~~	~~가처분~~	~~2019년3월7일 제10549호~~	~~2019년3월7일 부산지방법원 동부지원의 가처분결정(2019카단352)~~	~~피보전권리 소유권이전청구권~~ ~~채권자 양지현 950404-*******~~ ~~부산 해운대구 신반송로 72, 502동 1706호~~ ~~(반송동, 삼한5차아파트)~~ ~~금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권,~~ ~~임차권의 설정 기타일체의 처분행위~~ ~~금지~~
4	3번가처분등기말소	2022년7월26일 제31587호	2022년7월12일 해제	

[집합건물] 경상남도 양산시 중부동 317-1 제9층 제902호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

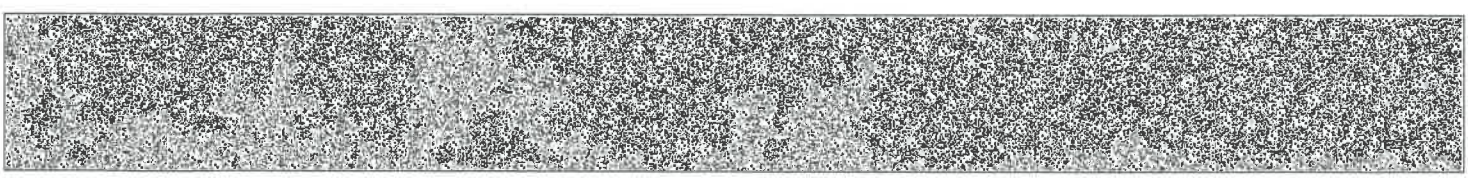
관할등기소 울산지방법원 양산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 8월 28일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 234202234012030810101702 81KAA0086329RAM39714241112 **발급확인번호 AAMG-SXCN-6976** **발행일 2023/08/28**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 2341-2017-008697

[집합건물] 경상남도 양산시 중부동 317-1 제9층 제902호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.

출력일시 : 2023년 08월 28일 13시 29분 14초

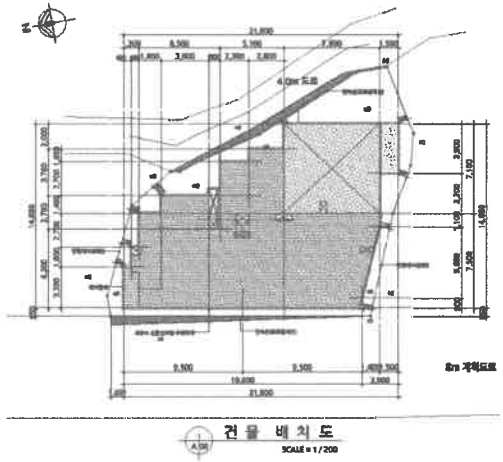
발급확인번호 : MAMD-AHMH-RECY-ZBBC-RGYV

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4833010300-3-03170001	명칭	호수/가구수/세대수
			28호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
경상남도 양산시 중부동	317-1	경상남도 양산시 일동5길 3 (중부동)



도면의 종류	축 척	도면 작성자
배치도	1 : 500	주식회사지디에이건축사사무소 (서명 또는 인)

297㎜×210㎜ [백상지 (80g/㎡)]

(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 2423-08-00184

시행일자 2023.09.04

수 신 송도신용협동조합 이사장

참 조

제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

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

2. 2023.08.28 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『경상남도 양산시 중부동 317-1번지 소재 구분건물 [제9층 제902호]』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.

첨 부
1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부
4. 실비내역 1 부 끝.

발송 2023 09. 04 (주)가람감정평가법인 울산지사

(주)가람감정평가법인 울산지사장

수 수 료 청 구 서

감정서번호: 가람 2423-08-00184
2023.09.04

송도신용협동조합 이사장 귀하

사십오만이천일백원정(₩452,100.-)

2023.08.28일자 우리 법인에 의뢰하신『경상남도 양산시 중부동 317-1번지 소재 구분건물 (제 9층 제902호)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		₩302,960	200,000 + (117,000,000 × 11/10,000 × 0.8) ≒ 302,960
실비	여 비	94,200	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,000	
	기 타 실 비	3,000	
	소 계	108,200	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		411,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		41,100	
합 계		452,100	
기 납 부 착 수 금		0	
정 산 청 구 액		₩452,100	

■ 송 금 처

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

◈ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(2423-08-00184)로 하여 주시기 바랍니다.

◈ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우국세청이 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

수 수 료 산 정 내 역 서

수 신 송도신용협동조합 이사장 귀하
평 가 서 번 호 가람 2423-08-00184 호
정 산 청 구 액 사십오만이천일백원정(₩ 452,100.-)

감 정 평 가 액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액		총액	
		167,000,000	-		167,000,000	
기초수수료		평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
		5천만원 이하	50,000,000	200,000	0.8	200,000
		5천만원 초과 5억원 이하	117,000,000	×11/10,000	0.8	102,960
		5억원 초과 10억원 이하		× 9/10,000	0.8	
		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				302,960
평가수수료	1.0배	200,000 + (117,000,000 × 11/10,000 × 0.8) ≒ 302,960				302,960
	1.5배					-
	소계					₩302,960
실비	여비					94,200
	토지조사비					0
	물건조사비					10,000
	기타					4,000
	소계					₩108,200
공 급 가 액		평가수수료 + 실비				₩411,000
부 가 세		공급가액 x 0.1				₩41,100
기납부 착수금						₩0
정산청구액		공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩452,100

※ 공급가액은 1,000원 미만 절사

(주)가람감정평가법인 울산지사장

(주)가람감정평가법인

실 비 내 역

과 목	금 액	내 역			
토지조사비					
물건조사비	10,000	1동 × 10,000원			
여비교통비	94,200				
공부발급비	1,000	공부현지발급 :			
		토지이용계획확인원 :			
		토지대장 :			
		건축물관리대장 :	2부 ×		
		지적도 :			
		등기사항전부증명서 :	1부 ×	1,000원 =	1,000원
		:			
특별용역비					
기 타 실 비	3,000	사진 :	3장 ×	1,000원 =	3,000원
		임대차확인서 :			
		전입세대열람 :			
		세무서등록사항열람 :			
		:			
자료수집비					
합 계	108,200				
부가세	10,820				
총합계 (부가세포함)	119,020				

(주)가람감정평가법인 울산지사

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