

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 영도 새마을금고 본점

건명 : 경상남도 진주시 하대동 637 소재 부동산
감정평가

감정평가서 번호 : 하나 251104-11-006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 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)하나감정평가법인 부산울산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

(구분건물) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지사장

최은열

감정평가사

오광택

吳光澤

감정평가액	일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-)					
의뢰인	영도 새마을금고 본점		감정평가 목적		공매	
제출처	영도 새마을금고 본점		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 11. 05		2025. 11. 05	2025. 11. 06
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	164,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩164,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 하대동 소재 '일신아파트' 북측 인근에 위치하는 '미르젠2단지' 제4층 제407호에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 5일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 5일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소유자 표시는 귀 의뢰인측 요청에 의거하여 '우리신탁자산(주)'로 표기하였음.
- ② 본 감정평가는 공매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ⑤ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인해 내부확인이 곤란하여 관련공부 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 공매 취득 및 진행시 내부상태를 재확인하시기 바랍니다.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		미르젠2단지 제4층 제407호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상남도 진주시 하대동	637 미르젠 2단지	공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상6층 지하1층				
	[도로명주소]							
	경상남도			1층	74.49			
	진주시			2층	605.78			
	하대로			3층	605.78			
	26번길			4층	525.67			
	20			5층	525.67			
				6층	525.67			
				지1층	120.63			
	상동	637	대	제2층 일반주거지역	1,777			
가				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제407호	54.09	54.09	164,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 74.022㎡
				소유권	44.1			
				1.x -----	1,777 x----	44.1		
				대지권	1,777			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 49,200,000 114,800,000	
	합 계						₩164,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 진주시 하대동 637 미르젠2단지 제4층 제407호		
도로명주소	경상남도 진주시 하대로26번길 20		
	주용도	공동주택(연립주택) 44세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.11.30	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 6층
		연면적	2,983.69 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2단지/ 4층/407호	연립주택	54.09	19.932	74.022	44.1	73.07
합계 (1개호)			54.09	19.932	74.022	44.1	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	하대동 603-8	3단지/ 5/502	공동주택 (연립주택)	48.06	66.45	149,000,000 (@3,100,000)	2024.01.12 (2017.11.30)	-
#2	하대동 603-8	3단지/ 5/507	공동주택 (연립주택)	54.6	75.29	167,000,000 (@3,060,000)	2023.11.20 (2017.11.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.12/ 2025.11.05	
경남 연립다세대	-1.972% (0.98028)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	101.4
			기준시점 당시 지수	2025.09	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 101.4) / 101.4$ ≈ 0.98028	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	2단지/ 4/407	54.09	#1	3,100,000	1.000	0.98028	1.000	3,038,868	164,372,370	164,000,000
합계		54.09	-	-	-	-	-	-	-	164,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근지역	연립 주택지대	세로(가)	3,000,000-3,100,000	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	하대동 603-8 3단지/4/409	공동주택 (연립주택)	46.37	63.99	141,000,000 (@3,040,000)	2024.01.26 (2017.11.30)	법원경매	-
(2)	하대동 603-8 3단지/3/303	공동주택 (연립주택)	46.9	63.73	140,000,000 (@2,990,000)	2024.04.26 (2017.11.30)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경남 진주시 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	17,419,584,000	14,707,325,085	84.4	323	96	29.7
연립	261,000,000	205,590,000	78.8	2	2	100.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	2단지 제4층 제407호	54.09	44.1	164,000,000
합계		54.09	44.1	164,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

--

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경상남도 진주시 하대동 소재 '일신아파트' 북측 인근에 위치함.
교 통 상 황	본건까지 차량출입 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 무난함.
인접도로상태	본건 서측으로 약 6m 폭 내외의 포장도로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	제2종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(금성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(금성초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(에덴유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>에 속함.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 6층 건물내 제4층 제407호로서, 외벽 : 드라이비트 마감, 내벽 : 벽지 마감, 내장타일 마감 등, 바닥 : 장판 깔기, 도기질타일 깔기, 창호 : 하이새시 창호의 구조임.
이 용 상 황	연립주택 1개호로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	급배수시설 및 위생설비, 소화전, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스에 의한 난방 시설 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	없 음.

광역위치도

소재지

경상남도 진주시 하대동 637 미르젠2단지 제4층 제407호



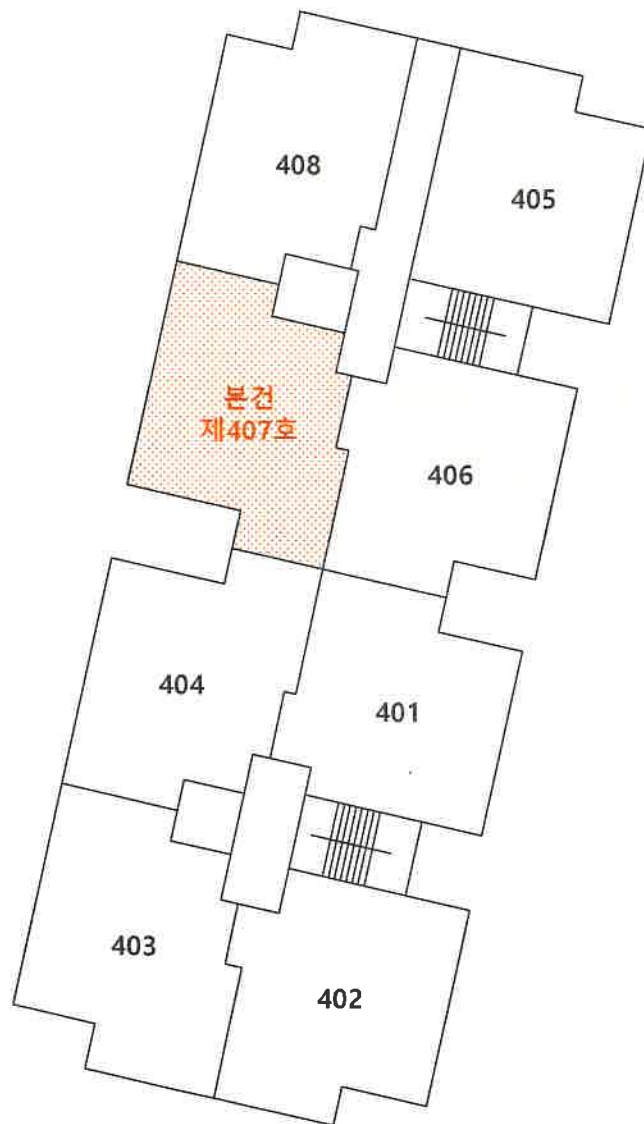
경상남도 진주시 하대동 637 미르젠2단지 제4층 제407호



건 물 배 치 도



미르젠2단지 제4층 호별배치도



사 진 용 지

소 재 지

경상남도 진주시 하대동 637



본건전경



본건전경

사 진 용 지

소 재 지

경상남도 진주시 하대동 637



주위환경



주위환경



문서확인번호: 1762-2443-3237-8794

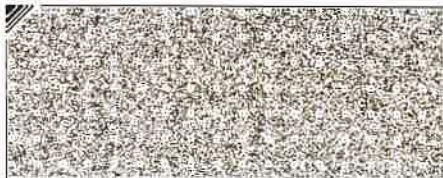


발급번호 : 202548170008307195

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 11/ 04

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김진서	주소		
			전화번호	010-8919-4132	
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)
	경상남도 진주시 하대동		637	대	1,777.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 자연경관지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2025-10-27)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(금성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(금성초등학교병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(에덴유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 11/ 04 경 상 남 도 진 주 시 장					축척 1/1400
					수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원



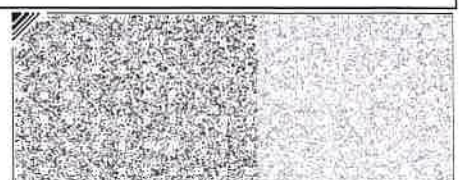
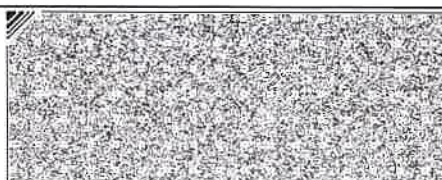
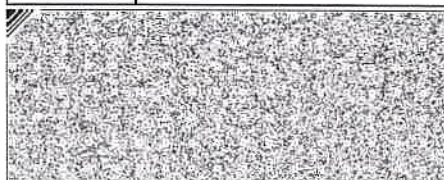
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202548170008307195

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 11/ 04

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.



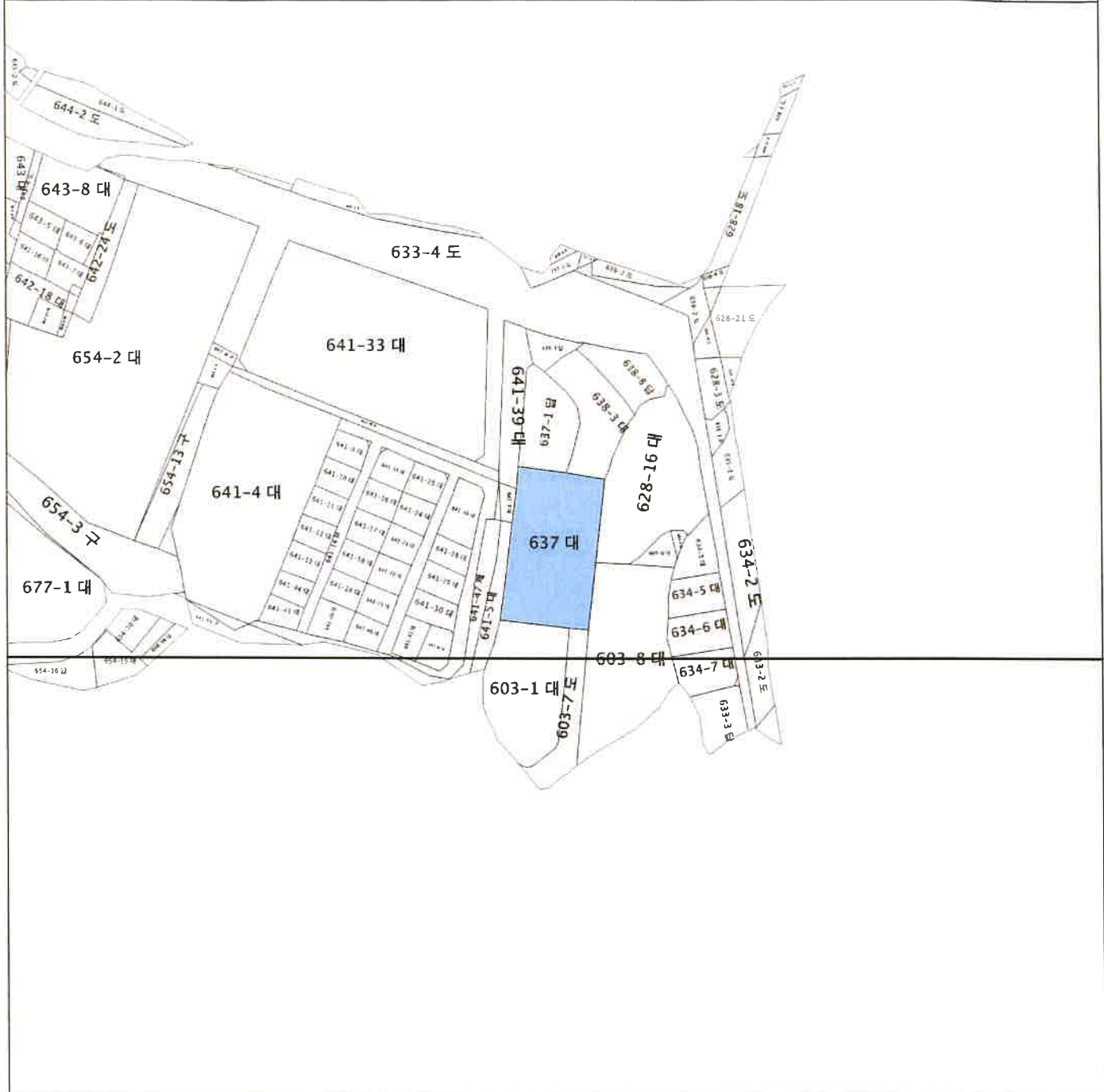


문서확인번호 : 1762-2443-3968-2558



지적도 등본

발급번호	202548170008307196	처리시각	17시 18분 45초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 진주시 하대동	지번	637번지	축척	등록: 1/1200 출력: 1/2200



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

2025년 11월 04일

경 상 남 도 진 주 시 장



◆ 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.





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1911-2017-006655



[집합건물] 경상남도 진주시 하대동 637 미르젠2단지 제4층 제407호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2017년12월20일	경상남도 진주시 하대동 637 미르젠2단지 [도로명주소] 경상남도 진주시 하대로26번길 20	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상6층 지하1층 공동주택 1층 74.49㎡ 2층 605.78㎡ 3층 605.78㎡ 4층 525.67㎡ 5층 525.67㎡ 6층 525.67㎡ 지1층 120.63㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 진주시 하대동 637		대	1777㎡	2017년12월20일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년12월20일	제4층 제407호	철근콘크리트구조 54.09㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		1777분의 44.10	2017년12월1일 대지권 2017년12월20일 등기

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

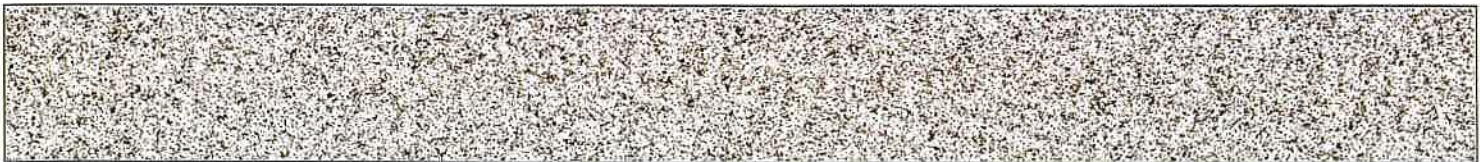


발행번호 191202LST0120511J010170041000006671800015537001112

발급확인번호 AA00-WHXN-6554

발행일 2

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년12월20일 제72864호		소유자 주식회사에스지 191111-0050894 경상남도 진주시 진주대로920번길 21, 1층(칠암동)
2	소유권이전	2017년12월20일 제72867호	2017년12월20일 신탁	수탁자 주식회사하나자산신탁 110111-1714818 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동,하나금융그룹 강남사옥)
	신탁			신탁원부 제2017-1862호
3	소유권이전	2019년5월24일 제24068호	2019년5월23일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사에스지 191111-0050894 경상남도 진주시 진주대로920번길 21,1층(칠암동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2019년5월24일 제24071호	2019년5월23일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-999호
4-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년10월31일 부기
5	압류	2025년5월1일 제2101619호	2025년5월1일 압류(징수과-00 2458)	권리자 진주시 3813



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 진주지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 11월 4일

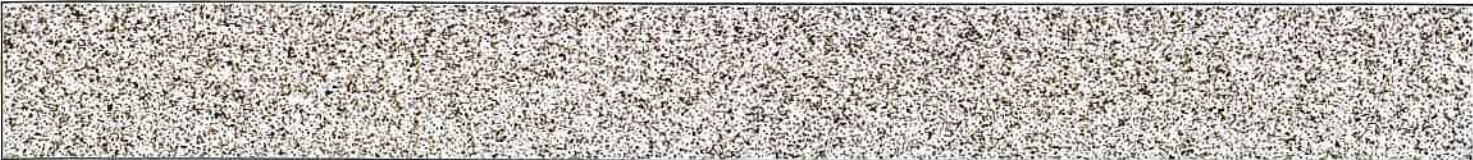
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



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 1911-2017-006655

[집합건물] 경상남도 진주시 하대동 637 미르젠2단지 제4층 제407호

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년10월31일 부기	국제자산신탁주식회사
5	압류	2025년5월1일 제2101619호	권리자 진주시	국제자산신탁주식회사

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.

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173500001211	고유번호	4817012000-3-06370000		명칭	미르젠 2단지		호수/가구수/세대수	
								0호/0가구/44세대	
대지위치					경상남도 진주시 하대동				
지번					637				
도로명주소					경상남도 진주시 하대로26번길 20(하대동)				
※대지면적	1,777 m ²	연면적	2,983.69 m ²	※지역	제2종일반주거지역	※지구	자연경관지구 외 1	※구역	가축사육제한구역 외 1
건축면적	745.69 m ²	용적률 산정용 연면적	2,863.06 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 1층, 지상: 6층
※건폐율	41.96 %	※용적률	161.12 %	높이	19.619 m	지붕	슬라브	부속건축물	동 m ²
※조경면적	267.79 m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리 m			

건축물 현황					건축물 현황				
구분	종별	구조	용도	면적(m ²)	구분	종별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계/전기실	79.32	주1	2층	철근콘크리트구조	연립주택	474.18
주1	지1층	철근콘크리트구조	계단실	41.31	주1	2층	철근콘크리트구조	계단실/엘리베이터/복도	131.6
주1	1층	철근콘크리트구조	홀/계단실	64.33	주1	3층	철근콘크리트구조	연립주택	474.18
주1	1층	철근콘크리트구조	경비실	10.16	주1	3층	철근콘크리트구조	계단실/엘리베이터/복도	131.6

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

진주시장



담당자: 전 화:

발급일: 2025년 11월 4일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/m²]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

[2쪽 중 제2쪽]

대지위치 경상남도 진주시 하대동

명칭 미르젠 2단지 호수/기/구수/세대수 0호/02기/44세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 도로명주소 관련 주소

637

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
건축주	(주)에스지	191111-0*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 2 대	비상용	허기일 2015.9.10.
설계자	신윤식 (주)대성종합건축사사무소	서초구-건축사사무소-1226	저주식	대 ㎡	44 대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2015.12.30.
공사감리자	정래화 에이앤지 건축사사무소	강서구-건축사사무소-217	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	형식	지상	사용승인일 2017.11.30.
공사시공자 (현장관리인)	남성민 삼우토건주식회사	고령군-건축공사업-16-0331	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	
※건축물 인종 현황			건축물 구조 현황							
인종명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부			
			특수구조 건축물		비적용		건축물 관리점검 현황			
			기초형식 [✓] 지내력기초		지하수위					
			[] 파일기초		GL -1.5 m					
					구조설계해석법: [] 동가정적해석법		종류			
					[✓] 동적해석법		점검유효기간			
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항				
2017.12.1.	건축과-66698(2017.11.30.)호에 의거 신규작성(2015-신축허가-440)			경관과 행위신고(증설)-27호).		지구: 제2종지연경관지구 구역: 상대정화구역				
2024.10.7.	주택경관과-42917(2024. 10. 7.)호에 의거 전기자동차 충전기 2기 및 충전 전용 주차구획 2면 증설(2024-주택			-이하여백 -		-이하여백 -				

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID		2220173500003135		고유번호		4817012000-3-06370000		명칭		미르젠 2단지		호명칭		407호																	
대지위치		경상남도 진주시 하대동						지번		637		도로명주소		경상남도 진주시 하대로26번길 20 (하대동)																	
전유부분																소유자 현황															
구분		층별		※구조		용도		면적(㎡)		성명(명칭)		주소		소유권 지분		변동일자															
										주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)																					
주		4층		철근콘크리트구조		공동주택(연립주택)		54.09		국제자산신탁주식회사 110111-2*****		서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층 (삼성동)		1/1		2019.5.24. 소유권이전															
공용부분																- 이하여백 -															
구분		층별		구조		용도		면적(㎡)		※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.																					
주		2층		철근콘크리트구조		계단실		12.0059																							
주		2층		철근콘크리트구조		벽체공용		4.68																							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

진주시장



담당자:
전 화:

발급일자: 2025년 11월 4일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

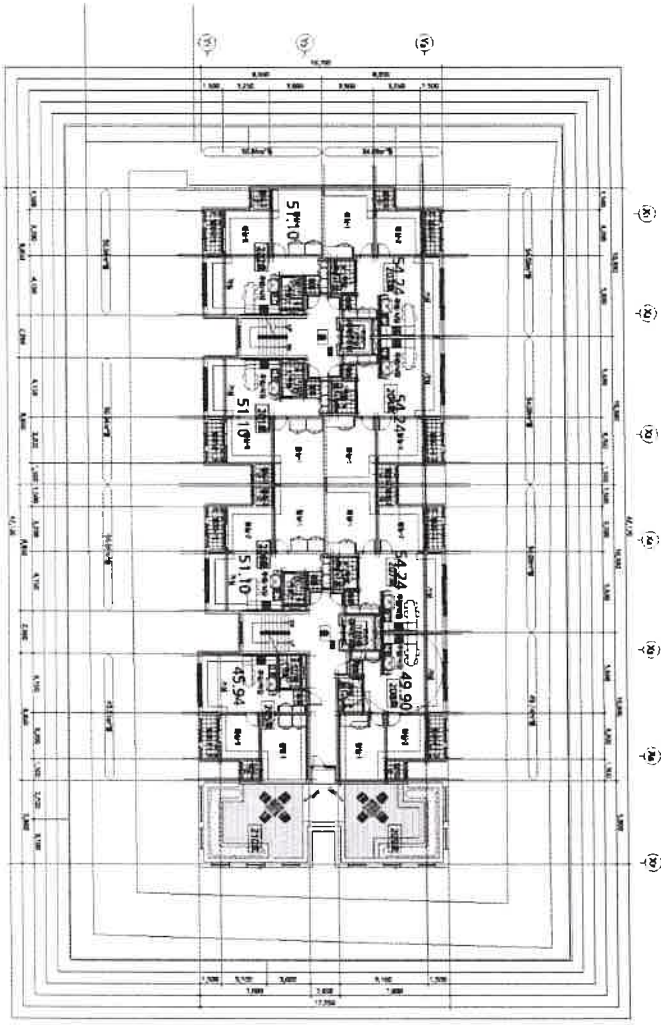
297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173500001211	고유번호	4817012000-3-06370000	명칭	미르센 2단지	호수/가구수/세대수	0호/07가구/44세대
대지위치	경상남도 진주시 하대동	지번	637	도로명주소	경상남도 진주시 하대로26번길 20 (하대동)		



1. 1:350 평면도(제1층)

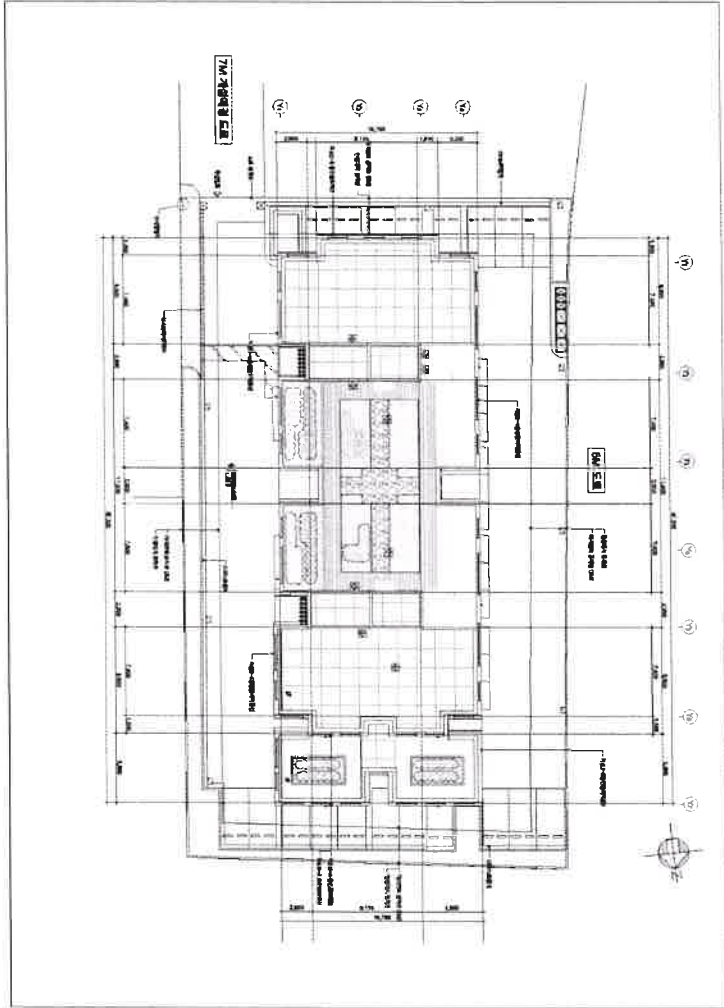
도면의 종류	평면도(4층)	축척	1 : 350	도면 작성자	(주)대성종합건축사사무소 건축사 신준식 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173500001211	고유번호	4817012000-3-06370000	명칭	미르센 2단지	호수/가구수/세대수	0호/07가구/44세대
대지위치	경상남도 진주시 하대동	지번	637	도로명주소	경상남도 진주시 하대로26번길 20 (하대동)		



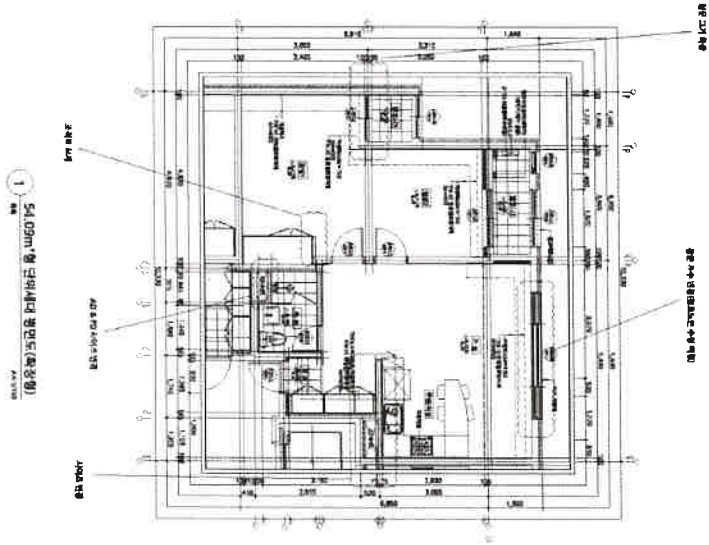
도면의 종류	배치도	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)대성종합건축사사무소 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-------------------------



건축물현황도

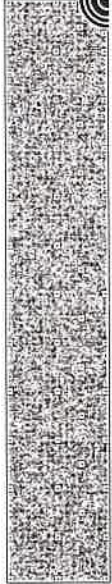
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173500003135	고유번호	4817012000-3-06370000	명칭	미르센 2단지	호명칭	407호
대지위치	경상남도 진주시 하대동	지번	637	도로명주소	경상남도 진주시 하대로26번길 20 (하대동)		
건축물 현황도							



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)대성종합건축사사무소 건축사 신윤식	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------------	-----------

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



297 mm×210mm [축상지 (500mm)]

문서번호 : 251104-11-006호

시행일자 : 2025. 11. 06

수 신 : 영도 새마을금고 본점

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.11.04자로 의뢰하신 『경상남도 진주시 하대동 637 미르젠 2동 4층 407호 소재 부동산 감정평가』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	첨 :	1. 감정평가서	1 부
		2. 수수료청구서	1 부
		3. 수수료산정내역서	1 부
		4. 공부서류	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열



담당감정평가사 : 오광택

우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 EMAIL : hana-11@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 251104-11-006

영도 새마을금고 본점 귀하

오십이만일천사백원정 (₩521,400.-)

2025-11-04 일자로 의뢰하신 『 경상남도 진주시 하대동 637 미르젠 2동 4층 407호 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준"에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	350,320	하한율 적용(0.8) $250,000 + (114,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)$
나.여 비	107,800	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 지적도 700 / 집합등기부 1,000 【기타 실비】 사진 2장 x 2,000원 = 4,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,700	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소 계	124,500	
수수료합계(공급가액)	474,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	47,400	
총 계	521,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	521,400	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251104-11-006)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 새마을금고-부산화명지점 : 9002-1907-8457-9

예금주 【 (주)하나감정평가법인 부산울산지사 】

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

(TEL. : 051-861-2772 FAX. : 051-861-3825)



수 수 료 산 정 내 역 서

감정평가서 번호 : 251104-11-006호

영도 새마을금고 본점 귀하

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총 액
		₩164,000,000	-	₩164,000,000
구 분	산 식	평가가액	산정수수료	
5천만원 까지	기본수수료(250,000)	50,000,000	250,000	
5천만원초과 5억원까지	$11/10,000 \times 0.8$	114,000,000	100,320	
5억원초과 10억원까지	$9/10,000 \times 0.8$	-	-	
10억원초과 50억원까지	$8/10,000 \times 0.8$	-	-	
50억원초과 100억원까지	$7/10,000 \times 0.8$	-	-	
100억원초과 500억원까지	$6/10,000 \times 0.8$	-	-	
500억원초과 1,000억원까지	$5/10,000 \times 0.8$	-	-	
1,000억원초과 3,000억원까지	$4/10,000 \times 0.8$	-	-	
3,000억원초과 6,000억원까지	$3/10,000 \times 0.8$	-	-	
6,000억원초과 1조원까지	$2/10,000 \times 0.8$	-	-	
1조원 초과	$1/10,000 \times 0.8$	-	-	
합 계		164,000,000	350,320	
구 분	적	요	금 액	
1. 평가수수료	1.0 배 수 수 료	$250,000 + (114,000,000 \times 11/10,000 \times 0.8)$	350,320	
	1.5 배 수 수 료		-	
	소 계	하한율 적용(0.8)	350,320	
2. 실비	여 비		107,800	
	토 지 조 사 비		-	
	물 건 조 사 비	1동 x 10,000	10,000	
	공 부 발 급 비	토지이용계획 1,000 x 1부 = 1,000원, 지적도 700 x 1부 = 700원, 집합등기부 1,000 x 1부 = 1,000원.	2,700	
	기 타	사진 2장 x 2,000원 = 4,000원	4,000	
	소 계		124,500	
합 계		1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)	474,000	
부 가 가 치 세			47,400	
총 계		합계 + 부가가치세	521,400	
기납부 착수금			-	
정 산 청 구 액		총계 - 기납부 착수금	521,400	

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

