감정평가서

Appraisal Report

경상남도 양산시 중부동 689-7 소재 토지
NH2022-0418-0011

2022-04-20

더조은새마을금고,물금새마을금고,대신새마을금고,
팔공새마을금고,화원새마을금고,남경주새마을금고

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

나라감정평가법인
전화:053-471-0900 전송:053-471-8600

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 원 득 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 대 구 경 북 지 역 본 부
본 부 장 신 동 완 (서명 또는 인)

감정평가액	일백억육천사백팔십오만육천원정 (₩10,064,856,000.-)			
의 뢰 인	더조은,물금,대신,팔공,화원,남경주새마을금고이사장	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	더조은,물금,대신,팔공,화원,남경주새마을금고	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	주식회사 메디빌드	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	토지등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2022.04.19	2022.04.19	2022.04.20

감정평가내용

공부(公簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	1,446.1	토지	1,446.1	6,960,000	10,064,856,000
	이	하	여	백	
합 계					₩10,064,856,000.-

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 이 상 엽 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	경상남도 양산시 중부동 689-7번지		
물건종류	토지	건물구조	-
용도지역	일반상업지역	이용상황	상업나지
개별공시지가	@3,550,000원/㎡	도로조건	광대소각

2. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	1,446.1	6,960,000	10,064,856,000	100.0%
합 계			₩10,064,856,000	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
일반상업	중심 상가지대	상업용	광대한면	6,500,000 ~ 7,500,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	임대내역은 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 "이마트 양산점" 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』 및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제1항 및『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하였으며,『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 04월 19일자임.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 04월 19일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 04월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

경상남도 양산시 중부동 689-7번지

	기호	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2021년 개별공시지가(원/㎡)
토 지	1	689-7	대	1,446.1	나지	일반상업	광대소각	가장형평지	3,550,000
	합 계			1,446.1					

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 경상남도 양산시 중부동 소재 "이마트 양산점" 북서측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 동측 및 서측 인근에 간선도로가 통과함.
전철역과의 거 리	-
버스정류장 과의거리	본건 북측 인근에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	부근일대는 대단위 아파트단지, 각종 근린생활시설, 대형할인점, 관공서, 학교 및 시외버스터미널 등으로 형성되어 있음.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	인접지와 등고평탄한 가장형 토지임.
이 용 상 황	나지상태임.
인접도로 상태	동측으로 폭 약 30미터 및 서측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 소로1류(폭 10M~12M)(접합) 및 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【경상남도 양산시】 【공시기준일 : 2022. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	**중부동 690-6**	**대**	**655.3**	**상업용**	**일반 상업**	**광대 소각**	**세장형 평 지**	**3,775,000**
#B	중부동 692-1	대	1,098.8	상업용	일반 상업	중로 각지	가장형 평 지	3,810,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【경상남도 양산시 상업지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.02.28	0.311	2022년 02월 누계
2022.02.01~ 2022.02.28	0.146	2022년 02월 당해
누 계 (2022.01.01 ~ 2022.04.19)	**0.573**	(1 + 0.00311) × (1 + 0.00146 × 50 / 28) ≒ **1.00573**

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
※ 2022년 03월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 02월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	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

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.000**
결정 의견	표준지(#A) 대비 제반개별요인에서 유사함.						

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003두38207 판결, 2003. 07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (천원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1 (본건)	중부동 689-7	대	일반상업	광대소각	6,000,000	8,676,600	담보
		1,446.1	나지	가장형/평지	(3,550,000)		2021.06.23
#2	중부동 692-6	대	일반상업	중로각지	6,880,000	6,879,312	담보
		999.9	상업용	세장형/평지	(3,177,000)		2019.12.31
#3	중부동 686-3	대	일반상업	소로각지	7,770,000	4,833,717	담보
		622.1	상업용	세장형/평지	(2,910,000)		2022.01.06
#4	**중부동 685-7**	**대**	**일반상업**	**중로각지**	**5,990,000**	**7,710,028.5**	**일반거래**
		1,287.15	**상업용**	**세장형/평지**	**(2,820,000)**		**2020.04.13**

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적
※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래사례 # 가	소재지	경상남도 양산시 중부동 692-6번지				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	999.9	3,177,000	9,300,000,000
	건 물	근린생활시설 외		1,624.23	2009.02.27	2019.11.19
토지단가	[9,300,000,000 –{(1,500,000 × 40 / 50 × 1,624.23}] / 999.9 ≒ **@7,350,000원/㎡** [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	사다리, 평지, 상업용, 광대소각					
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상3층					

※ 토지단가 = (거래가격-건물추정가액) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)
※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
※ 위 건물추정가액은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.
※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
일반상업	중심 상가지대	상업용	광대한면	6,500,000 ~ 7,500,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 감정평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.						

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #4
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
#1	5,990,000	1.00	1.03724	1.00	1.201	7,464,330	**1.966**
#A	3,775,000	—	1.00573	—	—	3,796,631	

사정보정	인근 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경상남도 양산시 상업지역】 2020. 04. 13 ~ 2022. 04. 19						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	1.08	1.08	1.00	1.03	1.00	1.00	**1.201**
	사례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭, 구조등의 상태), 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등) 및 획지조건(면적 등)에서 우세함.						

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	표준지 A) : 1.95
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#A	3,550,000	1.00573	1.00	1.000	1.95	6,962,166	**6,960,000**

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,446.1	6,960,000	10,064,856,000	-
합계	**1,446.1**		**10,064,856,000**	-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 # 가	소재지	경상남도 양산시 중부동 692-6번지				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	999.9	3,177,000	9,300,000,000
	건 물	근린생활시설 외		1,624.23	2009.02.27	2019.11.19
토지단가	[9,300,000,000 −{(1,500,000 × 40 / 50 × 1,624.23}] / 999.9 ≒ **@7,350,000원/㎡** [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	사다리, 평지, 상업용, 광대소각					
건물구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상3층					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본 건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

기호	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
#가	경상남도 양산시 상업지역	2019.11.19. ~ 2022.04.19	4.877	**1.04877**

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.08	1.00	0.82	1.02	1.00	1.00	0.903
결정 의견	사례(#가) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조등의 상태) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하나 환경조건(고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등)에서 열세함.						

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#가	7,350,000	1.00	1.04877	1.00	0.903	6,960,739	**6,960,000**

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,446.1	6,960,000	10,064,856,000	-
합계	**1,446.1**		**10,064,856,000**	-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	**10,064,856,000**	**10,064,856,000**	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감평평가액(원)	비 고
1	1,446.1	6,960,000	10,064,856,000	-
합계	**1,446.1**		**10,064,856,000**	-

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,446.1	6,960,000	10,064,856,000	-
합 계			₩10,064,856,000	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 양산시 중부동 689-7	대	일반상업지역	1,446.1	1,446.1	6,960,000	10,064,856,000	
	합 계						₩10,064,856,000.-	
		이	하	여	백			

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

위 치 도

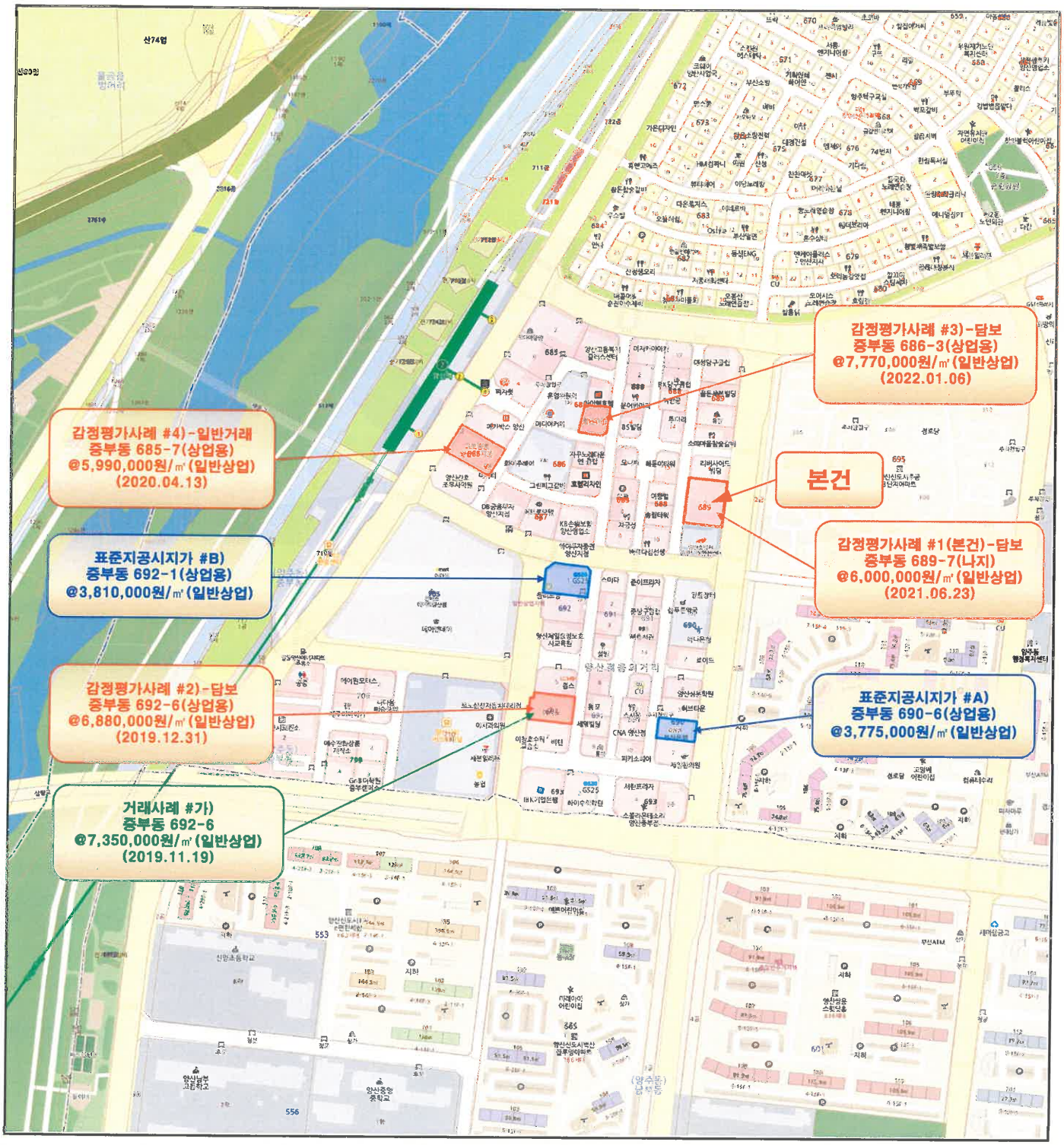
소 재 지	경상남도 양산시 중부동 689-7



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매평가사례

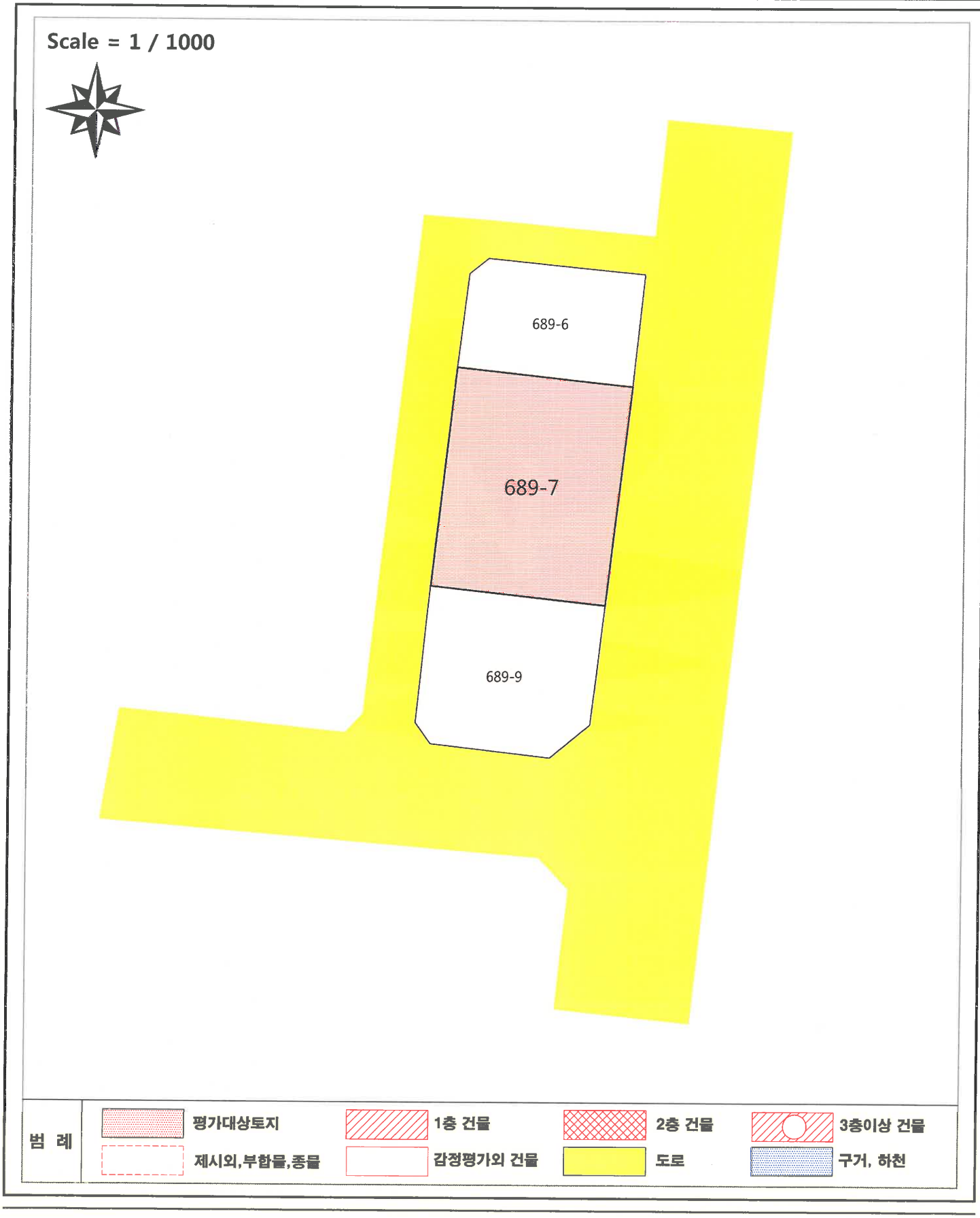
상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 중부동 689-7



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매평가사례

지적 및 건물개황도


Scale = 1 / 1000
689-6
689-7
689-9
범 례
평가대상토지
제시외,부합물,종물
1층 건물
감정평가외 건물
2층 건물
도로
3층이상 건물
구거, 하천

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건



본건

문서확인번호 : 1650-2716-6793-4263

시점확인 진본용 2022/04/18 17:47:49 KST 정부시점확인센터

토지 대장

고유번호	4833010300-10689-0007		
토지소재	경상남도 양산시 중부동		
지 번	689-7	축 척	수치

도면번호	5	발급번호	202248330-00303-8290
장 번 호	4-1	처리시각	17시 26분 32초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자 / 변 동 원 인	주 소 / 성명 또는 명칭	등 록 번 호
(08) 대	*716.2*	(62) 2000년 02월 14일 구획정리완료	2000년 01월 17일	경기 성남시 분당구 정자동 217	
			(08)환지	한국토지공사	114271-0******
(08) 대	*1446.1*	(30) 2003년 01월 23일 689-8번과 합병	2000년 02월 22일	경기 성남시 분당구 정자동 217	
			(09)촉탁등기	한국토지공사	114271-0******
		--- 이하 여백 ---	2002년 02월 22일	목포시 남교동 105	
			(03)소유권이전	백제약품주식회사	201111-0******
			2017년 02월 08일	전라남도 목포시 삼일로 11(남교동)	
			(04)주소변경	백제약품주식회사	201111-0******

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	3116000	3137000	3339000	3160000	3310000	3410000	3550000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 4월 18일

경상남도 양산시장

양산시장인

◆ 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.

문서확인번호 : 1650-2716-6793-4263

토지 대장

고유번호	4833010300-10689-0007		
토지소재	경상남도 양산시 중부동		
지 번	689-7	축 척	수치

도면번호	5	발급번호	202248330-00303-8290
장 번 호	4-2	처리시각	17시 26분 32초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2017년 10월 13일	부산광역시 해운대구 해운대해변로 203, 929호(우동,오션타워)	
			(03)소유권이전	주식회사메디빌드	180111-1******
			2017년 10월 13일	서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)	
			(03)소유권이전	케이비부동산신탁주식회사	110111-1******
			2019년 08월 09일	부산광역시 해운대구 해운대해변로 203, 929호(우동,오션타워)	
			(03)소유권이전	주식회사메디빌드	180111-1******
			2019년 08월 09일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	
			(03)소유권이전	국제자산신탁주식회사	110111-2******

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 4월 18일

경상남도 양산시장

양산시장인

◆ 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.

문서확인번호 : 1650-2716-6793-4263

토지 대장

고유번호	4833010300-10689-0007		
토지소재	경상남도 양산시 중부동		
지 번	689-7	축 척	수치

도면번호	5	발급번호	202248330-00303-8290
장 번 호	4-3	처리시각	17시 26분 32초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토지표시			소유자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2020년 04월 20일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	
			(05)성명(명칭)변경	우리자산신탁주식회사	110111-2******
			2020년 04월 20일	부산광역시 해운대구 해운대해변로 203, 929호(우동,오션타워)	
			(03)소유권이전	주식회사메디빌드	180111-1******
			2020년 04월 20일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2******
			2021년 06월 30일	부산광역시 해운대구 해운대해변로 203,929호(우동,오션타워)	
			(03)소유권이전	주식회사메디빌드	180111-1******

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 4월 18일

경상남도 양산시장

양산시장인

◆ 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.

문서확인번호 : 1650-2716-6793-4263

토지 대장

고유번호	4833010300-10689-0007		
토지소재	경상남도 양산시 중부동		
지 번	689-7	축 척	수치

도면번호	5	발급번호	202248330-00303-8290
장 번 호	4-4	처리시각	17시 26분 32초
비 고		발 급 자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자		
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소	
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호
			2021년 06월 30일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	
			(03)소유권이전	우리자산신탁주식회사	110111-2******
				--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일								용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)								

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2022년 4월 18일

경상남도 양산시장

양산시장인

◆ 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)
- 토지 -

고유번호 2341-1996-172219

[토지] 경상남도 양산시 중부동 689-7

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1 (전 1)~~	~~2000년2월22일~~	~~경상남도 양산시 중부동 689-7~~	~~대~~	~~716.2㎡~~	
					부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 16일 전산이기
2	2003년2월5일	경상남도 양산시 중부동 689-7	대	1446.1㎡	합병으로 인하여 대 729.9㎡를 경상남도 양산시 중부동 689-8에서 이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

열람용

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	환지로인한전사소유권이전	1995년4월7일 제16526호	1995년4월4일 공공용지협의취득	소유자 한국토지공사 114271-0001818 성남시 분당구 정자동 217
				농업기반등정비사업으로 인하여 470-3에서 전사 접수 2000년2월22일 제7994호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 16일 전산이기
2	소유권이전	2002년2월22일 제8105호	2001년8월24일 매매	소유자 백제약품주식회사 201111-0000531 ~~목포시 남교동 105~~
2-1	2번등기명의인표시변경	2017년2월8일 제9584호	2015년9월14일 본점이전	백제약품주식회사의 주소 전라남도 목포시 삼일로 11(남교동)

[토지] 경상남도 양산시 중부동 689-7

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3 (전 2)	합병한 대729.9㎡에 대한 이기 소유권이전	2002년2월22일 제8106호	2001년8월24일 매매	소유자 백제약품주식회사 201111-0000531 ~~목포시 남교동 105~~
				합병으로 인하여 순위 제3번을 경상남도 양산시 중부동 689-8에서 이기 접수 2003년2월5일 제6285호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2017년2월8일 제9750호	2015년9월14일 본점이전	백제약품주식회사의 주소 전라남도 목포시 삼일로 11(남교동)
4	소유권이전	2017년10월13일 제79727호	2017년9월1일 매매	소유자 주식회사메디빌드 180111-1112109 부산광역시 해운대구 해운대해변로 203, 929호(우동,오션타워) 매매목록 제2017-1567호
5	소유권이전	2017년10월13일 제79738호	2017년10월13일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124 (역삼동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2017-655호~~
6	소유권이전	2019년8월9일 제33792호	2019년7월15일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사메디빌드 180111-1112109 부산광역시 해운대구 해운대해변로 203, 929호(우동,오션타워)
	5번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
7	소유권이전	2019년8월9일 제33793호	2019년7월15일 신탁	수탁자 ~~국제자산신탁주식회사~~ 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2019-1610호~~
7-1	7번등기명의인표시 변경	2020년4월20일 제28029호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
8	소유권이전	2020년4월20일 제28030호	2020년4월14일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사메디빌드 180111-1112109 부산광역시 해운대구 해운대해변로 203, 929호(우동,오션타워)

열람용

[토지] 경상남도 양산시 중부동 689-7

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	7번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
9	소유권이전	2020년4월20일 제28031호	2020년4월14일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2020-3003호~~
10	소유권이전	2021년6월30일 제39427호	2021년6월30일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사메디빌드 180111-1112109 부산광역시 해운대구 해운대해변로 203,929호(우동,오션타워)
	9번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
11	소유권이전	2021년6월30일 제39428호	2021년6월28일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2021-1684호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2006년5월4일 제18645호~~	~~2006년5월3일 설정계약~~	~~채권최고액 금6,000,000,000원 채무자 백제약품주식회사 목포시 남교동 105 근저당권자 주식회사시노펙-아벤티스코리아 110111-0759724 서울 강남구 역삼동 735 공동담보 건물 경상남도 양산시 중부동 689-7~~
2	1번근저당권설정등기말소	2012년1월13일 제2237호	2012년1월2일 해지	
~~3~~	~~근저당권설정~~	~~2013년8월5일 제39976호~~	~~2013년7월31일 설정계약~~	~~채권최고액 금4,100,000,000원 채무자 백제약품주식회사 목포시 남교동 105 근저당권자 주식회사한독 110111-0037005 서울특별시 강남구 테헤란로 132(역삼동)~~

[토지] 경상남도 양산시 중부동 689-7

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~공동담보 건물 경상남도 양산시 중부동 689-7~~
~~3-1~~	~~3번근저당권변경~~	~~2015년9월14일 제62626호~~	~~2015년9월9일 변경계약~~	~~채권최고액 금3,100,000,000원~~
~~4~~	~~근저당권설정~~	~~2013년8월5일 제39977호~~	~~2013년7월31일 설정계약~~	~~채권최고액 금900,000,000원 채무자 백제에치칼약품주식회사 서울특별시 구로구 공원로8길 24 (구로동) 근저당권자 주식회사한독 110111-0037005 서울특별시 강남구 대해란로 132(역삼동) 공동담보 건물 경상남도 양산시 중부동 689-7~~
~~4-1~~	~~4번근저당권변경~~	~~2015년9월14일 제62627호~~	~~2015년9월9일 변경계약~~	~~채권최고액 금1,900,000,000원~~
5	3번근저당권설정등기말소	2016년10월25일 제67940호	2016년10월24일 해지	
6	4번근저당권설정등기말소	2016년10월25일 제67941호	2016년10월24일 해지	
~~7~~	~~근저당권설정~~	~~2017년2월9일 제9791호~~	~~2017년2월9일 설정계약~~	~~채권최고액 금4,200,000,000원 채무자 백제약품주식회사 전라남도 목포시 삼일로 11(남교동) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84 (을지로2가) (영등포허이태크종합금융센터)~~ ~~공동담보 건물 경상남도 양산시 중부동 689-7~~
8	7번근저당권설정등기말소	2017년10월13일 제79737호	2017년10월13일 해지	

열람용

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-1567			
거래가액	금5,800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 양산시 중부동 689-7	4	2017년9월1일 매매	
2	[건물] 경상남도 양산시 중부동 689-7	2	2017년9월1일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 울산지방법원 양산등기소

열 람 용

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 2341-1996-172219

[토지] 경상남도 양산시 중부동 689-7 대 1446.1㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	11

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 : 2022년 04월 18일 17시 46분 22초

시점확인
진본
2022/04/18
17:46:25
KST
정부사점확인센터

문서확인번호 : 1650-2715-8445-9141

지적도 등본

발급번호	20224833000303828 6	처리시각	17시 25분 12초	발 급 자	정부24
토지소재	경상남도 양산시 중부동	지 번	689-7번지	축 척	등록:1/1000 출력:1/1000



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

2022년 04월 18일

경 상 남 도 양 산 시 장

양산시장인

◆ 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.

문서확인번호: 1650-2717-3712-3250

시정확인 진본 정부시정확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202248330003038294　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2022/ 04/ 18

토지이용계획확인서

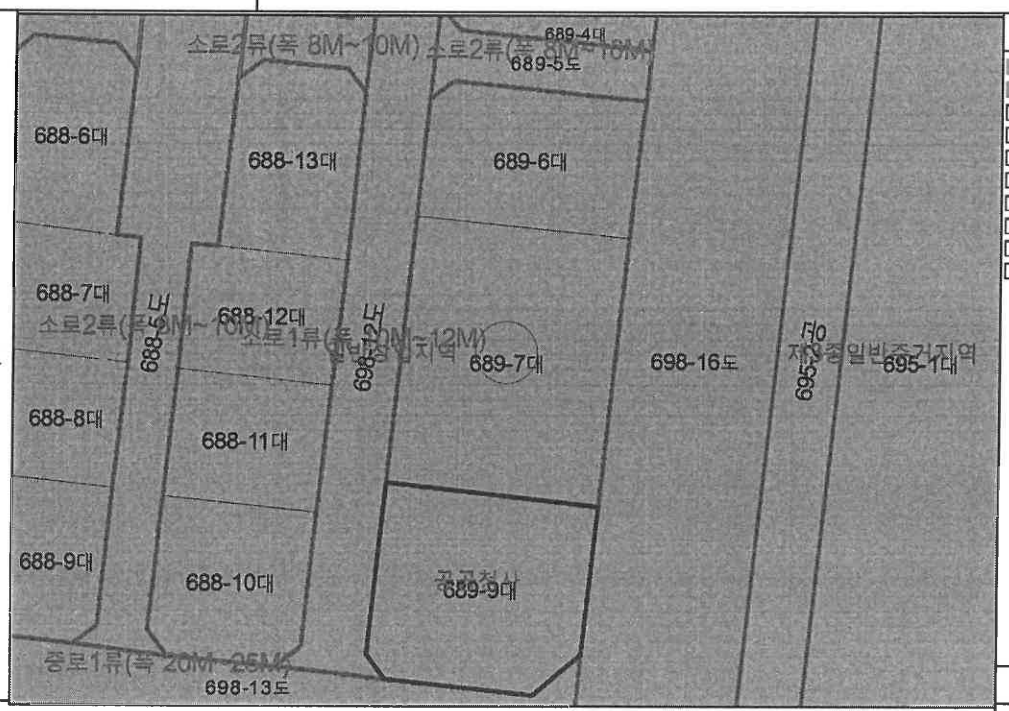
처리기간
1 일

신청인	성명	손용창	주소	대구광역시 남구 명덕로68길 26-5,
			전화번호	

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경상남도 양산시 중부동	689-7	대	1,446.1

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 소로1류(폭 10M~12M)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 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.

2022/ 04/ 18

경 상 남 도　양 산 시 장

양산시장인

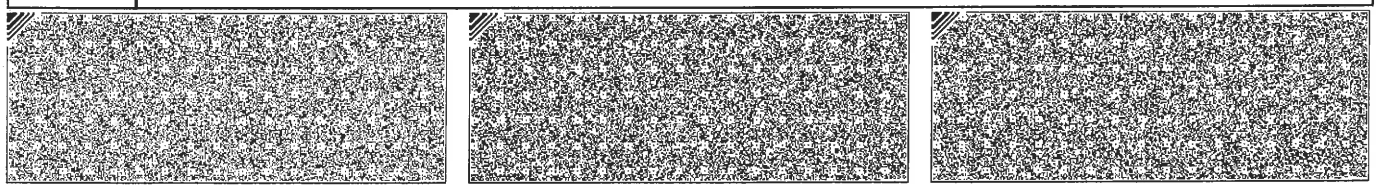
수입증지 붙이는곳

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 : 202248330003038294 발행매수 : 2/2 발급일 : 2022/ 04/ 18

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.