감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 우리자산신탁주식회사 부산지역본부

건 명 : 경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1
현칭'한마루숲타운' 104동 3층 301호 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 230306-11-002



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 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

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

230306-11-002

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 부산울산지사 감 정 평 가 사

지 사 장 최 은 열 (인) 김효권 (인)

감정평가액	**일억이천구백만원정 (₩129,000,000.-)**			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사 부산지역본부	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁주식회사 부산지역본부	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023. 03. 09	2023. 03. 09	2023. 03. 09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	129,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩129,000,000.-

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 울진군 울진읍 연지리 소재 '울진고등학교' 북측 인근에 위치하는 현칭'한마루숲타운' 제104동 제3층 제301호에 대한 우리자산신탁주식회사 부산지역본부의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 03월 09일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 3월 9일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 위치확인은 현황 표기 등에 의거하였음.

② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권,대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권,대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.

④ 본건은 내부 확인이 곤란하여 의뢰인과 협의 하에 관련공부, 외부관찰 등 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였음.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	현칭'한마루숲타운' 제104동 제3층 제301호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 울진군 울진읍 연지리 [도로명주소] 경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	595-1 104동	공동주택	철근콘크리트구조 아스팔트슁글지붕 4층				현칭 '한마루 숲타운'
1	상동	595-1	대		7,015			
가				내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	59.65	59.65	129,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.7075㎡
				소유권 1. ---- 대지권	1 7,015x----- 48	146.1458		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 38,700,000 90,300,000	
	합 계						₩129,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 현칭'한마루숲타운' 제104동 제3층 제301호		
도로명주소	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52		
	주용도	공동주택 8세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.08.24	
	건물규모	층수	지상4층
		연면적	636.46 ㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가)	104/3/301	단지형 다세대주택	59.65	20.0575	79.7075	146.1458	74.8
합계 (총1개호)			59.65	20.0575	79.7075	146.1458	-

※ 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.

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지 및 명칭 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
			전유	분양			
#1	연지리 595-1 현칭 '한마루숲타운' 105/3/302	단지형 다세대주택	59.65	79.7075	130,000,000 (@ 2,180,000)	2022.04.29 (2016.08.24)	-
#2	연지리 595-1 현칭 '한마루숲타운' 105/2/201	단지형 다세대주택	59.65	79.7075	130,000,000 (@ 2,180,000)	2022.07.02 (2016.08.24)	-
#3	연지리 595-3 현칭 '한마루홈타운' 101/2/301	단지형 연립주택	70.9084	124.2714	160,000,000 (@ 2,260,000)	2022.07.18 (2019.03.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#2**

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			
경북 (연립·다세대)	-0.494% (0.99506)	거래시점 / 기준시점		2022.07.02/ 2023.03.09	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.6	101.3
			기준시점 당시 지수	2023.1	100.8
		산식		1 + ((100.8 - 101.3) / 101.3) ≒ 0.99506	

※ 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 #2]

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)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가)	104 /3 3/01	59.65	#2	2,180,000	1.000	0.99506	1.000	2,169,230	129,394,569	129,000,000
합계		59.65	-	-	-	-	-	-	-	129,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 주변 유사 구분건물의 호가 수준은 층별, 향별, 위치별로 상이하나 @2,000,000원~2,200,000원/전유㎡ 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	연지리 595-1 현칭'한마루숲타운' 105/3/301	단지형 다세대주택	59.65	79.7075	130,000,000 (@ 2,180,000)	2022.11.01	법원경매
(2)	연지리 595-1 현칭'한마루숲타운' 104/2/202	단지형 다세대주택	59.65	79.7075	145,000,000 (@ 2,430,000)	2021.07.13	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가)	제3층 제301호	59.65	146.1458	129,000,000
합계		59.65	146.1458	129,000,000

결정의견	평가 목적 등을 참작하고 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 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 경상북도 울진군 울진읍 연지리 소재 '울진고등학교' 북측 인근에 위치하며 부근은 유사 공동주택 및 근린상가 등이 혼재한 주상혼용지대로서, 제반 주위환경 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 원활하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통사정 보통임.
인접도로상태	단지내 가로망정비 되어 있음.
도시계획관계 및 기타 공법관계	도시지역(2017-07-13)(울진읍도시지역), 자연녹지지역(자연녹지지역), 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 아스팔트슁글지붕 4층건 중 제3층 제301호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 샷시 이중창임.
이 용 상 황	단지형 다세대주택으로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급.배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

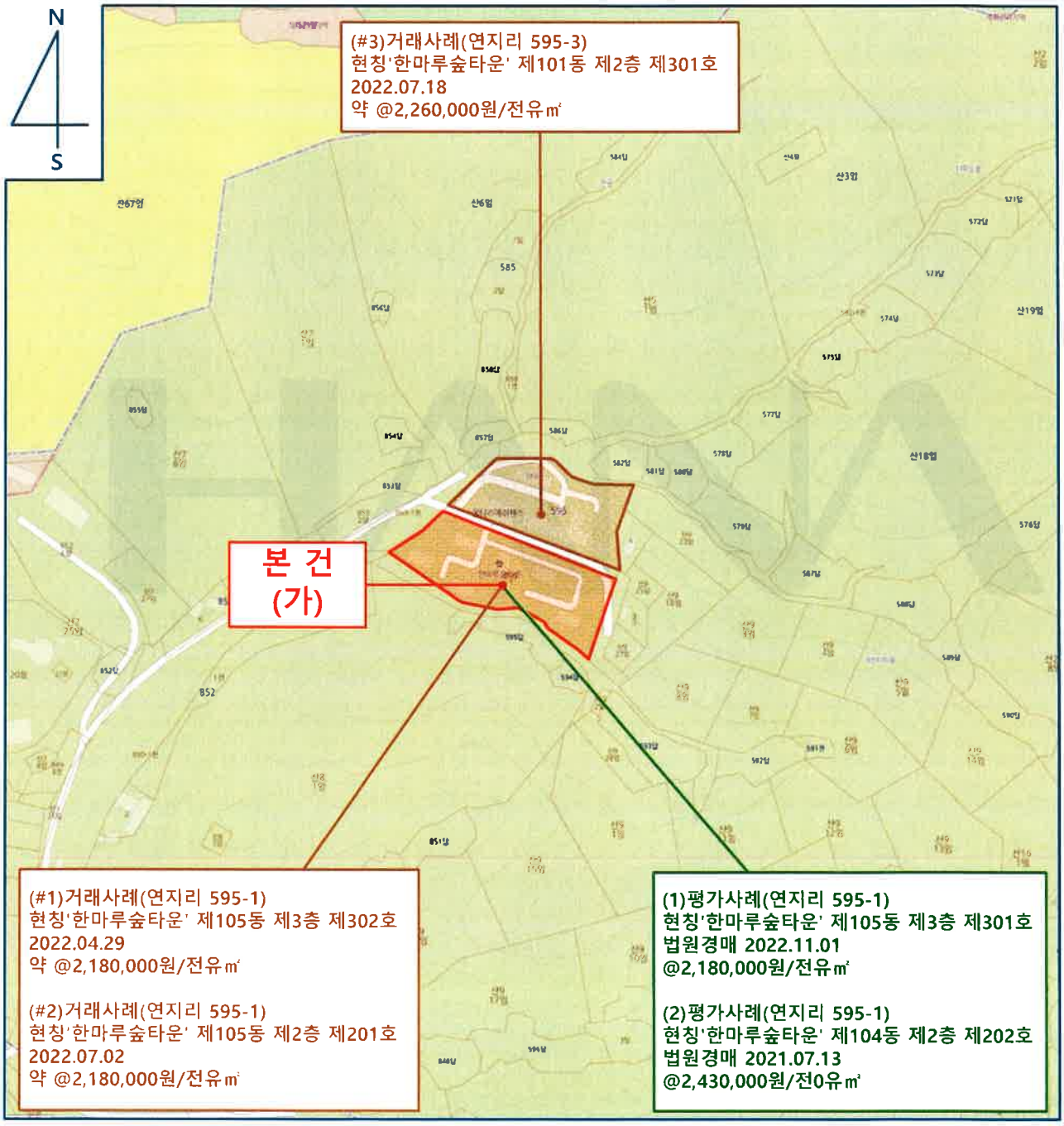
위 치 도

소 재 지	경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1번지 ['현칭'한마루숲타운 제104동 제3층 제301호]



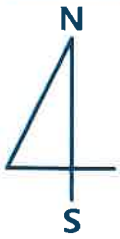
가 격 참 고 도

소 재 지	경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1번지 [현칭'한마루숲타운' 제104동 제3층 제301호]

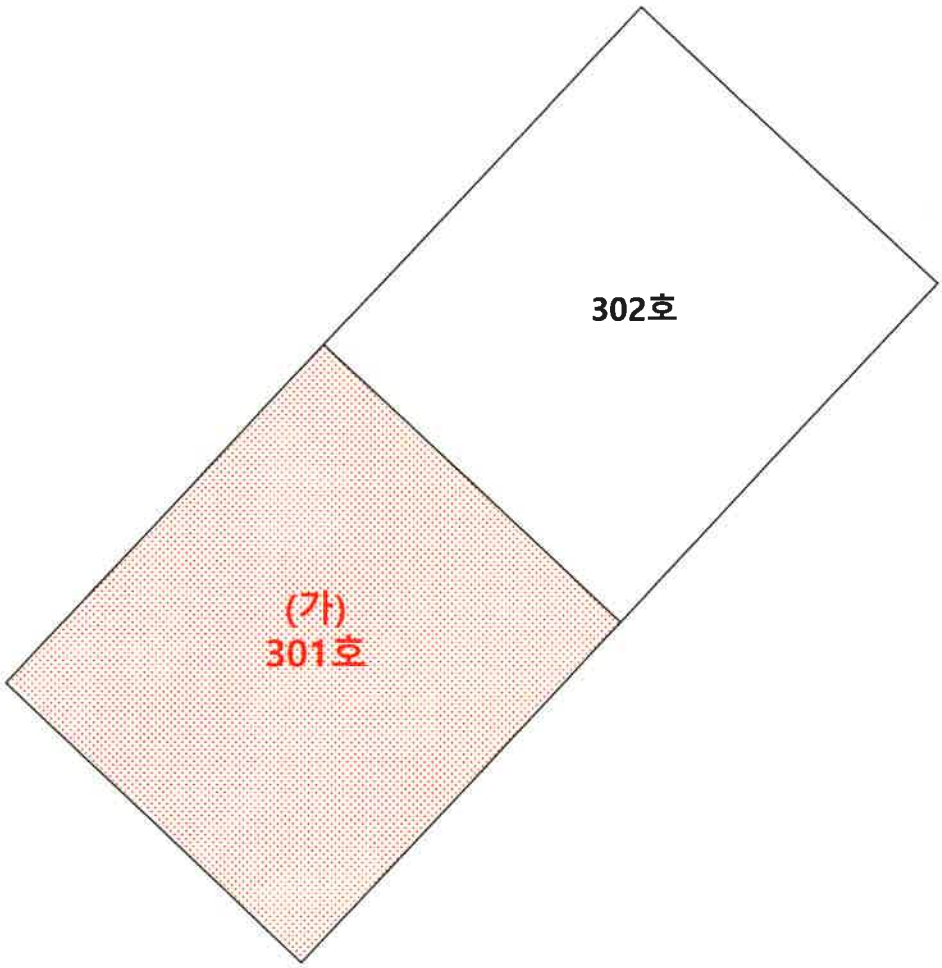


범 례 본 건 공시지가 평가사례 거래사례

건 물 배 치 도



현칭'한마루숲타운' 제104동 제3층
(호별배치도)



사 진 용 지

소 재 지	경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 현칭 '한마루숲타운' 제104동 제3층 제301호



주위 환경



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 현칭 '한마루숲타운' 제104동 제3층 제301호



본건 전경



본건 전경

문서확인번호: 1678-0878-6666-1784

시점확인본 진본 2023/03/06 16:31:13 KST 정부시점확인센터

정부24 보관용

발급번호 : 2023479300022278 32 발행매수 : 1/2 발급일 : 2023/ 03/ 06

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	이보경	주소	부산광역시 연제구 법원로16번길 10,
			전화번호	010-5016-9025

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경상북도 울진군 울진읍 연지리	595-1	대	7,015.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(2017-07-13)(울진읍도시지역), 자연녹지지역(자연녹지지역) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(기업형 전부제한,일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,준보전산지<산지관리법> [이하공란]

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

확인도면



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

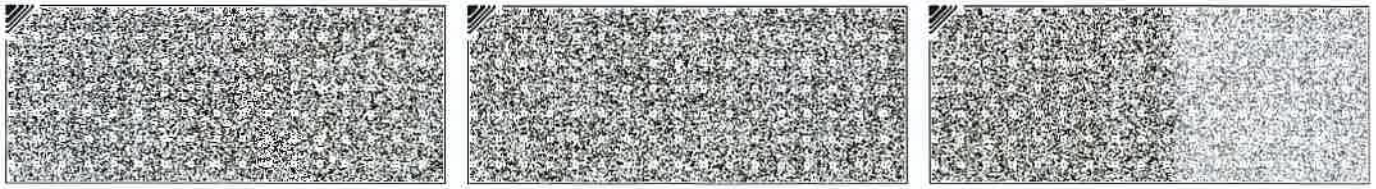
2023/ 03/ 06

경 상 북 도 울 진 군 수

울진군 승인인

수입증지 붙이는곳

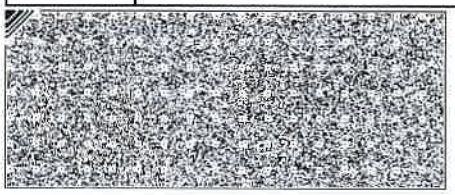
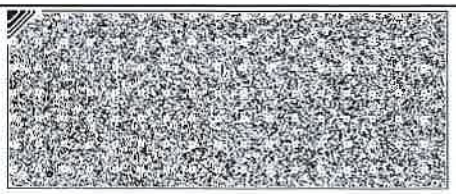
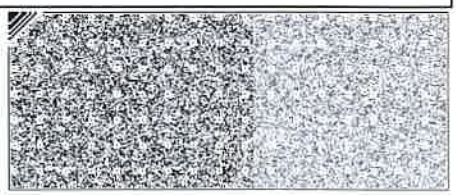
수수료 전자결제 민원



◆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 : 202347930002227832　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2023/ 03/ 06

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.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1759-2016-001529

[집합건물] 경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 제104동 제3층 제301호

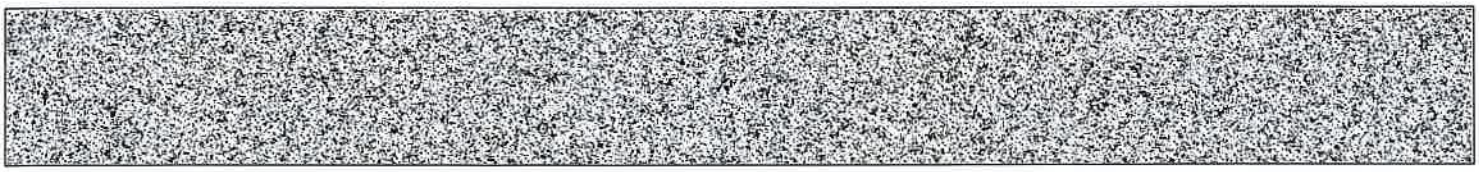
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월12일	경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 제104동 [도로명주소] 경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조 아스팔트슁글지붕 4층 공동주택 1층 168.73㎡ 2층 155.91㎡ 3층 155.91㎡ 4층 155.91㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1	대	7015㎡	2016년9월12일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년9월12일	제3층 제301호	철근콘크리트구조 59.65㎡	

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	48분의 1	2016년9월12일 대지권 2016년9월12일 등기

[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 17520217509203039010160061OOF0015627V2112916601112 발급확인번호 AALT-XHVQ-5298 발행일 2023/03/06

[집합건물] 경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 제104동 제3층 제301호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년9월12일 제10856호		소유자 한마루건설주식회사 230111-0155357 울산광역시 울주군 범서읍 울밀로 2850, 1층
2	소유권이전	2016년9월12일 제10857호	2016년9월12일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124(역삼동)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2016-207호~~
3	소유권이전	2016년10월6일 제11721호	2016년10월6일 신탁재산의귀속	소유자 한마루건설주식회사 230111-0155357 울산광역시 울주군 범서읍 울밀로 2850,1층
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2016년10월6일 제11725호	2016년10월6일 매매	소유자 신성욱 551130-******* 부산광역시 수영구 광서로 54, 103동 1209호 (광안동, 상아아파트) 거래가액 금167,000,000원
5	소유권이전	2019년7월30일 제8377호	2019년7월30일 신탁	수탁자 ~~국제자산신탁주식회사~~ 110111-2003236 ~~서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)~~
	신탁			신탁원부 제2019-82호
5-1	5번등기명의인표시 변경	2022년12월23일 제11960호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
5-2	5번등기명의인표시 변경	2022년12월23일 제11961호	2021년8월27일 변경	우리자산신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)

[집합건물] 경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 제104동 제3층 제301호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2016년10월6일 제11728호~~	~~2016년10월6일 설정계약~~	~~채권최고액 금907,200,000원 채무자 표준종합건설주식회사 부산광역시 수영구 연수로 259, 5층 (망미동, 강남크리넥빌딩) 근저당권자 주식회사대구은행 170111-0000141 대구광역시 북구 옥산로 111(칠성동2가) (센텀시티지점) 공동담보목록 제2016-121호~~
2	1번근저당권설정등기말소	2017년4월6일 제3350호	2017년4월6일 일부포기	
~~3~~	~~(1)근저당권설정~~	~~2017년10월31일 제11406호~~	~~2017년10월31일 설정계약~~	~~채권최고액 금3,840,000,000원 채무자 주식회사승우개발 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층(수영동,포루투나빌딩) 근저당권자 부산시중앙신용협동조합 184341-0000867 부산광역시 남구 용호로42번길 14, 상가2동 1층 101호 (용호동, 현대비치아파트) 공동담보목록 제2017-77호~~
~~3~~	~~(2)근저당권설정~~	~~2017년10월31일 제11406호~~	~~2017년10월31일 설정계약~~	~~채권최고액 금540,000,000원 채무자 주식회사승우개발 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층(수영동,포루투나빌딩) 근저당권자 송도신용협동조합 180141-0000948 부산광역시 서구 구덕로 130, 1층(토성동5가,해오름아파트) 공동담보목록 제2017-78호~~
4	3번(1)근저당권설정등기말소	2019년3월5일 제2354호	2019년3월5일 일부포기	
5	3번(2)근저당권설정등기말소	2019년3월5일 제2355호	2019년3월5일 일부포기	

-- 이 하 여 백 --

발행번호 1752021750920303901016006100F0015627V2132916601112 발급확인번호 AALT-XHVQ-5298 발행일 2023/03/06

[집합건물] 경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 제104동 제3층 제301호

관할등기소 대구지방법원 울진등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

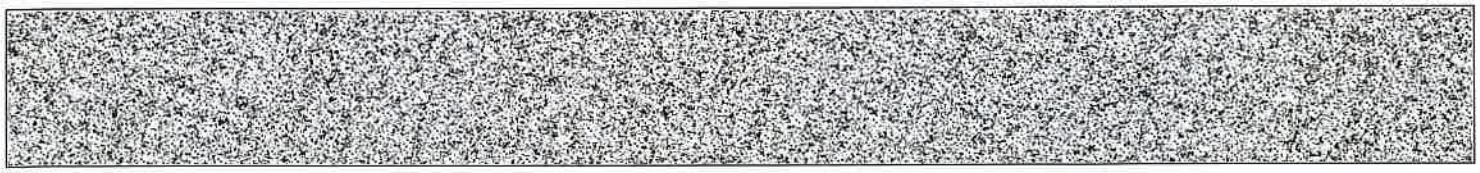
이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2023년 3월 6일

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. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 175202175092030390101600610OF0015627V2142916601112 **발급확인번호 AALT-XHVQ-5298** 발행일 2023/03/06

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 1759-2016-001529

[집합건물] 경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 제104동 제3층 제301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	5

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 03월 06일 16시 27분 16초

발급확인번호 : MAMD-ADAY-MBJQ-KJOX-BFHK

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2018. 12. 4.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4793025023-3-05950001		건축물 명칭	특이사항
대지위치	경상북도 울진군 울진읍 연지리	지번 595-1	도로명주소	

대지면적	연면적	지역	지구	구역	
7,015 ㎡	3,825.96 ㎡	자연녹지지역		가축사육제한구역	
건축면적	용적률 산정용 연면적	건축물 수	주용도		
1,332.3 ㎡	3,825.96 ㎡	6	공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택)		
건폐율	용적률	총 호수/가구수/세대수	총 주차 대 수	부속 건축물	1동 7.2㎡
18.99 %	54.54 %	0호/0가구/48세대	37		
조경면적	공개 공지/공간 면적	건축선 후퇴면적	건축선 후퇴거리		
3,082.84 ㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일	변동원인
주1	한마루숲타운 101동	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조	아스팔트슁글	0/4	공동주택	636.46	2016.8.24.	신축
주2	한마루숲타운 102동	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조	아스팔트슁글	0/4	공동주택	636.46	2016.8.24.	신축
주3	한마루숲타운 103동	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조	아스팔트슁글	0/4	공동주택	636.46	2016.8.24.	신축
주4	한마루숲타운 104동	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조	아스팔트슁글	0/4	공동주택	636.46	2016.8.24.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

울진군수 울진군 승인 직인

발급일 : 2023년 3월 6일

담 당 자 :

전 화 :

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

원본

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

고유번호	4793025023-3-05950001	명칭	특이사항
대지위치	경상북도 울진군 울진읍 연지리	지번 595-1	도로명주소

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

주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	37 대 435.5 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기				허가일
승용	대	비상용	대	2014.12.22.
하수처리시설				착공일 2015.4.15.
형식	접촉산화방법			사용승인일 2016.8.24.
용량	40㎥			관련주소
				지번

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증	
등급	등급	점	등급	등급	
에너지자립률 0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률) 0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수	점
유효기간 : . . .~ . . .	유효기간: . . .~ . . .	0 kWh/㎡	유효기간: . . .~ . . .	유효기간: . . .~ . . .	도로명 1, 울진북로 670-52

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.8.24.	사용승인으로 신규작성(신축) - 이하여백 -			

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

원본

발급확인번호 : MAMD-ADAY-MBJQ-KJOX-BFHK

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제8호서식] <개정 2017. 1. 20.>

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4793025023-3-05950001	명칭	특이사항
대지위치	경상북도 울진군 울진읍 연지리	지번 595-1	도로명주소

건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	한마루숲타운 105동	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조	아스팔트슁글	0/4	공동주택	636.46	2016.8.24.	신축
주6	한마루숲타운 106동	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조	아스팔트슁글	0/4	공동주택	636.46	2016.8.24.	신축
부1	한마루숲타운	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	철근콘크리트구조	아스팔트슁글	0/1	공동주택	7.2	2016.8.24.	신축
				- 이하여백 -					

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]







발급확인번호 : MAMD-ADAY-AYYE-RILT-VDYJ

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4793025023-3-05950001	명칭	한마루숲타운 104동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대

대지위치	경상북도 울진군 울진읍 연지리	지번	595-1	도로명주소	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52	
※대지면적	0 ㎡	연면적	636.46 ㎡	※지역	※지구	※구역
건축면적	220.85 ㎡	용적률 산정용 연면적	636.46 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택	층수	지하: 층, 지상: 4층
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	14 m	지붕	아스팔트싱글	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	1층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택	168.73			- 이하여백 -		
주4	2층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택	155.91					
주4	3층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택	155.91					
주4	4층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택	155.91					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

울진군수



담 당 자 :
전 화 :

발급일: 2023년 3월 6일

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]



발급확인번호 : MAMD-ADAY-AYYE-RILT-VDYJ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

고유번호	4793025023-3-05950001	명칭	한마루숲타운 104동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/8세대
대지위치	경상북도 울진군 울진읍 연지리	지번	595-1	도로명주소	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기				허가일
건축주	한마루건설(주)	230111-0******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대	비상용	대	착공일 2015.4.15.
설계자	여운삼 (주)삼화에이앤드씨건축사사무소	경상북도-건축사사무소-326						※ 하수처리시설				사용승인일 2016.8.24.
공사감리자	이기오 이기오 건축사사무소	경상북도-건축사사무소-16	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식				관련 주소
공사시공자 (현장관리인)	신성욱 표준종합건설(주)	부산광역시-건축공사업-02-0769	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량				지번

※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증		도로명
등급		등급		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	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
G.L m		t/㎡	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.8.24. 2019.5.28.	사용승인으로 신규작성(신축) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.






발급확인번호 : MAMD-ADAY-XIXN-VDRN-QFUV

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4793025023-3-05950001	명칭	한마루숲타운 104동	호명칭	301
대지위치	경상북도 울진군 울진읍 연지리	지번	595-1	도로명주소	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	단지형다세대주택	59.65	신성욱	부산광역시 수영구 광서로 54, 103동 1209호 (광안동, 상아아파트)	1/1	2016.10.6.
		- 이하여백 -			551130-1******			소유권이전

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	벽체및코아/기타공용	20.0575
		- 이하여백 -		

소유자현황

- 이하여백 -

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

울진군수 울진군 승인인 직인

발급일자 : 2023년 3월 6일

담당자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

원본

고유번호	4793025023-3-05950001	명칭	한마루숲타운 104동	호명칭	301
대지위치	경상북도 울진군 울진읍 연지리	지번	595-1	도로명주소	경상북도 울진군 울진읍 울진북로 670-52

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2016.8.24.	사용승인으로 신규작성(신축) - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

본

5년연속 감정평가 시장점유율 최상위!!

(주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 230306-11-002
시행일자 : 2023-03-09
수 신 : 우리자산신탁주식회사 부산지역본부
참 조 :
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 ㈜하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 03. 06자로 의뢰하신 "경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 한마루숲타운 104동 3층 301호 소재 부동산"건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨

1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 공 부 서 류 1 부

끝.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사
지 사 장 최 은 열

담당감정평가사 : 김효권
우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층
TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 http://www.haac.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 230306-11-002

우리자산신탁주식회사 부산지역본부 귀하

사십팔만사천원정 (₩484,000.-)

2023-03-06 일자로 의뢰하신『경상북도 울진군 울진읍 연지리 595-1 한마루숲타운 104동 3층 301호 소재 부동산』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	**286,900.-**	
나. 여 비	135,200	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
임대차조사비	—	
기타 실비	4,000	
특별용역비	—	
소 계	153,200	
수수료합계(공급가액)	**440,000**	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	44,000	
총 계	**484,000.-**	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	**₩484,000.-**	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.
* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (230306-11-002)로 하여 주시기 바랍니다.
* ㈜하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 부산은행연산지점 : 048-01-034369-3 예금주 [(주)하나감정평가법인부산울산지사]

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

(Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825)