

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 우리자산신탁주식회사 부산지역본부

건명 : 부산광역시 강서구 신호동 212-5번지 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 230626-11-007



이 감정평가서는 감정평가 업무의뢰에 의해 작성된 것으로, 오직 그 목적에 사용되거나, 만약(혹은) 다른 모든 다른 감정평가서와 비교할 수 없는 것이므로, 사용될 수 있는 것은 아니며, 복사, 개작(改作), 전자(轉載)할 수 없으며, 이를 외부에 전달하여, 당 감정평가사에게 불이익을 초래할 수 없습니다.

(주)하나감정평가법인 부산을산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

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

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가에 대해, 마다 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

이하 감정평가법인 부산울산지사
지 사 장 이 은 열 감 정 평 가 사 김효권

7월 2일 2023. 06. 28 (인)

감정평가액	오십칠억사천팔백삼십팔만오천원정 (₩5,748,385,000.-)				
의 위 인	우리자산신탁주식회사 부산지역본부		감정평가 목적	상매	
새 부 자			세 술 치	우리자산신탁주식회사 부산지역본부	
소 유 지 (대칭업체명)	우리자산신탁주식회사		기 준 가 치	시장가치	
			감정평가조건		
물 권 능 록 표 시 근 거	동기사항신부증명서		기 주 시 점	조 사 기 간	자 성 일
			2023. 06. 28	2023. 06. 28	2023. 06. 30
감 정 평 가 내 용	공부(公圃)(의로)		사 정		감 정 평 가 액
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가 금 액
	토 지	1,574.9	토 지	1,574.9	3,650,000 5,748,385,000
		이	하	여	백
	한 계				₩5,748,385,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 다당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사 김효권 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 신호동 소재 '녹산동행정복지센터, 신호근로센터' 복층측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공개 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실수기준」 등 제반 관련 법령에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「구치소법에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 설정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 06월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시설분석 등을 위한 실지조사는 2023년 06월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 목적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 분석 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 상무북직의 평가건으로, 이리, 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 더 용도로 사용시 이리 인한 당 법인의 손해는 없는 바, 이에 유의하시기 바랍니다.
- ② 부가 지상에 컨테이너박스 1개동이 주차해오니 공매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(토지) 감정평가 명세표

페이지 .

입력번호	소재지	지번	지목 및 용도	동도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
·	수원광역시 김서구 신호동	212 5	대	일반지역	1,574.9	1,574.9	3,650,000	5,748,385,000	
합 계								₩5,748,385,000.-	
					0	㎡	매	번	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 신항동 212-5번지	
도 지	용도지역	일반상업지역
	이용상한	상업·업무
	시 측	내
	면 적	7,574.9㎡
건 물	구 조	-
	조 공 노	-
	사용승인	-
	현 기 초	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달위기에 감가수정을 하여 대상물건의 가치를 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현존에 맞서 시장보통, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지나 가치형성요인이 같거나 비슷하며 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준시의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞서 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 1㎡의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출될 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 현원화하기 위하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

특지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하였다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 산정가액으로 그 합리성을 보고 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 도시감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	신호동 212-3	1,574.9	대	상업·사무	일반상업	공동주택	성병형 평지	1,781,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

없음

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도·지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 공시지가 (원/㎡)
A	신호동 212-3	999.9	대	상업·사무	일반상업	공동주택	서신형 평지	1,764,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 시가 변동률도시 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 읍면지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
사 상업지역	0.027	부산광역시 강서구 (2023.01.01 ~ 2023.06.28) 2023.01.01 ~ 2023.05.31 : 0.005 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.024 $(1 - 0.00005) \times (1 + 0.00024 \times 28/31)$ = 1.00027

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지역 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상일사내 (관련번호 1/표준시지)

주 건	항목	세항목	계차율	비고
기초 조건	기초의 폭, 구조 능리 상태	곡	1.00	본건과 비교표준지가 다차로 대응함.
		두께		
		노도		
집단 조건	상권지역승인 및 교통시설과의 편의성	계통 및 인속성	1.00	본건과 비교표준지가 다차로 대응함.
		상업지역중심과의 접근성		
		주요교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고각의 조망성과의 적합성	노적의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 다차로 대응함.
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지대, 지질 등		
회지 조건	면적, 집면비, 깊이, 용적률	면적	1.02	본건은 비교표준지 대비 이면토지의 특에서 유사함.
		집면비		
		깊이		
		부장층서		
		삼각지		
		자주원 조지		
	방위, 고지 등	방 위		
		고 지		
		경사지		
		각 지		
	집면도로 상태	2면토지		
		3면회지		
행정조 조건	행정상대, 규제정도	용노지역, 지구 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 다응함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입치이용제한 등)		
기타 조건	기타	장비의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 다차로 대응함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙(제14조 제2항 제5호)에 국토교통부 규정한(건설부특성 19241 36538 139112.28) 및 내역원(내역:2003년,3820772004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급 지역 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적절하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하다.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근지역	미성숙 상가지 대	상대소거	3,600,000~3,700,000원/㎡	일반상업
본건 지역의 지가수준은 약상습지역 부근에 있으므로 조사됨				

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이름상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	신호동 212-5	일반상업	대 심업나지	2021.06.09	납고	3,330,000	

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	투지단가 (원/㎡)	비고
(2)	신호동 217-5	일반상업	대 상각나지	2022.08.01	임박거차	3,580,000	*
(3)	신호동 214-11	일반상업	대 상각나지	2023.05.08	근접	3,400,000	*
(4)	신호동 216-5	일반상업	대 상각나지	2023.03.03	당부	3,400,000	*

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (보지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	신호동 216-5	일반상업 대/상업용	3,750,000,000 원 (단 3,030,000원/㎡)	2020.03.20 2003.03.06	420.1㎡ 1,644.92㎡	·
	의 수	1) 철근콘크리트구조외/숙박시설/지상5층, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 1,550,000원/㎡ × 45년/50년 = 1,395,000원/㎡ 건물가액 : 1,395,000원/㎡ × 1,644.92㎡ = 2,294,663,400원(관할감가) 2) 토지가액 : (3,750,000,000원 - 2,294,663,400원) / 420.1㎡ = 3,030,000원/㎡				
#2	신호동 216-7	일반상업 대/상업용	3,750,000,000 원 (단 3,030,000원/㎡)	2019.11.11 2003.03.01	420.1㎡ 1,644.92㎡	·
	의 견	1) 철근콘크리트구조외/숙박시설/지상5층, 거래당시 현상 보통. 건물단가 : 1,550,000원/㎡ × 45년/50년 = 1,395,000원/㎡ 건물가액 : 1,395,000원/㎡ × 1,644.92㎡ = 2,294,663,400원(관할감가) 2) 토지가액 : (3,750,000,000원 - 2,294,663,400원) / 420.1㎡ = 3,030,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

ㄱ) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래에 신식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\begin{aligned} \text{그 밖의} &= \text{평가사례기준 표준지가액} \times (\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}) \\ \text{요인 보정치} &= \text{비교표준지 현재 표준지가액} \div (\text{비교표준지사례단가} \times \text{시점수정}) \end{aligned}$$

ㄴ) 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	3,520,000	1.00395	1.000	1.000	3,597,141		
비교표준지 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	20.37	2.03
	1,764,000	1.00027	-	-	1,764,476		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하며 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.08.31) = 2024.08.28 = 산출액시점수정률(상업지역) : 0.395% (1.00395)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 다름없음

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 대비 전반적인 개별요인 다름없음.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	황지	협정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

밀련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개방 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	외령 번호	공시지가 (원/㎡)							
11	A	1,764,000	1.00027	1.000	1.020	2.03	3,553,324	3,650,000	*

* 산출단가: 원단부, ㎡ 단 표시

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건이 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	※

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도시락 매수시 시이더 정상적인 거래사례로 보임	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

다. 시점수정

감정평가에 관한 구식 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 가치선」 등에 관한 법률 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 시가 변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 읍면지역의 시가 변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	시가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	6.549	부산광역시 강서구 (2020.03.20~2023.06.29) 2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.080 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.261 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.208 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.329 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.230 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.210 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.235 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.204 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.223 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.255 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.166 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.009 2023.01.01 ~ 2023.05.31 : 0.005 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.024 $\begin{aligned} & (1 - 0.00085 \wedge 12/31) \times (1 + 0.00261) \times (1 + 0.00208) \times \\ & (1 + 0.00329) \times (1 + 0.00230) \times (1 + 0.00210) \times (1 + 0.00235) \times \\ & (1 + 0.00204) \times (1 + 0.00223) \times (1 + 0.00255) \times \\ & (1 + 0.02166) \times (1 + 0.02009) \times (1 + 0.00005) \times \\ & (1 + 0.00024 \wedge 28/31) \\ & = 1.36549 \end{aligned}$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

마. 개별요인 비교

㉠ 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가투조건	가로의 폭, 고지 등의 상태	폭, 고선, 보도, 계단 및 연속성
접근조건	상업지역종식 및 교통시설과의 편의성	상업지역종식과의 접근성 외국교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고가의 유동성과의 적합성	고가의 유동성과의 적합성
	인근편종	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	시설편종	시반, 지질 등
복합조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부침면적 삼각지, 자부송 현지
	병목, 고지 등	병목, 1차, 중차사,
	직각도로 상터	직지, 2면형지, 3면형지
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 목적지한 · 도제한, 기타규제(이해아발제한 등)
기타조건	기타	상터의 동향 및 기타

㉡ 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	복지 조건	합정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	4	1.08	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.134	-

본순은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 복지조건(접근도로 상터)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		조정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	원인 번호	토지 단가 (원/㎡)						
1	#1	3,050,000	1.000	1.06549	1.000	1.134	3,661,044	3,660,000

※ 수 산 단 가 : 두 개 이상 제시

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	3,650,000	3,660,000	

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의한 등시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 객관성, 합리성이 인정되는 바 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제4조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 위치적 여건, 이용상황, 지배 금부상의 제한 등을 종합적으로 전작하여 아래와 같이 감정평가액을 산출함.

감정평가액	트 지	5,748,385,000 원
	건 물	0 원
	합 계	5,748,385,000 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가격 및 참고가격 자료(통가사례, 인근 부동산 담권소사매 대한 가격 등)를 고려하여 공시가격(중립)에 의한 도지 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 설정함.	

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 함	내 역
부 지	본지는 부산광역시 중서구 신호동 소재 부산농행증복지센터 신수민원센터 부농촌 인근에 위치함.
주 우 환 경	주위는 상업단지, 숙박시설, 마트 및 그린생활시설 등으로 조성되어 있는 다목적 상 가지대로서, 세반 주변환경은 보통임.
교 통 상 황	근처까지 차량 가능 용이하고 인근에 1 선버스정류장이 소재하여 세반 교통사상 보 통임.
도시계획관계 및 공법상 제한사항	도시지역, 일반정주지역, 제1종지구단위계획구역(대교5로)곡 25m-50m(집합), 노노 (전반), 중서지구구역<중서지구구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 둔화세로존영 향검토대상구역<부산광역시 지정문화재보호조례>, 시방산갑단지(신호지방신일단지) <신입단지 및 개발에 관한 법률>, 시원시점구역<신입집적형상하 및 공장설립에 관 한 법률>, <수거기재> 하천에 관련한 사항은 형근 수선과(☎ 973-4682~4685) 별도 확인유임.
전세 및 이용상황	인접지와 공동 점다하 점팅형 투지,부서, 상하,로로 이용중임
도 루 상 태	본길 등측 및 남측으로 광내로에 접함.
세사목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	본건 지상에 건물이거벽스 1거능이 존재함.
공부와의 차이	☐
검대시점	가상임.
기 다 사 황	☐

위 치 도

소재지

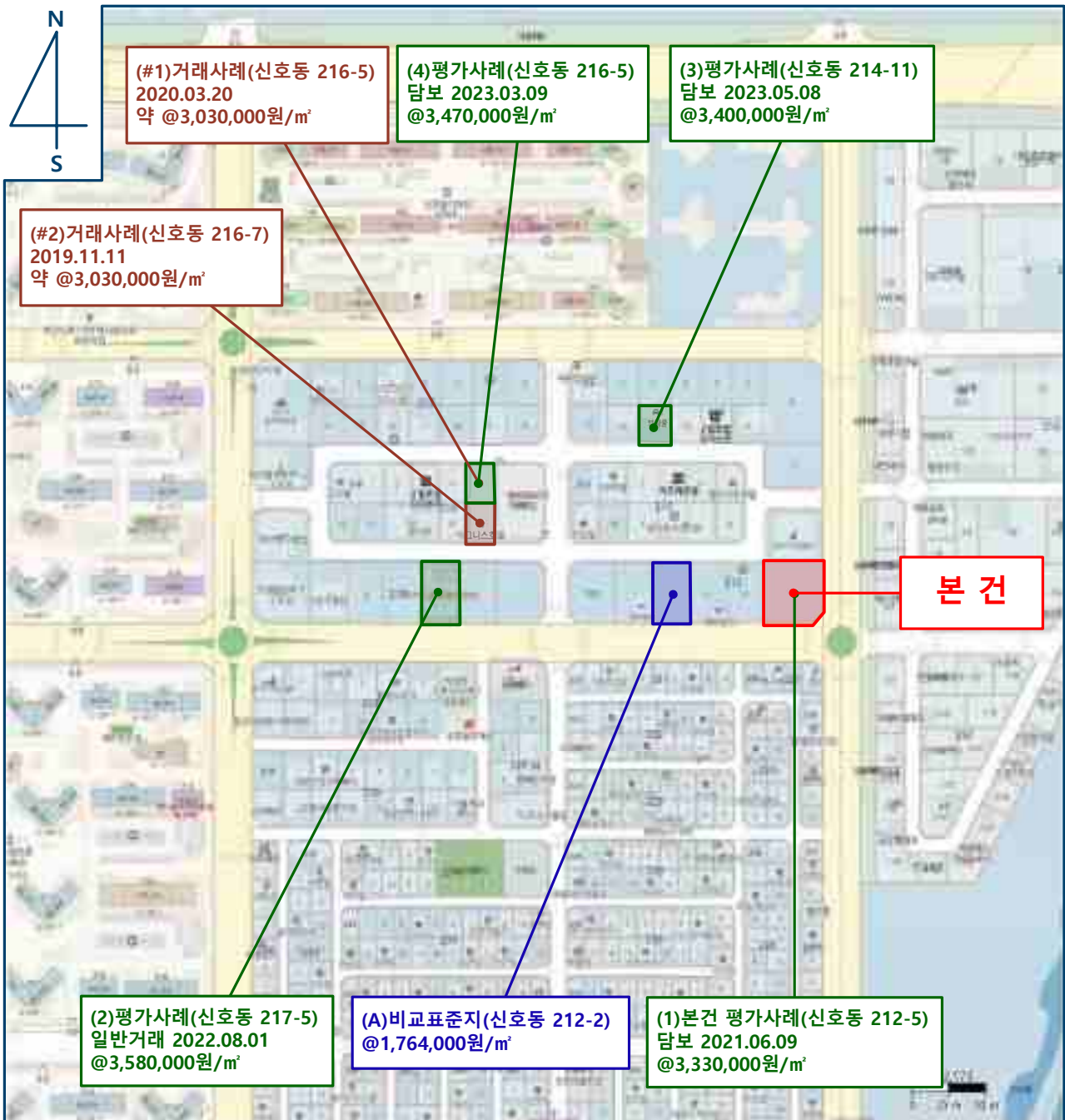
부산광역시 강서구 신호동 212-5번지



가 격 참 고 도

소 재 지

부산광역시 강서구 신호동 212-5번지



범 레

■ 본 건

■ 공시지가

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 개 황 도



S : 1 / 1,500



비 례	평 가 시 정 보 시 도로 노 도시 치 역 선	상 도 지 조 구 분 선 평 가 선 불 중 금 가 선 불 중	평 가 선 불 중 5층 이 상 상 가 시 의 인 선 상 가 시 의 인 선
------------	--	--	---

사 진 용 지

소재지

부산광역시 강서구 신호동 212-5번지



주위 환경



본건 전경

출판번호 : 202328440005244277

발행회수 : 2/2

인출일 : 2023/ 08/ 27

유의사항	1. 토지이용계획도시계획· 토지이용규제기본법」 제4조 제 2호에 따른 지역·지구등의 지질 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제4조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 것은 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 토지이용규제 관련법, 제4조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「천도인정법」 제44조에 따른 국토이용지구, 「학교법」 제3조에 따른 학교취급구역 등다그며 둘과 같이 국토의 지질과 자원이 밀접 또는 「천도인정」에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지질 여부를 확인해 드리지 못합니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제4조제4항 단서에 따라 지역·지구등의 지질 지 지형도면들의 고시기 근한지 경우로서 토지이용규제 기본법 시행령 제7조제4항 제 2호에 규정되는 경우에는 그 지형도면들의 고시 지에 해당 지역·지구등의 지질 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. 「확인노선」은 해당 편지에 지정된 지역·지구등의 지질 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 실용이나 그 밖의 목적으로 사용될 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 권익을 도모하기 위하여 관계 법령 및 해당법규에 규정된 내용을 토대로 제공해 드리는 것으로서 신청인의 주장한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위법적으로 지정되는 것은 아닙니다.
지역·지구등의 명칭·내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 가지되며, 「국토이용법 및 이용에 관한 법률」에 따른 시·도위원회구역에 해당하는 경우에는 담당 관공방을하여 토지이용과 관련된 제적속 변경으로 확인시켜야 합니다.





동기사항전부증명서(발소사항 포함) - 토지 [제출용] -

등록번호 1849-2003-000455



[토지] 부산광역시 김해구 신항동 212-5

【 35 기 부 】 (토지권 표시)					
표사항	집 수	소재지	시 국	면 적	동기권인 및 기타사항
	2003년3월3일	부산광역시 김해구 신항동 212-5	대	1574.5㎡	다산취지 부산광역시 김해구 신항동 212-3 면적 269.5㎡ 부산광역시 김해구 신항동 212-4 면적 1000㎡ 신항/방신연년 지개발사업에 부속 부지 취지확정, 제1표

【 집 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순서번호	동기목적	집 수	능 기 위 수	권리자 및 기타사항
(전 1)	취지권 신하 조사 소유권이전	1996년4월30일 지26465호	1996년4월13일 공공용지 획득취득	소유자 부산광역시 421
				신항/방신연년지개발사업으로 인하여 순위 제1권을 부산광역시 김해구 신항동 25-723계지 선사 집수 2003년3월3일 제3677호
2	소유권이전	2004년8월11일 제4529호	2007년12월3일 대지	소유자 주식회사 신성종합건설 180111-0036306 부산 중구 중앙동4가 61-1
3	2차분기경역인표 변경		2007년12월5일 소유권이전	주식회사 신성종합건설의 주소 부산광역시 중구 신성동 78-788 지성리위 2011년5월30일 부기
4	소유권이전	2011- 5월30일	2011년4월5일	소유자 신명희 630907 -*****

[인터넷 발급] 문서 제단과 마크도플 스가자로 제공되나, 인터넷공기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확
인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 가능하며, 가능
합니다.



발행번호 1842021840920302001003027118 0003753.0116847011112

발급확인번호 AANC-LV/K-4505

발행일 2023/06/27

1. 제1 부산광역시 장서구 수.포동 013-5

순위번호	물 기 주 기	집 계	능 기 원 인	권 리 자 및 기 내 자 인
		제13215호	덕머	경상남도 창원시 마산동 471-1 기래사택 군2, 639, 255, 000원
3-1	3번등기명의인표시 번적	2014년5월30일 제18008호	2012년10월24일 전기	신영도의 주소 부산광역시 부산진구 계양대로309번길 20, 110호(계양동, 신계양역세권역사상지)
4	소유권서지	2015년10월28일 제20061호	2015년9월30일 디데	소유자 최현민 981108-***** 부산광역시 장서구 명지오션시티12로 992,514동 5412호(명지동, 옌크루블루오션) 기래사택 군8, 470, 000, 000원
4-1	4번등기명의인표시 번적	2017년5월19일 제52488호	2016년10월12일 전기	소유자의 주소 부산광역시 장서구 명지오션시티12로 12, 507동 501호 (명지동, 옌크루블루오션)
5	가압류	2017년7월3일 제24207호	2017년7월3일 부산지방법원 사무지원의 가압류 결정(2017카단8 44)	결구판액 - 금200,000,000 원 채권자 김철산 711250-***** 부산광역시 금정구 금정로 225, 210동 1901호 (장전동, 백산블루밍디자인시티)
6	임의경매채권권	2017년8월3일 제31414호	2017년8월3일 부산지방법원 사무지원의 임의경매채권권 결정(2017타경431 69)	채권자 박문규 980802-***** 김해시 김해대로 2335, 101동 2502호1부원동, 부원여부르자오)
7	수주권이진	2018년8월21일 제15475호	2018년3월21일 부의경기로 인한 다자	공유지 지분 2분의 1 종상권 24,771-***** 부산광역시 장서구 대지중앙로172번길 53(대지동) 지분 2분의 1 이집지 48,121-***** 부산광역시 장서구 대지중앙로172번길 33(대지동)
8	5원가압류, 6원부의경매채권	2018년3월21일 제15475호	2018년3월21일 부의경기로	



【지】 부산광역시 강서구 신호동 212-5

순위번호	등기번호	집수	등기종류	구리지 및 기타사항
	장물기초		일반계약	
8	소유권인정	2021년5월21일 제18514호	2021년3월25일 기거	수탁지 - 주식회사스팩온 18011-1341774 부산광역시 강서구 신호동 212-5 시타가액 14,000,000,000원
10	소유권이전	2021년3월24일 제18515호	2021년3월23일 상탁	수탁지 - 주식회사다쿠식회사 11011-3243301 서울특별시 강남구 테헤란로 410, 15층 (대지권, 제이디엔지너리)
	상탁			상탁원부 제2021-384호
11	소유권인정	2021년5월16일 제38324호	2021년6월16일 신박제신의귀속	소수자 주식회사스팩온 18011-1341774 부산광역시 강서구 신호동 212-5
	10위신탁능기관가		신박제신의귀속	
12	소유권이전	2021년6월16일 제38325호	2021년6월16일 신박	스팩사 - 우리사단신박주식회사 11011-2038336 서울특별시 강남구 테헤란로 410, 20층 (산성분)
	신박			신박원부 제2021-2285호

【을 구】 (소유권 이외의 권리 관련 사항)

순위번호	등기번호	집수	등기종류	구리지 및 기타사항
1	근저당권설정	2011년5월30일 제13216호	2011년5월30일 설정계약	채권과고액 - 금2,210,000,000원 채무자 - 신명사 경상남도 양산시 다방동 471-1 근저당권자 - 북부산농업협동조합 184436-0000189 부산광역시 북구 덕천동 403-9
2	지상권설정	2011년5월30일 제13218호	2011년5월30일 설정계약	목 - 목 - 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 면 - 위 - 정중앙 787㎡ 건축기간 - 2011년 5월 30일부터 만30년으로한다 지 - 표 - 무료 지상권자 - 북부산농업협동조합 184436-0000189 부산광역시 북구 덕천동 403-9 도면 - 제2011-176호



[5.기] 부산광역시 강서구 신포동 212-5

순번번호	등기구분	영수증	등기일자	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2014년5월30일 제18004호	2014년5월30일 원장제약	채권최고액 금2,210,000,000원 채무자 신명익 부산광역시 부산진구 백암대로300번길 20,110호(6계단동, 산재군엘지아파트비상가) 근저당권자 동양산업은행주요함 184536-0000210 경상남도 양산시 북부동 895-6 (산도소재지판)
4	1차 근저당권설정 기납부	2014년6월3일 제18502호	2014년6월2일 해시	
5	2차 근저당권설정 기납부	2014년6월3일 제18503호	2014년6월2일 해시	
6	지상권설정	2014년6월3일 제18504호	2014년6월2일 원장제약	목 적 일근권그리드조 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2014년 6월 2일부터 만30년 차 료 없음 지상권자 동양산업은행주요함 184536-0000210 경상남도 양산시 북부동 895-6
7	근저당권설정	2015년10월28일 제40063호	2015년10월28일 원장제약	채권최고액 금3,510,000,000원 채무자 권익권 부산광역시 강서구 신호산단3로 27, 104동 1404호(산호동, 부산신호사광으로부영1차) 근저당권자 북부산새마을금고 184444-0000637 부산광역시 북구 만덕대로 86(덕원동)
8	지상권설정	2015년10월28일 제40063호	2015년10월28일 원장제약	목 적 건물기타공작물이나수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2015년10월28일부터 만30년 차 료 없음 지상권자 북부산새마을금고 184444-0000637 부산광역시 북구 만덕대로 86(덕원동)
9	3차 근저당권설정 기납부	2015년10월29일 제40220호	2015년10월29일 해시	
10	5차 근저당권설정 기납부	2015년10월29일 제40221호	2015년10월29일 해시	



순차번호	문 / 목 / 적	일 / 기	능 / 기 / 일 / 기	권리자 및 기타사항
11	근저당권설정	2016년4월29일 제13143호	2016년4월29일 선정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 최원빈 부산광역시 강서구 명지오션시티12로 92-514동 902호(명지동, 엘크루블무오션) 근저당권자 최명선 211290-***** 부산광역시 금정구 금강로-295,210동 1901호(광천동,백산블루밍다자언사터)
12	(1)근저당권설정	2016년6월27일 제20059호	2016년6월17일 선정계약	채권최고액 금200,000,000원 채무자 최원빈 부산광역시 강서구 명지오션시티12로 92-514동 902호(명지동, 엘크루블무오션) 근저당권자 권미선 540601-***** 부산광역시 강서구 명지오션시티11로-84, 1101동 902호(명지동, 롯데캐슬)
12	(2)근저당권설정	2016년6월27일 제20059호	2016년6월17일 선정계약	채권최고액 금182,000,000원 채무자 최원빈 부산광역시 강서구 명지오션시티12로 92-514동 902호(명지동, 엘크루블무오션) 근저당권자 이윤순 520329-***** 부산광역시 수영구 수영로741번길-20,110동 1103호(수영동, 현대아파트)
13	근저당권설정	2016년9월9일 제32039호	2016년9월8일 선정계약	채권최고액 금250,000,000원 채무자 최원빈 부산광역시 강서구 명지오션시티12로 92-514동 902호(명지동, 엘크루블무오션) 근저당권자 표지연 551230-***** 경상남도 창원시 마산회원구 안디엣2관 991-하천동) 심상삼 570313-***** 경상남도 창원시 마산구 자곡로95번길-9, 101동 707호(북곡동, 눈푸른바늘코오동아파트)
14	근저당권설정	2016년9월9일 제32039호	2016년9월8일 선정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 최원빈 부산광역시 강서구 명지오션시티12로 92-514동 902호(명지동, 엘크루블무오션) 근저당권자 표희자 650122-***** 부산광역시 강서구 동산길-64-11,



[표지] 부산광역시 중서구 신호등 112-5

순위번호	공기목적	입지	등기번호	권리사항 기타사항
				2012호(등기번호)
15	14면권지당권설정등기 /필소	2017년12월24일 제7895호	2017년2월29일 제지	
16	18면권지당권설정등기 /필소	2017년3월24일 제7896호	2017년3월24일 제지	
17	12면(3)면지당권설정등기 /필소	2017년3월7일 제9271호	2017년3월7일 제지	
18	12면(1)면지당권설정등기 /필소	2017년3월7일 제9272호	2017년3월7일 제지	
19	11면권지당권설정등기 /필소	2017년3월9일 제9680호	2017년3월9일 제지	
20	근저당권설정	2017년6월19일 제22480호	2017년6월18일 설정제약	채권최고액 금1,000,000,000원 채무자 박용사 인천광역시 중구 옥동대로86번길 47, 3동 302호 (상업7가, 비회원층) 근저당권자 박용사 760802-***** 경상남도 김해시 김해대로 2326, 101동 2502호 (부원동, 부원아파트)주요
21	7면권지당권설정, 5면권지당권설정, 25면권지당권설정 /필소	2018년3월21일 제15475호	2018년3월21일 신용보증 인인 제지	
22	근저당권설정	2018년3월21일 제15476호	2018년3월21일 설정제약	채권최고액 금3,220,000,000원 채무자 정종안 부산광역시 강서구 대저중앙로172번길 534 대저1동) 근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385 서울특별시 중구 동일로 120 (충정로1가) (부원동지점)
23	차상권설정	2018년3월21일 제15477호	2018년3월21일 설정제약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 2018년 3월 21일부터 30년 차료 없음 차상권자 농협은행주식회사 110111-4809385



[별지] 부산광역시 선거사무소장 210-6

순위번호	노 기 록 색	점 수	등 차 일 일	관리자 및 기타사항
				이윤복(부산 중구 동양로 120-1(중정로1가))
24	28번 진주냉수온천동 기밀소	2021년3월24일 제 155 호	2021년3월24일 제지	
25	23번 지성수철정동기 밀소	2021년3월21일 제 8513호	2021년3월24일 제지	

— 이 리 소 대

관할선거구 부산지방법원 서부지원 동기대 / 관할공/소 방원회집기 동기 정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수증

이 증명서는 등기기록 내용과 일치함을 증명합니다.
서기 2023년 6월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전자운영책임관

• 전자으로 : 이장 부부은 접수사정관 표시함.
* 증명서는 집기 또는 국외으로 출력 가능함.

• 기록시종 없는 집기, 유 : 이 기록시종 없는 으로 유지함.

'인터넷 발급' 검색 후관리 바나나주 스텝으로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확
인번호를 입력하여 위변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발급일부터 3개월까지 5일이 한하여 가능
합니다.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 표시되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 꼭히 확인하시기 바랍니다.---

고유번호 1819-2003 000466

[토지] 부친강역시 경서구 신곡동 212 3 내 1574.0㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기영역인	(수권)등등록번호	피권지분	구분	소재지
유리자 산신리식회사 (수익자)	150111-2003236	전부소유	지상	경서구 경서로 419, 20동 (신성동)

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (구)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[총 고 사 항]

- 본 등기기록에서 두괄식 지분을 가진 소유자 혹은 공유지 현황을 기재한 것으로 표시합니다.
- 취득지분은 등기영역인이 가진 공유지분이며, 2개 이상의 수역번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 분구되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 내청소유지분 명확하지 않은 경우 '취득분'으로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

주민번호	26	주민번호	702326143-30324-1270
장면호	1-1	주민지시	77시 77분 77초
비고		간금자	이더넷리월

고유번호	2844D117E0-102-2-0005		
트리스케	부산광역시 중구 신평6		
제키	21255	속적	수치

주민번호	26	주민번호	702326143-30324-1270
장면호	1-1	주민지시	77시 77분 77초
비고		간금자	이더넷리월

→ 11

지 목	면 적(㎡)	사 유	소			
			원 등 록 지 비 공 권 인	성 립 또는 성 립	승 계 면 적	
(28) 대	1574.9+	(82) 2003년 01월 17일 구획정리 완료	2021년 05월 18일 (03; 소유권이전 등록)	서울특별시 강남구 테헤란로 가3, 20층 (상세동: 우리저신시각속회사	1911.2+*****	
		영근동민의 구획 및 관내 모단 원거점작업구역의 변환은 도지임		--- 이하 미발 ---		
		--- 이하 여타				
부속수령						
연관정보						
특정사항						
(기주수확량등):						
기법공시지가비주입	2017년 0-월 0원	2018년 0원 0원	2018.1 01월 0원	2020년 01월 0원	2021년 0원 0원	2022년 01월 0원
계열공시지가(원/㎡)	161000	148420	155000	163600	177700	191330
						168000

2023 4 6th 27th

부안광역시 강서구청장

[illegible]

5년연속 감정평가 시장점유율 최상위!!

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 230626-11-007
시행일자 : 2023-06-30
수신 : 우리지산신탁주식회사 부산지역본부
심소 :
제목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 위부에 협조하여 수속에 대하여 감사드리며,
귀 할의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련분서 2023. 06. 26자로 의뢰하신 "'부산광역시 강서구 신곡동 212-5 소재
트롬산'산에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 '부가가치세법 제32조(법인이 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월
1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재두림 픽스니 이메일로 회신하여
주시기 바랍니다.

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

별첨 1. 감 정 평 가 서 2부
2. 종 구 서 1부
3. 공 부 서 부 1부
끝.

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 온 열



담당감정평가사 : 김효원

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

우리자산신탁주식회사 부산지역본부 귀하

감정평가사 번호 : 230626-11-007

오백사십만사천삼백원정 (₩5,404,300.-)

2023-05-26 일자로 이뤄하신 부산광역시 강서구 신호동 212-1 소재 부동산 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인의 보수에 관한 기준'에 근거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	4,868,869.-	
나. 여 비	40,000	
토지조사비	—	
분리조사비	—	
공부필급비	3,000	
임대차조사비	—	
기타 실비	2,000	
특별용역비	—	
소 계	45,000	
수수료합계(공급가액)	4,913,000	× 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	491,300	
총 세	5,404,300.-	
가납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	₩5,404,300.-	

- * 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.
- * 수수료 입금시 입금자 명의를 감정사번호 (230626-11-007)로 하여 주시기 바랍니다.
- * (주)하나감정평가법인 부산울산지사 사업지등록번호 : 605-85-17749

★ 계좌번호 ★

☎ 부산은행연산지점

☎ 046-01-029489-6

계좌번호 [(주)하나감정평가법인부산울산지사]

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

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

