

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 JA24120407호
건 명	경상남도 사천시 사남면 방지리 727번지 소재 부동산

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



부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239



감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인증번호	FA24-2341157	발급일자	2024.12.12
감정평가서번호	JA24120407	심사일자	2024.12.12
평가목적	공매	발의처	부산지사
평가의뢰인	부산시중앙신용협동조합장, 송도신용협동조합장		
건명	경상남도 사천시 사남면 방지리 727번지 소재 부동산		
감정평가금액	一 金 三 十 五 億 三 千 四 百 六 十 五 萬 圓 整 (₩3,534,621,865.-)		

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회

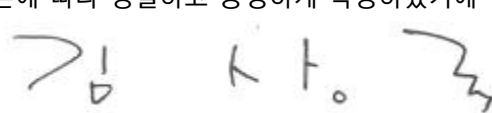


감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인
지사장 이승준



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.			
감정평가사 김상국		 (인)	
(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)			

감정평가액		삼십오억삼천사백육십이만일천팔백육십오원(₩3,534,621,865.-)				
평가의뢰인	부산시중앙신용협동조합장, 송도신용협동조합장	감정평가 목적		공매		
		제 출 처		부산시중앙신용협동조합, 송도신용협동조합		
소 유 자 (대상업체명)	신도개발	기 준 가 치		시 장 가 치		
		감정평가조건		-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자	
		2024. 12. 05		2024. 12. 05	2024. 12. 09	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	630.7㎡	토지	630.7㎡	800,000	504,560,000
	건물	2,710.795㎡	건물	2,710.795㎡	-	3,030,061,865
			이 하 여 백			
	합 계					₩3,534,621,865.-
심사 확인	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 김 영 수 (인)					

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-12-05]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 사천시 사남면 방지리	727	대	준공업지역	630.7	630.7	800,000	504,560,000	
	소 계							₩504,560,000	
가	동 소	727	업무시설 및 제1,2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 8층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 지하1층	316.745	270.755 45.99	817,000 -	221,206,835 223,600,000	대위등기 (2017.02.06) 근린생활시설 950,000 x 43/50 주차타워 260,000,000 x 43/50 근린생활시설 950,000 x 43/50 주거용O/T 1,350,000 x 43/50 기계실 외 700,000 x 43/50

토지·건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-12-05]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	소 계							₩3,030,061,865	
	합 계							₩3,534,621,865.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 토지의 개요

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	경상남도 사천시 사남면 방지리	727	대	630.7	준공업	중로한면	정방형 평 지	-

나. 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인 일자	비 고
가	경상남도 사천시 사남면 방지리	727	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 슬래브지붕 지하1층 지상8층	업무시설 및 제1,2종 근린생활시설	2,710.795	-	2017.02.06 대위등기

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

감정평가 대상토지는 경상남도 사천시 사남면 방지리 소재 '방지마을' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 나지 등으로 형성되어 있음.

2) 교통상황

차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정 보통임.

3) 형상 및 지세

정방형의 토지로서, 부근지세는 인접지와 대체로 등고 평탄함.

4) 이용상태

주상용 건부지임.

5) 도로상태

북동측으로 노폭 약 15미터의 포장도로에 접함.

6) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

준공업지역(2011-08-04), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-21호선)(접합), 가축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 비행안전제6구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법), 일반산업단지(2011-12-29)(사천제2일반산업단지)(산업입지 및 개발에 관한 법률), 지원시설구역(2018-08-16)(사천제2일반산업단지)(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률)임.

7) 제시목록외의 물건

없 음.

8) 공부와의 차이

없 음.

9) 임대관계

라. 건물감정평가요항 6)항 임대관계란 참조.

10) 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 건물감정평가요항

1) 구조 및 현상

철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬래브지붕 지하1층, 지상8층 건물로서, 건축법상 사용승인 받지 않은 상태이고, 2017년 02월 06일자로 대위등기 되었으며, 현상은 보통임.

- 외 벽 : 스톤코트 및 화강석 붙임 마감 등.
- 내 벽 : 몰탈 및 타일 붙임, 벽지 마감 등.
- 창 호 : 샤시창 등.

2) 이용상태

- 1층: 근린생활시설, 주차장.
- 2층: 근린생활시설.
- 3~8층: 주거용 오피스텔.
- 지하실: 기계실 외.

3) 부대설비

공동설비(승강기설비, 소화전설비) 및 개별설비(위생 및 급배수설비, 난방설비) 등이 되어있으나 사용 가능 여부는 미상임.

4) 부합물 및 종물관계

-

5) 공부와의 차이

없 음.

6) 임대관계

감정평가 대상물건의 임대관계는 감정평가 목적 등을 고려하여 생략함.

7) 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 개요

가. 감정평가목적

감정평가 대상물건은 경상남도 사천시 사남면 방지리 소재 '방지마을' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본 감정평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 감정평가 함.

다. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 05일을 기준시점으로 함.

라. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

마. 실지조사 여부

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 05일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

바. 기타 참고사항

1) 감정평가 대상건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 외부관찰 등에 의하여 건물 이용상태를 표시하고 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 함.

2) 감정평가 대상건물은 건축법상 사용승인 받지 않은 건물임.

3) 감정평가 대상물건은 등기사항전부증명서상 '우리자산신탁주식회사' 로 신탁 등기되어 있음.
(2019년 12월 30일자로 국제자산신탁(주)에서 '우리자산주식회사'로 사명 변경)

4) 감정평가 대상물건의 임대관계는 감정평가 목적 등을 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방식

가) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익 환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

가) 감정평가 대상토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 감정평가방법인 거래사례 비교법을 적용하여 산출한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.

나) 감정평가 대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조, 「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 산정한 시산가액으로 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란 하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가 방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교 검토는 하지 아니함.

나. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상남도 사천시 사남면)

[공시기준일 : 2024. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	방지리 691	대	1,431	상업용	중공업	중로각지	가장형 평지	489,900	1

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
공업지역	0.167	경상남도 사천시 (24.01.01~24.12.05) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.160 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.006 $(1 + 0.00160) * (1 + 0.00006 * 35/31)$ ≒ 1.00167

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2024년 10월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 비교표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	상호 대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 인근 교통시설 과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
환경 조건	고객의 유동성 과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성			
		자연환경			
획지 조건	면적,접면,너비, 깊이,형상 등	면적	1.00	0.91	대상토지는 비교표준지 면적에서 우등하나 접면도로 상태 등에서 열등함.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지,삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
	접면도로 상태	경사지			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	각지, 2면획지, 3면획지	1.00	1.00	상호 대등함.
		용도지역, 지구, 구역 등			
		용적제한			
		고도제한			
기타 조건	기타	기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	1.00	상호 대등함.
		장래의 동향			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.91	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙”제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 감정평가사례

(경상남도 사천시 사남면)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	감정 평가액(원) (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	담보	방지리 682 (대, 952.7㎡)	2024.08.21	811,000	526,800	준공업
2	담보	방지리 683-2 (대, 1,677㎡)	2023.07.12	780,000	525,300	준공업
3	담보	방지리 685 (대, 797.7㎡)	2023.04.20	799,000	458,700	준공업
4	자산 재평가	방지리 707 (대, 570.8㎡)	2021.12.31	851,000	499,200	준공업
5		방지리 708 (대, 579.1㎡)		779,000	475,700	준공업
6	경매	방지리 681-2 (대, 350.4㎡)	2021.06.11	765,000	494,000	준공업

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 거래사례

(경상남도 사천시)

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	물건내용	거래시점	거래금액 (원/㎡)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	서금동 118-1 (대: 359㎡, 건물: 512.55㎡)	2023.09.22	₩500,000,000.- (약 1,051,000)	547,000	준공업
의견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지 단가를 추정함. 2) 건물가액추정 [철근콘크리트구조 3층, 수산물가공처리장, 사무실, 창고, 사용승인: 1983.10.18] $512.55\text{㎡} \times 165,000 [750,000 \times 11/50] = 84,570,750$ 3) 토지단가: $(500,000,000 - 84,570,750) \div 359\text{㎡} \approx 1,051,000/\text{㎡}$				

(라) 감정평가 대상물건 거래사례

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
해 당 없 음.					

(마) 감정평가 대상토지의 개별공시지가

공시기준일	2022. 01. 01	2023. 01. 01	2024. 01. 01	비고
일련번호(1)	542,200	497,400	498,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위:원/㎡)	조사처
감정평가 대상토지 및 인근 유사토지	800,000 내외	인근 부동산 중개업소

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분		금액 (원/㎡)		시점수정		지역요인		개별요인		산출금액 (원/㎡)		
①감정평가 사례(4)기준 표준지의 가액		851,000		주1) 1.00168		주2) 1.00		주3) 1.05		895,051		
②표준지의 기준시점 현재가액		489,900		1.00167		-		-		490,718		
주1) 시점수정		경상남도 사천시 공업지역 (2021.12.31 ~ 2024.12.05)									1.00168	
주2) 지역요인		사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.									1.00	
주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계				
	격차율	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05				
	비고	가로조건: 사례 대비 표준지는 가로의 폭 및 구조 등에서 우등함. 획지조건: 사례 대비 표준지는 접면도로 상태에서 우등하며, 면적 등에서 열등하여 전체적으로 대등함.										
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)										1.824		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 감정 평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	1.80

(6) 적용단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	489,900	1.00167	1.00	0.91	1.80	803,796	800,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	630.7	800,000	504,560,000	-
합 계			504,560,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 감정평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상남도 사천시)

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고 (적용 토지)
A	서금동 118-1	준공업	대	359	1,051,000	2023.09.22	547,000	1

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성 요인의 비교가 가능한 거래사례를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
공업지역	0.183	경상남도 사천시 (23.09.22~24.12.05) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.000 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.004 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.000 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.012 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.160 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.006 $(1 + 0.00000 * 9/30) * (1 + 0.00004) *$ $(1 + 0.00000) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00160) *$ $(1 + 0.00006 * 35/31) \approx 1.00183$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2024년 10월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

감정평가 대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설 과의 거리 및 편의성	1.00	0.75	대상토지는 거래사례 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열등함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	상호 대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적,형상 등	면적	1.00	1.03	대상토지는 거래사례 대비 형상 등에서 우등함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	상호 대등함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	0.77	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,051,000	1.00	1.00183	1.00	0.77	810,750	810,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	630.7	810,000	510,867,000	-
합 계			510,867,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 건물가액 산정

가) 감정평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가

[2023년 한국부동산연구원 발행 건물재조달원가 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	1,2층	근린생활시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕	4급 이하	950,000	50
	1층	주차타워		4급 이하	260,000,000	50
	3~8층	주거용 오피스텔		4급 이하	1,350,000	50
	지하1층	기계실 외		4급 이하	700,000	50

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비고
위생설비	건물 내	표준단가에 포함	-	-
난방설비	건물 내	표준단가에 포함	-	가스보일러
소화설비	건물 내	표준단가에 포함	-	소화전설비
승강기설비	건물 내	표준단가에 포함	-	-
주차타워설비	건물 내	표준단가에 포함	-	-
기타설비	-	-	-	-
소 계	-		-	-

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	4급 이하	950,000	-	950,000	950,000	-
	1층	4급 이하	260,000,000	-	260,000,000	260,000,000	주차설비 포함
	3~8층	4급 이하	1,350,000	-	1,350,000	1,350,000	-
	지하1층	4급 이하	700,000	-	700,000	700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	-	950,000	43	50	817,000	817,000	-
	1층		260,000,000	43	50	223,600,000	223,600,000	주차 타워
	3~8층		1,350,000	43	50	1,161,000	1,161,000	-
	지하1층		700,000	43	50	602,000	602,000	-
관찰감가 적용사유			-					

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	1층	270.755	817,000	221,206,835	근린생활시설
		45.99	-	223,600,000	주차타워
	2층	328.79	817,000	268,621,430	근린생활시설
	3~8층	1,920.12	1,161,000	2,229,259,320	주거용 오피스텔
	지하1층	145.14	602,000	87,374,280	기계실 외
합 계				3,030,061,865	-

다. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액 (원)	건물 시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	504,560,000	-	-
거래사례비교법	510,867,000	-	-
원가법	-	3,030,061,865	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

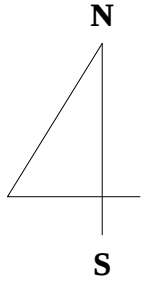
- 1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.
따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산 가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.
- 2) 감정평가 대상건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 감정평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.
- 3) 감정평가 대상물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액과 원가법에 의한 건물감정평가액의 합계액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

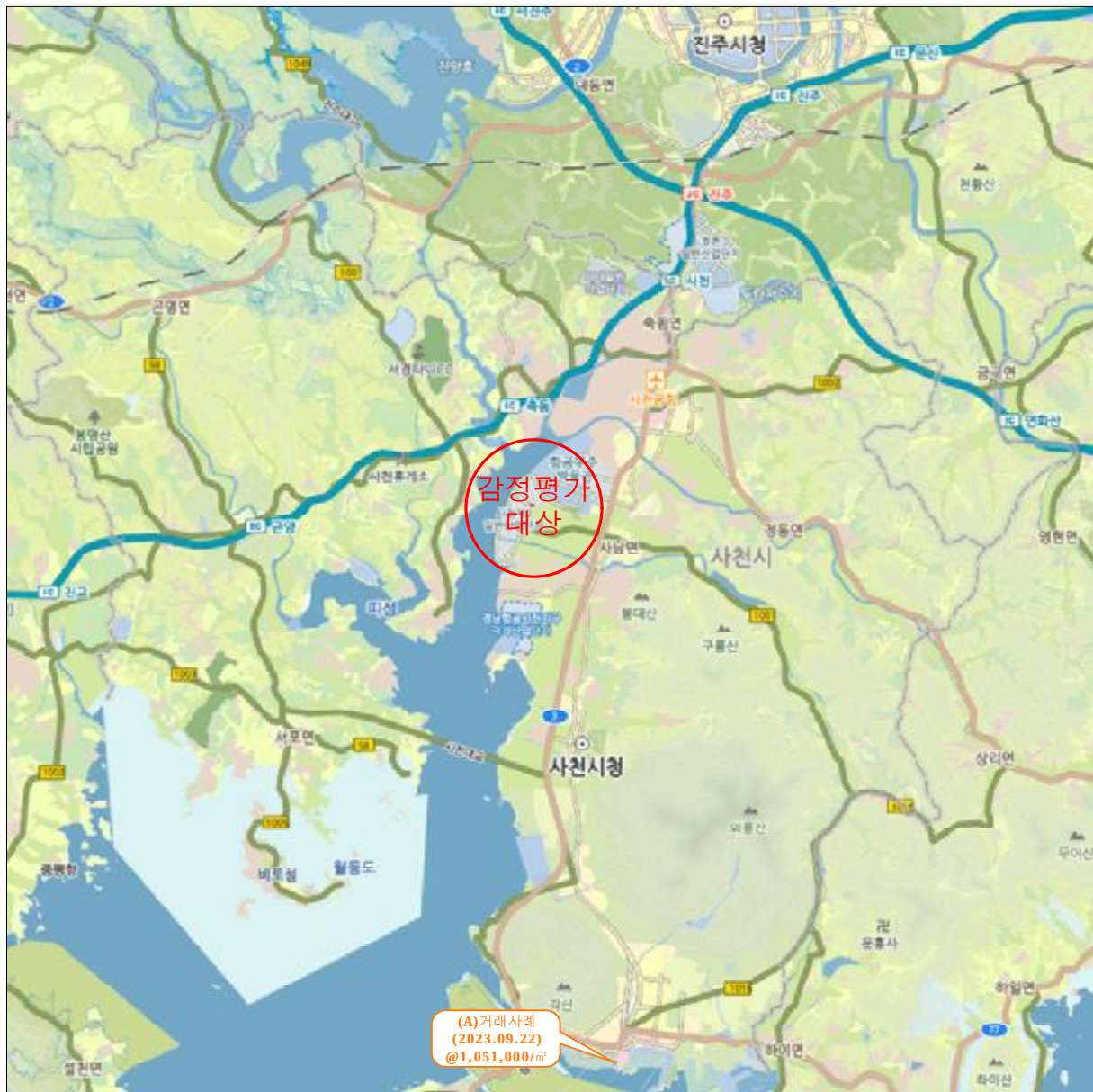
구분	감정평가액(원)
토지	504,560,000
건물	3,030,061,865
합 계	3,534,621,865

광역위치도

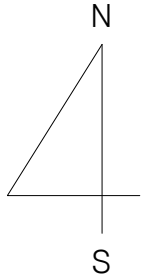


감정평가대상

경상남도 사천시 사남면 방지리 727



상세위치도

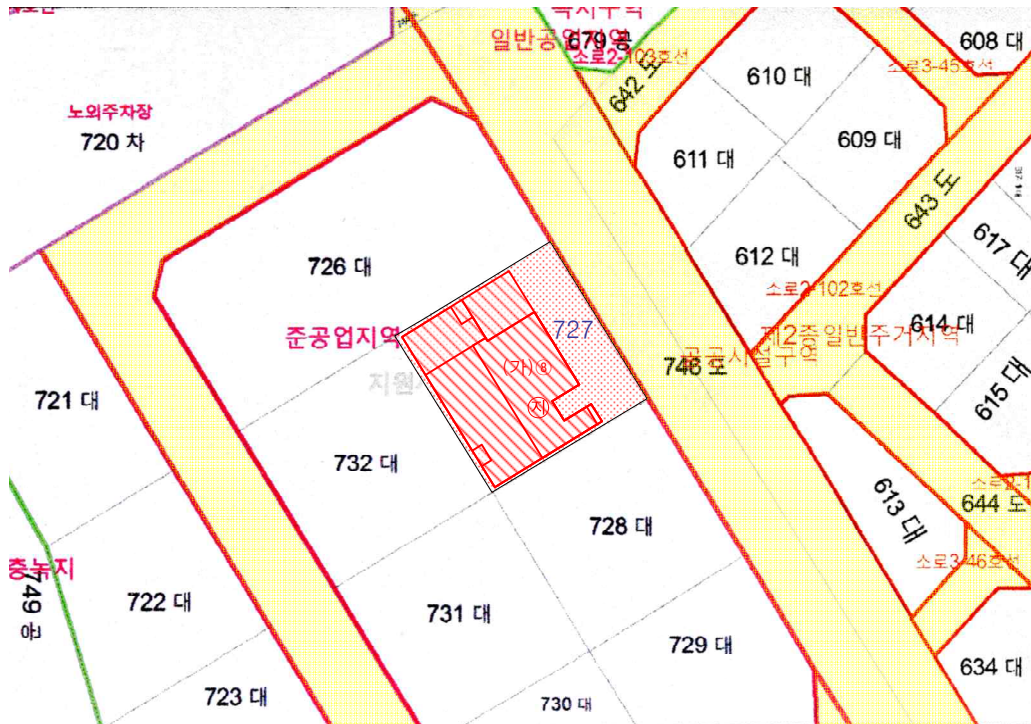
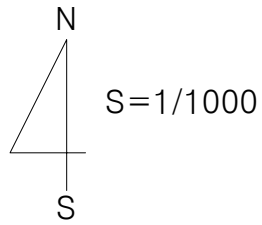


감정평가대상

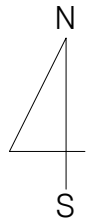
경상남도 사천시 사남면 방지리 727



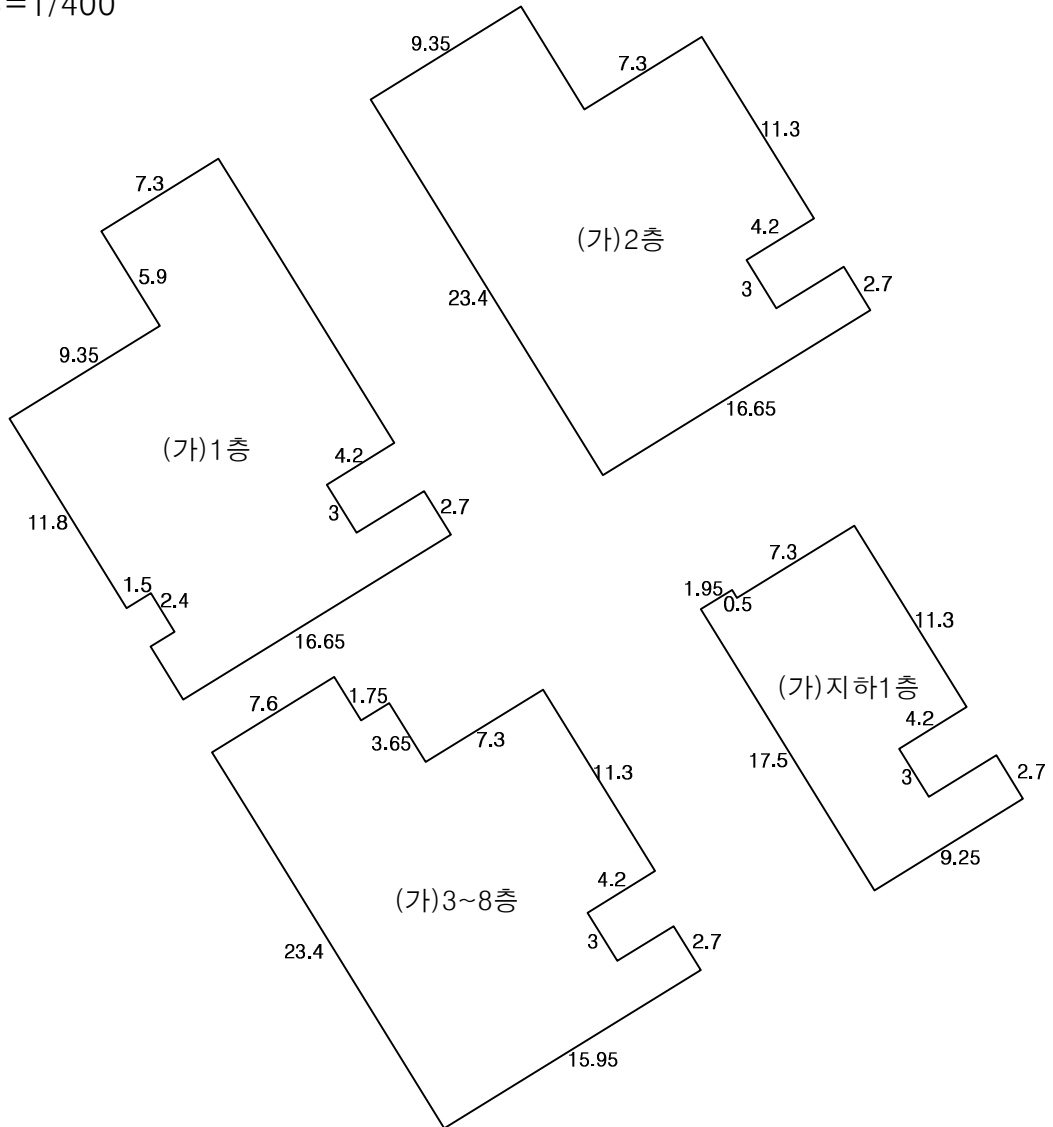
지 적 개 황 도



건물개황도



S=1/400



- (가)
- ├1층: 316.745㎡
 - ├2층: 328.79㎡
 - ├3~8층(면적동일): 각 320.02㎡
 - └지하1층: 145.14㎡

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2024. 12. 05



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
감정평가대상 주위 전경	-	2024. 12. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
감정평가대상 전경	-	2024. 12. 05



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
감정평가대상 전경	-	2024. 12. 05

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
기호(가) 1층 내부	-	2024. 12. 05

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일JA24120407호

부산시중앙신용협동조합장 귀하

一금이백오십구만팔천이백원整 (₩2,598,200.-)

1. 2024.12.04자로 의뢰하신 『 경상남도 사천시 사남면 방지리 727번지 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구 하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 금 액 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	2,249,404	◎수수료금액 $956,000 + (2,534,621,865 \times (8/10,000 \times 0.8)) \approx 2,578,157 * 30.79/35.29$ * 1부발송.
나. 여 비	97,020	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	8,725	
공 부 발 급 비	2,617	
기 타 실 비	5,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	113,362	
합 계	2,362,000	
부 가 가 치 세	236,200	
정 산 청 구 액	₩2,598,200.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인
[사업자등록번호 : 607-85-24120]

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일JA24120407호

송도신용협동조합장 귀하

一金삼십팔만삼천구백원整 (₩383,900.-)

1. 2024.12.04자로 의뢰하신 『 경상남도 사천시 사남면 방지리 727번지 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구 하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 금 액 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	328,753	◎수수료금액 $956,000 + (2,534,621,865 \times (8/10,000 \times 0.8)) \div 2,578,157 \times 4.5/35.29$ * 1부발송.
나. 여 비	14,180	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	1,275	
공 부 발 급 비	383	
기 타 실 비	5,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	20,838	
합 계	349,000	
부 가 가 치 세	34,900	
정 산 청 구 액	₩383,900.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시중앙신협 131-020-387702 예금주: (주)제일감정평가법인
[사업자등록번호 : 607-85-24120]

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)

발급번호 : 202448240004101945

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 04

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인

성명

박은경

주소

부산광역시 연제구 금련로22번길 9-1,

전화번호

신청토지

소재지

경상남도 사천시 사남면 방지리

지 번

727

지 목

대

면적(m²)

630.7

지역·지구등 지정여부

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등

다른 법령 등에 따른 지역·지구등

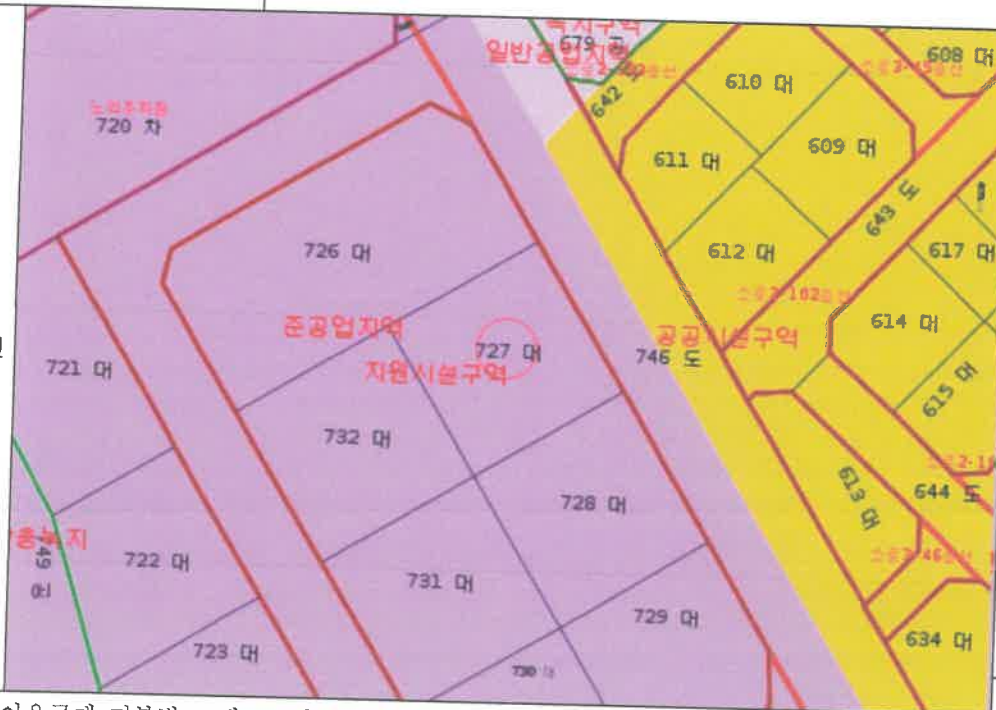
준공업지역(2011-08-04), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-21호선)(접합) [이하공란]

기축사육제한구역(2022-10-06)(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 일반산업단지(2011-12-29)(사천제2일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률> 지원시설구역(2018-08-16)(사천제2일반산업단지)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> [이하공란]

[해당없음]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

확인도면



범례

- 지원시설구역
- 공공시설구역
- 녹지구역
- 제2종일반주거지역
- 일반공업지역
- 준공업지역
- 중로2류(폭 15m~20m)
- 소로1류(폭 10m~12m)
- 소로2류(폭 8m~10m)
- 소로3류(폭 8m 미만)
- 노외주차장
- 완충녹지
- 법정동

축척 1/1100

수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원

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

2024/ 12/ 04

경 상 남 도 사 천 시 장





문서확인번호 : 1733-2950-1506-1210

지적도 등본

발급번호	202448240004101949	처리시각	16시 35분 25초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 사천시 사남면 방지리	지번	727번지	축척	등록:1/3000 출력:1/3000



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

2024년 12월 04일

경 상 남 도 사 천 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 프로그램을)을 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1954-1996-343937



[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

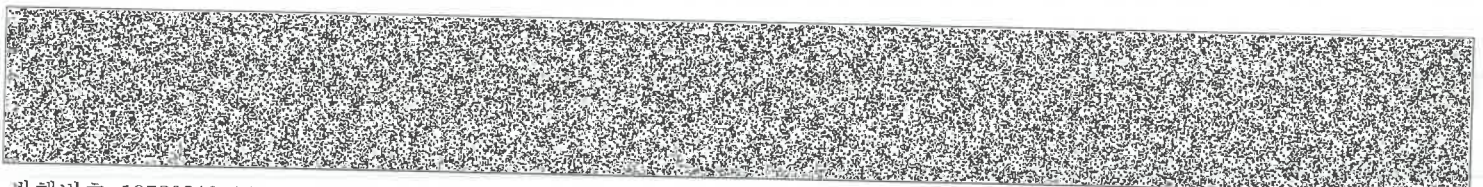
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1985년1월25일	경상남도 사천시 사남면 방지리 359-2	답	1495㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 08월 05일 전산이기
2		경상남도 사천시 사남면 방지리 359-2	답	1495㎡	1995년5월10일 행정구역명칭변경으로 인하여 2002년8월22일 등기
3	2007년3월8일	경상남도 사천시 사남면 방지리 727 ✓	대 ✓	630.7㎡ ✓	중전토지(본호) 경상남도 사천시 사남면 방지리 359-2 답 1495㎡ 다른환지 경상남도 사천시 사남면 방지리 728 대 630.3㎡ 경상남도 사천시 사남면 방지리 732 대 637.3㎡ 도시개발사업에 의한 환지

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	2002년1월19일 제1381호	2002년1월16일 매매	소유자 경상남도개발공사 194271-0002513 창원시 천선동 627 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에

[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.



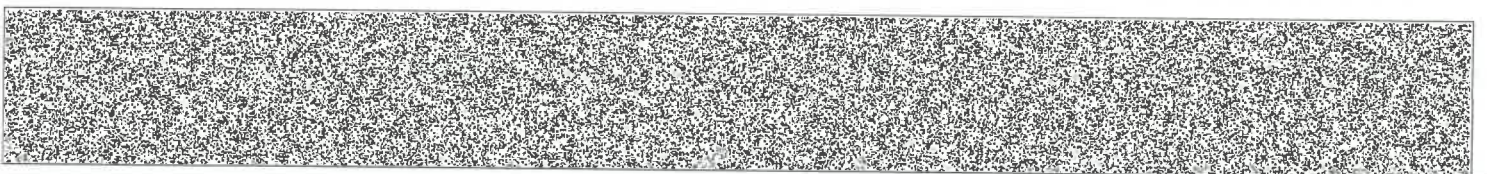
발행번호 19520219504194124010963041CH00439548SUN13716GE1112

발급확인번호 AANO-TBTE-9374

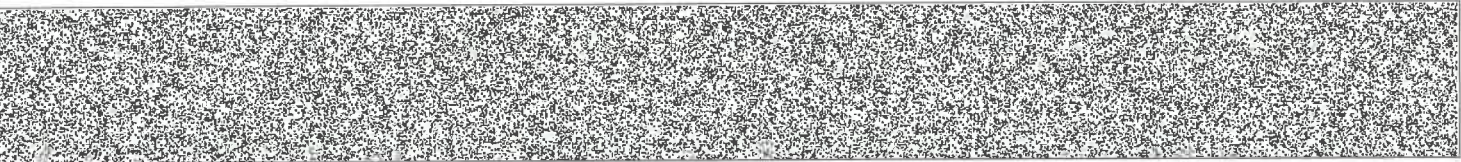
발행일 2024/12/04

[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				의하여 2002년 08월 05일 전산이기
2	소유권이전	2008년2월22일 제5091호	2007년5월29일 매매	소유자 정인수 561015-***** 부산광역시 중구 신창동1가 4 용두산맨션 902 거래가액 금253,541,400원
2-1	2번등기명의인표시 변경	2008년5월2일 제13925호	2008년4월7일 전거	정인수의 주소 부산광역시 사하구 하단동 605 31 대진아파트 1 146
2-2	2번등기명의인표시 변경		2012년2월22일 전거	정인수의 주소 부산광역시 수영구 광안해변로 100, 106동 1003호(남천동,비치아파트) 2014년5월23일 부기
3	압류	2009년9월7일 제19970호	2009년9월7일 압류(세무과 12 534)	권리자 사천시
4	3번압류등기말소	2014년5월23일 제12482호	2014년5월23일 압류해제	
5	소유권이전	2014년5월23일 제12586호	2014년5월20일 매매	소유자 현대화 841223-***** 부산광역시 기장군 정관면 구연방곡로 10, 105동 202호(정관센트럴파크) 거래가액 금310,000,000원
5-1	5번등기명의인표시 변경		2014년11월5일 전거	현대화의 주소 부산광역시 기장군 정관면 정관5로 12, 206동 1305호(정관2차동원로알듀크) 2015년8월20일 부기
6	압류	2015년1월15일 제1107호	2015년1월15일 압류(세무과 72 9)	권리자 사천시
7	임의경매개시결정	2015년3월25일 제7142호	2015년3월25일 창원지방법원 진주지원의 임의경매개시결 정(2015다경299 6)	채권자 진주시부농업협동조합 191136-0000516 경상남도 진주시 진주성로 77 (봉곡동) (수정지점)
8	7번임의경매개시결	2015년5월12일	2015년5월8일	



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	정등기말소	제12087호	취하	
9	6번압류등기말소	2015년8월20일 제22309호	2015년8월20일 압류해제	
10	소유권이전	2015년8월20일 제22427호	2015년7월11일 매매	소유자 트리포산업개발주식회사 234111-0080055 경상남도 양산시 삼일로 110, 902호 (중부동, 더블루아파트) 거래가액 금340,000,000원
11	소유권이전	2015년12월4일 제33385호	2015년12월4일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2015-151호
12	압류	2017년6월8일 제17647호	2017년6월8일 압류(사무과 10055)	권리자 사천시
13	12번압류등기말소	2017년10월31일 제34391호	2017년10월31일 해제	
14	소유권이전	2017년10월31일 제34434호	2017년10월31일 신탁재산의귀속	소유자 트리포산업개발주식회사 234111-0080055 경상남도 양산시 삼일로 110, 902호 (중부동, 더블루아파트)
	11번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
15	소유권이전	2017년10월31일 제34435호	2017년10월30일 매매	소유자 주식회사승우개발 180111-1117414 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층 (수영동, 포루투나빌딩) 매매목록 제2017-1297호
16	소유권이전	2017년10월31일 제34436호	2017년10월31일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-1330호

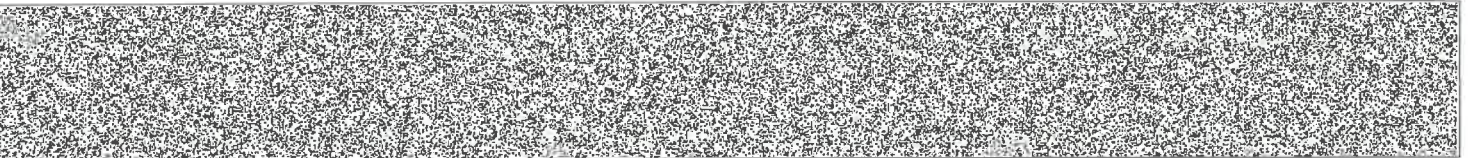


[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
17	압류	2018년12월20일 제39441호	2018년12월20일 압류(세무과 10105)	권리자 사천시
18	17번압류등기말소	2018년12월26일 제39776호	2018년12월24일 해제	
19	소유권이전	2019년12월24일 제33049호	2019년12월24일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사승우개발 180111-1117414 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층(수영동,포루투나빌딩)
	16번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
20	소유권이전	2019년12월24일 제33050호	2019년12월2일 매매	소유자 주식회사신도개발 180111-1249944 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 201호(수영동,포루투나빌딩) 매매목록 제2019-798호
21	소유권이전	2019년12월24일 제33051호	2019년12월24일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-754호
22	압류	2021년1월20일 제1618호	2021년1월20일 압류(세무과-1280)	권리자 사천시 3824

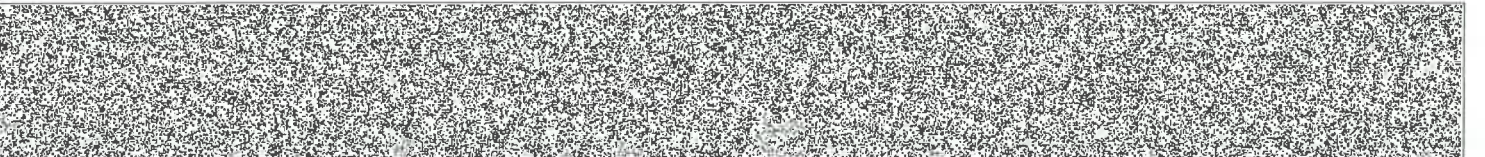
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2008년2월22일 제5092호	2008년2월22일 설정계약	채권최고액 금291,200,000원 채무자 정인수 부산광역시 중구 신창동1가 4 옹두산펜션-902 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9 1 (건주대안동지점)
2	지상권설정	2008년2월22일 제5093호	2008년2월22일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지건부



[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

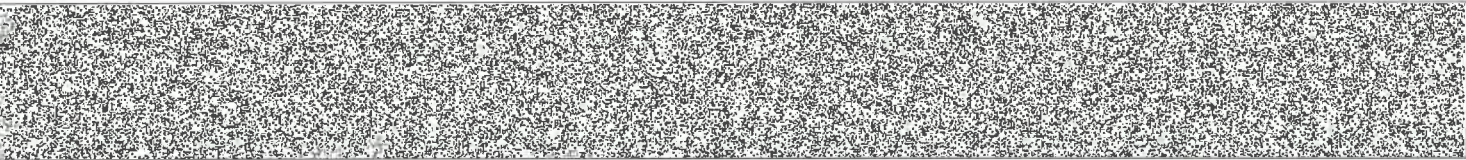
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				존속기간 2008년 2월 22일부터 30년 지료 무료 지상권자 주식회사국민은행 110111 2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (진주대안동지점)
3	근저당권설정	2008년5월2일 제13926호	2008년3월2일 설정계약	채권최고액 금550,000,000원 채무자 김인수 부산광역시 사하구 허단동 605-31 대진아파트 1-146 근저당권자 이종환 600111-***** 부산광역시 서구 압남동 354 송도기산비치타운 1303호
4	2번지상권설정등기 말소	2014년5월23일 제12507호	2014년5월23일 해지	
5	1번근저당권설정등 기말소	2014년5월23일 제12508호	2014년5월23일 해지	
6	3번근저당권설정등 기말소	2014년5월23일 제12585호	2014년5월20일 해지	
7	근저당권설정	2014년5월23일 제12587호	2014년5월23일 설정계약	채권최고액 금390,000,000원 채무자 현대화 부산광역시 기장군 정관면 구연방곡로 10,105동 202호(정관 샌드럴 파크) 근저당권자 진주서부농업협동조합 191136-0000516 경상남도 진주시 진주성로 77(봉곡동) (수정지점)
8	지상권설정	2014년5월23일 제12588호	2014년5월23일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의소유 범위 토지의전부 존속기간 2014년 5월 23일부터 만30년 지료 없음 지상권자 진주서부농업협동조합 191136-0000516 경상남도 진주시 진주성로 77(봉곡동)
9	7번근저당권설정등 기말소	2015년8월28일 제23618호	2015년8월28일 해지	



[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
10	8번지상권설정등기 말소	2015년8월28일 제23619호	2015년8월28일 해지	
11	근저당권설정	2015년8월28일 제23620호	2015년8월28일 설정계약	채권최고액 금372,000,000원 채무자 이삼사 경상남도 양산시 삼일로 110, 902호 (중부동, 더블루아파트) 근저당권자 부산시중앙신용협동조합 184341 0000867 부산광역시 남구 용호로42번길 14, 상가2동 1층 101호 (용호동, 현대비치아파트)
12	11번근저당권설정등 기말소	2015년12월4일 제33384호	2015년12월4일 해지	

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2017-1297			
거래가액	금2,350,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	15	2017년10월30일 매매	
2	[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	5	2017년10월30일 매매	
목록번호	2019-798			
거래가액	금2,350,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	20	2019년12월2일 매매	



[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
2	[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	11	2019년12월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 4일

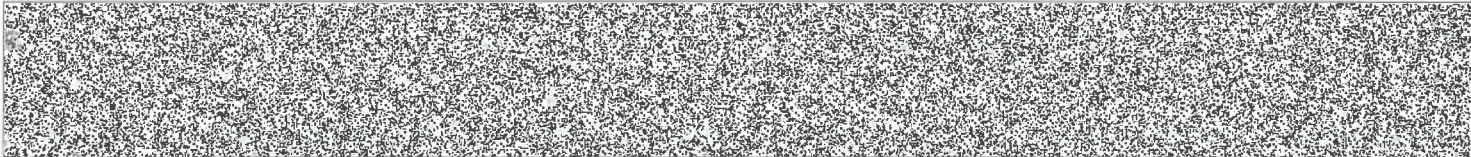
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

[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 19520219504194124010963041CH00439548SUN73716GE1112

발급확인번호 AANO-TBTE-9374

발행일 2024/12/04

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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

고유번호 1954-1996-343937

[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727 대 630.7㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	21

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
22	압류	2021년1월20일 제1618호	권리자 사천시	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1954-2017-000234



[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

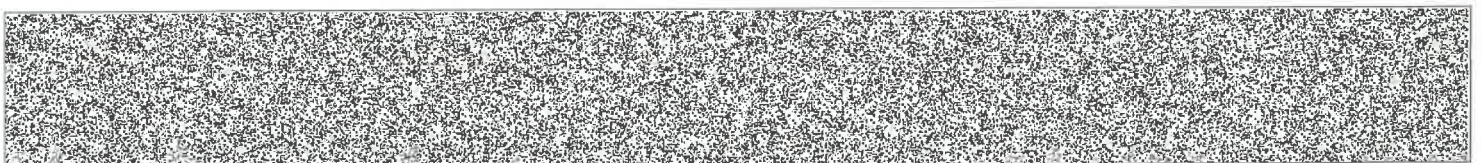
【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1		경상남도 사천시 사남면 방지리 727	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 8층업무시설 및 제1,2층 근린생활시설 1층 316.745㎡ 2층 328.79㎡ 3층 320.02㎡ 4층 320.02㎡ 5층 320.02㎡ 6층 320.02㎡ 7층 320.02㎡ 8층 320.02㎡ 지하1층 145.14㎡	2017년2월6일 등기
2				건축법상 사용승인 받지 않은 건물임

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존			소유자 트리포산업개발주식회사 234111-0080055 경상남도 양산시 삼일로 110, 902호 (중부동,더블루아파트) 가압류 등기의 촉탁으로 인하여 2017년2월6일 등기
2	가압류	2017년2월6일 제4707호	2017년2월1일 강원지방법원권 주지원의 가압류 결정(2016카단1	청구금액 금2,550,000,000원 채권자 부산시중앙산업협동조합 184341-0000867 부산광역시 남구 용호로42번길 14, 상가2동 1층 101호 (용호동,현대비치아파트)

[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.



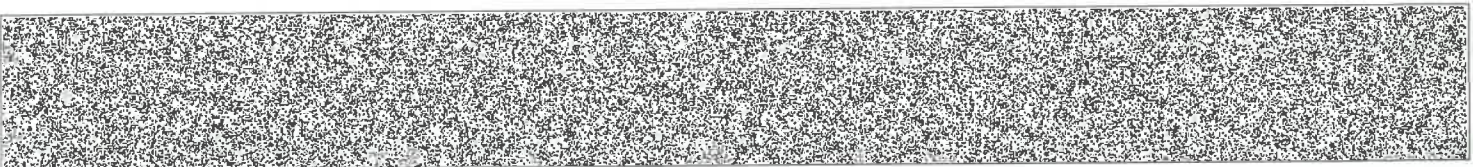
발행번호 19520219504204124010170041IBK000254826313416021112

발급확인번호 AANO-TBTF-2349

발행일 2024/12/04

[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			369)	송도신용협동조합 180141-0000948 부산광역시 서구 해동일로 34(남부민동 440-22)
3	가압류	2017년6월2일 재17171호	2017년6월2일 부산지방법원의 가압류 결정(2017카단3 061)	청구금액 금30,000,000 원 채권자 배들숙 640725-***** 창원시 마산회원구 구암서2길 51, 304호(구암동,현대상가아파트)
4	강제경매개시결정	2017년8월30일 재26184호	2017년8월29일 창원지방법원 전주지원의 강제경매개시결 정(2017타경648 0)	채권자 배들숙 640725-***** 경상남도 창원시 마산회원구 구암서2길 51 304호(구암동,현대상가아파트)
5	소유권이전	2017년10월31일 제34435호	2017년10월30일 매매	소유자 주식회사승우개발 180111-1117414 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층(수영동, 포루투나빌딩) 매매목록 제2017-1297호
6	소유권이전	2017년10월31일 제34436호	2017년10월31일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 재2017-1331호
7	4번강제경매개시결 정등기말소	2017년11월2일 제34721호	2017년10월31일 취하	
8	2번가압류등기말소	2017년11월2일 제34722호	2017년10월31일 해제	
9	3번가압류등기말소	2017년11월2일 제34723호	2017년10월31일 해제	
10	소유권이전	2019년12월24일 제33049호	2019년12월24일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사승우개발 180111-1117414 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층(수영동,포루투나빌딩)
	6번신탁등기말소		신탁재산의귀속	



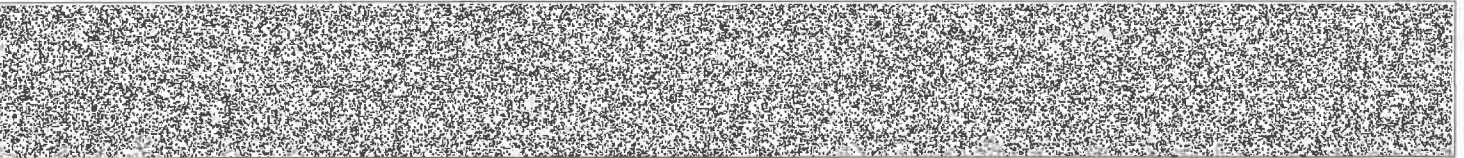
[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11	소유권이전	2019년12월24일 제33050호	2019년12월2일 매매	소유자 주식회사신도개발 180111-1249944 부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 201호(수영동,포루투나빌딩) 매매목록 제2019-798호
12	소유권이전	2019년12월24일 제33051호	2019년12월24일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사/110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁		신탁	신탁원부 제2019-755호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)	2019. 12월
기록사항 없음	부동산신탁 (2)

【 매 매 목 록 】

목록번호	2017-1297			
거래가액	금2,350,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	15	2017년10월30일 매매	
2	[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	5	2017년10월30일 매매	
목록번호	2019-798			
거래가액	금2,350,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[토지] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	20	2019년12월2일 매매	



[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
2	[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727	11	2019년12월2일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 4일

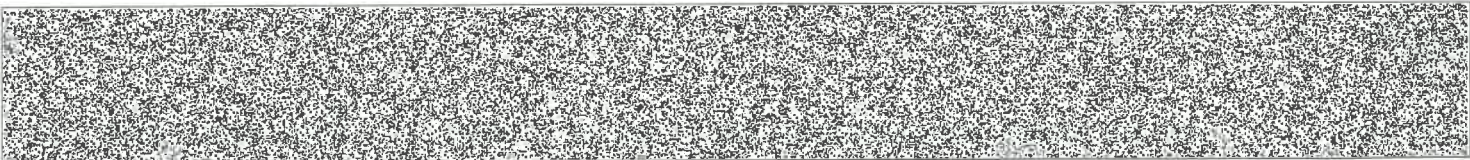
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

[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 19520219504204124010170041IBK000254826343416021112 발급확인번호 AANO-TBTF-2349 발행일 2024/12/04

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 1954-2017-000234

[건물] 경상남도 사천시 사남면 방지리 727

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	12

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 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.



토지 대장

고유번호	4824032023-10727-0000			도면번호	2	발급번호	202448240-00410-1940
토지소재	경상남도 사천시 사남면 방지리			장 번호	4-1	처리시각	16시 32분 11초
지 번	727	축척	수치	비 고		발급자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자				
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자	주 소			등 록 번 호
			변 동 원 인	성명 또는 명칭			
(08) 대	*630.7*	(62) 2007년 03월 05일 구획정리완료	2007년 03월 05일	창원시 용호동 5-2			194271-0*****
			(08) 환지	경상남도개발공사			
			2008년 02월 22일	부산광역시 중구 신창동1가 4 동두산맨션 -902			
			(03) 소유권이전	정인수			
	--- 이하 여백 ---		2008년 05월 02일	부산광역시 사하구 하단동 605-31 대진아파트 1-146			561015-1*****
			(04) 주소변경	정인수			
			2014년 05월 23일	부산광역시 수영구 광안해변로 100, 106동 1003호(남천동, 비치아파트)			
			(04) 주소변경	정인수			
등급수정 년 월 일							561015-1*****
토 지 등 급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	452600	469700	477200	508600	542200	497400	498800
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.							
2024년 12월 4일							
경상남도 사천시 장							

본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.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 : 1733-2948-3208-9269

고유번호				4824032023-1072/-0000				토지 대장				도면번호				2		발급번호		202448240-00410-1940			
토지소재				경상남도 사천시 사남면 방지리								장 번호				4-2		처리시각		16시 32분 11초			
지번				727		축척						수치		비고				발급자				인터넷민원	
토지표시								소유자								등록번호							
지목		면적(㎡)		사유		변동일자		변동원인		성명 또는 명칭		주소		등록번호									
						2014년 05월 23일		부신광역시 기장군 정관면 구인방곡로 10, 105동 202호(정관센트럴파크)															
						(03) 소유권이전		현대화						841223-1*****									
						2015년 08월 20일		부신광역시 기장군 정관면 정관5로 12, 206동 1305호(정관2차동월로알듀크)						841223-1*****									
						(04) 주소변경		현대화						841223-1*****									
						2015년 08월 20일		경상남도 양산시 삼일로 110, 902호 (중부동, 더블루아파트)															
						(03) 소유권이전		트리포산업개발주식회사						234111-0*****									
						2015년 12월 04일		서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)															
						(03) 소유권이전		국제자산신탁주식회사						110111-2*****									
등기수정 년 월 일																							
토지 등권 (기준수확량등급)																							
개별공시지가기준일														용도지역 등									
개별공시지가(원/㎡)																							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 4일

경상남도 사천시 장

사천시
행정인
인

◆
본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급금문서전원 확인 메가를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전자확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호		4824032023-10727-0000			토지 대장				도면번호		2		발급번호		202448240-00410-1940	
토지소재		경상남도 사천시 사남면 방지리							장 번호		4-3		처리시각		16시 32분 1초	
지 번		727							축 척		수치		비 고		발 급 자	
토 지 표 시					소 유 자											
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호									
			변 동 원 인	성명 또는 명칭	등 록 번 호											
			2017년 10월 31일	경상남도 양산시 삼일로 110, 902호(중부동, 더블루아파트)												
			(03) 소유권이전	트리포산업개발주식회사	234111-0*****											
			2017년 10월 31일	부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층(수영동, 포루투나빌딩)												
			(03) 소유권이전	주식회사승우개발	180111-1*****											
			2017년 10월 31일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)												
			(03) 소유권이전	국제자산신탁주식회사	110111-2*****											
			2019년 12월 24일	부산광역시 수영구 망미번영로52번길 87-29, 2층(수영동, 포루투나빌딩)												
			(03) 소유권이전	주식회사승우개발	180111-1*****											
등 급 수 정 년 월 일																
토 지 등 급 (기준수확량등급)																
개별공시지가기준일							용도지역 등									
개별공시지가(원/㎡)																

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 4일

경상남도 사천시 장

사천시

행정인

인

◆ 보증서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.kr)의 인터넷발급문서확인 프로그램을 이용하실 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서 확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호	4824032023-10727-0000		
토지소재	경상남도 사천시 사남면 방지리		
지 번	727	축 척	수척

토지 대장

도면번호	2	발급번호	202448240-00410-1940
장 번호	4-4	처리시각	16시 32분 11초
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		등 록 번 호
			변 동 원 인	성명 또는 명칭			
			2019년 12월 24일	부산광역시 수영구 망미(면)영로52번길 87-29, 201호(수영동, 포루투니벨당)			
			(03) 소유권이전	주식회사신도개발			180111-1*****
			2019년 12월 24일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)			
			(03) 소유권이전	국제자산신탁주식회사			110111-2*****
				---- 이하 여백 ----			
별첨 수 년월일							
토 지 등 록 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 12월 4일

경상남도 사전시장

사전시장
정인인
국인인

국인인