

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 창원지방법원 마산지원 판사 신기복

건명 : 주식회사 대명산업개발 소유물건
(2025타경88)

평가서번호 : 중 앙 172025-0210-001

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44
1514호(팔용동, 창원스마트업타워)
경남중부지사 : T) 055-295-9661 F) 055-295-9663
e-mail : jungang21@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 강명수

강명수



(주)중앙감정평가법인 경남중부지사장

강명수



감정평가액	팔억이천사백만원정 (₩824,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 판사 신기복	감정평가목적	경매			
제출처	경매 3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 대명산업개발 (2025타경88)	감정평가조건	--			
목 록 표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.02.20	2025.02.12 ~2025.02.20	2025.02.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	824,000,000
			이	하 여	백	
	합 계				₩824,000,000	

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

권형근



(구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
(1)	경상남도 창원시 마산합포구 현동 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5	370 성원빌딩	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층					
					1층	844.725			
					2층	803.565			
					3층	754.0119			
					4층	810.1971			
					5층	810.1971			
					6층	810.1971			
					지하1층 (주차장)	914.8464			
					지하2층 (주차장)	809.25			
1	"	370	대	일반상업지역 (내)					
		위 지상	근린생활 시설 (의원)	철근콘크리트구조 제5층 제501호 1 소유권대지권	98.5 280,908 1,101.6 x ----- 11,016,000	98.5 28.0908	236,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 :169.4482㎡	
				(내)					
2	"	위 지상	근린생활 시설 (의원)	철근콘크리트구조 제5층 제502호	103.32	103.32	247,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상	
							배분내역		
						토지·건물	토 지:	70,800,000	
						건 물:	165,200,000		

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
3				1 소유권대지권	295,229 1,101.6 x ----- 11,016,000	29.5229	공용면적포함 :177.7397㎡	
				(내)				
				철근콘크리트구조 제5층 제503호	142.2283	142.2283		341,000,000
1 소유권대지권	406,490 1,101.6 x ----- 11,016,000	40.6490	배분내역 토 지: 74,100,000 건 물: 172,900,000					
합 계							토지·건물 토 지: 102,300,000 건 물: 238,700,000 ₩824,000,000 - 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 현동 소재 '중흥S클래스 프라디움1차아파트' 남동측 인근에 위치하는 '성원빌딩' 제5층 제501호 외 2개 호수로서, 창원지방법원 마산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 20일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 2월 12일 ~ 2025년 2월 20일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 근린생활시설(의원)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의함.

나. 본건은 귀 제시목록에 따라 외부관찰 및 일반건축물대장상 건축물현황도, 인근 유사물건의 통상적인 내부 상태를 기준으로 평가함.

다. 본건 기호 1) 501호는 컴퓨터 서버실로 이용 중이고, 기호 2) 502호와 기호 3) 503호는 집합건축물대장상 건축물현황도와 달리 구분 이용 중으로서 경매 참여시 재확인을 요함.

라. 본건 평가에 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 호수에 **처리 하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동)		
건물명	성원빌딩		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	지하 2층/지상 6층
주용도	근린생활시설	단지규모	-
사용승인일	2017.04.18	대지면적(㎡)	1,101.6
연면적(㎡)	6,556.9896 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	제5층 제501호	근린생활시설(의원)	98.5	70.9482	169.4482	28.0908	약 58.1
2	제5층 제502호	근린생활시설(의원)	103.32	74.4197	177.7397	29.5229	약 58.1
3	제5층 제503호	근린생활시설(의원)	142.2283	102.4448	244.6731	40.6490	약 58.1
합계	-	-	344.0483	247.8127	591.861	98.2627	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 창원시 마산합포구 현동 소재 '중흥S클래스 프라디움1차아파트' 남 동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 상업시설, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재함.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 3면이 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국민임대주택단지에정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층/지상 6층 건물로서 외벽 : 복합판넬, 화강석 등 마감, 내벽 및 천정 : 모르타르위 페인팅, 텍스 등 마감, 바닥 : 데코타일 등 마감, 창호 : 새시조창호 등임.
	이용상황	공부상 근린생활시설(의원)이나, 기호 1) 501호는 서버실 등, 기호 2) 502호와 기호 3) 503호는 사무실 등으로 되어 있음.
	냉난방설비	기호 2) 502호, 기호 3) 503호에 시스템냉난방설비 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	본건 기호 1) 501호는 컴퓨터 서버실로 이용 중이고, 기호 2) 502호와 기호 3) 503호는 집합건축물대장상 건축물현황도와 달리 구분 이용중으로서 경매참여시 재확인을 요함.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	우산동 92 힐링파크 제*층 제***호, 제***호	589.74	148.5	1,960,000,000	3,323,000	2023.10.25
							2017.09.05
#2	매매	현동 376 드림상가 제*층 제***호, 제***호	183.61	77.32	443,520,000	2,416,000	2024.02.16
							2016.03.15

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	현동 376 드림상가 제*층 제***호	115.57	277,000,000	2,397,000	2024.02.27
						2016.03.15
(2)	담보	현동 377 현동주상가 제*층 제***호	395.56	985,000,000	2,490,000	2022.02.04
						2015.11.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(3)	법원 경매	우산동 98 SM프라자 제*층 제***호	122.66	267,000,000	2,177,000	2025.01.14
						2016.09.30
(4)	법원 경매	우산동 97 S빌딩 제*층 제***호	149.41	505,000,000	3,380,000	2024.09.24
						2016.08.05

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
인근 유사 상가 시세	전유면적 기준 단가: 2,000,000 ~ 2,500,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	7,827,925,000	3,728,998,010	47.6	117	16	13.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
경남 집합상가 (2023.10.25 ~ 2025.02.20)	-1.744% (0.98256)	$(1-0.0023 \times 68 \div 92) \times (1-0.0028) \times$ $(1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times$ $(1-0.0048 \times 51 \div 92)$ ≈ 0.98256

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1,2,3)/거래사례(#1)

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.05	본건은 사례대비 고객의 유동성, 상가의 성숙도 등에서 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.70	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.735	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
1	3,323,000	1.00	0.98256	0.735	2,399,809	98.5	236,381,186	236,000,000
2	3,323,000	1.00	0.98256	0.735	2,399,809	103.32	247,948,265	247,000,000
3	3,323,000	1.00	0.98256	0.735	2,399,809	142.2283	341,320,754	341,000,000
합계		-	-	-	-	-	825,650,205	824,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제5층 제501호	98.5	236,000,000	2,396,000
2	제5층 제502호	103.32	247,000,000	2,391,000
3	제5층 제503호	142.2283	341,000,000	2,398,000
합 계			824,000,000	-

2. 결정의견

본건은 근린생활시설로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 현동 소재 '중흥S클래스 프라디움1차아파트' 남동측 인근에 위치하며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2층/지상 6층 건물로서
 외벽 : 복합판넬, 화강석 등 마감,
 내벽 및 천정 : 모르타르위 페인팅, 텍스 등 마감,
 바닥 : 데코타일 등 마감 등,
 창호 : 새시조창호 등임.

4. 이용상태

공부상 근린생활시설(의원)이나, 기호 1) 501호는 서버실 등, 기호 2) 502호와 기호 3) 503호는 사무실 등으로 되어 있음.

5. 설비내역

일부에 시스템냉난방설비 되어 있으며, 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 상업용건부지로 이용됨.

7. 인접 도로상태 등

본건 소재 부지 3면이 포장도로에 접함.

구분건물평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합),
 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 국민임대주택단지예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>

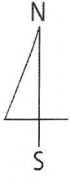
9. 공부와의 차이

본건 기호 1) 501호는 컴퓨터 서버실로 이용중이고, 기호 2) 502호와 기호 3) 503호는 집합건축물대장상 건축물현황도와 달리 구분 이용중으로서 경매참여시 재확인을 요함.

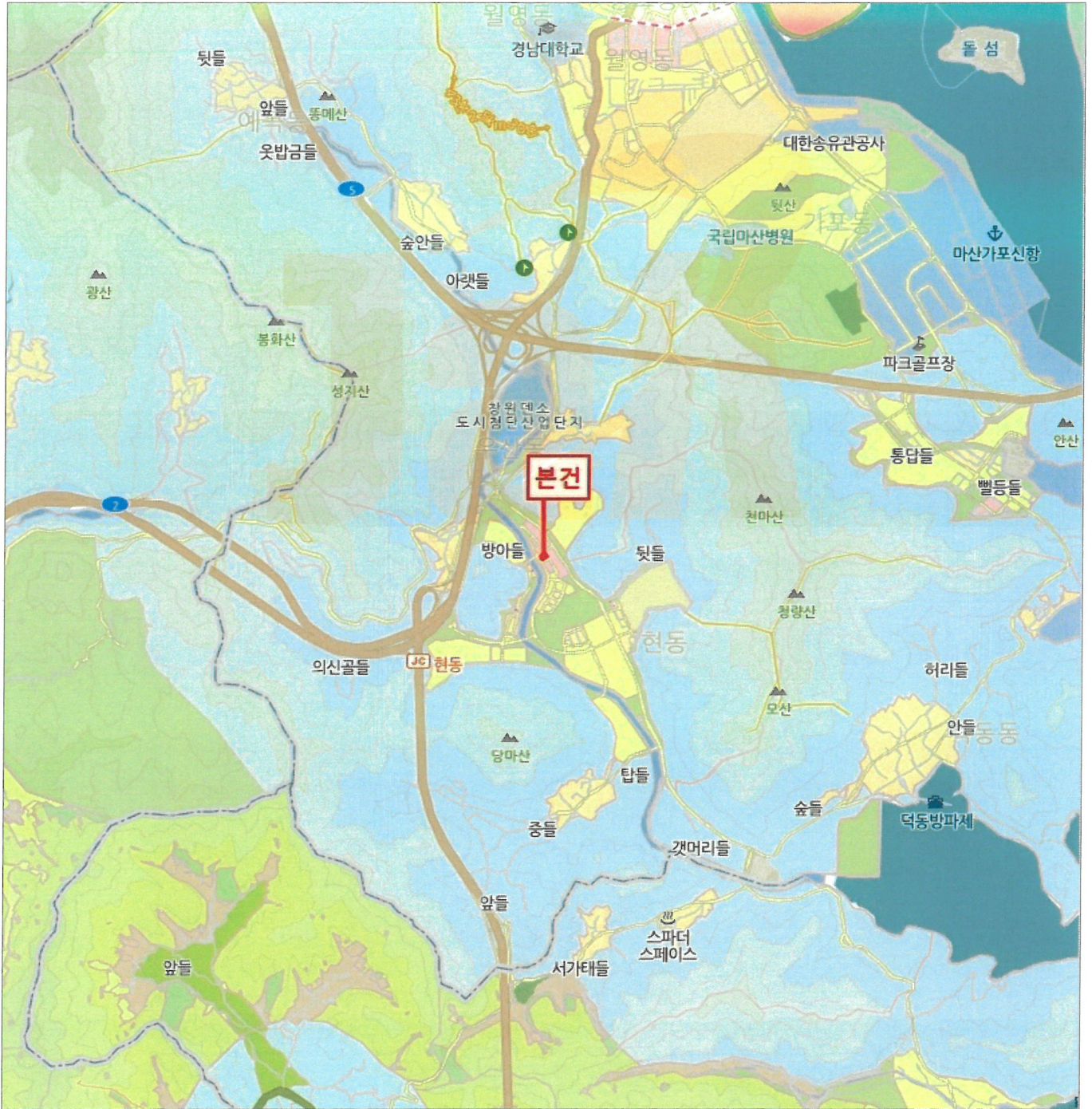
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기타참고 사항은 없음.

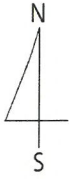
광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 현동 370번지
-----	-------------------------



상세위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370번지

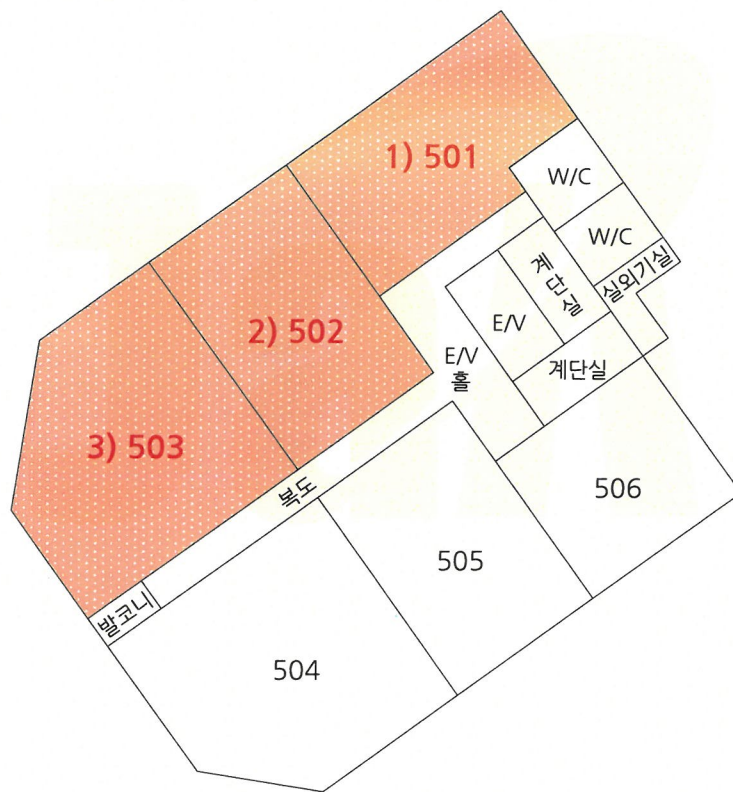


호별 배치도



Non-Scale

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 현동 370번지
-----	-------------------------



- 본 건**
성원빌딩
- 1) 제5층 제501호
 - 2) 제5층 제502호
 - 3) 제5층 제503호

사진용지



본건 외부환경



본건 외부 전경

사진용지



본건1) 501호



본건1) 501호 내부

사진용지



본건1) 501, 본건2) 502, 본건3) 503호



본건2) 502호, 본건3) 503호

사진용지



본건2) 502호, 본건3) 503호 내부



본건3) 503호 내부



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 창원지방법원 마산지원 판사 신기복
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.07일자 귀 제 『 2025타경88 』로 의뢰하신 『 주식회사 대명산업개발 소유물건(2025타경88) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

경 남 중 부 지 사 장



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 강명수

시행 중앙 172025-0210-001 (2025.02.24)

우51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44, 1514호(팔용동, 창원스마트업타워)

TEL. 055-295-9661 FAX. 055-295-9663 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 055-295-9661, FAX: 055-295-9663)

문서번호 : 중앙 172025-0210-001

수 신 : 창원지방법원 마산지원 판사 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.07 자 귀 제 『

2025타경88

』호로

의뢰하신 『

주식회사 대명산업개발 소유물건(2025타경88)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평가 수수료	789,280	$(824,000,000 \times (9/10,000) + 245,000) \times 0.8$ $\approx 789,280$
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	30,000	
공부발급비	4,000	
기 타 실 비	8,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	254,000	
공 급 가 액	1,043,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	104,300	
합 계	1,147,300	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	1,147,300	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 511-85-08469 』

농협은행 301-0303-3773-11 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0210001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장



수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 판사 신기복

평가서번호: 172025-0210-001

정산청구액: **일백일십사만칠천삼백원정 (₩1,147,300.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩824,000,000		-		₩824,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액		적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지		50,000,000	200,000		200,000
	5천만원초과 5억원까지		450,000,000	1만분의11	x1.0	495,000
	5억원초과 10억원까지		324,000,000	1만분의 9	x1.0	291,600
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
	합 계					
평가수수료	1.0배	$(824,000,000 \times (9/10,000) + 245,000) \times 0.8$ $\approx 789,280$				789,280
	1.5배					-
	기 타					-
	소 계					789,280
실비	여비교통비	마산합포구 여비				212,000
	토지조사비					-
	물건조사비	3동 x 10,000원				30,000
	공부발급비	등기사항전부증명서 3부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원				4,000
	기 타 실비	사진 8컷 x 1,000원				8,000
	특별용역비					-
	소 계					254,000
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩1,043,000	
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				104,300	
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩1,147,300	

경 남 중 부 지 사 장



JAF 중앙감정평가법인



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1915-2017-002431

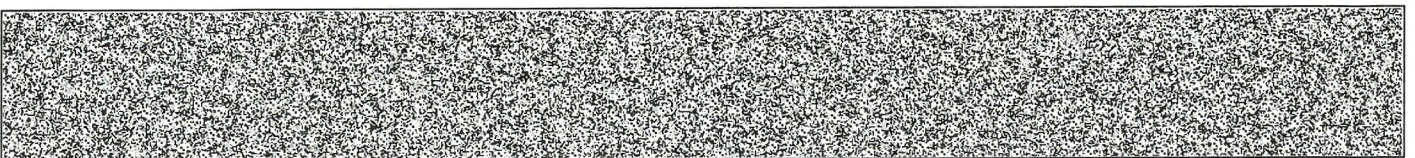


[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제501호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월4일	경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 근린생활시설 1층 844.725㎡ 2층 803.565㎡ 3층 754.0119㎡ 4층 810.1971㎡ 5층 810.1971㎡ 6층 810.1971㎡ 지하1층 914.8464㎡(주차장) 지하2층 809.25㎡(주차장)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370	대	1101.6㎡	2017년5월4일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월4일	제5층 제501호	철근콘크리트구조 98.5㎡	

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



발행번호 191202PBJ0520502A010170100000002485700013150001112

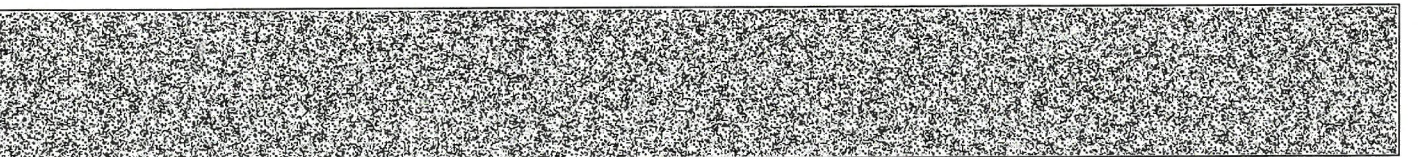
발급확인번호 AANT-IVQT-4318

발행일 2025/02/10

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제501호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	11016000분의 280908	2017년4월18일 대지권 2017년5월4일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년5월4일 제18908호		소유자 주식회사성원컴퍼니 170111-0551392 대구광역시 달성군 논공읍 금강로1길 22-6, 1층
2	소유권이전	2021년7월26일 제33206호	2020년1월16일 매매	소유자 주식회사대명산업개발 194211-0311085 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동,에스엠프라자) 거래가액 금150,092,214원
3	압류	2022년10월5일 제33061호	2022년10월5일 압류(세무과-14 600)	권리자 창원시 3814 처분청 마산합포구청장
4	압류	2023년6월14일 제22498호	2023년6월13일 압류(경제교통 과-16654)	권리자 창원시 3814 처분청 마산합포구청장
5	압류	2023년7월19일 제27306호	2023년7월19일 압류(체납징세 과-티41787)	권리자 국 처분청 마산세무서장
6	압류	2024년3월21일 제10190호	2024년3월21일 압류(자격징수 부-903449)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (창원마산지사)
7	임의경매개시결정	2025년1월24일 제2328호	2025년1월24일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2025타경88)	채권자 새고성농업협동조합 195036-0001083 경남 고성군 상리면 척변정7길 80



발행번호 191202PBJ0520502A01017010000002485700023150001112

발급확인번호 AANT-IVQT-4318

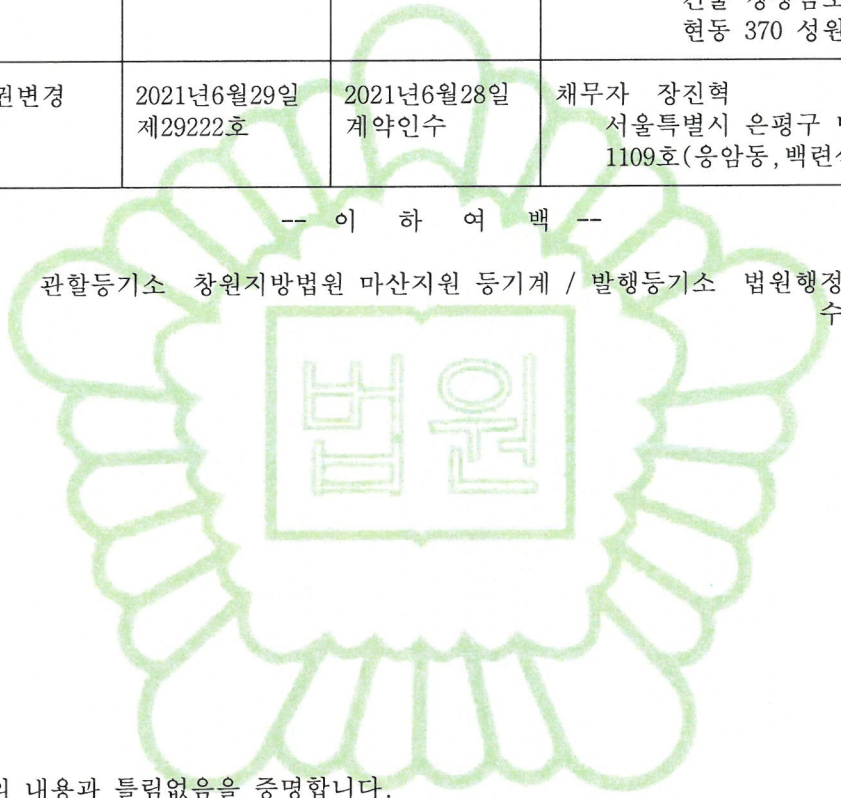
발행일 2025/02/10

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제501호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접 수	등기 원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년1월17일 제2633호	2020년1월17일 설정계약	채권최고액 금930,000,000원 채무자 유선화 경상남도 고성군 고성읍 성내로 6,1동 501호(고성휴매인) 근저당권자 새고성농업협동조합 195036-0001083 경상남도 고성군 상리면 척번정7길 80 (하이점) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제502호 건물 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제503호
1-1	1번근저당권변경	2021년6월29일 제29222호	2021년6월28일 계약인수	채무자 장진혁 서울특별시 은평구 백련산로2길 46,311동 1109호(응암동,백련산힐스테이트3차)

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

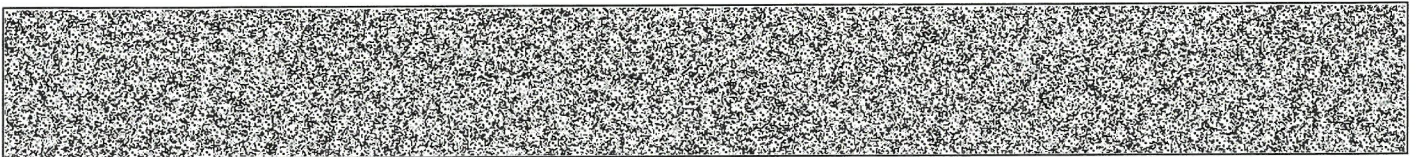
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 191202PBJ0520502A010170100000002485700033150001112

발급확인번호 AANT-IVQT-4318

발행일 2025/02/10

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 1915-2017-002431

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제501호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사대명산업개발 (소유자)	194211-0311085	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2022년10월5일 제33061호	권리자 창원시	주식회사대명산업개발
4	압류	2023년6월14일 제22498호	권리자 창원시	주식회사대명산업개발
5	압류	2023년7월19일 제27306호	권리자 국	주식회사대명산업개발
6	압류	2024년3월21일 제10190호	권리자 국민건강보험공단	주식회사대명산업개발
7	임의경매개시결정	2025년1월24일 제2328호	채권자 새고성농업협동조합	주식회사대명산업개발

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2020년1월17일 제2633호	채권최고액 금930,000,000원 근저당권자 새고성농업협동조합	주식회사대명산업개발

[참고 사항]

- 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 : 2025년 2월 10일 오전 8시57분50초



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1915-2017-002432

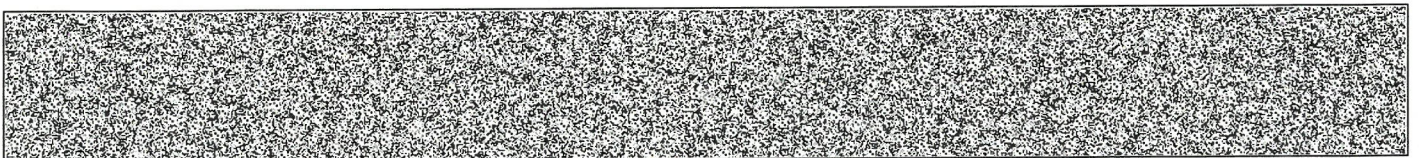


[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제502호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월4일	경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 근린생활시설 1층 844.725㎡ 2층 803.565㎡ 3층 754.0119㎡ 4층 810.1971㎡ 5층 810.1971㎡ 6층 810.1971㎡ 지하1층 914.8464㎡(주차장) 지하2층 809.25㎡(주차장)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370	대	1101.6㎡	2017년5월4일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월4일	제5층 제502호	철근콘크리트구조 103.32㎡	

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



발행번호 191202KJS05205023010170100000002485400013214001112

발급확인번호 AANT-IVNS-4322

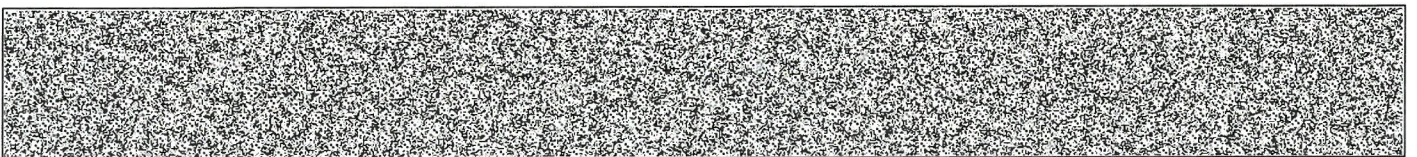
발행일 2025/02/10

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제502호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	11016000분의 295229	2017년4월18일 대지권 2017년5월4일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년5월4일 제18908호		소유자 주식회사성원컴퍼니 170111-0551392 대구광역시 달성군 논공읍 금강로1길 22-6, 1층
2	소유권이전	2021년7월26일 제33207호	2020년1월16일 매매	소유자 주식회사대명산업개발 194211-0311085 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자) 거래가액 금160,813,086원
3	압류	2023년6월14일 제22498호	2023년6월13일 압류(경제교통 과-16654)	권리자 창원시 3814 처분청 마산합포구청장
4	압류	2023년7월19일 제27306호	2023년7월19일 압류(채납징세 과-티41787)	권리자 국 처분청 마산세무서장
5	임의경매개시결정	2025년1월24일 제2328호	2025년1월24일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2025타경88)	채권자 새고성농업협동조합 195036-0001083 경남 고성군 상리면 척번정7길 80

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년1월17일 제2633호	2020년1월17일 설정계약	채권최고액 금930,000,000원 채무자 유선화 경상남도 고성군 고성읍 성내로 6,1동

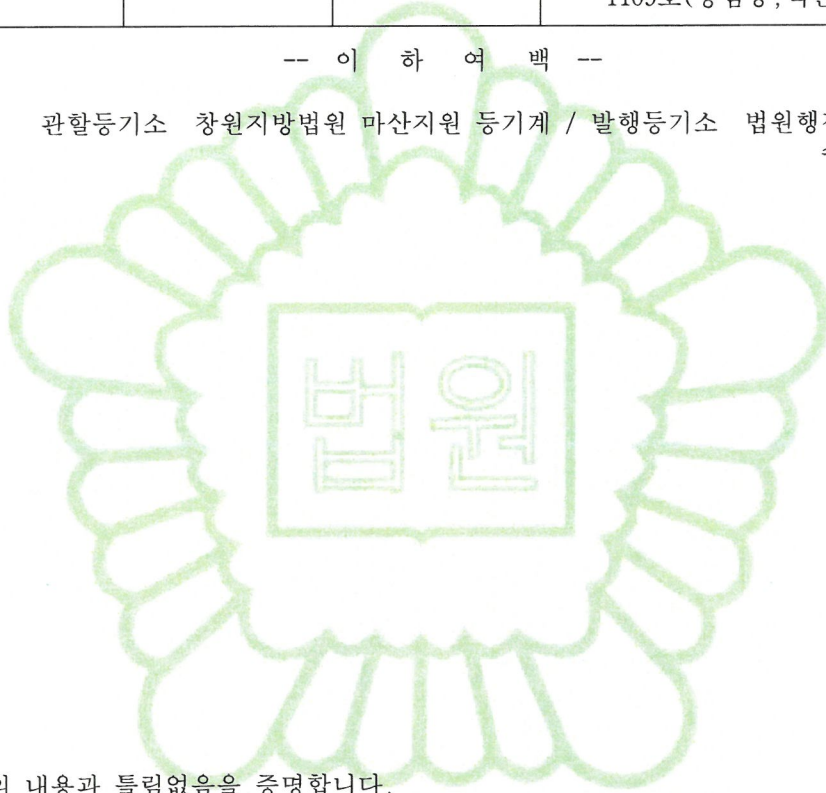


[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				501호(고성휴매인) 근저당권자 새고성농업협동조합 195036-0001083 경상남도 고성군 상리면 척번정7길 80 (하이점) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제501호 건물 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제503호
1-1	1번근저당권변경	2021년6월29일 제29222호	2021년6월28일 계약인수	채무자 장진혁 서울특별시 은평구 백련산로2길 46,311동 1109호(응암동,백련산힐스테이트3차)

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

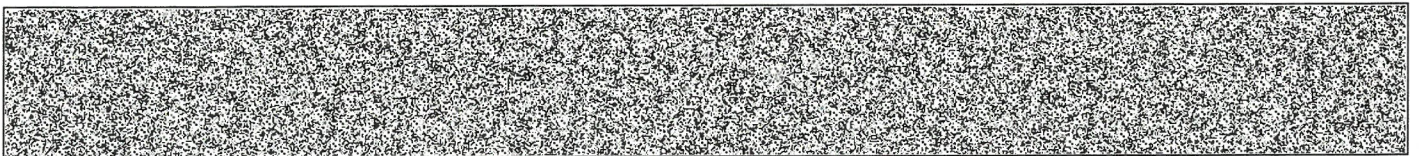
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 191202KJS05205023010170100000002485400033214001112

발급확인번호 AANT-IVNS-4322

발행일 2025/02/10

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 1915-2017-002432

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사대명산업개발 (소유자)	194211-0311085	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2023년6월14일 제22498호	권리자 창원시	주식회사대명산업개발
4	압류	2023년7월19일 제27306호	권리자 국	주식회사대명산업개발
5	임의경매개시결정	2025년1월24일 제2328호	채권자 새고성농업협동조합	주식회사대명산업개발

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2020년1월17일 제2633호	채권최고액 금930,000,000원 근저당권자 새고성농업협동조합	주식회사대명산업개발

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 2월 10일 오전 8시54분14초



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1915-2017-002433

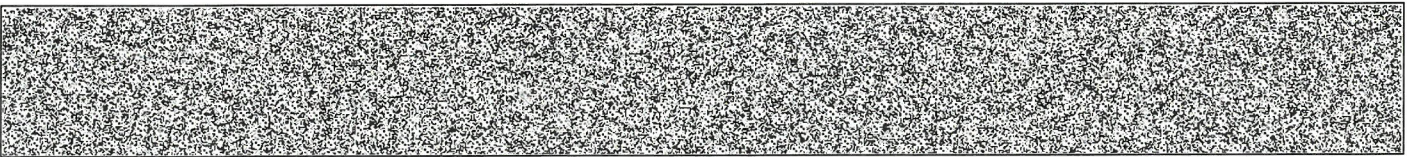


[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제503호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월4일	경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 근린생활시설 1층 844.725㎡ 2층 803.565㎡ 3층 754.0119㎡ 4층 810.1971㎡ 5층 810.1971㎡ 6층 810.1971㎡ 지하1층 914.8464㎡(주차장) 지하2층 809.25㎡(주차장)	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370	대	1101.6㎡	2017년5월4일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년5월4일	제5층 제503호	철근콘크리트구조 142.2283㎡	

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



발행번호 191202KYN05205023010170100000002485400013303001112

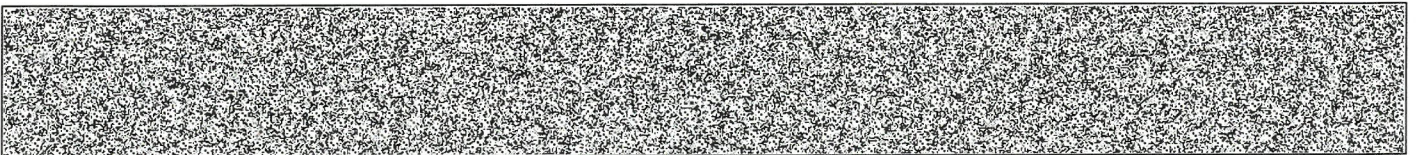
발급확인번호 AANT-IVNK-4330

발행일 2025/02/10

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제503호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	11016000분의 406490	2017년4월18일 대지권 2017년5월4일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년5월4일 제18908호		소유자 주식회사성원컴퍼니 170111-0551392 대구광역시 달성군 논공읍 금강로1길 22-6, 1층
2	소유권이전	2021년7월26일 제33209호	2020년1월16일 매매	소유자 주식회사대명산업개발 194211-0311085 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자) 거래가액 금225,138,321원
3	압류	2023년4월28일 제16046호	2023년4월28일 압류(자격징수 부-905176)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (창원마산지사)
4	압류	2023년6월14일 제22498호	2023년6월13일 압류(경제교통 과-16654)	권리자 창원시 3814 처분청 마산합포구청장
5	압류	2023년7월19일 제27306호	2023년7월19일 압류(채납징세 과-티41787)	권리자 국 처분청 마산세무서장
6	임의경매개시결정	2025년1월24일 제2328호	2025년1월24일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2025타경88)	채권자 새고성농업협동조합 195036-0001083 경남 고성군 상리면 척변정7길 80

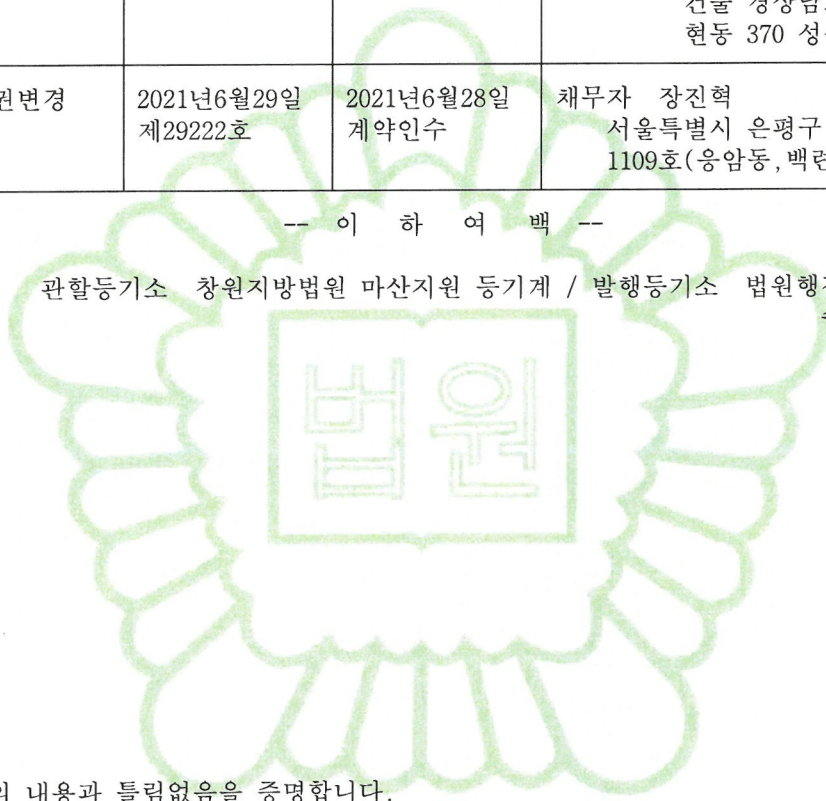


[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제503호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년1월17일 제2633호	2020년1월17일 설정계약	채권최고액 금930,000,000원 채무자 유선화 경상남도 고성군 고성읍 성내로 6,1동 501호(고성휴매인) 근저당권자 새고성농업협동조합 195036-0001083 경상남도 고성군 상리면 척번정7길 80 (하이점) 공동담보 건물 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제501호 건물 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제502호
1-1	1번근저당권변경	2021년6월29일 제29222호	2021년6월28일 계약인수	채무자 장진혁 서울특별시 은평구 백련산로2길 46,311동 1109호(응암동,백련산힐스테이트3차)

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

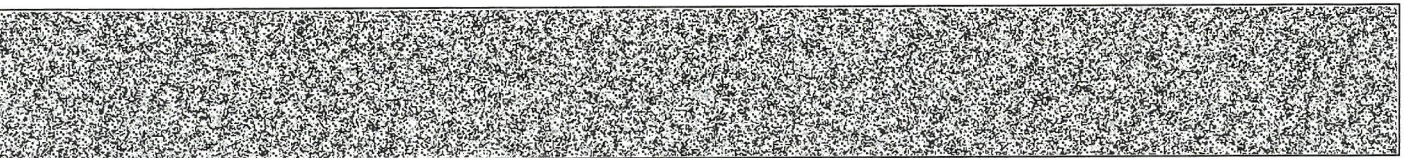
전산운영책임관



* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 감구. 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 191202KYN05205023010170100000002485400033303001112

발급확인번호 AANT-IVNK-4330

발행일 2025/02/10

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 1915-2017-002433

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 현동 370 성원빌딩 제5층 제503호

1. 소유지분현황 (압류)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사대명산업개발 (소유자)	194211-0311085	단독소유	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압류)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2023년4월28일 제16046호	권리자 국민건강보험공단	주식회사대명산업개발
4	압류	2023년6월14일 제22498호	권리자 창원시	주식회사대명산업개발
5	압류	2023년7월19일 제27306호	권리자 국	주식회사대명산업개발
6	임의경매개시결정	2025년1월24일 제2328호	채권자 새고성농업협동조합	주식회사대명산업개발

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2020년1월17일 제2633호	채권최고액 금930,000,000원 근저당권자 새고성농업협동조합	주식회사대명산업개발

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 2월 10일 오전 8시54분3초

발급번호 : 202548125011163578

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 10

토지이용계획확인서					처리기간 1 일				
신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 44,					
			전화번호						
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)				
	경상남도 창원시 마산합포구 현동		370	대	1,101.6				
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]							
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국민임대주택단지예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법> [이하공란]							
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]							
			범례						
			<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 국민임대주택단지예정지구 <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 하천구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 광로3류(폭 40m~50m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 근린광장 <input type="checkbox"/> 연결녹지 <input type="checkbox"/> 하천 <input type="checkbox"/> 법정동 						
확인도면			축척		1/1200				
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.			수입증지 붙이는곳						
2025/ 02/ 10					<table border="1"> <tr> <td>수수료</td> </tr> <tr> <td>전자결제</td> </tr> <tr> <td>민원</td> </tr> </table>		수수료	전자결제	민원
수수료									
전자결제									
민원									
경 상 남 도 창 원 시 마 산 합 포 구 청 장 인									



문서확인번호 : 1739-1455-1066-5673

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>
 건물ID 2120173860000144 고유번호 4812515900-3-03700000 명칭 도로명주소 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동)
 370 *지역 일반상업지역 *지구 *구역 제1종지구단위계획구역
 성원빌딩 호수기구수/세대수 0호/0기구/0세대

대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 현동	지번	370	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동)
*대지면적	1,101.6㎡	*연면적	6,556.9896㎡	*지구	*지역
건축면적	829.7316㎡	용적률 산정용 연면적	4,791.7332㎡	주구조	일반상업지역
*건폐율	75.32%	*용적률	434.98%	높이	철근콘크리트구조
*조경면적	165.3891㎡	*공개공지/공간 면적	434.98㎡	*건축선 후퇴면적	지붕
					지붕
					(철근)콘크리트
					*건축선 후퇴거리
					㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	809.25	주1	5층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	810.1971
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	914.8464	주1	6층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	810.1971
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	844.725			- 이하야백 -		
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	803.565					
주1	3층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	754.0119					
주1	4층	철근콘크리트구조	운동시설(체육단편장), 제1종근린생활시설(의원)	810.1971					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 10일

창원시 마산합포구청장



담당자: 건축허가과
전 화: 055-220-4747

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 현동		명칭	성원빌딩	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	370	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동)	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근		
건축주	주식회사성원컴퍼니	170111-0*****						허가일 2016.3.28.
설계자	신삼호 (주)유엔에이건축사 사무소	5158*****	49대 1,580.935㎡	대	대	대	대	착공일 2016.4.21.
공사감리자	신삼호 (주)유엔에이건축사 사무소	5158*****	대	대	대	대	대	사용승인일 2017.4.18.
공사시공자 (현장관리인)	황규철 제성건설(주)	제17-0282호	대	대	대	대	대	

인증명		유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
에너지성능지표(EPI)	점수	65.2점	에너지소비총량: 0kWh/㎡	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부	건축물 관리 현황
				적용	지하수위	종류	점검유효기간
				특수구조 건축물	미해당	정기점검	2022.4.18.~2022.4.18.
				기초형식: [V] 지내력기초(30 t/㎡) [] 파일기초	구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [V] 동적해석법	점검유형	

변동일		변동내용 및 원인		변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
2017.4.18	신규작성(신축)	2021.3.9	[용도변경] 기존 402호 제1종근린생활시설(의원) 245.54 83㎡ → 운동시설(체력단련장) / 기존 404 제1종근린생활 시설(의원) 241.4488㎡ → 운동시설(체력단련장) 용도변 경	2023.4.11	건축허가과-8391호(2023.4.11.)에 의거 주1, 3층,304호	- 이하여백 -			
2021.1.13	[전유부변경(합병)] 기존 402호 의원 103.32㎡, 403호 의 원 142.2283㎡ → 402호 의원 245.5483㎡ / 기존 404호 의원 143.0488㎡, 405호 의원 98.4㎡ → 404호 의원 24 1.4488㎡ 전유부 합병								

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(09v.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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에관한규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	212017386000144	고유번호	4812515900-3-03700000	명칭	성원빌딩	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 현동	지번	370	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2023.4.11	제1종근린생활시설(의원)전유 129.0191㎡, 총공유 21.5613㎡, 공유73.6421㎡ → 제2종근린생활시설(놀이형시설)전유129.0191㎡, 총공유 21.5613㎡, 공유73.6421㎡으로 표시변경 - 이하야배 -		

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

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



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2220173860001586 고유번호 4812515900-3-03700000 명칭 도로명주소 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동) 501

대지위치 경상남도 창원시 마산합포구 현동 지번 370 면적 370㎡ 소유자 현황 소유권 지분 1/1 변동일자 2021. 7. 26. 501

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사대명산업개발 (우산동, 에스엠프라자)			
주	5층	철근콘크리트구조	의원	98.5	194211-0*****	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자)	1/1	2021. 7. 26.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하야백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	계단/E.V	10.5858					
주	복수층(하층)	철근콘크리트구조	지하주차장	41.9188					
주	복수층(하층)	철근콘크리트구조	통신실 등	0.6247					
주	1층	철근콘크리트구조	1층복도	2.5232					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 10일

담당자 : 건축허가과
전화 : 055-220-4747

창원시 마산합포구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분전포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID 2220173860001591 고유번호 4812515900-3-03700000 명칭 성원빌딩 호명칭 502

대지위치 경상남도 창원시 마산합포구 현동 지번 370 도로명주소 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황		소유권 지분	변동일자	
					성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소			
주	5층	철근콘크리트구조	의원	103.32	주식회사대명산업개발 194211-0*****	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자)	1/1	2021. 7. 26. 소유권이전	
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	각층	철근콘크리트구조	계단/E.V	11.1038					
주	복수층(하층)	철근콘크리트구조	지하주차장	43.97					
주	복수층(하층)	철근콘크리트구조	통신실 등	0.6552					
주	1층	철근콘크리트구조	1층복도	2.6467					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 10일

담당자 : 건축허가과
전화 : 055-220-4747

창원시 마산합포구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

*경계벽이 없는 구분전포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆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.



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2220173860001590	고유번호	4812515900-3-03700000	명칭	성원빌딩	호명칭	503
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 현동		지번	370	도로명주소 경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 5 (현동)		

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황			
					성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소		
주	5층	철근콘크리트구조	의원	142.2283	주식회사대명산업개발 194211-0*****	경상남도 창원시 마산합포구 현동4길 6, 505호 (우산동, 에스엠프라자)	1/1	2021. 7. 26. 소유권이전
공 용 부 분					- 이하여백 -			
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	계단/E.V	15.2853				
주	복주층(하층)	철근콘크리트구조	지하주차장	60.5282				
주	복주층(하층)	철근콘크리트구조	통신실 등	0.902				
주	1층	철근콘크리트구조	1층복도	3.6434				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 10일

담당자 : 건축허가과
전화 : 055-220-4747

창원시 마산합포구청장



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

