

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 박규돈 소유물건 (2024타경6440)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
김광택

번호 : 에이원(경남)A1L3241129002호

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

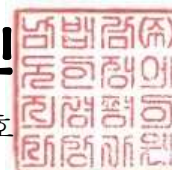
### (주)에이원감정평가법인

경남  
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호  
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



## ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	금일억팔천팔백만원정(₩188,000,000.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박규돈	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 12. 06	2024. 12. 06	2024. 12. 10

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	188,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩188,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  
최효정

최효정



(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 진주시 충무공동 69-3번지에 소재하는 부동산(구분건물) 왕스타워 제12층 제에이1211호에 대한 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우(동 규칙 제12조 제2항 단서조항)에 해당하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하되, 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 06일로 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기 타

- 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도 등에 근거하여 확인하였음.
- 본건은 현황 ‘공실’ 상태인바 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 재확인 하시기 바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건 개요

소재지		경상남도 진주시 충무공동 69-3 위치상			
건물명, 동호수		원스타워 제12층 제에이1211호			
용도		공장(지식산업센터)		사용승인일	2017.11.09
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)
기호	동/층/호수				
1	제12층 제에이 1211호	76.65	64.24	140.89	26.82

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (진주시)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (단가: 원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	총무공동 69-3	윙스타워	A130*호	82.26	180,000,000 (2,188,183)	2024.11.13
						2017.11.09
2	총무공동 69-3	윙스타워	A160*호	76.65	192,000,000 (2,504,892)	2024.08.17
						2017.11.09
3	총무공동 69-3	윙스타워	B160*호	104.84	245,000,000 (2,336,894)	2024.03.13
						2017.11.09

(2) 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 < 거래사례 기호 2 > 을 선정하였음.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정치의 산정

1) 한국감정원이 조사 발표하는 자본수익률(경상남도 진주혁신도시 집합상가)을 활용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 분기지수가 발표되지 않은 경우 발표된 시점까지의 변동률을 적용하였음.

#### 2) 시점수정치 산정

구분	변동률(시점수정치)
집합상가 지역 : 경남 진주혁신도시(24.08.17~24.12.06)	2024년 03분기 : 0.09 2024년 04분기 : 0.09 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0009*45/92)*(1+0.0009*67/92) \approx 1.00110$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

#### ■ 기호 [1]

구 분	조 건	비교치	항 목
외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	평가대상과 거래사례는 외부요인에서 전반적으로 대등함.
	도심과의 거리 및 업무시설과의 접근성		
	고객의 유동성과 적합성		
	조망, 풍치, 경관 등 자연적 환경		
	상가의 성숙도		
	기타 사회적, 경제적, 행정적 요인		
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	평가대상과 거래사례는 건물요인에서 전반적으로 대등함.
	건물전체의 공실률 및 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과년수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
개별적 요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	0.98	평가대상은 거래사례대비 층별 효용, 조망, 개방감 등에서 열세함.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 E/V와의 거리 등의 호별효용		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상과 거래사례는 기타요인 대등함.
비교치계		0.980	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	적용 사례	거래사례 단가(원)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	시산단가 (원)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	비준가격 (원)
1	#1	2,504,892	1.00	1.00110	0.980	2,457,494	76.65	188,366,948	188,000,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사부동산의 가격수준(본건 2층 상가)은 층별, 호별 위치에 따라 단위면적당 2,000,000원/㎡ ~ 2,600,000원/㎡ 내외임.

#### 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

소재지 (진주시)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가단가 (원/㎡)	사용승인일	기준시점
충무공동 69-3	윙스타워	10층 에이 100*호	76.65	법원경매	2,426,614	2017.11.09	2024.07.25
충무공동 69-3	윙스타워	11층 비이 110*호	73.68	법원경매	2,415,852	2017.11.09	2024.06.27
충무공동 69-3	윙스타워	10층 에이100*호	73.68	법원경매	2,429,425	2017.11.09	2024.07.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)를 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

### 2. 감정평가액 : 188,000,000원

기 호	소재지 (진주시)	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	충무공동 69-3	윙스타워	12층 에이 1211호	76.65	26.82	188,000,000	-
감정평가 금액 합계(원)						<u>188,000,000</u>	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
①	경상남도 진주시 충무공동  [도로명주소] 경상남도 진주시 동부로169번길 12	69-3 윙스타워	공장 (지식산업 센터) 및 제1종 제2종근린 생활시설 및 공동주택 (기숙사)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 19층				
				지하4층	1,680.27			
				지하3층	13,894.93			
				지하2층	337.29			
				지하1층	7,853.81			
				1층	8,302.16			
				2층	7,862.31			
				3층	4,726.99			
				4층	3,560.11			
				5층	3,397.95			
				6층	3,220.66			
				7층	3,015.34			
				8층~19층	각 2,313.12			
				1	경상남도 진주시 충무공동	69-3	공장용지	준공업지역
			(내)					
			철근콘크리트구조 제12층 제에이1211		76.65	76.65	188,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적포함 : 140.89㎡)
			소유권		26.82	26.82		
			대지권		16,308.6	16,308.6		

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,400,000 131,600,000	
	합 계			이 하	여	백	₩188,000,000.-	

# 구분건물 감정평가요항표

- (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 진주시 충무공동 소재 '한일병원' 남측 인근에 위치하는 '윙스타워 제12층 에이1211호'로서 주위는 남서측으로 진주IC 및 역세권, 북동측으로 병원, 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 양호한 편임.

## (2) 교통상황

본건 건물 내부까지 차량출입 가능하며, 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상19층건 내 12층 에이1211호로서(사용승인일 2017.11.09),

- 외벽 : 전면강화유리,알루미늄복합판넬,외장 석재 마감 등,
- 내벽 : 석고보드 위 페인팅 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 칼라샷시창호임.

## (4) 이용상태

기준시점 현재 '공실'상태임.

## (5) 설비내역

제반 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

접면도로대비 대체로 등고평탄한 부정형 평지의 토지로서, '공장, 근린생활시설, 공동주택' 용도로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 부지를 기준으로 남동측으로 왕복5차선, 서측으로 왕복2차선, 북동측으로 왕복4차선 아스콘 포장도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(대-보-3-34)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(소-국-1-29)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중-국-2-74)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 산업복합구역(R&D융합지구(혁신도시클러스터용지))<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 연구개발특구(강소연구개발특구 혁신도시)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 온천공보호구역(2018-01-25)<온천법>, 혁신도시개발예정지구<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

# 구분건물 감정평가요항표

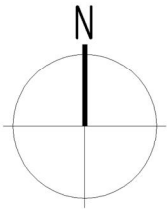
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등         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

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

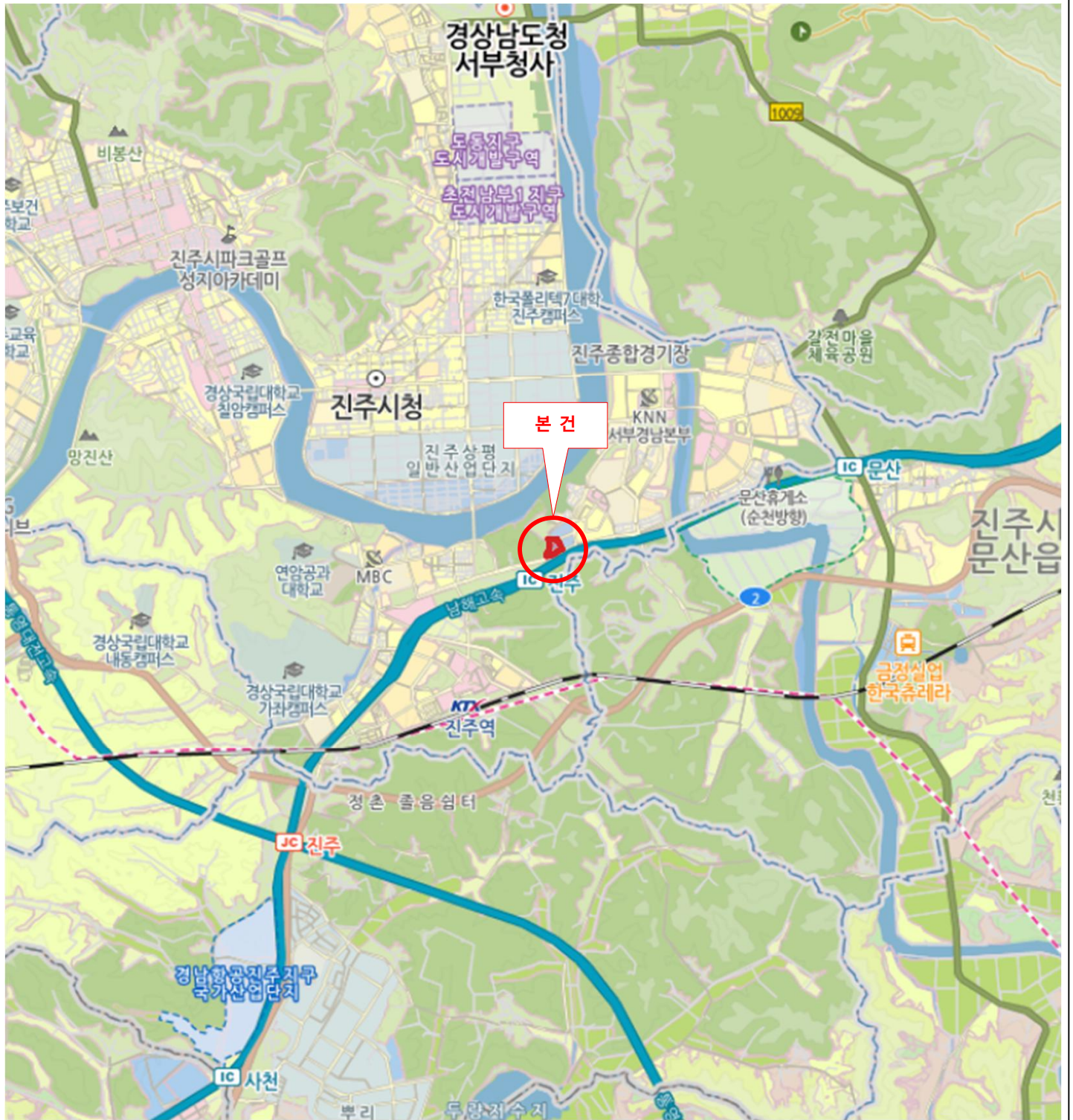
- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 :

\* 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도 등에 근거하여 확인하였음.

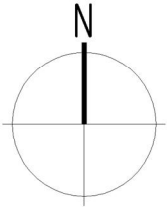
# 위 치 도



소재지	경상남도 진주시 충무공동 69-3 윈스타워 제12층 제에이1211호
-----	---------------------------------------

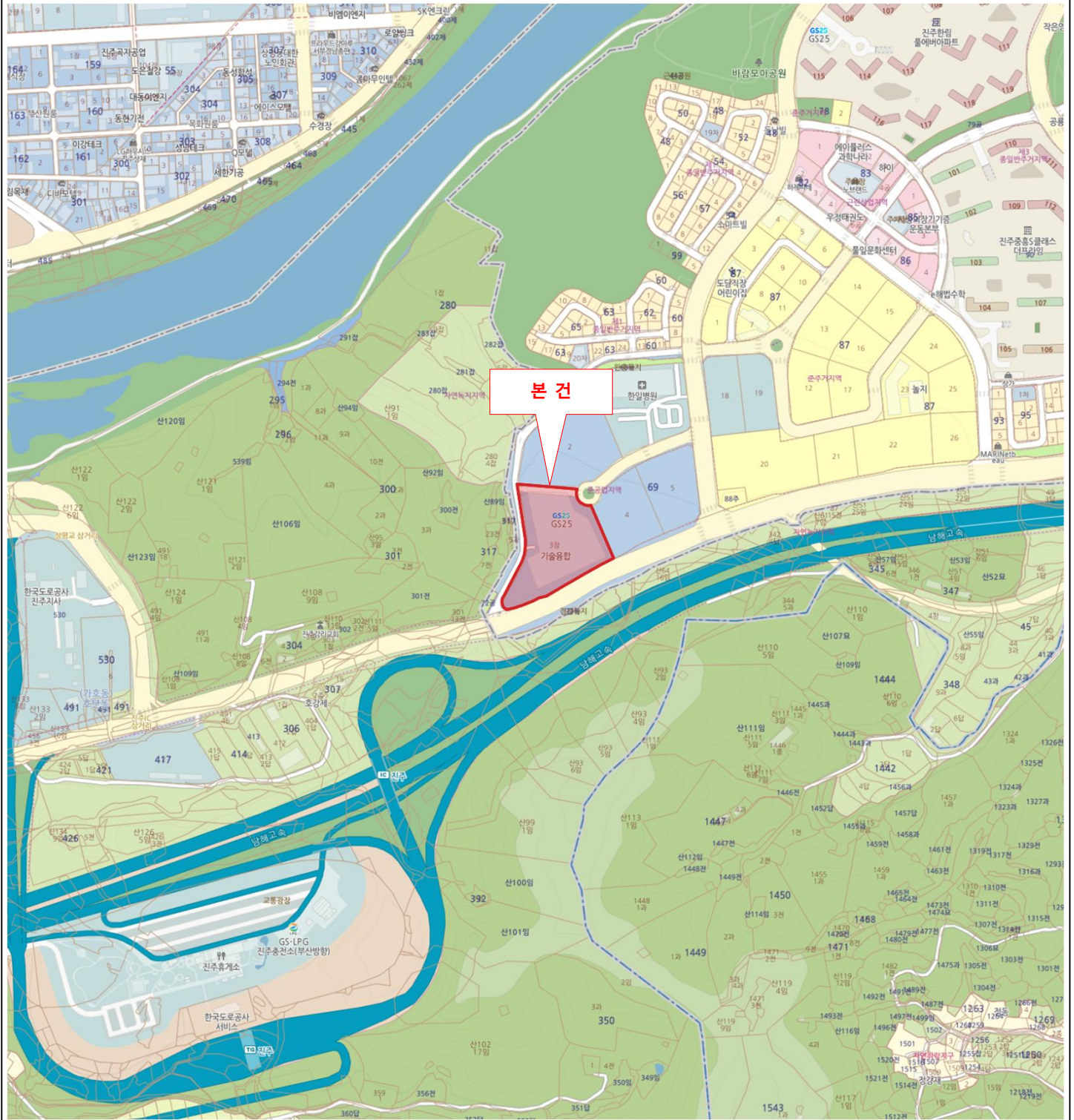


# 상세위치도

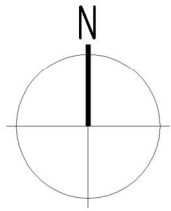


소재지

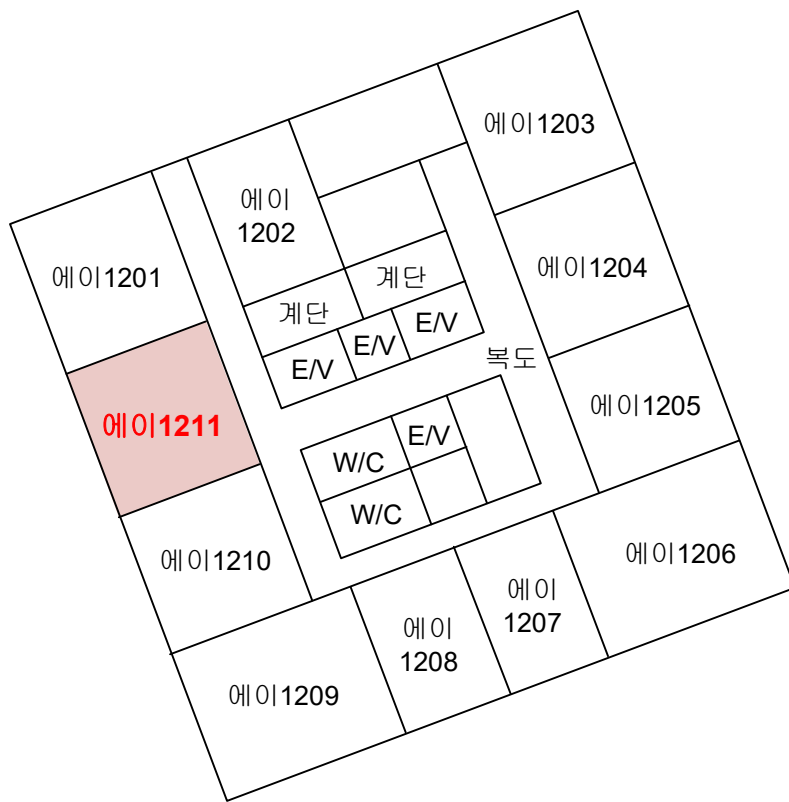
경상남도 진주시 충무공동 69-3 웅스타워 제12층 제에이1211호



# 호 별 배 치 도



None Scale



[ 경상남도 진주시 충무공동 69-3 윈스타워 제12층 제에이1211호 ]





# (주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)  
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

문서번호: 에이원(경남)A1L3241129002

시행일자: 2024. 12. 10

수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관  
김광택

참조: 경매5계

제목: 감정평가회보

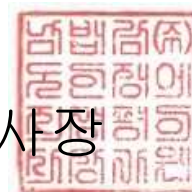
선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결		
처	리	과	재		
담	당	자	공		
			람		

1. 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 11. 29.자 귀 제 『2024타경6440』 호로 의뢰하신 『박규돈 소유물건(2024타경6440)』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임: 1. 감정평가서 1부  
2. 청구서 1부  
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



# 청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3241129002호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

— 金사십칠만팔백원整 (₩470,800.-)

2024. 11. 29자 귀 제 『 2024타경6440 』 호로 의뢰하신 『 박규돈 소유물건(2024타경6440) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 200,000 + (188,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩351,800 351,800 x 0.8 = ₩281,440 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여비	124,800	
실비	물건조사비	10,000
	공부발급비	700
	기타실비	3,000
	특별용역비	-
소계	138,500	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩428,000	
부가가치세	₩42,800	
총계	₩470,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩470,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3241129002)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고

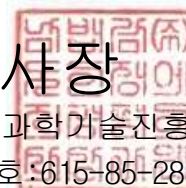
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 12월 10일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)  
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113





# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 -

고유번호 1911-2017-005474



[집합건물] 경상남도 진주시 충무공동 69-3 윈스타워 제12층 제에이1211호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년11월21일	경상남도 진주시 충무공동 69-3 윈스타워 [도로명주소] 경상남도 진주시 동부로169번길 12	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 19층 공장(지식산업센터) 및 제1종 제2종근린생활시설 및 공동주택(기숙사) 지하4층 1680.27㎡ 지하3층 13894.93㎡ 지하2층 337.29㎡ 지하1층 7853.81㎡ 1층 8302.16㎡ 2층 7862.31㎡ 3층 4726.99㎡ 4층 3560.11㎡ 5층 3397.95㎡ 6층 3220.66㎡ 7층 3015.34㎡ 8층 2313.12㎡ 9층 2313.12㎡ 10층 2313.12㎡ 11층 2313.12㎡ 12층 2313.12㎡ 13층 2313.12㎡ 14층 2313.12㎡ 15층 2313.12㎡ 16층 2313.12㎡ 17층 2313.12㎡ 18층 2313.12㎡ 19층 2313.12㎡	

[집합건물] 경상남도 진주시 충무공동 69-3 웅스타워 제12층 제에이1211호

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	<del>1. 경상남도 진주시 충무공동 69-3</del>	대	16308.6㎡	<del>2017년11월21일 등기</del>
2	1. 경상남도 진주시 충무공동 69-3	공장용지	16308.6㎡	2017년12월5일 1토지 지목변경 2019년11월7일 등기

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2017년11월21일	제12층 제에이1211호	철근콘크리트구조 76.65㎡	

( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	16308.6분의 26.82	2017년11월9일 대지권 2017년11월21일 등기
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(갑구 2번 신탁등기)</del> <del>2017년11월21일 등기</del>
3			1토지에 관한 별도등기 말소 2017년11월29일 등기

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2017년11월29일 제68909호	2015년12월24일 매매	소유자 박규돈 720815-***** 부산광역시 남구 진남로 159, 104동 1702호(대연동, 대연동에스케이뷰아파트)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의	

[집합건물] 경상남도 진주시 충무공동 69-3 원스타워 제12층 제에이1211호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			처분	
4	가압류	2023년10월26일 제37542호	2023년10월26일 부산지방법원 서부지원의 가압류 결정(2023카단1 02808)	청구금액 금63,585,001 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 첨단로 7 (신서동) (소관 사상지점)
8	가압류	2024년1월26일 제2865호	2024년1월26일 창원지방법원 진주지원의 가압류 결정(2024카단1 0199)	청구금액 금9,500,000 원 채권자 근로복지공단 111271-0007455 울산 중구 종가로 340 (교동, 근로복지공단)
9	압류	2024년6월25일 제22135호	2024년6월25일 압류(징세과-티 20642)	권리자 국 처분청 부산강서세무서장
10	가압류	2024년7월19일 제25854호	2024년7월18일 부산지방법원의 가압류 결정(2024카단5 3912)	청구금액 금26,000,000 원 채권자 부산신용보증재단 184171-0000221 부산광역시 부산진구 진연로 15, 7층 (양정동, 부산신용보증재단빌딩)
11	압류	2024년9월30일 제39140호	2024년9월30일 압류(징세과-티 55330)	권리자 국 처분청 수영세무서장
12	임의경매개시결정	2024년11월27일 제47452호	2024년11월27일 창원지방법원 진주지원의 임의경매개시결 정(2024타경644 0)	채권자 주식회사 우리은행 110111-0023393 서울 중구 소공로 51 (회현동1가)

[집합건물] 경상남도 진주시 충무공동 69-3 원스타워 제12층 제에이1211호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년11월29일 제68910호	2017년11월29일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 박규돈 부산광역시 남구 진남로 159, 104동 1702호(대연동,대연동에스케이뷰아파트) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (사천지점)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 진주지원 등기과

열 램 용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년11월29일 15시45분59초

4/4

# 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 1911-2017-005474

[집합건물] 경상남도 진주시 중무공동 69-3 윈스타워 제12층 제에이1211호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박규돈 (소유자)	720815-*****	단독소유	부산광역시 남구 진남로 159, 104동 1702호(대연동, 대연동에스케이뷰아파트)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2023년10월26일 제37542호	청구금액 금63,585,001 원 채권자 신용보증기금	박규돈
8	가압류	2024년1월26일 제2865호	청구금액 금9,500,000 원 채권자 근로복지공단	박규돈
9	압류	2024년6월25일 제22135호	권리자 국	박규돈
10	가압류	2024년7월19일 제25854호	청구금액 금26,000,000 원 채권자 부산신용보증재단	박규돈
11	압류	2024년9월30일 제39140호	권리자 국	박규돈
12	임의경매개시결정	2024년11월27일 제47452호	채권자 주식회사 우리은행	박규돈

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2017년11월29일 제68910호	채권최고액 금120,000,000원 근저당권자 주식회사우리은행	박규돈

## [ 참 고 사 항 ]

- 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.



문서확인번호 : 1732-8628-2808-6154

### 집합건축물대장 ( 표제부, 갑 )

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120173500001100	고유번호	4817013700-3-00690003	명칭	윙스타워	호수/가구수/세대수	607호/0가구/0세대
대지위치	경상남도 진주시 충무공동		지번	69-3	도로명주소	경상남도 진주시 동부로169번길 12 (충무공동)	
※ 대지면적	16,308.6㎡	연면적	85,609.26㎡	※ 지역	준공업지역	※ 지구	지구단위계획구역
건축면적	9,708.72㎡	용적률 산정용 연면적	57,045.53㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공장(지식산업센터), 제1,2종근린생활시설, 공동주택(기숙사)
※건폐율	59.53%	※용적률	349.79%	높이	84.6 m	지붕	(철근)콘크리트
※조경면적	3,399.77㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지4층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실	1,680.27	주1	1층	철근콘크리트구조	주차장	2,229.62
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	13,894.93	주1	2층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	4,089.63
주1	지2층	철근콘크리트구조	근린생활시설	337.29	주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	2,567.81
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설	5,747.09	주1	2층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설	1,204.87
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	2,106.72	주1	3층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	3,714.49
주1	1층	철근콘크리트구조	제1,2종근린생활시설	6,072.54	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(기숙사)	1,012.5

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 11월 29일

진주시장



담당자: 충무공동  
전 화: 055-749-3984

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치		경상남도 진주시 충무공동	명칭	윙스타워	호수/가구수/세대수	607호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 경상남도 진주시 동부로169번길 12 (충무공동)				
69-3		도로명주소 관련 주소				

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
건축주	국제자산신탁주식회사	110111-2*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 10대	비상용 2대	허가일 2015.10.8.
설계자	(주)한원포럼건축사사무소 (주)한원포럼건축사사무소	송파구-건축사사무소-864	자주식	593대 19,991.93㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2015.10.14.
공사감리자	이성호 (주)정림종합엔지니어링건축사사무소	경상남도-건축사사무소-630	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결	지상 개 ㎡	사용승인일 2017.11.9.
공사시공자 (현장관리인)	박호섭 흥한건설주식회사	경상남도-토목건축공사업-980	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부		
에너지성능지표(EPI) 점수		65.49점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	적용		VII-0.174g	해당		
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황		
			미해당		G.L -10 m			
			기초형식: [V] 지내력기초( 50 t/㎡) [ ] 파일기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법	종류	점검유효기간	
						정기점검	2022.11.9.~2025.11.8.	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2017.11.9	건축과-62376(2017.11.09.)호에 의거 신규작성(2015-신축 허가-479)		2018.7.13	건축과-38508(2018.7.13.)호에 의거 전유부분할. AB108호 제1종근생(전유39.36㎡)를 AB108-1호 제1종근생(전유12.22㎡), AB108-2호 제1종근생(27.14㎡)로 분할	
2018.3.15	건축과-16072(2018.03.15.)호에 의거 AB102호 + AB201호 (지하2층 철근콘크리트구조 제1종근린생활시설 337.29㎡) → AB102호 전유부 합병		2018.7.13	건축과-38508(2018.7.13.)호에 의거 전유부분할. AB111호 제1종근생(전유40.32㎡)를 AB111-1호 제1종근생(전유1	

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

### 집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120173500001100	고유번호	4817013700-3-00690003	명칭	윙스타워	호수/가구수/세대수	607호/0가구/0세대
대지위치	경상남도 진주시 총무공동		지번	69-3	도로명주소 경상남도 진주시 동부로169번길 12 (총무공동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,601.61	주1	14층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(기숙사)	958.5	주1	15층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12
주1	5층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,585.25	주1	16층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(기숙사)	812.7	주1	17층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12
주1	6층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,585.08	주1	18층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12
주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(기숙사)	635.58	주1	19층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12
주1	7층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,599			- 이하여백 -		
주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(기숙사)	416.34					
주1	8층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12					
주1	9층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12					
주1	10층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12					
주1	11층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12					
주1	12층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12					
주1	13층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	2,313.12					

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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

## 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

(1쪽 중 제1쪽)

건물 ID	2120173500001100	고유번호	4817013700-3-00690003	명칭	윙스타워	호수/가구수/세대수	607호/0가구/0세대
대지위치	경상남도 진주시 충무공동		지번	69-3	도로명주소	경상남도 진주시 동부로169번길 12 (충무공동)	

### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.7.13 2018.11.26 2018.11.26 2023.9.12 2024.2.2	2.48㎡), AB111-2호 제1종근생(27.84㎡)로 분할 건축과-60960(2018.11.26.)호에 의거 전유부합병. AB108-2호 제1종근생(전유27.14㎡), AB111-2호 제1종근생(전유27.84㎡), AB112호 제1종근생(전유 53.37㎡)를 AB112호제1종근생(전유108.35㎡)로 합병. 건축과-60954(2018.11.26.)호에 의거 전유부합병. AB108-1호 제1종근생(전유12.22㎡), AB109호 제1종근생(전유39.48㎡), AB110호 제1종근생(전유40.32㎡), AB111-1호 제1종근생(전유12.48㎡)를 AB109호 제1종근생(전유104.50㎡)로 합병. 정기점검(점검기간 : 2022.11.09 까지, 보고일 : 2023.08.31) 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 - 이하여백 -		

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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서확인번호 : 1732-8627-6340-1209

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220173500001689	고유번호	4817013700-3-00690003	명칭	왕스타워	호명칭	A1211
대지위치	경상남도 진주시 충무공동		지번	69-3	도로명주소 경상남도 진주시 동부로169번길 12 (충무공동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	12층	철근콘크리트구조	공장(지식산업센터)	76.65	박규돈	부산광역시 남구 진남로 159, 104동 1702호(대연동,대연동에스케이뷰아파트)	1/1	2017.11.29.
		- 이하여백 -			720815-1*****			소유권이전
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
주	각층	철근콘크리트구조	주차장(지3,지1~2층)	32.9				
주	각층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 방재실, 관리실, 로비, 화장실, 복도, 계단실	31.34				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 29일



담당자 : 충무공동  
전화 : 055-749-3984

진주시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

