

# 감정평가서

## Appraisal Report

주식회사미원건설 소유물건


(2024타경 105738)

NL2024-0617-0003

2024-06-18

부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.

 나라감정평가법인

전화: 051-864-0500 전송: 051-818-0240



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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


감정평가사  
서호근





(주) 나라 감정평가법인 부산지역본부  
본부장 안봉균

(서명 또는 인)



감정평가액	이억오천팔백만원정 (₩258,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목적	경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 민사신청과 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	주식회사미원건업 (2024타경105738)	감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.06.18	2024.06.18	2024.06.18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분 건물		1개호	구분 건물	1개호	-	258,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩258,000,000.-

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

심사자

감정평가사





(인)

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 사하구 하단동 604-34번지		
건물명 층, 호수	(현칭)클라운34 제7층 제701호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일자	2020년 03월 26일

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
가	제7층 제701호	55.66	258,000,000	@4,635,000	-
합계			₩258,000,000	-	-

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	소로한면	주거용 오피스텔	@4,400,000원/m <sup>2</sup> ~ @4,800,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 하단동 소재 "하단초등학교" 남서측 인근에 위치하는 (현칭)크라운 34 제7층 제701호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 06월 18일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 06월 18일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 06월 18일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건 내부 및 위치확인은 집합건축물대장등본, 건축물 현황도, 현관 출입문의 표시 및 실제 점유 사용 부분 등을 기준으로 하였는 바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 사하구 하단동 604-34번지				
건물명 층, 호수		(현칭)크라운34 제7층 제701호				
기 호		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	소유권대지권 (m <sup>2</sup> )	전용률
가	제7층 제701호	55.66	18.6461	74.3061	13.6206	약 74.9%
용 도		업무시설(오피스텔)		사용승인일자	2020년 03월 26일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	하단동 604-34	(현칭) 크라운34	6/601	55.66	13.6206	260,000,000 (@4,671,000)	2024.02.28
							2020.03.26
#2	하단동 640-34	(현칭) 크라운34	11/1102	53.02	12.9745	250,000,000 (@4,715,000)	2024.02.28
							2020.03.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교 사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

### 【월별 부산광역시 오피스텔 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	-	-	-	-	-	-	-

### 【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	99.08 (2024.05)	99.81 (2024.01)	99.08 / 99.81 ≒ <b>0.99269</b>

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 5째 자리 미만에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지 내에 소재하므로 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지 내에 소재하므로 내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 호별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	1.00	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
가	260,000,000 (@4,671,000)	1.00	0.99269	1.00	55.66	258,099,400	<b>258,000,000</b> (@4,635,000)
					55.66		

▶ 단가 : 전유면적 기준

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점	
								신축년도	
#1	하단동 604-34	(현칭) 크라운34	10/1002	53.02	12.9745	경매	256,000 (@4,828)	2024.06.11	2020.03.26
#2	하단동 604-34	(현칭) 크라운34	6/601	55.66	13.6206	담보	244,000 (@4,383)	2023.06.02	2020.03.26
#3	하단동 604-9	(현칭) 크라운9	5/503	55.66	13.6206	담보	241,000 (@4,329)	2023.06.02	2020.03.26
#4 (본건)	하단동 604-34	(현칭) 크라운34	7/701	55.66	13.6206	담보	262,000 (@4,707)	2021.10.14	2020.03.26

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	주거용 오피스텔	@4,400,000원/m <sup>2</sup> ~ @4,800,000원/m <sup>2</sup> 내외	-

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	제7층 제701호	55.66	258,000,000	@4,635,000	-
합 계			₩258,000,000	-	-

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고	
				공부	사정			
1  가	부산광역시 사하구 하단동 604-34 [도로명 주소] 부산광역시 사하구 동매로 29번길 13	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층  지하1층 1층 2층~4층 5층~11층 12층 13층				(현칭) 크라운34	
					202.22			
					23.58			
					각층 173.04			
					각층 214.14			
					173.7			
		0						
		대		445.6				
		" 604-34	대					
			(내) 업무시설(오피스텔)	철근콘크리트구조 제7층 제701호  1 소유권  대지권	55.66  13.6206  445.6	55.66  13.6206	258,000,000        배분내역 토지 : 72,240,000 건물 : 185,760,000	집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 74.3061㎡
	<b>합 계</b>					<b>₩258,000,000.-</b>		
			이 하	여	백			

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |               |                        |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 부산광역시 사하구 하단동 소재 “하단초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선(하단역)이 소재하는 바 제반교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상13층 건내 제7층 제701호로서,  
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,  
창호 : 하이샷시창 등 구조임.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차타워설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태 등

본건 동측으로 노폭 약 8m 내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

—

## (9) 공부와의 차이

—

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

# 위 치 도

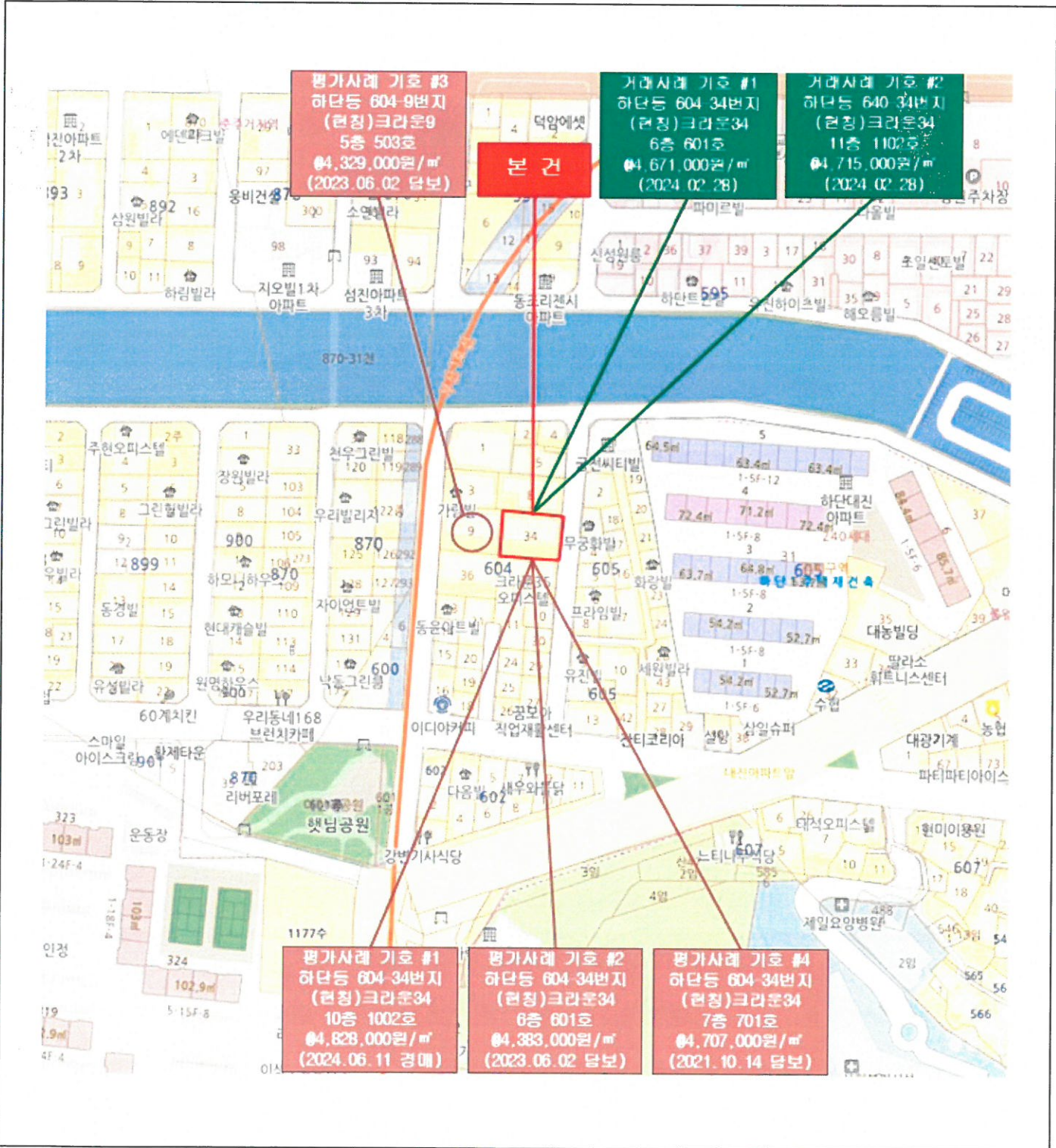
소재지 부산광역시 사하구 하단동 일대



범례	<span style="color: red;">■</span> 본 건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	--	--	---	--	---	---

# 위 치 도

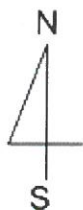
소재지 부산광역시 사하구 하단동 604-34번지 (현칭)크라운34 제7층 제701호



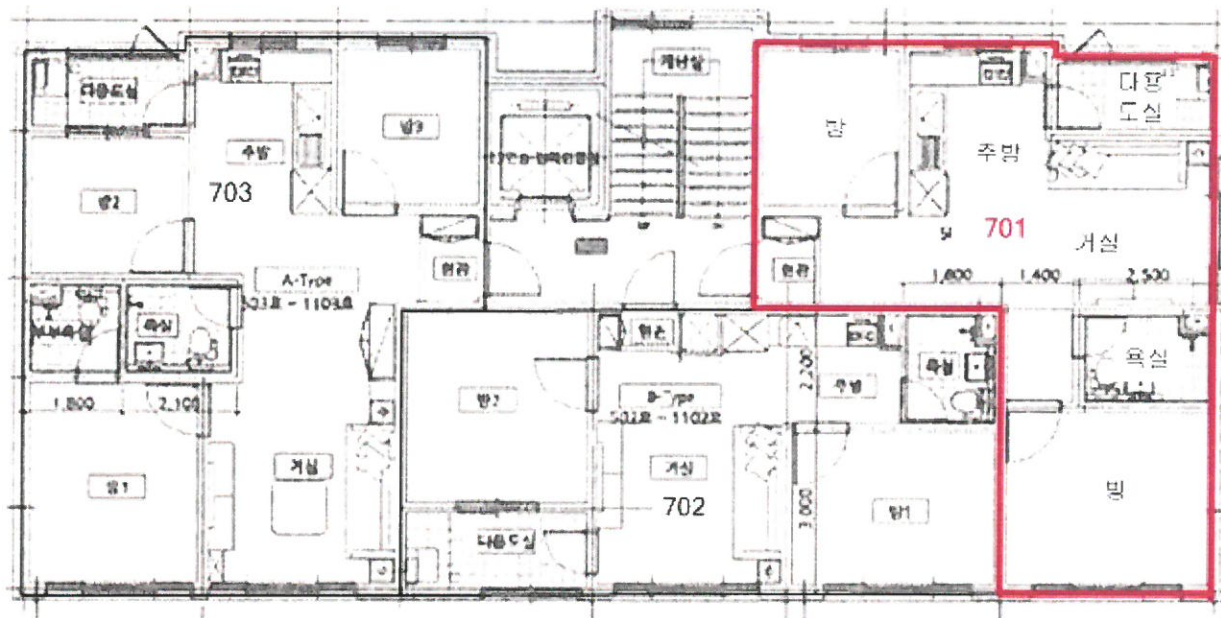
범례	<span style="color:red">■</span> 본건	<span style="color:blue">■</span> 공시지가	<span style="color:darkred">■</span> 평가전례	<span style="color:yellow">■</span> 매매사례	<span style="color:green">■</span> 방매사례	<span style="color:magenta">■</span> 경락사례
----	-------------------------------------	--	---	--	---	---







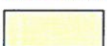

# 호 별 배 치 도

SCALE :



[(현칭)크라उन34 제7층 호별배치도 및 내부이용상황]



범 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제 시 외	 평가제외건물	 도 로	 계 획 도 로 선 용도지구분선

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 출입구

# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)47366 부산광역시 부산진구 자유평화로 11 (범천동, 누리엔 15층)  
전 화 : 051-864-0500 전 송 : 051-818-0240

문서번호 : NL2024-0617-0003

시행일자 : 2024-06-18

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
주정렬

참 조 : -

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재	
수	시	간		
	번	호	공람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-06-13자 귀 제 『2024타경105738』호로 우리 법인에 의뢰하신  
『주식회사미원건업 소유물건(2024타경105738)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

# (주) 나라 감정평가법인

부산지역본부 본부장 안 봉 균

## 감정평가 보수료 청구서

부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬 귀하(귀중) 감정평가서번호 : NL2024-0617-0003  
—금육십이만구천이백원정 (₩629,200.—)

의뢰문서번호 : 2024타경105738  
의뢰일자 : 2024-06-13  
건명 : 주식회사미원건업 소유물건(2024타경105738)

### 청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	343,040	$((258,000,000 \times 11/10,000 + 145,000) \times 0.8 = 343,040$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	214,400
	공부발급비	1,000
	특별용역비	0
	기타 실비	4,000
	실비 소계	229,400
소계	572,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	57,200	소계 금액의 10%
합계	629,200	
기납부착수금	0	
정산청구액	629,200	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0617-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 607-85-20124

※ 송금처

(주) 나라 감정평가법인  
부산지역본부 본부장 안봉균



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1849-2020-002424

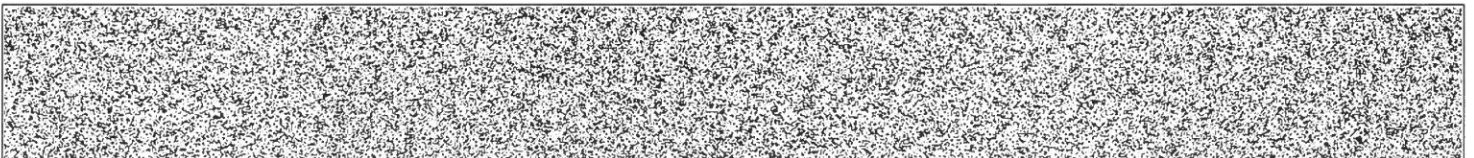


[집합건물] 부산광역시 사하구 하단동 604-34 제7층 제701호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년4월6일	부산광역시 사하구 하단동 604-34 [도로명주소] 부산광역시 사하구 동매로29번길 13(하단동)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설 및 공동주택 지1층 202.22㎡ 1층 23.58㎡ 2층 173.04㎡ 3층 173.04㎡ 4층 173.04㎡ 5층 214.14㎡ 6층 214.14㎡ 7층 214.14㎡ 8층 214.14㎡ 9층 214.14㎡ 10층 214.14㎡ 11층 214.14㎡ 12층 173.7㎡ 13층 0㎡	
2		부산광역시 사하구 하단동 604-34 [도로명주소] 부산광역시 사하구 동매로29번길 13	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 업무시설 및 공동주택 지하1층 202.22㎡ 1층 23.58㎡ 2층 173.04㎡ 3층 173.04㎡ 4층 173.04㎡ 5층 214.14㎡ 6층 214.14㎡ 7층 214.14㎡ 8층 214.14㎡ 9층 214.14㎡ 10층 214.14㎡ 11층 214.14㎡ 12층 173.7㎡	도로명주소 경정 2022년8월29일 등기

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



발행번호 184202184092040690102001710TN0024132BAP12428P51112

발급확인번호 AANC-KJKY-4247

발행일 2024/06/17

[집합건물] 부산광역시 사하구 하단동 604-34 제7층 제701호

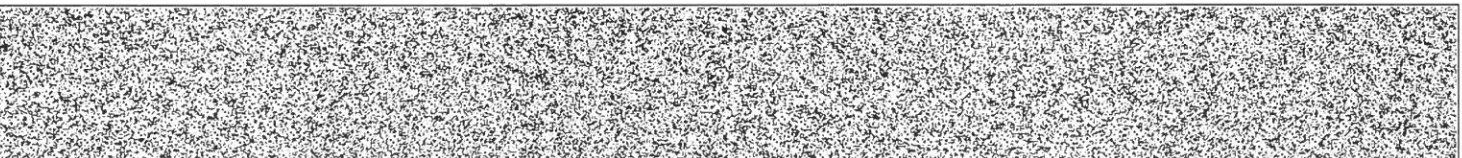
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			13층 0㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 사하구 하단동 604-34	대	445.6㎡	2020년4월6일 등기

**【 표 제 부 】** ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년4월6일	제7층 제701호	철근콘크리트구조 업무시설(오피스텔) 55.66㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	445.6분의 13.6206	2020년3월26일 대지권  2020년4월6일 등기	

**【 갑 구 】** ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년4월6일 제22073호		소유자 주식회사미원건업 180111-1150117 부산광역시 사상구 백양대로 774,1층(덕포동)
2	소유권이전	2020년4월6일 제22074호	2020년4월6일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-338호
3	소유권이전	2020년5월29일 제32413호	2020년5월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사미원건업 180111-1150117 부산광역시 사상구 백양대로 774,

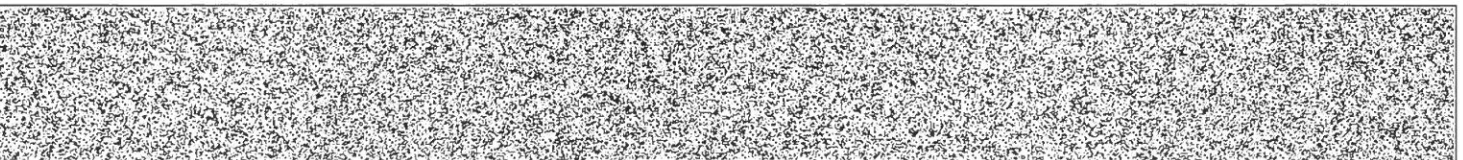


[집합건물] 부산광역시 사하구 하단동 604-34 제7층 제701호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				1층(덕포동)
	2번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2020년5월29일 제32415호	2020년5월29일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부—채2020-728호
5	소유권이전	2021년10월8일 제61182호	2021년10월8일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사미원건업 180111-1150117 부산광역시 사하구 동매로23번길 14, 601호(하단동,크라운9)
	4번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	강제경매개시결정	2024년6월11일 제25506호	2024년6월11일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결 정(2024타경105 738)	채권자 주택도시보증공사 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년5월29일 제32414호	2020년5월29일 설정계약	채권최고액—금50,000,000원 채무자 주식회사장복홀딩스 부산광역시 사하구 동매로29번길 13, 203호(하단동,크라운34) 근저당권자 장림동새마을금고 180144-0002253 부산광역시 사하구 장림로184번길 34(장림동) 공동담보목록—채2020-392호
2	1번근저당권설정등 기말소	2021년10월8일 제61183호	2021년10월8일 일부포기	
3	근저당권설정	2021년10월8일 제61186호	2021년10월8일 설정계약	채권최고액 금114,400,000원 채무자 주식회사장복홀딩스 부산광역시 사하구 동매로29번길



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				13,203호(하단동,크라운34) 근저당권자 장림동새마을금고 180144-0002253 부산광역시 사하구 장림로184번길 34(장림동)
4	주택임차권	2023년10월16일 제46645호	2023년10월13일 부산지방법원서 부지원의 임차권등기명령 (2023카임10034 6)	임차보증금 금140,000,000원 범 위 부동산 전부 임대차계약일자 2021년9월16일 주민등록일자 2021년10월12일 점유개시일자 2021년10월9일 확정일자 2021년9월17일 임차권자 안강현 890917-***** 부산광역시 사하구 동매로29번길 13, 701호 (하단동,크라운34)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년10월16일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 서부지원 등기과 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 6월 17일

법원행정처 등기정보중앙관리소

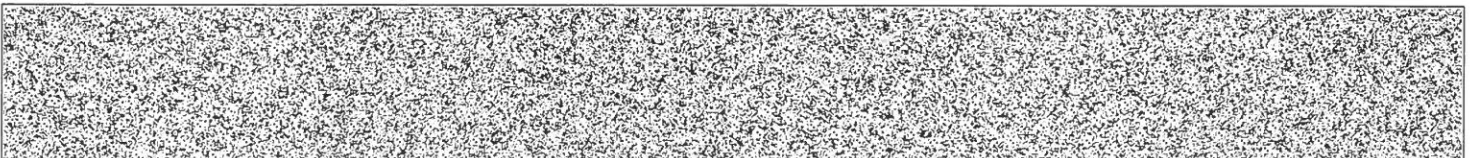
전산운영 책임관



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

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



# 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 1849-2020-002424

[집합건물] 부산광역시 사하구 하단동 604-34 제7층 제701호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사미원건업 (소유자)	180111-1150117	단독소유	부산광역시 사하구 동매로23번길 14, 601호(하단동, 크라운9)	5

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	강제경매개시결정	2024년6월11일 제25506호	채권자 주택도시보증공사	주식회사미원건업

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2021년10월8일 제61186호	채권최고액 금114,400,000원 근저당권자 장림동새마을금고	주식회사미원건업
4	임차권설정	2023년10월16일 제46645호	임차보증금 금140,000,000원 임차권자 안강현	주식회사미원건업

## [ 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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1>

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

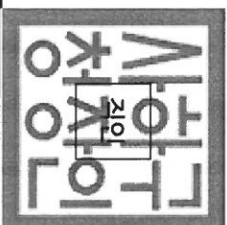
건물ID	2120201370000036		고유번호	2638010300-3-06040034		명칭	호수기구수/세대수	
							23호/07기구/9세대	
대지위치	부산광역시 사하구 하단동			지번	604-34	도로명주소	부산광역시 사하구 동매로29번길 13 (하단동)	
※대지면적	445.6 m <sup>2</sup>	연면적	2,417.6 m <sup>2</sup>	※지역	준주거지역	※지구	※구역	
건축면적	244.72 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	2,215.38 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설, 공동주택	층수
※건폐율	54.9192 %	※용적률	497.1678 %	높이	46.42 m	지붕	철근콘크리트	지하: 1층, 지상: 13층
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	※건축선 후퇴거리	m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(지하겨수조 및 기계실))	202.22	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	173.04
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(계단실))	23.58	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	214.14
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	173.04	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	214.14
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	173.04	주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	214.14

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 6월 17일

사하구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 종결표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 809/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	부산광역시 사하구 하단동		명칭	호수가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	부산광역시 사하구 동매로29번길 13(하단동)	23호(0가구)9세대
604-34	도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	주식회사미원건설	180111-1*****					1 대		허가일 2016.11.2.	
설계자	박원갑 (주)더케이종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무소 -22713	건축식	26 대 89.32 m <sup>2</sup>	6 대 74 m <sup>2</sup>	대	* 하수처리시설 * 급수설비(저수조) * 하수정화장(정수조) * 구분 수량 및 총용량		착공일 2018.2.12.	
공사감리자	순근호 종합건축사사무소 동	부산광역시-건축사사무소 -1555	기계식			대	형식	지상	사용승인일 2020.3.26.	
공사시공자 (원장관리인)	김중희 베스트종합건설(주)	부산광역시-건축공사업 -02-1050	전기차				용량	지하		

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초	미해당	
				구조설계해석법: [ ] 동적해석법	
				G/L	
				구조설계해석법: [ ] 동적해석법	
					종류
					점검유효기간
변동사항					
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2020.3.26.	건축과-14098(2020.03.26.)호 건축물 사용승인(신축) ) 알림에 따라 작성(2016-신축허가-128) -이하(여백)			그 밖의 기재사항	

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

### 침함건축물대장(표제부, 등) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201370000036	고유번호	2638010300-3-06040034	명칭	호수/가구수/세대수 23호/0가구/9세대
대지위치	부산광역시 사하구 하단동		지번	604-34	도로명주소 부산광역시 사하구 동매로29번길 13 (하단동)

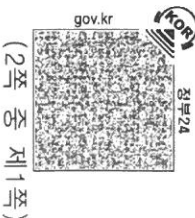
건축물현황						건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	214.14							
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	214.14							
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	214.14							
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	214.14							
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	173.7							
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(물탱크실, ev실, 옥탑개단실))	0							
		- 이하여백 -									

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]





### 집합건축물대장(전유부, 갑)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법칙 제5호(부칙)) <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID 2220201370000213 고유번호 2638010300-3-06040034 명칭 호명칭 701

대지위치 부산광역시 사하구 하단동 지번 604-34 도로명주소 부산광역시 사하구 동매로29번길 13 (하단동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황	
					성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소
주	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	55.66	주식회사미원건업 180111-1*****	부산광역시 사하구 동매로29번길 14, 601호(하단동, 코라운9)
공용부분						
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -	
주	5~11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(코아))	8.665		
주	5~11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(벽체공유))	3.8		
주	5~11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(주차장))	3.4405		
주	5~11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(기계실 및 전기실))	2.7406		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 06월 17일

사하구청장



담당자 : 민원여권과  
전화 : 051-220-4821

※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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

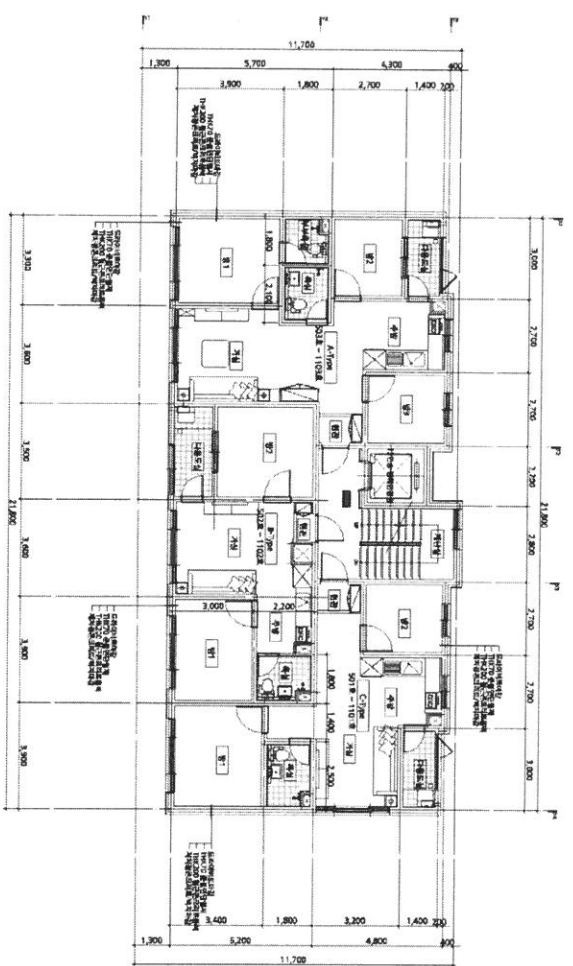




# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120201370000036	교유번호	2638010300-3-06040034	명칭	호수기구수세대수 23호/0기구/9세대	
대지위치	부산광역시 서하구 하단동		지번	604-34	도로명주소	부산광역시 서하구 동매로29번길 13(하단동)



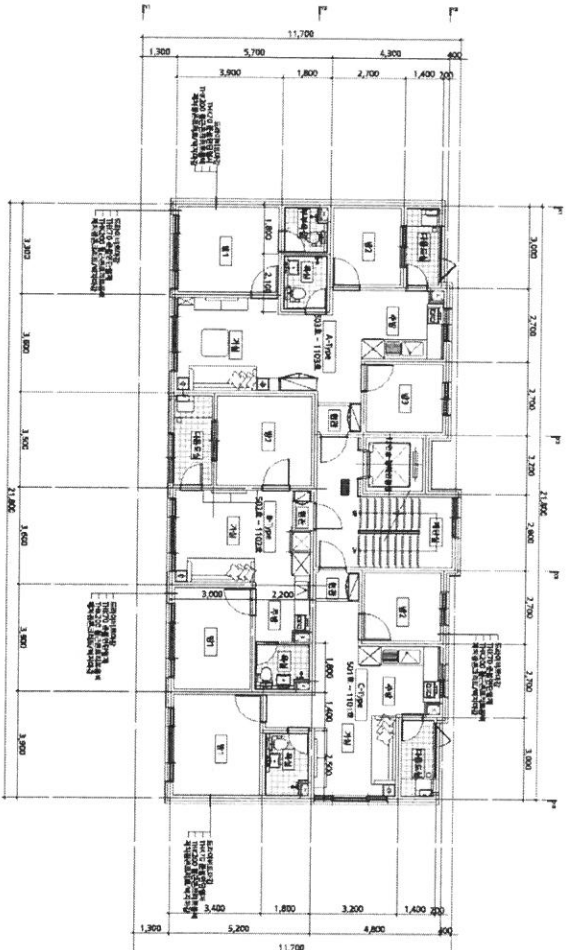
지상층-1층면도  
SCALE 1/200

도면의 종류	축척	도면 작성자
평면도(7층)	1 : 200	(주)더케이 종합건축사사무소 (서명 또는 인)

# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220201370000213	고유번호	2638010300-3-06040034	명칭	호명칭
대지위치	부산광역시 사하구 하단동	지번	604-34	도로명주소	부산광역시 사하구 동매로29번길 13(하단동)
					701



도면의 종류	평면도	축척	1 : 300	도면 작성자	(주)더케이종합건축사사무소 박원갑 (시명 또는 익)
--------	-----	----	---------	--------	------------------------------

※ 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 장으로 작성할 수 있습니다.