

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 유나종합건설
소유물건(2024타경109051)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: 원상24-08-01-16



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.

원상감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김영일

김

영



감정평가액	일억팔천팔백만원정 (₩188,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 유나종합건설 (2024타경109051)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.02	2024.09.02	2024.09.06

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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	188,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩188,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 서구 서대신동2가 소재 부산지하철 1호선 "서대신역" 남서측 인근에 위치하는 "유나베네스" 제3층 제302호(전유면적: 65.49㎡)로서 부산지방법원 서부지원의 부동산 강제경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

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

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 09월 02일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 09월 02일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 09월 02일자이며, 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) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	부산광역시 서구 서대신동2가 476-107번지					
건물명 층, 호수	유나베네스 제3층 제302호					
기호	층, 호수	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	토지지분 (m²)	전용률
1	제3층 제302호	65.49	12.355	77.845	39	약 84.1%
용도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일자		2013년	05월	24일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

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)

감정평가업자는 『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 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	서대신동 3가 699-*	석흥빌리지	3/30*	39.15	28.92	109,800 (@2,805)	등기사항 전부 증명서	2022.11.15
								2014.08.12

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

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

【월별 부산광역시 연립다세대 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.5	102.6	102.6	102.8	102.8	102.8	102.7	102.6	102.4	102.0	101.6	100.8
2023년	100.3	100.0	99.7	99.4	99.1	98.9	98.6	98.5	98.4	98.2	98.0	97.7
2024년	97.6	97.5	97.4	97.3	97.1	97.0	96.9	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	96.9 (2024.07)	102.0 (2022.10)	$96.9 / 102.0 = 0.95000$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.03	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.10	본건은 사례 대비 승강기 여부 등에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.
	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		-	1.076	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
1	109,800,000 (@2,805,000)	1.00	0.95000	1.076	65.49 39.15	187,750,646	188,000,000 (@2,871,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1 (본건)	서대신동 2가 476-107	유나베네스	3/302	65.49	39	경매	187,000 (@2,855)	2023.08.23
								2013.05.24
#2	서대신동 2가 476-107	유나베네스	2/20*	65.49	39	경매	188,000 (@2,871)	2023.09.21
								2013.05.24
#3	서대신동 2가 476-107	유나베네스	3/30*	65.49	39	경매	187,000 (@2,855)	2023.04.18
								2013.05.24

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	공동주택 (다세대 주택)	유사물건의 경우 @2,700,000/㎡ ~ @3,000,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 공동주택(다세대주택)은 위치별, 층별, 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제3층 제302호	65.49	188,000,000	@2,871,000	-
합 계			₩188,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

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

구분건물 감정평가명세표

연번	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	부산광역시 서구 서대신동2가	476-107	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
	유나베네스 [도로명주소] 부산광역시 서구 대티로 111			1층 2~5층	18 각층 151.19			
	동소	476-107	대	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	312 65.49	65.49	188,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 77.845㎡
				(1)소유권대지권	46,875 312x----- 375,000	39		
	합 계			이 하	여 백		배분내역 토 지 : 94,000,000 건 물 : 94,000,000 ₩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 부산광역시 서구 서대신동2가 소재 부산지하철 1호선 "서대신역" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 중소규모 공동주택, 단독주택, 아파트단지, 소규모 점포 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 부산지하철 1호선 서대신역이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상5층 건내 제3층 제302호로서,
외벽 : 스톤코트 및 하부 치장석 붙임 등 마감,
창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 공동현관기 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 평탄하게 조성한 부정형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 12미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-07-12), <추가기재>건축사육제한구역임.

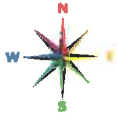
(9) 공부와의 차이

없음.

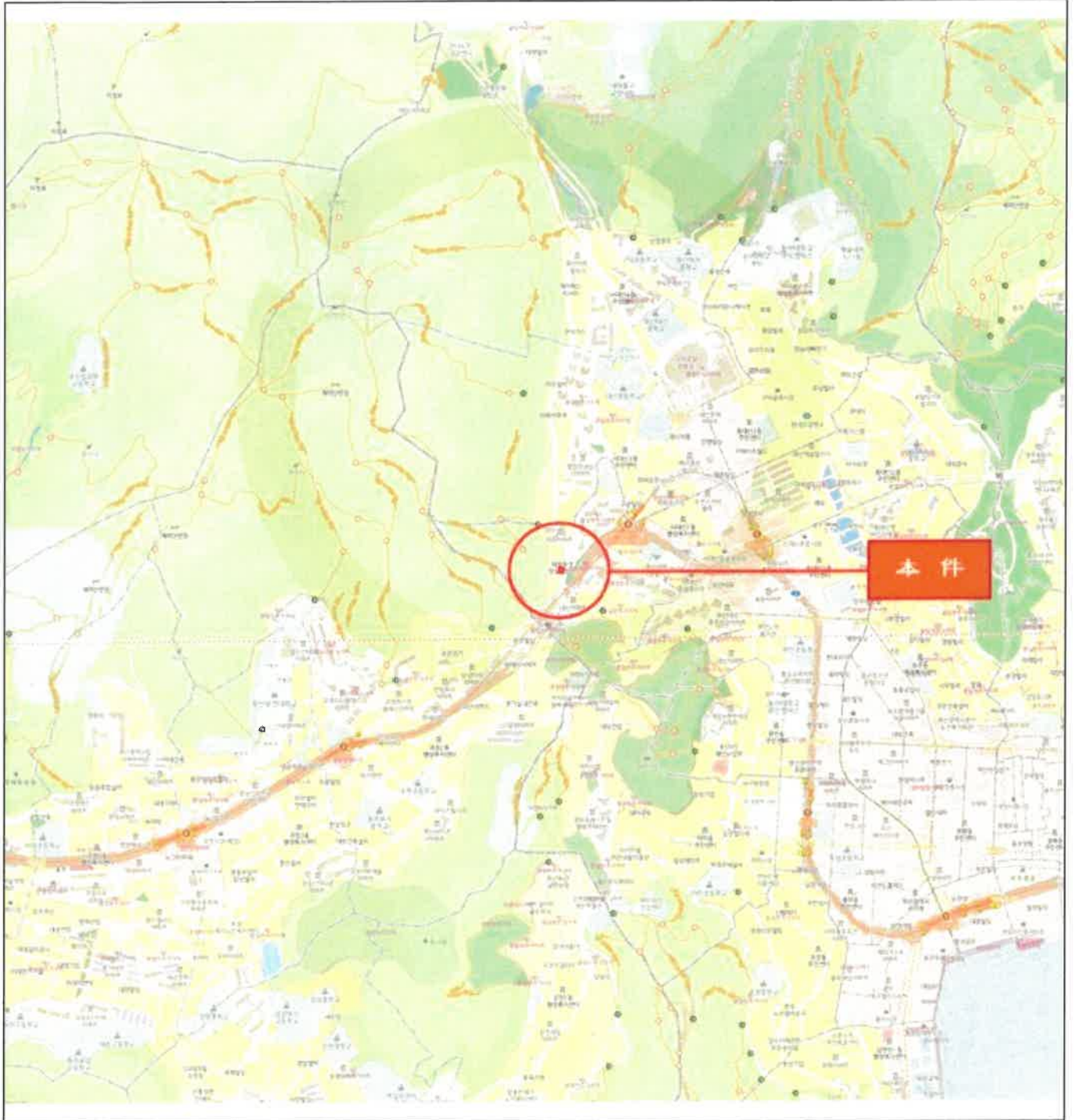
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

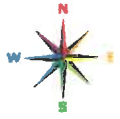
광역위치도



소재지	부산광역시 서구 서대신동2가 일대
-----	--------------------



상세위치도



소재지	부산광역시 서구 서대신동2가 476-107번지 유나베네스 제3층 제302호
-----	---

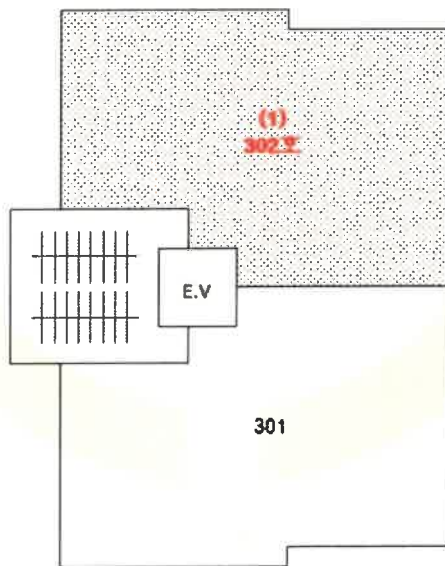


호 별 배 치 도

건물이용상태 (None Scale)



[유나베네스 제3층 호별배치도]



사 진 용 지



본건 전경(1)



본건 전경(2)

사 진 용 지



1층 공동 출입문 전경



각층 공동 엘리베이터 전경

사 진 용 지



각층 공동 비상계단 전경



본건 출입문 전경

회 보 서

우)47511 부산광역시 연제구 거제동 1496-2번지 201호
E-Mail : yi17112@kapaland.co.kr

TEL. 051-501-7112
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상24-08-01-16

시행일자 : 2024-09-06

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선결			지		
접수	일자		시		
	시간		결		
처리과	번호		재		
			공		
담당자			람		

1. 저희 원상감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.29자 귀 제 『2024타경109051』호로 의뢰하신 『주식회사 유나종합건설 소유물건(2024타경109051)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



원상감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 원상24-08-01-16

수신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.29 자 귀 제 『 2024타경109051 』 호로

의뢰하신 『 주식회사 유나종합건설 소유물건(2024타경109051) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	107,200
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기타 실비	6,000
비	소계	124,200
특별용역비	-	
공급가액	414,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,400	
합계	455,400	
기납부착수금	-	
정산청구액	455,400	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

BNK부산은행 법조타운 : 101-2072-1976-03(예금주:원상감정평가사사무소 김영일)

원상감정평가사사무소

대표 김영일



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1851-2013-001310



[집합건물] 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제3층 제302호

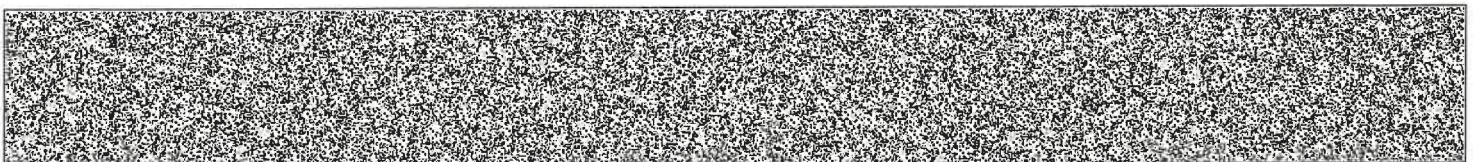
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년5월29일	부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 [도로명주소] 부산광역시 서구 대티로 111	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 공동주택(다세대주택) 1층 18㎡ 2층 151.19㎡ 3층 151.19㎡ 4층 151.19㎡ 5층 151.19㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107	대	384㎡	2013년5월29일
2	1. 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 2. 부산광역시 서구 서대신동2가 476-128	대	312㎡ 72㎡	2013년6월24일 1토지 분필 2013년6월24일
3				2013년7월29일 2토지 대지권 표시등기 전부말소 2013년7월31일 대위자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124(역삼동) 대위원인 부동산등기법 제43조 제2항으로 인함

[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 185202180012040910101300410SE0013710RVE11006991112

발급확인번호 AANI-LUIK-3109

발행일 2024/09/04

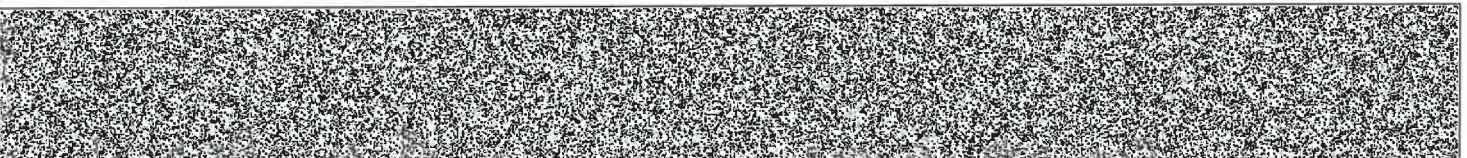
[집합건물] 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제3층 제302호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2013년5월29일	제3층 제302호	철근콘크리트구조 65.49㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	375000분의 46875	2013년5월24일 대지권 2013년5월29일	
2			별도등기 있음 1토지(을구 5번 근저당권 설정 등기) 2013년5월29일	
3			2번 별도등기 말소 2013년6월20일	
4	2 소유권대지권	375000분의 46875	2013년5월24일 대지권 2013년6월24일	
5			2013년7월29일 2토지 규약설정 2013년7월31일	

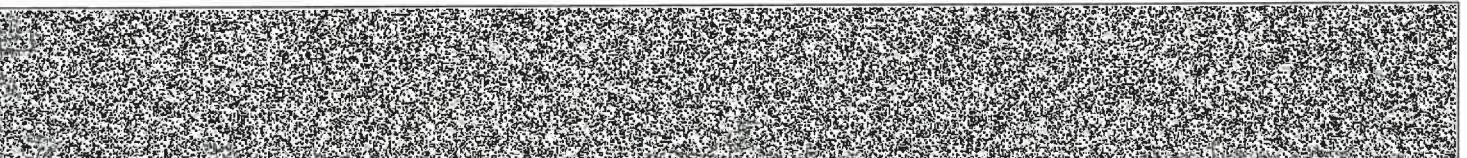
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2013년5월29일 제16682호		소유자 주식회사유나종합건설 180111-0452358 부산광역시 부산진구 양정동 150-3 시청역롯데골드로즈 1711호
2	소유권이전	2013년6월20일 제19574호	2013년6월20일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 테헤란로 124(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2013-79호
3	소유권이전	2013년10월4일	2013년10월4일	소유자 주식회사유나종합건설 180111-0452358



[집합건물] 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제30937호	신탁재산의귀속	부산광역시 부산진구 복지로21번길 1, 2층(개금동,유나미즈에스)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2016년3월30일 제8495호	2016년3월28일 매매	소유자 홍성대 710923-***** 부산광역시 기장군 정관읍 가동2길 10-6 거래가액 금150,000,000원
5	소유권이전	2018년4월2일 제8282호	2018년4월2일 매매	소유자 주식회사유나종합건설 180111-0452358 부산광역시 부산진구 거제대로22번길 4, 301호(양정동,더유나) 거래가액 금170,000,000원
6	가압류	2023년5월12일 제58880호	2023년5월12일 부산지방법원의 가압류 결정(2023카단5 1779)	청구금액 금130,000,000 원 채권자 백승민 860109-***** 부산 서구 대영로 24, 103동 305호 (서대신동2가, 보람아파트) 한재희 821214-***** 부산 서구 대영로 24, 103동 305호 (서대신동2가, 보람아파트)
7	가압류	2023년7월24일 제91126호	2023년7월24일 부산지방법원의 가압류 결정(2023카단5 2895)	청구금액 금56,100,000 원 채권자 주식회사 아신렌탈 180111-1143534 양산시 상북면 석계산단6길 76 (석계리)
8	강제경매개시결정(6번가압류의 본압류로의 이행)	2023년8월10일 제98873호	2023년8월10일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결정(2023타경106 871)	채권자 백승민 860109-***** 부산광역시 서구 대터로 111, 202호 (서대신동2가,유나베네스) 한재희 821214-***** 부산광역시 서구 대영로 24, 103동 305호 (서대신동2가,보람아파트)
9	압류	2023년11월7일 제134685호	2023년11월6일 압류(징세과-티 56062)	권리자 국 처분청 부산진세무서장
10	8번 강제경매개시결	2024년4월15일	2024년3월28일	

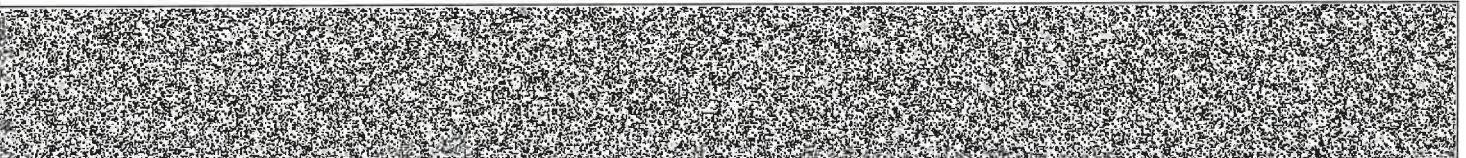


[집합건물] 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	정등기말소	제55093호	부동산강제경매 기각	
11	강제경매개시결정	2024년8월27일 제119570호	2024년8월27일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결 정(2024타경109 051)	채권자 최현지 951109-***** 부산광역시 서구 대티로 111, 302호(서대신동2가, 유나베네스)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2014년7월10일 제20677호	2014년7월10일 설정계약	채권최고액 금84,000,000원 채무자 주식회사티누리건설 부산광역시 부산진구 북지로21번길 20(개금동) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로 55(을지로2가) (양정동지점) 공동담보 권물 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제2층 제202호 권물 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제3층 제301호 권물 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제4층 제401호
2	1번근저당권설정등 기말소	2015년3월31일 제12122호	2015년3월31일 해지	
3	근저당권설정	2017년2월2일 제2752호	2017년2월2일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 흥영수 부산광역시 사상구 양지로 3, 3동 206호 (주래동, 대성아파트) 근저당권자 주식회사대구은행 170111-0000141 대구광역시 북구 옥산로 111(칠성동2가) (시상공단영업부)
4	3번근저당권설정등 기말소	2018년4월3일 제8459호	2018년4월2일 해지	



[집합건물] 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제3층 제302호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	근저당권설정	2018년7월18일 제18798호	2018년7월18일 설정계약	채권최고액 금108,000,000원 채무자 주식회사유나종합건설 부산광역시 부산진구 거제대로22번길 4, 301호(양정동,더유니) 근저당권자 강남새마을금고 181244-0002672 울산광역시 남구 신정로 167 (신정동)
6	5번근저당권설정등기말소	2022년1월19일 제7301호	2022년1월19일 해지	
7	주택임차권	2024년5월23일 제72070호	2024년5월21일 부산지방법원서부지원의 임차권등기명령 (2024카임100233)	임차보증금 금130,000,000원 범 위 부동산의 전부 임대차계약일자 2021년12월16일 주민등록일자 2022년1월12일 점유개시일자 2022년1월12일 확정일자 2021년12월16일 임차권자 최현지 951109-***** 부산광역시 서구 대티로 111, 302호 (서대신동2가, 유나베네스)
7-1				7번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년5월23일 부기

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

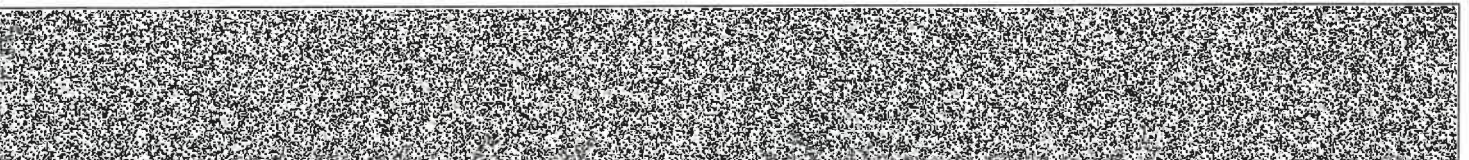
전산운영책임관



* 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(<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 185202180012040910101300410SE0013710RVE51006991112

발급확인번호 AANI-LUIK-3109

발행일 2024/09/04

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 1851-2013-001310

[집합건물] 부산광역시 서구 서대신동2가 476-107 유나베네스 제3층 제302호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사유나종합건설 (소유자)	180111-0452358	단독소유	부산광역시 부산진구 거제대로22번길 4, 301호(양정동, 더유나)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2023년5월12일 제58880호	청구금액 금130,000,000 원 채권자 백승민의 1명	주식회사유나종합건설
7	가압류	2023년7월24일 제91126호	청구금액 금56,100,000 원 채권자 주식회사 아신렌탈	주식회사유나종합건설
9	압류	2023년11월7일 제134685호	권리자 국	주식회사유나종합건설
11	강제경매개시결정	2024년8월27일 제119570호	채권자 최현지	주식회사유나종합건설

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임차권설정	2024년5월23일 제72070호	임차보증금 금130,000,000원 임차권자 최현지	주식회사유나종합건설

[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.



문서확인번호 : 1725-4373-8744-9616



집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220131290000340	고유번호	2614010500-3-04760107	명칭	유나베네스	호명칭	302
대지위치	부산광역시 서구 서대신동2가		지번	476-107	도로명주소 부산광역시 서구 대티로 111 (서대신동2가)		

전 유 부 분		소 유 자 현 황						
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	65.49	주식회사유나종합건설 180111-0*****	부산광역시 부산진구 거제대로22번길 4, 301호(양정동,더유나)	1/1	2018.4.2. 소유권이전
		- 이하여백 -						
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	12.355				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2024년 09월 04일

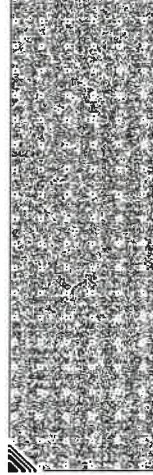
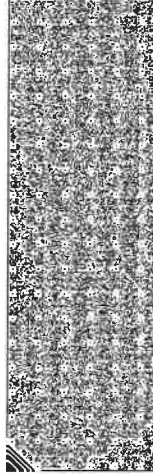
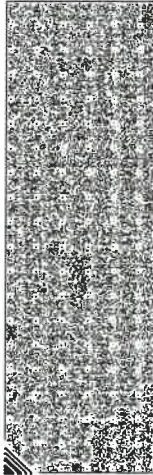
담당자 : 토지정보과

전화 : 051-240-4767

서구청장

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



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120131290000032	고유번호	2614010500-3-04760107		명칭	호수가구수세대수	유나베네스	0호/0가구/8세대
대지위치	부산광역시 서구 서대신동2가							
※대지면적	312㎡	연면적	622.76㎡	지번	476-107	도로명주소	부산광역시 서구 대티로 111 (서대신동2가)	
건축면적	186.23㎡	용적률 산정용 연면적	622.76㎡	※지역	제2종일반주거지역	※지구	※구역	
※건폐율	59.69%	※용적률	199.6%	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(다세대주택)	총수
※조경면적	㎡	※공개공지/공간면적	㎡	높이	14.2m	지붕	평스라브	부속건축물
				※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리		
								m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	18	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	151.19
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	151.19			-이하여백-		
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	151.19					
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	151.19					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



서구청장

발급일: 2024년 9월 4일

담당자:
 전 화:

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치	부산광역시 서구 서대신동2가		명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	476-107	도로명주소	유나베네스
			도로명주소 관련 주소	부산광역시 서구 대티로 111(서대신동2가)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기		
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	1 대		비상용	
건축주	(주)유나종합건설대표홍성진	180111-0*****										
설계자	전산근 건축사사무소이담	부산광역시-건축사사무소-2038	자주식	8 대 94㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	허기일 2011.7.26.
공사감리자	전산근 건축사사무소이담	부산광역시-건축사사무소-14802	기계약	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	착공일 2011.8.31.
공사시공자(원장관리인)	홍성진(주)유나종합건설	부산광역시-건축공사업-02-0862	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	사용승인일 2013.5.24.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황	
인증명	유효기간	성능	현황
			건축물 관리 현황
			관리계획 수립 여부
			건축물 관리점검 현황
			종류
			점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2013.5.24.	건축과-3322(2013.5.24)호에의거 건축물사용승인되어 신		
	규각성(2011-신축허가-34)		
2013.6.25.	2013.06.25. 토지관리과-1942 토지분할로 대지면적 3	2019.5.28.	166.07%를 199.6%로 표시변경
	75㎡를 312㎡, 건폐율 49.66%를 59.69%, 용적율		국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건
			축물대장 내진설계 여부 기재
			- 이하어백 -

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

