

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:

창원지방법원 마산지원  
사법보좌관 이승환

건명:

주식회사 골든브릿지 소유물건  
(2025타경20610)

평가서번호:

중앙 172025-0526-004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 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	사역팔천만원정 (₩480,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복	감정평가목적	경매			
제출처	경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 골든브릿지 (2025타경20610)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.06.09	2025.06.04 ~2025.06.09	2025.06.10		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	480,000,000
			이	하 여	백	
	합계				₩480,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

권형준





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 소재 '시립마산요양병원' 남동측 인근에 위치하는 '힐링파크' 제1층 제103-4호로서, 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 6월 9일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 6월 4일 ~ 2025년 6월 9일에 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 근린생활시설로서 「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. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였음.

다. 본건은 현장조사시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조와 현황을 확인하지 못하였는바, 귀 제시목록에 따라 외부관찰과 인근 유사물건의 통상적인 내부 상태를 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

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 우산동 92 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동로 32		
건물명	힐링파크		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	-3층/10층
주용도	제1,2종근린생활시설, 위락시설, 업무시설	단지규모	76개호
사용승인일	2017.09.05	대지면적(㎡)	924.3
연면적(㎡)	7,001.783	비고	-

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	제1층 제103-4호	소매점	48.6	40.781	89.381	12.238	54.37
합계	-	-	48.6	40.781	89.381	12.238	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 소재 '시립마산요양병원' 남동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 소재하며, 제반 주위환경은 보통임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 장방형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 남동측으로 왕복 6차선의 도로가 인접하고, 남서측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국민임대주택단지예정지구<국민임대주택 건설등에관한특별조치법>
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물 내 제1층 제103-4호로서, (사용승인일 : 2017년 09월 05일 외벽 : 외장석재붙임 등 내벽 : 모르타르위 페인트마감 등 바닥 : 타일붙임 등 창호 : 새시창호 마감 등임.
	이용상황	근린생활시설(소매점)임. (후첨 “건물개황도” 참조)
	냉난방설비	천정 부착형 냉난방기 설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	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	현동 377 현동주상가 제*층 제***호	62.93	23.4367	600,000,000	9,534,000	2022.09.23
							2015.11.04
#2	매매	현동 711 청솔 프라임빌딩 제*층 제***호	74.825	41.2537	730,000,000	9,756,000	2022.05.02
							2016.10.12
#3	매매	우산동 92 힐링파크 제*층 제***호 외	121.79	30.668	970,000,000	7,965,000	2021.11.03
							2017.09.05

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	법원 경매	우산동 92 힐링파크 제*층 제***호	48.15	477,000,000	9,907,000	2024.07.26
						2017.09.05
(2)	법원 경매	우산동 92 힐링파크 제*층 제***호	73.64	753,000,000	10,225,000	2024.07.26
						2017.09.05
(3)	담보	우산동 92 힐링파크 제*층 제***호	44.474	450,000,000	10,118,000	2024.07.22
						2017.09.05

# 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.

구분	가격수준	비고
인근 유사 상가 시세	전유면적 기준 단가: 9,000,000 ~ 10,000,000원/㎡	-

### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 창원시 마산합포구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	8,301,118,320	4,298,628,000	51.8	110	15	13.6

## 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 (2022.09.23 ~ 2025.06.09)	-3.152% (0.96848)	$(1+0.0039 \times 8 \div 92) \times (1-0.0012) \times (1-0.0033) \times (1-0.0018) \times (1-0.0018) \times (1-0.0023) \times (1-0.0028) \times (1-0.0022) \times (1-0.0034) \times (1-0.0048) \times (1-0.0049) \times (1-0.0049 \times 70 \div 90) \doteq 0.96848$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

#### ■ 기호(1)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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	1.07	본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.
	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		1.070	-

## 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	9,534,000	1.00	0.96848	1.070	9,879,832	48.6	480,159,835	480,000,000
합계		-	-	-	-	-	480,159,835	480,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제1층 제103-4호	48.6	480,000,000	9,877,000
합 계			480,000,000	-

#### 2. 결정의견

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

# 토지평가요항표

- |              |                      |               |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황              | 3. 형태 및 이용상태  |
| 4. 인접 도로상태   | 5. 토지이용계획 및 제한상태     | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이   | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |               |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 소재 '시립마산요양병원' 남동측 인근에 위치함.

## 2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

인접 도로와 대체로 등고 평탄한 장방형의 토지로서 근린생활시설, 위락시설, 업무시설 건부지로 이용됨,

## 4. 인접 도로상태

본건 소재 부지 남동측으로 왕복 6차선의 도로가 인접하고, 남서측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국민임대주택단지예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>

## 6. 제시목록 외의 물건

없음.

## 7. 공부와의 차이

없음.

# 토지평가요항표

1. 위치 및 주위환경  
4. 인접 도로상태  
7. 공부와의 차이

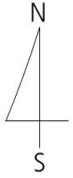
2. 교통상황  
5. 토지이용계획 및 제한상태  
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태  
6. 제시목록 외의 물건

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 제반 기타사항은 없음.

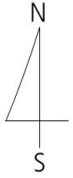
# 광역 위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92번지 힐링파크 제1층 제103-4호
-----	---

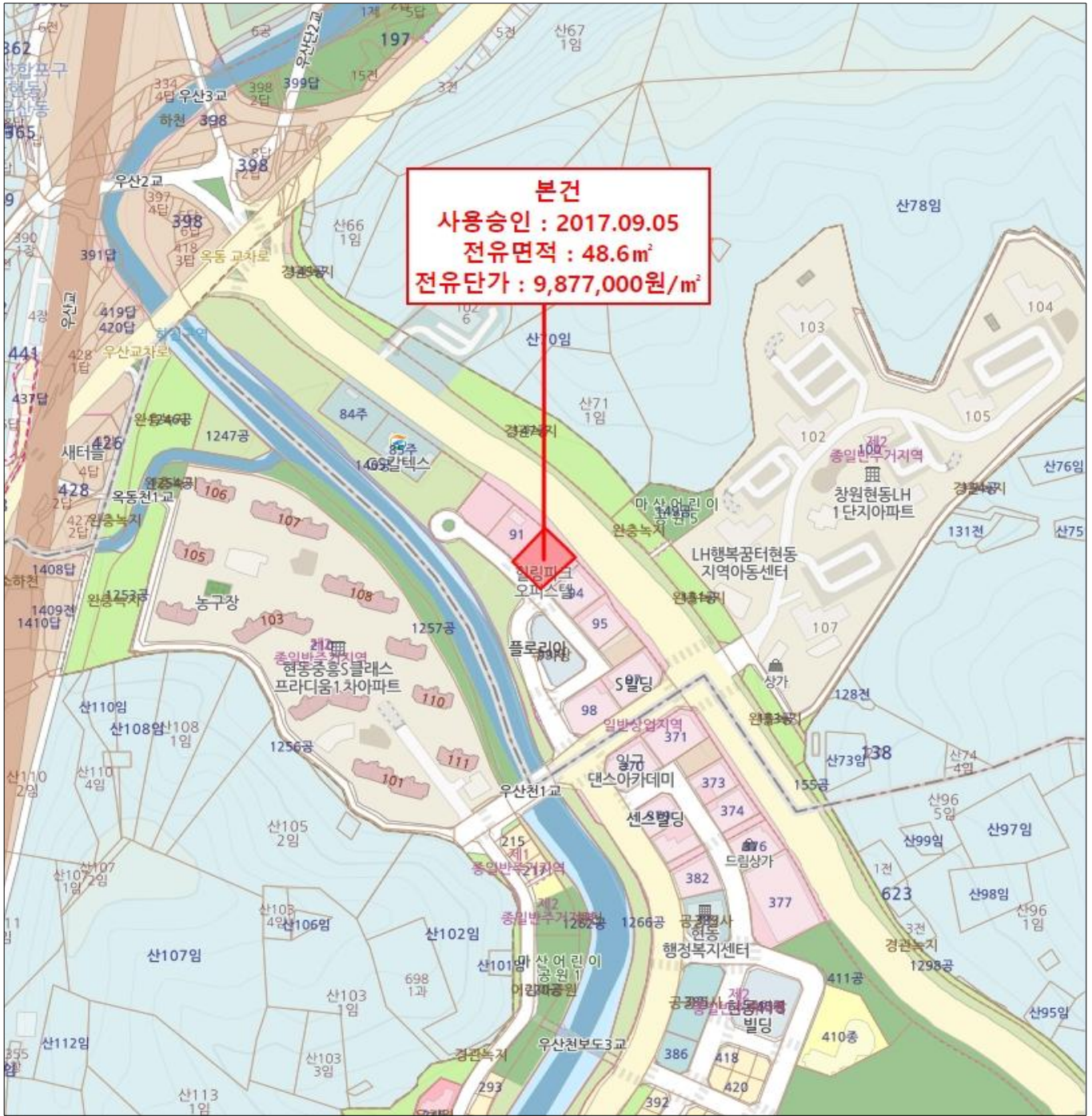


# 상세위치도



소재지 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92번지 힐링파크 제1층 제103-4호

**본건**  
사용승인 : 2017.09.05  
전유면적 : 48.6㎡  
전유단가 : 9,877,000원/㎡

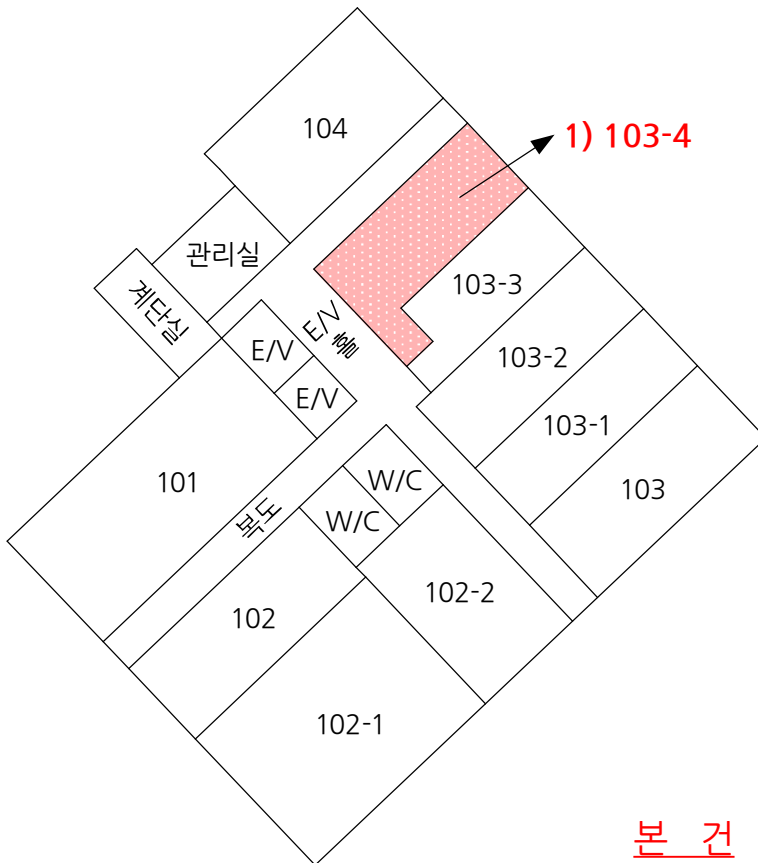


# 호 별 배 치 도



Non-Scale

소재지	경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92번지
-----	-------------------------



본 건  
힐링파크  
제1층 제103-4호

# 사진용지



본건 소재 상가 외부전경

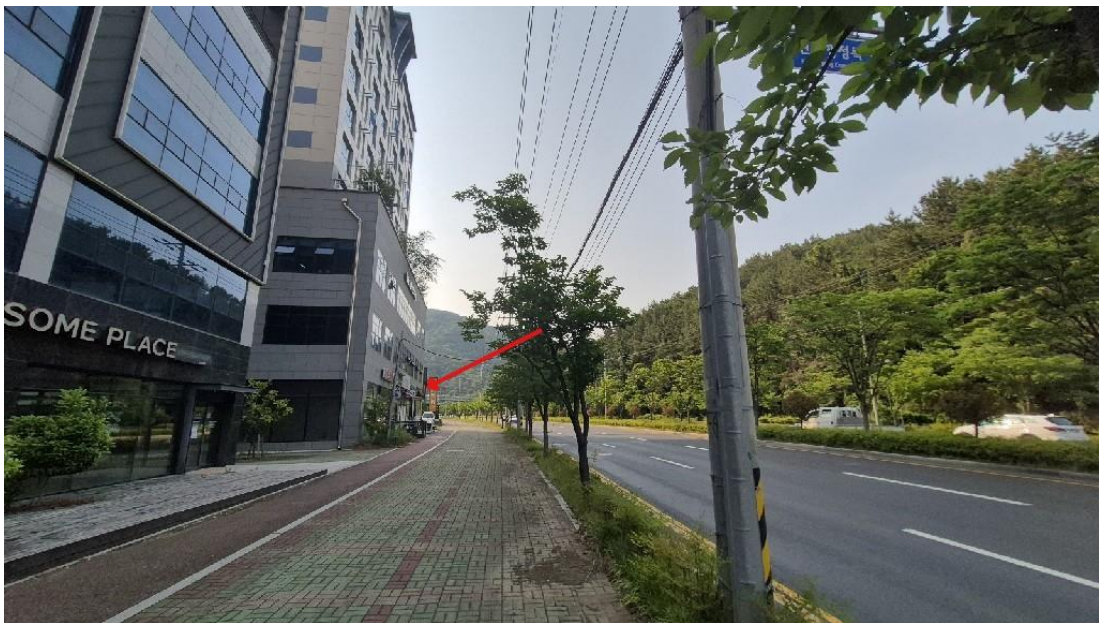


본건

# 사진용지



본건



주위환경



# (주) 중앙 감정평가법인

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

---

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.05.26일자 귀 제 『 2025타경20610 』로 의뢰하신 『 주식회사 골든브릿지 소유물건(2025타경20610) 』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 172025-0526-004 (2025.06.12)

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 172025-0526-004

수 신 : 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.26 자 귀 제 『

2025타경20610

』호로

의뢰하신 『

주식회사 골든브릿지 소유물건(2025타경20610)

』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	578,400	$(480,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ = 578,400
실		
여비교통비	212,000	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
기 타 실 비	4,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	228,000	
공 급 가 액	806,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	80,600	
합 계	886,600	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	886,600	

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 "0526004" 로 해주시면 감사하겠습니다.

경 남 중 부 지 사 장

# 수수료산정내역서

수 신: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관 신기복

평가서번호: 172025-0526-004

정산청구액: **팔십팔만육천육백원정 (₩886,600.-)**

평가배분액	1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩480,000,000		-		₩480,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	430,000,000	1만분의11	x1.0	473,000	
	5억원초과 10억원까지					
	10억원초과 50억원까지					
	50억원초과 100억원까지					
	100억원초과 500억원까지					
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
합 계					723,000	
평가수수료	1.0배	$(480,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8$ $\approx 578,400$			578,400	
	1.5배				—	
	기 타				—	
	소 계				578,400	
실비	여비교통비	마산합포구 여비			212,000	
	토지조사비				—	
	물건조사비	1동 x 10,000원			10,000	
	공부발급비	등기사항전부증명서 1부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 1부 x 1,000원			2,000	
	기 타 실비	사진 4컷 x 1,000원			4,000	
	특별용역비				—	
	소 계				228,000	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩806,000		
부가가치세	공급가액 x 0.1			80,600		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩886,600		

경 남 중 부 지 사 장



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

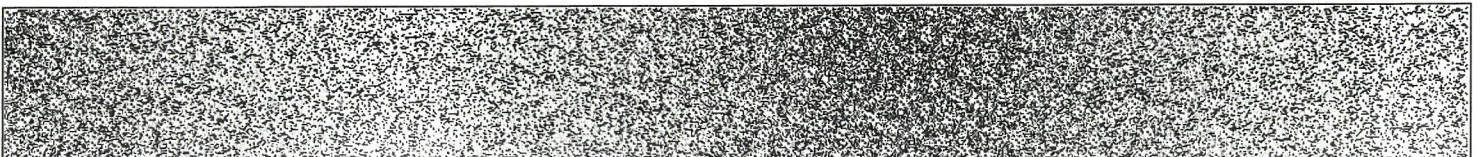
고유번호 1915-2017-004320



[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92 힐링파크 제1층 제103-4호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년9월27일	경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92 힐링파크 [도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동로 32	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상10층 제1.2층 근린생활시설 위탁시설 업무시설 지3층 661.365㎡ 지2층 803.665㎡ 지1층 803.665㎡ 1층 627.975㎡ 1층 48.88㎡ 2층 698.375㎡ 3층 335.442㎡ 3층 261.163㎡ 4층 402.659㎡ 5층 393.119㎡ 6층 393.119㎡ 7층 393.119㎡ 8층 393.119㎡ 9층 393.119㎡ 10층 392.999㎡	
( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92	대	924.3㎡	2017년9월27일 등기

[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 191202JYS0520505U010170261000004335200012016001112

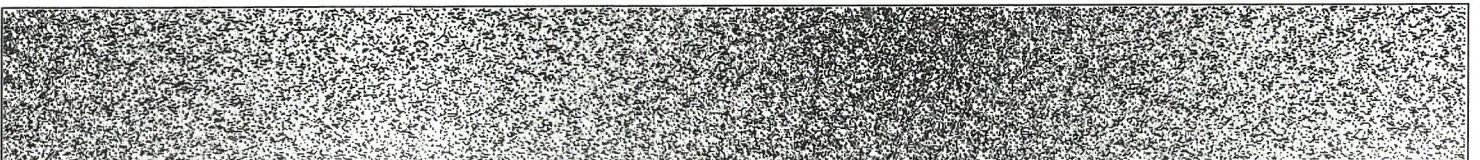
발급확인번호 AAOC-NGTK-3200

발행일 2025/05/26

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92 힐링파크 제1층 제103-4호

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년12월11일	제1층 제103-4호	철근콘크리트구조 48.6㎡	구분으로 인하여 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92 힐링파크 제1층 제103호에서 이기
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		924.300분의 12.238	2017년9월5일 대지권 2017년12월11일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 ( 전 2 )	소유권이전	2017년9월27일 제42335호	2017년9월27일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 <del>제2017-1803호</del> 구분으로 인하여 순위 제1번 등기를 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92 힐링파크 제1층 제103호에서 이기 접수 2017년12월11일 제51258호
2	소유권이전	2018년3월29일 제14202호	2018년3월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사창조개발 194211-0237984 경상남도 창원시 마산합포구 현동로 32(우산동)
	1번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3	소유권이전	2018년3월29일 제14203호	2018년2월28일 매매	소유자 주식회사골든브릿지 180111-0935312 부산광역시 동구 조방로 14, 908호(범일동, 동일타워) 거래가액 금671,673,000원

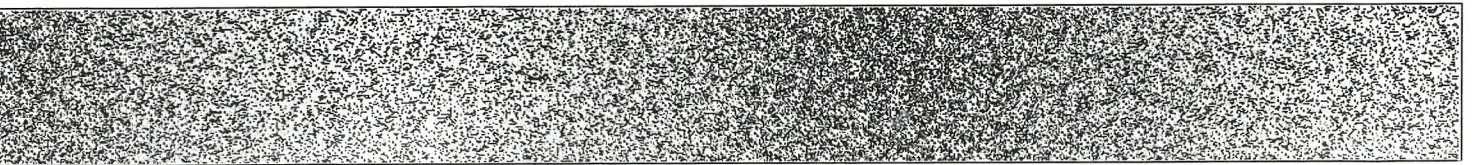


[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 02 힐링파크 제1층 제103-4호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	<del>강제경매개시결정</del>	2020년7월13일 <del>제28848호</del>	2020년7월13일 <del>창원지방법원 마산지원의 강제경매개시결 정(2020타경103 166)</del>	채권자 <del>최송식 890816-*****</del> <del>울산 동구 방어진순환도로 548- 303호(방어동, 선진 지오드림)</del>
5	4번강제경매개시결 정등기말소	2021년5월4일 제21129호	2021년4월23일 취소기각결정	
6	압류	2024년10월14일 제32420호	2024년10월14일 압류(징세과-티 60026)	권리자 국 처분청 부산진세무서장
7	임의경매개시결정	2025년5월20일 제2446270호	2025년5월20일 창원지방법원 마산지원의 임의경매개시결 정(2025타경206 10)	채권자 온천새마을금고 184244-0001712 부산 동래구 우장춘로4번길 5 (온천동, 온천새마을금고본점)

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

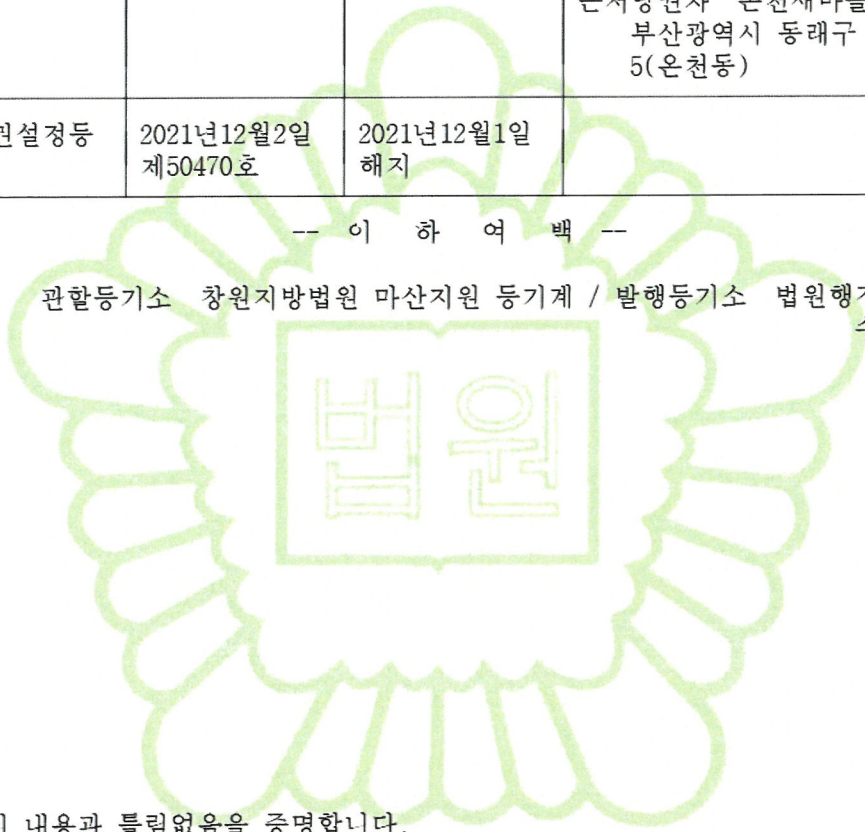
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	2018년3월29일 <del>제14204호</del>	2018년3월29일 <del>설정계약</del>	채권최고액 <del>금420,000,000원</del> 채무자 <del>주식회사폴든브릿지</del> <del>부산광역시 동구 조방로 14, 908호(범일동, 동일타워)</del> 근저당권자 <del>동래농업협동조합 184236-0000547</del> <del>부산광역시 동래구 명륜로98번길 28(수안동)</del> <del>(반송지점)</del>
2	전세권설정	2018년7월4일 제27090호	2018년7월4일 설정계약	전세금 <del>금200,000,000원</del> 범 위 <del>건물전부</del> 존속기간 <del>2018년 6월 15일부터 2023년 6월 14일까지</del> 전세권자 <del>최송식 890816-*****</del> <del>경상남도 창원시 마산합포구 현동로 32, 505호(우산동)</del>



순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2-1				<del>2번 등기는 건물만에 관한 것임</del> <del>2018년7월4일 부가</del>
2-2	<del>2번등기명의인표시 변경</del>	<del>2021년10월14일 제43941호</del>	<del>2020년2월28일 주소변경</del>	<del>최송식의 주소 울산광역시 남구 팔등로 85-101동 3103호 (신경동, 울산신경푸르지오)</del>
3	2번전세권설정등기 말소	2021년10월14일 제43942호	2021년10월13일 해지	
4	근저당권설정	2021년11월30일 제49970호	2021년11월30일 설정계약	채권최고액 금432,000,000원 채무자 백선길 경상남도 밀양시 단장면 표충로 1064-60 근저당권자 온천새마을금고 184244-0001712 부산광역시 동래구 우장춘로4번길 5(온천동)
5	1번근저당권설정등기말소	2021년12월2일 제50470호	2021년12월1일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 5월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

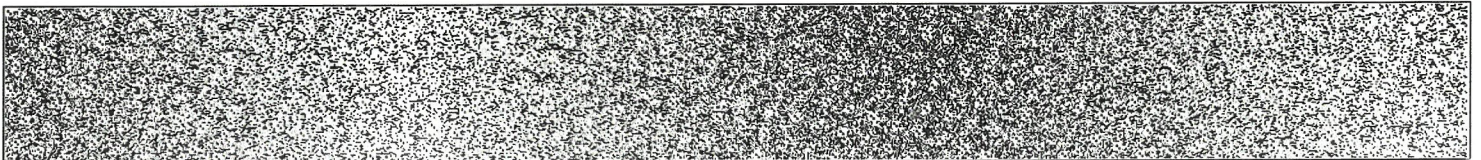
전산운영책임관



\* 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.



# 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 1015-2017-004320

[집합건물] 경상남도 창원시 마산합포구 우산동 92 힐링파크 제1층 제103-4호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사골든브릿지 (소유자)	180111-0935312	단독소유	부산광역시 동구 조방로 14, 908호(범일동, 동일타워)	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	압류	2024년10월14일 제32420호	권리자 국	주식회사골든브릿지
7	임의경매개시결정	2025년5월20일 제2446270호	채권자 온천새마을금고	주식회사골든브릿지

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2021년11월30일 제40970호	채권최고액 금432,000,000원 근저당권자 온천새마을금고	주식회사골든브릿지

## [ 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.

발급번호 : 202548125012442302

발행대수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 26

<b>토지이용계획확인서</b>				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지 경상남도 창원시 마산합포구 우산동		지번 92	지목 대	면적(m <sup>2</sup> ) 924.3
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m-50m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m-15m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국민임대주택단지 예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					<b>범례</b> <input type="checkbox"/> 국민임대주택단지예정지구 <input type="checkbox"/> 보전산지 <input type="checkbox"/> 용익용산지 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 개발제한구역 <input type="checkbox"/> 하천구역 <input type="checkbox"/> 광로3류(폭 40m-50m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m-15m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 주차장 <input type="checkbox"/> 근린광장 <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 완충녹지 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 연결녹지 <input type="checkbox"/> 하천 <input type="checkbox"/> 변경등
					축척 1/1200 수입중지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                         수 수 료 전 자 결 제 민 원                     </div>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 05/ 26 경상남도 창원시 마산합포구청장인					

## 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120173860000280		고유번호	4812513800-3-00920000		명칭	힐링파크		호수기구수/세대수	76호/0기구/0세대	
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 우산동			지번	92	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 현동로 32 (우산동)				
*대지면적	924.3 m <sup>2</sup>	연면적	7,001.783 m <sup>2</sup>	*지역	일반상업지역	*지구					
건축면적	707.435 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	4,733.088 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트구조	주용도	제12종근린생활시설				
*건폐율	76.54 %	*용적률	512.07 %	높이	37.4 m	지붕	지붕				
*조정면적	139.25 m <sup>2</sup>	*공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	*건축선 후퇴거리	(철근)콘크리트				

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )		
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	661.365	주1	1층	철근콘크리트구조	복도,관리사무실	48.88		
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	803.665	주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	698.375		
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	803.665	주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	335.442		
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(휴게음식점)	627.975	주1	3층	철근콘크리트구조	위락시설(우흥주점)	261.163		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 26일

### 창원시 마산합포구청장



담당자: 전 화:

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

대지위치: 경상남도 창원시 마산합포구 우산동  
 명칭: 힐링파크  
 호수/가구수/세대수: 76호/0가구/0세대

지번: 92  
 지번 관련 주소: 도로명주소 경상남도 창원시 마산합포구 현동로 32 (우산동)  
 도로명주소 관련 주소: 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장			승강기			인허가 시기			
건축주	(주)창조개발	194211-0*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	대	허가일	
설계자	김인수 예인건축사사무소	창원시마산회원구-건축사사무소-707	지주식	64 대	대	대	2,066.455	2 대	※ 하수처리시설	대	2015.4.8.	
공사감리자	김인수 예인건축사사무소	창원시마산회원구-건축사사무소-707	기계식	대	대	대	대	※ 급수설비(저수조)	구분	수량 및 총 용량	개	2015.7.15.
공사시공자 (현장관리인)	백승훈 (주)강민산업개발	창원시의창구-건축공사사업-01-2578	전기차	대	대	대	대	※ 소방설비(소방용량)	구분	수량 및 총 용량	개	2017.9.5.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
에너지성능지표(EPI) 점수		69.9점, 에너지소비 총량: 0KWh/m <sup>2</sup>	특수구조 건축물	적용	VII-0-201G
			기초형식 [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 지내력기초 [ <input type="checkbox"/> ] 파일기초	지하수위	건축물 관리점검 현황
				미해당	종류
				구조설계해석범: 30 (m <sup>2</sup> )	점검유효기간
				구조설계해석범: [ <input checked="" type="checkbox"/> ] 등가정적해석범 [ <input type="checkbox"/> ] 동적해석범	2025.9.4.~2027.6.25.

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2017.9.5.	신규작성(신축)				
2017.11.22.	102호를 102호/102-1호/102-2호, 103호를 103호/103-1호/103-2호/103-3호/103-4호, 201호를 201호/202호, 301호를 301호/301-1호로 권유부	2024.7.26.	변경(문화)		
			정기점검(점검기간: 2022.09.05 까지, 보고일: 2024.07.19)		
			- 이하야백 -		

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



## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220173860001904	고유번호	4812513800-3-00920000	명칭	할림파크	호명칭	103-4
대지위치	경상남도 창원시 마산합포구 우산동			지번	92	도로명주소	경상남도 창원시 마산합포구 현동로 32 (우산동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사등록번호			변동원인	변동일자
주	1층	철근콘크리트구조	소매점	48.6	180111-0-*****	주식회사글든브릿지	부산광역시 동구 조방로 14, 908호(범 일동, 동일타워)	1/1	2018.3.29.	소유권이전
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.					
주	각층	철근콘크리트구조	케단실,로비,주차장	34.337						
주	각층	철근콘크리트구조	로비,복도	2.846						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

창원시 마산합포구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 5월 26일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

