

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 임정선 외 1명
소유물건(2024타경39723)

의뢰인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택

번호 : 에이원(경남)A1L3241204001호

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.

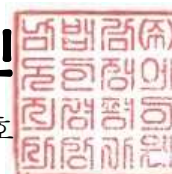
(주)에이원감정평가법인

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 | ₩619,000,000.- | | | | |
| 의뢰인 | 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 | 감정평가 목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 창원지방법원 진주지원 | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 임정선 외 1명 | 감정평가조건 | - | | |
| 목록표시근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타참고사항 | - | 2024. 12. 06 | 2024. 12. 06 | 2024. 12. 11 | |

감정평가내용

| 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|------------|-------------|------|-------------|-------|--------------|
| 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액(원) |
| 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 619,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 합계 | | | | | ₩619,000,000 |

심사
확인

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 40-2번지에 소재하는 부동산(구분건물) 트레젠월가 제2층 제상가202호에 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.

5. 기 타

- 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도 등에 근거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 총무공동 40-2 위치상 | | | |
| 건물명, 동호수 | | 트레젠월가 제2층 제상가202호 | | | |
| 용도 | | 근린생활시설 | | 사용승인일 | 2016.09.30 |
| 구분 | | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 전유+공용면적(㎡) | 대지권면적 (㎡) |
| 기호 | 동/층/호수 | | | | |
| 1 | 제2층 제상가202호 | 144.19 | 106.92 | 251.11 | 332.46 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 (진주시) | 건물명 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액(원) (단가:원/㎡) | 거래시점 |
|----|---------------|-------|--------|-------------|----------------------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| 1 | 총무공동 38-3 | 우람빌딩 | 40*호 | 115 | 436,672,788 (3,797,154) | 2022.11.10 |
| | | | | | | 2017.05.15 |
| 2 | 총무공동 287-1 | 베네비앙 | 30*호 | 108.18 | 450,000,000 (4,159,733) | 2021.12.21 |
| | | | | | | 2016.10.27 |
| 3 | 총무공동 40-2 | 트레젬벨가 | 상가10*호 | 63.58 | 520,000,000 (8,178,672) | 2023.03.17 |
| | | | | | | 2016.09.30 |
| 4 | 총무공동 289-1 | 다인프라자 | 30*호 | 128.74 | 590,000,000 (4,582,880) | 2023.11.08 |
| | | | | | | 2017.02.28 |

(2) 비교사례의 선정

평가대상과 인근지역의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 < 거래사례 기호 4 > 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(23.11.08~24.12.06) | 2023년 04분기 : -0.08 2024년 01분기 : -0.14 2024년 02분기 : 0.05 2024년 03분기 : 0.09 2024년 04분기 : 0.09 (2024년 03분기 자료) $(1-0.0008*54/92)*(1-0.0014)*(1+0.0005)*(1+0.0009)*(1+0.0009*67/92) \approx 1.00018$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

■ 기호 [1]

| 구 분 | 조 건 | 비교치 | 항 목 |
|-----------|--------------------------------------|-------|--|
| 외부 요인 | 가로의 폭 및 구조 등의 상태 | 0.90 | 평가대상은 거래사례 대비 도심과의 거리 및 업무시설과의 접근성, 고객유동성과의 적합성 등에서 전반적으로 열세함. |
| | 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 | 0.99 | 평가대상은 거래사례 대비 건물경과연수 등에서 다소 열세함. |
| | 건물전체의 공실률 및 임대료수준 및 임대비율 | | |
| | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 | | |
| | 건물의 층수, 세대수 등의 규모 | | |
| | 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도 | | |
| 개별적 요인 | 방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용 | 1.05 | 평가대상은 거래사례대비 층별 효용 등에서 우세함. |
| | 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 | | 0.936 | |

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 | #4 | 4,582,880 | 1.00 | 1.00018 | 0.936 | 4,290,348 | 144.19 | 618,625,250 | 619,000,000 |

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일 규모, 유사부동산의 가격수준(본건 2층 상가)은 층별, 호별 위치에 따라 단위면적당 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외임.

2. 인근 감정평가선례

[출처: 협회 감정평가정보체계]

| 소재지 (진주시) | 건물명 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가 목적 | 평가단가 (원/㎡) | 사용승인일 | 기준시점 |
|-----------|-------|------------|----------|-------|------------|------------|------------|
| 충무공동 40-2 | 트레젠월가 | 1층 상가 10*호 | 63.58 | 법원경매 | 8,839,258 | 2016.09.30 | 2024.03.18 |
| 충무공동 40-2 | 트레젠월가 | 3층 상가 30*호 | 168.72 | 법원경매 | 3,550,261 | 2016.09.30 | 2021.07.20 |
| 충무공동 40-2 | 트레젠월가 | 2층 상가 21*호 | 212.13 | 담보 | 4,039,975 | 2016.09.30 | 2024.07.01 |

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 : 619,000,000원

| 기 호 | 소재지 (진주시) | 건물명 | 동/층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) | 비고 |
|---------------|--------------|-------|----------------|-------------|------------|--------------------|----|
| 1 | 충무공동 40-2 | 트레젠웰가 | 2층 제상가 202호 | 144.19 | 332.46 | 619,000,000 | - |
| 감정평가 금액 합계(원) | | | | | | <u>619,000,000</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 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 185,700,000 433,300,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩619,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

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 '롯데몰진주점' 남측 인근에 위치하는 『트레젠빌딩 제2층 제202호』로서, 주위는 상업 및 업무용 건부지, 상업용 나지, 각 관공서 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경 및 입지조건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 16층건 내 제2층 제상가202호로서,
(사용승인일 2016.09.30)

외벽 : 전면 페어글라스 및 외장판넬 등 부착 마감,
내벽 : 석고보드 및 콘크리트 노출 등.
바닥 : 콘크리트 노출 등.
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

본건은 근린생활시설이나 현황 '공실'상태임.

(5) 설비내역

제반 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 스프링쿨러설비, 화재탐지설비가 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 등고평탄한 사다리형에 유사한 평지의 토지로서, '상업용 및 업무용 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복 6차선, 남동측으로 왕복2차선, 북측으로 노폭 약6미터내외의 보도전용 도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2015-12-14), 지구단위계획구역(2015-12-14), 대로3류(폭 25m~30m)(대-주-3-22)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(소-국-1-36)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(중-국-3-35)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구(2015-12-14)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>임.

(9) 공부와의 차이

-.

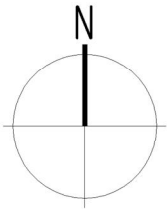
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

- 기 타 :

* 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도 등에 근거하여 확인하였음.

위 치 도

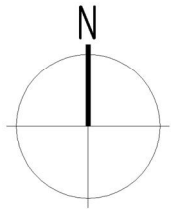


소재지

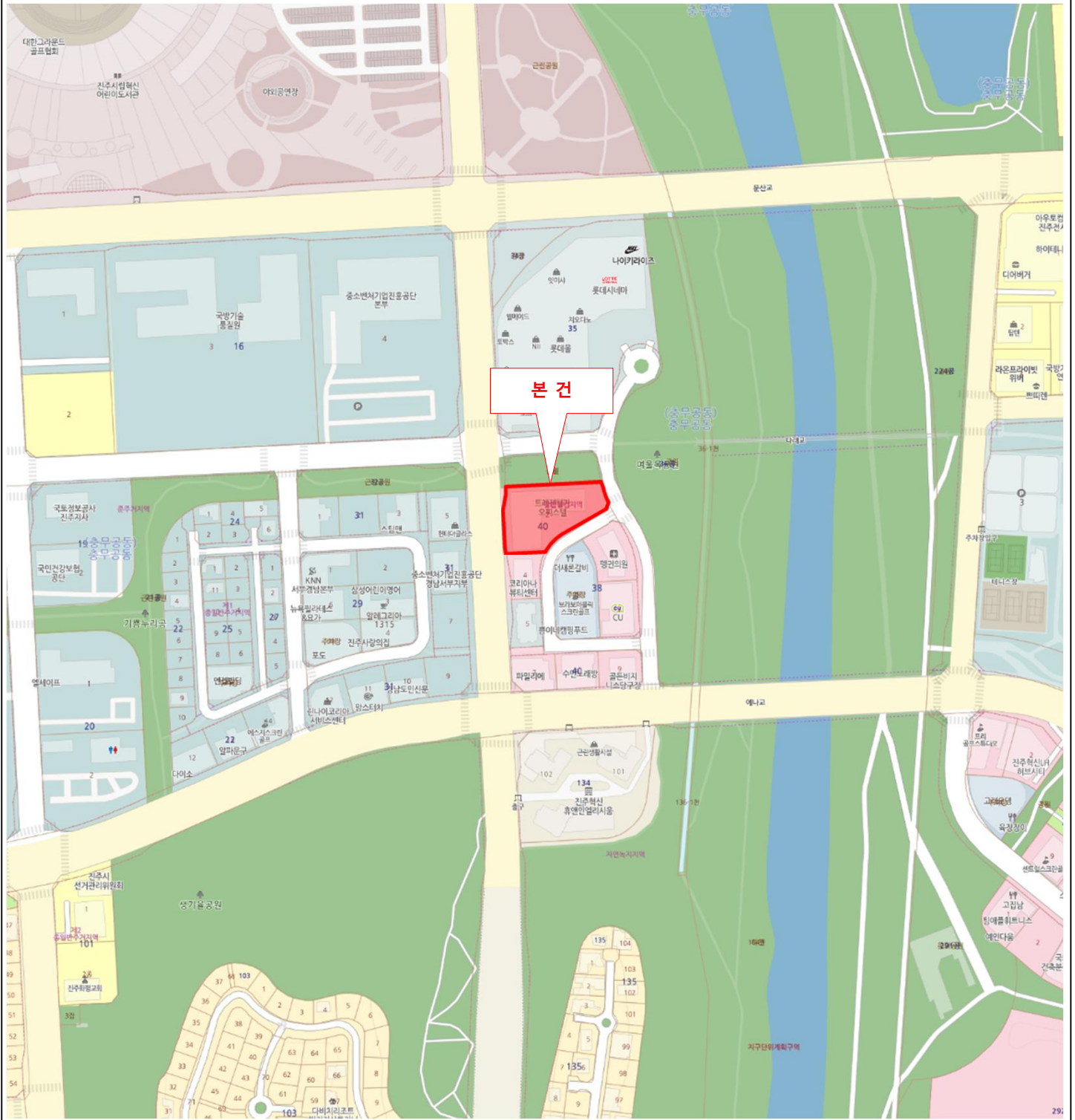
경상남도 진주시 충무공동 40-2 트레젠웰가 제2층 제상가202호



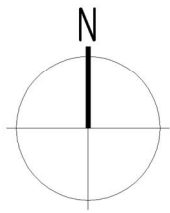
상세 위치도



소재지 경상남도 진주시 충무공동 40-2 트레젠웰가 제2층 제상가202호



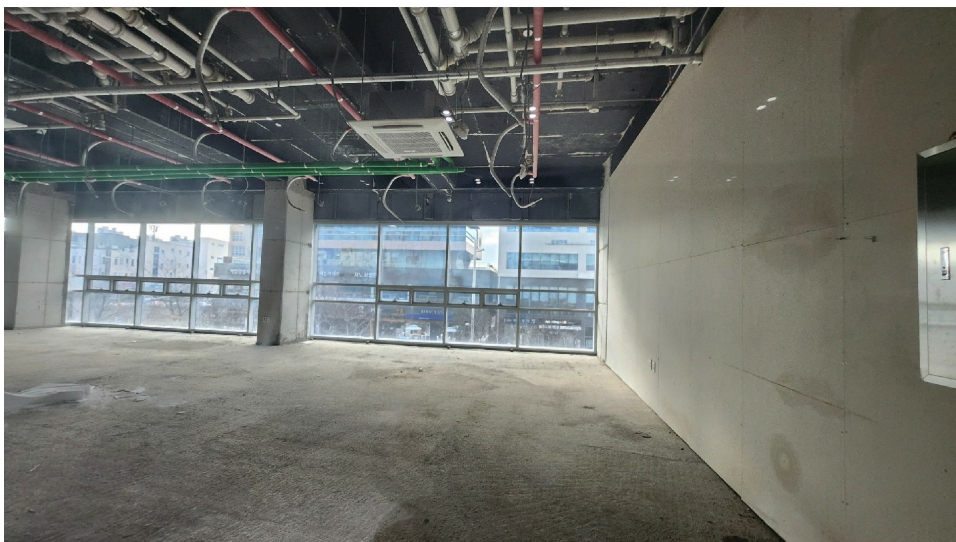
호 별 배 치 도

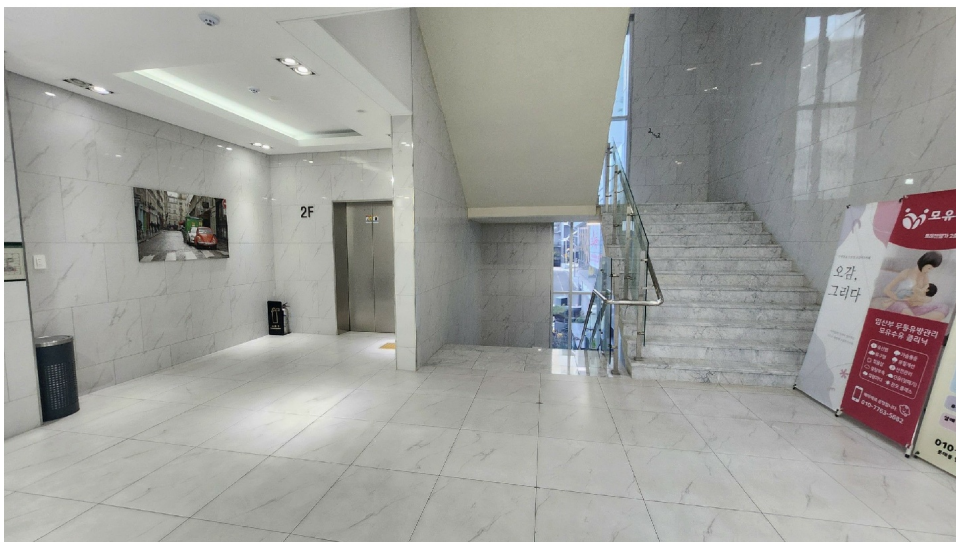


None Scale



[경상남도 진주시 충무공동 40-2 트레젠월가 제2층 제상가202호]









(주)에이원감정평가법인

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

문서번호: 에이원(경남)A1L3241204001
시행일자: 2024. 12. 11
수신: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
김광택
참조: 경매5계
제목: 감정평가회보

| | | | | | |
|-----|----------|--|---|--|--|
| 선결 | | | 지 | | |
| 접 | 일자 시간 | | 시 | | |
| 수 | 번호 | | 결 | | |
| 처리과 | | | 재 | | |
| 담당자 | | | 공 | | |
| | | | 람 | | |

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

2. 관련문서 2024. 12. 04.자 귀 제 『2024타경39723』 호로 의뢰하신 『임정선 외 1명 소유물건(2024타경39723)』 건에 대하여 붙임과 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)A1L3241204001호

창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택 귀하

—금구십구만구천구백원정 (₩999,900.-)

2024. 12. 04자 귀 제 『 2024타경39723 』호로 의뢰하신 『 임정선 외 1명 소유물건(2024타경39723) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

| 과목 | 금액 | 비고 |
|--------------------|----------|--|
| (가) 평가수수료 | 641,680 | ※ 평가수수료 $695,000 + (619,000,000 - 500,000,000) \times 9/10,000 = ₩802,100$ $802,100 \times 0.8 = ₩641,680$ |
| (나) 여비 | 249,600 | |
| 실비 | 10,000 | |
| 공부발급비 | 700 | |
| 기타실비 | 8,000 | |
| 특별용역비 | - | |
| 소계 | 268,300 | |
| 합계 (가+나, 천원미만 절사함) | ₩909,000 | |
| 부가가치세 | ₩90,900 | |
| 총계 | ₩999,900 | |
| 기납부착수금 | - | |
| 정산청구액 | ₩999,900 | |

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3241204001)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

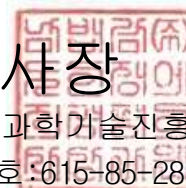
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2024년 12월 11일

(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 1911-2016-004859



[집합건물] 경상남도 진주시 충무공동 40-2 트레젠웰가 제2층 제상가202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

| 표시번호 | 접 수 | 소재지번, 건물명칭 및 번호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-------------|---|---|-------------|
| 1 | 2016년10월19일 | 경상남도 진주시 충무공동 40-2 트레젠웰가 [도로명주소] 경상남도 진주시 영친강로 172 | 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 16층 업무시설 지5층 829.41㎡ 지4층 2359.24㎡ 지3층 2602.11㎡ 지2층 2602.63㎡ 지1층 2594.51㎡ 1층 1658.77㎡ 2층 1794.1㎡ 3층 1694.21㎡ 4층 1022.95㎡ 5층 988.23㎡ 6층 988.36㎡ 7층 988.36㎡ 8층 988.36㎡ 9층 988.36㎡ 10층 988.36㎡ 11층 988.36㎡ 12층 988.36㎡ 13층 988.36㎡ 14층 988.36㎡ 15층 988.36㎡ 16층 988.27㎡ | |

(대지권의 목적인 토지의 표시)

| 표시번호 | 소 재 지 번 | 지 목 | 면 적 | 등기원인 및 기타사항 |
|------|-----------------------|-----|---------|----------------|
| 1 | 1. 경상남도 진주시 충무공동 40-2 | 대 | 3009.7㎡ | 2016년10월19일 등기 |

[집합건물] 경상남도 진주시 충무공동 40-2 트레젠웰가 제2층 제상가202호

| 【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시) | | | | |
|----------------------------|-------------|----------------|---|-------------|
| 표시번호 | 접 수 | 건 물 번 호 | 건 물 내 역 | 등기원인 및 기타사항 |
| 1 | 2016년10월19일 | 제2층 제상가202호 | 철근콘크리트구조 144.19㎡ | |
| (대지권의 표시) | | | | |
| 표시번호 | 대지권종류 | 대지권비율 | 등기원인 및 기타사항 | |
| 1 | 1 소유권대지권 | 30097분의 332.46 | 2016년9월30일 대지권 2016년10월19일 등기 | |
| 2 | | | 별도등기 있음 1토지(갑구 4번 신탁등기) 2016년10월19일 등기 | |
| 3 | | | 2번 별도등기말소 2016년12월19일 등기 | |

| 【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항) | | | | |
|------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|---|
| 순위번호 | 등 기 목 적 | 접 수 | 등 기 원 인 | 권리자 및 기타사항 |
| 2 | 소유권이전 | 2016년12월19일 제77129호 | 2014년8월29일 매매 | 공유자 지분 2분의 1 강두용 701201-***** 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 145, 110동 2302호 (재송동, 더샵센텀파크1차아파트) 지분 2분의 1 임정선 770117-***** 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 145, 110동 2302호 (재송동, 더샵센텀파크1차아파트) |
| | 1번 신탁등기말소 | | 신탁재산의 처분 | |
| 3 | 임의경매개시결정 | 2024년11월29일 제47964호 | 2024년11월29일 창원지방법원 | 채권자 주식회사경남은행 194211-0226226 창원시 마산회원구 3·15대로 642 (석전동) |

[집합건물] 경상남도 진주시 충무공동 40-2 트레젠웰가 제2층 제상가202호

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|------|----|--|------------|
| | | | 진주지원의 입의경매개시결 정(2024타경397 23) | (여신관리부) |

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수 | 등기원인 | 권리자 및 기타사항 |
|------|--------|------------------------|---------------------|---|
| 1 | 근저당권설정 | 2016년12월19일 제77130호 | 2016년12월19일 설정계약 | 채권최고액 금588,000,000원 채무자 강두용 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 145, 110동 2302호 (재송동, 더샵센텀파크1차아파트) 근저당권자 주식회사경남은행 194211-0226226 경상남도 창원시 마산회원구 3.15대로 642 (석전동) (진주영업부) |

-- 이 하 여 백 --

열 램 용

관할등기소 창원지방법원 진주지원 등기과

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년12월04일 16시03분53초

3/3

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 1911-2016-004859

[집합건물] 경상남도 진주시 중무공동 40-2 트레젠웰가 제2층 제상가202호

1. 소유지분현황 (갑구)

| 등기명의인 | (주민)등록번호 | 최종지분 | 주 소 | 순위번호 |
|-----------|--------------|-------|--|------|
| 강두용 (공유자) | 701201-***** | 2분의 1 | 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 145, 110동 2302호 (재송동, 더샵센텀파크1차아파트) | 2 |
| 임정선 (공유자) | 770117-***** | 2분의 1 | 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 145, 110동 2302호 (재송동, 더샵센텀파크1차아파트) | 2 |

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 대상소유자 |
|------|----------|------------------------|--------------|-------|
| 3 | 임의경매개시결정 | 2024년11월29일 제47964호 | 채권자 주식회사경남은행 | 강두용 등 |

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

| 순위번호 | 등기목적 | 접수정보 | 주요등기사항 | 대상소유자 |
|------|--------|------------------------|---------------------------------------|-------|
| 1 | 근저당권설정 | 2016년12월19일 제77130호 | 채권최고액 금588,000,000원 근저당권자 주식회사경남은행 | 강두용 등 |

[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 : 1733-2958-5041-9555

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

| | | | | | | | | | |
|--------|------------------|--------------|-----------------------|-----------|----------|--------------------------|--------------|-------|-----------------|
| 건물ID | 2120163500000948 | 고유번호 | 4817013700-3-00400002 | 명칭 | 트레젠웰가 | 호수/가구수/세대수 | 386호/0가구/0세대 | | |
| 대지위치 | 경상남도 진주시 충무공동 | | 지번 | 40-2 | 도로명주소 | 경상남도 진주시 영천강로 172 (충무공동) | | | |
| * 대지면적 | 3,009.7㎡ | 연면적 | 29,018.03㎡ | * 지역 | 일반상업지역 | *지구 | 혁신도시개발예정지구 | *구역 | 지구단위계획구역 |
| 건축면적 | 2,132.33㎡ | 용적률 산정용 연면적 | 18,030.13㎡ | 주구조 | 철근콘크리트구조 | 주용도 | 업무시설 | 층수 | 지하: 5층, 지상: 16층 |
| *건폐율 | 70.85% | *용적률 | 599.07% | 높이 | 59.7 m | 지붕 | 평슬라브 | 부속건축물 | 동 |
| *조경면적 | 455.84㎡ | *공개 공지/공간 면적 | 287.41㎡ | *건축선 후퇴면적 | ㎡ | *건축선 후퇴거리 | m | | |

| 건축물 현황 | | | | | 건축물 현황 | | | | |
|--------|-----|----------|----------|----------|--------|----|----------|--------------------|----------|
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) |
| 주 | 지5층 | 철근콘크리트구조 | 기계실, 전기실 | 829.41 | 주 | 2층 | 철근콘크리트구조 | 근린생활시설 | 1,794.1 |
| 주 | 지4층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 2,359.24 | 주 | 3층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 | 1,694.21 |
| 주 | 지3층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 2,602.11 | 주 | 4층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 1,022.95 |
| 주 | 지2층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 2,602.63 | 주 | 5층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.23 |
| 주 | 지1층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 2,594.51 | 주 | 6층 | 철골콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 |
| 주 | 1층 | 철근콘크리트구조 | 근린생활시설 | 1,658.77 | 주 | 7층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 04일

진주시장



담당자: 토지정보과
전 화: 055-749-8367

*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 | 트레젠웰가 | 호수/가구수/세대수 | 386호/0가구/0세대 |
| 지번 | 지번 관련 주소 | 도로명주소 | | | | | |
| 40-2 | | 경상남도 진주시 영천강로 172 (충무공동) | | | | | |
| | | 도로명주소 관련 주소 | | | | | |

| 구분 | 성명 또는 명칭 | 면허(등록)번호 | ※주차장 | | | | 승강기 | | | 인허가 시기 |
|------------------|----------------------------|------------------|------|-------------------|--------|--------|-----|-----------------|----------------------------|---------------------|
| 건축주 | 국제자산신탁(주) | 110111-2***** | 구분 | 옥내 | 옥외 | 인근 | 면제 | 승용 4대 | 비상용 1대 | 허가일 2014.7.4. |
| 설계자 | 한상목 (주)에스디파트너스 건축사사무소 | 성동구-건축사사무소-52 | 자주식 | 306대 9,623.57㎡ | 대 ㎡ | 대 ㎡ | 대 | ※하수처리시설 | ※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량 | 착공일 2014.8.7. |
| 공사감리자 | 이성호 (주)정림종합엔지니어링 건축사사무소 | 경상남도-종합감리전문회사-2호 | 기계식 | 대 ㎡ | 대 ㎡ | 대 ㎡ | | 형식 하수종말처리장연결 | 지상 개 ㎡ | 사용승인일 2016.9.30. |
| 공사시공자 (현장관리인) | 박호섭 흥한건설 주식회사 | 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 | | 66.28점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡ | 적용 | | | 관리계획 수립 여부 | | |
| | | | 특수구조 건축물 | | 지하수위 | 건축물 관리점검 현황 | | |
| | | | 미해당 | | G.L -8 m | 종류 | | |
| | | | 기초형식: [V] 지내력기초(500 t/㎡) [] 파일기초 | | 구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법 | 점검유효기간 | | |
| | | | | | | 정기점검 | 2024.9.5.~2027.8.19. | |

| 변동사항 | | | | 그 밖의 기재사항 | |
|-----------|--|--|------------|--|--|
| 변동일 | 변동내용 및 원인 | | 변동일 | 변동내용 및 원인 | |
| 2016.9.30 | 건축과-6255(2016.09.30.)호에 의거 신축 등재(2014-건축과-신축허가-295). | | 2024.2.2 | 1.11) 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 | |
| 2019.5.28 | 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 | | 2024.11.19 | 정기점검(점검기간 : 2024.09.05 까지, 보고일 : 2024.1 | |
| 2022.5.24 | 정기점검(점검기간 : 2021.09.30 까지, 보고일 : 2021.1 | | | | |

※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 등에관한규칙[별지 제3호서식]

| | | | | | |
|------|---------------|-------------|-------|------------|--------------|
| 대지위치 | 경상남도 진주시 충무공동 | 명칭 | 트레젠웰가 | 호수/가구수/세대수 | 386호/0가구/0세대 |
| 지번 | 지번 관련 주소 | 도로명주소 | | | |
| | | 도로명주소 관련 주소 | | | |

| 구분 | 성명 또는 명칭 | 면허(등록)번호 | ※주차장 | | | | | 승강기 | | | 인허가 시기 |
|------------------|----------------------------|------------------|------|-------------------|--------|--------|----|-----------------|----------------------------|--------|------------|
| | | | 구분 | 옥내 | 옥외 | 인근 | 면제 | 승용 | 비상용 | 허가일 | |
| 건축주 | 국제자산신탁(주) | 110111-2***** | | | | | | 4대 | 1대 | 허가일 | 2014.7.4. |
| 설계자 | 한상목 (주)에스디파트너스 건축사사무소 | 성동구-건축사사무소-52 | 자주식 | 306대 9,623.57㎡ | 대 ㎡ | 대 ㎡ | 대 | ※하수처리시설 | ※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량 | 착공일 | 2014.8.7. |
| 공사감리자 | 이성호 (주)정림종합엔지니어링 건축사사무소 | 경상남도-종합감리전문회사-2호 | 기계식 | 대 ㎡ | 대 ㎡ | 대 ㎡ | | 형식 하수종말처리장연결 | 지상 | 개 ㎡ | |
| 공사시공자 (현장관리인) | 박호섭 흥한건설 주식회사 | 경상남도-토목건축공사업-980 | 전기차 | 대 ㎡ | 대 ㎡ | 대 ㎡ | | 용량 | 지하 | 개 ㎡ | 2016.9.30. |

| ※건축물 인증 현황 | | | 건축물 구조 현황 | | | | 건축물 관리 현황 | |
|-----------------|------|-------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------------|-------------|----------------------|--|
| 인증명 | 유효기간 | 성능 | 내진설계 적용 여부 | | 내진능력 | 관리계획 수립 여부 | | |
| 에너지성능지표(EPI) 점수 | | 66.28점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡ | 적용 | | | 관리계획 수립 여부 | | |
| | | | 특수구조 건축물 | | 지하수위 | 건축물 관리점검 현황 | | |
| | | | 미해당 | | G.L -8 m | 종류 | | |
| | | | 기초형식: [V] 지내력기초(500 t/㎡) [] 파일기초 | | 구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법 | 점검유효기간 | | |
| | | | | | | 정기점검 | 2024.9.5.~2027.8.19. | |

| 변동사항 | | | | 그 밖의 기재사항 | |
|------|-----------|--|-----|---------------------------|--|
| 변동일 | 변동내용 및 원인 | | 변동일 | 변동내용 및 원인 | |
| | - 이하어백 - | | | ※ 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항 계속 | |

※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 | 2120163500000948 | 고유번호 | 4817013700-3-00400002 | 명칭 | 트레젠웰가 | 호수/가구수/세대수 | 386호/0가구/0세대 | |
| 대지위치 | 경상남도 진주시 충무공동 | | 지번 | 40-2 | 도로명주소 | | | 경상남도 진주시 영천강로 172 (충무공동) |

| 건 축 물 현 황 | | | | | 건 축 물 현 황 | | | | |
|-----------|-----|----------|------------|--------|-----------|----|----|----|-------|
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) |
| 주 | 8층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 9층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 10층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 11층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 12층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 13층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 14층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 15층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.36 | | | | | |
| 주 | 16층 | 철근콘크리트구조 | 업무시설(오피스텔) | 988.27 | | | | | |
| | | - 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.

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

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

(1쪽 중 제1쪽)

| | | | | | | | |
|-------|------------------|------|-----------------------|------|-------|--------------------------|--------------|
| 건물 ID | 2120163500000948 | 고유번호 | 4817013700-3-00400002 | 명칭 | 트레젠웰가 | 호수/가구수/세대수 | 386호/0가구/0세대 |
| 대지위치 | 경상남도 진주시 충무공동 | | 지번 | 40-2 | 도로명주소 | 경상남도 진주시 영천강로 172 (충무공동) | |

변동사항

| 변동일 | 변동내용 및 원인 | 변동일 | 변동내용 및 원인 |
|------------|-------------------|-----|-----------|
| 2024.11.19 | 1.15) - 이하여백 - | | |

297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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 : 1733-2958-0889-7894

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

| | | | | | | | |
|------|------------------|------|-----------------------|------|--------------------------------|-----|-------|
| 건물ID | 2220163500001248 | 고유번호 | 4817013700-3-00400002 | 명칭 | 트레젠웰가 | 호명칭 | 상가202 |
| 대지위치 | 경상남도 진주시 충무공동 | | 지번 | 40-2 | 도로명주소 경상남도 진주시 영천강로 172 (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 | 2층 | 철근콘크리트구조 | 근린생활시설 | 144.19 | 강두용 | 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 145, 110동 2302호 (재송동, 더?센텀파크1차아파트) | 1/2 | 2016.12.19. |
| | | - 이하여백 - | | | 701201-1***** | | | 소유권이전 |
| 공 용 부 분 | | | | | 임정선 | 부산광역시 해운대구 센텀중앙로 145, 110동 2302호 (재송동, 더?센텀파크1차아파트) | 1/2 | 2016.12.19. |
| 구분 | 층별 | 구조 | 용도 | 면적(㎡) | 770117-2***** | | | 소유권이전 |
| 주 | 각층 | 철근콘크리트구조 | 계단실, 승강기 | 57.6 | | - 이하여백 - | | |
| 주 | 각층 | 철근콘크리트구조 | 주차장 | 49.32 | | | | |
| | | - 이하여백 - | | | | | | |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 04일



담당자 : 토지정보과
전화 : 055-749-8367

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.

