

# 회 보 서

우)44904 울산광역시 울주군 상북면 남천로 247 경동청구타운 제상가동 1동호 2층

TEL. 052-264-1288  
FAX.

문서번호 : 신일 2025-005

시행일자 : 2025-01-22

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 조국희

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재·공람		
	시간				
번호					
처리과					
담당자					

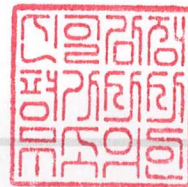
1. 저희 신일감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.20자 귀 제 『2025타경350』호로 의뢰하신 『최연주(개명전:최미화) 소유물건(2025타경350)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



신일감정평가사사무소



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

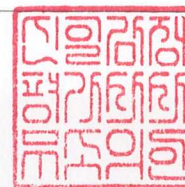
건명: 최연주(개명전:최미화)  
소유물건(2025타경350)

의뢰인: 울산지방법원 사법보좌관 조국희

감정평가서번호: 신일 2025-005

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.

신일감정평가사사무소



신일감정평가사사무소

SHINIL APPRAISAL CO.

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
임재철

林在哲



(인)

감정평가액	팔억이백만원정 (₩802,000,000.-)					
의뢰인	울산지방법원 사법보좌관 조국희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	울산지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최연주(개명전:최미화) (2025타경350)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.22	2025.01.21 ~ 2025.01.22	2025.01.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하 여	-  백	802,000,000
	합계					₩802,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 중산리 소재 “중산역(부산 도시철도 2호선)” 북서측 인근에 위치한 플러스존 제1층 제103호(근린생활시설)의 경매(2025타경 350) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건개요

#### 1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)		경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 (경상남도 양산시 물금읍 야리로 127)			
건물명, 층, 호수		플러스존 제1층 제103호			
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일자	2015.11.10	층수
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	지하1층/지상6층
본건기호	층/호수				용도
1	1/103	60.06	27.6104	15.6736	제2종근린생활시설

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 22일을 기준하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 01월 21일 ~ 01월 22일에 실지조사를 하여 대상물건 및 가격자료 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치

### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

### 2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가방법

### 1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

### 2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙이므로 대상부동산을 거래사례비교법을 적용하여 일괄로 감정평가하였습니다.

### 3) 적용한 평가방법 및 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법(비교방식)에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 따라 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.라고 규정하고 있습니다.

대상물건의 경우, 원가방식의 적용은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적 산정이 곤란하여 적용하기에 부적합하고, 또한 수익방식의 적용은 임대수익의 파악이 쉽지 않고, 수익 또한 일정하지 않아 이의 적용은 곤란한 경우로서, 다른 방식에 의한 감정평가방법의 적용은 생략하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 임대관계

임대관계는 이상입니다.

### 2) 기타

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 구분건물로서 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 이유로 자세한 내부 확인이 곤란하여 동유형의 물건, 인근 유사물건, 관련 공부(건축물대장 등) 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니, 향후 업무 진행시 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.
- 본건은 공부상 1개호로 등재되어 있으나, 현황 판넬 벽체(두께 약 10cm)로 구분하여 2개의 호실로 이용 중입니다. 판넬 벽체의 위치는 장(長)방향을 기준으로 개략적으로 중간 부분에 설치되어 있습니다. 본건 평가는 본건의 위치가 건축물현황도(도면)에 의해 명확하며, 벽체의 재질 등에 비추어 복원에 과다한 비용이 들지도 않을 것으로 판단되어, 귀 제시목록에 의거 본건 전체(전용면적 60.06㎡)를 기준으로 감정평가하였습니다.(후첨 건물개황도 및 사진용지를 참조하시기 바랍니다.)
- 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도(도면) 및 현장조사 등에 의하여 확인하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

### 2. 비교사례 선정

#### 1) 거래사례 [경상남도 양산시 물금읍(이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 국토교통부 실거래자료]

구분	소재지/ 건물명	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점/ (사용승인일)
①	가촌리 1290-2 양산유림 노르웨이아침	1/100	근린생활시설	37.24	13,426,423	500,000,000	2024.12.05./ (2018.12.21.)
②	가촌리 1278-2 양산물금대방 노블랜드상가동	1/100	근린생활시설	36.9	13,983,739	516,000,000	2024.11.29./ (2016.09.07.)
③	가촌리 1301-2 채움	1/100	근린생활시설	63.55	11,014,948	700,000,000	2024.07.19./ (2016.03.07.)
④	가촌리 1301-2 채움	1/100	근린생활시설	19.07	14,948,859	285,000,000	2023.05.16./ (2016.03.07.)

※ 거래사례 ①은 기준시점 현재 거래내역이 등기사항전부증명서에 기재되어 있지 않습니다.

#### 2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 비교적 최근의 사례로서 본건과 동일 노변에 소재하며, 전용면적의 크기 등에서 유사성이 높아 비교가능성이 높은 “거래사례 ③”을 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 사정보정

선정된 거래사례는 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 인근 유사 상가의 일반적인 가격수준범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

## 4. 시점수정

### 1) 개요

시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용 집합상가의 “해당 지역 집합상가 자본 수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

### 2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
거래 사례 ③	1.00696	집합상가  지역 : 경남 물금지구 (24.07.19 ~ 25.01.22)  2024년 03분기 : 0.34  2024년 04분기 이후 : 0.34 (2024년 03분기 자료)  $(1+0.0034*74/92)*(1+0.0034*114/92) \approx 1.00696$

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 비교항목

(상업용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가치형성요인 비교내용

(본건 1 / 거래사례 ③)

구분 본건 기호		단지 외부요인	단지 건물요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
1	1층/103호	1.18	1.00	1.02	1.00	1.204
비교내용						
단지 외부요인		본건은 거래사례 ③ 대비 고객의 유동성과 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등에서 우세합니다.				
단지 건물요인		본건은 거래사례 ③ 대비 대체로 대등합니다.				
호별요인		본건은 거래사례 ③ 대비 전유부분의 면적 등에서 다소 우세합니다.				
기타요인		본건은 거래사례 ③ 대비 대체로 대등합니다.				

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	층/호수					
1	1/103	11,014,948	1.000	1.00696	1.204	13,354,301

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	13,500,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
<b>의견</b>		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 상가의 위치, 건물의 해당 층, 가시성, 전유면적의 크기 등에 따라 가격의 격차가 있습니다.		

### 2. 인근 감정평가전례 [경상남도 양산시 물금읍]

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지/ 건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	감정평가 목적
가	가촌리 1290-2 양산유림 노르웨이아침	1/100	50.96	15,208,006	775,000,000	2023.11.27	담보
나	가촌리 1290-2 양산유림 노르웨이아침	1/100	49.5	13,676,768	677,000,000	2023.11.27	담보
다	가촌리 1301-2 채움	1/100	154.8	10,019,380	1,551,000,000	2023.01.10	법원경매
라	가촌리 1296-1 퍼스트조양	1/100	62.37	13,564,214	846,000,000	2021.02.08	담보
마	가촌리 1291-1 플러스존	1/100	58.52	14,474,576	854,000,000	2020.06.12	담보
바	가촌리 1291-1 플러스존	1/100	53.09	12,243,360	650,000,000	2019.07.19	담보

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	경상남도 양산시			물금읍		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	근린상가	47.23	43.21	49	38.49	36.93	19
6개월 평균	근린상가	45.32	39.65	25	35.71	35.26	10

## IV. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

### 1. 시산가액 검토

상기 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액은 인근 유사 부동산의 시세수준, 감정평가 전례 등에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 이에 감정평가 목적 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건 부동산의 평가금액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

본건		전유면적(㎡)	전유면적 기준 산정 단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원) 결정
기호	층/호수				
1	1/103	60.06	13,354,301	802,059,318	802,000,000
합 계					<u>802,000,000</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 양산시 물금읍 가촌리  [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 야리로 127	1291-1  위 지상  플러스존	제1, 2종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층  지1층 1층 2층 ~ 6층		1,498.87 1,286.56 각층 1,245.36		
	경상남도 양산시 물금읍 가촌리	1291-1	대	중심상업지역		1,611.2		
1	등소	1291-1 위 지상 플러스존	(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호  1. 소유권 대지권		60.06 15.6736 ----- 1,611.2	60.06  15.6736	802,000,000	비준가액 (공용면적 : 27.6104 ㎡ 포함)
합 계							₩802,000,000.-	
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 양산시 물금읍 증산리 소재 "증산역(부산 도시철도 2호선)" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설, 증산역, 동측으로 물류센터 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장, 증산역 등이 있어 교통상황은 무난시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상6층 건물의 제1층 제103호로서,  
외벽 : 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지붙임, 인테리어 마감 등,  
창호 : 강화유리 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

본건은 공부상 1개호로 등재되어 있으나, 현황 판넬 벽체(두께 약 10cm)로 구분하여 2개의 호로 근린생활시설(상호 : ① THE DROP COSMETIC , 행복공인중개사사무소 / ② 수월신당 타로)로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

전기, 위생(공용), 소화전, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

# 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

세장형의 토지로서 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

남측 및 서측으로 각각 노폭 약 20미터 내외, 북측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하며, 지하 1층에 주차시설이 되어 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없음.

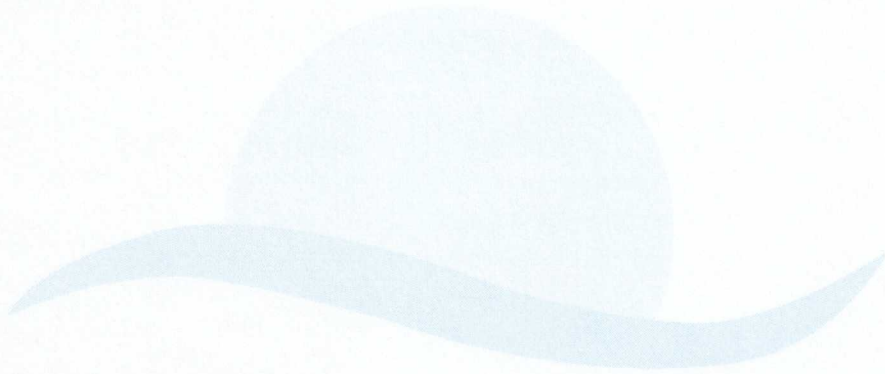
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 본건은 공부상 1개호로 등재되어 있으나, 현황 판넬 벽체(두께 약 10cm)로 구분하여 2개의 호실로 이용 중입니다. 판넬 벽체의 위치는 장(長)방향을 기준하여 개략적으로 중간 부분에 설치되어 있습니다. 본건 평가는 본건의 위치가 건축물현황도(도면)에 의해 명확하며, 벽체의 재질 등에 비추어 복원에 과다한 비용이 들지도 않을 것으로 판단되어, 귀 제시목록에 의거 본건 전체(전용면적 60.06㎡)를 기준으로 감정평가하였습니다.(건물개황도 및 사진용지를 참조)

## 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) |          |

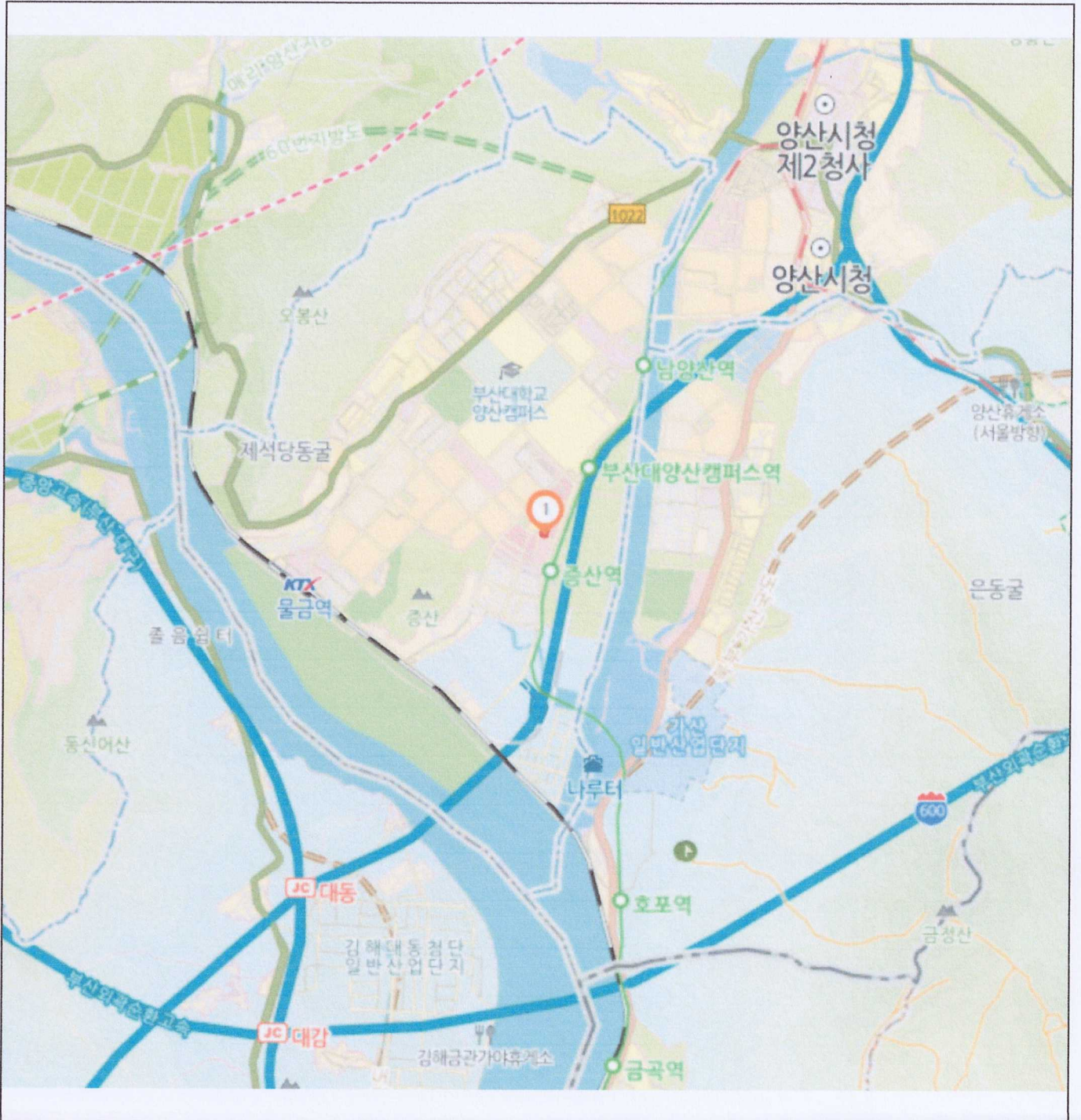
하시기 바랍니다.)



# 광역위치도



소재지 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 1층 103호

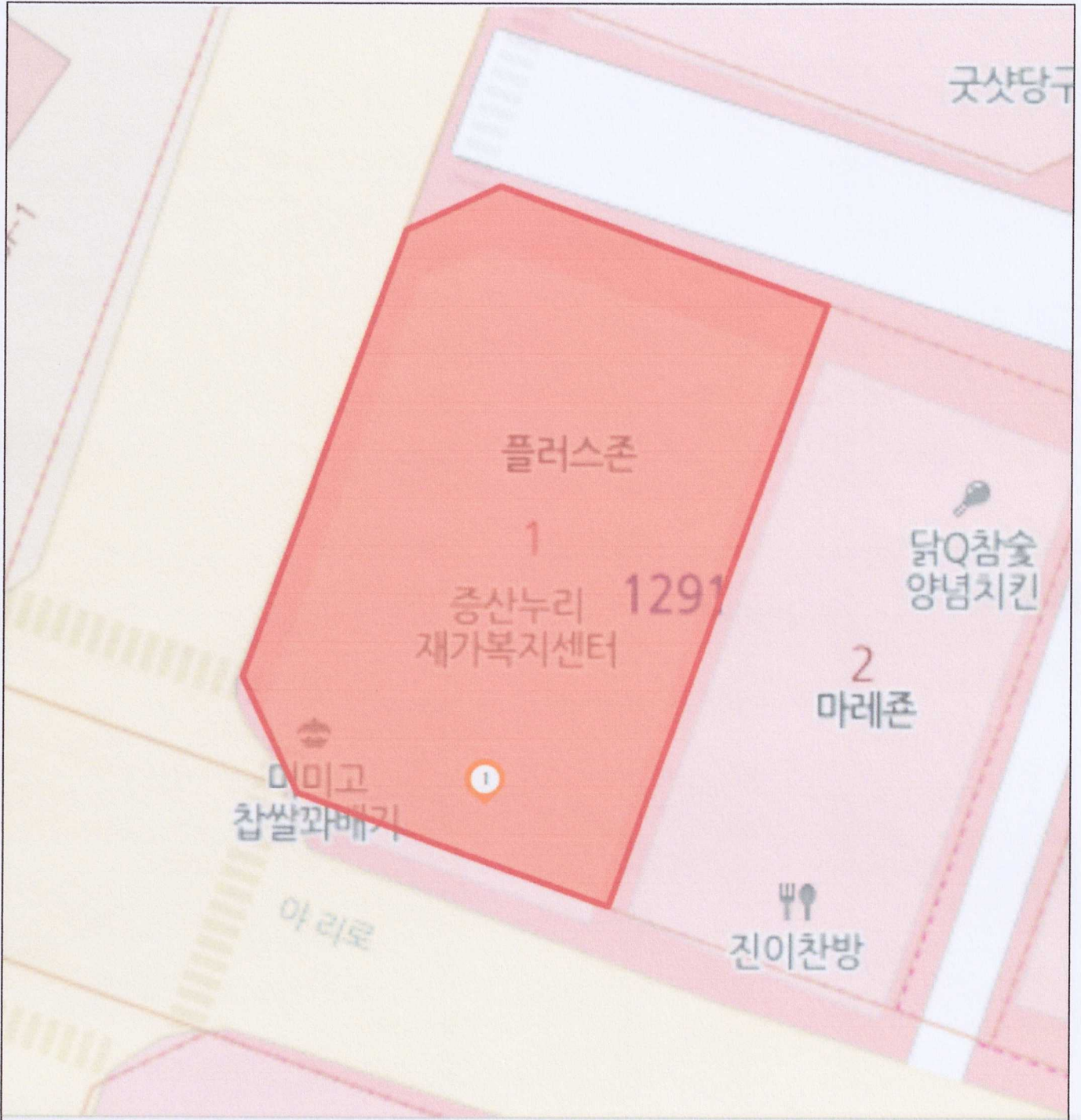


# 위 치 도



소재지

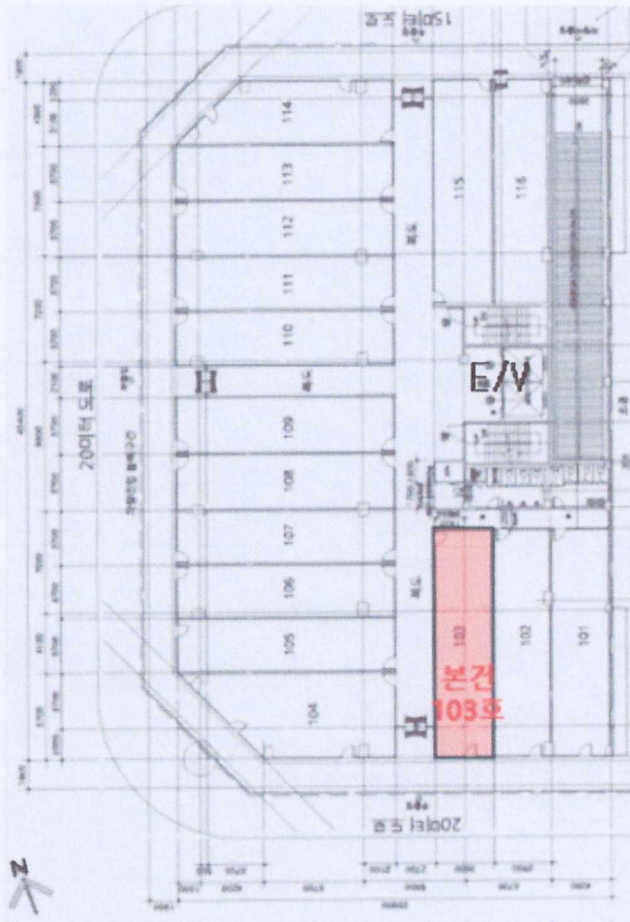
경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 1층 103호



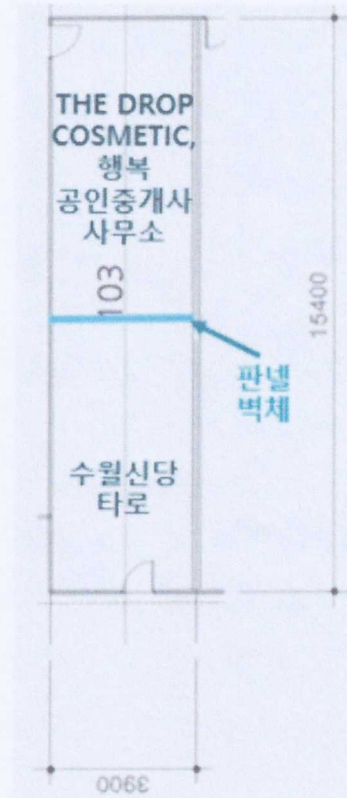
# 건물개황도

기호 1 (구분건물): 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 제1층 제103호

Non Scale



[ 1층 평면도 ]



[ 본건 103호 평면도 ]

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경 (남측에서 촬영)



주위환경 (남서측에서 촬영)

# 사진용지



본건 전경 (남측에서 촬영)



본건 전경 (내부 복도에서 촬영)

# 사진용지



내부 쪽 THE DROP COSMETIC 의 내부 전경



남측 도로변 쪽 수월신당 타로 전경

# 사 진 용 지



벽체가 있는 위치 (내부 복도에서 촬영)



주위환경 (남동측에서 촬영)

# 수수료 청구서

( 전화: 052-264-1288, FAX: )

문서번호 : 신일 2025-005

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 조국희 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.20 자 귀 제 『 2025타경350 호로 의뢰하신 『 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 1층 103호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

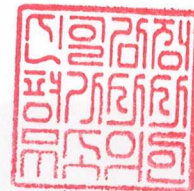
과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	773,440	
실 비	여 비	225,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기타 실비	8,000
비 소 계	244,600	(695,000+302,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≈ 773,440
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,018,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	101,800	
합 계	1,119,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,119,800	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 539 - 910433 - 72907  
신일감정평가사사무소 임재철

신일감정평가사사무소





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

## - 집합건물 [제출용] -

고유번호 2341-2015-006087



[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 제1층 제103호

### 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년11월11일	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 [도로명주소] 경상남도 양산시 물금읍 야리로 127	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 제1,2층 근린생활시설 지1층 1498.87㎡ 1층 1286.56㎡ 2층 1245.36㎡ 3층 1245.36㎡ 4층 1245.36㎡ 5층 1245.36㎡ 6층 1245.36㎡	

### ( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1	대	1611.2㎡	2015년11월11일 등기

### 【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2015년11월11일	제1층 제103호	철근콘크리트구조 60.06㎡	

### ( 대지권의 표시 )

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1611.2분의 15.6736	2015년11월10일 대지권  2015년11월11일 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 234202234012050110101502010KY0060857UY918723421112

발급확인번호 AANR-ZMOK-0872

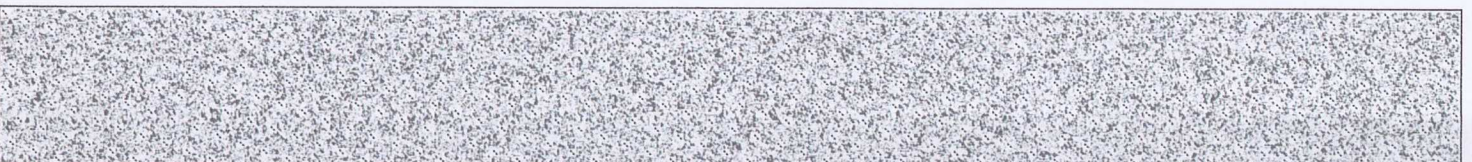
발행일 2025/01/20

[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 제1층 제103호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
2			<del>별도등기 있음</del> <del>1토지(을구 1번 근저당권 설정등기)</del> <del>2015년11월11일 등기</del>
3			2번 별도등기 말소 2015년11월24일 등기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2015년11월11일 제78992호		소유자 주식회사대명하우징 170111-0479669 대구광역시 달서구 용산로4길 8,1층 102호(본리동)
2	소유권이전	2015년11월24일 제82525호	2014년11월11일 매매	소유자 최미화 621109-***** <del>경상남도 양산시 물금읍 백호로 91,104동 1205호(반도유보리4차아파트)</del>
2-1	2번등기명의인표시 변경	2018년3월9일 제10765호	2017년5월23일 진거	최미화의 주소 경상남도 양산시 물금읍 백호로 156, 102동 2402호 (우성스마트시티뷰)
3	가압류	2024년11월25일 제51699호	2024년11월25일 창원지방법원의 가압류 결정(2024카단1 527)	청구금액 금38,750,000 원 채권자 경남신용보증재단 194222-0000411 창원시 성산구 원이대로 362, 4층 (대원동, 창원컨벤션센터) (양산지점)
4	가압류	2024년12월13일 제55440호	2024년12월13일 울산지방법원 양산시법원의 가압류 결정(2024카단4 0727)	청구금액 금7,916,678 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구 동구 칠단로 7 (신서동) (업무수탁기관주식회사하나은행여신관리부)
5	임의경매개시결정	2025년1월15일 제1976호	2025년1월15일 울산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경350 )	채권자 주식회사 우리은행 110111-0023393 서울 중구 소공로 51 (회현동1가)



**【 을 구 】** ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2015년11월24일 제82526호</del>	<del>2015년11월24일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금432,000,000원 채무자 최미화 경상남도 양산시 물금읍 백호로 91,104동 1205호(반도유보라4차이파트) 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 66(을지로2가) (정관지킴)</del>
2	1번근저당권설정등기말소	2018년3월9일 제10764호	2018년3월9일 해지	
3	근저당권설정	2018년3월9일 제10766호	2018년3월9일 설정계약	채권최고액 금415,200,000원 채무자 최미화 경상남도 양산시 물금읍 백호로 156, 102동 2402호 (우성스마트시티뷰) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (양산금융센터)
4	근저당권설정	2018년3월9일 제10767호	2018년3월9일 설정계약	채권최고액 금144,000,000원 채무자 최미화 경상남도 양산시 물금읍 백호로 156, 102동 2402호 (우성스마트시티뷰) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (양산금융센터)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 울산지방법원 양산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 1월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

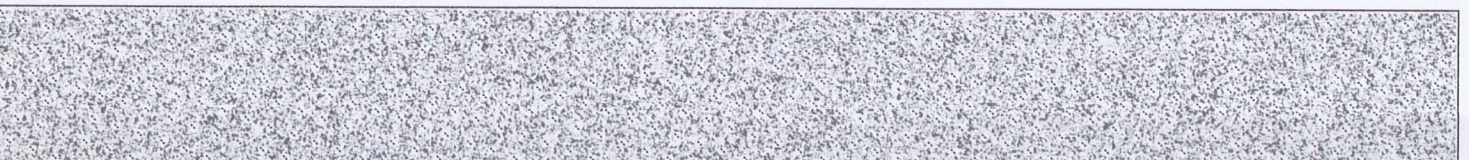
전산운영책임관



\* 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.



# 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 2341-2015-006087

[집합건물] 경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1 플러스존 제1층 제103호

### 1. 소유지분현황 ( 압구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
최미화 (소유자)	621109-*****	단독소유	경상남도 양산시 물금읍 백호로 156, 102동 2402호 (우성스마트시티뷰)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 압구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	가압류	2024년11월25일 제51699호	청구금액 금38,750,000 원 채권자 경남신용보증재단	최미화
4	가압류	2024년12월13일 제55440호	청구금액 금7,916,678 원 채권자 신용보증기금	최미화
5	임의경매개시결정	2025년1월15일 제1976호	채권자 주식회사 우리은행	최미화

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2018년3월9일 제10766호	채권최고액 금415,200,000원 근저당권자 주식회사우리은행	최미화
4	근저당권설정	2018년3월9일 제10767호	채권최고액 금144,000,000원 근저당권자 주식회사우리은행	최미화

## [ 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.



### 집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (国土交通부령 제2025-8-1호)

건물ID 2120153570001154 고유번호 4833025323-3-12910001 명칭 도로명주소 경상남도 양산시 물금읍 아리로 127 (2쪽 중 제1쪽)  
 48호 10가구 10세대

대지위치	경상남도 양산시 물금읍 가촌리		지번	1291-1	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 아리로 127	
※ 대지면적	1,611.2㎡	연면적	※ 지역	중심상업지역	※ 지구	※ 구역	제1종지구단위계획구역
건축면적	1,286.56㎡	용적률 산정용 연면적	※ 구조	주구조	※ 용도	※ 층수	지하: 1층, 지상: 6층
※ 건물용	79.85%	※ 용적률	※ 높이	철근콘크리트구조	※ 지붕	※ 건축용량	동 ㎡
※ 조경면적	263.2㎡	※ 공계 공사/공건 면적	※ 건축선 후퇴면적	27.3㎡	※ 건축선 후퇴거리		
				210.6㎡			

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	1,498.87	주1	2층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV, 복도, 화장실	190.48
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	602.35	주1	3층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	1,054.88
주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(휴게음식점)	297.22	주1	3층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV, 복도, 화장실	190.48
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV, 복도, 화장실	284.99	주1	4층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	878.56
주1	1층	철근콘크리트구조	주차램프	102	주1	4층	철근콘크리트구조	계단실, ELEV, 복도, 화장실	190.48
주1	2층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	1,054.88	주1	4층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점)	176.32

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 01월 20일

양산시장



담당자: 건축과  
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도  
 전위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장용 기재 및 관리 등에 관한 법령상 제3호서지

대지위치	경상남도 양산시 물금읍 거촌리		면적	플라스존	호수/기구수/세대수	48호/0기구/0세대
지번	지번	관련 주소	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 아리로 127		
	1291-1		도로명주소	관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면적(등적)번호	*주자장					승강기	승용	비승용	허기일
			구분	육내	육외	인근	면적				
건축주	주식회사대명하우징	170111-0*****	지주식	대	49대	대	대	대	대	대	2014.11.14.
설계지	조기형 (주)대성건축사사무소	경상남도-건축사사무소-605	대	대	563.5㎡	대	대	대	대	대	2015.1.13.
공사감리지	조기형 (주)대성건축사사무소	경상남도-건축사사무소-605	대	대	대	대	대	대	대	대	2015.11.10.
공사시공사(원장관리인)	황성필 에스티다이종합건설(주)	부산광역시-건축공사업-02-0904	전기차	대	대	대	대	대	대	대	

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
에너지절약서표(EPI) 준수		65.3점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡	적용	적용	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			구조형식: [ ] 지내력기초	미해당	종류
			[V] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등기정적해석법	점검유효기간
				[V] 동적해석법	2024.10.31.~2027.10.6.

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재 사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2015.11.10	건축과-40996호에 의거 신규작성(신축)	2024.2.2	국토교통부령 제1235호(2023.8.1.) > 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재			- 이하여백 -	
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재	2024.10.30	정기점검(점검기간 : 2024.10.31 까지, 보고일 : 2024.10.28)				
2021.12.7	정기점검(점검기간 : 2021.12.31 까지, 보고일 : 2021.12.07)						

\*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ◆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 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.  
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제35조제1단

대시위치	경상남도 양산시 물금읍 거촌리		명칭	플러스존		호수/기구수/세대수	48호/0기구/0세대
지번	지번 관련 주소		도로명주소	도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주자장						승강기	승용	승용 2대	비상용 대	허기일
			구분	육내	육외	인근	면적	승용					
건축주	주식회사대명하우징	170111-0-****	구분	대	대	대	대	대	대	대	대	허기일	
설계자	조기형 (주)대신건축사사무소	경상남도-건축사사무소-005	지주식	대	563.5㎡	대	대	대	대	대	대	2014.11.14.	
공사감리자	조기형 (주)대신건축사사무소	경상남도-건축사사무소-005	기계식	대	대	대	대	대	대	대	대	2015.1.13.	
공사시공자 (원정관리인)	황성필 에스티다이종합건설	부산광역시-건축공사업-02-0904	전기차	대	대	대	대	대	대	대	대	2015.11.10.	

인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
			내진설계 적용 여부	내진능력	
에너지성능자료(EPI) 점수	65.3점, 에너지소비총량: 0kWh/m <sup>2</sup>		내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	적용	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [ ] 지내력기초 [V] 파일기초	치하수위	종류
			[V] 피일기초	6.1	점검유효기간
				3.7m	2024.10.31.~2027.10.6.

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
-	이 하아벽 -		* 집합건축물대장(표제부, 물) 변동사항 계속

\* 표시 항목은 총관표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.  
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.  
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





### 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제5호서식)에 따라 2025. 01. 20

건물 ID	2220153370003914	고유번호	4833025323-3-12910001	명칭	플러스촌	호명칭	103
대시위치	경상남도 양산시 물금읍 가촌리		지번	1291-1	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 아리로 127	

구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	최미화			
주	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(휴게음식점)	60.06	621109-2*****	최미화	경상남도 양산시 물금읍 백호로 156, 102동 2402호 (우성스마트시티부)		2018.3.9. 주소변경
공 용 부 분									
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
주	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장	15.5732					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, E.V, 복도, 화장실	12.0372					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 01월 20일

양산시장



담당자 : 건축과  
전화 :

※경계면적이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계면적이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 원·번호 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

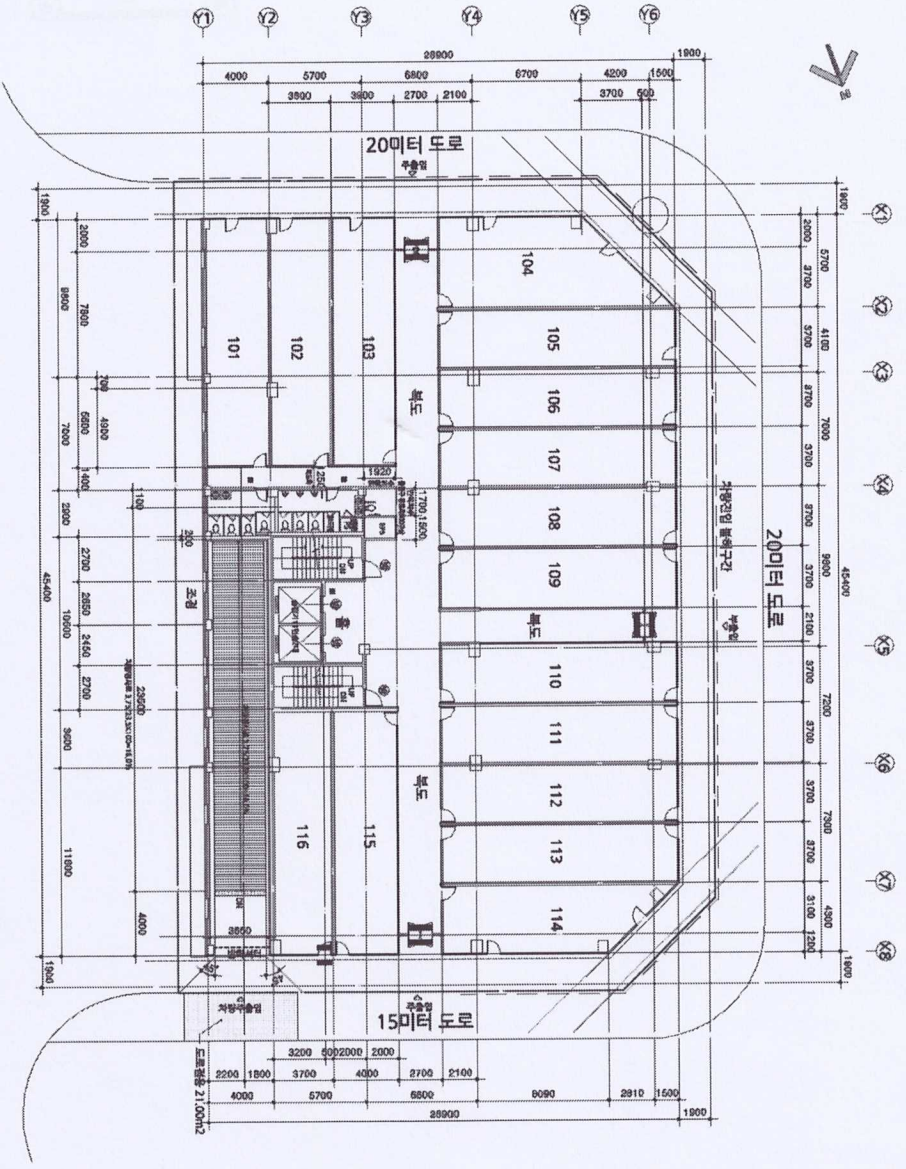
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



# 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

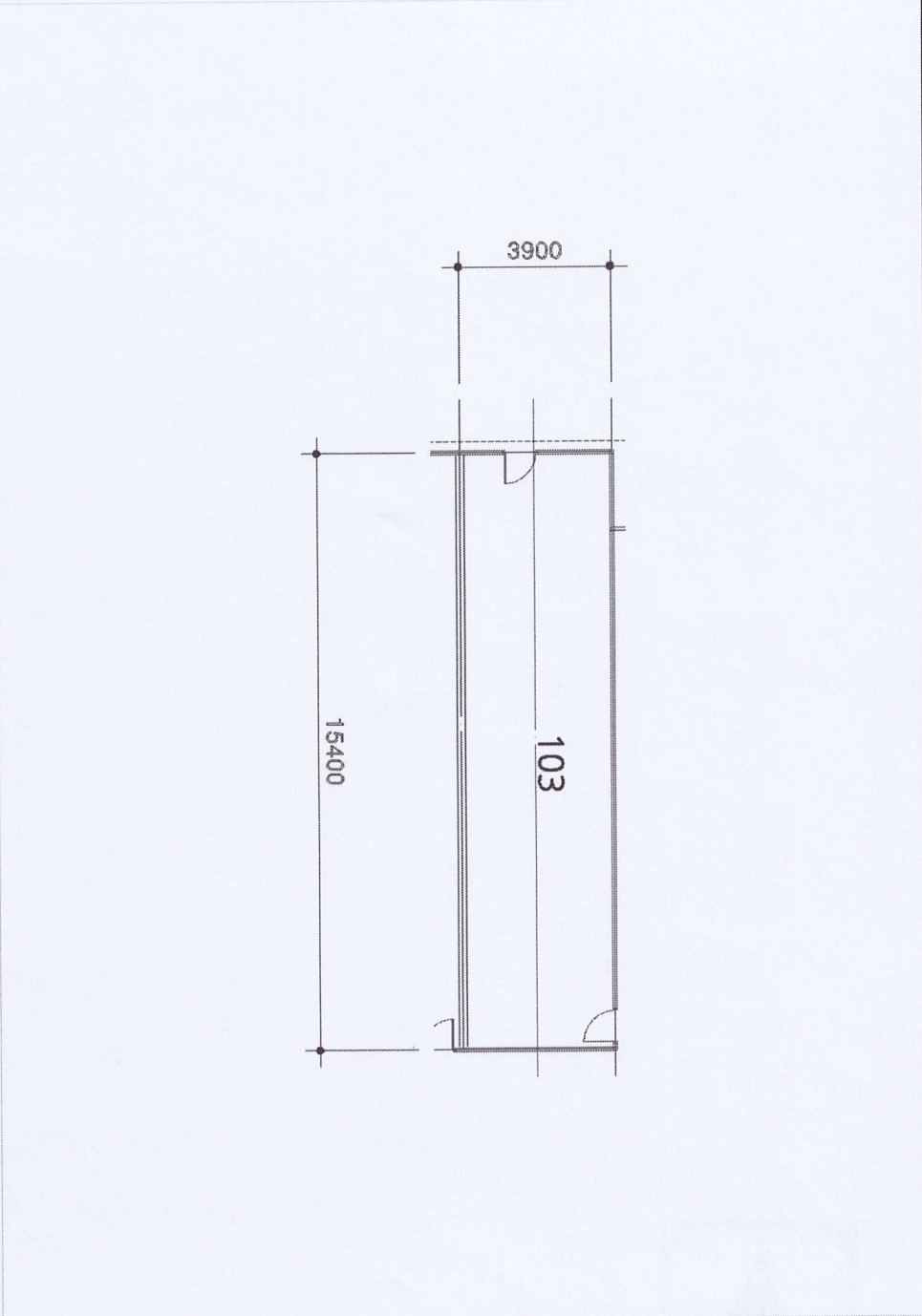
건물ID	2120153570001154	고유번호	4833025323-3-12910001	명칭	플러스콘	호수/기구수/세대수	48호/0기/0세대
대지위치	경상남도 양산시 물금읍 기촌리		기번	1291-1	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 아리로 127	



도면의 종류	평면도(1층)	축척	1 : 400	도면 작성자	(주)대양건축사사무소 조기형 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	---------------------------

### 건축물현황도

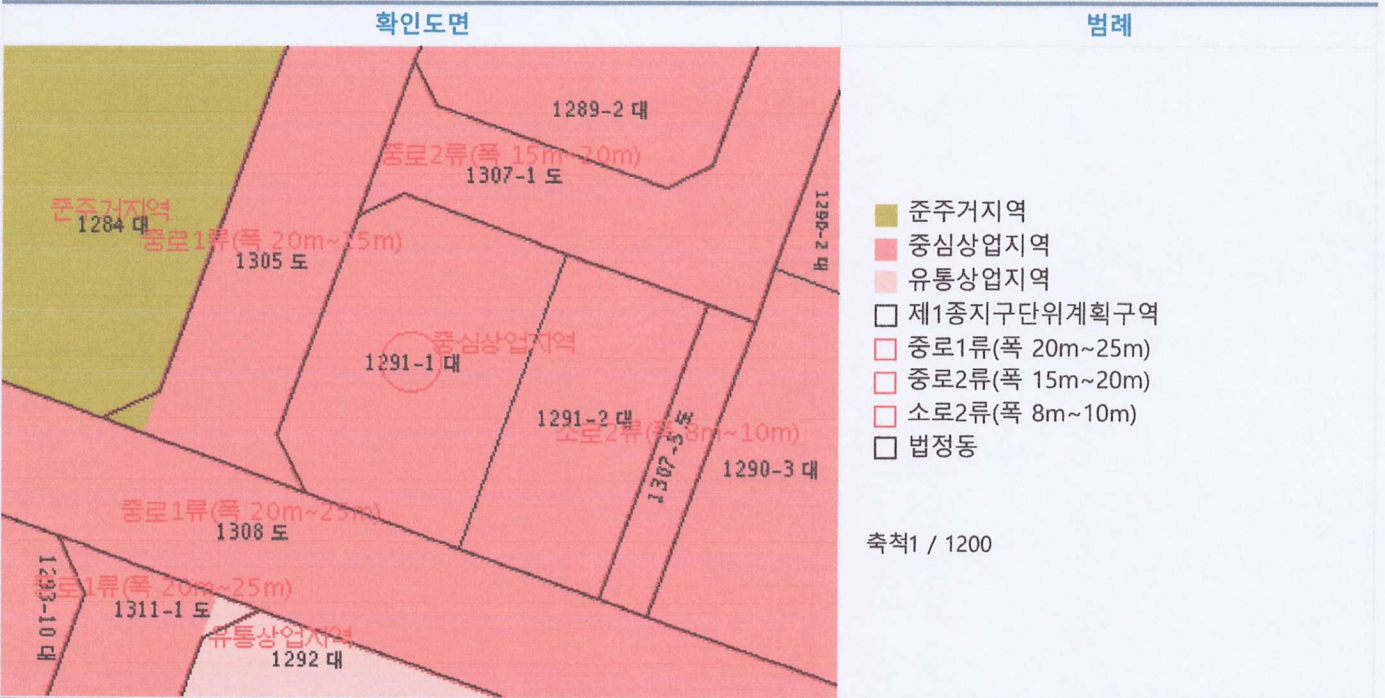
건물ID	2220153570003914	고유번호	4833025323-3-12910001	명칭	플러스콘	호명칭	103
대지위치	경상남도 양산시 물금읍 가촌리	지번	1291-1	도로명주소	경상남도 양산시 물금읍 아리로 127		



도면의 종류	평면도	축척	1 : 150	도면 작성자	(주)대상건축사사무소 조기형	(서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	-----------------	-----------

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

소재지	경상남도 양산시 물금읍 가촌리 1291-1번지		
지목	대	면적	1,611.2 m <sup>2</sup>
개별공시지가 (m <sup>2</sup> 당)	2,169,000원 (2024/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항			



**유의사항**

1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.
  2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.
  3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.
  4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.
  5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
- ※지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.