

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 김 태 균

건명 : 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 240507-05-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인 남부지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112

경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 남부지사
지 사장 서 상 업



감 정 평 가 사
이 준 대





감정평가액	삼백오십일억구천오백팔십이만사천사백원정 (₩35,195,824,400.-)					
의뢰인	김태균		감정평가 목적	구매		
채무자	-		제출처	-		
소유자 (대상입체명)	남흥건설(주) [수탁자 : (주)코람코자산신탁]		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 05. 09	2024. 05. 09	2024. 05. 10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m')	종별	면적 또는 수량(m')	단가	금액
	토지	111,334 2,170.2x----- 217,020	토지	1,113.34	30,500,000	33,956,870,000
	건물	5,953.16	건물	5,953	-	1,238,954,400
		이	하	여	백	
	합계					₩35,195,824,400.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사   					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 부전동 소재 '서면역' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2024년 05월 09일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 05월 09일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본 감정평가는 지분평가이며, 위치가 불특정한 수인의 토지인 바, 귀 의뢰에 따라 '남흥건설(주) [수탁자:(주)코람코자산신탁]'의 지분 면적을 확정하되, 토지 전체를 기준으로 토지단가를 산출하였음.
- ③ 본건 건물은 공부상 2개(내제조표61598-1호, 내제조표61598-2호)의 등기사항전부증명서 및 건축물대장으로 이뤄져 있으나, 현황은 1개동의 건물로 소재하며, 아래와 같이 해당 건물을 층별로 구분하여 소유하고있는 형태이므로, 귀 의뢰에 따라 '남흥건설(주) [수탁자:(주)코람코자산신탁]' 소유의 '내제조표 61598-2호'를 평가대상으로 확정하였음.

구 분	소유자 및 면적			합 계	비 고
	남흥건설(주) [수탁자:(주)코람코자산신탁]	(주)새롭	고광민, 고재현		
토지	1,113.34	-	1,056.86	2,170.2	-
건물	1층	1,264.66	-	1,330.96	남흥건설(주) 복도 등 공용부분
	2층	1,299.82	-	1,348.53	
	3층	40.93	-	1,309.61	-
	4층	40.93	-	1,309.61	-
	5층	40.93	-	1,269.40	-
	6층	40.93	-	1,244.76	-
	지하1층	1,534.32	-	1,583.03	남흥건설(주) 복도, 주차장 등 공용부분
	지하2층	680.71	-	1,500.49	
대상물건	감정평가 대상	-	-	-	-

(토지·건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 부산진구 부전동	168-451	대	일반상업지역	111,334	1,113.34	30,500,000	33,956,870,000	남흥건설(주) 지분 (수탁자: (주)코람코 자산신탁)
					2,170.2x----				
가	상 동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 702번길 43	168-451	판매시설 업무시설 교육연구 및 복지시설	철근콘크리트조 슬라브지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 지하1층 지하2층					
					내제 조표 61598-2호				
					66.3	5,084.6	216,000	1,098,273,600	1,200,000 x 9/50
					48.71				
					1,268.68				
					1,268.68				
					1,228.47				
					1,203.83				
					48.71	868.4	162,000	140,680,800	900,000 x 9/50
					819.78				
합 계								₩35,195,824,400.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 부전동 168-451		
토 지	용도지역	일반상업지역	남흥건설(주) 지분
	이용상황	상업용	
	지 목	대	
	면 적	1,113.34 m ²	
건 물	구 조	철근콘크리트조	남흥건설(주) 소유 내제조표 61598-2호 기준
	주 용 도	업무시설	
	사용승인	1982.12.31	
	연 면 적	5,953.16 m ²	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1)	부전동 168-451	2170.2중 1,113.34	대	상업용	일반상업	소로각지	세장형 평 지	12,150,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

본 감정평가는 지분평가로서, 귀 의뢰에 따라 '남흥건설(주) [수탁자:(주)코람코자산신탁]' 지분 기준임.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	부전동 177	1,368.6 일단지	대	상업용	일반상업	소로각지	가장형 평 지	15,290,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 상업지역	0.326	부산광역시 부산진구 (2024.01.01~2024.05.09) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.163 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.129 $\left(1 + 0.00163 \right) \times \left(1 + 0.00129 \times \frac{39}{31} \right) = 1.00326$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 알수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1]/표준지A)

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	본건이 비교표준지 대비 접면너비 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	용도지역
본건 인근지역내 유사부동산	일반상가지대	소로변	@28,000,000 ~ @33,000,000	일반상업

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	부전동 168-451	일반상업	대 상업용	2023.04.25	기타담보	30,500,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(2)	부전동 521-11	일반상업	대 상업용	2023.12.31	자산재평가	30,600,000	-
(3)	부전동 194-7	일반상업	대 상업용	2023.09.30	시가참고	38,450,000	평균단가
(4)	부전동 517-2	일반상업	대 상업용	2023.09.13	시가참고	51,550,000	평균단가
(5)	부전동 162	일반상업	대 상업용	2024.03.14	담보	32,500,000	-
(6)	부전동 240-12	일반상업	대 상업용	2023.09.25	담보	33,900,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부전동 168-141	일반상업 대/상업용	3,930,000,000 원 (@ 33,000,000원/㎡)	2022.11.21 1975.07.11	118.3㎡ 439.67㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,100,000원/㎡ × 3년/50년 ≒ 66,000원/㎡ 건물가격: 66,000원/㎡ × 439.67㎡ ≒ 29,018,220원 2) 토지가격 : (3,930,000,000원 - 29,018,220원) / 118.3㎡ ≒ 33,000,000원/㎡				
#2	부전동 165-3외	일반상업 대/상업용	41,500,000,000 원 (@ 62,900,000원/㎡)	2024.02.28 -	618.2㎡ 2,913.26㎡	-
	의견	1) 철골철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,500,000원/㎡ × 30년/50년 ≒ 900,000원/㎡ 건물가격: 900,000원/㎡ × 2,913.26㎡ ≒ 2,621,934,000원(관찰감가) 2) 토지가격 : (41,500,000,000원 - 2,621,934,000원) / 618.2㎡ ≒ 62,900,000원/㎡				
#3	부전동 502-22	일반상업 대/상업용	3,850,000,000 원 (@ 49,300,000원/㎡)	2022.01.27 1997.09.04	74.4㎡ 290.4㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,200,000원/㎡ × 26년/50년 ≒ 624,000원/㎡ 건물가격: 624,000원/㎡ × 290.4㎡ ≒ 181,209,600원 2) 토지가격 : (3,850,000,000원 - 181,209,600원) / 74.4㎡ ≒ 49,300,000원/㎡				
#4	부전동 233-5	일반상업 대/상업용	6,700,000,000 원 (@ 38,000,000원/㎡)	2023.12.19 1988.11.14	170.6㎡ 659.75㎡	KAIS 기준
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,100,000원/㎡ × 15년/50년 ≒ 330,000원/㎡ 건물가격: 330,000원/㎡ × 659.75㎡ ≒ 217,717,500원 2) 토지가격 : (6,700,000,000원 - 217,717,500원) / 170.6㎡ ≒ 38,000,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	부산 부산진구 2023년 05월 ~ 2024년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	13,467,562,570	8,558,830,999	63.6	79	17	21.5
대지	4,990,674,630	3,580,899,000	71.8	51	14	27.5

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가액 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가액 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	30,600,000	1.00326	1.000	1.018	31,252,351		
기준시점 현재 표준지가액 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.037	2.03
	15,290,000	1.00326	-	-	15,339,845		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.12.31 ~ 2024.05.09, 부산광역시 부산진구 상업) : 0.326% (1.00326)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 접근조건(상업지역중심 및 대중교통시설과의 거리 등), 환경조건(고객유동성과의 적합성 및 인근토지의 이용상황 등), 획지조건(접면너비(3면 획지) 등)에서 우세, 행정적조건·기타조건에서는 대체로 대등함.

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.88	1.05	1.08	1.02	1.00	1.00	1.018

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1)	A	15,290,000	1.00326	1.000	0.980	2.03	30,517,088	30,500,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부전동 168-141	일반상업 대/상업용	3,930,000,000 원 (@ 33,000,000원/㎡)	2022.11.21 1975.07.11	118.3㎡ 439.67㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,100,000원/㎡ × 3년/50년 ≒ 66,000원/㎡ 건물가격: 66,000원/㎡ × 439.67㎡ ≒ 29,018,220원 2) 토지가격 : (3,930,000,000원 - 29,018,220원) / 118.3㎡ ≒ 33,000,000원/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	0.086	부산광역시 부산진구 (2022.11.21~2024.05.09) 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.011 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.081 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : -0.162 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.163 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.129 $(1 + 0.00011 * 10/30) * (1 - 0.00081) * (1 - 0.00162) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00129 * 39/31)$ ≈ 1.00086

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.98	본건이 사례 대비 대중교통시설과의 거리 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.97	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세하나, 면적 등에서 열세하여 종합적으로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.951	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1)	#1	33,000,000	1.000	1.00086	1.000	0.951	31,409,989	31,400,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1)	30,500,000	31,400,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
가)	-2/6층	철근콘크리트조	업무시설	5,953.16	1982.12.31	상	중	하

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가)	-	-	○	○	○	○	○	-	-

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

본건 건물은 공부상 2개(내제조표61598-1호, 내제조표61598-2호)의 등기사항전부증명서 및 건축물대장으로 이뤄져 있으나, 현황은 1개동의 건물로 소재하며, 아래와 같이 해당 건물을 총별로 구분하여 소유하고 있는 형태이므로, 귀 의뢰에 따라 '남흥건설(주) [수탁자:(주)코람코자산신탁]' 소유의 '내제조표61598-1호'를 평가대상으로 확정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가)	철근콘크리트조	850,000	50,000	900,000	50	지하1층, 지하2층 계단실 및 주차장 등
		1,100,000	100,000	1,200,000	50	1층 ~ 6층 근린생활시설

※ 상기 단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 위생·급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승객용승강기설비 등을 고려하여 보정단가극 적용하였음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,513,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가)	지하1층, 지하2층 계단실 및 주차장 등	900,000	50	41	41	9	9/50	162,000
	1층 ~ 6층 근린생활시설	1,200,000	50	41	41	9	9/50	216,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	33,956,870,000 원
	건 불	1,238,954,400 원
	합 계	35,195,824,400 원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 부산광역시 부산진구 부전동 소재 '서면역' 남동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위는 각종 근린생활시설, 전통시장, 백화점, 업무시설 등이 소재하는 일반상가지대로서 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 지하철역(서면역) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일반상업지역, 방화지구, 시장(현대종합시장), 가로구역별 최고높이 제한지역(66m이하)<건축법>.
형세 및 이용상황	본건 인접도로 대비 등고·평탄한 세장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.
도 로 상 태	본건 남측으로 노폭 약 10미터 내외 및 북측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	.
공부와외 차이	.
임대사항	.
기 타 사 항	.

(건 물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호 가) 철근콘크리트조 슬라브 6층 내구분의 조표제 61598-2호건으로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 타일 붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감 등, 창호 : 알루미늄 새시 등 임.
부합물 및 중물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-
공부와의 차이	-
이 용 상 태	대상 건물 내제조표61598-2호 기준 지하2층 : 주차장 및 계단실 등, 지하1층 : 계단실 등, 1층, 2층 : 계단실 등, 3층 ~ 6층 : 업무시설(사무실), 근린생활시설(학원 등), 계단실 등으로 이용 중임.
위생 및 냉난방설비	위생설비 및 급.배수시설 등이 구비 되어 있음.
기타설비	승객용승강기, 화재탐지 및 경보설비 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	임대미상임.
기타사항	-

광역위치도

소재지

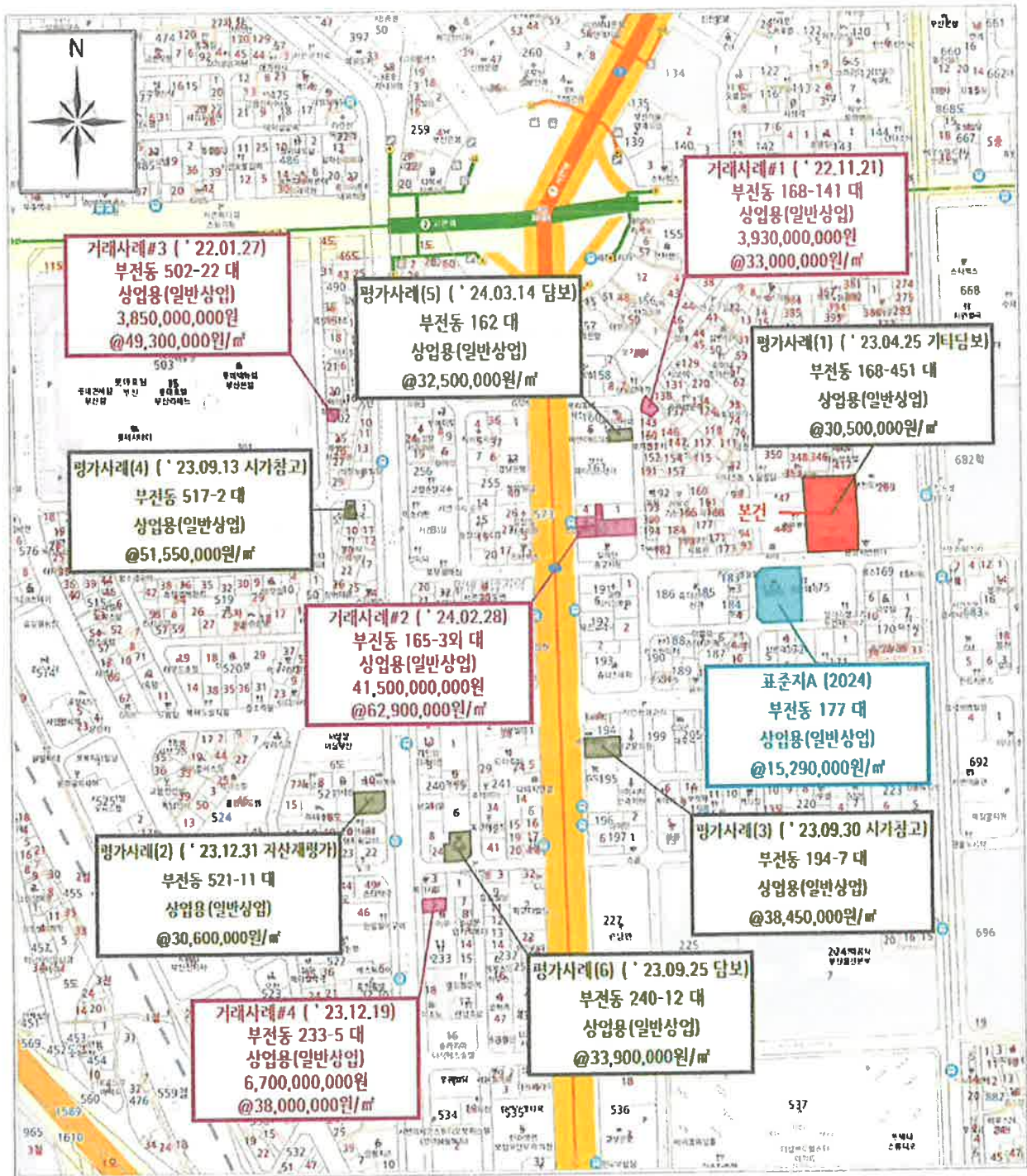
부산광역시 부산진구 부전동 168-451



가 격 참 고 도

소재지

부산광역시 부산진구 부전동 168-451



[범례]

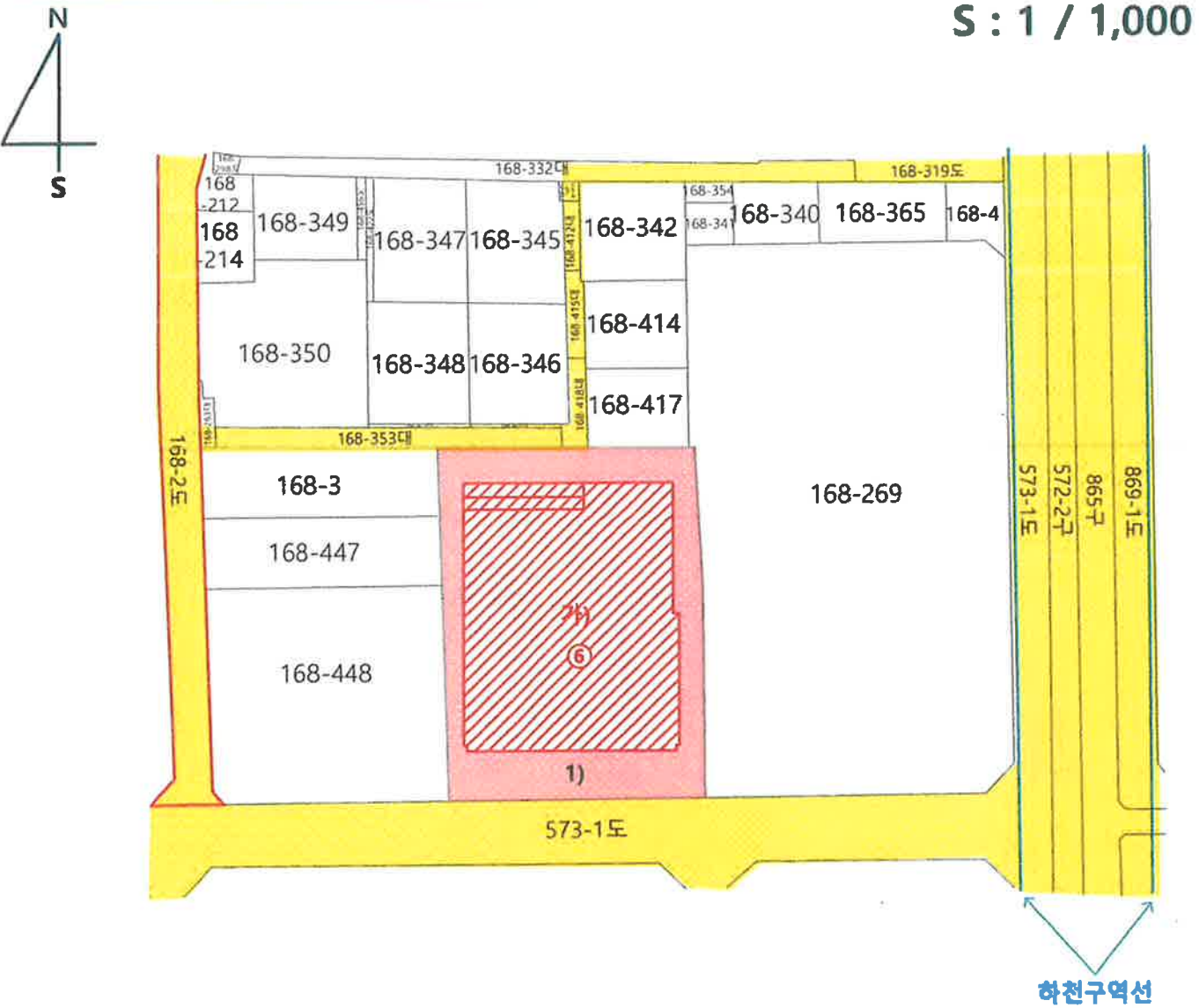
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도

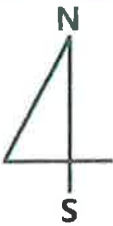


[토 지 목 록]

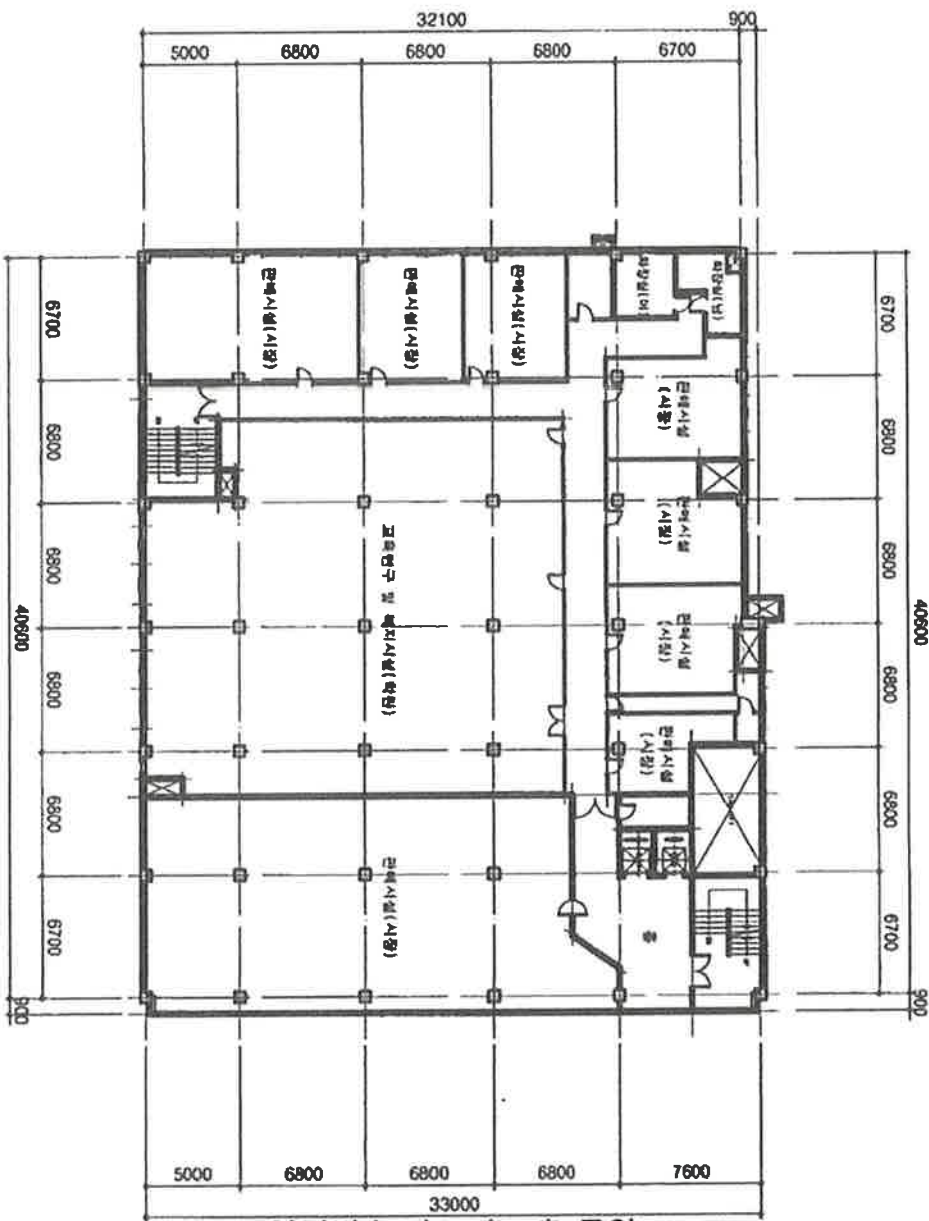
1) 168-451 (대 2,170.2㎡ 중 1,113.34㎡ 남흥건설(주)지분) [수탁자: (주)코람코자산신탁]

법 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도 및 내부구조도



S : 1 / 400

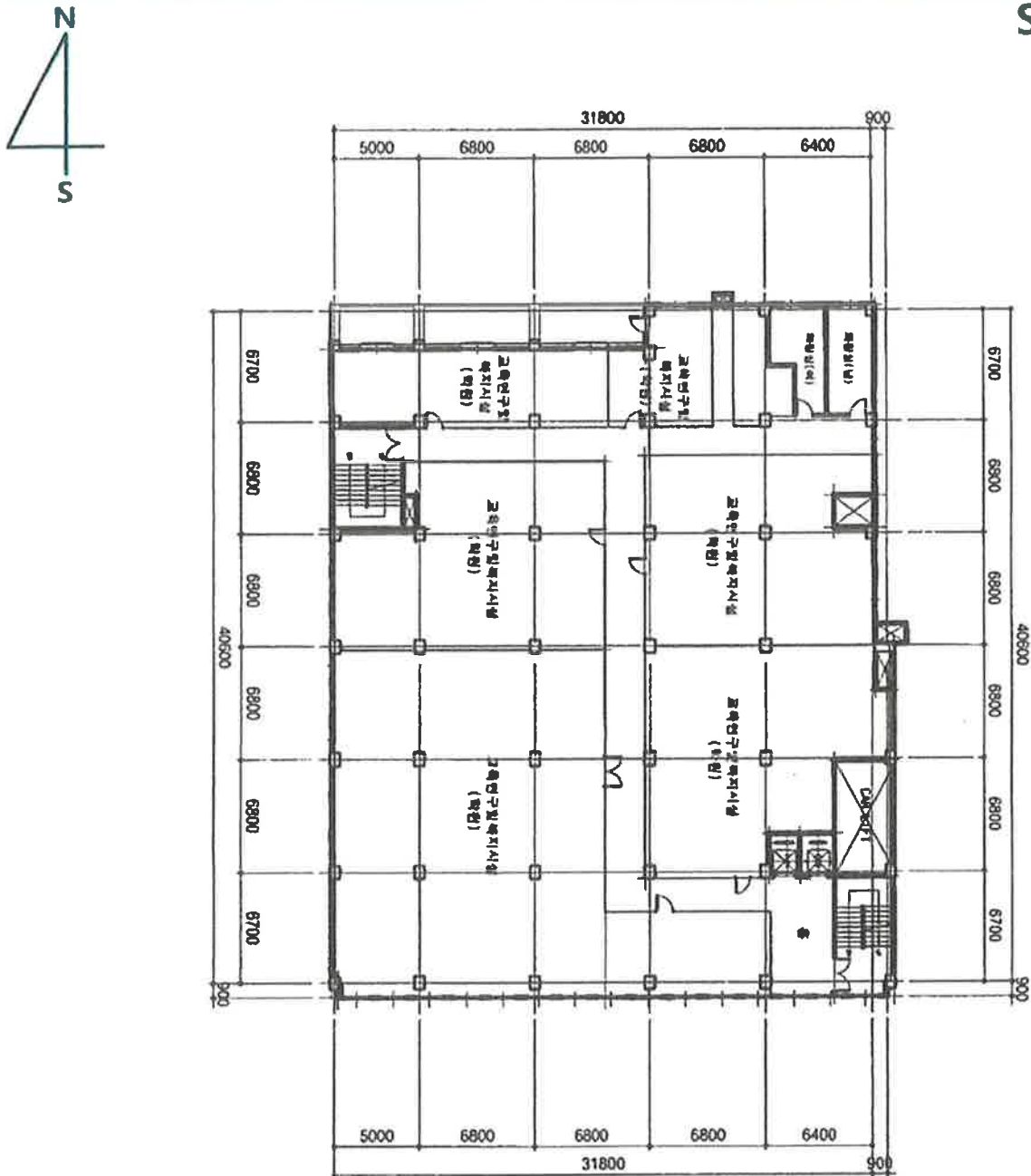


일련번호 가) 3층,4층 동일

(공부상면적 1,309.61㎡중 '내제조표61598-2호' 1,268.68㎡)(각)

건물개황도 및 내부구조도

S : 1 / 400



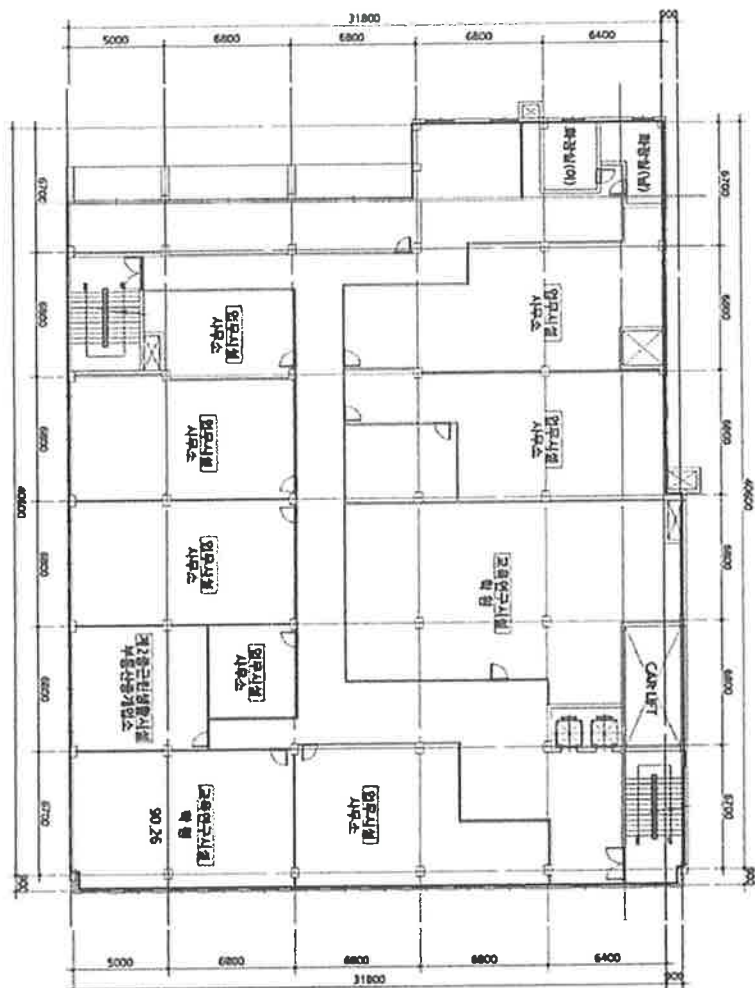
일련번호 가) 5층

(공부상면적 1,269.4㎡중 '내제조표61598-2호' 1,228.47㎡)

건물개황도 및 내부구조도



S : 1 / 400



일련번호 가) 6층
(공부상면적 1,244.76㎡ 중 '내제조표61598-2호' 1,203.83㎡)

사 진 용 지

소재지	부산광역시 부산진구 부전동 168-451
-----	------------------------



본건 전경



본건 주위환경



본건 후면



일련번호 가) 공용부분

사 진 용 지

소재지

부산광역시 부산진구 부전동 168-451



일련번호 가) 3층



일련번호 가) 4층



일련번호 가) 5층



일련번호 가) 6층



문서번호 : 하나 240507-05-005

시행일자 : 2024-05-10

수 신 : 김 태 균

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 남부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀하의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 05. 07자로 의뢰하신 "부산광역시 부산진구 부전동 168-451 소재 부동산"건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	2 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	1 부
	끝.	

(주)하나감정평가법인 남부지사

지 사 장 서 상 업

담당감정평가사 : 이 준 대

우편 16236 경기도 수원시 팔달구 효원로 249번길 46-12 무비하임 201

TEL 031-267-4111 FAX 031-267-4112 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀) 전화(031)267-4111 FAX (031)267-4112 E-mail : hanavat5@hanmail.net

HANA | (주)하나감정평가법인

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 240507-05-005

김 태 균 귀하

이천육십이만육천일백원정 (₩20,626,100.-)

2024-05-07 일자로 의뢰하신『부산광역시 부산진구 부전동 168-451 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	18,409,995.-	6,316,000+(25,195,824,400x6/10,000x0.8) ≒18,409,995 【물건조사비】1동 x 10,000원 【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:700원 【기타 실비】 사진 2Page×2,000원
나. 여 비	325,600	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,700	
임대차조사비	—	
기타 실비	4,000	
특별용역비	—	
소 계	341,300	
수수료합계(공급가액)	18,751,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	1,875,100	
총 계	20,626,100.-	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	₩20,626,100.-	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (240507-05-005)로 하여 주시기 바랍니다.

* (주)하나감정평가법인 남부지사 사업자등록번호 : 135-85-35535

★계좌번호★

◆ (주)우리은행 화서역지점	: 1005-302-269032	예금주 [(주)하나감정평가법인 남부지사]
◆ 중소기업은행 평촌	: 232-069365-04-018	예금주 [(주)하나감정평가법인남부지사]
◆ 하나은행 성남지점	: 409-910014-98504	예금주 [(주)하나감정평가법인남부지사]
◆ 신한은행 영화동지점	: 100-022-139960	예금주 [(주)하나감정평가법인남부지사]

(주)하나감정평가법인 남부지사

지 사장 서 상 업

(Tel : 031-267-4111 Fax : 031-267-4112)



문서확인번호: 1715-0656-2716-9662



발급번호 : 202426230003216102

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 07

토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	하나감정평가법인	주소	경기도 수원시 팔달구 효원로249번길 46-12, 201호(무비하임)		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m ²)	
	부산광역시 부산진구 부진동		168-451	대	2,170.2	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시장(현대종합시장) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역(66m이하)<건축법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 - 가로구역별 최고높이 제한지역 - 일반상업지역 - 하천구역 - 상대보호구역 - 방화지구 - 소로3m(폭 8m 미만) - 시장 - 법정동
						축척 1/1300
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.						
2024/ 05/ 07						
부산광역시 부산진구청						
수 수 료 전 자 결 제 민 원						

◆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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 -

고유번호 1841-1996-149565



[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1978년10월16일	부산광역시 부산진구 부전동 168-451	대	2170.2㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 10일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	일부소유권이전	1983년2월19일 제6380호	1982년12월31일 매매	공유자 지분 217020분의 111334 남흥건설주식회사 부산시 부산진구 부전동 168-451
2 (전 5)	박용세지분전부이전	1986년11월8일 제1150호	1986년11월7일 매매	공유자 지분 217020분의 105686 고한이 370422-***** 부산 남구 남천동 148 바차 315동 701호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2000년 03월 10일 전산이기
2-1	2번등기명의인표시 경정			고한이의 성명(명칭) 고한윤 전산이기상의 오류발견으로 인하여 2000년3월25일 부기
2-2	2번등기명의인표시 변경	2002년11월12일 제81475호	1992년7월9일 전거	고한윤의 주소 성남시 분당구 서현동 299 효자촌아파트 111동 1504호
3	1번남흥건설주식회 사지분가압류	2001년4월4일 제18383호	2001년3월29일 부산지방법원의 가압류	청구금액 금97,750,722원 채권자 이삼찬 부산 부산진구 개금동 565-4

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			결정(2001카합732)	
4	1번남흥건설주식회사지분가압류	2001년11월21일 제70917호	2001년11월14일 부산지방법원의 가압류 결정(2001카단34914)	청구금액 금62,626,879원 채권자 박종관(금6,019,327원) 부산 연제구 연산동 1360-5 강복자(금10,607,552원) 부산 연제구 연산동 1360-5 박태선(금2,000,000원) 부산 연제구 연산동 1360-5 박경수(금2,000,000원) 부산 연제구 연산동 1360-5 박경훈(금2,000,000원) 부산 연제구 연산동 1360-5
5	4번가압류등기말소	2002년7월31일 제52805호	2002년7월16일 해제	
6	3번가압류등기말소	2003년7월7일 제46522호	2003년7월4일 해제	
7	1번남흥건설주식회사지분가압류	2003년10월30일 제72956호	2003년10월27일 부산지방법원의 가압류 결정(2003카단73397)	청구금액 금70,000,000원 채권자 박동호 680708-***** 부산 금정구 남산동 374-33 황유미 760214-***** 부산 금정구 남산동 374-33 박지훈 010529-***** 부산 금정구 남산동 374-33
8	7번가압류등기말소	2006년7월7일 제37839호	2006년6월27일 해제	
9	1번남흥건설주식회사지분전부이전	2008년6월20일 제31260호	2008년6월20일 신탁	수탁자 지분 217020분의 111334 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 역삼동 823
	신탁			신탁원부 제268호
10	9번케이비부동산신탁주식회사지분전부이전	2009년7월29일 제36218호	2009년7월29일 신탁제산의귀속	공유자 지분 217020분의 111334 남흥건설주식회사 180111-0005800 부산광역시 부산진구 부전동 168-451

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	9번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
11	10번남흥건설주식회사지분전부이전	2009년7월29일 제36220호	2009년7월29일 신탁	수탁자 지분 217020분의 111334 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 테헤란로 944 31
	신탁			신탁원부 제433호
11-1	11번등기명의인표시 변경		2011년10월31일 도로명주소	대한토지신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 테헤란로 518(테헤란) 2013년9월30일 부기
11-2	11번등기명의인표시 변경	2014년9월3일 제48935호	2014년6월1일 본점이전	대한토지신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 남부순환로 2806, 18층, 19층 (도곡동, 군인공제회관)
11-3	11번등기명의인표시 변경	2017년7월19일 제42326호	2015년6월26일 본점이전	대한토지신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
12	2번고한윤지분전부이전	2020년10월5일 제60852호	2020년5월24일 협의분할에 의한 상속	공유자 지분 2170200분의 634116 고재현 691126-***** 서울특별시 서초구 서초대로 64길 36, 1205호(서초동, 대성유니드아파트) 지분 2170200분의 422744 고광민 710430-***** 경기도 성남시 분당구 분당로 201번길 17, 111동 1504호(서현동, 효자촌)
13	11번대한토지신탁주식회사지분전부이전	2021년10월29일 제139286호	2021년10월29일 신탁재산의귀속	공유자 지분 217020분의 111334 남흥건설주식회사 180111-0005800 부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)
	11번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
14	13번남흥건설주식회사지분전부이전	2021년10월29일 제139288호	2021년10월27일 신탁	수탁자 지분 217020분의 111334 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)

[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2021-11239호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 3)	근저당권설정	1981년9월4일 제32061호	1981년9월4일 설정계약	채권최고액 금육억원 채무자 주식회사현대종합상가 부산시 부산진구 부전동 168-451 근저당권자 주식회사서울신탁은행 서울 중구 남대문로 2가 10-1 (서면지점)
1-1 (전 3-1)	1번근저당권담보추 가			공동담보 부전동 168의451 건물(조표61598-1호) 1983년8월17일 부가
1-2 (전 3-2)	1번채무지표시변경	1984년3월9일 제8852호	1983년11월20일 상호변경	주식회사현대종합상가의 성명(명칭) 주식회사현대백화점
1-3 (전 3-3)	1번채무지표시변경	1987년4월28일 제4931호	1987년2월7일 상호변경	주식회사현대백화점의 성명(명칭) 주식회사새롬백화점
2 (전 4)	근저당권설정	1981년12월10일 제43925호	1981년12월8일 설정계약	채권최고액 금사억팔천만원 채무자 남흥건설주식회사 부산시 동구 범일동 26-4 근저당권자 주식회사부산은행 부산시 동구 범일동 830-38 (범천동지점)
2-1 (전 4-2)	2번근저당권담보추 가			공동담보 부전동 168의 451 건물(조표61598-2호) 1983년6월2일 부기
3 (전 5)	지상권설정	1982년5월25일 제18339호	1982년5월20일 설정계약	목 적 철근콘크리트건물의소유 범 위 토지의전부 존속기간 1982년 5월 20일부터 만30개년간 지 료 없음 지상권자 주식회사현대종합상가 부산시 부산진구 부전동 168-451
4	남흥건설주식회사	1992년9월1일	1992년8월31일	채권최고액 금1,680,000,000원

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
(전 23)	분217020분의111334 전부근저당권설정	제103호	설정계약	채무자 남흥건설주식회사 부산 부산진구 부전동 168-451 근저당권자 주식회사한일은행 110111-0015663 서울 중구 남대문로 2가 130 (부전동지점) 공동담보 등기제168-451토지 및건물(조표제61598-2호) 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 4번 등기를 2000년 03월 10일 전산이기
5	갑구2반고환윤자분 전부근저당권설정	2002년11월12일 제81476호	2002년11월12일 설정계약	채권최고액 금180,000,000원 채무자 주식회사새롬백화점 부산 부산진구 부전동 168-451 근저당권자 주식회사서울은행 110111-0015671 서울 중구 남대문로 2가 10-1 (서면지점) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내 제조표61598-1호
6	4번근저당권설정등 기말소	2005년11월7일 제75902호	2005년11월7일 해지	
7	갑구1반남흥건설주 식회사자분전부근저 당권설정	2008년6월20일 제31258호	2008년6월20일 설정계약	채권최고액 금20,000,000,000원 채무자 남흥건설주식회사 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 근저당권자 영남상호저축은행주식회사 180111-0001072 부산광역시 중구 대청동2가 32-1 주식회사우리상호저축은행 180111-0227199 부산광역시 부산진구 부전동 536-18 주식회사한국상호저축은행 180111-0010255 부산광역시 부산진구 부전동 255-33 금융프라자 1층 주식회사최승상호저축은행 180111-0006535 부산광역시 연제구 연산동 1287-11 주식회사국제상호저축은행 180111-0015990 부산광역시 부산진구 범천동 855-3 주식회사부산솔로몬상호저축은행 180111-0523159 부산광역시 중구 부평동3가 40-5 공동담보목록 제2008-118호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
8	7번근저당권설정등기말소	2009년7월29일 제36219호	2009년7월29일 일부포기	
9	갑구2번고현운지분 전부근저당권설정	2011년12월30일 제78359호	2011년12월30일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 주식회사새롬 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 근저당권자 주식회사하나은행 110111-0015671 서울특별시 중구 을지로1가 101-1 (부전동지점) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내 개조표61598-1호
10	1번근저당권설정, 5번근저당권설정, 9번근저당권설정 등기말소	2015년1월15일 제2968호	2015년1월15일 해지	
11	갑구12번고재현지분 전부및 고광민지분전부근저 당권설정	2021년5월24일 제56312호	2021년5월18일 납세담보제공계 약	채권최고액 금4,416,000,000원 채무자 한은자 경기도 성남시 분당구 분당로201번길 17, 111동 1504호 (서현동,효자촌) 고재현 서울특별시 서초구 서초대로64길 36, 1205호 (서초동,대성유니드아파트) 고광민 경기도 성남시 분당구 분당로201번길 17, 111동 1504호 (서현동,효자촌) 근저당권자 국 처분청 분당세무서
12	갑구13번남흥건설주 식회사지분전부근저 당권설정	2021년10월29일 제139287호	2021년10월29일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 남흥건설주식회사 부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동) 근저당권자 주식회사대신저축은행 110111-4663426 서울특별시 중구 삼일대로 343 (저동1가,대신파이낸스센터) (해운대센텀지점) 제이티저축은행주식회사 131111-0177442 경기도 성남시 분당구 향새울로 324 (서현동)

[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				공동담보 건물 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내 제조표61598-2호
12-1	12번근저당권이전	2024년3월29일 제47430호	2024년3월29일 계약양도	근저당권자 김태균 690216-***** 부산광역시 남구 분포로 145, 비동 6903호 (용호동, 더블유)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 등기국

열 램 용

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2024년05월07일 16시09분39초

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

7/7

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1841-1996-149565

[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 대 2170.2㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
고광민 (공유자)	710430-*****	542550분의 105686	경기도 성남시 분당구 분당로 201번길 17, 111동 1504호(서현동,효자촌)	12
고재현 (공유자)	691126-*****	542550분의 158529	서울특별시 서초구 서초대로 64길 36, 1205호(서초동,대성유니드아파트)	12
주식회사코람코 자산신탁 (수탁자)	110111-2359837	542550분의 278335	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동,폴든타워)	14

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
2 (전 4)	근저당권설정	1981년12월10일 제43925호	채권최고액 금사역팔천만원 근저당권자 주식회사부산은행	고광민 등
3 (전 5)	지상권설정	1982년5월25일 제18339호	목 적 철근콘크리트건물의소유 지상권자 주식회사현대종합상가	고광민 등
11	근저당권설정	2021년5월24일 제56312호	채권최고액 금4,416,000,000원 근저당권자 국	고광민 등
12	근저당권설정	2021년10월29일 제139287호	채권최고액 금100,000,000원 근저당권자 주식회사대산저축은행외 1명	주식회사코람코자산신탁
12-1	근저당권이전	2024년3월29일 제47430호	근저당권자 김태균	주식회사코람코자산신탁

[참 고 사 항]

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.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 -

고유번호 1841-1996-148018



[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내제조표61598-2호

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (건 1)	1983년5월13일	부산광역시 부산진구 부전동 168-451	조표 61598호 철근콘크리트조 슬라브층 6층건 주차장 기계실 시장 사무실 보령장 1층 1330.96㎡ 2층 1348.53㎡ 3층 1309.61㎡ 4층 1309.61㎡ 5층 1269.40㎡ 6층 1244.76㎡ 지하1층 1583.03㎡ 지하2층 1500.49㎡ 내구분의 조표제 61598-2호 1층 66.30㎡ 2층 48.71㎡ 3층 1268.68㎡ 4층 1268.68㎡ 5층 1228.47㎡ 6층 1203.83㎡ 지하1층 48.71㎡ 지하2층 819.78㎡	도면편철장 제124책제415장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 11일 전산이기
2	2008년6월20일	부산광역시 부산진구 부전동 168-451	조표 61598호 철근콘크리트조 슬라브지붕 6층 판매시설, 업무시설, 교육연 구및 복지시설 1층 1330.96㎡ 2층 1348.53㎡	용도변경

[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내제조표61598-2호

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			3층 1309.61㎡ 4층 1309.61㎡ 5층 1269.40㎡ 6층 1244.76㎡ 지하1층 1583.03㎡ 지하2층 1500.49㎡ 내구분의 조표제 61598-2호 1층 66.30㎡ 2층 48.71㎡ 3층 1268.68㎡ 4층 1268.68㎡ 5층 1228.47㎡ 6층 1203.83㎡ 지하1층 48.71㎡ 지하2층 819.78㎡	
3		부산광역시 부산진구 부전동 168-451 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43	조표 61598호 철근콘크리트조 슬라브지붕 6층 판매시설, 업무시설, 교육연구 및 복지시설 1층 1330.96㎡ 2층 1348.53㎡ 3층 1309.61㎡ 4층 1309.61㎡ 5층 1269.40㎡ 6층 1244.76㎡ 지하1층 1583.03㎡ 지하2층 1500.49㎡ 내구분의 조표제 61598-2호 1층 66.30㎡ 2층 48.71㎡ 3층 1268.68㎡ 4층 1268.68㎡ 5층 1228.47㎡ 6층 1203.83㎡ 지하1층 48.71㎡ 지하2층 819.78㎡	도로명주소 2012년9월26일 등기

[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내제조표61598-2호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1983년6월1일 제25994호	1982년12월31일 매매	소유자 남흥건설주식회사 부산시 부산진구 부전동 168-451 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 11일 전산이기
2	가압류	2001년4월4일 제18383호	2001년3월29일 부산지방법원의 가압류 결정(2001카합7 32)	청구금액 금97,750,722원 채권자 이삼천 부산 부산진구 개금동 565-4
3	가압류	2001년11월21일 제70917호	2001년11월14일 부산지방법원의 가압류 결정(2001카단9 4914)	청구금액 금62,626,879원 채권자 박종관(금6,019,327원) 부산 연제구 연산동 1360-5 정복자(금10,607,552원) 부산 연제구 연산동 1360-5 박태산(금2,000,000원) 부산 연제구 연산동 1360-5 박경수(금2,000,000원) 부산 연제구 연산동 1360-5 박경훈(금2,000,000원) 부산 연제구 연산동 1360-5
4	3번가압류등기말소	2002년7월31일 제52805호	2002년7월16일 해제	
5	2번가압류등기말소	2003년7월7일 제46522호	2003년7월4일 해제	
6	가압류	2003년10월30일 제72956호	2003년10월27일 부산지방법원의 가압류 결정(2003카단7 3397)	청구금액 금70,000,000원 채권자 박동호 680708-***** 부산 금정구 남산동 374-33 황유미 760214-***** 부산 금정구 남산동 374-33 박지훈 010529-***** 부산 금정구 남산동 374-33

[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내 제조표61598-2호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	6번가압류등기말소	2006년7월7일 제37839호	2006년6월27일 해제	
8	소유권이전	2008년6월20일 제31260호	2008년6월20일 신탁	수탁자 케이비부동산신탁주식회사 110111-1348237 서울특별시 강남구 역삼동 823
	신탁			신탁원부 제269호
9	소유권이전	2009년7월29일 제36218호	2009년7월29일 신탁재산의귀속	소유자 남흥건설주식회사 180111-0005800 부산광역시 부산진구 부전동 168-451
	8번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
10	소유권이전	2009년7월29일 제36220호	2009년7월29일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 대치3동 944-31
	신탁			신탁원부 제434호
10-1	10번등기명의인표시 변경	2014년9월3일 제48935호	2014년6월1일 본점이전	대한토지신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 남부순원로 2806, 18층, 19층 (도곡동, 군인공개회관)
10-2	10번등기명의인표시 변경	2017년7월19일 제42326호	2015년6월26일 본점이전	대한토지신탁주식회사의 주소 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)
11	소유권이전	2021년10월29일 제139286호	2021년10월29일 신탁재산의귀속	소유자 남흥건설주식회사 180111-0005800 부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)
	10번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
12	소유권이전	2021년10월29일 제139288호	2021년10월27일 신탁	수탁자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)
	신탁			신탁원부 제2021-11240호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	근저당권설정	1983년6월2일 제26223호	1983년6월2일 추가설정계약	채권최고액 금사역팔천만원정 채무자 남흥건설주식회사 부산시 동구 범일동 26-4 근저당권자 주식회사부산은행 부산시 동구 범일동 830-38 (범천동지점) 공동담보 추가계약으로 부전동 168의4 51토지에 본호를 담보추가함
2 (전 17)	근저당권설정	1992년9월1일 제103호	1992년8월31일 설정계약	채권최고액 금1,680,000,000원 채무자 남흥건설주식회사 부산 부산진구 부전동 168-451 근저당권자 주식회사한일은행 110111-0015663 서울 중구 남대문로2가 130 (부전동지점) 공동담보 등기제168 451토지 및건물(조표제61598-2호) 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2000년 03월 11일 전산이기
3	전세권설정	2002년2월27일 제14110호	2001년12월31일 설정계약	전세금 금30,000,000원 범 위 근린생활시설 5층 동남쪽 387.20㎡(미리빌한복귀금속학원) 존속기간 2001년 12월 31일 부터 2002년 12월 31일까지 반환기 2002년 12월 31일 전세권자 조창제 540106-***** 부산 연제구 연산동 2220 주공아파트 110-1 도면편철장 제196책 제89장
4	2번근저당권설정등 기말소	2005년11월7일 제75902호	2005년11월7일 해지	
5	근저당권설정	2008년6월20일 제31258호	2008년6월20일 설정계약	채권최고액 금20,000,000,000원 채무자 남흥건설주식회사 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 근저당권자

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				영남상호지축은행주식회사 180111-0001072 부산광역시 중구 대청동2가 32-1 주식회사우리상호지축은행 180111-0227199 부산광역시 부산진구 부전동 536-18 주식회사흥국상호지축은행 180111-0010255 부산광역시 부산진구 부전동 255-33 금융프리저 1층 주식회사회승상호지축은행 180111-0006535 부산광역시 연제구 연산동 1287-11 주식회사국제상호지축은행 180111-0015990 부산광역시 부산진구 범천동 855-3 주식회사부산솔로몬상호지축은행 180111-0523159 부산광역시 중구 부평동3가 40-5 공동담보목록 제2008-118호
6	전세권설정	2009년3월24일 제13308호	2008년5월28일 설정계약	전세금 금130,000,000원 범 위 근린생활시설, 5층 서남쪽 485.95평방미터 존속기간 2008년 7월 10일부터 2013년 7월 9일까지 전세권자 함재국 660506-***** 부산광역시 연제구 연산동 1829-1 동덕현대아파트 103동 508호 도면번호 제216책 제65호
7	5번근저당권설정등기 말소	2009년7월29일 제36219호	2009년7월29일 일부포기	
8	6번전세권설정등기 말소	2015년7월3일 제47106호	2015년7월3일 해지	
9	전세권설정	2015년10월26일 제74040호	2015년8월31일 설정계약	전세금 금100,000,000원 범 위 업무용 3층 서북쪽 604.96㎡ 존속기간 2017년 8월 30일까지 전세권자 신순봉 580315-***** 부산광역시 동래구 명륜로 170, 103동 1304호(명륜동,명륜아이파크1단지) 도면 제2015-230호
10	9번전세권설정등기 말소	2018년3월23일 제13387호	2018년3월23일 해지	

[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내제조표61598-2호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
11	근저당권설정	2021년10월29일 제139287호	2021년10월29일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 남흥건설주식회사 부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동) 근저당권자 주식회사대신저축은행 110111-4663426 서울특별시 중구 삼일대로 343 (지동1가, 대신파이낸스센터) (해운대센텀지점) 케이티저축은행주식회사 131111-0177442 경기도 성남시 분당구 황새울로 324 (시현동) 공동담보 토지 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 남흥건설주식회사지분
11-1	11번근저당권이전	2024년3월29일 제47430호	2024년3월29일 계약양도	근저당권자 김태균 690216-***** 부산광역시 남구 분포로 145, 비동 6903호 (용호동, 더블유)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 부산지방법원 등기국

열 램 용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
 - * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
 - * 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.
- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 1841-1996-148018

[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 168-451 내제조표61598-2호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사코람코 자산신탁 (수탁자)	110111-2359837	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)	12

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1 (전 1)	근저당권설정	1983년6월2일 제26223호	채권최고액 금사역팔천만원정 근저당권자 주식회사부산은행	주식회사코 람코자산신탁
3	전세권설정	2002년2월27일 제14110호	전세금 금30,000,000원 전세권자 조창재	주식회사코 람코자산신탁
11	근저당권설정	2021년10월29일 제139287호	채권최고액 금100,000,000원 근저당권자 주식회사대신저축은행의 1명	주식회사코 람코자산신탁
11-1	근저당권이전	2024년3월29일 제47430호	근저당권자 김태균	주식회사코 람코자산신탁

[참 고 사 항]

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.



토지 대장

고유번호	2623010300-10168-0451			도면번호	11	발급번호	202426230-00321-6039
토지소재	부산광역시 부산진구 부전동			장 번호	3-1	처리시각	16시 06분 40초
지 번	168-451	축척	1:600	비고		발급자	인터넷민원

토 지 표 시			소 유 자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소			
			변 동 원 인	성 명 또는 명 칭	등 록 번 호			
(08) 대	*2170.2*	(21) 1978년 09월 27일 168-3번에서 분할	1978년 12월 26일	전포동 685-10	박용세	170806-1*****		
(08) 대	*2170.2*	(50) 1995년 01월 01일 부산직할시 부산진구에서 행정구역명칭변경	1983년 02월 19일	동구 범일동26-4	남흥건설주식회사 외 1인	180111-0*****		
		--- 이하 여백 ---	1983년 06월 17일	168-451	남흥건설주식회사 외 1인	180111-0*****		
			(04) 주소변경	2008년 06월 20일	서울특별시 강남구 역삼동 823	110111-1*****		
			(03) 소유권이전		케이비부동산신탁주식회사 외 1인			
등급수정 년월일	1982. 07. 01. 수점	1983. 07. 01. 수점	1984. 07. 01. 수점	1985. 07. 01. 수점	1986. 08. 01. 수점	1987. 12. 31. 수점	1989. 01. 01. 수점	1990. 01. 01. 수점
(기준수확량등급)	81	84	226	227	229	231	233	242
개별공시지가(기준일)	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	6965000	11070000	11870000	10670000	12530000	12150000	12150000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 7일

부산광역시 부산진구청장

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 7일

부산광역시 부산진구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)할 수 있습니다.



토지 대장

고유번호	2623010300-10168-0451			도면번호	11	발급번호	202426230-00321-6099
토지소재	부산광역시 부산진구 부전동			장 번호	3-2	처리시각	16시 06분 40초
지 번	168-451	축척	1:600	비고		발급자	인터넷민원

토 지 표 시				소 유 자			
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인		성명 또는 명칭		
			2009년 07월 29일		부산광역시 부산진구 부전동 168-451		
			(03) 소유권이전		남홍건설주식회사 외 1인		180111-0*****
			2009년 07월 29일		서울특별시 강남구 대치3동 944-31		
			(03) 소유권이전		대한토지신탁주식회사 외 1인		110111-1*****
			2013년 09월 30일		서울특별시 강남구 테헤란로 518 (대치동)		
			(04) 주소변경		대한토지신탁주식회사 외 1인		110111-1*****
			2014년 09월 03일		서울특별시 강남구 남부순환로 2806, 18층, 19층 (도곡동, 구인공제회관)		
			(04) 주소변경		대한토지신탁주식회사 외 1인		110111-1*****
통급수정 년 월 일	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1992. 05. 30. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정		
토 지 통 급 (기준수확량통급)	246	250	252	254	256		
개별공시지가기준일							웅도지역 등
개별공시지가(원/㎡)							

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 7일

부산광역시 부산진구청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정복24(90v, kr)의 인터넷발급문서진위 확인 매뉴얼 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

토지 대장

고유번호	2623010300-10168-0451		
토지소재	부산광역시 부산진구 부전동		
지 번	168-451	축 적	1:600

도면번호	11	발급번호	202426230-00321-6099
장 번호	3-3	처리시각	16시 06분 40초
비 고		발 급 자	인터넷민원

지 목	면 적(㎡)	사 유	토 지 표 시		소 유 자	
			변 동 일 자	주 소	성명 또는 명칭	등 록 번 호
			변 동 원 인			
			2017년 07월 19일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)	대한토지신탁주식회사 외 1인	110111-1*****
			(04)주소변경	2017년 07월 19일	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)	110111-1*****
			(04)주소변경	2021년 10월 29일	부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)	110111-1*****
			(03)소유권이전	2021년 10월 29일	남훈건설주식회사 외 2인	180111-0*****
			(03)소유권이전	2021년 10월 29일	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골든타워)	110111-2*****
			(03)소유권이전		주식회사코람코자산신탁 외 2인	110111-2*****
등기수정 년월일						
토지등급 (기준수확량등급)						
개별공시지가(원/㎡)						용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 7일

부산광역시 부산진구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인 정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041320001228	고유번호	2623010300-1-01680451	건축물 명칭	특이사항
대지위치	부산광역시 부산진구 부전동	지번	168-451	도로명주소	
대지면적	2,170.2 m ²	연면적	10,896.36 m ²	지역	일반상업지역
건축면적	1,378.13 m ²	용적률 산정용 연면적	7,812.87 m ²	건축물 수	2
건폐율	63.5 %	용적률	360.01 %	총 호수/가구수/세대수	0호/07가구/0세대
조경면적	m ²	공개공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²
				건축선 후퇴거리	m

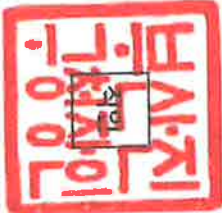
건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	61598-1	43	철근콘크리트조	스라브	2/6	판매시설(영업용) 및 업무시설(사무실) 복합시설	4,943.23	2015.11.30.	용도변경
주2	61598-2	43	철근콘크리트조	슬라브	2/6	판매시설(영업용) 및 업무시설(사무실) 복합시설	5,953.16	1999.4.26.	용도변경
				- 이 하 여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 5월 7일

부산진구청장



담당자: 전 화:

297mm×210mm(백상지(80g/m²))

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제8호의2서식) (개정 2023. 8. 1.)

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020041320001228	고유번호	2623010300-1-01680451	명칭	특이사항	
대지위치	부산광역시 부산진구 부전동			지번	168-451	도로명주소

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2015.11.30.	[용도변경]주12층 교육연구및복지시설, 판매시설 → 운동시설, 판매시설 - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320012982		고유번호	2623010300-1-01680451		명칭	호수/가구수/세대수	
							61598-2 0호/0가구/0세대	
대지위치	부산광역시 부산진구 부전동			지번	168-451		도로명주소	부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)
*대지면적	0 m ²	면적	5,953.16 m ²	*지역	일반상업지역		*지구	*구역
건축면적	1,378.13 m ²	용적률 산정용 면적	5,084.67 m ²	조구조	철근콘크리트조		주용도	총수
							판매시설,업무시설,교육연구및복지시설	지하: 2층, 지상: 6층
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	24.7 m		지용	부속건축물
							슬라브	동
*조경면적	m ²	*공개공지·공간 면적	m ²	*건축축선 후퇴면적	m ²		*건축축선 후퇴 거리	m

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	상명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					조민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	지2	철근콘크리트조	주차장	583.19	주식회사코람 코자산신타	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 골드타워)	1/1	2021.10.29
주1	지2	철근콘크리트조	기계실	236.59	110111-2*****			소유권이전
주1	1층	철근콘크리트조	판매시설(시장)	66.3				
주1	2층	철근콘크리트조	판매시설(시장)	48.71				

*이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.

- 이하(여백) -

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부산진구청장



발급일: 2024년 5월 7일
담당자: 전 화:
전 화:

* 표시 항목은 출력 표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치 부산광역시 부산진구 부전동

명칭 61598-2 호수/가구수/세대수 0호/0가/0세대

지번 지번 관련 주소

도로명주소 부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)

도로명주소 관련 주소

168-451

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장							승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	대	비상용	대		
건축주				대	대	대	대		※하수처리시설	※급수설비(저수조)			허가일
설계자			자주식	m	m	m	m		형식	구분	수량	및 총 용량	착공일
공사감리자			기계식	m	m	m	m		기타오차면적(㎡)	지상		m	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	m	m	m	m		용량	지하		m	1982.12.31.
※건축물 인종 현황													
인종명		유효기간		성능		건축물 구조 현황							
						내진설계 적용 여부							
						내진능력							
						비적용							
						특수구조 건축물							
						지하수위							
						미해당							
						기초형식 [] 지내력기초							
						[] 파일기초							
						구조설계해석법 [] 등가정적해석법							
						[] 동적해석법							
						종류							
						점검유효기간							

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1999.4.26.	용도변경(5층 165.31㎡ 업무시설(사무소) => 근린생활시설 (학원))			
1999.12.31.	99.12.30용도변경(99용.변제45호)5층근린생활시설(학원) => 교육연구및복지시설, 6층업무시설(사무소)1203.83㎡=	2004.8.13. 2005.7.15.	>업무시설(사무소)1005.48㎡, 교육연구및복지시설 198.35㎡ 5층.업무시설(165.82㎡)을 교육연구및복지시설로 용도변경 3층.판매시설(1268.68㎡)을 판매시설(821.34㎡), 고	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



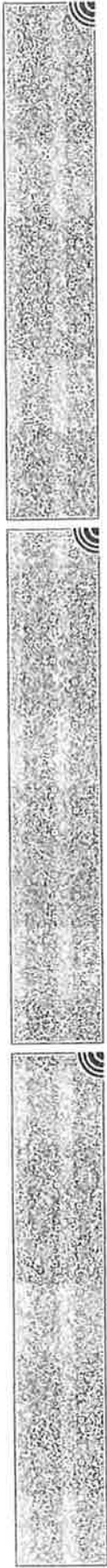
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제2호서식) 개정 2023. 8. 1. >

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320012982	고유번호	2623010300-1-01680451	명칭	61598-2	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 부산진구 부전동			지번	168-451	도로명주소	부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)

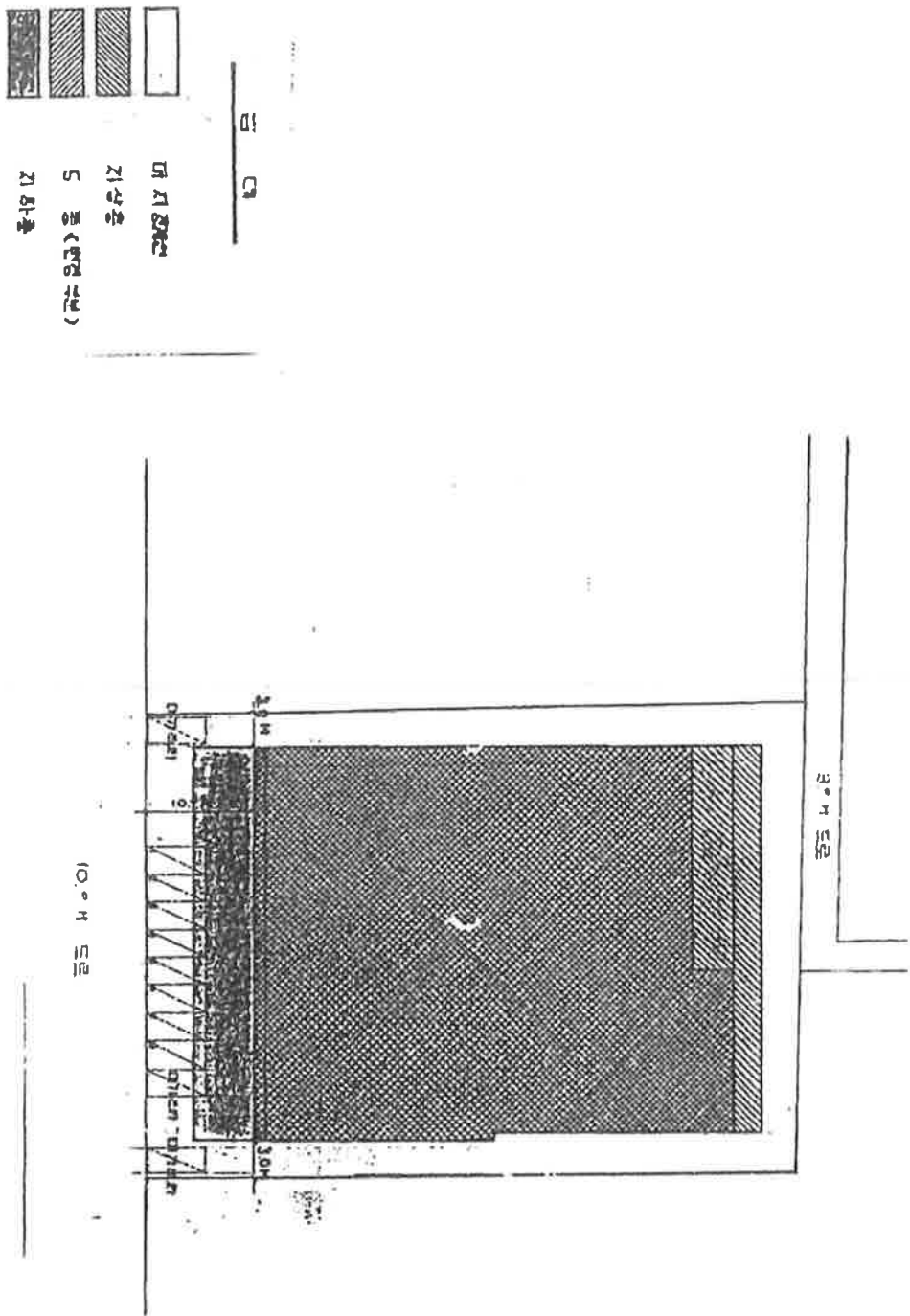
건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	3층	철근콘크리트조	교육연구및복지시설	364.23			- 이하 여백 -		
주1	3층	철근콘크리트조	제2종근린생활시설(일반음식점)	83.11					
주1	4층	철근콘크리트조	업무시설(사무실)	1,268.68					
주1	6층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	49.64					
주2	지1	철근콘크리트조	판매시설(시장)	48.71					
주2	3층	철근콘크리트조	판매시설(시장)	821.34					
주2	5층	철근콘크리트조	교육연구및복지시설	1,228.47					
주2	6층	철근콘크리트구조	업무시설(사무실)	865.58					
주2	6층	철근콘크리트조	교육연구및복지시설	198.35					
주2	6층	철근콘크리트구조	교육연구시설(학원)	90.26					



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320012982	고유번호	2623010300-1-01680451	명칭	61598-2	호수/가구수/세대수	0호/07가구/0세대
대지위치	부산광역시 부산진구 부전동	지번	168-451	도로명주소	부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)		



배치도
SCALE : 1/300

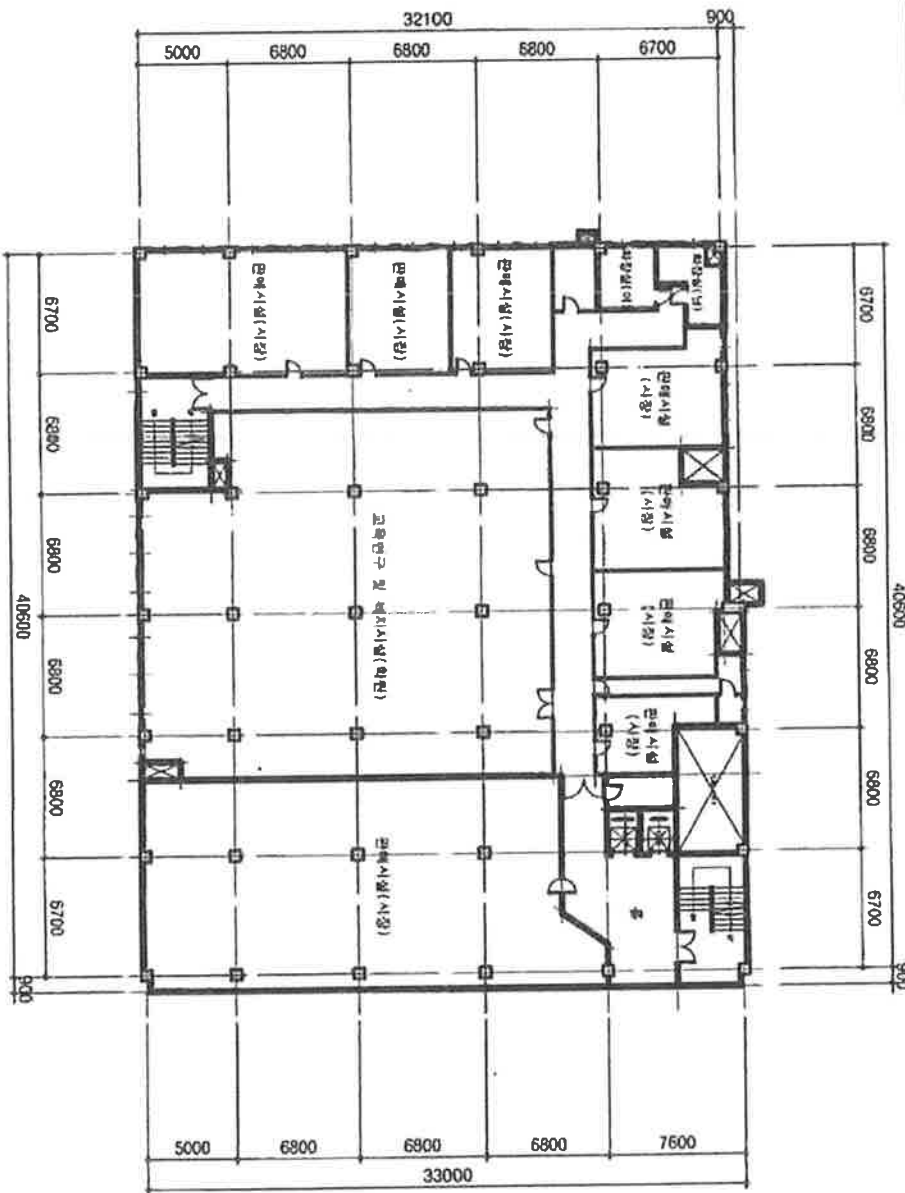
도면의 종류	배치도	축척	1 : 600	도면 작성자	문정규 (서명 또는 인)
--------	-----	----	---------	--------	---------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320012982	고유번호	2623010300-1-01690451	명칭	61598-2	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 부산진구 부전동	지번	168-451	도로명주소	부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)		



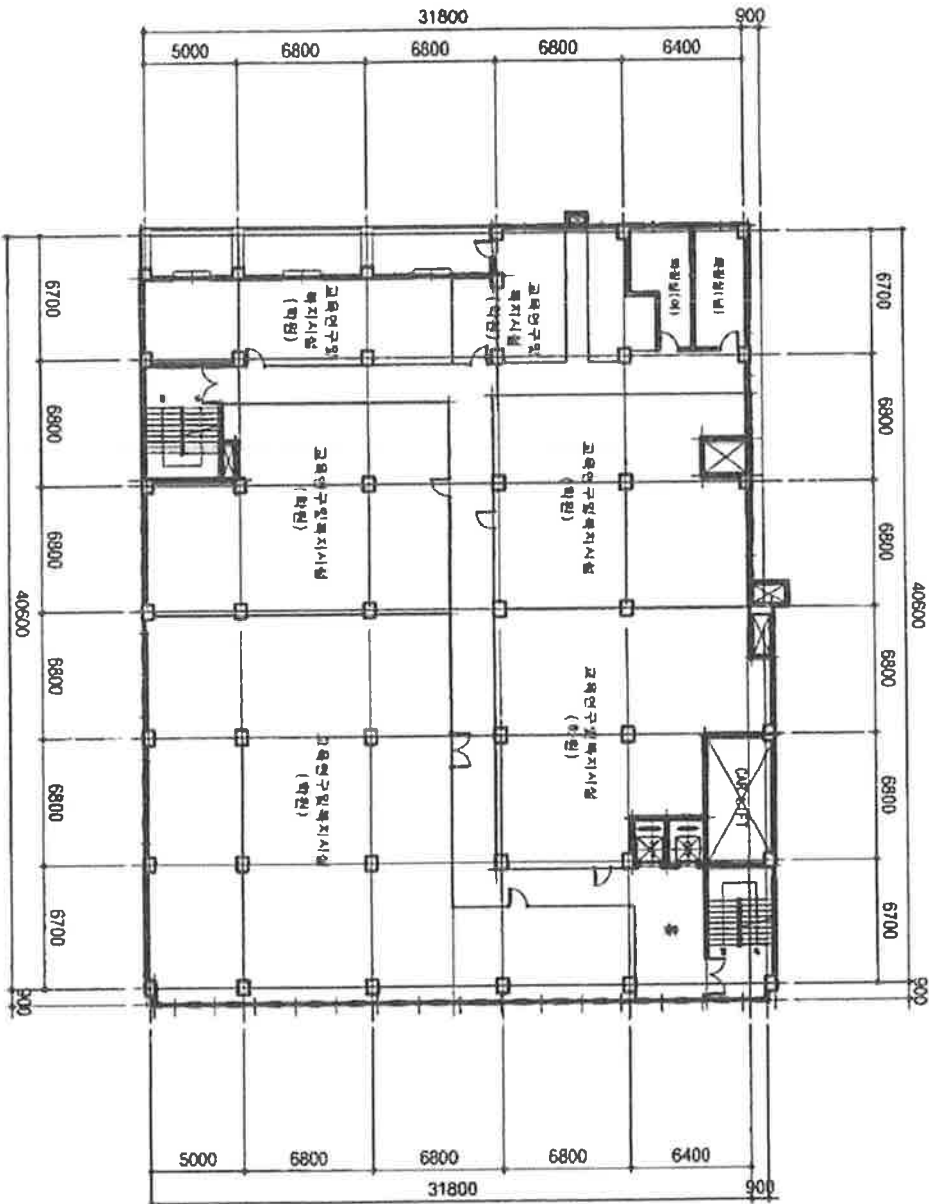
도면의 종류	평면도(3층)	축척	1 : 400	도면 작성자	건축사문정규 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041320012982	고유번호	26230100300-1-01680451	명칭	61598-2	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 부산진구 부전동			지번	168-451	도로명주소	부산광역시 부산진구 중앙대로702번길 43 (부전동)



도면의 종류	평면도(5층)	축척	1 : 400	도면 작성자	건축사문정규 (서명 또는 인)
--------	---------	----	---------	--------	------------------



