감정평가서

의 뢰 인 : 부산광역시산림조합

건 명 : 부산광역시 금정구 장전동 650-11외
금정라움오피스텔 제2층 제201호

평가서번호 : B2605-8-007호

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.

㈜정일감정평가법인 부산지사

부산광역시 수영구 광안해변로344번길 9-15, 701호(민락동, 월드마치빌)
TEL.051-710-8777 FAX.051-710-8999

B2605-8-007

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
진 혜 승 진 혜 승 (인)

㈜정일감정평가법인 부산지사 지사장 한 상 규 (서명 또는 인)

감정평가액	金오억오천만원정(₩550,000,000.-)			
의 뢰 인	부산광역시산림조합장	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	부산광역시산림조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)우재종합건설 (수탁자: 우리자산신탁(주))	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
채무자	-	2026. 05. 21	2026. 05. 21	2026. 05. 21

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	550,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩550,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 韓 相 圭 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 금정구 장전동 소재 "금정초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(금정라움 오피스텔 제2층 제201호)에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

소재지	부산광역시 금정구 장전동 650-11외 1필지 (도로명주소 : 부산광역시 금정구 식물원로9번길 20)				
명칭	금정라움 오피스텔	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2018.08.16.
용도지역	일반상업지역	주용도	업무시설, 제1종근린생활시설	대상물건 용도	제1종근린생활시설 (소매점)
주요설비	위생 및 급배수시설, 화재탐지 및 경보설비, 천정형 냉난방설비, 승강기설비, 소화설비, 기계식 주차설비 등				

일련 번호	층·호	면적(㎡)			소유권·대지권 (㎡)	비고
		전유	공용	계		
가	제2층 제201호	93.60	60.1794	153.7794	13.3287	전용률 (약 60.87%)

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 05월 21일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 05월 21일이며, 의뢰목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사함.

Ⅱ. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가로서, 금융기관의 담보 제공 등 해당 목적 외의 다른 목적으로 활용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가 하는 경우 감정평가서 기재 내용 및 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

나. 대상물건의 물적동일성이 인정되며, 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 점유부분에 의하여 확인하였음.

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있고, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있으며, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 수익환원법에 의한 시산가액을 각각 산출한 후 각 감정평가방법의 특징, 제반 자료의 신뢰도, 대상물건의 특성 등을 종합 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 그 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기타사항

없　　음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 거래사례 및 평가사례

가. 유사 물건의 거래사례

<부산광역시 금정구, 동래구> (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	**거래사례①**	거래사례②	거래사례③
소재지	**온천동 473-5**	장전동 414-12	장전동 414-23
용도지역	**일반상업지역**	일반상업지역	일반상업지역
명칭 동 · 층 · 호수	**관성빌딩** **제2층 제201호**	청송아파트 제1층 제103호	네오스퀘어 제1층 제110호
사용승인일	**2009.09.02.**	1985.05.20.	2015.11.24.
전유면적(㎡)	**144.92**	48.03	44.24
거래가액	**900,000,000**	580,000,000	378,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	**6,210,320**	12,075,790	8,544,300
거래시점	**2025.10.22.**	2024.04.06.	2023.08.29.
비 고	**본건 인근** **(근린생활시설)**	본건 인근 (근린생활시설)	본건 인근 (근린생활시설)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

<부산광역시 금정구, 동래구> (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례ⓐ	평가사례ⓑ	평가사례③
소재지	장전동 646-8	온천동 185-6	온천동 153-8
용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
명칭 동 · 층 · 호수	장전삼정그린코아더베스트 근린생활시설동 제2층 제201호	메디컬센터빌딩 제2층 제201호	에스케이허브스카이 제2층 제A2-04호
사용승인일	2018.12.21.	2020.09.21.	2013.05.28.
전유면적(㎡)	54.94	264.37	185.59
감정평가액	309,000,000	1,990,000,000	1,512,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	5,624,320	7,527,330	8,146,990
기준시점	2025.10.29.	2025.03.06.	2025.01.22.
평가목적	법원경매	공매	공매
비 고	본건 인근 (근린생활시설)	본건 인근 (근린생활시설)	본건 인근 (근린생활시설)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<부산광역시 동래구> (자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례①	비 고
소재지	**온천동 473-5**	-
용도지역	**일반상업지역**	
명칭 동 · 층 · 호수	**관성빌딩 제2층 제201호**	
사용승인일	**2009.09.02.**	
전유면적(㎡)	**144.92**	
거래가액	**900,000,000**	
전유면적 기준단가(원/㎡)	**6,210,320**	
거래시점	**2025.10.22.**	
비 고	**본건 인근 (근린생활시설)**	

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사·발표하는 자본수익률을 적용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

▮자본수익률

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분		변동률			
		2025년 4분기	2026년 1분기	2026년 2분기	2026년 3분기
부산	집합상가 자본수익률	-0.06	-0.03	-0.03	-

▮시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호(가)	2026.05.21.	**-0.093% (0.99907)**	(1-0.0006*71/92)*(1-0.0003)* (1-0.0003*51/90) ≒ **0.99907**
거래사례①	2025.10.22.		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

▮ 일련번호(가) / 거래사례① 비교

요인구분	비교항목	세부항목	검토의견	격차율
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 및 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.	0.86
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	본건은 거래사례 대비 건물의 노후도 등에서 우세함.	1.06
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태	-		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차 공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별 요인	층별효용		본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.	1.04
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	기타요인 대등함.	1.00
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
격차율 계				0.948

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

▮산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치 형성요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	6,210,320	1.000	0.99907	0.948	5,881,908	**5,880,000**

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 지상층 사무실의 가격수준은 5,500,000원/㎡~5,900,000원/㎡(전유면적당) 내외 수준인 것으로 조사되었으며, 층별 가격격차가 발생함.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2025. 05. 22. ~ 2026. 05. 21.)

<자료출처 : 인포케어>

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
상가/전체	부산	50.23	44.59	273
	금정구	45.46	51.56	10
	장전동	26.38	22.35	2
주상복합(상가)	부산	39.37	40.61	27
	금정구	41.95	39.78	5

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

3) 시산가액 결정

▮산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	93.60	5,880,000	550,368,000	**550,000,000**	-
합 계	**93.60**	**-**	**-**	**550,000,000**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성과 합리성이 인정된다고 판단됨.

2. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	층·호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	부산광역시 금정구 장전동 650-11외 금정라움 오피스텔	제2층 제201호	93.6	550,000,000	-
합계	-	-	**93.6**	**550,000,000**	-

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 금정구 장전동 [도로명주소] 부산광역시 금정구 식물원로9번길 20	650-11, 650-22 금정라움 오피스텔	업무시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층				
				1층	209.44			
				2층	313.12			
				3층~19층	각 333.03			
				지1층	164.03			
1	동소	650-11	대	일반상업지역	171			
2	동소	650-22	대	일반상업지역	390			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	93.6000	93.6000	550,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 153.7794㎡)
					13.3287			
				1,2 소유권대지권	-------- 561	13.3287		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	247,500,000	
						건 물	302,500,000	
	합 계						₩550,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

심사중

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 금정구 장전동 소재 "금정초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트 단지, 각종 근린생활시설, 학교 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 인근에 "부산도시철도 1호선(온천장역)"이 소재하여 제반 대중교통환경은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

가. 구조, 규모, 마감재 등

구분	내용	비고
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	"금정라움 오피스텔 제2층 제201호"
규모	지하1층 지상19층	
외벽	석재붙임 및 복합판넬 마감 등	
내벽	내부 인테리어 마감 등	
창호	샤시창호 등	

나. 이용상태

일련번호	내용	비고
가	공부상 제1종근린생활시설(소매점)이나, 현황 '사무실'로 이용 중임.	(상호명 : (주)우재종합건설)

4. 위생 및 냉난방설비 등

기본적인 위생 및 급배수시설, 화재탐지 및 경보설비, 천정형 냉난방설비, 스프링클러설비, 소화설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

5. 토지의 형상 및 이용상황

본건 소재 필지는 인접 필지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서, 주거용 및 상업용 건부지로 이용중임.

6. 인접 도로 상태 등

본건 소재 필지 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

7. 토지이용계획 및 공법상 제한상태

기호(1),(2): 일반상업지역 , 방화지구 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(기준높이135m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이180m)<건축법>

8. 공부와의 차이

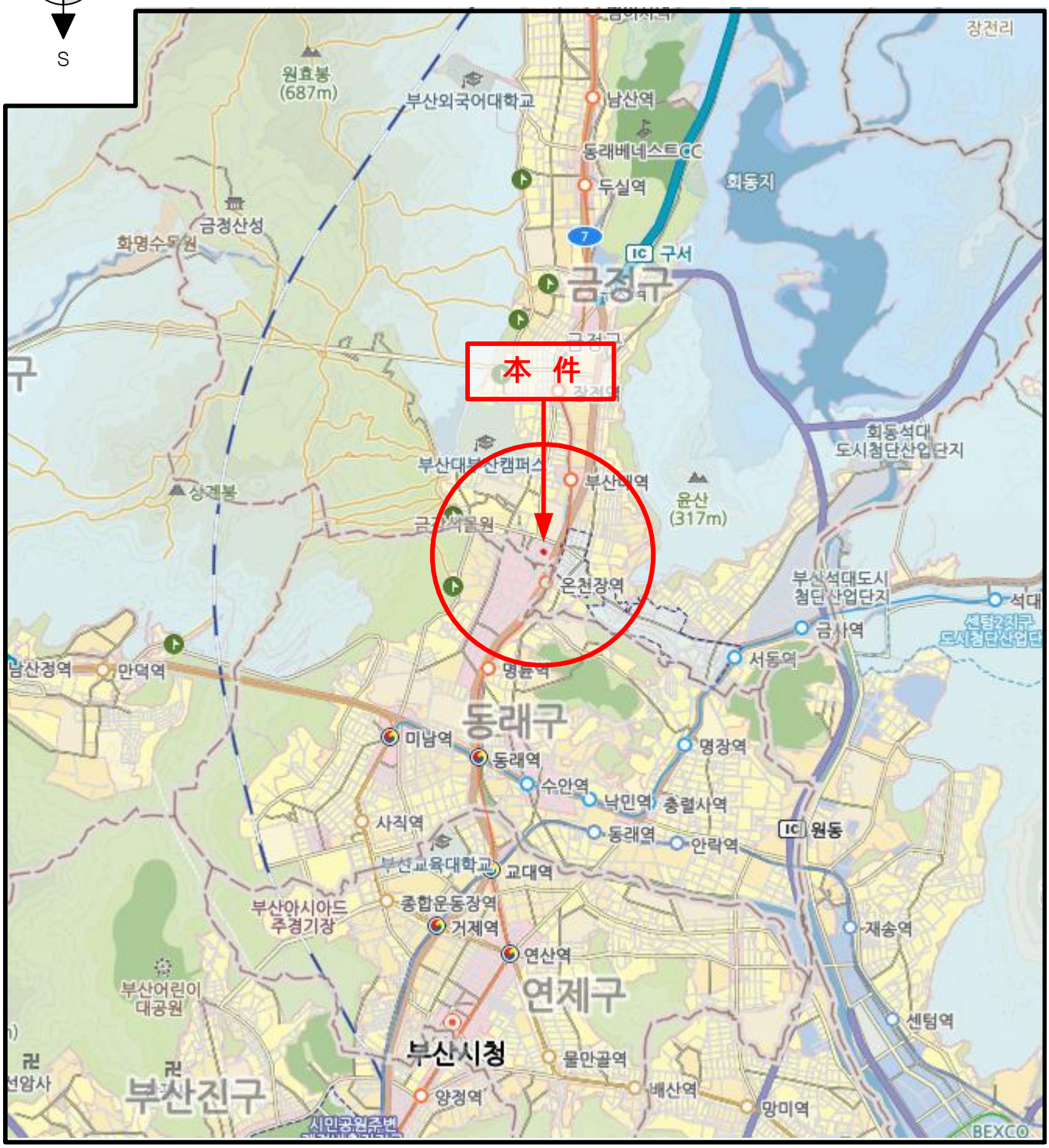
없 음.

9. 기타사항

없 음.

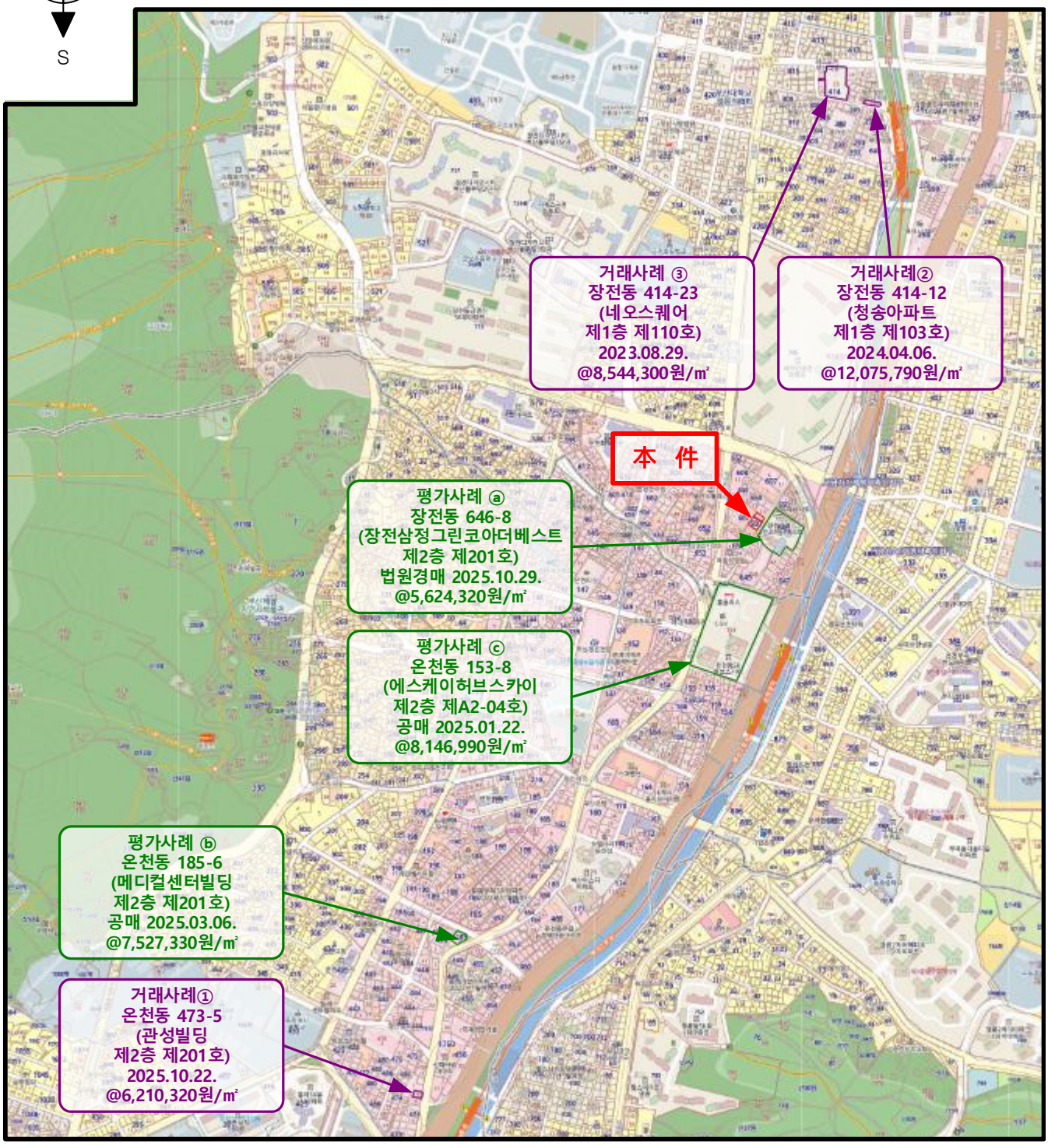
광 역 위 치 도

소재지	부산광역시 금정구 장전동 650-11외 금정라움오피스텔 제2층 제201호

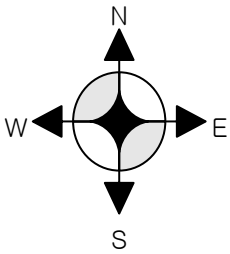


위 치 도

소재지	부산광역시 금정구 장전동 650-11외 금정라움오피스텔 제2층 제201호



호 별 배 치 도

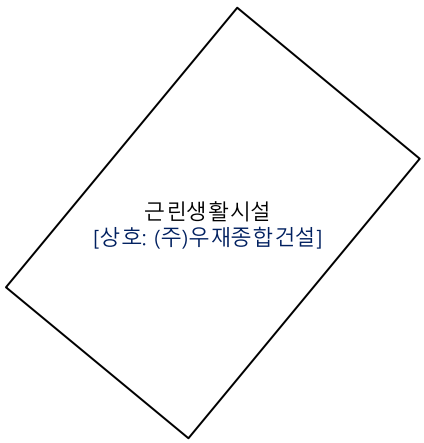


S: Non Scale

< 금정라움 오피스텔 제2층 호별배치도 >



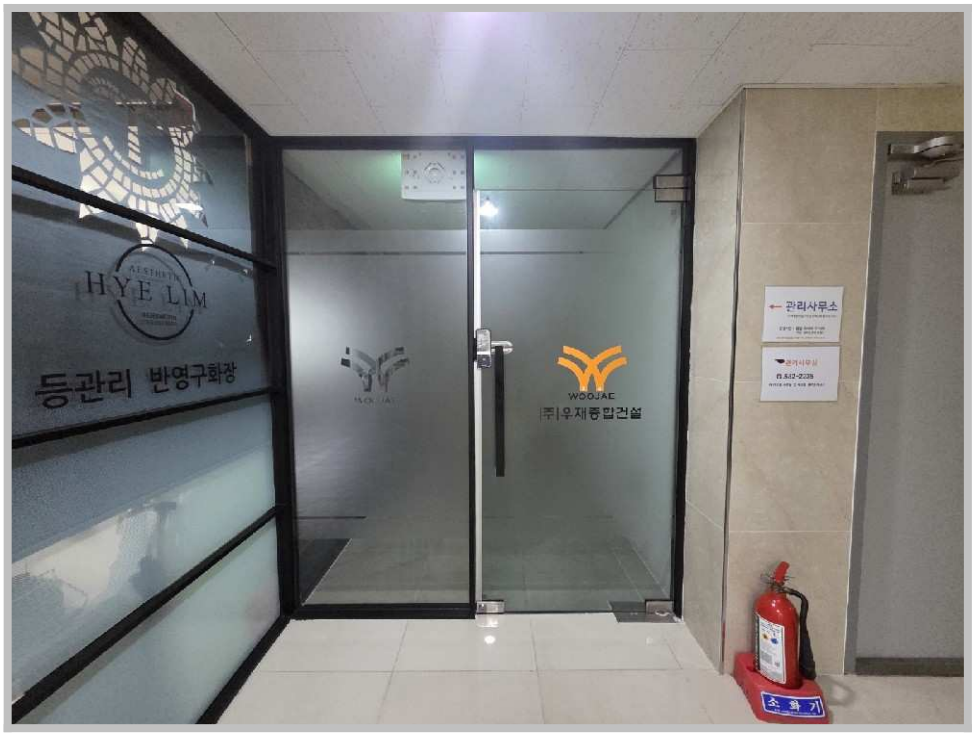
< 제201호 이용상황 >



사 진 용 지



[본건 소재 건물 전경]

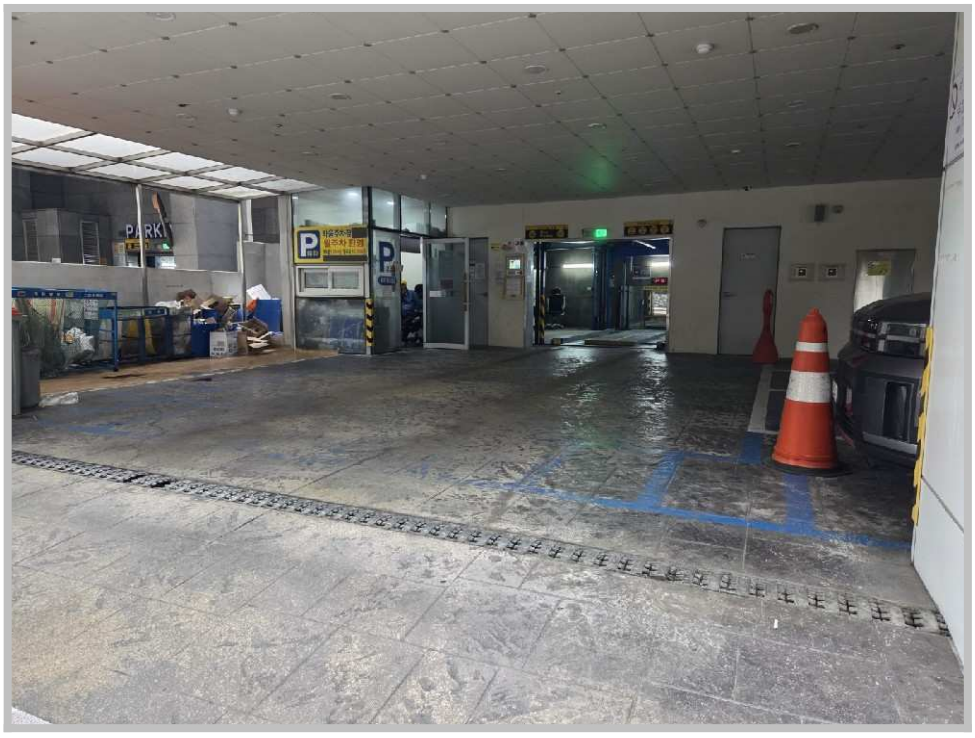


[본건 일련번호(가) 주출입구 전경]

사 진 용 지

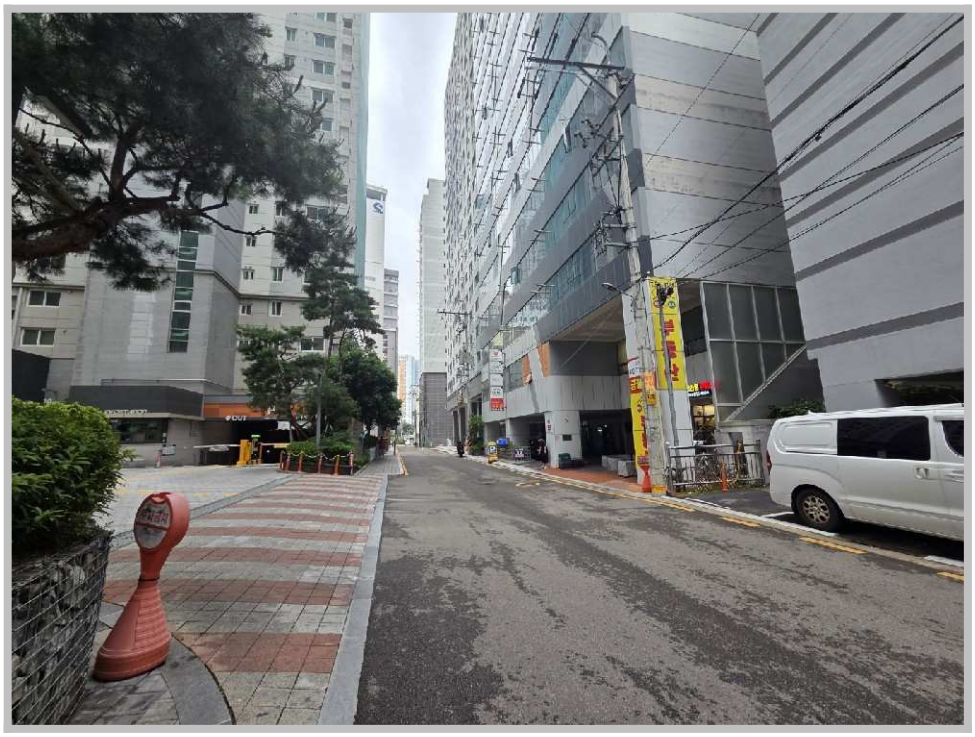


[내부복도]



[주차설비 등]

사 진 용 지



[주위환경]

㈜ 정 일 감 정 평 가 법 인

부산광역시 수영구 광안해변로344번길 9-15, 701호(민락동, 월드비치빌) /TEL.051-710-8777 /FAX.051-710-8999

문서번호: B2605-8-007

시행일자: 2026. 05. 21

수 신: 부산광역시산림조합

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 ㈜정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026. 05. 20.자로 의뢰하신 『부산광역시 금정구 장전동 650-11외 금정라움오피스텔 제2층 제201호』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

발송 No. 2026.05.21 ㈜정일감정평가법인 부산지사

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

㈜정일감정평가법인 부산지사장

청 구 서

감정평가서번호 : B2605-8-007호

부산광역시산림조합 귀하

一金구십삼만육백원整 (₩930,600.-)

2026. 05. 20자로 의뢰하신 『 부산광역시 금정구 장전동 650-11외 금정라움오피스텔 제2층 제201호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과목		금액	비고
(가)	평 가 수 수 료	790,000	※ 평가수수료 745,000 + (550,000,000 - 500,000,000) x 9/10,000 = ₩790,000
(나) 실비	여비 및 출장비	40,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,000	
	기 타 실 비	5,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	56,000	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		**₩846,000**	
부 가 가 치 세		₩84,600	
총 계		**₩930,600**	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		**₩930,600**	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(B2605-8-007)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 새마을금고 9002-1908-3282-3 (주)정일감정평가법인 부산지사

2026년 05월 21일

㈜정일감정평가법인 부산지사

부산광역시 수영구 광안해변로344번길 9-15, 701호(민락동, 월드비치빌)

TEL.051-710-8777 FAX.051-710-8999

[공급자(사업자)등록번호 : 158-85-01227]

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1847-2018-003629

[집합건물] 부산광역시 금정구 장전동 650-11외 1필지 금정라움 오피스텔 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년8월24일	부산광역시 금정구 장전동 650-11, 650-22 금정라움 오피스텔 [도로명주소] 부산광역시 금정구 식물원로9번길 20	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 업무시설 및 제1종근린생활시설 1층 209.44㎡ 2층 313.12㎡ 3층 333.03㎡ 4층 333.03㎡ 5층 333.03㎡ 6층 333.03㎡ 7층 333.03㎡ 8층 333.03㎡ 9층 333.03㎡ 10층 333.03㎡ 11층 333.03㎡ 12층 333.03㎡ 13층 333.03㎡ 14층 333.03㎡ 15층 333.03㎡ 16층 333.03㎡ 17층 333.03㎡ 18층 333.03㎡ 19층 333.03㎡ 지1층 164.03㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 금정구 장전동 650-11 2. 부산광역시 금정구 장전동 650-22	대 대	171㎡ 390㎡	2018년8월24일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 184202HIG072060530101802010000036408000129570011112 **발급확인번호 AAPF-GVBS-6293** **발행일 2026/05/20**

[집합건물] 부산광역시 금정구 장전동 650-11외 1필지 금정라움 오피스텔 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년8월24일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 93.6000㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권		561분의 13.3287	2018년8월16일 대지권 2018년8월24일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년8월24일 제21136호		공유자 지분 2분의 1 강명선 660226-******* 부산광역시 부산진구 중앙대로969번길 11, 에이동 3005호(양정동, 양정롯데갤러리움아파트) 지분 2분의 1 송승용 671025-******* 부산광역시 남구 분포로 113, 224동 705호(용호동, 엘지메트로시티)
2	공유자전원지분전부이전	2018년9월20일 제23164호	2018년8월30일 매매	소유자 주식회사우재종합건설 180111-1031771 부산광역시 금정구 식물원로9번길 20, 201호(장전동,금정라움 오피스텔) 거래가액 금398,200,100원
3	소유권이전	2018년9월20일 제23166호	2018년9월20일 신탁	수탁자 주식회사무궁화신탁 110111-2867418 서울특별시 강남구 테헤란로 134, 22층(역삼동,포스코피앤에스타워)
	~~신탁~~			~~신탁원부 제2018-811호~~
4	소유권이전	2019년1월31일 제2145호	2019년1월31일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사우재종합건설 180111-1031771 부산광역시 금정구 식물원로9번길 20, 201호 (장전동,금정라움 오피스텔)

[집합건물] 부산광역시 금정구 장전동 650-11외 1필지 금정라움 오피스텔 제2층 제201호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	3번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
5	~~가압류~~	~~2019년2월19일 제3201호~~	~~2019년2월19일 부산지방법원의 가압류 결정(2019카단675)~~	~~청구금액 금40,060,000 원 채권자 주식회사 원컴퍼니 195511-0207849 김해시 호계로438번길 44-21, 201호 (부원동)~~
6	~~가압류~~	~~2019년2월22일 제3527호~~	~~2019년2월22일 부산지방법원의 가압류 결정(2019카단676)~~	~~청구금액 금28,000,000 원 채권자 대원엔지니어링 주식회사 184511-0026622 경상남도 양산시 동면 양산대로 624 (석산리)~~
~~7~~	~~가압류~~	~~2019년2월25일 제3649호~~	~~2019년2월25일 부산지방법원의 가압류 결정(2019카단674)~~	~~청구금액 금14,000,000 원 채권자 주식회사 문성엔지니어링 180111-0212059 부산광역시 사상구 주례로 147 (주례동)~~
8	5번가압류등기말소	2020년3월9일 제8123호	2020년3월3일 해제	
9	6번가압류등기말소	2020년3월9일 제8125호	2020년3월3일 해제	
10	7번가압류등기말소	2020년3월9일 제8128호	2020년3월6일 해제	
11	소유권이전	2020년4월10일 제11781호	2020년4월9일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-1094호
11-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년11월20일 부기

[집합건물] 부산광역시 금정구 장전동 650-11외 1필지 금정라움 오피스텔 제2층 제201호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2018년9월20일 제23165호~~	~~2018년9월20일 설정계약~~	~~채권최고액 금25,000,000원 채무자 주식회사우재종합건설 부산광역시 금정구 식물원로9번길 20, 201호(장전동,금정라움 오피스텔) 근저당권자 주식회사진주저축은행 191111-0000633 경상남도 진주시 진양호로 532(동성동) (부산지점)~~
2	1번근저당권설정등기말소	2019년1월31일 제2146호	2019년1월31일 해지	
~~3~~	~~근저당권설정~~	~~2019년1월31일 제2147호~~	~~2019년1월31일 설정계약~~	~~채권최고액 금360,000,000원 채무자 주식회사우재종합건설 부산광역시 금정구 식물원로9번길 20, 201호 (장전동,금정라움 오피스텔) 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가) (남산동지점)~~
4	3번근저당권설정등기말소	2020년4월10일 제11780호	2020년4월10일 해지	

-- 이 하 여 백 --

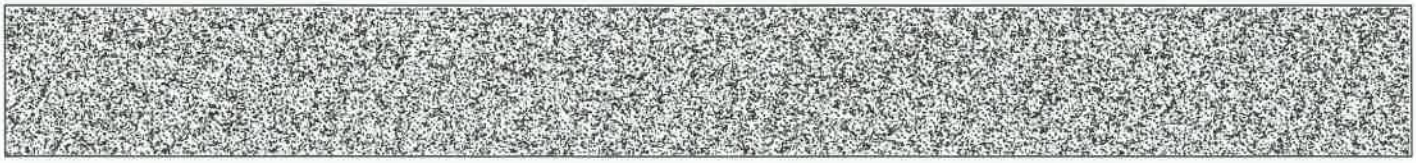
관할등기소 부산지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 5월 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(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 184202HIG072060530101802010000036408000429570011112 **발급확인번호 AAPF-GVBS-6293** **발행일 2026/05/20**

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 1847-2018-003629

[집합건물] 부산광역시 금정구 장전동 650-11외 1필지 금정라움 오피스텔 제2층 제201호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	11

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년11월20일 부기	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.

출력일시 : 2026년 5월 20일 오후 2시8분57초

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

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220181380003112	고유번호	2641010800-3-06500011	명칭	금정라움 오피스텔	호명칭	201
대지위치	부산광역시 금정구 장전동	지번	650-11 외 1필지	도로명주소	부산광역시 금정구 식물원로9번길 20 (장전동)		

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	93.6
		- 이하여백 -		

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
우리자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2020.4.10. / 소유권이전
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실,발전기실,집중통신 등	3.3504
주	각층	철근콘크리트구조	EV/계단실/홀	27.4959

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자 : 2026년 5월 20일

금정구청장 직인

담 당 자 :
전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220181380003112	고유번호	2641010800-3-06500011	명칭	금정라움 오피스텔	호명칭	201
대지위치	부산광역시 금정구 장전동	지번	650-11 외 1필지	도로명주소	부산광역시 금정구 식물원로9번길 20 (장전동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격
주	2층	철근콘크리트구조	층별공유(복도)	21.6943		
주	2층	철근콘크리트구조	근린생활시설 공유(계단)	6.0573		
주	2층	철근콘크리트구조	주차장	1.5815		
		- 이하여백 -				
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2018.8.16.	2017-신축허가-81(2017.05.22.)호에 의한 신규작성 - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]