

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 우리자산신탁주식회사
건명 : 부산광역시 사하구 다대동 869 소재
다대에코하임 제7층 제701호 소재 부동산
감정평가
감정평가서 번호 : 하나 251210-11-009



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 부산을산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 부산울산지사
 지사장 최은열



감정평가사
 김효권

(Handwritten signature)
 김효권 (인)

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	우리자산신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
제출처	우리자산신탁주식회사 부산지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 12. 11	2025. 12. 11	2025. 12. 11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	130,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩130,000,000.-

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

심사자
 감정평가사 *(Handwritten signature)* (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 '다대중학교' 동측 인근에 위치하는 '다대에코하임 제7층 제701호'로서, 우리자산신탁주식회사에서 의뢰 된 구매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용 시 이로 인한 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의 하시기 바람.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치확인은 건축물관리대장도면 및 현황 점유 등에 의거하였음.
- ④ 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의거하면 건물의 전유부분과 토지의 소유권대지권이 일체성의 원칙을 채택하고 거래관행 또한 일체로 이루어지고 있으나, 의뢰인 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분할 경우 가액을 후첨 '(구분건물)감정평가명세표' 상에 별도 부기하였으니, 업무 진행시 참고 하시기 바람.
- ⑤ 건물과 토지의 가격 배분은 '비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원 2024년)', 본건 부동산 특성, 인근 토지의 거래가능 가격 수준, '건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2024년)' 등을 종합 참작하여 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		다대에코하임 제7층 제701호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 사하구 다대동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 다대동로 29번길 23	869 다대에코 하임	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				
	상동	869	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호 소유권 1.x ----- 대지권	304 59.07 11.103 304 x----- 289	59.07 11.6792	130,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 75.7591㎡
합 계							₩130,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 제7층 제701호			
도로명주소	부산광역시 사하구 다대동로29번길 23			
	주용도	업무시설 및 공동주택 8세대/19개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2016.12.01		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 12층	
		연면적	1,973.24 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 7층/701호	오피스텔	59.07	16.6891	75.7591	11.6792	77.97

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	다대동 869	-/ 10/1003	오피스텔	55.09	70.6547	135,000,000 (@2,450,000)	2023.07.04 (2016.12.01)	-
#2	다대동 869	-/ 7/702	오피스텔	66.99	85.9168	148,000,000 (@2,210,000)	2023.01.07 (2016.12.01)	-
#3	다대동 849-1외	-/ 2/201	오피스텔	71.5487	93.6368	170,000,000 (@2,380,000)	2025.01.17 (2017.11.17)	-
#4	다대동 208외	-/ 2/201	오피스텔	89.55	118.387	190,000,000 (@2,120,000)	2025.06.02 (2017.12.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.07.04/ 2025.12.11	
부산 오피스텔(주거용)	-6.561% (0.93439)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.06	101.96
			기준시점 당시 지수	2025.10	95.27
		산식		$1 + (95.27 - 101.96) / 101.96$ ≈ 0.93439	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일한 집합건물 내에 위치하여, 단지외부요인 동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 동일한 집합건물 내에 위치하여, 단지내부요인 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건이 향별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.960	

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	-17 701	59.07	#1	2,450,000	1.000	0.93439	0.960	2,197,685	129,817,252	130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	용도	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근지역	주상혼용지대	주거용 오피스텔	2,000,000~2,500,000	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	다대동 869 -7/701	오피스텔	59.07	75.7591	129,000,000 (@2,180,000)	2025.06.19	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	다대동 869 -9/901	오피스텔	59.07	75.7591	136,000,000 (@2,300,000)	2025.08.05 (2016.12.01)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
제7층 제701호	59.07	11.6792	130,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 '다대중학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 점포, 주상용건물 등으로 형성되어 있는 주상혼용지대임.
교통상황	본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 다대포항역이 소재함.
인접도로상태	남동측으로 폭 5미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(110m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(80m)<건축법>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>.
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 제7층 제701호로서, 외벽: 몰탈위 페인팅 마감, 석재 마감 등, 내벽: 벽지 마감 등, 바닥: 강마루 마감 등, 창호: 플라스틱프레임창의 구조임.
이용상황	주거용 오피스텔로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 옥내소화전, 스프링클러, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-

광역위치도

소재지	부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 제7층 제701호
-----	------------------------------------



가 격 참 고 도

소재지 부산광역시 사하구 다대동 869 다대테크하임 제7층 제701호



[범례]

■ 본 건

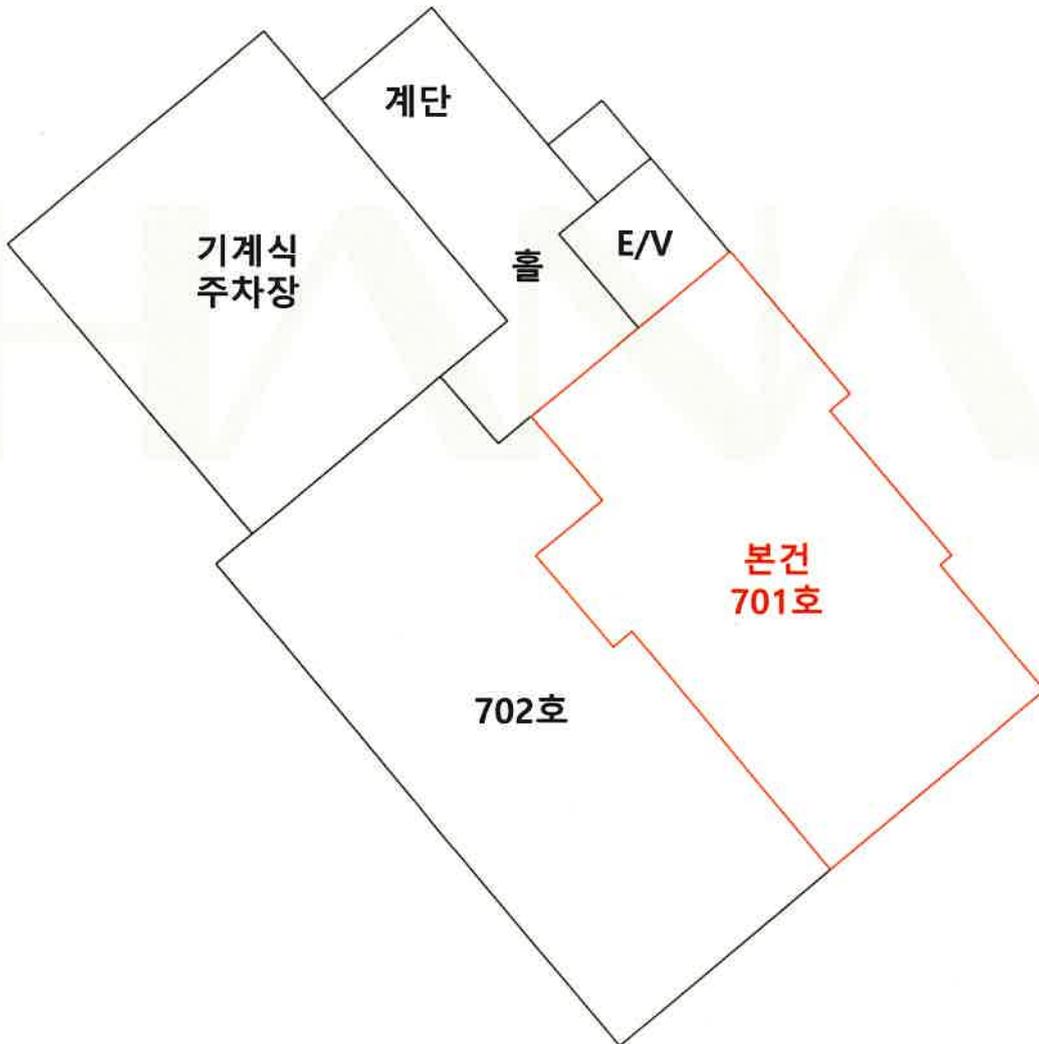
■ 평가사례

■ 거래사례

건물 배치도



다대에코하임 제7층 호별배치도



사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 사하구 다대동 869



본건 전경1



본건 전경2



문서확인번호: 1765-3543-2038-4182

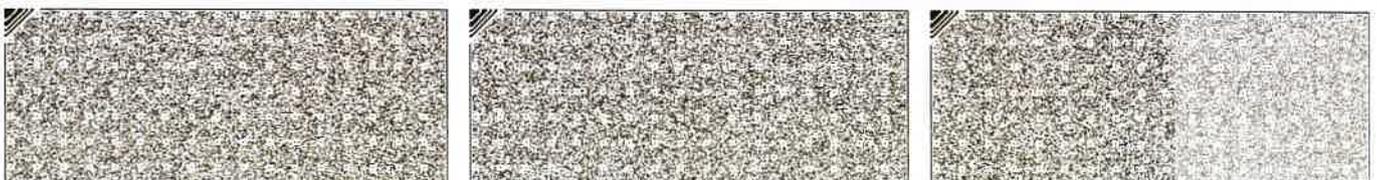


발급번호 : 202526380002645730

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 12/ 10

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	김진서	주소		
			전화번호	010-8919-4132	
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	부산광역시 사하구 다대동		869	대	304.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(110m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(80m)<건축법>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> ■ 가로구역별 최고높이 제한지역 ■ 일반상업지역 ■ 준공업지역 ■ 무역할 ■ 중요시설물보호구역(일반) ■ 상대보호구역 ■ 침수취합지구 ■ 방화지구 ■ 도로 ■ 대포대(폭 30m~35m) ■ 대포대(폭 15m~30m) ■ 도시경관 ■ 법정동
<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2025/ 12/ 10</p> <p style="text-align: center;">부산광역시 사하구청</p>					축척 1/1000
					수입증지 붙이는곳
					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 사하구청장인 </div>					



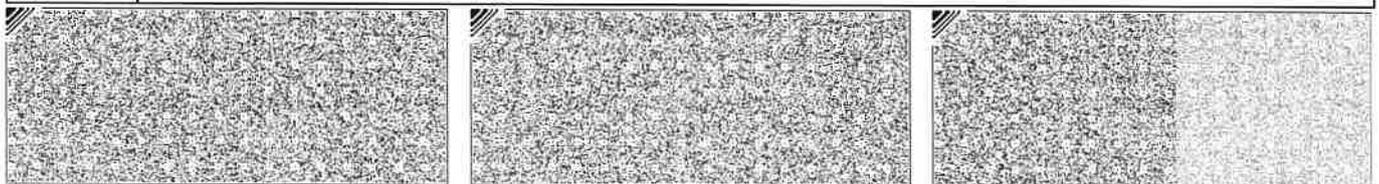
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202526380002645730

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 12/ 10

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 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.</p>





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1850-2016-003742

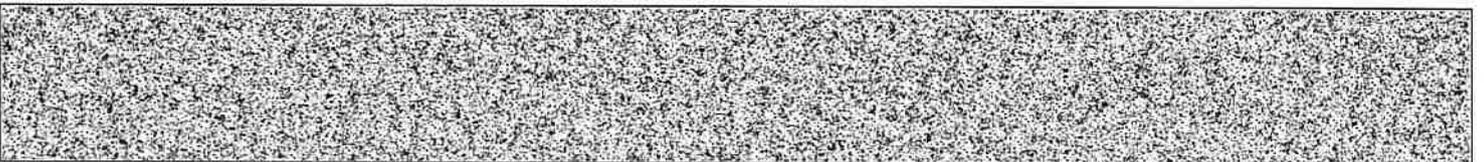


[집합건물] 부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 제7층 제701호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년12월13일	부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 [도로명주소] 부산광역시 사하구 다대동로29번길 23	철근콘크리구조 (철근)콘크리트지붕 12층 업무시설 및 공동주택 1층 83.62㎡ 2층 121.52㎡ 3층 121.52㎡ 4층 121.52㎡ 5층 121.52㎡ 6층 152.41㎡ 7층 152.41㎡ 8층 207.5㎡ 9층 207.5㎡ 10층 207.5㎡ 11층 207.5㎡ 12층 207.5㎡ 지하1층 61.22㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 사하구 다대동 869	대	304㎡	2016년12월13일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년12월13일	제7층 제701호	철근콘크리트구조 59.07㎡	

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



발행번호 185202LST0020512J010160101000003771100014208001112

발급확인번호 AAOR-UKTD-7426

발행일 2025/12/10

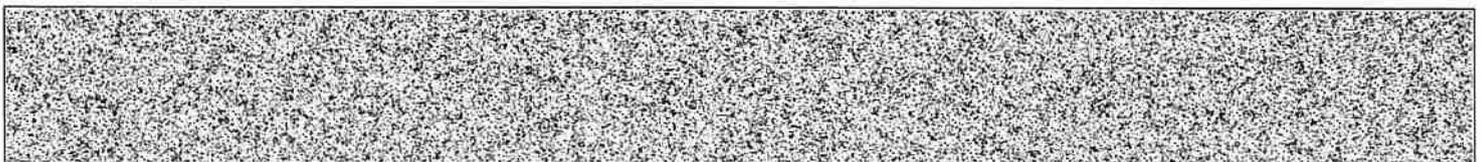
[집합건물] 부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 제7층 제701호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	289분의 11.1030	2016년12월5일 대지권 2016년12월13일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년12월13일 제46916호		소유자 신유건설주식회사 180111-0518605 부산광역시 수영구 수영로 557, 601호(광안동,호암빌딩)
2	소유권이전	2016년12월13일 제46917호	2016년12월13일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2016-1709호
3	소유권이전	2017년7월7일 제27465호	2017년7월7일 신탁재산의귀속	소유자 신유건설주식회사 180111-0518605 부산광역시 수영구 수영로 557, 601호(광안동,호암빌딩)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
4	소유권이전	2017년7월7일 제27466호	2017년7월7일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-885호
5	소유권이전	2017년11월14일 제51491호	2017년11월14일 신탁재산의귀속	소유자 신유건설주식회사 180111-0518605 부산광역시 수영구 수영로 557,601호(광안동,호암빌딩)
	4번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
6	소유권이전	2021년10월22일 제63528호	2021년10월20일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)



[집합건물] 부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 제7층 제701호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2021-2495호
6-1	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 2025년9월16일 부기

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 12월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

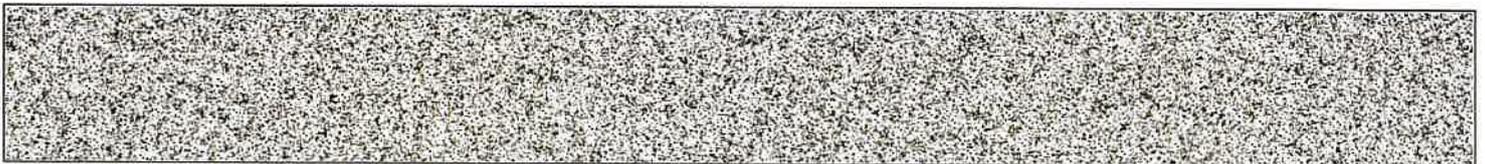
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 185202LST0020512J010160101000003771100034208001112

발급확인번호 AAOR-UKTD-7426

발행일 2025/12/10

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 1850-2016-003742

[집합건물] 부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 제7층 제701호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6-1	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 2025년9월16일 부기	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

부산광역시 사하구 다대동

명칭: 호수/기구수/세대수 19호/0기구/8세대

지번: 869 지번 관련 주소: 도로명주소 부산광역시 사하구 다대동29번길 23 (다대동) 도로명주소 관련 주소

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승강기	인허가 시기				
건축주	신유건설(주)	180111-0*****	구분	육내	육외	인근	면적	승용 1 대	비상용	대	허기일	2015.3.27.
설계자	이훈철 (주)다인종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1385	층수	2 대	대	대	대	*하수처리시설		*금수설비(저수조)		착공일
공사감리자	강현철 이키하임건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2170	면적	23.37 m ²	m ²	m ²	m ²	형식	구분	수량	및 총 용량	2016.1.11.
공사시공자 (현장관리인)	송유신 신유건설(주)	부산광역시-건축공사업-02-0861	대	50.16 m ²	m ²	m ²	m ²	부패탱크방범	지상			사용승인일
			전기차	대	m ²	m ²	m ²	용량	지하			2016.12.1.
				m ²	m ²	m ²	m ²	110인용				

*건축물 인증 현황		인증명		유효기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
								내진설계 적용 여부		건축물 관리 수릴 여부	
								특수구조 건축물		관리계획 수립 여부	
								기초형식 [] 지내력기초 [] 파일기초		건축물 관리점검 현황	
								미해당		점검유효기간	
								구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법			
								지하수위			
								G.L			
								V/L			

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	2016.12.2.	변동내용	건축과-51620(2016.11.30.)호 건축물 사용승인(신축) 사항 알림에 의거 작성[면적 1,973.24㎡](2015-건축과-신축허가 27)	변동일	2016.12.15.	변동내용	건축과-54276(2016.12.15.)호 건축물 소유자 주소정	변동일	2018.7.31.	변동내용	정수리사항 알림에 의거 작성[주1, 정정 전: 부산광역시 수영구 수영로 688(광안동,601호) ⇒ 정정 후: 부산광역시 수영구 수영로 557(광안동,601호)] 건축과-34823(2018.7.31.)호에 따라 건축물 내진능력

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161370000233	고유번호	2638010600-3-08690000	명칭	다대에코하임		호수/가구수/세대수	19호/0가구/8세대	
대지위치	부산광역시 사하구 다대동			지번	869	도로명주소	부산광역시 사하구 다대동로29번길 23 (다대동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	152.41					
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	207.5					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	207.5					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	207.5					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	207.5					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	207.5					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



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

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161370000233	고유번호	2638010600-3-08690000	명칭	다대에코하임	호수/기구수/세대수	19호/0기구/8세대
대지위치	부산광역시 시하구 다대동		지번	869	도로명주소	부산광역시 시하구 다대동로29번길 23 (다대동)	

변동사항		변동내용 및 원인
변동일	2019.5.28.	변동내용 및 원인 사함 기재[내진능력: VⅡ] 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하야백-
변동일		변동내용 및 원인



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220161370003130	고유번호	2638010600-3-08690000	명칭	다대एको하임	호명칭	701
대지위치	부산광역시 사하구 다대동			지번	869	도로명주소	부산광역시 사하구 다대동로29번길 23 (다대동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주민등록번호			
주	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	59.07	우리저산신탁주식회사	110111-2*****	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)	1/1	2021. 10. 22. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1층	철근콘크리트구조	전기실, 발전기실	1.955					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, E.V	12.8084					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

사하구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 12월 10일

* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

본



문서번호 : 251210-11-009호

시행일자 : 2025. 12. 11

수 신 : 우리자산신탁주식회사

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.12.10자로 의뢰하신 『부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 7층 701호 소재 부동산 감정평가』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

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

별	첨 :	1. 감정평가서	1 부
		2. 수수료청구서	1 부
		3. 공부서류	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열



담당감정평가사 : 김효권

우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 EMAIL : hana-11@kapaland.co.kr

수수료 청구서

감정평가서번호 : 251210-11-009

우리자산신탁주식회사 부산지역본부 귀하

사십일만이천오백원정 (₩412,500.-)

2025-12-10 일자로 의뢰하신 『 부산광역시 사하구 다대동 869 다대에코하임 7층 701호 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	320,400	하한율 적용(0.8) $250,000 + (80,000,000 \times 11/10,000 \times 0.8)$
나.여비	40,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,500 / 지적도 700 / 집합등기부 1,000 【기타 실비】 사진 1장 x 2,000원 = 2,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,200	
임대차조사비	-	
기타 실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	55,200	
수수료합계(공급가액)	375,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	37,500	
총계	412,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	412,500	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(251210-11-009)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★계좌번호★

◆ 부산은행-부산은행연산지점 : 048-01-034369-3

예금주 【 (주)하나감정평가법인 부산울산지사 】

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지사장 최은열



(TEL : 051-861-2772 FAX : 051-861-3825)