

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 센텀도시개발주식회사
소유물(2025타경5031)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
김태균



감정평가서번호: P2503-5007

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.

프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

(구분건물)감정평가표



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

감정평가사 박인석  (인)
 프라임감정평가법인(주) 부산경남지사 지사장 이인호  (서명또는인)

감정평가액	일억구천구백만원정 (₩199,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	센텀도시개발주식회사 (2025타경5031)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.14	2025.03.17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	199,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩199,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  (인) 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 위치 및 사진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 건물의 개요

소재지	부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 (도로명주소: 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22(반여동))					
건물명	센텀펠리시아					
건물의 개황	용도지역 등	준공업지역		대지면적(m ²)	1,323	
	단지규모	80호		연면적(m ²)	6,903.986	
	주용도	오피스텔		건폐율(%)	47.34	
	주구조	철근콘크리트구조		용적율(%)	475.18	
	층수(지하/지상)	지하1층/지상15층		사용승인일	2018.01.08	
주요 설비	개별난방설비	위생·급배수	소화	화재탐지·경보설비	승강기	주차장
	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

3. 대상물건 개요

일련 번호	층 / 호	면적(m ²)				용도
		전유	공용	계약	대지권	
1	제3층/제에이301호	59.9777	33.9802	93.9579	17.8449	오피스텔(주거용)

[자료 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 반여동 소재 '장산중학교' 북서측 인근에 위치하는 센텀펠리시아 제3층 제에이301호로서, 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 14일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 03월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건에 대하여 위치확인은 건축물현황도에 의거하였으며, 귀 제시목록 및 관련공부(집합건축물대장 등)와 현황 구분건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성이 인정됨.
- 본건 집합건물은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문으로 인해 부득이 내부를 확인하지 못하였으며, 외부관찰, 관련공부, 관리사무실 탐문조사 등을 참고하여 내부의 통상적인 이용 및 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 내부 확인 등을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하되, 귀 법원의 요청에 의거 건물(전유부분)과 토지(소유권·대지권)의 가격 배분내역을 별도 병기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (부산광역시)	건물명	층	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
			호		사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	해운대구 반여동 1440-41	센텀펠리시아	제11층	59.9777	214,822,771	2023.05.11
			제에이 1103호		3,581,710	2018.01.08
#2	해운대구 반여동 1440-41	센텀펠리시아	제10층	59.9777	230,000,000	2021.11.10
			제에이 1003호		3,834,760	2018.01.08

(2) 인근 감정평가사례

기호	소재지 (부산광역시)	건물명	층	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	기준시점	비고
			호		사례단가(원/전유㎡)		
①	해운대구 반여동 1440-41	센텀펠리시아	제3층	59.9777	195,000,000	2025.01.23	경매
			제에이 302호		3,251,210		
②	해운대구 반여동 1440-41	센텀펠리시아	제4층	59.9777	197,000,000	2025.01.22	경매
			제에이 401호		3,284,550		

[자료: 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 부동산의 가격수준

용도	가격수준(원/㎡)	비고
오피스텔(주거용)	전유면적당: 3,000,000 ~ 3,400,000원/㎡ 수준	인근 부동산

(4) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[기준통계기간 : 2024/03/01 ~ 2025/02/28]

[자료: 인포케어(infocare)]

지역통계	부산		해운대구		반여동	
	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 오피스텔 (주거)						
1년간 평균	63.41	442	78.03	36	64.92	2
6개월 평균	62.13	250	74.60	26	64.92	2

(5) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

비교적 최근의 거래사례로서, 본건과 **동일건물**에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 **기호#1** 을 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ **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		2023.05.11 / 2025.03.14	
부산광역시 (오피스텔 (주거용))	-5.547% (0.94453)	매매가격 지수	사례거래 당시지수	2023년 04월	102.76
			기준시점 당시지수	2025년 01월	97.06
		산식		97.06/102.76 ≙ 0.94453	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 결정

■ 본건 기호 가 / 사례 기호 #1

조 건	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례와 동일건물에 소재하는 바, 단지외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 동일건물에 소재하는 바, 단지내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	본건은 거래사례 대비 층별효용에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	해당사항 없음.
가치형성요인		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	3,581,710	1.00	0.94453	0.980	3,315,372	3,315,370

※ 결정전유단가(원/㎡)는 산출전유단가(원/㎡)의 일원단위에서 반올림하여 십원단위까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	층 / 호	전유면적(㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	산출금액(원)	감정평가액(원)
가	제3층/제에이301호	59.9777	3,315,370	198,848,267	199,000,000
합계		59.9777	-	-	199,000,000

※ 시산가액은 산출금액의 십만원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

1. 시산가액조정 및 검토

가. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

나. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	제3층/제에이301호	59.9777	199,000,000
합계		59.9777	199,000,000

상기한 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가사례 . 거래사례 및 가격수준 등을 종합 고려할 때 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되는 바, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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		
가 1	부산광역시 해운대구 반여동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22	1440-41 센텀 펠리시아	오피스텔	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상15층				
	동소	1440-41	대	준공업지역	1,323			
				(내) 철근콘크리트 구조 3층 에이301호	59.9777	59.9777	199,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 93.9579㎡)
				1. 소유권대지권	17.8449 ----- 1,323	17.8449		
합 계							₩199,000,000.-	
			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 부산광역시 해운대구 반여동 소재 '장산중학교' 북서측 인근에 위치하는 센텀필리시아 제3층 제에이301호로서, 부근은 공동주택, 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 형성되어 제반 주위환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 본건 남동측 인근 선수촌로에 일반, 마을 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

일련번호 1: 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지상15층/지하1층건으로서
 (사용승인일: 2018.01.08),
 외 벽: 몰탈위페인팅 등 마감.
 내 벽: 몰탈위페인팅, 타일, 벽지 등 마감.
 바 닷: 타일 등 마감.
 창 호: 새시창구조임.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용)임.

(5) 설비내역

개별난방설비, 위생·급배수설비, 소화설비, 화재탐지·경보설비, 승강기, 주차장 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 가장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 11미터 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(1973.6.16)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(33m이하2018-1-24)<건축법>, 상대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(장산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 해당사항 없음.

광역위치도



소재지

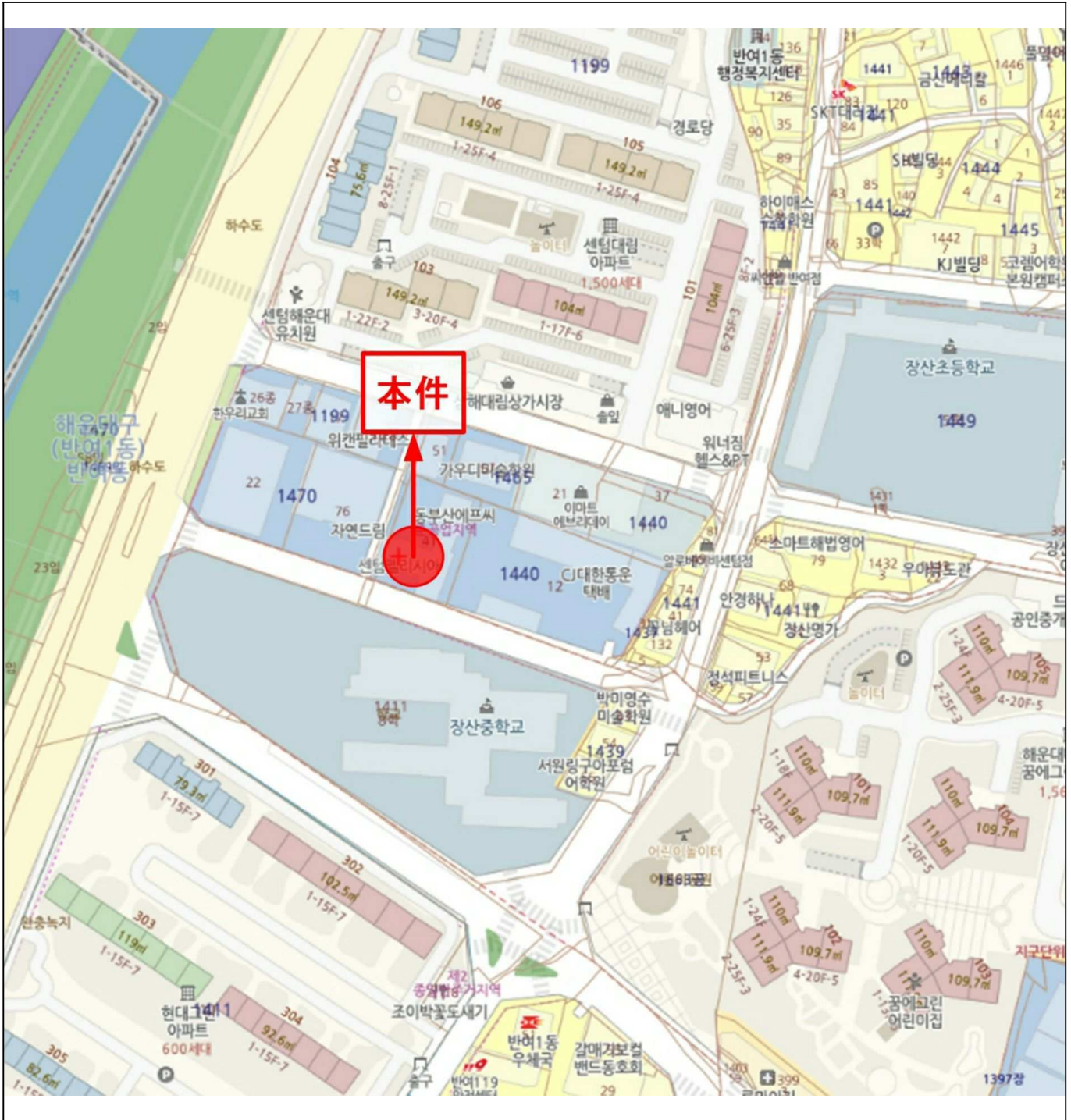
부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 3층 에이301호



위치도

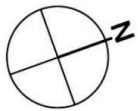


소재지	부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 3층 에이301호
-----	---

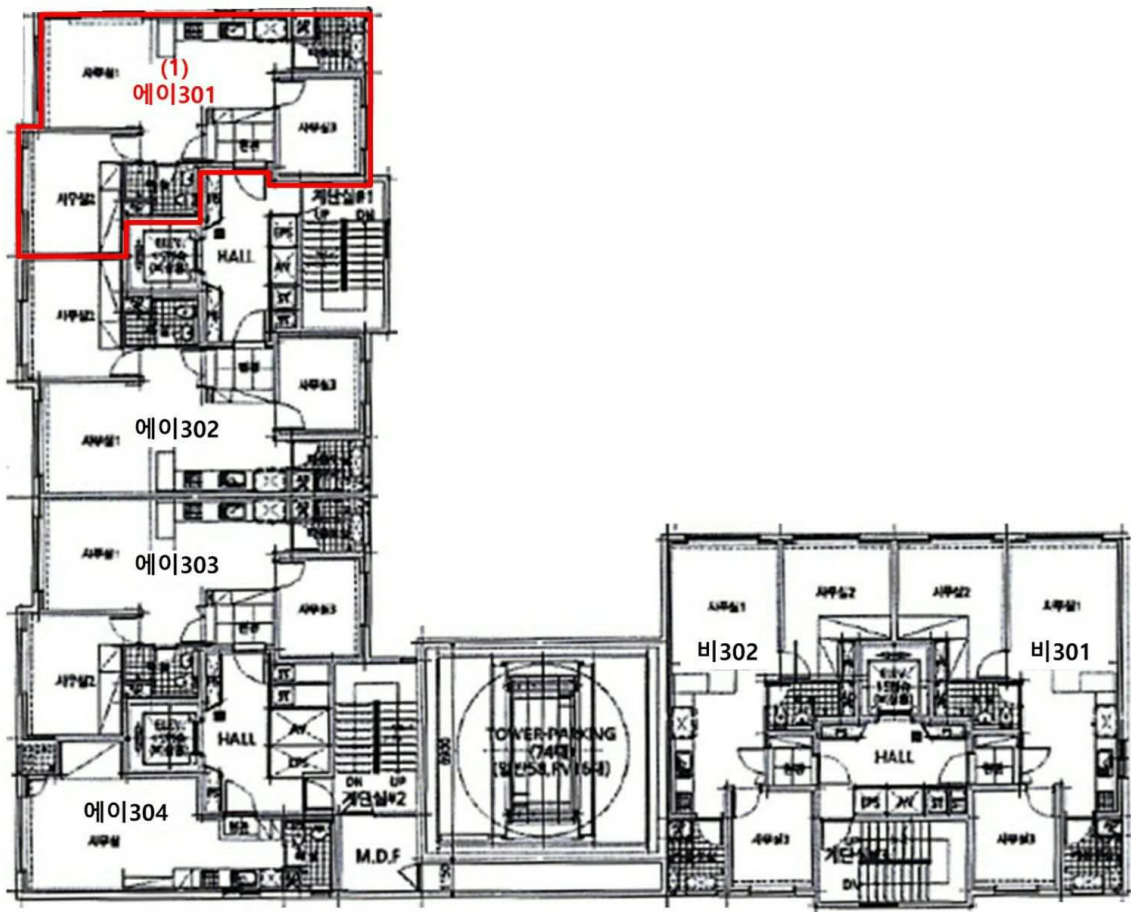


호 별 배 치 도

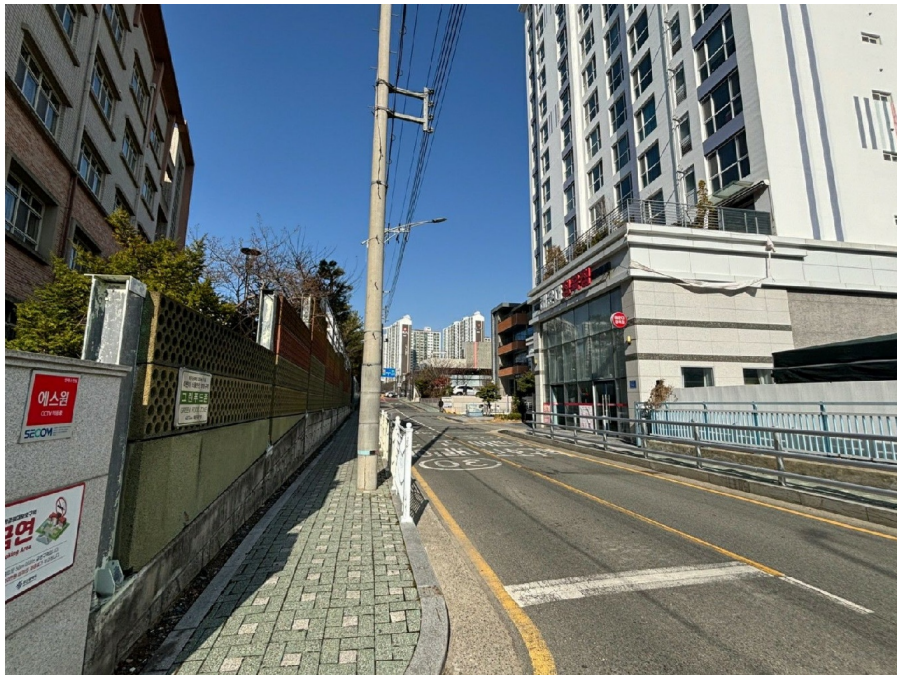
(None Scale)



[본건 : 센텀펠리시아 제3층 제에이301호]









등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1811-2018-000141

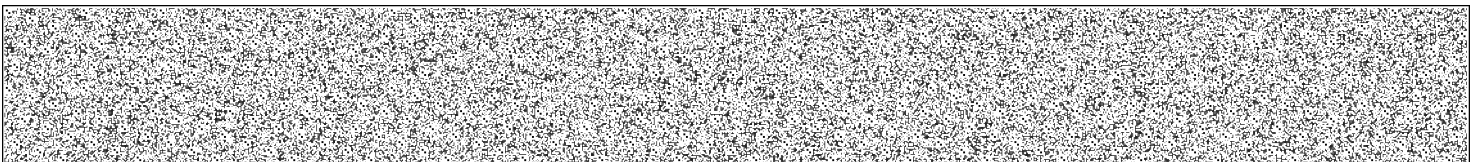


[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년1월16일	부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상15층 업무시설(오피스텔) 지1층 617.4112㎡ 1층 309.2996㎡ 2층 459.7904㎡ 3층 459.7904㎡ 4층 459.7904㎡ 5층 459.7904㎡ 6층 459.7904㎡ 7층 459.7904㎡ 8층 459.7904㎡ 9층 459.7904㎡ 10층 459.7904㎡ 11층 459.7904㎡ 12층 459.7904㎡ 13층 459.7904㎡ 14층 459.7904㎡ 15층 0㎡	
2	2018년7월20일	부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상15층 오피스텔 지1층 617.4112㎡ 1층 309.2996㎡ 2층 459.7904㎡ 3층 459.7904㎡ 4층 459.7904㎡ 5층 459.7904㎡ 6층 459.7904㎡ 7층 459.7904㎡ 8층 459.7904㎡ 9층 459.7904㎡	주용도 기재내용 변경

[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 181202KDY01205033010180061000000103100014122001112

발급확인번호 AANV-RRTL-1410

발행일 2025/03/06

[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			10층 459.7904㎡ 11층 459.7904㎡ 12층 459.7904㎡ 13층 459.7904㎡ 14층 459.7904㎡ 15층 0㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41	대	1323㎡	2018년1월16일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

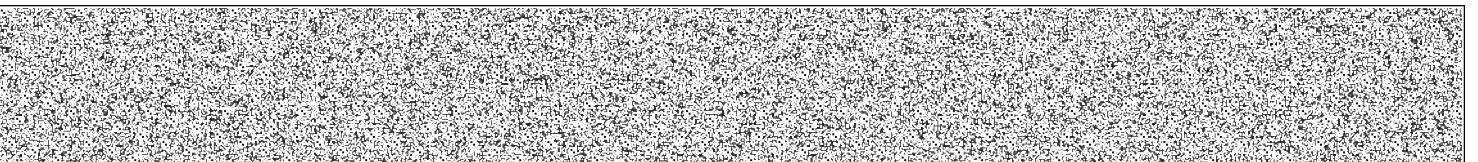
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년1월16일	제3층 제에이301호	철근콘크리트구조 59.9777㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1323.0000분의 17.8449	2018년1월8일 대지권 2018년1월16일 등기

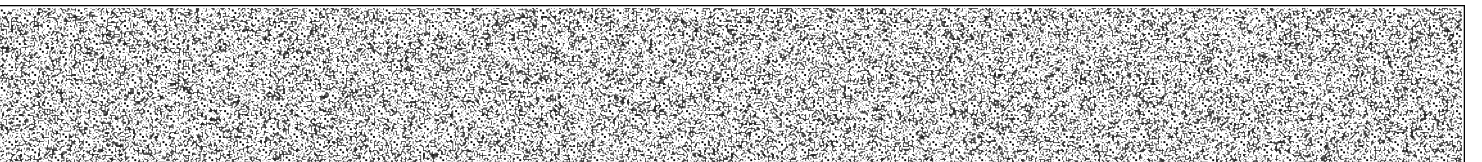
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년1월16일 제4057호		소유자 센텀도시개발주식회사 180111-1037240 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-6(반여동)
2	소유권이전	2018년1월16일 제4058호	2018년1월16일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2018-35호



[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2018년6월26일 제46130호	2018년6월26일 신탁재산의귀속	소유자 센텀도시개발주식회사 180111-1037240 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-6 (반여동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3-1	3번등기명의인표시 변경	2018년9월20일 제66547호	2018년6월12일 본점이전	센텀도시개발주식회사의 주소 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22(반여동)
4	압류	2019년6월11일 제36325호	2019년6월11일 압류(재산법인 납세과-티27092)	권리자 국 처분청 해운대세무서장
4-1	공매공고	2020년9월29일 제103417호	2020년9월24일 공매공고(한국 자산관리공사 2020-01446-008)	
4-2	공매공고	2023년3월16일 제15664호	2023년3월15일 공매공고(한국 자산관리공사 2020-01446-030)	
5	강제경매개시결정	2022년2월8일 제8109호	2022년2월8일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결 정(2022타경100 290)	채권자 조진경 650929-***** 부산 해운대구 대천로 225, 202동 1004호 (좌동, 두산2차아파트)
6	4-1번공매공고등기 말소	2022년9월8일 제57393호	2022년6월30일 공매취소공고	
7	5번강제경매개시결 정등기말소	2022년11월18일 제73494호	2022년11월9일 취소기각결정	
8	압류	2023년10월11일 제72222호	2023년10월11일 압류(세무관리 과세외-1011)	권리자 해운대구(부산광역시) 2119



[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호

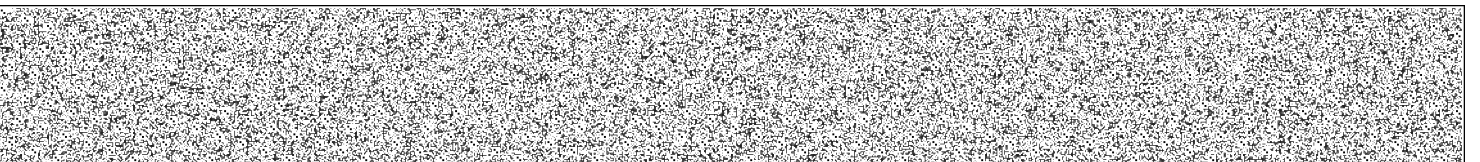
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
9	강제경매개시결정	2025년2월28일 제685963호	2025년2월28일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결 정(2025타경503 1)	채권자 윤유림 911207-***** 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22, 에이동 301호 (반여동, 센텀펠리시아)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년9월20일 제66548호	2018년9월20일 설정계약	채권최고액 금330,000,000원 채무자 센텀도시개발주식회사 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22(반여동) 근저당권자 조순우 900827-***** 부산광역시 동래구 충렬대로446번길 67, 102동 1104호(안락동, 안락경동리인1단지아파트) 공동담보목록 제2018-576호
2	1번근저당권설정등 기말소	2022년4월13일 제23226호	2022년4월13일 해지	

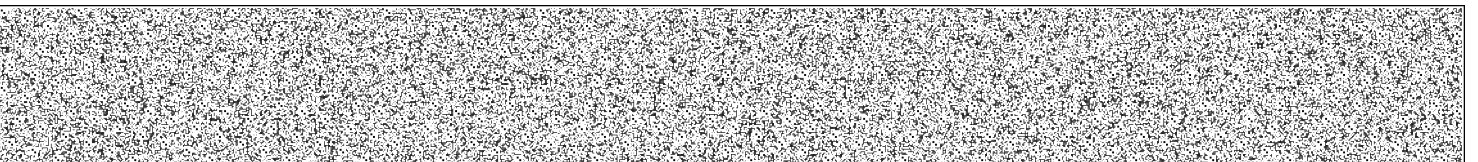
【 공동담보목록 】

목록번호	2018-576				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
2	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제4층 제에이401호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2019년3월8일 제14133호 일부포기



[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
3	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제7층 제에이701호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2018년9월27일 제67322호 일부포기
4	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제8층 제에이802호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
5	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제9층 제에이902호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
6	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제11층 제에이1102호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2022년4월1일 제20668호 강제경매로 인한 매각
7	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제10층 제비1002호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
8	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제9층 제비902호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년9월20일 제66548호 설정계약으로 인하여	2021년11월15일 제98943호 강제경매로 인한 매각
9	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제8층 제에이803호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년12월19일 제86198호 담보추가로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
10	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제4층 제비401호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년12월19일 제86198호 담보추가로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지



[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
11	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제5층 제바502호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년12월19일 제86198호 담보추가로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
12	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제6층 제바602호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년12월19일 제86198호 담보추가로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
13	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제7층 제바701호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년12월19일 제86198호 담보추가로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
14	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제7층 제바702호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년12월19일 제86198호 담보추가로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지
15	[건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제9층 제바901호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2018년12월19일 제86198호 담보추가로 인하여	2022년4월13일 제23226호 해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

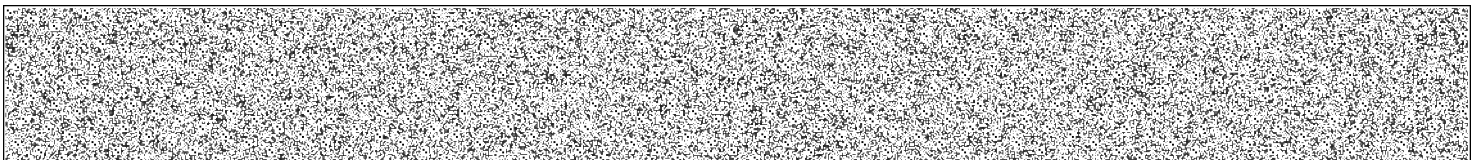
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 갭구, 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 181202KDY01205033010180061000000103100064122001112

발급확인번호 AANV-RRTL-1410

발행일 2025/03/06

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 1811-2018-000141

[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1440-41 센텀펠리시아 제3층 제에이301호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
센텀도시개발주식회사 (소유자)	180111-1037240	단독소유	부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22(반여동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	압류	2019년6월11일 제36325호	권리자 국	센텀도시개발주식회사
4-2	공매공고	2023년3월16일 제15664호		센텀도시개발주식회사
8	압류	2023년10월11일 제72222호	권리자 해운대구(부산광역시)	센텀도시개발주식회사
9	강제경매개시결정	2025년2월28일 제685963호	채권자 윤유희	센텀도시개발주식회사

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.



문서확인번호 : 1741-2247-2255-4202

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120181360000006	고유번호	2635010300-3-14400041	명칭	센텀펠리시아	호수/가구수/세대수	80호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 해운대구 반여동		지번	1440-41	도로명주소	부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22 (반여동)	
* 대지면적	1,323㎡	연면적	6,903.986㎡	* 지역	준공업지역	* 지구	* 구역
건축면적	626.3723㎡	용적률 산정용 연면적	6,286.5748㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	오피스텔
*건폐율	47.34 %	*용적률	475.18 %	높이	64.05 m	지붕	(철근)콘크리트
*조경면적	㎡	*공개 공지/공간 면적	249.06㎡	*건축선 후퇴면적	㎡	*건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	오피스텔(기계실)	617.4112	주1	6층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904
주1	1층	철근콘크리트구조	오피스텔 (제2종근린생활시설(일반음식점))	309.2996	주1	7층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904	주1	8층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904	주1	9층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904	주1	10층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904
주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904	주1	11층	철근콘크리트구조	오피스텔	459.7904

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 06일

해운대구청장



담당자: 민원여권과
전 화:

*표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치		부산광역시 해운대구 반여동		명칭	센텀펠리시아	호수/가구수/세대수	80호/0가구/0세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22 (반여동)					
1440-41		도로명주소 관련 주소					

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
건축주	센텀도시개발(주)	180111-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	허가일	
설계자	이헌재 건축사사무소 인우	부산광역시-건축사사무소-1471	자주식	대 m ²	5대 75m ²	대 m ²	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	허가일	
공사감리자	이헌재 건축사사무소 인우	부산광역시-건축사사무소-1471	기계식	74대 53.889m ²	대 m ²	대 m ²		형식	지상	개 m ²	2015.12.23.
공사시공자 (현장관리인)	문태경 남흥건설주식회사	부산광역시-토목건축공사-업-589	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		하수종말처리장연결	지하	개 m ²	2016.9.12.
								용량	75.5m ²		2018.1.8.

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			비적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)		G.L m			
			기초형식: [] 지내력기초(t/m ²)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법		정기점검	2023.1.8.~2025.12.4.

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2018.1.8	신축[건축과-1454(2018.01.08)]호에 의한 신규작성, 2015-건축과-신축허가-제105호(2015.12.23.)		2024.5.29	물 관리 현황 여부 기재 정기점검(점검기간 : 2023.01.08 까지, 보고일 : 2023.03.08) - 이하여백 -	
2018.7.18	기재내용변경[업무시설(오피스텔)→오피스텔]				
2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축				

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

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



문서확인번호 : 1741-2246-7357-6586

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220181360000074	고유번호	2635010300-3-14400041	명칭	센텀펠리시아	호명칭	A301
대지위치	부산광역시 해운대구 반여동		지번	1440-41	도로명주소 부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22 (반여동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	59.9777	센텀도시개발주식회사	부산광역시 해운대구 선수촌로 57-22(반여동)		2018.9.20.
		- 이하여백 -			180111-1*****			등기명의인표시변경
공 용 부 분								
		- 이하여백 -				- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 홀	18.2723				
주	각층	철근콘크리트구조	기타(경비실, 화장실, 기계실, 주차장, 커뮤니티실, 지하창고, MDF실)	9.9984				
주	3층	철근콘크리트구조	벽체공유	5.7095				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 06일



담당자 : 민원여권과
전화 :

해운대구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

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

