

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 지아디앤씨
소유물건(2025타경5307)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
김태균

감정평가서번호: JT25-05-01-03

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.

정토감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 주 영

감정평가액	이억육백만원정 (₩206,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 지아디앤씨 (2025타경5307)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.14	2025.05.12 ~ 2025.05.14	2025.05.15		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	206,000,000
		이	하	여	백	
					₩206,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 ‘기장중학교’ 남동측 인근에 위치하는 ‘청강리더스 빌’ 2층 202호(전유면적: 67.8322㎡)로서, 부산지방법원 동부지원의 부동산강제경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사완료일인 2025년 5월 14일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 5월 12일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 5월 14일자이며, 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

가. 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표 상에 기재하였으니 업무 진행시에 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부 관찰을 통해 동유형 및 유사유형 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 관리상태와 이용상황 등에 대하여 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 근거 법령 및 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 ‘청강리더스빌’ [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 105				
주용도	공동주택 및 업무시설	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상18층	사용승인일	2020.09.24.

일련번호	층,호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	2층 202호	오피스텔	67.8322	28.5345	96.3667	13.8212

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준) - 원/㎡	비고
기장중학교 인근	업무시설 (오피스텔)	2,400,000 ~ 4,000,000 내외	실거래자료 및 현장조사 등

가격수준에 관한 의견

본건 인근 업무시설(오피스텔)의 경우 층별 및 호별 효용, 위치(조망) 및 수리여부 등에 따라서 가격차이가 발생함.

2. 인근 거래사례

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명 (유형)	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	기장군 기장읍 청강리 60-1	청강 리더스빌 (오피스텔)	*-***	67.8322	13.8212	220,000,000	등기사항 전부증명서	2023.10.13.
						(@3,243,300)		2020.09.24.
B	기장군 기장읍 청강리 60-1	청강 리더스빌 (아파트)	**-*****	81.2138	16.5478	317,000,000	등기사항 전부증명서	2023.07.25.
						(@3,903,280)		2020.09.24.
C	기장군 기장읍 청강리 291-7	대동레미안 센트럴시티 (오피스텔)	**-*****	61	17.8144	149,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2023.04.30.
						(@2,442,620)		2016.08.30.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							사용승인일
1	기장군 기장읍 청강리 60-1	청강 리더스빌	*~***	67.83	매입매각	196,210,000	2025.06.16.
						@2,892,670	2020.09.24.
2	기장군 기장읍 청강리 60-1	청강 리더스빌	*~***	36.31	공매 (국세, 지방세)	125,000,000	2023.03.06.
						@3,442,580	2020.09.24.
3	기장군 기장읍 청강리 60-1	청강 리더스빌	*~***	67.83	법원경매	254,000,000	2022.03.11.
						@3,744,660	2020.09.24.

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

상기 참고자료 중 물적유사성 및 가치형성요인의 비교가 가능한 사례이며 거래 사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례로서, 등기사항전부증명서에 실거래가격이 등재되어 있으며 동일한 단지내에 소재하여 단지외부요인, 단지내부요인 및 대상과 유사한 층별·위치별효용 등 가치형성요인에서 비교가능성 가장 높은 것으로 보이는 [거래사례 A]를 비교사례로 선정하였음.

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	기장군 기장읍 청강리 60-1	청강 리더스빌	*-***	67.8322	13.8212	220,000,000	등기사항 전부증명서	2023.10.13
						(@3,243,300)		2020.09.24.

2. 사정보정

사정보정이란 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 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(1) 오피스텔 매매가격지수 (부산광역시)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	1월	2월	3월	4월	5월	6월
2025년	-	-	-	-	-	-
	97.06	96.83	<u>96.60</u>	-	-	-
2024년	98.64	98.4	98.06	97.83	97.56	97.27
	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	98.79
2023년	101.64	101.34	<u>101.06</u>	100.73	100.3	100.0
	104.12	103.62	103.22	102.76	102.35	101.96

(2) 시점수정치

일련 번호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	A	부산광역시 (2023.10.13. ~ 2025.05.14.)	오피스텔	$\frac{2025\text{년 } 03\text{월}}{2023\text{년 } 09\text{월}} = \frac{96.60}{101.06} \approx 0.95587$

※ 거래시점: 2023.10.13. 2023년 09월 지수를 적용함.
 기준시점: 2025.05.14. 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로
 2025년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 본건 : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세 부 항 목		
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 거래사례A 는 동일단지 내에 소재하여 단지 외부요인은 상호 대등함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건과 거래사례A 는 동일단지 내에 소재하여 단지 내부요인은 상호 대등함	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	본건은 거래사례A 대비 위치별 효용에서 상호 대등하나, 층별 효용에서 열세함.	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함	1.0
가치형성요인 비교치			0.980

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	220,000,000 (@4,260,010)	1.000	0.95587	0.980	67.8322	206,085,572	206,000,000
					67.8322		@3,037,000

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	층,호수	대상면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	2층 202호	67.8322	206,000,000	206,000,000	비준가액
합 계				₩206,000,000.-	

2. 감정평가액 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

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 기장군 기장읍 청강리 소재 '기장중학교' 남동측 인근에 위치하는 '청강리더스빌' 2층 202호로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 및 시장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통시설은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상18층 건물(사용승인일: 2020.09.24.) 내 2층 202호(전유면적: 67.8322㎡)로서,

- 외벽 : 인조석 붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,
- 창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 경보설비, 옥내소화전설비, 공동현관문설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접토지와 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 공동주택(오피스텔)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 중로인 차성남로에 접하고, 동측으로 세로(가)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제3종일반주거지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(문의 : 기장군 창조건축과(051-709-4292))<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 120m)<건축법>임.

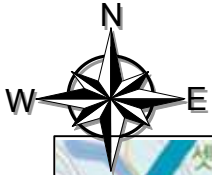
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

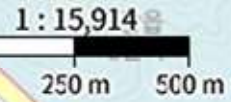
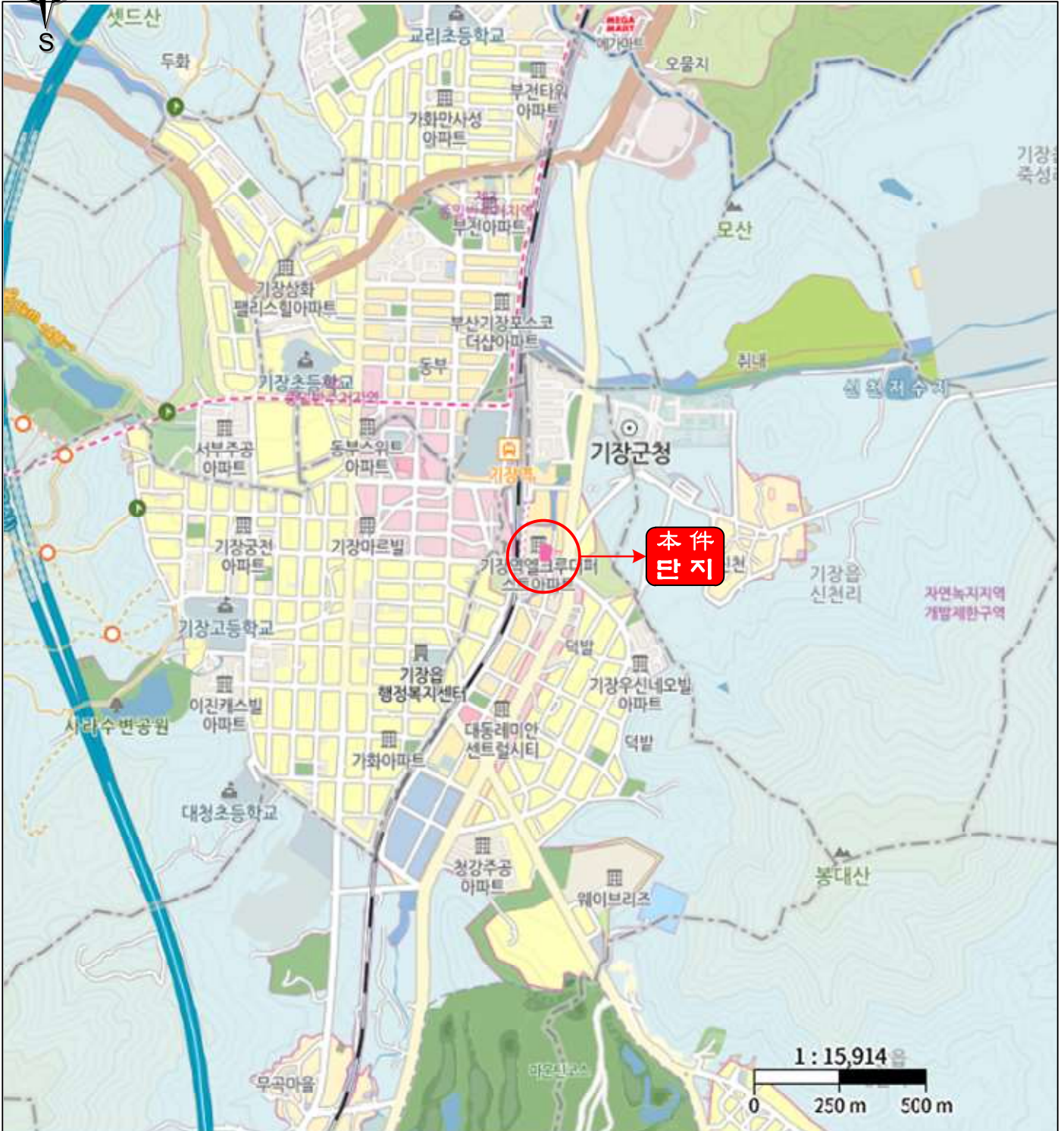
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

광역 위치도



소재지 지번

부산광역시 기장군 기장을 청강리 일대



각종사례
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 매매사례

■ 평가사례

상세위치도



소재지 지번

부산광역시 기장군 기장을 청강리 60-1
 '청강리더스빌' 제2층 제202호



각종사례
 표시도

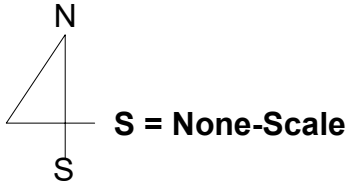
■ 본 건

■ 공시지가

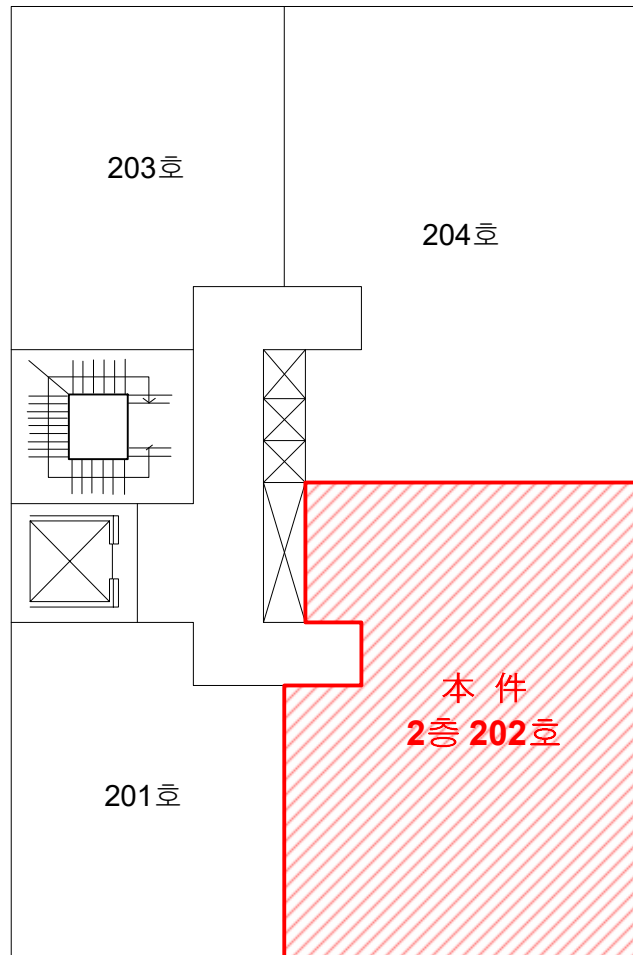
■ 매매사례

■ 평가사례

호별 배치도



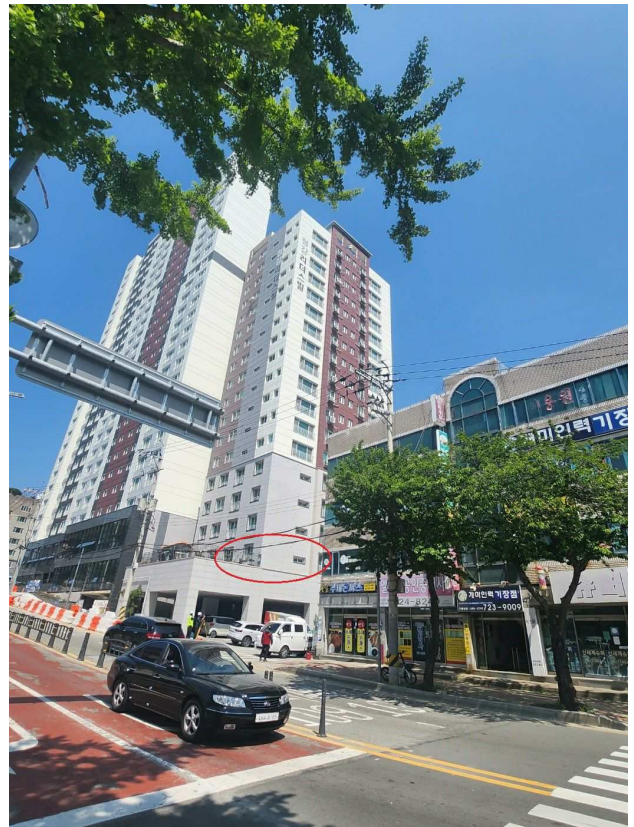
기장군 기장읍 청강리 60-1 '청강리더스빌' 제2층 호별배치도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경 및 주변전경

사 진 용 지



2층 202호 출입전경



1층 공동현관문 출입전경



기계식 주차설비



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

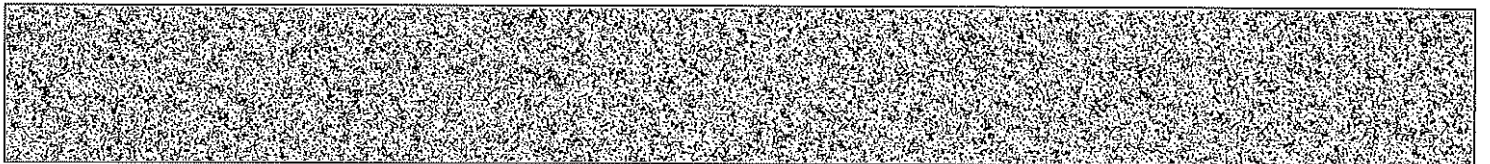
고유번호 1811-2020-012458



[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2020년9월28일	부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 105	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상18층 공동주택 및 업무시설 지1층 362.99㎡ 1층 98.4675㎡ 2층 264.09㎡ 3층 264.09㎡ 4층 264.09㎡ 5층 264.09㎡ 6층 200.7㎡ 7층 200.7㎡ 8층 200.7㎡ 9층 200.7㎡ 10층 200.7㎡ 11층 200.7㎡ 12층 200.7㎡ 13층 200.7㎡ 14층 200.7㎡ 15층 200.7㎡ 16층 200.7㎡ 17층 200.7㎡ 18층 200.7㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소재지번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1		대	600㎡	2020년11월9일 등기

[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 181202FOR0120505E010200130000012481500015840001112

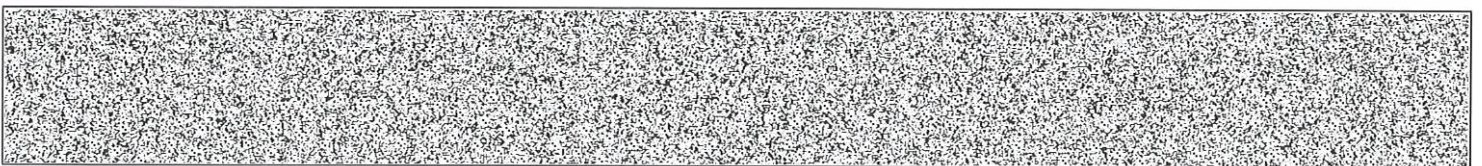
발급확인번호 AAOB-KRLV-4581

발행일 2025/05/13

[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제2층 제202호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년9월28일	제2층 제202호	철근콘크리트구조 67.8322㎡ 오피스텔	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	29446964분의 678322	2020년11월9일 대지권 2020년11월9일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(을구 2번 근저당권 설정 등기, 을구 3번 지상권 설정 등기, 을구 5번 근저당권 설정 등기, 을구 6번 근저당권 설정 등기, 을구 7번 근저당권 설정 등기) 2020년11월9일 등기	
3			2번 별도등기 중 일부말소 별도등기 있음 1토지(을구3번 지상권설정등기) 2020년12월4일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년9월28일 제102208호		소유자 아라산업개발주식회사 180111-0913350 부산광역시 기장군 기장읍 반송로 1597, 2층
2	소유권이전	2020년11월26일 제125219호	2020년11월24일 매매	소유자 주식회사지아디앤씨 170111-0750514 대구광역시 수성구 파동로 229(파동) 매매목록 제2020-2783호
3	압류	2022년10월7일 제63270호	2022년10월7일 압류(공경조새 과-13790)	권리자 기장군(부산광역시) 2126
4	3번압류등기말소	2023년3월20일	2023년3월17일	

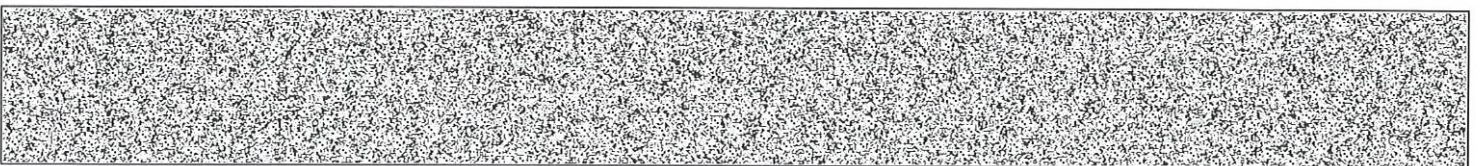


[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제16585호	해제	
5	압류	2024년3월27일 제23043호	2024년3월27일 압류(행정자치 국 세무1과-000485)	권리자 기장군(부산광역시) 2126
6	강제경매개시결정	2025년5월8일 제2174484호	2025년5월8일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결 정(2025타경530 7)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)

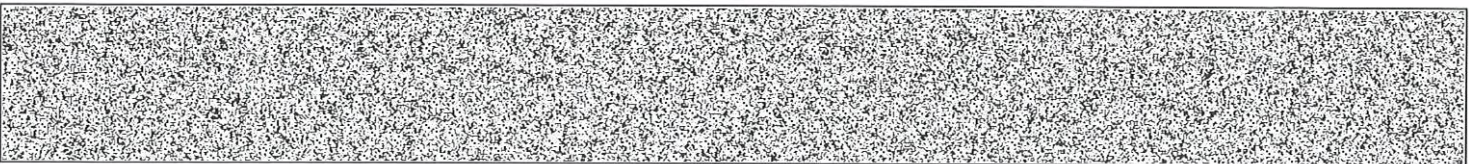
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년9월28일 제102210호	2020년9월28일 추가설정계약	채권최고액 금1,320,000,000원 채무자 아라산업개발주식회사 부산광역시 기장군 기장읍 반송로 1597, 2층 근저당권자 온천새마을금고 184244-0001712 부산광역시 동래구 우장춘로4번길 5(온천동) 공동담보목록 제2020-773호
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2020년11월9일 등기
2	근저당권설정	2020년9월28일 제102211호	2020년9월28일 설정계약	채권최고액 금3,600,000,000원 채무자 아라산업개발주식회사 부산광역시 기장군 기장읍 반송로 1597, 2층 근저당권자 온천새마을금고 184244-0001712 부산광역시 동래구 우장춘로4번길 5(온천동) 공동담보목록 제2020-774호
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2020년11월9일 등기



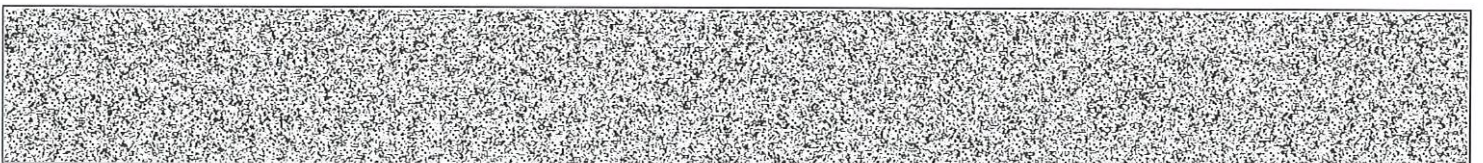
[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2020년9월29일 제103395호	2020년9월29일 설정계약	채권최고액 금3,400,000,000원 채무자 성지훈 대구광역시 북구 칠곡중앙대로126길 7-12, 105동 1405호 (읍내동, 칠곡3차보성타운) 근저당권자 온천새마을금고 184244-0001712 부산광역시 동래구 우장춘로4번길 5(온천동) 공동담보목록 제2020-789호
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2020년11월9일 등가
4	근저당권설정	2020년9월29일 제103396호	2020년9월28일 설정계약	채권최고액 금1,196,000,000원 채무자 아라산업개발주식회사 부산광역시 기장군 기장읍 반송로 1597, 2층 근저당권자 이진욱 720824-***** 대구광역시 북구 동변로 55, 810동 1506호 (동변동, 대구동서번그린빌) 공동담보목록 제2020-790호
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2020년11월9일 등가
5	근저당권설정	2020년12월2일 제128352호	2020년12월2일 설정계약	채권최고액 금590,000,000원 채무자 주식회사지아디앤씨 대구광역시 수성구 파동로 229(파동) 근저당권자 온천새마을금고 184244-0001712 부산광역시 동래구 우장춘로4번길 5(온천동) 공동담보 건물 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제3층 제302호 건물 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제3층 제304호 건물 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제5층 제502호
5-1	5번근저당권공동담 보일부소멸			건물 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제5층 제502호에 대한 근저당권말소등기로 인하여



[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제2층 제202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				2021년2월4일 부기
5-2	5번근저당권공동담보일부소멸			권물 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제3층 제304호에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2021년2월24일 부기
6	1번근저당권설정, 2번근저당권설정, 3번근저당권설정등기말소	2020년12월4일 제129608호	2020년12월4일 일부포기	
7	4번근저당권설정등기말소	2020년12월4일 제129609호	2020년12월4일 일부포기	
8	5번근저당권설정등기말소	2021년6월18일 제57373호	2021년6월18일 일부포기	
9	주택임차권	2023년7월17일 제49685호	2023년6월22일 부산지방법원 동부지원의 임차권등기명령 (2023카임100196)	임차보증금 금165,000,000원 범 위 전유전부 임대차계약일자 2021년5월25일 주민등록일자 2021년6월18일 점유개시일자 2021년6월18일 확정일자 2021년5월26일 임차권자 김선영 891124-***** 부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 105,202호
9-1				9번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년7월17일 부기



[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제2층 제202호

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2020-2783			
거래가액	금868,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제2층 제202호	2	2020년11월24일 매매	
2	[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제3층 제302호	2	2020년11월24일 매매	
3	[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제3층 제304호	2	2020년11월24일 매매	
4	[건물] 부산광역시 기장군 기장읍 청강리 60-1 청강리더스빌 제5층 제502호	2	2020년11월24일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 5월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소

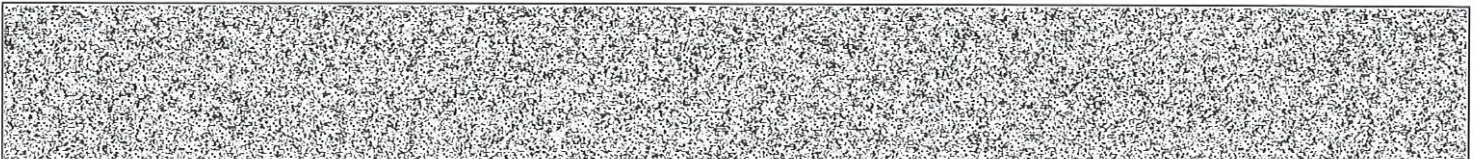
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked as 'no record'.

[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.



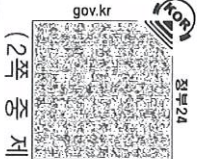
발행번호 181202FOR0120505E010200130000012481500065840001112

발급확인번호 AAOB-KRLV-4581

발행일 2025/05/13



집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규의 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>
건물ID 2120201430000390 고유번호 2671025027-3-00600001

면적 2671025027-3-00600001

청강리더스빌

호수/기구수/세대수

16호/07기구/26세대

대지위치 부산광역시 기장군 기장읍 청강리

지번 60-1

도로명주소

부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 105

※ 대지면적

600 m²

연면적

4,126.9175 m²

※ 지면

기포구역별 최고높이 제한지역 외 2

※지구

방화지구

※구역

건축사용제한구역

건축면적

389.688 m²

용적률 산정용 연면적

3,706.1775 m²

주구조

철근콘크리트구조

주용도

공동주택, 업무시설

층수

지하: 1층, 지상: 18층

※건폐율

64.95 %

※용적률

617.7 %

높이

50.7 m

지명

(철근) 콘크리트

부속건축물

동

※조정면적

93.53 m²

※공계 공지/공간 면적

m²

※건축선 후퇴면적

m²

※건축선 후퇴거리

m

건축물 현황

구분	종별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	총별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계실, 발전기실, 펌프실, 기계실, 주차장 (기계실, 발전기실, 펌프실, 기계실, 주차장)	362.99	주1	5층	철근콘크리트구조	오피스텔	264.09
주1	1층	철근콘크리트구조	기계실, 주차장 (기계실, 주차장)	57.75	주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	200.7
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, EV충, 기타 (계단실, EV충, 기타)	40.7175	주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	200.7
주1	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	264.09	주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	200.7
주1	3층	철근콘크리트구조	오피스텔	264.09	주1	9층	철근콘크리트구조	아파트	200.7
주1	4층	철근콘크리트구조	오피스텔	264.09	주1	10층	철근콘크리트구조	아파트	200.7

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 05월 13일

기장군수

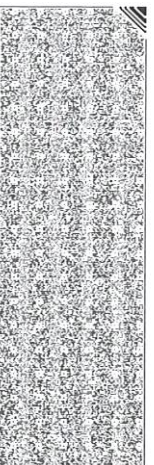
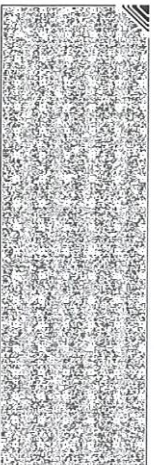
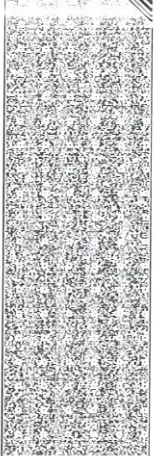


담당자: 민원여권과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 청강리		명칭	청강리더스빌	호수/가구수/세대수	16호/0가구/26세대
지번	지번 관련 주소	60-1	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 105		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	※주차장						승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용		
건축주	아리산알개발(주)	180111-0*****						승용 대	비상용 1대	허기일 2017. 2. 14.
설계자	허대인 에이큐브 건축사사무소	18649*****	자주식	10대	107.8㎡			※허수처리시설 ※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량		착공일
공사감리자	김도식 (주) 푸른도시엔지니어링 종합건축사사무소	5207*****	기계식	32대				형식 하수종말처리장연결	지상	2017. 5. 29.
공사시공자 (원장관리인)	삼지훈 독립종합건설 주식회사	제17-0801 호	전기차	220.1㎡				용량	지하	2020. 9. 24.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		내진능력		관리계획 수립 여부	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	적용	내진능력	VII-0.1820	관리계획 수립 여부
					특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)		
					기초형식: [V] 지내력기초 (40 t/㎡)		
					[] 파일기초		
					구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법		
					지하수위	6.1	-3.0m
					종류	점검유효기간	

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	2020. 9. 24	사용승인에 의한 신규작성(신축)
2025. 4. 24	건축과-22330 (2025. 04. 24.) 호에 따라 조정식제 변경[면적면적 없음]으로 인한 현황도[배치도, 1층평면도] 변경으로 표시변경 - 이하여백 -				지역: 제3종일반주거지역 지역: 일반상업지역 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 첨부24(09v.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 마이크로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장 (표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

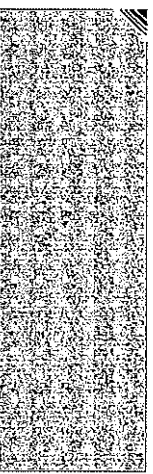
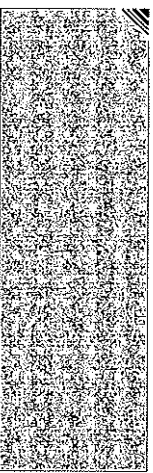
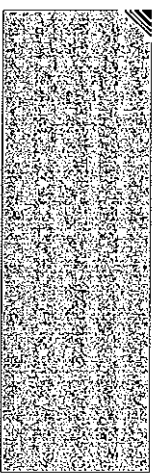
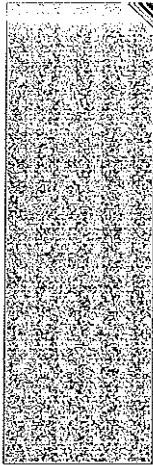
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120201430000390	고유번호	2671025027-3-00600001	명칭	청강리더스빌	호수/가구수/세대수	16호/0가구/26세대
대지위치	부산광역시 기장군 기장을 청강리		지번	60-1	도로명주소	부산광역시 기장군 기장을 차성남로 105	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	11층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
주1	12층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
주1	14층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
주1	15층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
주1	16층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
주1	17층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
주1	18층	철근콘크리트구조	아파트	200.7					
		- 이하여백 -							

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기계 및 권리 등에 관한 규제 [별지 제5호서식] 개정일 2023. 8. 1. >

건물ID	2220201430005589	고유번호	2671025027-3-00600001	명칭	청강리더스빌	호명칭	202
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 청강리		지번	60-1	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 차성남로 105	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황			
					성명(명칭)	주 소		
주	2층	철근콘크리트구조	오피스텔	67.8322	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 주식회사지아디앤씨 170111-0*****	대구광역시 수성구 파동로 229(파동)	소유권 지분 1/1	변동일자 변동원인 2020. 11. 26. 소유권이전
공 용 부 분								
						- 이하여백 -		

구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)
주	지하1~지상1	철근콘크리트구조	기계식주차장	6.4004
주	지하1~지상1	철근콘크리트구조	기계실, 발전기실, 기타	4.2295
주	각층	철근콘크리트구조	EV홀, 계단실등	12.0368
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	5.8678

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 05월 13일

담당자 : 민원여권과
전화 :

기장군수



297mm X 210mm [백상지(809/㎡)]

◆경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

