

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안정원 소유물건(2025타경21537)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이영복

감정평가서번호: JT25-03-01-01

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	칠억일천육백만원정 (₩716,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이영복	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안정원 (2025타경21537)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.05 ~ 2025.03.07	2025.03.10		
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 이	구분건물	1개호 하 여	-	716,000,000 백
	합 계					₩716,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 연지동 소재 '연지초등학교' 서측 인근에 위치하는 '연지자이 2차아파트' 211동 11층 1102호(전유면적: 127.2525㎡)로서, 부산지방법원의 부동산임의경매를 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 3월 7일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 3월 5일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 3월 7일자이며, 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 부산진구 연지동 406, 407, 408, 409, 410 ‘연지자이2차아파트’ [도로명주소] 부산광역시 부산진구 초연로 11				
주용도	아파트	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층	사용승인일	2011.12.02.

동수	층,호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
211동	11층 1102호	아파트	127.2525	42.476	169.7285	66.0467

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장등본상 각층주차장을 제외한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준)-원/㎡	비고
본건 연지자이2차아파트	공동주택 (아파트)	5,000,000 ~ 6,000,000 내외	실거래자료 및 현장조사 등

가격수준에 관한 의견

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

2. 인근 거래사례

(단가: 전유면적기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 208동	*-***	117.6162	61.0453	649,000,000	등기사항 전부증명서	2024. 10. 01.
						(@5,517,950)		2011. 12. 02.
B	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 206동	**-*****	84.9215	44.0761	450,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2025. 02. 21.
						(@5,299,010)		2011. 12. 02.
C	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 206동	**-*****	84.9215	44.0761	451,000,000	등기사항 전부증명서	2024. 10. 10.
						(@5,310,790)		2011. 12. 02.
D	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 211동	*-***	84.9215	44.0761	449,000,000	등기사항 전부증명서	2024. 08. 23.
						(@5,287,240)		2011. 12. 02.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							사용승인일
1	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 206동	**-****	84.92	법원경매	504,000,000	2024.06.07.
						@5,935,000	2011.12.02.
2	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 211동	**-****	127.25	시가참고	600,000,000	2024.02.21.
						@4,715,130	2011.12.02.
3	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 211동	*-****	84.92	법원경매	504,000,000	2023.01.30.
						@5,935,000	2011.12.02.
4	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 206동	**-****	84.92	법원경매	639,000,000	2022.02.15.
						@7,524,730	2011.12.02.

- ▶ 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, 비교적 최근에 거래된 거래된 거래사례로서 본건과 동일한 단지내에 소재하고 층별효용 및 위치별효용, 전유면적의 크기 등 가치형성요인에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 **[거래사례 A]**를 비교사례로 선정하였음.

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	부산진구 연지동 406	연지자이 2차아파트 208동	*-***	117.6162	61.0453	649,000,000	등기사항 전부증명서	2024. 10. 01.
						(@5,517,950)		2011. 12. 02.

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) 아파트 매매가격지수 (부산광역시 중부산권 부산진구)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	<u>82.3</u>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	84.8	84.5	84.3	84.0	83.8	83.5	83.4	83.2	<u>83.1</u>	83.0	92.8	82.6
2023년	93.6	92.1	90.3	89.4	89.2	89.0	88.5	87.9	87.5	86.9	86	85.3

(2) 시점수정치

일련 번호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	B	부산광역시 중부산권 부산진구 (2024.10.01. ~ 2025.03.07.)	아파트	$\frac{2025년\ 01월\ 82.3}{2024년\ 09월\ 83.1} \approx 0.99037$

※ 거래시점: 2024.10.01. 2024년 09월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.03.05. 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나, 발표전이므로
2025년 01월 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 거래사례A는 동일 단지내에 소재하여 단지 외부요인은 상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건과 거래사례A는 동일 단지내에 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 층별 효용 및 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.	1.03
	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	1.00
가치형성요인 비교치			1.030

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	649,000,000 (@5,517,950)	1.000	0.99037	1.030	127.2525	716,273,603	716,000,000
					117.6161		@5,627,000

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 수	층,호수	대상면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	211동	11층 1102호	127.2525	716,000,000	716,000,000	비준가액
합 계					₩716,000,000.-	

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 부산진구 연지동 소재 ‘연지초등학교’ 서측 인근에 위치하는 ‘연지자이 2차아파트’ 211동 11층 1102호 로서, 주위는 아파트 단지, 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통시설은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 건물(사용승인일: 2011.12.02)
내 211동 11층 1102호(전유면적: 127.2525㎡) 로서

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트) 이용중임.

(5) 설비내역

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

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

동하향 완경사 지대 내에 택지조성한 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망이 정비되어 있으며, 본건 동측 및 북측으로 노폭 약 15m, 서측으로 약 10m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 자연녹지지역, 제3종일반주거지역(2024-02-07), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-08-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-08-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재개발구역(연지1-1(도시재개발법→도시및주거환경정비법))<도시재개발법>.

기호2): 제3종일반주거지역(2024-02-07), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-08-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재개발구역(연지1-1(도시재개발법→도시및주거환경정비법))<도시재개발법>임.

기호3): 제3종일반주거지역(2024-02-07), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-08-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재개발구역(연지1-1(도시재개발법→도시및주거환경정비법))<도시재개발법>

기호4): 제3종일반주거지역(2024-02-07), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-08-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2013-08-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재개발구역(연지1-1(도시재개발법→도시및주거환경정비법))<도시재개발법>

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)

기호5): 제3종일반주거지역(2024-02-07), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-08-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 재개발구역(연지1-1(도시재개발법→도시및주거환경정비법))<도시재개발법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대사항: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

광역 위치도



소재지 지번

부산광역시 부산진구 연지동 일대



각종사례
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 매매사례

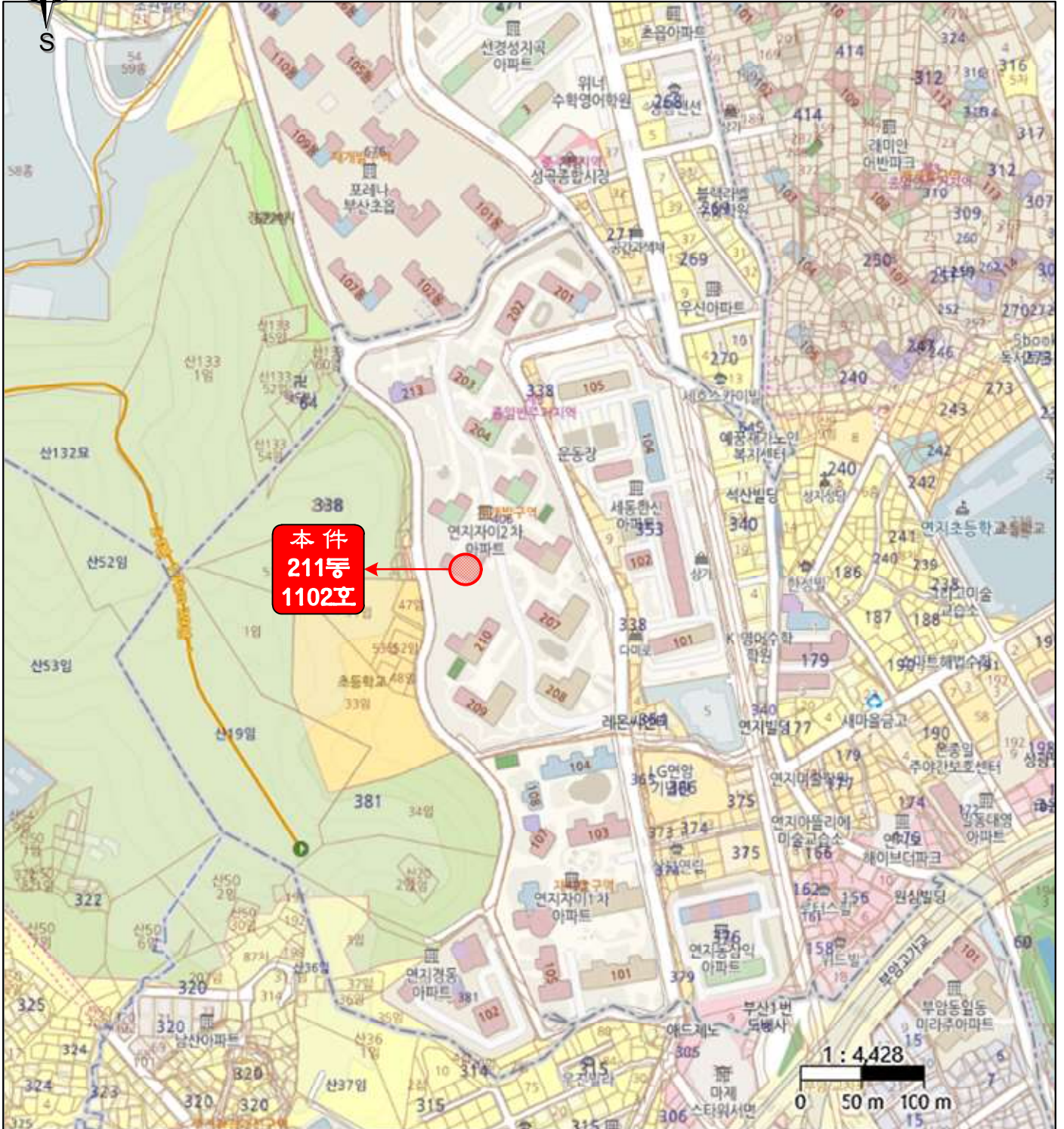
■ 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 부산진구 연지동 406외 4필지
'연지자이2차아파트' 211동 11층 1102호



本件
211동
1102호

각종사례
표시도

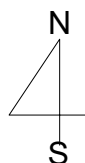
■ 본 건

■ 공시지가

■ 매매사례

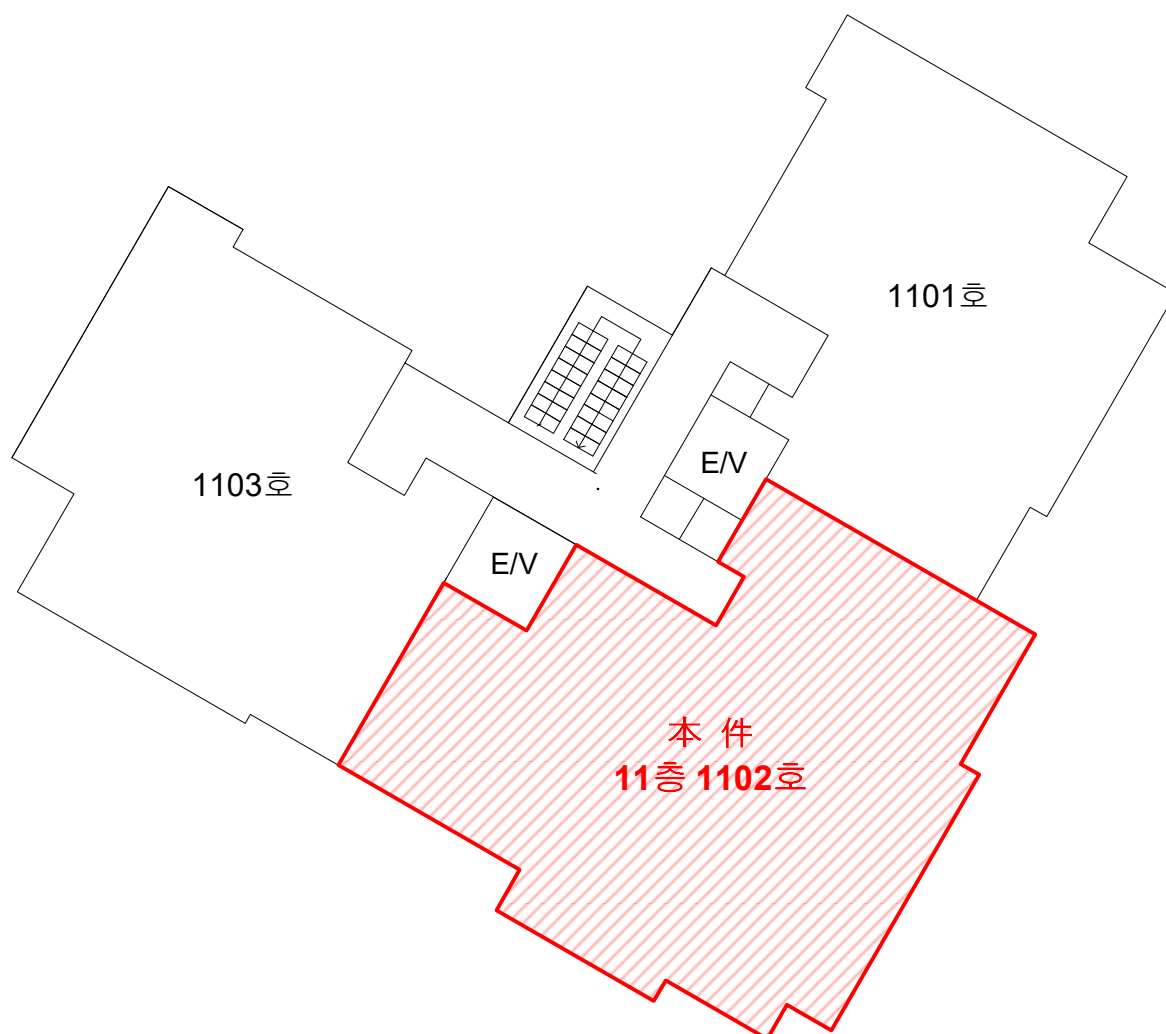
■ 평가사례

호별 배치도



S = None-Scale

연지동 406외 4필지 '연지자이2차아파트' 제211동 제11층 호별배치도



사 진 용 지



211동 단지 내 전체 전경



211동 전경 및 단지 전경

사 진 용 지



211동 11층 1102호 출입전경



211동 1호~3호 라인 1층 출입전경



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

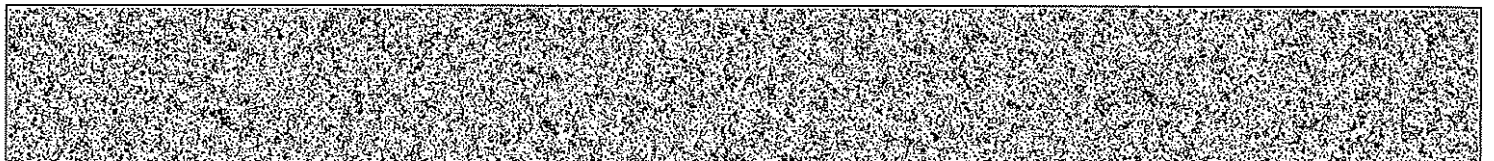
고유번호 1841-2011-005735



[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 406외 4필지 연지자이2차아파트 제211동 제11층 제1102호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년12월29일	부산광역시 부산진구 연지동 406, 407, 408, 409, 410 연지자이2차아파트 제211동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 초연로 11	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 아파트 1층 319.0265㎡ 2층 294.1837㎡ 3층 390.8181㎡ 4층 390.8181㎡ 5층 390.8181㎡ 6층 390.8181㎡ 7층 390.8181㎡ 8층 390.8181㎡ 9층 390.8181㎡ 10층 390.8181㎡ 11층 390.8181㎡ 12층 390.8181㎡ 13층 390.8181㎡ 14층 390.8181㎡ 15층 390.8181㎡ 16층 390.8181㎡ 17층 390.8181㎡ 18층 390.8181㎡ 19층 390.8181㎡ 20층 390.8181㎡ 21층 390.8181㎡ 22층 390.8181㎡ 23층 390.8181㎡ 지1층 1541.8656㎡	

[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 184202VJV01205022010110011000005732600013530001112

발급확인번호 AANV-LBBQ-7350

발행일 2025/03/04

[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 406외 4필지 연지자이2차아파트 제211동 제11층 제1102호

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 부산진구 연지동 406 2. 부산광역시 부산진구 연지동 407 3. 부산광역시 부산진구 연지동 408 4. 부산광역시 부산진구 연지동 409 5. 부산광역시 부산진구 연지동 410	대 도로 도로 도로 도로	45313.9㎡ 399.6㎡ 182.3㎡ 550㎡ 448.9㎡	2011년12월29일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

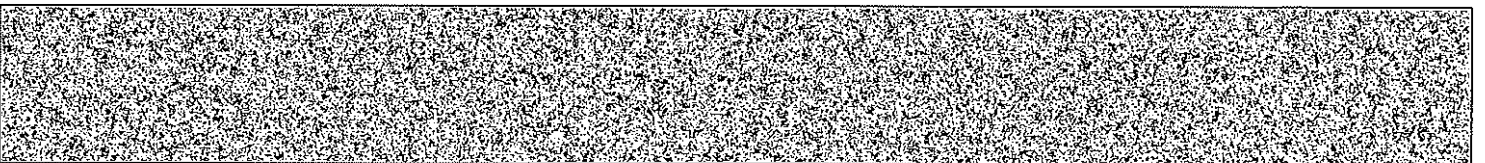
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2011년12월29일	제11층 제1102호	철근콘크리트구조 127.2525㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2, 3, 4, 5 소유권대지권	46894.7분의 66.0467	2011년12월12일 대지권 2011년12월29일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년12월29일 제77494호		소유자 연지1-1구역주택재개발조합 184171-0004224 부산광역시 부산진구 연지동 353-1 세동한신종합상가 107-214
2	소유권이전	2012년1월19일 제4457호	2010년11월2일 매매	소유자 안명자 551126-***** 부산광역시 부산진구 초연로 11, 211동 1102호 (연지동, 연지자이2차아파트)

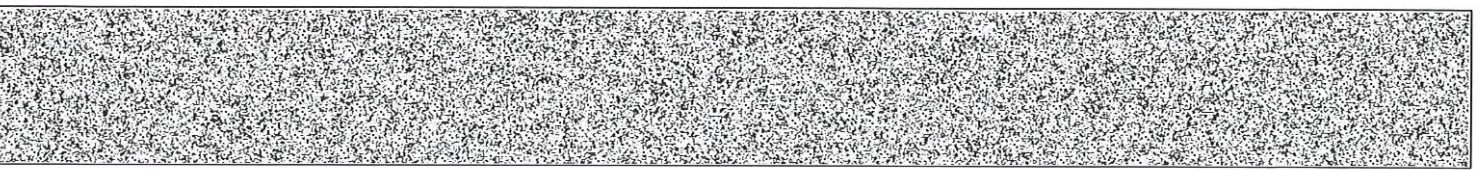


[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 406의 4필지 연지자이2차아파트 제211동 제11층 제1102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				거래가액 금427,000,000원
2-1	2번등기명의인표시 변경	2015년8월21일 제58315호	2014년8월6일 개명	안명자의 성명(명칭) 안정원
3	임의경매개시결정	2025년2월27일 제649337호	2025년2월26일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경215 37)	채권자 주식회사 페퍼저축은행 134111-0008868 성남시 분당구 황새울로 340 (서현동, 페퍼존빌딩)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2012년1월19일 제4483호	2011년7월21일 설정계약	채권최고액 금200,400,000원 채무자 안명자 부산광역시 부산진구 초연로 11, 211동 1102호 (연지동, 연지자이2차아파트) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 동구 범일동 830-38 (연지동지점)
2	근저당권설정	2012년1월30일 제5589호	2012년1월30일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 안명자 부산광역시 부산진구 초연로 11, 211동 1102호 (연지동, 연지자이2차아파트) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 동구 범일동 830-38 (연지동지점)
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2021년11월23일 제150471호	2021년11월23일 해지	
4	근저당권설정	2021년11월30일 제154230호	2021년11월29일 설정계약	채권최고액 금480,000,000원 채무자 김성도 부산광역시 부산진구 초연로 11,207동 2301호(연지동, 연지자이2차아파트) 근저당권자 주식회사페퍼저축은행 134111-0008868 경기도 성남시 분당구 황새울로



[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 406외 4필지 연지자이2차아파트 제211동 제11층 제1102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				340(서현동, 페퍼존빌딩)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 4일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관

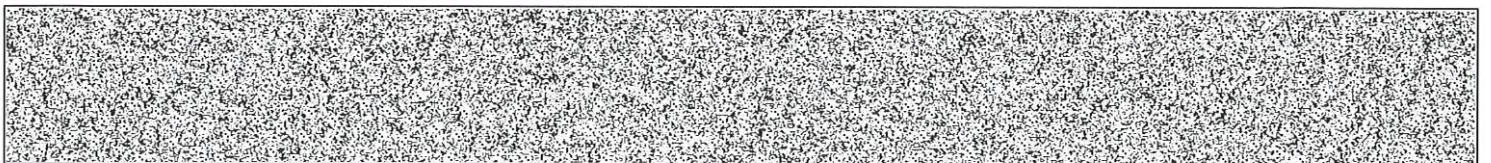


* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

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

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

[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.



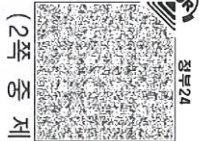
발급번호 184202YJV01205022010110011000005732600043529001112

발급확인번호 AANV-LBBQ-7359

발행일 2025/03/04



집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID	2120111320000228	고유번호	2623010600-3-04060000	명칭	연지아이2차 211동	호수/기구수/세대수	0호/07기구/65세대
------	------------------	------	-----------------------	----	-------------	------------	--------------

대지위치	부산광역시 부산진구 연지동	지번	406 외 4필지	도로명주소	부산광역시 부산진구 초연로 11 (연지동)
------	----------------	----	-----------	-------	-------------------------

※ 대지면적	0 m ²	연면적	10,362,2559 m ²	※ 지역	※ 지구	※ 구역	
건축면적	726,3714 m ²	용적률 산정용 연면적	8,820,3903 m ²	주구조	주용도	층수	지하: 1층, 지상: 23층
※ 건폐율	0 %	※ 용적률	0 %	높이	지붕	부속건축물	등
※ 조정면적	m ²	※ 공개 공지/공간 면적	m ²	※ 건축선 후퇴면적	※ 건축선 후퇴거리		m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주	지1층	철근콘크리트구조	휘트니스센터, 실내놀이터	1,505.2768	주	4층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181
주	지1층	철근콘크리트구조	계단실	36.5888	주	5층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181
주	1층	철근콘크리트구조	보육시설	248.6618	주	6층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181
주	1층	철근콘크리트구조	계단실	70.3647	주	7층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181
주	2층	철근콘크리트구조	아파트	294.1837	주	8층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181
주	3층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181	주	9층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181

이 등 (초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 04일

부산진구청장

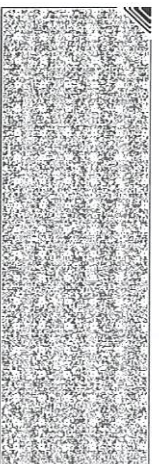
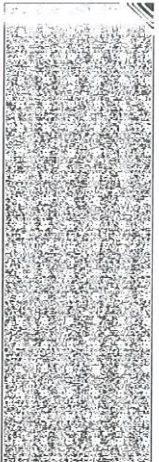


담당자: 민원여권과
전 화: 051-605-4785

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 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 하릴 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

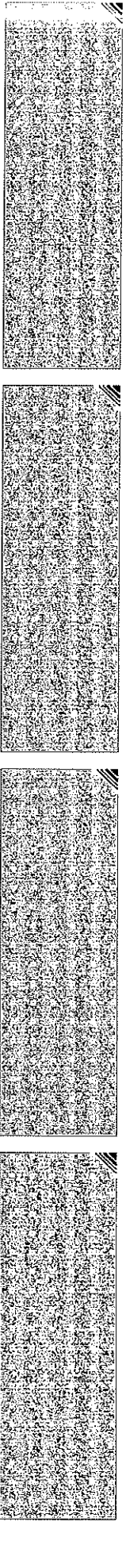
대지위치	부산광역시 부산진구 연지동		명칭	연지제이2차 211동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/65세대
지번	지번 관련 주소 406 외 4필지 407, 408, 409, 410		도로명주소	부산광역시 부산진구 초연로 11 (연지동)		
			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	정봉권 연지1-1구역 주택재개발조합	184171-0*****					1대	※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	허기일 2006.3.31.	
설계자	이숙희 (주)신도시엔지니어링	부산광역시-건축사사무소-1492	자주식	대	대	대		형식	좌공일 2008.5.16.	
공사감리자	장연철 (주)종합건축사사무소기밀건축	강남구-종합감리전문회사-5중54호	기계식	대	대	대		용량	사용승인일 2011.12.2.	
공사시공자 (원장관리인)	허명수 지에스건설(주)	중구-토목건축공사업-343호	전기차	대	대	대				
※건축물 인증 현황										
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
			적용			내진능력			관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물			지하수위			건축물 관리점검 현황	
			기초형식: [] 지내력기초 (t/m ²) [] 파일기초			구조설계해석법: [] 동가정적해석법 [] 동적해석법			종류	
			미해당			G.L			점검유효기간	

변동일	변동내용 및 원인	변동사항		변동내용 및 원인
		변동일	변동내용 및 원인	
2011.12.12	신규작성(신축)	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재			- 이하야백 -
	- 이하야백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(00v.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.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]



집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

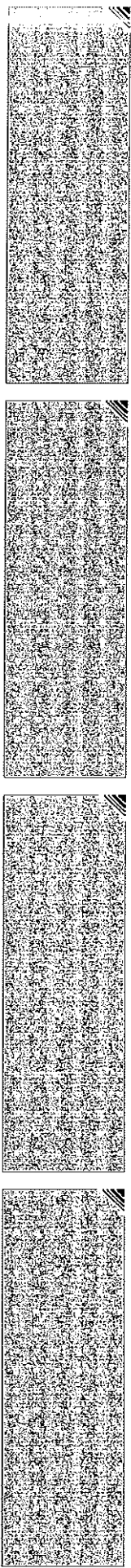
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제45호서시) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120111320000228	고유번호	2623010600-3-04060000	명칭	연지자이2차 211동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/65세대
대지위치	부산광역시 부산진구 연지동	지번	406 외 4필지	도로명주소	부산광역시 부산진구 초연로 11 (연지동)		

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	10층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181			- 이하여백 -		
주	11층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	12층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	13층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	14층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	15층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	16층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	17층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	18층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	19층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	20층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	21층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	22층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					
주	23층	철근콘크리트구조	아파트	390.8181					

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



정부24 gov.kr

고유번호 2623010600-3-04060000 명칭 연리지이2차 211동 호명칭 1102

건물ID 222011320004853 부산광역시 부산진구 연지동 지번 406 외 4필지 도로명주소 부산광역시 부산진구 초연로 11 (연지동)

대지위치 전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	안정원			
주	11층	철근콘크리트구조	아파트	127.2525	551126-2*****	안정원	부산광역시 부산진구 초연로 11, 211동 1102호 (연지동, 연리지이2차아파트)	1/1	2015.8.21. 등기명의인표시면 경
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
부	지4층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실등	0.7356					
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장, 아파트지하층	69.8735					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체, 발코니, TV계 단실등	37.1557					
주	각층	철근콘크리트구조	지하부대복리	3.58					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 04일

담당자 : 민원여권과
전화 : 051-605-4785

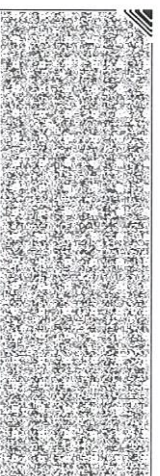
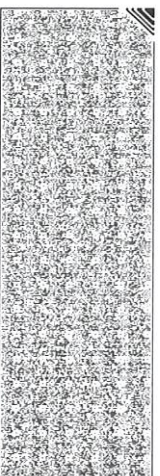
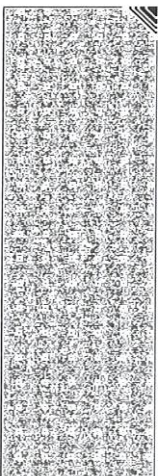
부산진구청장



※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건물ID	222011320004853	고유번호	2623010600-3-04060000	명칭	연지자이2차 211동	호명칭	1102
대지위치	부산광역시 부산진구 연지동			지번	406 외 4필지	도로명주소	부산광역시 부산진구 초연로 11 (연지동)

공용부분		공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)				
구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
주	각종	철근콘크리트구조	지상부대복리	1,0047	2024.1.1.	408,000,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	401,000,000
					2022.1.1.	532,000,000
					2021.1.1.	450,000,000
					2020.1.1.	401,000,000
					2019.1.1.	436,000,000
					2018.1.1.	449,000,000
					2017.1.1.	428,000,000
					2016.1.1.	388,000,000
					2015.1.1.	356,000,000
					2014.1.1.	330,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2011.12.12	신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

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

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

