

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박원일 소유물
(2024타경62372)

의뢰인: 부산지방법원
사법보좌관 송지현

감정평가서번호: P2409-5021

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





(인)

프라임감정평가법인(주) 부산경남지사 지사장 이인호

(서명도인)



감정평가액	이억삼천삼백만원정 (₩233,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현		감정평가 목적	경매		
제출처	부산지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박원일 (2024타경62372)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.27	2024.09.27	2024.10.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	233,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩233,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 위치 및 사진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 건물의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 연지동 381 (도로명주소 : 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102(연지동))					
건물명	연지동 경동아파트					
건물의 개황	용도지역 등	2종일반주거지역	대지면적(m²)	7,475		
	단지규모	5개동 176세대	연면적(m²)	21,322.0266		
	주용도	공동주택	건폐율(%)	20.75		
	주구조	철근콘크리트구조	용적율(%)	232.97		
	층수(지하/지상)	지하2층/지상20층	사용승인일	2005.06.03		
주요 설비	개별난방설비	위생·급배수	소화	화재탐지·경보설비	승강기	주차장
	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

3. 대상물건 개요

기호	동 / 층 / 호	면적(m ²)				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	제102동/ 제5층/제502호	84.6885	47.0626	131.7511	45.7555	공동주택

[자료 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 부암동 소재 '부암초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 연지동 경동아파트 제102동 제5층 제502호로서, 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 2024년 09월 27일임.

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 2024년 09월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건에 대하여 위치확인서 관련도면 등에 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	부산진구 연지동 381	연지동 경동아파트 제104동	9층	82.0345	230,000,000	2024.05.23
			901호		2,803,700	2005.06.03
#2	부산진구 연지동 381	연지동 경동아파트 제102동	3층	84.6885	250,000,000	2023.02.04
			302호		2,951,900	2005.06.03

(2) 인근 감정평가사례

기호	소재지 (부산광역시)	건물명	층	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	기준시점	비고
			호		사례단가(원/전유㎡)		
1	부산진구 연지동 381	연지동 경동아파트 제104동	10층	82.0345	274,000,000	2023.01.26	경매
			1002호		3,340,060		
2	부산진구 연지동 381	연지동 경동아파트 제102동	2층	73.9657	220,000,000	2021.02.19	경매
			204호		2,974,350		

[자료: 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

(3) 인근 유사 부동산의 가격수준

용도	가격수준(원/㎡)	비고
공동주택(아파트)	전유면적당: 2,600,000 ~ 2,800,000원/㎡ 수준	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[기준통계기간 : 2023/09/01 ~ 2024/08/31]

[자료: 인포케어(Infocare)]

지역통계	부산		부산진구		연지동	
집합건물/ 아파트	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
1년간 평균	79.73	908	78.67	103	77.00	6
6개월 평균	80.53	558	78.15	74	76.75	4

(5) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

비교적 최근의 거래사례로서, 본건과 **동일단지내**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		2024.05.23 / 2024.09.27	
부산 중부산권 부산진구 (아파트)	-0.952% (0.99048)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.04	84.0
			기준시점 당시 지수	2024.08	83.2
		산식		$83.2/84.0 \approx 0.99048$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미 발표시 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 동일단지에 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 동일단지에 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)	0.99	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 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		0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/m ²)	결정 전유단가 (원/m ²)
가	#1	2,803,700	1.00	0.99048	0.990	2,749,239	2,749,240

※ 결정전유단가는 산출금액의 일원단위에서 반올림하여 십원단위까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	동 / 층 / 호	전유면적(m ²)	결정단가 (원/전유m ²)	산출금액(원)	감정평가액(원)
가	제102동/ 제5층/제502호	84.6885	2,749,240	232,829,012	233,000,000
합계		84.6885	-	-	233,000,000

※ 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	동 / 층 / 호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	제102동/ 제5층/제502호	84.6885	233,000,000
합계		84.6885	233,000,000

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		
1 가	부산광역시 부산진구 연지동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102	381 연지동 경동 아파트 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
	동소	381	대	제2종 일반주거지역	7,475			
				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	84.6885	84.6885	233,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함: 131.7511㎡)
				1. 소유권대지권	45.7555 ----- 7,475	45.7555		
합 계							₩233,000,000.-	
			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 부산진구 부암동 소재 '부암초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 연지동 경동아파트 제102동 제5층 제502호로서, 인근은 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하고 있어, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 본건 북동측 새싹로에 일반버스정류장이 소재하고 있어, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상13층건 내
 연지동 경동아파트 제102동 제5층 제502호로서(사용승인일: 2005.06.03),
 외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.
 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감.
 바 닥 : 타일 등 마감,
 창 호 : 새시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

개별난방설비, 위생 및 급배수설비, 소화 및 화재관련설비, 공동현관문, 주차장, 승강기 등이 구비되어 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

완경사지대내 등고평탄하게 조성한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-05-22), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 해당사항 없음.

광역 위치도



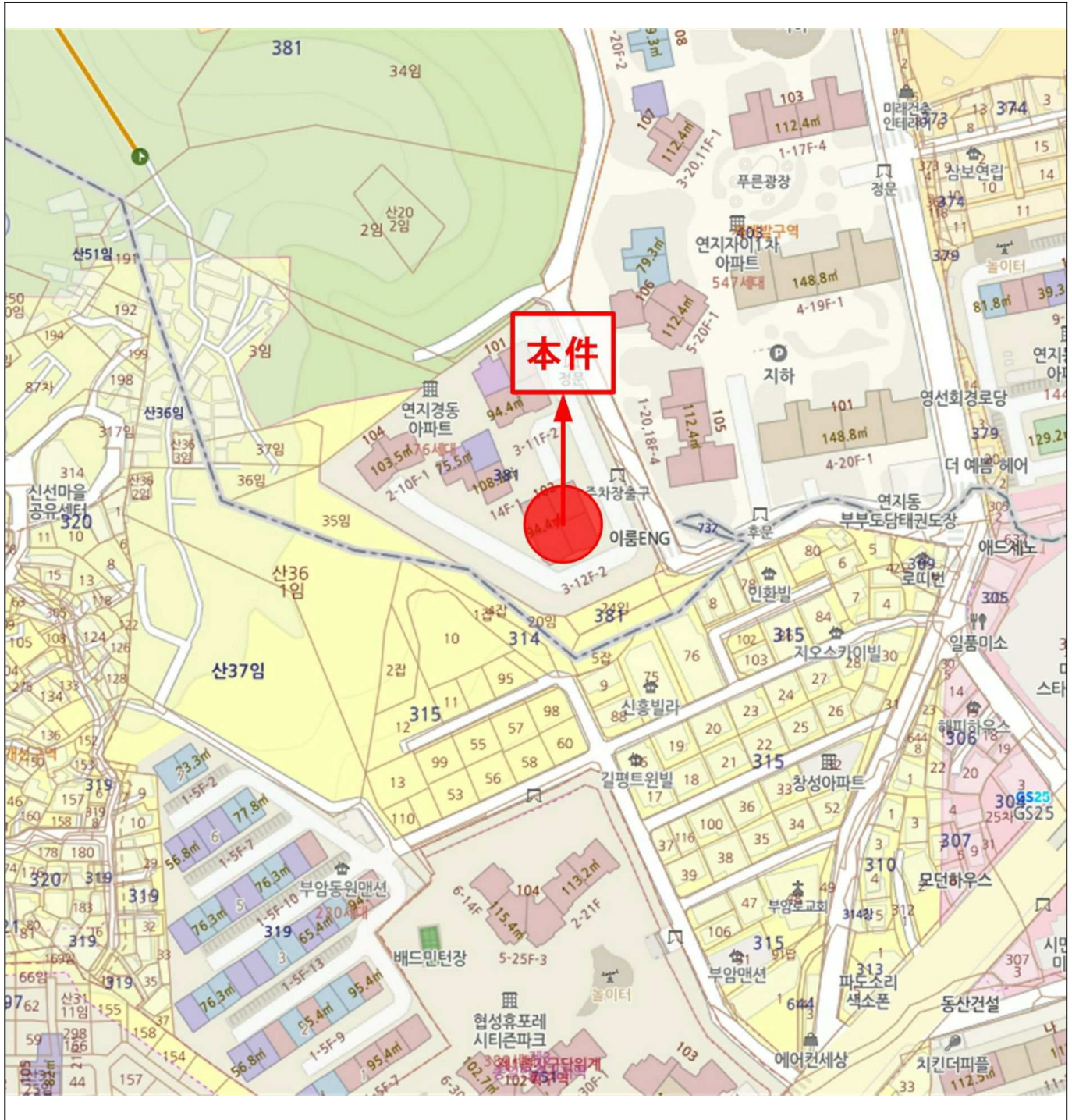
소재지	부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 102동 5층 502호
-----	--



위치도



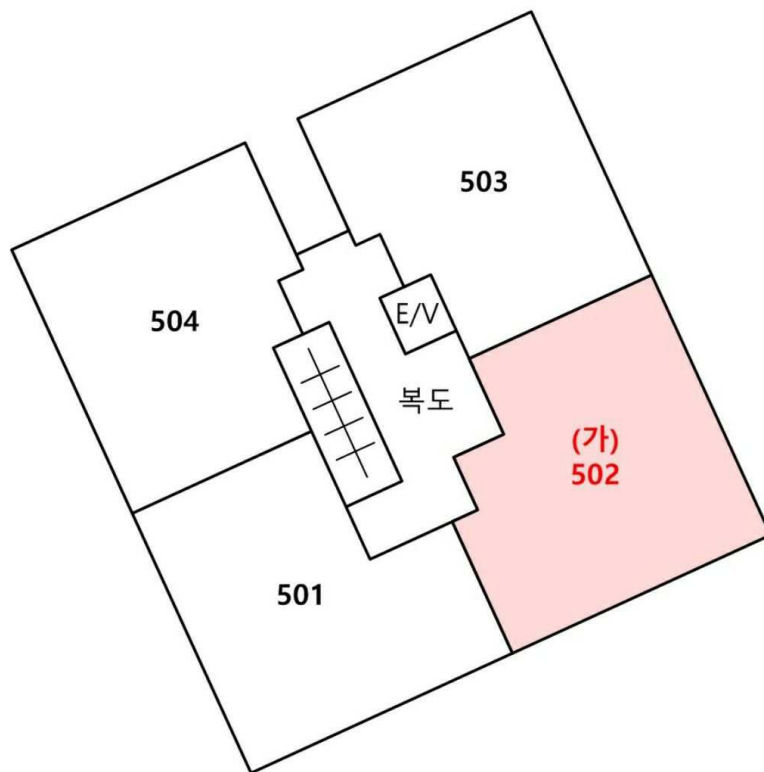
소재지	부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 102동 5층 502호
-----	--



호 별 배 치 도

(NONE SCALE)

[본건 : 연지동경동아파트 제102동 제5층 제502호]







■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020051320000005		고유번호	2623010600-3-03810000		건축물 명칭	연지동 경동아파트		특이사항
대지위치	부산광역시 부산진구 연지동			지번	381	도로명주소	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)		
대지면적	7,475 m ²	연면적	21,322.0266 m ²		지역	2종일반주거지역		지구	구역
건축면적	1,550.9035 m ²	용적률 산정용 연면적	17,414.5168 m ²		건축물 수	5		주용도	공동주택
건폐율	20.75 %	용적률	232.97 %		총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/176세대		총 주차 대 수	173
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²		건축선 후퇴면적	m ²		부속 건축물	1동 14.1m ²
					건축선 후퇴거리				m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	연지동 경동아파트 101동	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/12	공동주택	4,101.7776	2005.5.31.	신축
주2	연지동 경동아파트 102동	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/13	공동주택	4,441.9038	2005.5.31.	신축
주3	연지동 경동아파트 103동	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/20	공동주택	6,933.314	2005.5.31.	신축
주4	연지동 경동아파트 104동	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/10	공동주택	1,967.4054	2005.5.31.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부산진구청장



담당자:

전화:

발급일 : 2024년 9월 20일

297mm×210mm[백상지(80g/m²)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		부산광역시 부산진구 연지동	명칭	연지동 경동아파트	특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명주소	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)	
381			도로명주소 관련 주소		

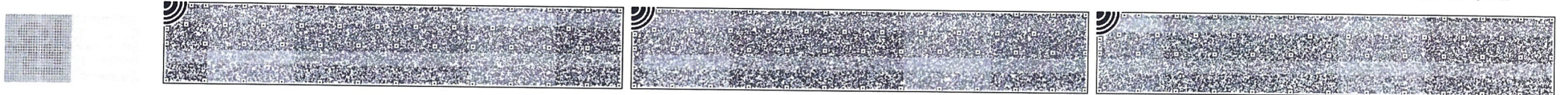
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기		인허가 시기		
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용		비상용	
건축주	**	**						4 대	대	허가일	
설계자	**	**	자주식	92 대 3,321.0478㎡	81 대 937㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)	2002.12.18.	
공사감리자	**	**	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	구분	수량 및 총 용량	2003.1.8.
공사시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		접촉폭기방법	지상	개 ㎡	사용승인일
								용량	지하	개 ㎡	
				90인용 176.9㎡						2005.6.3.	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능				
			내진설계 적용 여부		내진능력	
			비적용			
			특수구조 건축물		지하수위	
			미해당		G.L m	
			기초형식: [] 지내력기초(t/㎡) [] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	
					종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2005.5.31. 2005.6.10.	2005.5.31 사용승인되어 신규작성(신축) 지번변경 : 381,381-4,381-6,399,399-1 → 381	2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(세대수: `178` -> `176`)) 직권변경 - 이하여백 -		

※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220051320000621	고유번호	2623010600-3-03810000	명칭	연지동 경동아파트 102동	호명칭	502
대지위치	부산광역시 부산진구 연지동			지번	381	도로명주소	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	5층	철근콘크리트구조	아파트	84.6885	박원일	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102, 102동 502호(연지동, 연지동경동아파트)		2022.3.17.
		-이하여백-			900912-1*****			등기명의인표시경정
공용부분						-이하여백-		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, E.V홀	23.1868				
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장, 전기/발전/펌프실	22.498				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

부산진구청장

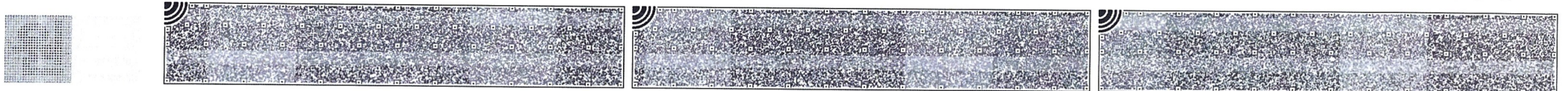


발급일자: 2024년 9월 20일

담당자:
전화:

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

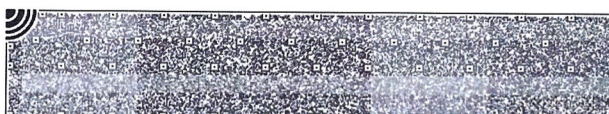
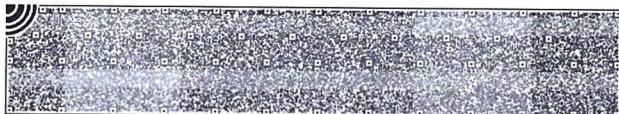


건물ID	2220051320000621	고유번호	2623010600-3-03810000	명칭	연지동 경동아파트 102동	호명칭	502
대지위치	부산광역시 부산진구 연지동		지번	381	도로명주소 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102 (연지동)		

공용부분					공동주택(아파트) 가격 (단위: 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택(아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	관리사무소,노인정	0.9908	2024.1.1.	131,000,000
부	1층	벽돌구조	경비실	0.088	2023.1.1.	145,000,000
부	5층	철근콘크리트구조	계단실	0.299	2022.1.1.	177,000,000
		-이하여백-			2021.1.1.	166,000,000
					2020.1.1.	183,000,000
					2019.1.1.	194,000,000
					2018.1.1.	204,000,000
					2017.1.1.	191,000,000
					2016.1.1.	179,000,000
					2015.1.1.	170,000,000
*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.						

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.5.31. 2005.6.10.	2005.5.31 사용승인되어 신규작성(신축) 지번변경 : 381,381-4,381-6,399,399-1 → 381 -이하여백-			

297mm×210mm[백상지 (80g/m²)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

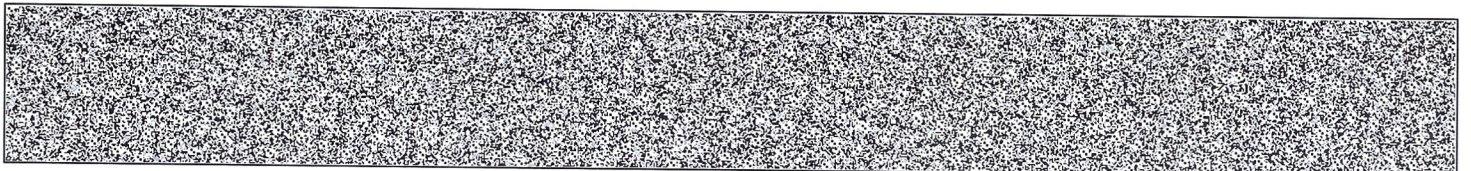
고유번호 1841-2005-007222



[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동 제5층 제502호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2005년6월16일	부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 공동주택 1층 67.7010㎡ 2층 397.6548㎡ 3층 397.6548㎡ 4층 397.6548㎡ 5층 397.6548㎡ 6층 397.6548㎡ 7층 397.6548㎡ 8층 397.6548㎡ 9층 397.6548㎡ 10층 397.6548㎡ 11층 397.6548㎡ 12층 397.6548㎡ 13층 0㎡	도면편철장 208책 470호
2		부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 공동주택 1층 67.7010㎡ 2층 397.6548㎡ 3층 397.6548㎡ 4층 397.6548㎡ 5층 397.6548㎡ 6층 397.6548㎡ 7층 397.6548㎡ 8층 397.6548㎡ 9층 397.6548㎡ 10층 397.6548㎡ 11층 397.6548㎡ 12층 397.6548㎡ 13층 0㎡	도로명주소 2013년12월23일 등기

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



발행번호 184202180012040910100502010PR0072347IME12243PU1112

발급확인번호 AANJ-JEDV-2220

발행일 2024/09/20

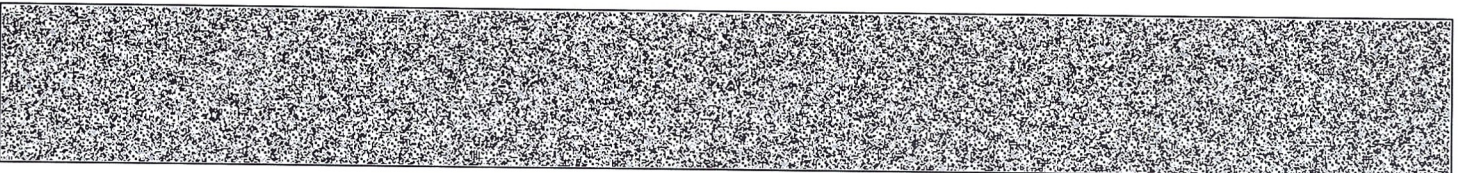
[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동 제5층 제502호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 부산진구 연지동 381	대	7475㎡	2005년6월16일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2005년6월16일	제5층 제502호	철근콘크리트조 84.6885㎡	도면편철장 208책 470호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	7475분의 45.7555	2005년5월31일 대지권 2005년6월16일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2005년6월16일 제42447호		소유자 주식회사경동 180111-0019728 부산 연제구 연산2동 1985-12
1-1	금지사항등기			이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 임주예정자의 동의를 얻지 아니하고는 당해 주택에 대하여 양도 또는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음 2005년6월16일 부가
1-2	1번등기명의인표시 변경	2006년3월6일 제12129호	2005년12월31일 상호변경	주식회사경동의 성명(명칭) 경동건설주식회사
2	소유권이전	2006년10월20일 제57056호	2006년9월30일 매매	소유자 박한기 540423-***** 부산 부산진구 부전동 466-3 거래가액 금169,800,000원

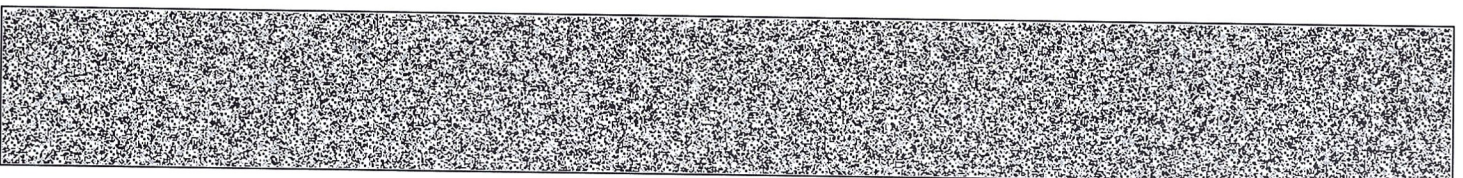


[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2-1	2번등기명의인표시 경정	2014년8월1일 제42415호	신청착오	박한기의 주소 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102, 102동 502호(연지동, 연지동경동아파트)
3	1-1번금지사항등기 말소			2번 소유권이전등기로 인하여 2006년10월20일 등기
4	소유권이전	2014년8월1일 제42416호	2014년7월9일 매매	소유자 김지향 750321-***** 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102, 102동 502호 (연지동, 연지동경동아파트) 거래가액 금255,000,000원
5	소유권이전	2020년8월24일 제51467호	2020년8월2일 매매	소유자 박원일 900912-***** 부산광역시 사상구 백양대로 526, 105동 1502호 (주례동, 주례동동리안) 거래가액 금230,000,000원
5-1	5번등기명의인표시 경정	2022년3월17일 제32893호	2020년8월24일 신청착오	박원일의 주소 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102, 102동 502호(연지동, 연지동경동아파트)
6	가압류	2024년6월24일 제87026호	2024년6월24일 부산지방법원의 가압류 결정(2024카단5 3327)	청구금액 금5,670,439 원 채권자 주식회사대신저축은행 110111-4663426 서울 중구 삼일대로 343 (저동1가, 대신파이낸스센터)
7	임의경매개시결정	2024년9월9일 제125577호	2024년9월9일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경623 72)	채권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (부산지사)

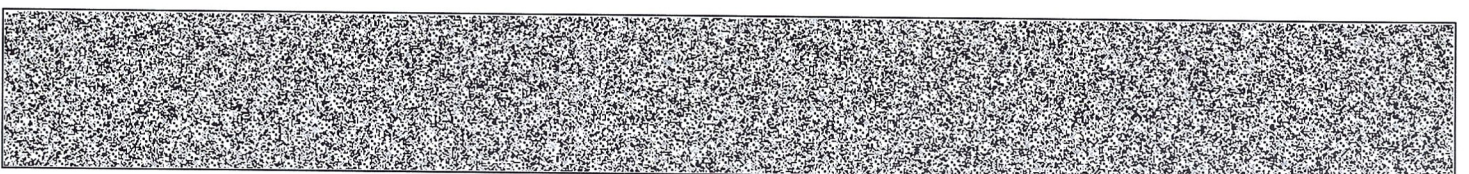
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2006년5월12일 제26115호	2006년5월12일 설정계약	채권최고액 금8,530,000,000원 채무자 경동건설주식회사 부산 연제구 연산2동 1985-12 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1



[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(동부산기업금융저점) 공동담보목록 제2006-124호
2	1번근저당권설정등기말소	2006년10월20일 제57054호	2006년10월20일 일부포기	
3	근저당권설정	2006년10월23일 제57224호	2006년10월20일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 박한카 부산 부산진구 부전동 466-3 근저당권자 주식회사한국스탠다드차타드제일은행 110111-0013419 서울 중로구 공평동 100 (담보여신운영팀)
4	근저당권설정	2014년8월1일 제42417호	2014년8월1일 설정계약	채권최고액 금239,200,000원 채무자 김지향 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102, 102동502호(연지동,연지동경동아파트) 근저당권자 초량6동새마을금고 184144-0000906 부산광역시 동구 망양로 626(초량동)
5	3번근저당권설정등기말소	2014년8월4일 제42669호	2014년8월1일 해지	
6	4번근저당권설정등기말소	2018년9월27일 제49773호	2018년9월27일 해지	
7	근저당권설정	2020년8월24일 제51468호	2020년8월6일 설정계약	채권최고액 금177,100,000원 채무자 박원일 부산광역시 사상구 백양대로 526, 105동 1502호 (주례동,주례경동리인) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (부산서면저점)
7-1	7번근저당권이전	2024년7월12일 제96737호	2021년1월15일 확정채권양도	근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동,부산국제금융센터)
8	근저당권설정	2022년3월17일	2022년3월17일	채권최고액 금114,000,000원



[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동 제5층 제502호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제32894호	설정계약	채무자 박원일 부산광역시 부산진구 초연로21번길 102, 102동 502호(연지동, 연지동경동아파트) 근저당권자 주식회사상상인저축은행 115611-0000130 경기도 성남시 분당구 황새울로 358(서현동)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 9월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

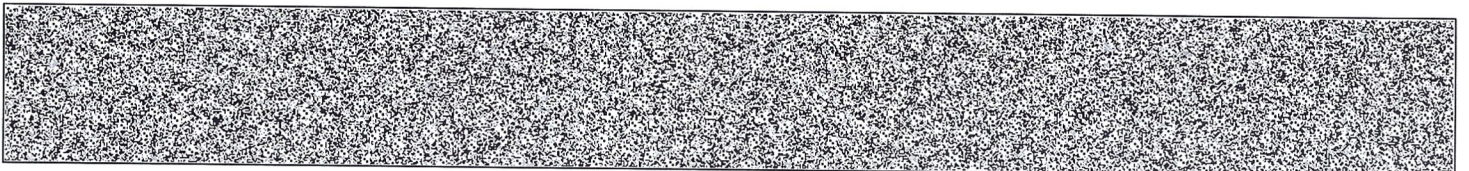
전산운영책임관



* 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(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 184202180012040910100502010PR0072347IME52243PU1112

발급확인번호 AANJ-JEDV-2220

발행일 2024/09/20

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 1841-2005-007222

[집합건물] 부산광역시 부산진구 연지동 381 연지동경동아파트 제102동 제5층 제502호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박원일 (소유자)	900912-*****	단독소유	부산광역시 부산진구 초연로21번길 102, 102동 502호(연지동, 연지동경동아파트)	5

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2024년6월24일 제87026호	청구금액 금5,670,439 원 채권자 주식회사대신저축은행	박원일
7	임의경매개시결정	2024년9월9일 제125577호	채권자 한국주택금융공사	박원일

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	근저당권설정	2020년8월24일 제51468호	채권최고액 금177,100,000원 근저당권자 주식회사신한은행	박원일
7-1	근저당권이전	2024년7월12일 제96737호	근저당권자 한국주택금융공사	박원일
8	근저당권설정	2022년3월17일 제32894호	채권최고액 금114,000,000원 근저당권자 주식회사상상인저축은행	박원일

[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.