

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 진명종합건설
소유물건(2025타경21453)

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 송지현

감정평가서번호: 원상25-02-01-05



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.

원상감정평가사사무소



원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김영일





감정평가액	삼억일천일백만원정 (₩311,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 진명종합건설 (2025타경21453)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.24	2025.02.26

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	-	311,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩311,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동래구 사직동 소재 부산지하철 3호선 "사직역" 동측 인근에 위치하는 "사직 제이파크2차" 제3층 제303호(전유면적: 72.9m²)로서 부산지방법원의 부동산 임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 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 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 24일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 24일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 02월 24일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 “구분건물 감정평가명세표”에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		부산광역시 동래구 사직동 414번지				
건물명 층, 호수		사직제이파크2차 제3층 제303호				
기호	층, 호수	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	토지지분 (m ²)	전용률
1	제3층 제303호	72.9	10.8756	83.7756	36.07	약 87%
용도		공동주택 (연립주택)	사용승인일자	2016년	07월	01일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	사직동 41*	사직 제이파크 2차	4/40*	63.98	31.66	285,000 (@4,455)	등기사항 전부 증명서	2022.10.29
								2016.07.01

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 연립다세대 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.5	102.6	102.6	102.8	102.8	102.8	102.7	102.6	102.4	102.0	101.6	100.8
2023년	100.3	100.0	99.7	99.4	99.1	98.9	98.6	98.5	98.4	98.2	98.0	97.7
2024년	97.6	97.5	97.4	97.3	97.1	97.0	96.9	96.8	96.7	96.5	96.3	96.2
2025년	96.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	96.1 (2025.01)	102.4 (2022.09)	$96.1 / 102.4 = 0.93848$

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물내 소재하는바 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물내 소재하는바 건물요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례 대비 향별 효용도 등에서 다소 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	1.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
1	285,000,000 (@4,455,000)	1.00	0.93848	1.02	72.9	310,851,771	311,000,000 (@4,266,000)
					63.98		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	사직동 41*	사직 제이파크2차	2/20*	63.98	31.6606	경매	260,000 (@4,064)	2021.06.02
								2016.07.01
#2	사직동 41*	사직 제이파크2차	6/60*	77.45	38.3263	담보	220,000 (@2,841)	2020.12.14
								2016.07.01
#3	사직동 45-4*	현청 "국민연립"	2/20*	59.97	58.9	경매	140,000 (@2,335)	2022.10.17
								1980.09.25

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	세로변	공동주택 (연립주택)	유사물건의 경우 @4,000,000/㎡ ~ @4,300,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 연립주택은 위치별, 층별, 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제3층 제303호	72.9	311,000,000	@4,266,000	-
합 계			₩311,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

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) 1	부산광역시 동래구 사직동	414	공동주택 및 업무 시설 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평지붕 7층				
	사직제이파크 2차			지1층	328.2			
	[도로명주소] 부산광역시 동래구			1층	34.92			
	아시아드대로 164번나길 10			2-5층	각층 237.48			
				6층	275.47			
				7층	197.62			
	동소			414	대		757	
			(내)					
			철근콘크리트구조 제3층 제303호	72.9	72.9	311,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 83.7756㎡	
			(1)소유권대지권	72.9				
			757x----- 1,529.75	36.07				
	합 계					토지·건물 토 지 : 124,400,000 건 물 : 186,600,000	배분내역 ₩311,000,000.-	
			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 동래구 사직동 소재 부산지하철 3호선 "사직역" 동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 공동주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층 지상7층 건물내 제3층 제303호로서,
외벽 : 스톤코트 붙임 등 마감,
창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(연립주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지와 평탄하게 조성한 부정형 토지로서, 공동주택, 업무시설 및 제2종근린생활 시설 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측, 서측, 남서측으로 노폭 약 5~6미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

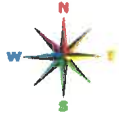
(9) 공부와의 차이

없음.

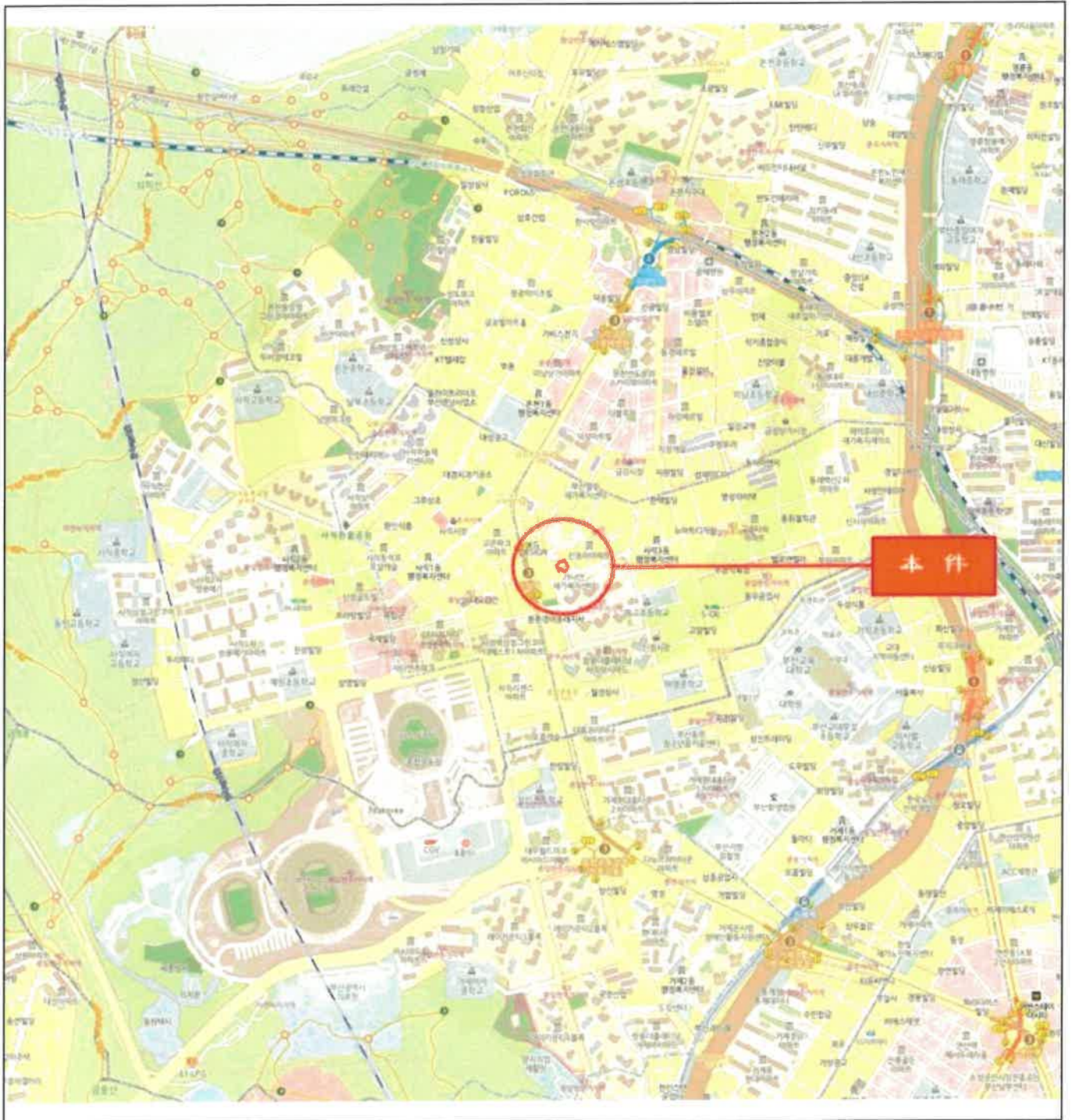
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

광역 위치도



소재지 부산광역시 동래구 사직동 일대



상세위치도



소재지 부산광역시 동래구 사직동 414번지 사직제이파크2차 제3층 제303호

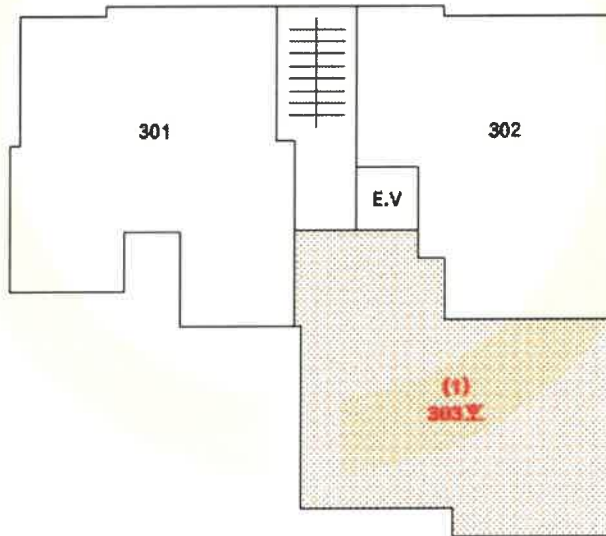


호 별 배 치 도

건물이용상태
(None Scale)



[사직제이파크2차 제3층 호별배지도]



사 진 용 지



본건 외부전경(본건 북서측 도로변에서 촬영)



본건 외부전경(북동측 도로변에서 촬영)

사 진 용 지



본건1층 공동출입문 전경



본건1층 공동엘리베이터 전경

사 진 용 지



각층 공동비상계단 전경



본건 출입문 전경

회 보 서

우)47511 부산광역시 연제구 거제동 1496-2번지 201호
E-Mail : yil7112@kapaland.co.kr

TEL. 051-501-7112
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상25-02-01-05

시행일자 : 2025-02-26

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간 번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 원상감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.02.21자 귀 제 「2025타경21453」 호로 의뢰하신 「주식회사 진명종합건설 소유물건(2025타경21453)」 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



원상감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 원상25-02-01-05

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 송지현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.21 자 귀 제 『 2025타경21453 호로 의뢰하신 『 주식회사 진명종합건설 소유물건(2025타경21453) 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	389,680	
실 비	여 비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기타 실비	6,000
소 계	231,400	(200,000+261,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 389,680
특별용역비	-	
공 급 가 액	621,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	62,100	
합 계	683,100	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	683,100	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

BNK부산은행 법조타운 : 101-2072-1976-03(예금주:원상감정평가사사무소 김영일)

원상감정평가사사무소

대표 김영일



원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

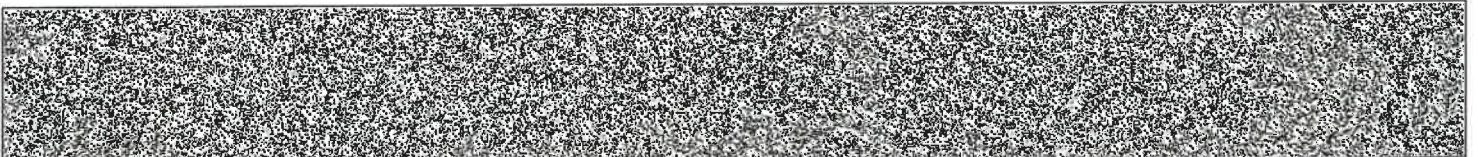
고유번호 1801-2016-001568



[집합건물] 부산광역시 동래구 사직동 414 사직제이파크2차 제3층 제303호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년7월7일	부산광역시 동래구 사직동 414 사직제이파크2차 [도로명주소] 부산광역시 동래구 아시아드대로164번길 10	철근콘크리트구조 평지붕 7층 공동주택 및 업무시설 및 제2종근린생활시설 지1층 328.2㎡ 1층 34.92㎡ 2층 237.48㎡ 3층 237.48㎡ 4층 237.48㎡ 5층 237.48㎡ 6층 275.47㎡ 7층 197.62㎡	
2	2016년7월22일	부산광역시 동래구 사직동 414 사직제이파크2차 [도로명주소] 부산광역시 동래구 아시아드대로164번나길 10	철근콘크리트구조 평지붕 7층 공동주택 및 업무시설 및 제2종근린생활시설 지1층 328.2㎡ 1층 34.92㎡ 2층 237.48㎡ 3층 237.48㎡ 4층 237.48㎡ 5층 237.48㎡ 6층 275.47㎡ 7층 197.62㎡	도로명주소변경
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 동래구 사직동 414	대	757㎡	2016년7월7일 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 180202DI401205023010160241000001503800016848001112

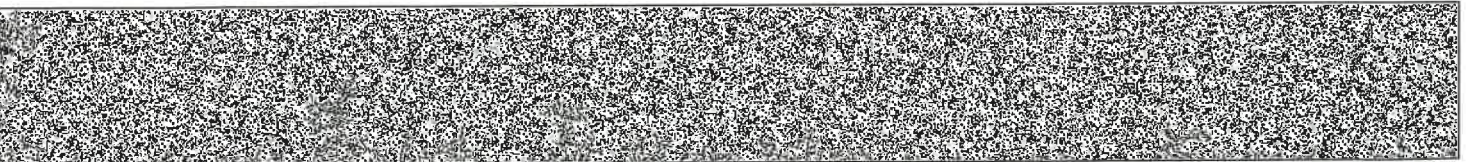
발급확인번호 AANU-SWWK-5686

발행일 2025/02/24

[집합건물] 부산광역시 동래구 사직동 414 사직제이파크2차 제3층 제303호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년7월7일	제3층 제303호	철근콘크리트구조 72.9㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	1529.75분의 72.9	2016년7월1일 대지권 2016년7월7일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2016년7월7일 제41457호		소유자 주식회사진명종합건설 180111-0797720 부산광역시 동래구 우장춘로 21, 2층(온천동)
1-1	1번등기명의인표시 변경	2016년8월31일 제53380호	2016년7월14일 본점이전	주식회사진명종합건설의 주소 부산광역시 동래구 아시아드대로164번나길 10, 비101호(사직동, 사직제이파크2차)
2	소유권이전	2016년7월7일 제41503호	2016년7월7일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층(대치동, 해성2빌딩)
	신탁			신탁원부 제2016-1103호
3	소유권이전	2016년8월31일 제53379호	2016년8월31일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사진명종합건설 180111-0797720 부산광역시 동래구 아시아드대로164번나길 10, 비101호(사직동, 사직제이파크2차)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
3-1	3번등기명의인표시 변경	2024년5월17일 제69947호	2021년1월10일 본점이전	주식회사진명종합건설의 주소 부산광역시 동래구 석사로18번길 41(사직동)



[집합건물] 부산광역시 동래구 사직동 414 사직제이파크2차 제3층 제303호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	가압류	2024년6월21일 제86369호	2024년6월21일 부산지방법원의 가압류 결정(2024카단5 3071)	청구금액 금757,350,000 원 채권자 신용보증기금 114271-0001636 대구광역시 동구 칠단로 7 (신서동) (동래지점)
5	압류	2024년9월4일 제123812호	2024년9월4일 압류(자격정수 부-908592)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (부산동래지사)
6	임의경매개시결정	2025년2월18일 제395288호	2025년2월18일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2025타경214 53)	채권자 연제새마을금고 184244-0001192 부산 연제구 중앙천로43번길 2 (연산동)

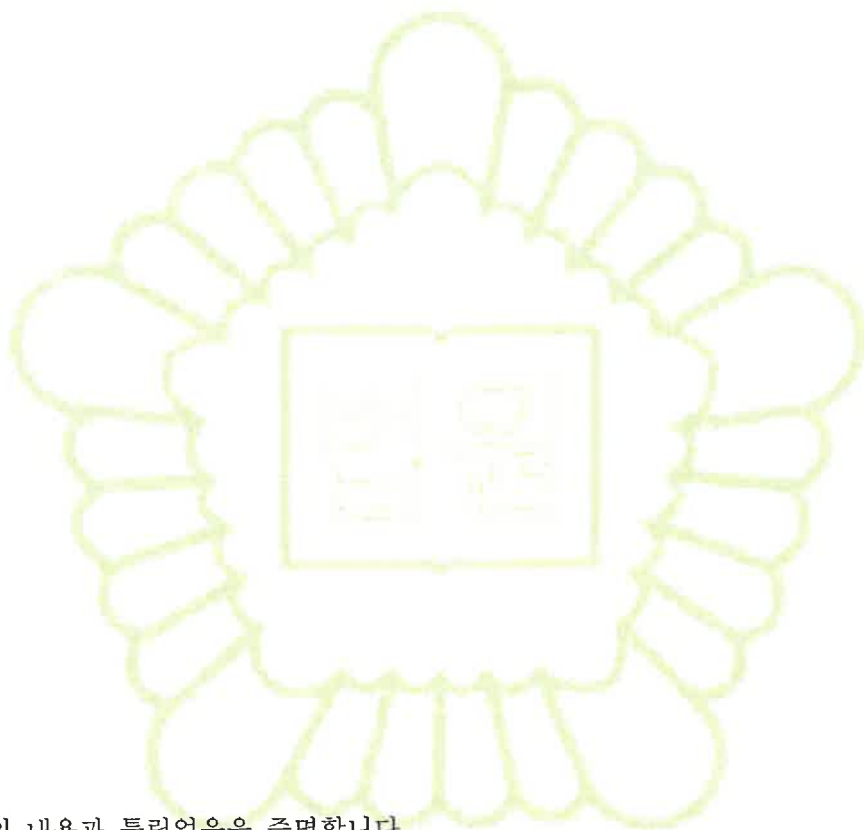
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2016년8월31일 제53382호	2016년8월31일 설정계약	채권최고액 금179,400,000원 채무자 주식회사진명종합건설 부산광역시 동래구 아시아드대로164번나길 10, 비101호(사직동, 사직제이파크2차) 근저당권자 연제새마을금고 184244-0001192 부산광역시 연제구 중앙천로43번길 2(연산동)
2	전세권설정	2024년5월17일 제69948호	2020년7월2일 설정계약	전세금 금50,000,000원 범 위 주거용,303호 72.9㎡ 전부 존속기간 2022년 7월 2일까지 전세권자 정상연 391026-***** 부산광역시 동래구 아시아드대로164번나길 10, 303호(사직동, 사직제이파크2차)
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년5월17일 부기

-- 이 하 여 백 --

[집합건물] 부산광역시 동래구 사직동 414 사직제이파크2차 제3층 제303호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 24일



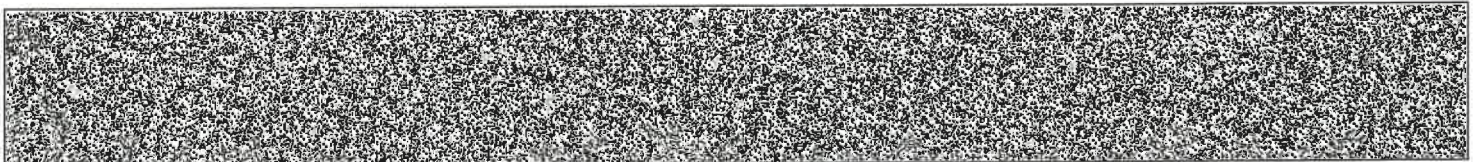
법원행정처 등기정보중앙관리소

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 180202DI401205023010160241000001503800046848001112

발급확인번호 AANU-SWWK-5686

발행일 2025/02/24

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 1801-2016-001568

[집합건물] 부산광역시 동래구 사직동 414 사직제이파크2차 제3층 제303호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사진명종합건설 (소유자)	180111-0797720	단독소유	부산광역시 동래구 석사로18번길 41(사직동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2024년6월21일 제86369호	청구금액 금757,350,000 원 채권자 신용보증기금	주식회사진명종합건설
5	압류	2024년9월4일 제123812호	권리자 국민건강보험공단	주식회사진명종합건설
6	임의경매개시결정	2025년2월18일 제395288호	채권자 연세새마을금고	주식회사진명종합건설

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2016년8월31일 제53382호	채권최고액 금179,400,000원 근저당권자 연세새마을금고	주식회사진명종합건설
2	전세권설정	2024년5월17일 제69948호	전세금 금50,000,000원 전세권자 정상연	주식회사진명종합건설

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2025년 2월 24일 오전 10시38분48초



문서확인번호 : 1740-3611-8102-8512



집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물 ID	2220161330000528	고유번호	2626010900-3-04140000	명칭	사직제이파크2차	호명칭	303
대지위치	부산광역시 동래구 사직동		지번	414	도로명주소 부산광역시 동래구 아시아드대로164번나길 10 (사직동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사진명종합건설 180111-0*****			변동원인	변동일자
주	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	72.9			부산광역시 동래구 아시아드대로164번나길 10, 비101호(사직동, 사직제이파크2차)		2016.8.31.	등기명의인표시면 경
		- 이하여백 -								

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주식회사진명종합건설 180111-0*****			변동원인	변동일자
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실	1.3344						
주	1층	철근콘크리트구조	EV홀	1.2581						
주	복수층(상층)3	철근콘크리트구조	계단실	8.2831						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2025년 02월 24일

담당자 : 민원여권과

전화 : 051-550-4266

부산광역시 동래구청장

*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/㎡)]

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120161330000087	고유번호	2626010900-3-04140000	명칭	호수가구수세대수 사직제이파크2차 6호/0가구/12세대
대지위치	부산광역시 동래구 사직동		지번	414	도로명주소 부산광역시 동래구 아시안대로164번나길 10 (시직동)
※대지면적	731㎡	연면적	1,786.13㎡	※지구	※구역 상대정화구역
건축면적	333.72㎡	용적률 산정용 연면적	1,457.93㎡	주용도	층수 지하: 1층, 지상: 7층
※건폐율	45.65%	※용적률	199.44%	지용	부속건축물 평지용 동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개공지/공간면적	㎡	※건축신 후퇴거리 m	

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소)	300.2	주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	237.48
주1	지1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(사무소(기계실))	28	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	237.48
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택(계단실))	26.4	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	237.48
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(통신실))	8.52	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(연립주택)	237.48

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



부산광역시 동래구청장

발급일: 2025년 2월 24일

담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/㎡)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽중 제2쪽)

대지위치	부산광역시 동래구 사직동		명칭	호수기구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소	6호/0기구/12세대
	414	도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용		허가일
건축주	(주)진명종합건설배준익	180111-0*****						1 대			
설계자	김태원 인플랜 건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1590	자주식	12 대 138 m ²	7 대 81.2 m ²	대	대	※ 하수처리시설 구분 수량 및 총용량	대		2015.11.13.
공사감리자	신승산 건축종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1116	기계식	대	대	대	대	형식 부패방지방법	개		2015.11.30.
공사시공자 (원장관리인)	배준익 (주)진명종합건설	부산광역시-건축공사업-02-0888	전기차	대	대	대	대	용량 100인용 11m ²	개	사용승인일	2016.7.1.

인증명		※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
	유효기간		성능				
				내진설계 적용 여부	내진능력		관리계획 수립 여부
				특수구조 건축물	지하수위		건축물 관리점검 현황
				기초형식 [✓] 지내력기초 [] 파일기초	미해당	G.L. 5.0 m	종류
					30 t/m ²	구조설계해석법 [] 등가정적해석법	점검유효기간
						[] 동적해석법	

변동사항			그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2016.7.1.	[2015-건축과-건축허가-166]신규작성(신축)	2019.5.28.	국토교통부 건축정책과 281 (2018.1.11.)호에 의거 건	
2016.7.19.	[오기정정(도로명주소)]동래구 아시이드대로164번길 10 → 동래구 아시이드대로164번길 10 [토지정보과-13851(2016.07.19.)		축물대장 내진설계 여부 기재 -이하어백-	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



