

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안은미 소유물건(2024타경7067)

의뢰인: 부산지방법원 등부지원 사법보좌관
정현철

감정평가서번호: SJ7-241230-8002

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.

(주)감정평가법인세종 부산울산지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
주지훈

주지훈

(인)

(주)감정평가법인세종 부산울산지사 지사장 부산울산지사장 (서명또는인)

감정평가액							육천이백만원정 (₩62,000,000.-)	
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철			감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매4계			기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안은미 (2024타경7067)			감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록			기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-			2024.12.31	2024.12.31	2024.12.31		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액			
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액		
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	62,000,000		
		이	하	여	백			
	합계					₩62,000,000		
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.							
	심사자 : 감정평가사 이선영		이선영			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 좌동에 소재한 해운대베르나움 3층 비317호로서, '부산지방 법원 동부지원'의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 31일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 12월 31일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고 사항

- 1) 본건은 현장조사시 이해관계인 폐문부재로 내부확인이 불가능 하였는 바, 인근 유사 물건, 관련공부, 외부관찰 등을 통해 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는 바, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.
- 2) 본건의 토지 및 건물의 배분내역은 감정평가명세표 하단에 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물 개요

구 분	내 용
명 칭	해운대베르나움
소 재 지	부산광역시 해운대구 좌동 1476-1
용 도 지 역	중심상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평지붕 23층
사용승인일자	2014.11.21
주 용 도	업무시설 및 근린생활시설
기 타 설 비	위생, 급·배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전, 승강기, 난방설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	3	비317	업무시설 (오피스텔)	28.3050	26.864	55.1690	3.503	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래(계약)금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	좌동 1476-1 해운대베르나움	4/B4**	28.5030	3.503	62,000,000	2,190,425	2024.12.03
							2014.11.21
#2	좌동 1476-1 해운대베르나움	18/B18**	28.5030	3.503	71,000,000	2,508,390	2024.11.21
							2014.11.21

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 같은 건물에 위치한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고 비교적 최근에 거래된 거래사례 #1 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.
(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 종합주택유형 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전월의 가격지수를 적용하였음.

기 간	시점 수정치	비 고
2024.12.03 ~ 2024.12.31 (부산광역시 오피스텔)	1.00000	거래시점 : 2024.12.04, 2024년11월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.12.31, 2024년11월 지수를 적용 함 2024.12.04 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.56 2024.12.31 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.56 시점수정치 : $97.56/97.56=1.00000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 차이	1.00	평가대상은 사례 대비 대체로 유사함.
	향별 차이		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치(누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
가	28.305	2,190,425	1.000	1.00000	1.000	2,190,425	61,999,980	62,000,000

IV. 가격수준 합리성 검토

가. 인근 평가사례

[출처 : KAPA-HUB 감정평가정보]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일	
a	좌동 1476-1 해운대베르나움	10/B10**	28.3050	경매	68,000,000	2024.08.02	-
					2,402,402	2014.11.21	
b	좌동 1476-1 해운대베르나움	7/B7**	28.3050	경매	67,000,000	2024.08.14	-
					2,367,073	2014.11.21	
c	좌동 1476-1 해운대베르나움	19/A19**	28.3050	경매	69,000,000	2024.08.14	-
					2,437,732	2014.11.21	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	호 가 수 준
해운대베르나움 내 동일면적	층별, 향별 위치 등에서 차이가 있으며 정상 물건의 거래가능 금액 수준은 약 60,000,000원 ~ 70,000,000원인 것으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰통계자료

[출처 : 부동산태인]

지역통계		부산			해운대			좌동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	62.55%	58.57%	463	83.50%	76.94%	35	74.31%	71.61%	8
6개월 평균	오피스텔	61.18%	58.41%	307	79.78%	79.42%	23	82.20%	81.58%	7

V. 감정평가액 결정 및 의견

인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	28.3050	28.3050	-	62,000,000	3/비317
합 계	-	-	-	62,000,000	-

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							
	부산광역시 해운대구 좌동 해운대베르나움 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 양운로 45	1476-1	업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 23층 지하5층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층									
					1	동소	1476-1	대	중심상업지역		3,031.1		

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				(내)			62,000,000	비준가액 (공용면적 포함 55.1690㎡)
				철근콘크리트구조				
				3층 비317호				
				1. 소유권				
				-----	-----	3.5030		
				대지권	3,031.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 24,800,000 37,200,000	
	합 계						₩62,000,000.-	

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 좌동 소재 장산역교차로 남측 인근에 위치하며, 주위는 도시철도2호선 장산역 주변 상가지대로서, 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 도시철도 2호선 장산역, 버스정류소 등이 소재하여 제반교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 23층 건물내 3층 비317호로서,
외 벽 : 외장석, 몰탈위 페인팅 등
내 벽 : 벽지 마감 등
창 호 : 샷시창 등의 구조임.

(4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔) 용도이나 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인을 요함.

(5) 설비내역

위생/급배수설비, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 소화전, 난방설비, 주차장설비 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

인접지와 대체로 등고 평탄한 가장형에 가까운 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

인접가로망상태 대체로 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역에 속하는 토지임.

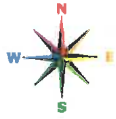
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



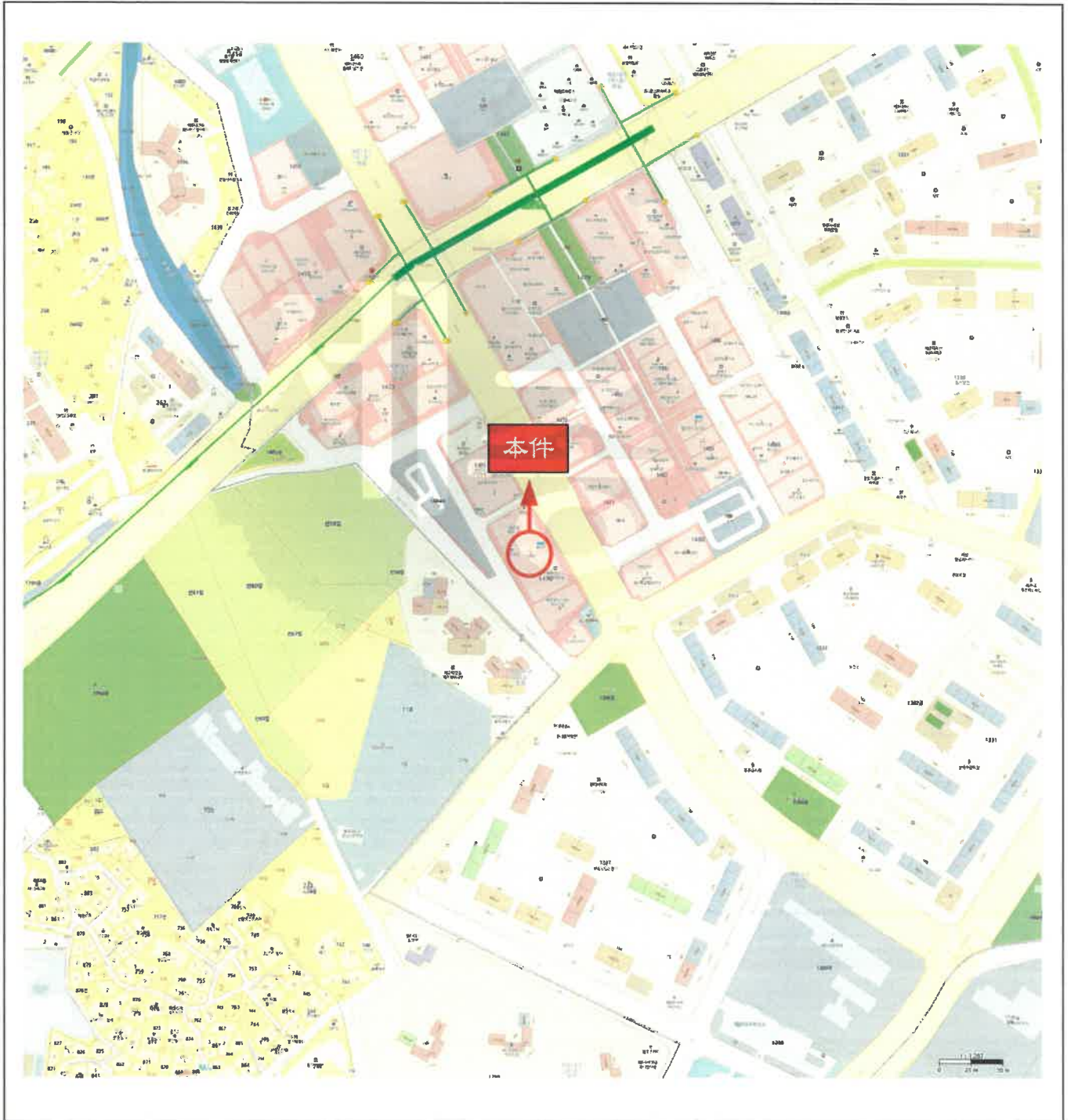
소재지 부산광역시 해운대구 좌동 일대



상세 위치도



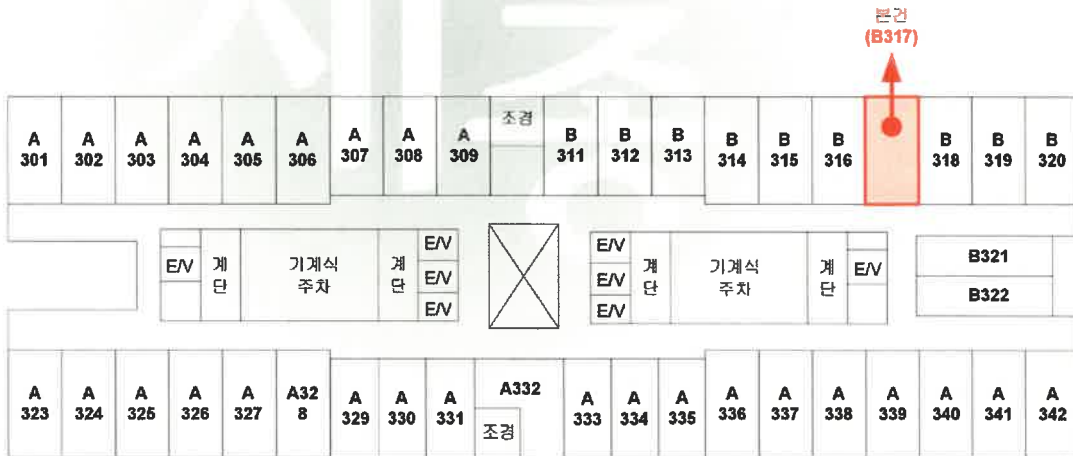
소재지	부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 3층 비317호
------------	---------------------------------------



건물개황도

[애운대베르나움 3층 호별배치도]

S=None-Scale



사 진 용 지



해운대베르나움 전경(전면)



해운대베르나움 전경(후면)

사 진 용 지



주위환경



1층 주출입구

사 진 용 지



3층 복도



본건사진(현관문)

회 보 서

우)47808 부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층(복천동)

TEL. 051-710-5880

FAX. 051-710-5882

문서번호 : SJ7-241230-8002

시행일자 : 2024-12-31

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)감정평가법인세종의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.26자 귀 제 「2024타경7067」 호로 저희 법인에 의뢰하신 「안은미 소유물건(2024타경7067)」 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인세종 부산울산지사

지사장 부산울산지사장



수수료 청구서

(전화: 051-710-5880, FAX: 051-710-5882)

문서번호 : SJ7-241230-8002

수신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.26 자 귀제 『 2024타경7067 호로 의뢰하신 『 부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 3층 비317호 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	107,200
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	6,000
비소계	125,200	기본수수료 ≒290,000
특별용역비	-	
공급가액	415,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,500	
합계	456,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	456,500	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

농협 351-1153-2462-43

(주)감정평가법인세종 부산울산지사
지사장 부산울산지사장





발급번호 : 202426350002654811

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 12/ 30

토지이용계획확인서

처리기간

1 일

신청인	성명	감정평가법인세종	주소	부산광역시 동래구 명륜로94번길 53, 2층		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	부산광역시 해운대구 좌동		1476-1	대	3,031.1	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 도로(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 115m, 최고높이 160m)<건축법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,택지개발지구<택지개발촉진법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재> 중심상업용지 [이하공란]				



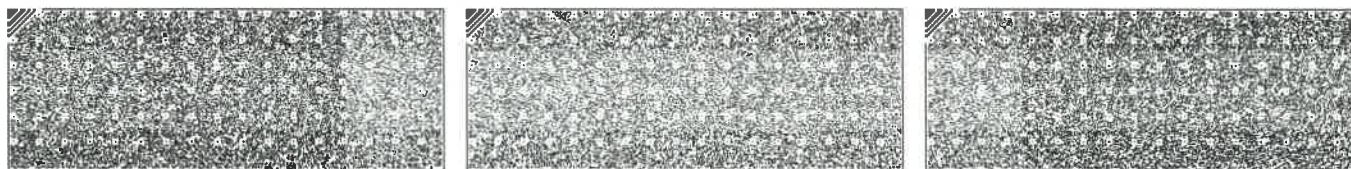
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 12/ 30

부산광역시 해운대구 청

해운대구청장인

수 수 료
전 자 결 제
민 원



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

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	부산광역시 해운대구 좌동		명칭	해운대 베르너움	호수/기구수/세대수	831호/0기구/0세대
지번	지번	관련 주소	도로명주소	부산광역시 해운대구 양운로 45 (좌동)	도로명주소	관련 주소
	1476-1		도로명주소	관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	(주)한국토지신탁	110111-1*****					6대	2대	허기일 2012.3.28.
설계자	김용남 (주)삼현도시종합건축사사무소 축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1947	382대 4,393㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	작공일 2012.4.13.
공시감리자	김용남 삼현도시건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2009	152대 99.36㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	사용승인일 2014.11.21.
공시시공자 (현장관리인)	박근식 (주)신태양건설	대한건설협회회장-토목건축공사업-02-0045	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	

※ 건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
				적용	
			특수구조 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초([] 파일기초	미해당	종류
			[] 파일기초	G.L	점검유효기간
				구조설계해석법: [] 동가정해석법 [] 동적해석법	점기점적
					2024.2.25.~2027.2.13.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2014.11.21	신축[건축과-52026(2014.11.21)에 따라 사용승인 통보(2012-건축과-신축허가-33)]		
2014.12.26	전유부변경(분할)[지상1층 109호 제2종근린생활시설(일반음식점) 전유:45.766㎡/공용:25.722㎡를 지상1층 109-1호 제2종근린생활시설(일반음식점) 전유:22.883㎡/공용:	2016.1.13	위반건축물표시[건축과-1450(2016.1.13)호로 지상1층 108호 위반건축물 표시, 철판피트구조, 근린생활시설, 5.9

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

※ 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.



집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

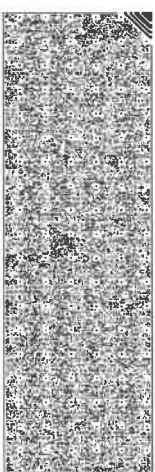
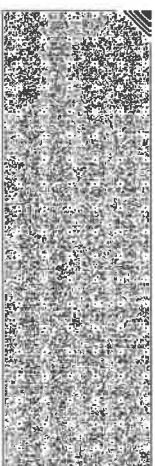
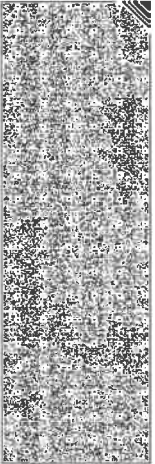
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제5호서식) 개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120141360000187	고유번호	2635010700-3-14760001	명칭	해운대 베르나움	호수/가구수/세대수	831호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 해운대구 좌동	지번	1476-1	도로명주소	부산광역시 해운대구 양운로 45 (좌동)		

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,628.744	주1	22층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,612.524
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,601.225	주1	23층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,263.82
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,641.901			- 이하여백 -		
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,605.619					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,612.524					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,601.859					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,503.384					
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,568.723					
주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,630.447					
주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,649.056					
주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,630.665					
주1	19층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,603.614					
주1	20층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,625.619					
주1	21층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	1,585.473					

◆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(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호의2서식) <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120141360000187	고유번호	2635010700-3-14760001	명칭	해운대 베르나움	호수/기구수/세대수	831호/0기구/0세대
대지위치	부산광역시 해운대구 좌동		지번	1476-1	도로명주소	부산광역시 해운대구 양운로 45 (좌동)	

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.1.13	5㎡, 2015년 무단종축] 위반건축물해제[건축과-5822(2016.02.11)호로 지상층 108호 위반건축물 시정완료 알림, 2015년 무단종축된 철판이프로구조, 근린생활시설, 5.95㎡ 철거] 전유부변경(분할)[지상층 110호 제2종근린생활시설(일반음식점) 전유 :84.668㎡/ 공용:47.585㎡ 분할되어 110호제2종근린생활시설(일반음식점) 전유:36.47㎡/ 공용:20.497㎡, 110-1호 제2종근린생활시설(일반음식점) 전유:48.198㎡/ 공용:27.088㎡, 로 전유부변경(분할)]	2023.1.30	위반건축물 표시 해제[건축과-2540(2023.01.30.)호에 따라 상가 108호 건축법제43조위반 공개공지내 영업용 시설물설치 및 물건적치행위 1.07㎡ 시정 2023년] 위반건축물 표시 해제[건축과-5317(2023.02.27.)호에 따라 상가101호 건축법제43조위반 공개공지내 담장시설물설치 및 출입차단행위 2.05㎡ 시정 2023년] 국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재
2017.2.15	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재	2024.2.2	정기점검(점검기간 : 2024.02.25 까지, 보고일 : 2024.04.01) 위반건축물 표시[공동주택관리과-8824(2024.10.15.)호에 따라 지상 1층 108호 철판이프로조(근생) 4.8㎡ 무단종축-2023년] 위반건축물 표시 해제[공동주택관리과-11024(2024.11.13.)호에 따라 108호 철판이프로조(근생) 4.8㎡ 신고위반(무단종축)-2023년 시정-2024년] - 이하어백 -
2017.7.6	국토교통부 건축정책과-35932(2017.7.6.)호: 2017년 조경훼손 60㎡]	2024.4.9	정기점검(점검기간 : 2024.04.30 까지, 보고일 : 2021.03.23)
2019.5.28	위반건축물표시[건축과-69612(2022.12.22)호 의거, 상가108호 건축법제43조위반 공개공지내 영업용 시설물설치및 물건적치행위 1.07㎡(2022년)]	2024.10.15	정기점검(점검기간 : 2021.04.30 까지, 보고일 : 2021.03.23)
2021.4.1	위반건축물표시[건축과-69612(2022.12.22)호 의거, 상가101호 건축법제43조위반 공개공지내 담장시설물 설치 및출입차단행위 2.05㎡(2022년)]	2024.11.13	위반건축물표시[건축과-69612(2022.12.22)호 의거, 상가101호 건축법제43조위반 공개공지내 담장시설물 설치 및출입차단행위 2.05㎡(2022년)]
2022.12.23			

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

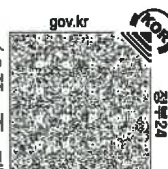
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



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

건물ID	2220141360003704	고유번호	2635010700-3-14760001	명칭	해운대 베르나움	호명칭	B317
대지위치	부산광역시 해운대구 좌동		지번	1476-1	도로명주소	부산광역시 해운대구 양운로 45 (좌동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	소유자 현황	
					성명(명칭)	주소
주	3층	철근콘크리트구조 - 이하여백 -	업무시설(오피스텔)	28.305	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	부산광역시 해운대구 좌동순환로 402, 101동 402호 (중동, 레이미안 해운대)
					안은미 670215-2*****	
공 용 부 분						
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -	
주	각층	철근콘크리트구조	복도, 계단실, ELEV 등	14.305		
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	11.025		
주	각층	철근콘크리트구조	전기, 기계실, 펜룸 등(지5~1층)	1.534		
		- 이하여백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 30일

해운대구청장

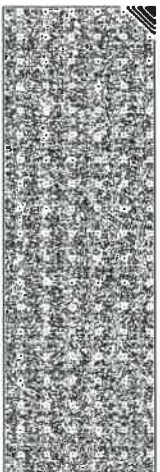


담당자 : 민원여권과
전화 :

※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/㎡)]





등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1811-2014-010590

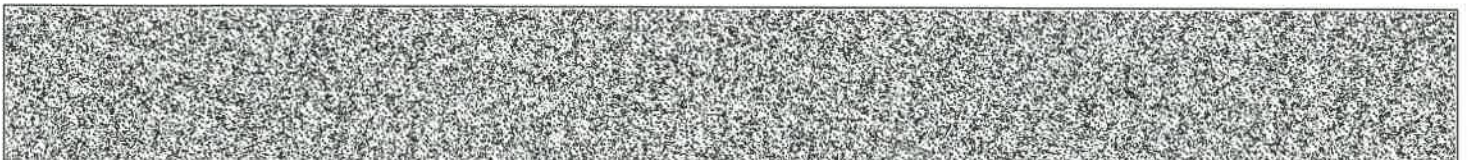


[집합건물] 부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 제3층 제비317호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2014년12월9일	부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 양운로 45	철근콘크리트구조 평지붕 23층 업무시설 및 근린생활시설 지하5층 344.4㎡ 지하4층 2482.044㎡ 지하3층 2549.597㎡ 지하2층 2581.565㎡ 지하1층 2686.946㎡ 1층 1060.916㎡ 2층 1734.119㎡ 3층 1747.692㎡ 4층 1729.551㎡ 5층 1747.692㎡ 6층 1729.551㎡ 7층 1747.692㎡ 8층 1628.744㎡ 9층 1601.225㎡ 10층 1641.901㎡ 11층 1605.619㎡ 12층 1612.524㎡ 13층 1601.859㎡ 14층 1503.384㎡ 15층 1568.723㎡ 16층 1630.447㎡ 17층 1649.056㎡ 18층 1630.665㎡ 19층 1603.614㎡ 20층 1625.619㎡ 21층 1585.473㎡ 22층 1612.524㎡ 23층 1263.82㎡	

[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 18120218101204121010140301SEJ0105045G0019014331112

발급확인번호 AANQ-JCLP-5907

발행일 2024/12/30

[집합건물] 부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 제3층 제비317호

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 해운대구 좌동 1476-1	대	3031.1㎡	2014년12월9일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2014년12월9일	제3층 제비317호	철근콘크리트구조 28.3050㎡	

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	3031.1분의 3.5030	2014년11월21일 대지권 2014년12월9일 등기
2			별도등기 있음 1토지(갑구 14번 신탁등기) 2014년12월9일 등기
3			2번 별도등기 말소 2015년1월15일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년12월9일 제123047호		소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 테헤란로 309(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2014-3825호
2	소유권이전	2015년1월15일 제5944호	2012년8월13일 매매	소유자 성한수 841114-***** 부산광역시 동래구 금강로 28, 2동 1203호(온천동,삼익아파트)

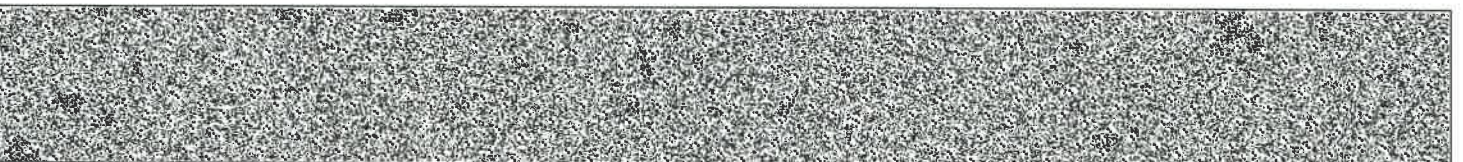


[집합건물] 부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 제3층 제비317호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	1번 신탁등기말소		신탁재산의처분	
3	소유권이전	2022년10월17일 제65322호	2022년8월31일 매매	소유자 안은미 670215-***** 부산광역시 해운대구 세실로 80, 103동 201호(좌동, 해운대케이씨씨스위첸아파트) 거래가액 금74,000,000원
3-1	3번등기명의인표시 변경	2024년11월19일 제78987호	2024년1월5일 주소변경	안은미의 주소 부산광역시 해운대구 좌동순환로 402, 101동 402호 (중동, 래미안 해운대)
4	강제경매개시결정	2024년12월20일 제85436호	2024년12월19일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결 정(2024타경706 7)	채권자 김효진 931229-***** 부산광역시 해운대구 양운로 45, 에이동 827호 (좌동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2015년1월15일 제5945호	2015년1월15일 설정계약	채권최고액 금83,040,000원 채무자 성환수 부산광역시 동래구 금강로 28, 2동 1203호(온천동, 삼익아파트) 근저당권자 주식회사신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20(태평로2가) (장산역지점)
2	1번근저당권설정등 기말소	2022년10월5일 제62561호	2022년10월5일 해지	
3	근저당권설정	2024년11월19일 제78988호	2024년11월19일 설정계약	채권최고액 금18,000,000원 채무자 안은미 부산광역시 해운대구 좌동순환로 402, 101동 402호 (중동, 래미안 해운대) 근저당권자 이정혁 810908-***** 부산광역시 해운대구 양운로 45, 비동 317호 (좌동, 베르나움오피스텔)



[집합건물] 부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 제3층 제비317호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	주택임차권	2024년11월25일 제80151호	2024년11월22일 부산지방법원동 부지원의 임차권등기명령 (2024카임10095 0)	임차보증금 금18,000,000원(금80,000,000원 중 반환되지 아니한 임차보증금) 범 위 건물전부 임대차계약일자 2022년9월23일 주민등록일자 2022년10월5일 점유개시일자 2022년10월5일 확정일자 2022년10월5일 임차권자 이정혁 810908-***** 부산광역시 해운대구 양운로 45, 비동 317호(좌동,해운대베르나움)
4-1				4번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년11월25일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 30일

법원행정처 등기정보중앙관리소

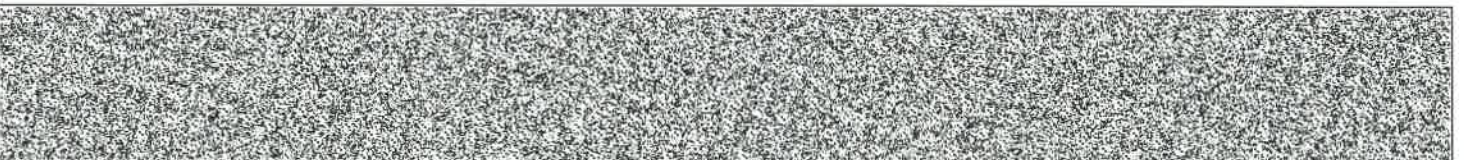
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 울구는 '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 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 18120218101204121010140301SEJ0105045G0049014331112

발급확인번호 AANQ-JCLP-5907

발행일 2024/12/30

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 탈소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1811-2014-010590

[집합건물] 부산광역시 해운대구 좌동 1476-1 해운대베르나움 제3층 제비317호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
안은미 (소유자)	670215-*****	단독소유	부산광역시 해운대구 좌동순환로 402, 101동 402호 (중동, 래미안 해운대)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	강제경매개시결정	2024년12월20일 제85436호	채권자 김효진	안은미

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2024년11월19일 제78988호	채권최고액 금18,000,000원 근저당권자 이정혁	안은미
4	임차권설정	2024년11월25일 제80151호	임차보증금 금18,000,000원(금80,000,000원 중 반환되지 아니한 임차보증금) 임차권자 이정혁	안은미

[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.