감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	방성아 소유물건(2025타경4966)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철
감정평가서번호:		JT25-03-01-04

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	이천일백칠십만원정(₩21,700,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 정현철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	방성아 (2025타경4966)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.17 ~ 2025.03.17	2025.03.18

감정평가내용	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	21,700,000 백
	합 계					₩21,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 수영구 광안동 소재 '수영초등학교' 북서측 인근에 위치하는 현칭 '수영아파트' 3층 108호(현칭 3층 308호 - 전유면적: 41.98㎡)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 03월 17일을 기준시점으로 정함.

4.실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 17일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 03월 17일자이며, 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, 감정평가목적을 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 명세표상에 기재하였으니 업무 진행시에 참고하시기 바랍니다.

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

다. 본건은 6인의 공유 부동산(공동주택)으로서 매각지분 방성아 지분 13분의 2 전부의 평가로 공유 지분자별 공동주택의 위치가 확정되지 아니하는바, 공동주택 1개호 전체가격에서 매각지분비율을 적용하여 감정평가 하였으니, 업무 진행시 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 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산 개요

소재지	부산광역시 수영구 광안동 1037-1 현칭 '수영아파트' [도로명주소] 부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30				
주용도	공동주택	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	사용승인일	1968.02.29.

일련번호	층,호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	3층 108호 (현칭 3층 308호)	공동주택	41.98	0	41.98	37.36
	매각지분 방성아 13분의 2 전부	공동주택	6.46	0	6.46	5.75

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준-원/㎡)	비고
도시철도3호선 망미역 인근	공동주택	3,000,000 ~ 4,000,000 내외	실거래자료 및 현장조사 등
가격수준에 관한 의견			
본건 인근 공동주택의 경우 층별 및 호별 효용, 위치(조망) 및 내부수리 여부 등에 따라서 가격차이가 발생함.			

2. 인근 거래사례

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	3/1**	20.83	19.01	66,000,000 (@3,168,510)	등기사항 전부증명서	2024.08.22. 1968.02.29.
B	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	1/**	41.98	37.36	140,000,000 (@3,334,920)	한국부동산원 감정평가 정보체계	2024.02.14. 1968.02.29.
C	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	3/1**	40	37.36	150,000,000 (@3,750,000)	한국부동산원 감정평가 정보체계	2021.03.30. 1968.02.29.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							사용승인일
1	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	3/108 (본건)	41.98	민사소송	173,000,000	2024.08.12.
						(@4,121,010)	1968.02.29.
2	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	3/1**	20.82	민사소송	96,200,000	2023.07.12.
						(@4,620,560)	1968.02.29.
3	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	3/1**	41.98	주택 재개발 (종전)	127,100,000	2023.03.03.
						(@3,027,630)	1968.02.29.
4	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	3/108 (본건)	41.98	주택 재개발 (종전)	127,100,000	2023.03.03.
						(@3,027,630)	1968.02.29.

▶ 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 거래사례로서 등기사항전부증명서에 실거래 신고되어 거래가 완료된 거래사례로서 본건과 단지외부요인, 단지내부요인 및 3층에 위치하여 층별효용(호별요인) 등 가치형성요인에서 비교성이 높고 중개거래로서 거래가격의 신뢰가 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	수영구 광안동 1037-1	현칭 수영아파트	3/1**	20.83	19.01	66,000,000	등기사항 전부증명서	2024.08.22.
						(@3,168,510)		1968.02.29.

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 수영구)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	87.8	87.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	88.9	89.5	88.0	87.5	87.5	89.0	86.8	87.2	87.7	87.8	87.7	87.7
2023년	95.4	93.7	92.2	90.8	89.5	89.0	89.0	89.2	89.5	89.7	89.5	89.3

(2) 시점수정치

일련번호	비교사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	A	부산광역시 중부산권 수영구 (2024.08.22. ~ 2025.03.17.)	아파트	$\frac{\text{2024년 12월}}{\text{2024년 05월}} = \frac{87.8}{86.8} \fallingdotseq 1.01152$

※ 거래시점: 2024.08.22. 2024년 06월 지수를 적용함.
기준시점: 2025.03.17. 2025년 02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인

■ 본건 : 사례 (A) [업무용]

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 거래사례(A)는 동일한 건물내에 소재하여 단지외부요인은 상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건과 거래사례(A)는 동일한 건물내에 소재하여 단지내부요인은 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)		
호별 요인	층별 효용	본건은 거래사례(A) 대비 층별 효용은 상호대등하나 조망 개방감 등 위치별 효용 및 전유부분의 면적에서 우세하여 종합적인 호별요인은 우세함.	1.05
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함	1.00
가치형성요인 비교치			1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 3층 108호(현칭 3층 308호) 감정평가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	66,000,000 (@3,168,510)	1.000	1.01152	1.050	41.98 20.83	141,273,554	141,000,000 @3,358,740

(2) 매각지분 방성아 지분 13분의 2 가액

대상호	108호 (현칭 308호) 비준가액	매각지분	전유(사정) 면적(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
3층 108호 중 방성아 매각지분가액	141,000,000	13분의 2	6.46	21,692,310	21,700,000 @3,359,130

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련번호	층,호수	대상면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	3층 108호 (현칭 3층 308호) 중 방성아 매각지분 13분의 2 전부	6.46	21,700,000	21,700,000	비준가액
합 계				₩21,700,000.-	

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 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	부산광역시 수영구 광안동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 망미번영로 38번길 30	1037-1	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 1층 2층 3층	 1923.30 2048.26 2048.26			
1.	부산광역시 수영구 광안동	1037-1	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 3층 108호 1. 소유권 대지권	5,383.8 2 41.98x-- 13 3,736 2 --------×--- 538,380 13	6.46 5.75	21,700,000	방성아지분 현칭3층308호 (집합건축물 대장등본상 공용면적포함 :6.46㎡)
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	15,190,000	
						건 물 :	6,510,000	
	합 계						**₩21,700,000.-**	
			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 수영구 광안동 소재 '수영초등학교' 북서측 인근에 위치하는 현칭 '수영아파트' 3층 108호(현칭 308호)로서, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도3호선 '망미역'이 소재하는 등 제반 대중교통시설은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물(사용승인일: 1968.02.29.)내
3층 302호(전유면적: 41.98㎡)로서,
· 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
· 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

(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 등고평탄한 세장형 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 6미터 내외, 북서측 및 남동측으로 노폭 약 6미터 및 남서측으로 노폭 약 4미터 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 본건은 6인 공유지분 부동산(공동주택)로서 공유자별 위치가 확정되지 아니하는바, 공동주택 1개호 전체가격에서 매각지분비율을 적용하여 감정평가 하였음.

광 역 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 수영구 광안동 일대

각종사례 표시도	본 건	공시지가	매매사례	평가사례

상 세 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 수영구 광안동 1037-1 현칭 ' 수영아파트 ' 제3층 제108호(현칭 3층 308호)

각종사례 표시도	본 건	공시지가	매매사례	평가사례

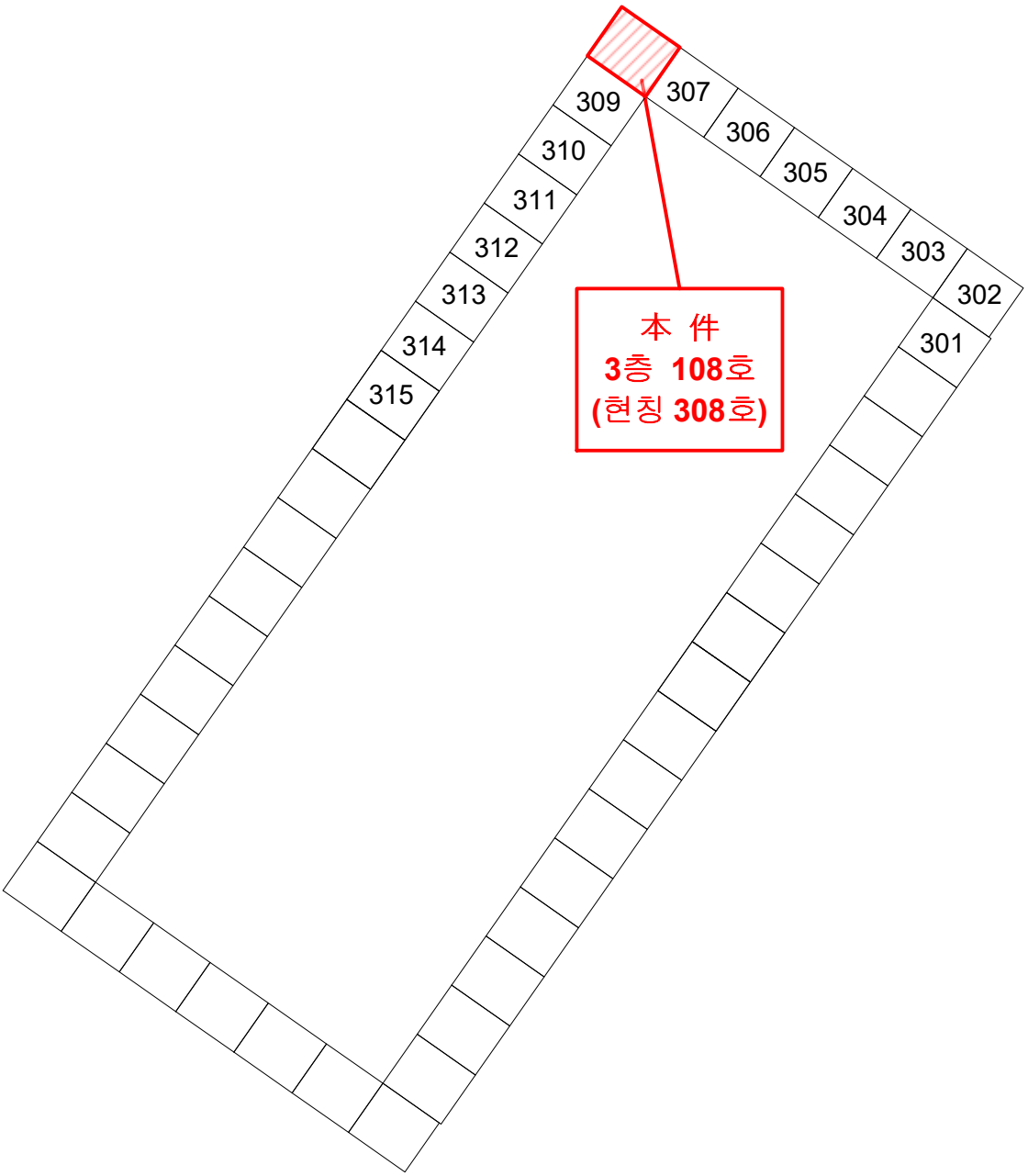
N

S

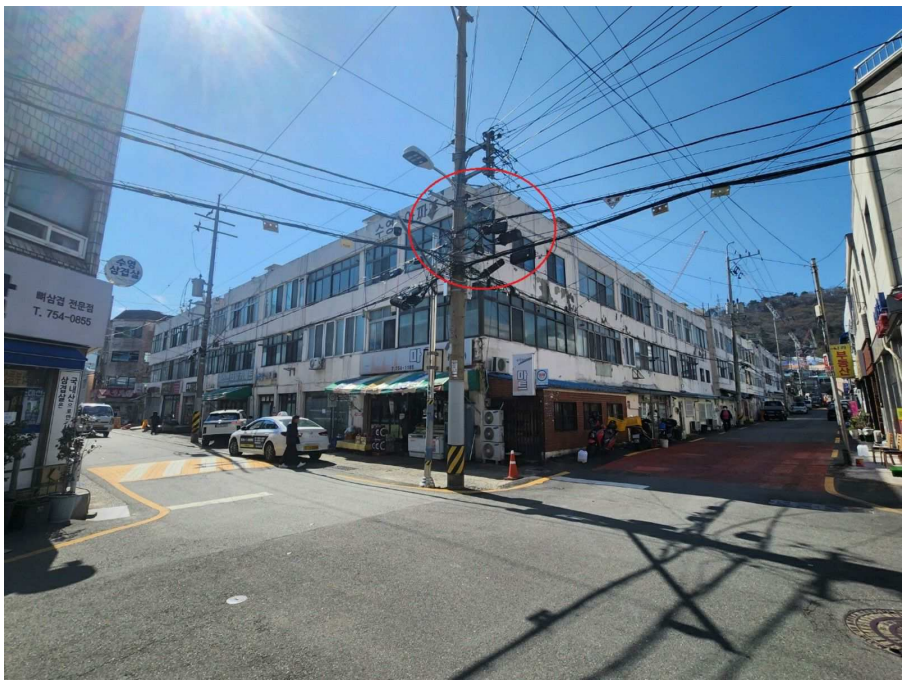
S = None-Scale

호 별 배 치 도

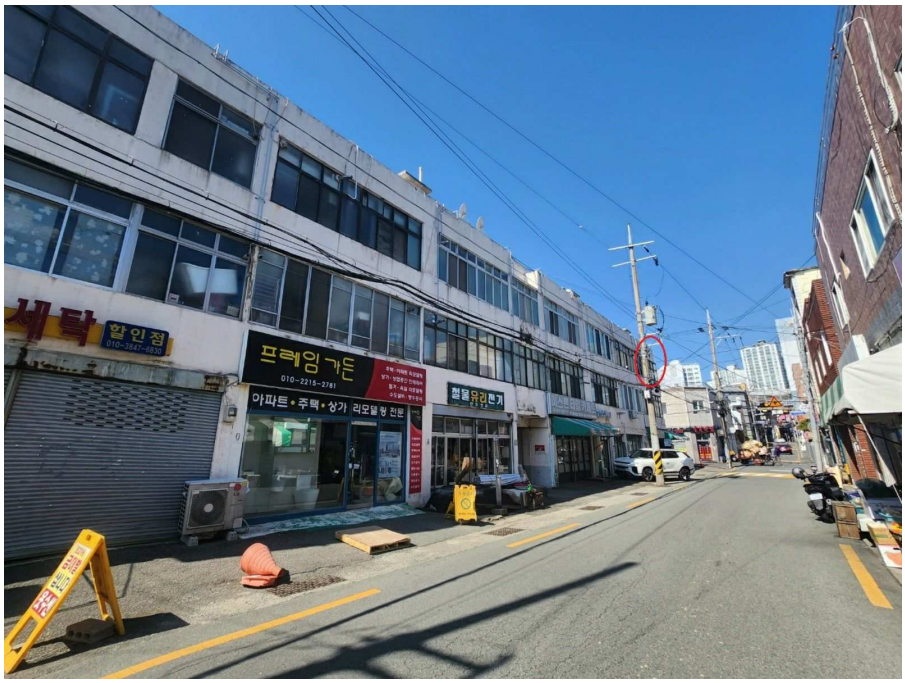
현칭 '수영아파트' 제3층 호별배치도



사 진 용 지

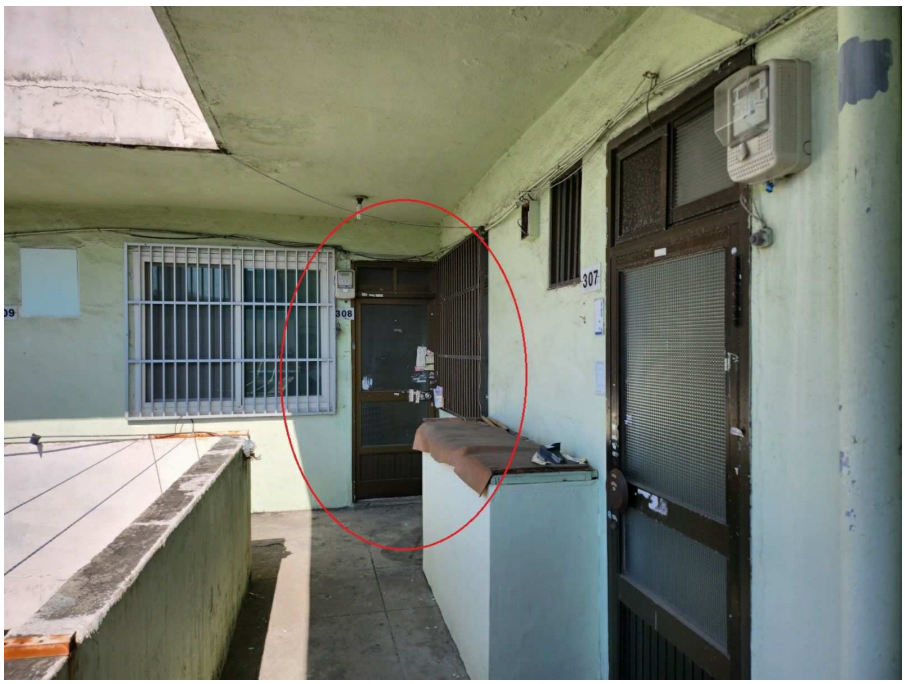


본건 전경 및 북측-> 남측 단지 전체 전경



본건 북동측-> 북서측 단지 전경 및 주변 전경

사 진 용 지



3층 108호(현칭 3층 308호) 출입전경

단지 내 3층 108호(현칭 3층 308호) 전경

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1843-1996-089383

[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 1037-1 제3층 제108호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~ ~~(전 1)~~	~~1968년8월6일~~	~~부산광역시 남구 광안동 1037-1~~	~~철근콘크리트조 슬래브지붕 3층~~ ~~공동주택~~ ~~1층 1923.30㎡~~ ~~2층 2048.26㎡~~ ~~3층 2048.26㎡~~	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 29일 전산이기
~~2~~		~~부산광역시 수영구 광안동 1037-1~~	~~철근콘크리트조 슬래브지붕 3층~~ ~~공동주택~~ ~~1층 1923.30㎡~~ ~~2층 2048.26㎡~~ ~~3층 2048.26㎡~~	~~1995년3월1일 행정구역명칭변경으로 인하여 2001년2월5일 등기~~
3		부산광역시 수영구 광안동 1037-1 [도로명주소] 부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 공동주택 1층 1923.30㎡ 2층 2048.26㎡ 3층 2048.26㎡	도로명주소 2012년6월29일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1~~ ~~(전 1)~~	~~1. 부산광역시 남구 광안동 1037-1~~	~~대~~	~~5383.8㎡~~	~~1986년5월24일~~ 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 29일 전산이기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 184202YJY031950320109601310000803656000183350011l2 발급확인번호 AANW-MAZS-3835 발행일 2025/03/13

[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 1037-1 제3층 제108호

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
2	1. 부산광역시 수영구 광안동 1037-1	대	5383.8㎡	1995년3월1일 1토지 행정구역명칭변경 2004년11월19일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1968년8월6일	제3층 제108호	철근 콘크리트조 41.98㎡	도면편철장 제37책제132장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 29일 전산이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	538380분의 3736	1986년5월24일 대지권 1986년5월24일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 29일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1983년5월18일 제22815호	1968년4월1일 매매	소유자 방기조 ~~부산 남구 광안동 1037-1 수영아파트 308호~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 01월 29일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2001년12월14일 제73555호	1997년9월9일 전거	방기조의 주소 양산시 하북면 순지리 739 금산빌라 201호
2	소유권이전	2023년4월10일 제17560호	2008년6월18일 상속	공유자 지분 13분의 3 이상순 321007-******* 경상남도 양산시 하북면 신평강변2길 2, 201호 (금산빌라)

[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 1037-1 제3층 제108호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				지분 13분의 2 방덕임 540120-******* 경상남도 양산시 하북면 신평중앙길 32 지분 13분의 2 방성철 560301-******* 경상남도 양산시 양주로 32, 111동 1002호 (남부동,양산신도시동원로얄듀크) 지분 13분의 2 방성희 590424-******* 부산광역시 부산진구 성지로104번길 80-1(초읍동) 지분 13분의 2 방성진 611129-******* 부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30, 308호 (광안동,수영아파트) 지분 13분의 2 방성아 700207-******* 경상남도 양산시 하북면 신평강변2길 2, 201호 (금산빌라)
~~3~~	~~가처분~~	~~2023년7월13일 제34779호~~	~~2023년7월13일 부산지방법원 동부지원의 가처분결정(2023카단104160)~~	~~피보전권리 소유권이전등기청구권~~ ~~채권자 수영아파트가로주택정비사업조합 184371-0004858~~ ~~부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30, 3층 115호 (광안동,수영아파트)~~ ~~금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지~~
4	3번가처분등기말소	2024년9월9일 제42229호	2024년9월6일 해제	
5	2번방성아지분가압류	2024년10월10일 제45947호	2024년10월10일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2024카단106148)	청구금액 금6,509,900 원 채권자 신한카드주식회사 110111-0412926 서울특별시 중구 을지로 100, 에이동 (을지로2가,파인에비뉴)
6	2번방성아지분강제경매개시결정(5번가압류의 본압류로의 이행)	2025년2월24일 제545708호	2025년2월24일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결	채권자 신한카드주식회사 110111-0412926 서울특별시 중구 을지로 100, 에이동 (을지로2가,파인에비뉴)

[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 1037-1 제3층 제108호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			정(2025타경4966)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2001년12월14일 제73556호~~	~~2001년12월14일 설정계약~~	~~채권최고액 금15,000,000원 채무자 방기조 양산시 하북면 순지리 739 금산빌라 201호 근저당권자 국 관리청 국가보훈처 보관청 울산보훈지청~~
2	1번근저당권설정등기말소	2007년11월27일 제57458호	2007년11월27일 해지	

-- 이 하 여 백 --

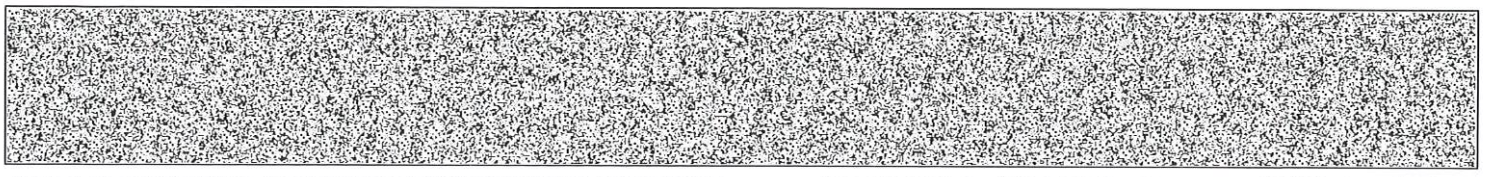
관할등기소 부산지방법원 동부지원 남부산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 13일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 184202YJY03195032010960131000089365600018235001112 **발급확인번호 AANW-MAZS-3835** **발행일 2025/03/13**

시점확인 진본 2025/03/13 16:57:58 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1741-8526-7690-8251

정부24 GOV.KR

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120041410016879	2650010400-3-10370001	수영	0호/0가구/151세대

대지위치	지번	도로명주소
부산광역시 수영구 광안동	1037-1	부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30 (광안동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
0 ㎡	6,019.82 ㎡	일반주거지역		

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
2,048.26 ㎡	6,019.82 ㎡	철근콘크리트조	공동주택, 근린생활시설	지하: 층, 지상: 3층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	
0 %	0 %	m	스라브	동	㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트조	공동주택 및 근린생활시설	1,923.3
주1	2층	철근콘크리트조	공동주택	2,048.26
주1	3층	철근콘크리트조	공동주택	2,048.26
		- 이하여백 -		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 13일

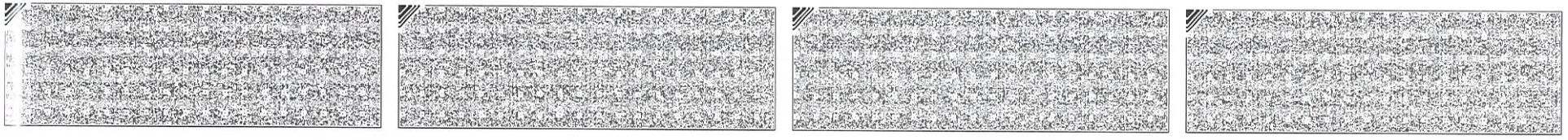
수영구청장

담당자: 민원여권과
전 화: 051-610-4276

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	부산광역시 수영구 광안동	명칭	수영	호수/가구수/세대수	0호/0가구/151세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30 (광안동)		
1037-1		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주		
설계자		
공사감리자		
공사시공자 (현장관리인)		

※주차장				
구분	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 사기
허가일
착공일
사용승인일 1968.2.29.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 비적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간
정기점검	2024.8.31.~2027.8.25.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1968.7.29	1968.02.29. 신축	2018.5.28	정기점검(점검기간 : 2014.07.19 까지, 보고일 : 2018.05.21)
1968.7.29	각호에 구분		
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:'0' -> '2048.26',용적율 산정용 연면적:'0' -> '6019.82')) 직권변경	2021.11.26	정기점검(점검기간 : 2021.09.01 까지, 보고일 : 2021.11.23)
		2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및

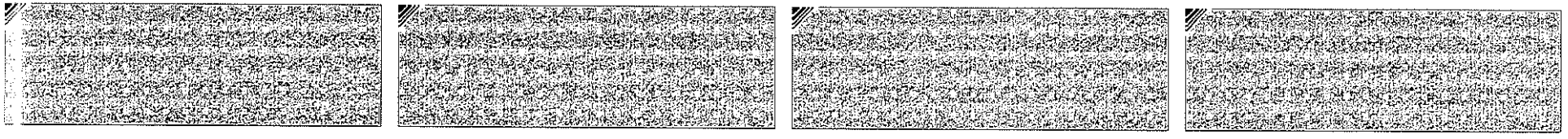
그 밖의 기재사항

- 이하여백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.



집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

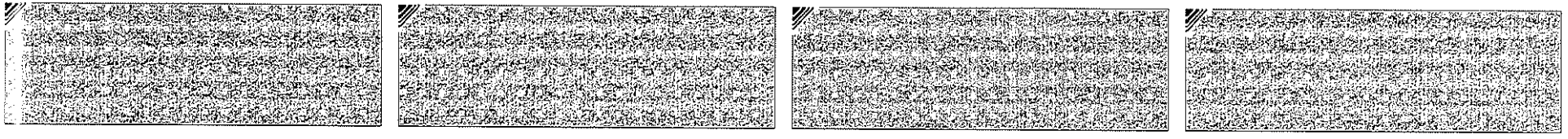
건물ID	2120041410016879	고유번호	2650010400-3-10370001	명칭	수영	호수/가구수/세대수	0호/0가구/151세대
대지위치	부산광역시 수영구 광안동	지번	1037-1	도로명주소	부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30 (광안동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2024.2.2	관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024.9.20	정기점검(점검기간 : 2024.08.31 까지, 보고일 : 2024.09.03) - 이하여백 -		

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆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.



시점확인본 진본 2025/03/13 16:59:01 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1741-8527-3944-7151

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220041410027625	고유번호	2650010400-3-10370001	명칭	수영	호명칭	108호
대지위치	부산광역시 수영구 광안동	지번	1037-1	도로명주소	부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30 (광안동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	3층	철근콘크리트조	공동주택	41.98
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
방성희	부산광역시 부산진구 성지로104번길 80-1(초읍동)	2/13	2023.4.10.
590424-2******			소유권이전
방성철	경상남도 양산시 양주로 32, 111동 1002호 (남부동,양산신도시동원로얄듀크)	2/13	2023.4.10.
560301-1******			소유권이전
이상순	경상남도 양산시 하북면 신평강변2길 2, 201호 (금산빌라)	3/13	2023.4.10.
321007-2******			소유권이전
방성아	경상남도 양산시 하북면 신평강변2길 2, 201호 (금산빌라)	2/13	2023.4.10.
700207-2******			소유권이전

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 13일

담 당 자 : 민원여권과

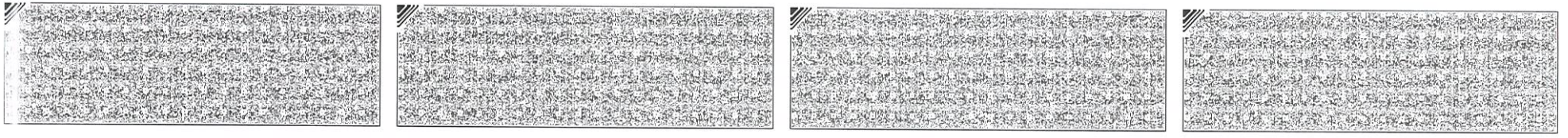
전 화 : 051-610-4276

수영구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆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.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220041410027625	고유번호	2650010400-3-10370001	명칭	수영	호명칭	108호
대지위치	부산광역시 수영구 광안동		지번 1037-1	도로명주소	부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30 (광안동)		

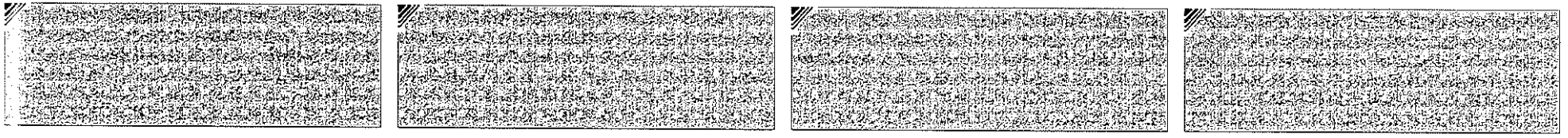
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1968.7.29	1968.02.29. 신축 - 이하여백 -			- 이하여백 -

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.



문서확인번호 : 1741-8527-3944-7151

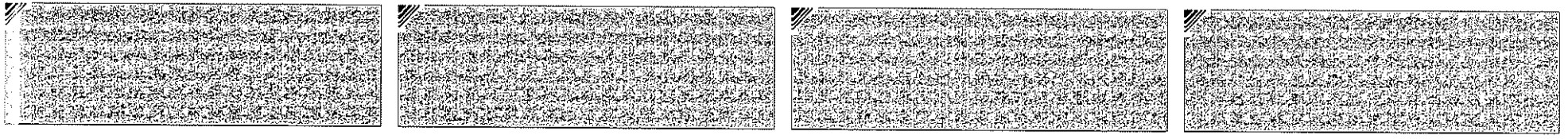
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제6호서식]<개정 2023. 8. 1.>

집합건축물(전유부, 을) 소유자현황

건물ID	2220041410027625	고유번호	2650010400-3-10370001	명칭	수영	호명칭	108호
대지위치	부산광역시 수영구 광안동	지번	1037-1	도로명주소	부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30 (광안동)		

소 유 자 현 황

성명(명칭)	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
방성진	611129-1******	부산광역시 수영구 망미번영로38번길 30, 308호 (광안동,수영아파트)	2/13	2023.4.10.	소유권이전
방덕임	540120-2******	경상남도 양산시 하북면 신평중앙길 32	2/13	2023.4.10.	소유권이전
		- 이하여백 -	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆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.