

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이종훈 소유물건(2025타경5461)

의뢰인: 부산지방법원 등부지원 사법보좌관  
김태균

감정평가서번호: 원상25-06-01-07



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



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김영일

|                            |                          |             |            |             |             |            |
|----------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|
| 감정평가액                      | 칠천삼백만원정 (₩73,000,000.-)  |             |            |             |             |            |
| 의뢰인                        | 부산지방법원 동부지원<br>사법보좌관 김태균 |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매        |             |            |
| 제출처                        | 부산지방법원 동부지원 경매5계         |             | 기준가치       | 시장가치        |             |            |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이종훈<br>(2025타경5461)      |             | 감정평가<br>조건 | -           |             |            |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                   |             | 기준시점       | 조사기간        | 작성일         |            |
| 기타<br>참고사항                 | -                        |             | 2025.06.23 | 2025.06.23  | 2025.06.26  |            |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         | -           | 73,000,000 |
|                            |                          | 이           | 하          | 여           | 백           |            |
| 합 계                        |                          |             |            |             | ₩73,000,000 |            |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                          |             |            |             |             |            |
| " 별 지 참 조 "                |                          |             |            |             |             |            |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 반여동 소재 "반여중학교" 남서측 인근에 위치하는 "유진주택" 제1층 제101호(전유면적: 43.87㎡)로서 부산지방법원 동부지원의 부동산 강제경매를 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 06월 23일자 임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 23일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 06월 23일자이며, 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.
- (3) 본건은 본건 서측 도로변에서 관찰시 지하 부분이 1층으로 되어 있어 본건이 있는 1층이 2층으로 되어 있는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

| 소재지          |           | 부산광역시 해운대구 반여동 1291-715번지 |              |                |             |         |
|--------------|-----------|---------------------------|--------------|----------------|-------------|---------|
| 건물명<br>층, 호수 |           | 유진주택 제1층 제101호            |              |                |             |         |
| 기호           | 층, 호수     | 전유(㎡)<br>(A)              | 공용(㎡)<br>(B) | 전체(㎡)<br>(A+B) | 토지지분<br>(㎡) | 전용률     |
| 1            | 제1층 제101호 | 43.87                     | 4.734        | 48.604         | 11.2        | 약 90.3% |
| 용도           |           | 공동주택<br>(다세대)             | 사용승인일자       | 1994년          | 12월         | 28일     |

# 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<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래가격<br>(단가)       | 자료출처              | 거래시점       |
|----|----------------|-----|-------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------|
|    |                |     |       |             |            |                    |                   | 신축년도       |
| #1 | 반여동<br>1291-7* | -   | 2/20* | 47.34       | 13.22      | 80,000<br>(@1,690) | 등기사항<br>전부<br>증명서 | 2024.09.05 |
|    |                |     |       |             |            |                    |                   | 1996.03.02 |

▶ 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   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2024년 | 101.8 | 101.7 | 101.5 | 101.4 | 101.3 | 101.2 | 101.0 | 100.9 | 100.8 | 100.7 | 100.5 | 100.3 |
| 2025년 | 100.2 | 100.1 | 100.0 | 99.9  | 99.7  | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     |

【시점수정치 산출】

| 구 분  | 기준시점 지수        | 거래사례시점 지수       | 시점수정치                    |
|------|----------------|-----------------|--------------------------|
| 기호 1 | 99.7 (2025.05) | 100.9 (2024.08) | $99.7 / 100.9 = 0.98811$ |

- ▶ 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<br>세 부 항 목        | 격 차 율 |      | 비 고                      |
|----------|-----------------------|-------|------|--------------------------|
|          |                       | 사례    | 대상   |                          |
| 외부<br>요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00  | 1.00 | 본건은 사례와 전반적인 외부요인 대등함.   |
|          | 교육시설 등의 배치            |       |      |                          |
|          | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성   |       |      |                          |
|          | 차량이용의 편리성             |       |      |                          |
|          | 공공시설 및 편익시설 등의 배치     |       |      |                          |
| 건물<br>요인 | 자연환경(조망·풍치·경관 등)      | 1.00  | 1.00 | 본건은 사례와 전반적인 건물요인 대등함.   |
|          | 시공업체의 브랜드             |       |      |                          |
|          | 단지내 총 세대수 및 최고층수      |       |      |                          |
|          | 건물의 구조 및 마감상태         |       |      |                          |
|          | 경과연수에 따른 노후도          |       |      |                          |
|          | 단지내 면적구성(대형·중형·소형)    |       |      |                          |
| 개별<br>요인 | 단지내 통로구조(복도식/계단식)     | 1.00  | 1.00 | 본건은 사례 대비 전반적인 개별요인 대등함. |
|          | 층별 효용                 |       |      |                          |
|          | 향별 효용                 |       |      |                          |
|          | 위치별 효용(동별 및 라인별)      |       |      |                          |
|          | 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기 |       |      |                          |
|          | 내부 평면방식(베이)           |       |      |                          |
| 기타<br>요인 | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음    | 1.00  | 1.00 | -                        |
|          | 기타 가치에 영향을 미치는 요인     |       |      |                          |
| 누 계      |                       | -     | 1.00 | -                        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액

| 기호 | 거래사례(원)<br>(단가:원/m <sup>2</sup> ) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상/사례)<br>(m <sup>2</sup> ) | 산출가액(원)    | 비준가액(원)<br>(단가:원/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------------|----------|----------|--------------|--------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| 1  | 80,000,000<br>(@1,690,000)        | 1.00     | 0.98811  | 1.00         | 43.87                                | 73,254,560 | <b>73,000,000</b><br>(@1,664,000) |
|    |                                   |          |          |              | 47.34                                |            |                                   |

▶ 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<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 감정평가<br>목적 | 감정평가액<br>(단가)      | 기준시점       |
|----|------------------|------|-------|-------------|------------|------------|--------------------|------------|
|    |                  |      |       |             |            |            |                    | 신축년도       |
| #1 | 반여동<br>1291-67*  | 예림빌라 | 1/10* | 38.285      | 14         | 경매         | 61,000<br>(@1,593) | 2023.03.24 |
|    |                  |      |       |             |            |            |                    | 1995.11.10 |
| #2 | 반여동<br>1291-71*  | 삼강빌라 | 1/10* | 38.04       | 9.87       | 경매         | 58,700<br>(@1,543) | 2023.12.26 |
|    |                  |      |       |             |            |            |                    | 2003.10.07 |
| #3 | 반여동<br>1291-128* | -    | 2/20* | 36.79       | 13.25      | 경매         | 60,000<br>(@1,631) | 2022.07.13 |
|    |                  |      |       |             |            |            |                    | 1995.11.13 |

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

#### 2) 인근지역 가격수준

| 지리적 위치 | 도로조건 | 이용상황          | 가격수준(전유기준)                                    | 비 고                |
|--------|------|---------------|---|--------------------|
| 본건 인근  | 소로변  | 공동주택<br>(다세대) | 유사물건의 경우<br>@1,500,000/㎡ ~<br>@1,800,000/㎡ 내외 | 실거래가자료<br>및 현장조사 등 |

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

| 기호  | 층, 호수     | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)      | 단 가(원/m <sup>2</sup> ) | 비 고 |
|-----|-----------|-----------------------|---------------|------------------------|-----|
| 1   | 제1층 제101호 | 43.87                 | 73,000,000    | @1,664,000             | -   |
| 합 계 |           |                       | ₩73,000,000.- | -                      | -   |

▶ 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 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 반여동 소재 "반여중학교" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 중소규모 공동주택, 단독주택, 소규모 점포 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하1층 지상4층 건내 제1층 제101호로서,  
외벽 : 벽돌붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,  
창호 : 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 완경사지대내 인접지와 평탄하게 조성한 세장형 토지로서, 근린생활시설 및 공동주택 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 서측으로 노폭 약 7~8미터 내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

본건은 본건 서측 도로변에서 관찰시 지하 부분이 1층으로 되어 있어 본건이 있는 1층이 2층으로 되어 있는바, 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

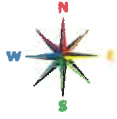
# 광역위치도



**소재지** 부산광역시 해운대구 반여동 일대



# 상세위치도



소재지

부산광역시 해운대구 반여동 1291-715번지 유진주택 제1층 제101호



# 호 별 배 치 도

## 건물이용상태 (None Scale)



### [ 유진주택 제1층 호별배치도 ]



# 사 진 용 지



본건 외부전경(서측 도로에서 촬영)



본건 서측 도로변 주위전경

# 사 진 용 지



본건 출입계단 전경



본건 공동출입문 전경

# 사 진 용 지



각층(1-4층) 공동계단 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 : 원상25-06-01-07

시행일자 : 2025-06-26

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

|             |          |  |                       |  |  |
|-------------|----------|--|-----------------------|--|--|
| 선<br>결      |          |  | 지<br>시                |  |  |
| 접<br>수      | 일자<br>시간 |  | 결<br>재<br>·<br>공<br>람 |  |  |
|             | 번호       |  |                       |  |  |
| 처<br>리<br>과 |          |  |                       |  |  |
| 담<br>당<br>자 |          |  |                       |  |  |

1. 저희 원상감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.20자 귀 제 『2025타경5461』호로 의뢰하신 『이종훈  
소유물건(2025타경5461)』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 : 원상25-06-01-07

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.20 자 귀 제 『 2025타경5461 』 호로

의뢰하신 『 이종훈 소유물건(2025타경5461) 』 에

대하여 붙임과 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 | 290,000 |                   |
| 실         | 여 비     | 107,200           |
|           | 토지조사비   | -                 |
|           | 물건조사비   | 10,000            |
|           | 공부발급비   | 1,000             |
|           | 기타 실비   | 6,000             |
| 비 소 계     | 124,200 | 기본수수료<br>≒290,000 |
| 특 별 용 역 비 | -       |                   |
| 공 급 가 액   | 414,000 | 1,000원 미만 절사      |
| 부 가 세     | 41,400  |                   |
| 합 계       | 455,400 |                   |
| 기납부 착수금   | -       |                   |
| 정 산 청 구 액 | 455,400 |                   |

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

원상감정평가사사무소

대표 김영일





# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1811-1996-055804



[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1291-715 유진주택 제1층 제101호

| 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 ) |            |   |  |   |
|--------------------------|------------|---|--|---|
| 표시번호                     | 접 수        | 소재지번, 건물명칭 및 번호   | 건 물 내 역  | 등기원인 및 기타사항   |
| 1<br>(전 1)               | 1995년1월17일 | 부산광역시 해운대구 반여동<br>1291-715<br>유진주택  | 조표제20173호<br>유진주택<br>철근콘크리트 및 벽돌조<br>슬래브지붕<br>4층 근린생활시설및<br>공동주택<br>(다세대)<br>1층 90.89㎡<br>2층 95.36㎡<br>3층 95.36㎡<br>4층 95.36㎡<br>지하 90.28㎡ | 도면편철장 제2책제128장  |
|                          |            |   |  | 부동산등기법시행규칙부칙<br>제3조 제1항의 규정에<br>의하여 1998년 12월 16일<br>전산이기 |
| 2                        |            | 부산광역시 해운대구 반여동<br>1291-715<br>유진주택<br>[도로명주소]<br>부산광역시 해운대구<br>재반로196번길 13-74 | 조표제20173호<br>유진주택<br>철근콘크리트 및 벽돌조<br>슬래브지붕<br>4층 근린생활시설및<br>공동주택<br>(다세대)<br>1층 90.89㎡<br>2층 95.36㎡<br>3층 95.36㎡<br>4층 95.36㎡<br>지하 90.28㎡ | 도로명주소<br>2012년7월17일 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 181202SAD0119506A010960201000055843600010450001112

발급확인번호 AAOE-PPPT-8040

발행일 2025/06/20

[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1291-715 유진주택 제1층 제101호

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

| 표시번호       | 소재지번                          | 지목 | 면적                | 등기원인 및 기타사항   |
|------------|-------------------------------|----|-------------------|---|
| 1<br>(전 1) | 1. 부산광역시 해운대구 반여동<br>1291-715 | 대  | 112m <sup>2</sup> | 1995년1월17일<br><br>부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의<br>규정에 의하여 1998년 12월 16일 전산이기 |

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )

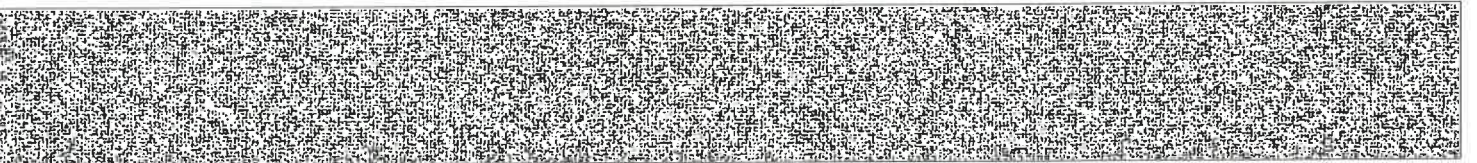
| 표시번호       | 접수         | 건물번호      | 건물내역                           | 등기원인 및 기타사항   |
|------------|------------|-----------|--------------------------------|---|
| 1<br>(전 1) | 1995년1월17일 | 제1층 제101호 | 철근콘크리트조<br>43.87m <sup>2</sup> | 도면편철장 제2책제128장<br><br>부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의<br>규정에 의하여 1998년 12월 16일 전산이기 |

( 대지권의 표시 )

| 표시번호       | 대지권종류    | 대지권비율      | 등기원인 및 기타사항  |
|------------|----------|------------|--|
| 1<br>(전 1) | 1 소유권대지권 | 1120분의 112 | 1994년12월28일 대지권<br>1995년1월17일<br><br>부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의<br>규정에 의하여 1998년 12월 16일 전산이기 |

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

| 순위번호       | 등기목적  | 접수                    | 등기원인            | 권리자 및 기타사항  |
|------------|-------|-----------------------|-----------------|---|
| 1<br>(전 3) | 소유권이전 | 1995년7월10일<br>제36661호 | 1995년7월7일<br>매매 | 소유자 이종훈 661020-*****<br>부산 연제구 연산동 2003-57<br><br>부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의<br>규정에 의하여 1998년 12월 16일 전산이기 |
| 2          | 압류    | 2024년7월2일             | 2024년7월1일       | 권리자 국   |



[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1291-715 유진주택 제1층 제101호

| 순위번호 | 등기목적     | 접수                   | 등기원인  | 권리자 및 기타사항   |
|------|----------|----------------------|---|--|
|      |          | 제45601호              | 압류(정세과-티 55916)                               | 처분청 김해세무서장   |
| 3    | 가압류      | 2025년1월13일 제2024호    | 2025년1월13일 창원지방법원의 가압류 결정(2025카단1 0002)       | 청구금액 금32,316,390 원<br>채권자 주식회사 에스비아이저축은행 110111-0121981<br>서울 중구 을지로5길 26, 동관 9층, 10층, 11층(수하동, 미래에셋센터원빌딩) |
| 4    | 강제경매개시결정 | 2025년6월17일 제3040601호 | 2025년6월17일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결정(2025타경546 1) | 채권자 주식회사 엔젤 110111-1380768<br>부산 사상구 새벽시장로 74 (감전동)  |

**【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )**

| 순위번호               | 등기목적                | 접수                             | 등기원인                       | 권리자 및 기타사항  |
|--------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|---|
| <del>1 (권 1)</del> | <del>근저당권설정</del>   | <del>1995년1월17일 제1859호</del>   | <del>1995년1월14일 설정계약</del> | <del>채권최고액 금6,500,000원<br/>채무자 김용대<br/>부산 해운대구 반여동 1291-1007<br/>근저당권자 한국주택은행 111235-0001908<br/>서울 영등포구 여의도동 36-3<br/>(해운대지점)</del>  |
| <del>1-1</del>     | <del>1번근저당권이전</del> | <del>2015년9월18일 제123377호</del> | <del>2001년11월1일 회사합병</del> | <del>근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321<br/>서울특별시 중구 남대문로 84 (을지로2가)<br/>(부산업무지원유닛)</del>  |
| <del>2 (권 2)</del> | <del>근저당권설정</del>   | <del>1995년1월17일 제1860호</del>   | <del>1995년1월14일 설정계약</del> | <del>채권최고액 금6,500,000원<br/>채무자 김용대<br/>부산 해운대구 반여동 1291-1007<br/>근저당권자 한국주택은행 111235-0001908<br/>서울 영등포구 여의도동 36-3<br/>(해운대지점)</del><br><br>부동산등기법시행규칙부칙 제3조 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1998년 12월 16일 전산이기 |



[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1291-715 유진주택 제1층 제101호

| 순위번호 | 등기목적                          | 접수                     | 등기원인  | 권리자 및 기타사항   |
|------|-------------------------------|------------------------|---|--|
| 2-1  | 2번근저당권이전                      | 2015년9월18일<br>제123377호 | 2001년11월1일<br>회사합병                                      | <del>근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321<br/>서울특별시 중구 남대문로 84 (을지로2가)<br/>( 부산업무지원유닛 )</del>   |
| 3    | 주택임차권                         | 2003년8월23일<br>제83224호  | 2003년8월13일<br>부산지방법원동<br>부지원의<br>임차권등기명령<br>(2003카기738) | <del>임차보증금 금17,000,000원<br/>범 위 권물의전부<br/>임대차계약일자 1999년 1월 6일<br/>주민등록일자 1999년 1월 11일<br/>점유개시일자 1999년 1월 6일<br/>확정일자 1999년 1월 7일<br/>임차권자 이맹순 501027-*****<br/>부산 해운대구 반여동 1291-715</del> |
| 4    | 3번임차권설정등기<br>말소               | 2007년6월5일<br>제42919호   | 2007년5월31일<br>해제  |  |
| 5    | 1번근저당권설정,<br>2번근저당권설정<br>등기말소 | 2015년9월18일<br>제123378호 | 2015년9월7일<br>해지   |  |

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 6월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



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

\* 기록사항 없는 gaps, blanks are marked with '기록사항 없음' (no record) in the original document.

[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 181202SAD0119506A010960201000055843600040450001112

발급확인번호 AAOE-PPPT-8040

발행일 2025/06/20

# 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 1811-1996-055804

[집합건물] 부산광역시 해운대구 반여동 1291-715 유진주택 제1층 제101호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

| 등기명의인     | (주민)등록번호     | 최종지분 | 주 소                | 순위번호 |
|-----------|--------------|------|--------------------|------|
| 이종훈 (소유자) | 661020-***** | 단독소유 | 부산 연제구 연산동 2003-57 | 1    |

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

| 순위번호 | 등기목적     | 접수정보                    | 주요등기사항                                   | 대상소유자 |
|------|----------|-------------------------|--|-------|
| 2    | 압류       | 2024년7월2일<br>제45601호    | 권리자 국                                    | 이종훈   |
| 3    | 가압류      | 2025년1월13일<br>제2024호    | 청구금액 금32,316,390 원<br>채권자 주식회사 에스비아이저축은행 | 이종훈   |
| 4    | 강제경매개시결정 | 2025년6월17일<br>제3040601호 | 채권자 주식회사 엔젤                              | 이종훈   |

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

## [ 참 고 사 항 ]

- 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.



### 집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID 2220041360020195 고유번호 2635010300-3-12910715 명칭 도로명주소 부산광역시 해운대구 해운대구 재반로196번길 13-74 (반여동) 101호

대지위치 부산광역시 해운대구 반여동 지번 1291-715 소유자 현황 소유자 변동일자

| 구분      | 층별 | ※구조     | 용도        | 면적 (㎡) | 성명(명칭)                  |                 | 주소         | 소유권 지분 | 변동일자 |
|---------|----|---------|-----------|--------|-------------------------|-----------------|------------|--------|------|
|         |    |         |           |        | 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) | 이종훈             |            |        |      |
| 주       | 1층 | 철근콘크리트조 | 공동주택(다세대) | 43.87  | 661020-1*****           | 연제구 연산동 2003-57 | 1995.7.10. | 소유권이전  |      |
| 공 용 부 분 |    |         |           |        |                         |                 |            |        |      |
| 구분      | 층별 | 구조      | 용도        | 면적 (㎡) | - 이하여백 -                |                 |            |        |      |
| 주       | 1층 | 철근콘크리트조 | 계단실       | 4.734  |                         |                 |            |        |      |
|         |    |         |           |        |                         |                 |            |        |      |
|         |    |         |           |        |                         |                 |            |        |      |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 06월 20일

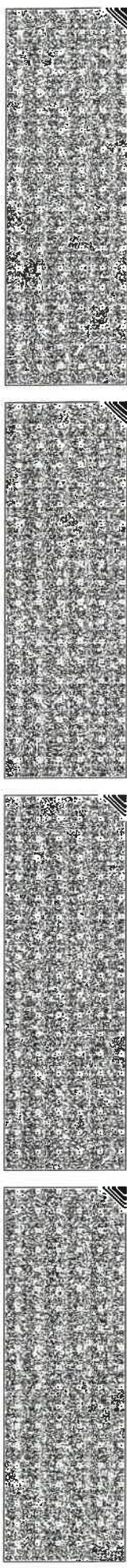
해운대구청장 **해운대구청장** 구청장인

담당자 : 민원여권과 전 화 :

※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  | 2120041360012670     | 교유번호         | 2635010300-3-12910715 | 명칭        | 도로명주소                           | 호수/가구수/세대수 | 0호/0가구/9세대     |
| 대지위치  | 부산광역시 해운대구 반여동       |              | 지번                    | 1291-715  | 부산광역시 해운대구 재반로196번길 13-74 (반여동) | 유건주택       |                |
| *대지면적 | 112 m <sup>2</sup>   | 연면적          | 467.25 m <sup>2</sup> | *지역       | 일반주거지역                          | *지구        | *구역            |
| 건축면적  | 95.36 m <sup>2</sup> | 용적률 산정용 연면적  | 376.97 m <sup>2</sup> | 주구조       | RC조, 조적조                        | 주용도        | 층수             |
| *건폐율  | 85.14 %              | *용적률         | 336.58 %              | 높이        | 11.9 m                          | 지붕         | 지하: 1층, 지상: 4층 |
| *조정면적 | m <sup>2</sup>       | *공개 공지/공간 면적 | m <sup>2</sup>        | *건축선 후퇴면적 | m <sup>2</sup>                  | *건축선 후퇴거리  | m              |

| 건축물 현황 |    |     |             | 건축물 현황              |    |    |          |       |                     |
|--------|----|-----|-------------|---------------------|----|----|----------|-------|---------------------|
| 구분     | 종별 | 구조  | 용도          | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구분 | 층별 | 구조       | 용도    | 면적(m <sup>2</sup> ) |
| 주1     | 지1 | RC  | 다세대주택       | 70.28               | 주1 | 3층 | 조적조      | 다세대주택 | 95.36               |
| 주1     | 지1 | RC  | 근린생활시설(소매점) | 20                  | 주1 | 4층 | 조적조      | 다세대주택 | 95.36               |
| 주1     | 1층 | RC  | 다세대주택       | 90.89               |    |    | - 이하여백 - |       |                     |
| 주1     | 2층 | 조적조 | 다세대주택       | 95.36               |    |    |          |       |                     |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 6월 20일

해운대구청장



담당자: 전 화:

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmx210mm [백상지 80g/m<sup>2</sup>]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽중제2쪽)

|      |          |                |  |                                |      |            |            |
|------|----------|----------------|--|--------------------------------|------|------------|------------|
| 대지위치 |          | 부산광역시 해운대구 반여동 |  | 명칭                             | 유진주택 | 호수/가구수/세대수 | 0호/0가구/9세대 |
| 지번   | 지번 관련 주소 | 도로명주소          |  | 부산광역시 해운대구 재반로196번길 13-74(반여동) |      |            |            |
|      | 1291-715 | 도로명주소 관련 주소    |  |                                |      |            |            |

|                  |          |          |      |    |    |    |    |         |      |            |   |       |             |
|------------------|----------|----------|------|----|----|----|----|---------|------|------------|---|-------|-------------|
| 구분               | 성명 또는 명칭 | 면적(등록)번호 | *주차장 |    |    |    |    |         | 승강기  | 인허가 시기     |   |       |             |
|                  | 건축주      | 곽희솔외 8인  | 구분   | 유내 | 유외 | 인근 | 면적 | 승용      | 대    | 비상용        | 대 | 허기일   | 1994.9.3.   |
| 설계자              | 송유동      |          | 자주식  | 대  | 대  | 대  | 대  | *하수처리시설 |      | *금수설비(저수조) |   | 착공일   | 1994.9.8.   |
| 공사감독자            | 송유동      |          | 기계식  | 대  | 대  | 대  | 대  | 형식      | 콘크리트 | 지상         |   | 사용승인일 | 1994.12.28. |
| 공사시공자<br>(현장관리인) | 박길호      |          | 전기차  | 대  | 대  | 대  | 대  | 용량      | 45인용 | 지하         |   |       |             |

|     |  |      |    |                         |                    |             |  |
|-----|--|------|----|-------------------------|--------------------|-------------|--|
| 인증명 |  | 유효기간 | 성능 | 건축물 구조 현황               |                    | 건축물 관리 현황   |  |
|     |  |      |    | 내진설계 적용 여부              | 내진능력               | 관리계획 수립 여부  |  |
|     |  |      |    | 특수구조 건축물                | 비적용                | 건축물 관리점검 현황 |  |
|     |  |      |    | 기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초 | 지하수위               | 종류          |  |
|     |  |      |    |                         | 미해당                | 점검유효기간      |  |
|     |  |      |    |                         | 구조설계해석법: [ ] 동적해석법 |             |  |
|     |  |      |    |                         | GL                 |             |  |
|     |  |      |    |                         | m                  |             |  |

|            |   |           |     |           |           |  |
|------------|---|-----------|-----|-----------|-----------|--|
| 변동일        |   | 변동내용 및 원인 | 변동일 | 변동내용 및 원인 | 그 밖의 기재사항 |  |
| 2011.10.4. | 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(용적률 산정용 연면적: '0' → '376.97')) 직권변경 |           |     |           |           |  |
|            | - 이하어백 -  |           |     |           |           |  |

\* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

