

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 남서희 소유물건(2024타경106315)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관  
김태균

감정평가서번호: RB240626-05-1501

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)리얼티뱅크감정평가법인 부산울산경남지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
권순봉

 (인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 부산울산경남지사 지사장  
부산울산경남지사장

(서명또는인)



감정평가액	일억삼천구백만원정 (₩139,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	남서희 (2024타경106315)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.06.28	2024.06.28	2024.06.28		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	139,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩139,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가

내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

 (인)

강동수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 대라리에 소재하는 상마타운제4층 제401호에 대한 부산지방법원 동부지원의 경매을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 기타 부가적 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정) 제②항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년06월28일자로 하였음.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년06월 28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 감정평가의 방법

#### 가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만 대상물건은 구분건물로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 본건의 경우 근생 및 공동주택으로서, 적정한 수익 및 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법 적용이 적절하지 아니하여, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 그 밖의 사항

본건은 이해관계인의 부재로 건물내부상황의 확인이 곤란하여 외부관찰, 관련공부 등을 참고하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가 대상부동산

<b>소재지</b>		부산광역시 기장군 기장을 대라리 408-1				
<b>건물명</b>		상마타운 제4층 제401호				
<b>용도</b>		공동주택(아파트)		<b>사용승인일</b>	2001-09-18	
<b>기호</b>	<b>구분(층/호)</b>	<b>전유면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>공용면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>전체면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>대지권면적(m<sup>2</sup>)</b>	<b>비고</b>
1	4/401	84.9	23.03	107.93	17.91	-

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭	호수	전유면적 (㎡)	거래금액/평가금액 (원)	거래시점/기준시점
a	대라리 408-1	상마타운	12**	84.9	140,000,000	2023.07.21

[출처: KAIS]

나. 비교사례의 선정

대상과 인근지역의 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 <사례 a >를 선정함.

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사를 활용하여 시점수정을 함.

아파트 지역 : 부산광역시 기장군 (23.07.21~24.06.28)	거래시점 : 2023.07.21, 2023년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.06.28, 2024년05월 지수를 적용 함 2023.07.21 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 94.2 2024.06.28 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 93.8 시점수정치 : $93.8/94.2=0.99575$
--	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교 기호(1)

조건	세항목	대상/사례	
외부요인	가로조건	1.00	대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	대등함.
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.000	

## 6. 비준가격산출

구분 (호)	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격(원)
1	140,000,000	1.000	0.99575	1.000	84.9/ 84.9	139,405,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 감정평가사례

기호	소재지	명칭	호수	전유면적 (㎡)	거래금액/평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
a	대라리 126-2	담덕기장 센텀아파트	110*	99.84	240,000,000	2023.12.18. (경매)

[출처 : 협회 감정평가정보]

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 탐문조사에 의한 가격수준 등) 및 거래사례비교법에 의한 비준가격 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	명칭	호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	비고
1	대라리 408-1	상마타운	401	84.9	139,000,000	-

# 구분건물감정평가명세표

연번	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	부산광역시 기장군 기장읍 대라리 상마타운	408-1	공동주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				
	[도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 차성로272							
(1)	동소	408-1	대	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	470	84.9	139,000,000	비준가격 (공유면적 포함)
			1 소유 대지권	1,791		17.91		
	합계			이 하	47,000	97,000	₩139,000,000.-	
					토지건물배분 토지 건물	42,000,000 97,000,000		
					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 기장군 기장을 대라리 소재 기장전화국 동측 인근에 위치하는 상마타운 401호로서 주위는 기존주택, 근린생활시설, 공동주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 접근 가능하고 인근에 시내버스정류장이 소재하여 일반적인 대중교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 건물내 지상12층 건물중 4층으로서,  
 - 외벽: 몰탈위 페인트마감 등.  
 - 내벽: 벽지, 타일 마감 등  
 - 창호: 새시창호.

## (4) 이용상태

공동주택으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

## (5) 설비내역

급수 및 배수설비, 위생설비, 승강기설비, 도시가스공급설비, 난방설비 등이 되어 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) |          |

인접지와 등고 평탄한 부정형 토지를 공동주택의  
건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 종로 및 북동측으로 세로의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상이며, 기타사항 없음.

# 위 치 도



소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 4층 401호
-------	--------------------------------------



# 호 별 배 치 도



소 재 지

부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 4층 401호

**본건**

402	401
-----	-----

**[상마타운4층호별배치도]**

# 사 진 용 지



본건 상마타운 전경



본건 상마타운 전경



본건 상마타운 출입구 전경



본건 상마타운 주변 전경



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1811-2001-008693

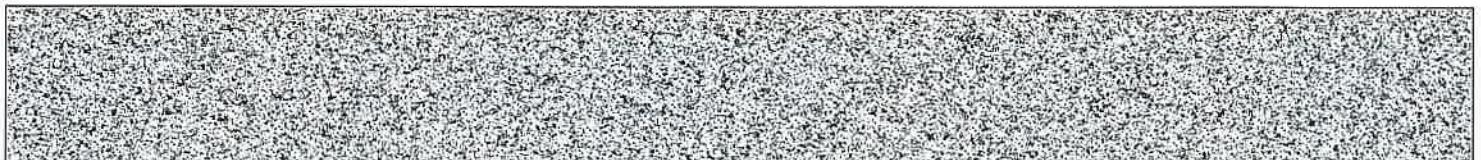


[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 제4층 제401호

## 【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2001년9월28일	부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운	<del>철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 공동주택 및 근린생활시설 지하 233.25㎡ 1층 277.93㎡ 2층 387.85㎡ 3층 387.85㎡ 4층 201.80㎡ 5층 201.80㎡ 6층 201.80㎡ 7층 201.80㎡ 8층 201.80㎡ 9층 201.80㎡ 10층 201.80㎡ 11층 116.90㎡ 12층 116.90㎡</del>	<del>도면편철장 제19책 제513호</del>
2		부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 차성로 272	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 공동주택 및 근린생활시설 지하 233.25㎡ 1층 277.93㎡ 2층 387.85㎡ 3층 387.85㎡ 4층 201.80㎡ 5층 201.80㎡ 6층 201.80㎡ 7층 201.80㎡ 8층 201.80㎡ 9층 201.80㎡ 10층 201.80㎡ 11층 116.90㎡ 12층 116.90㎡	도로명주소 2011년11월21일 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 1812021810120406101001026100R0086424B0019349041112

발급확인번호 AAND-EJDY-6937

발행일 2024/06/26

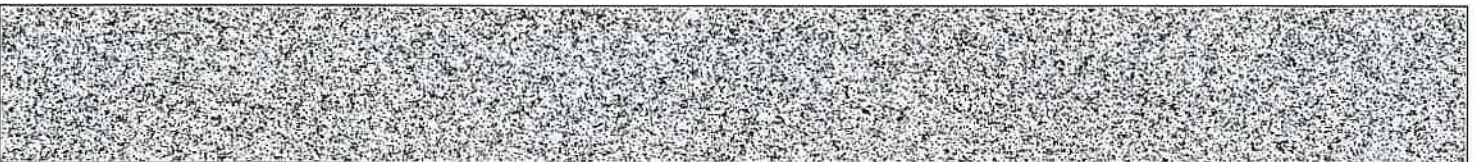
[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 제4층 제401호

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )				
표시번호	소재지번	지목	면적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1	대	470㎡	2001년9월28일

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접수	건물번호	건물내역	등기원인 및 기타사항
1	2001년9월28일	제4층 제401호	철근콘크리트조 84.90㎡	도면편철장 제19책 제513호

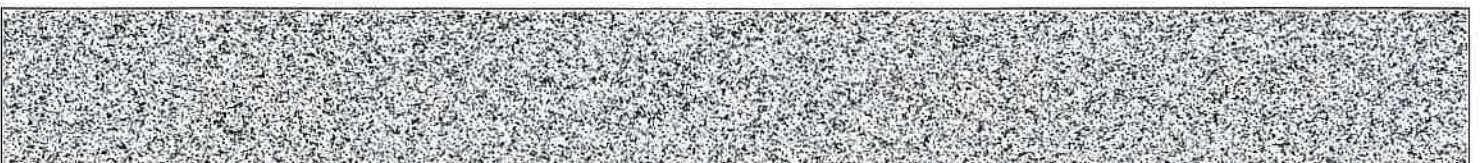
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	47000분의 1791	2001년9월18일 대지권 2001년9월28일	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2001년9월28일 제75785호		소유자 김현수 710203-***** 부산 기장군 기장읍 대라리 412-2
2	소유권이전	2001년10월9일 제77552호	2001년10월8일 매매	소유자 이재영 590215-***** 부산 기장군 기장읍 대라리 140-11
3	<del>카압류</del>	<del>2003년3월5일 제21145호</del>	<del>2003년2월27일 부산지방법원의 카압류 결정(2003카단1 2094)</del>	<del>청구금액 금4,053,579원 채권자 국민신용카드주식회사 110111-0545553 서울 종로구 내수동 167 (동래관리영역실)</del>
4	<del>카압류</del>	<del>2003년3월31일 제29795호</del>	<del>2003년3월31일 부산지방법원 동부지원의 카압류 결정(2003카단3 176)</del>	<del>청구금액 금3,554,947원 채권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로1가 75 (기장군지부)</del>



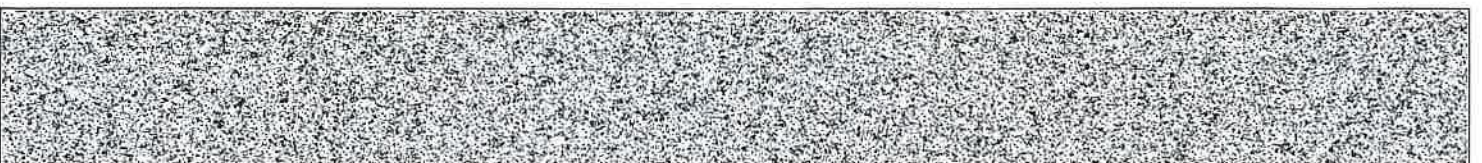
[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2003년4월17일 제35745호	2003년4월16일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결경(2003카단3 816)	청구금액 <del>금4,067,058원</del> 채권자 <del>현대캐피탈주식회사 110111-0995378</del> <del>서울 영등포구 여의도동 15-21</del> ( <del>부산서면채권센터</del> )
6	가압류	2003년12월24일 제124019호	2003년12월23일 부산지방법원동 부지원의 가압류 결경(2003카단1 5035)	청구금액 <del>금4,013,810원</del> 채권자 <del>박동우 630214-*****</del> <del>양산시 웅상읍 평산리 1108-22 경보아파트</del> <del>401-704</del>
7	압류	2004년1월5일 제553호	2004년1월2일 압류(세무과-68 )	권리자 <del>부산광역시</del> <del>치분청 기장군</del>
8	가압류	2004년3월22일 제20270호	2004년3월20일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결경(2004카단2 626)	청구금액 <del>금1,804,085원</del> 채권자 <del>롯데카드주식회사 110111-0641434</del> <del>서울 강남구 삼성동 157</del>
9	가압류	2004년8월19일 제62961호	2004년8월18일 부산지방법원동 부지원의 가압류 결경(2004카단7 878)	청구금액 <del>금1,484,770원</del> 채권자 <del>한국자산관리공사 114671-0023169</del> <del>서울 강남구 역삼동 814</del> ( <del>신용관리2팀</del> )
10	가압류	2004년12월3일 제90027호	2004년12월2일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결경(2004카단1 1290)	청구금액 <del>금5,504,439원</del> 채권자 <del>삼성생명보험주식회사 110111-0005953</del> <del>서울 중구 태평로2가 150</del>
11	<del>임의경매개시결경</del>	2005년3월10일 제20976호	2005년3월10일 부산지방법원 동부지원의 경매개사	채권자 <del>주식회사부산은행 180111-0002997</del> <del>부산 동구 범일동 830-38</del> ( <del>여신관리팀</del> )



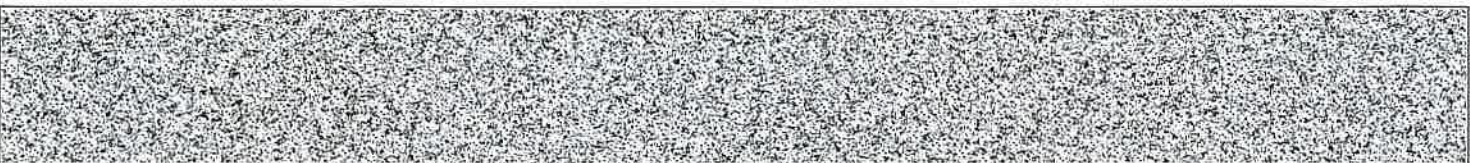
[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			<del>결정(2005타경4364)</del>	
12	소유권이전	2005년11월29일 제93906호	2005년11월29일 임의경매로 인한 매각	소유자 김은경 691121-***** <del>부산 해운대구 해송동 1030 시영아파트 2-403</del>
12-1	12번등기명의인표시 변경		2009년2월9일 전거	김은경의 주소 광주광역시 남구 진월동 385-16 2009년3월5일 부기
13	3번가압류, 4번가압류, 5번가압류, 6번가압류, 7번가압류, 8번가압류, 9번가압류, 10번가압류, 11번임의경매개시결 정 등기말소	2005년11월29일 제93906호	2005년11월29일 임의경매로 인한 매각	
14	소유권이전	2009년3월5일 제16990호	2009년1월18일 매매	소유자 김승민 780308-***** 부산광역시 사하구 괴정동 1079-47 거래가액 금80,000,000원
15	소유권이전	2013년2월28일 제20811호	2013년2월8일 매매	소유자 <del>남진현</del> 800710-***** <del>부산광역시 기장군 기장읍 차성로 272, 401호 (상마타운)</del>
15-1	15번등기명의인표시 변경	2017년5월24일 제43916호	2016년2월18일 전거	<del>남진현의 주소 경기도 용인시 처인구 이동면 경기동로705번길 28, 104동 1903호</del>
15-2	15번등기명의인표시 변경	2019년6월21일 제39132호	2017년12월11일 명칭변경	남진현의 주소 경기도 용인시 처인구 이동읍 경기동로705번길 28, 104동 1903호(세광엔리치타워아파트)
15-3	15번등기명의인표시 변경	2020년11월17일 제121641호	2020년3월12일 개명	남진현의 성명(명칭) 남서희
16	가압류	2023년1월13일 제2599호	2023년1월13일 부산지방법원 동부지원의 가압류	청구금액 금276,343,782 원 채권자 주식회사 엠제이글로벌 285011-0446589 경기도 고양시 일산동구 지영로194번길



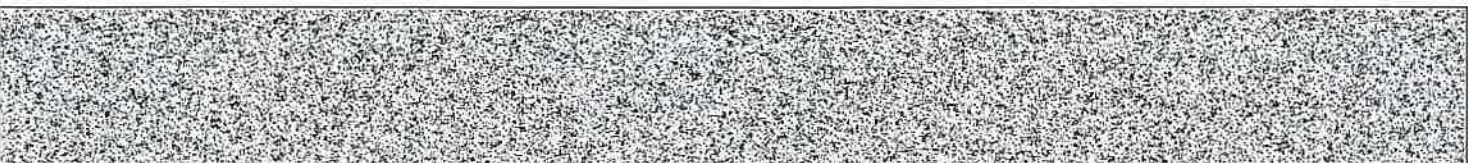
[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			결정(2023카단100211)	108, 나동(지영동)
17	가압류	2023년1월20일 제3865호	2023년1월20일 수원지방법원의 가압류 결정(2023카단500322)	청구금액 금55,147,390 원 채권자 나희태 671206-***** 부산 동래구 명서로 160, 나동 102호(명장동, 동양아파트)
18	가압류	2023년8월9일 제56195호	2023년8월9일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단104805)	청구금액 금8,234,921 원 채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100, 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)
19	<del>압류</del>	<del>2023년9월8일 제66013호</del>	<del>2023년9월8일 압류(경수부 905898)</del>	<del>권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원특별자치도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (용인서부지사)</del>
20	가압류	2023년9월21일 제68940호	2023년9월21일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2023카단828184)	청구금액 금15,286,650 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 서울보증보험빌딩
21	19번압류등기말소	2024년3월13일 제18701호	2024년3월13일 해제	
22	강제경매개시결정	2024년6월25일 제43575호	2024년6월25일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결 정(2024타경106315)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)



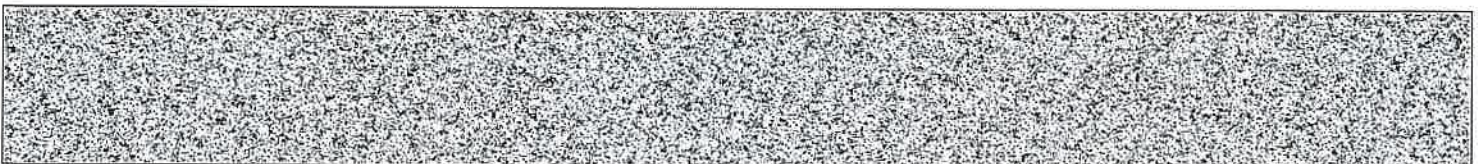
【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2001년10월9일 제77553호</del>	<del>2001년10월9일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금78,000,000원 채무자 어재영 부산 기장군 기장읍 대라리 140-11 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산 동구 범일동 830-38 ( 문현동지점 )</del>
1-1	<del>1번근저당권이전</del>	<del>2005년10월12일 제81396호</del>	<del>2005년6월29일 확정채권양도</del>	<del>근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 서울 강남구 역삼동 814</del>
2	1번근저당권설정 등기말소	2005년11월29일 제93906호	2005년11월29일 임의경매로 인한 매각	
3	<del>근저당권설정</del>	<del>2005년11월29일 제93919호</del>	<del>2005년11월29일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금70,800,000원 채무자 김은경 부산 해운대구 채송동 1030 시영아파트 2-403 근저당권자 주식회사한국외환은행 110111-0672538 서울 중구 을지로2가 181 ( 연산동지점 )</del>
3-1	<del>3번근저당권이전</del>	<del>2006년7월25일 제62849호</del>	<del>2006년1월26일 확정채권양도</del>	<del>근저당권자 한국주택금융공사 110171-0029402 서울 중구 남대문로5가 6-1</del>
4	3번근저당권설정등 기말소	2009년3월5일 제16989호	2009년3월5일 해지	
5	<del>근저당권설정</del>	<del>2009년3월5일 제16991호</del>	<del>2009년3월5일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금64,800,000원 채무자 김승민 부산 시하구 괴정동 1079-47 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 ( 사상지점 )</del>
5-1	<del>5번근저당권변경</del>	<del>2013년2월28일 제20812호</del>	<del>2013년2월28일 계약인수</del>	<del>채무자 남진현 부산광역시 기장군 기장읍 차성로 272, 401호 ( 상마타운 )</del>



[집합건물] 부산광역시 기장군 기장을 대라리 408-1 상마타운 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
6	<del>근저당권설정</del>	<del>2013년4월22일 제38731호</del>	<del>2013년4월10일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금12,000,000원 채무자 남진현 부산광역시 기장군 기장을 차성로 272, 401호 (상마타운) 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로2가 50 (시상지점)</del>
7	<del>근저당권설정</del>	<del>2017년5월24일 제43917호</del>	<del>2017년5월24일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금24,000,000원 채무자 남진현 경기도 용인시 처인구 이동면 경기동로705번길 28, 104동 1903호 근저당권자 김영숙 620629-***** 부산광역시 기장군 기장을 차성로 272, 602호 (상마타운)</del>
8	<del>근저당권설정</del>	<del>2017년6월2일 제47603호</del>	<del>2017년6월2일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금12,000,000원 채무자 남진현 경기도 용인시 처인구 이동면 경기동로705번길 28, 104동 1903호 근저당권자 김영숙 620629-***** 부산광역시 기장군 기장을 차성로 272, 602호 (상마타운)</del>
9	7번근저당권설정등 기말소	2018년10월26일 제73750호	2018년10월25일 해지	
10	8번근저당권설정등 기말소	2018년10월26일 제73751호	2018년10월25일 해지	
11	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년6월21일 제39133호</del>	<del>2019년6월21일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금42,000,000원 채무자 남진현 경기도 용인시 처인구 이동읍 경기동로705번길 28, 104동 1903호(새광엔리차타워아파트) 근저당권자 한국캐피탈주식회사 160111-0019277 대전광역시 서구 둔산서로 81(둔산동)</del>
12	5번근저당권설정, 6번근저당권설정등 기말소	2020년11월13일 제120214호	2020년11월13일 해지	

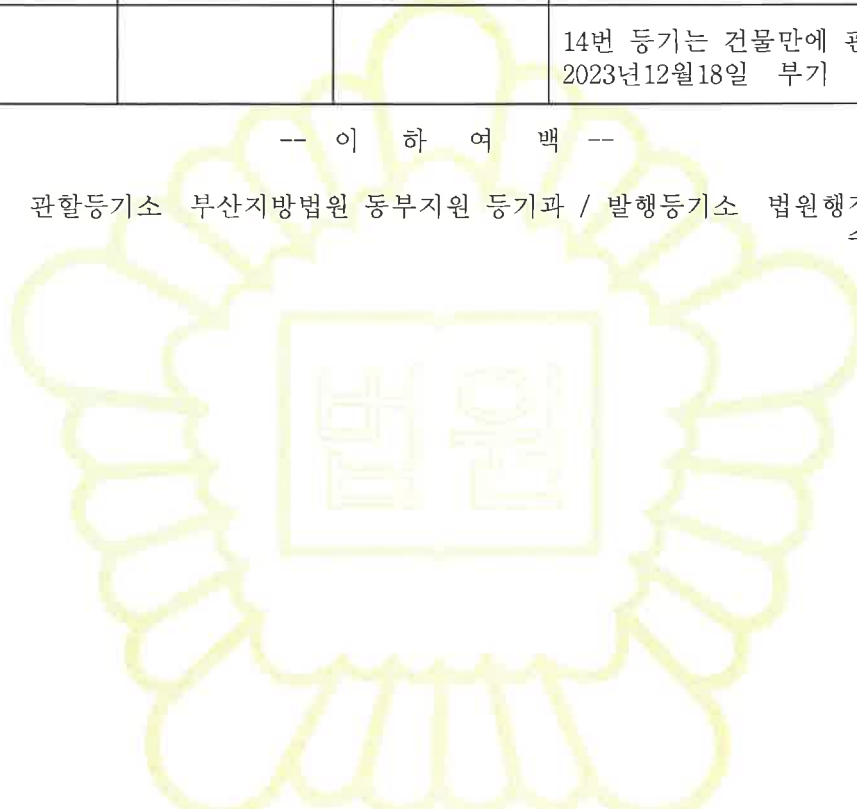


[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 대라리 408-1 상마타운 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	11번근저당권설정등기말소	2020년11월16일 제121118호	2020년11월16일 해지	
14	주택임차권	2023년12월18일 제88248호	2023년12월15일 부산지방법원 동부지원의 임차권등기명령 (2023카임100522)	임차보증금 금120,000,000원 범 위 건물전부 임대차계약일자 2021년9월19일 주민등록일자 2021년12월13일 점유개시일자 2021년12월10일 확정일자 2021년11월23일 임차권자 권세희 970506-***** 부산광역시 기장군 기장읍 차성로 272, 401호 (대라리, 상마타운)
14-1				14번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년12월18일 부기

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2024년 6월 26일

법원행정처 등기정보중앙관리소

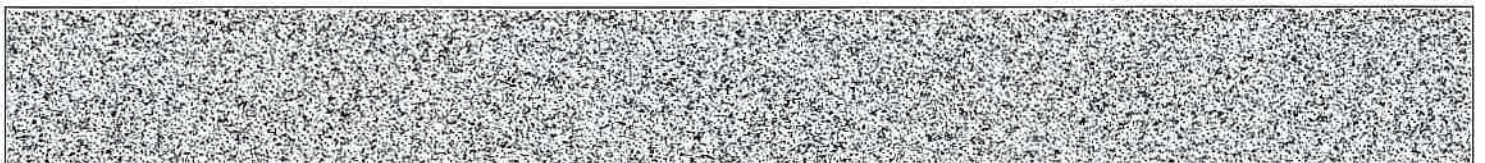
전산운영책임관



- \* 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 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



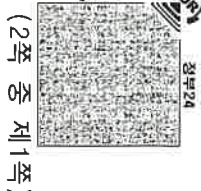
발행번호 1812021810120406101001026100R0086424B0089349041112

발급확인번호 AAND-EJDY-6937

발행일 2024/06/26



### 집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID 2220041430009435 고유번호 2671025026-3-04080001 명칭 산마타문 호명칭 401호

대지위치 부산광역시 기장군 기장읍 대리리 지번 408-1 도로명주소 부산광역시 기장군 기장읍 차성로 272

#### 전 유 부 분

#### 소 유 자 현 황

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	남진현			
주	4층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	84.9	800710-2*****	남진현	부산광역시 기장군 기장읍 차성로 272, 401호 (삼마타문)	1/1	2013.2.28. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)					
주	지하 및 1층	철근콘크리트조	주차장, 경사로	9.385					
주	지하 및 1층	철근콘크리트조	발전기실, 펌프실, 방제실	1.034					
주	각층	철근콘크리트조	E.V, 계단실	23.03					
		- 이하여백 -							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

담당자 : 민원봉사과  
전화 : 051-709-4274

발급일 : 2024년 06월 26일

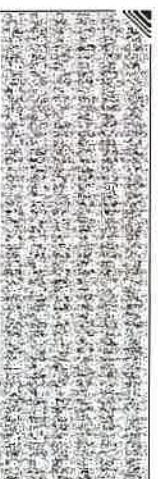
기장군수



\*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/㎡)]



건물 ID	2220041430009435	고유번호	2671025026-3-04080001	영칭	삼미타운	호명칭	401호
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 대리리			지번	408-1	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 차성로 272

공 용 부 분				공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 공시가격	
					2024.1.1.	78,500,000	
					2023.1.1.	79,300,000	
					2022.1.1.	82,800,000	
					2021.1.1.	82,100,000	
					2020.1.1.	86,500,000	
					2019.1.1.	88,000,000	
					2018.1.1.	96,000,000	
					2017.1.1.	95,000,000	
					2016.1.1.	91,000,000	
					2015.1.1.	92,000,000	
					2014.1.1.	92,000,000	

\* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

**변동사항**

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2001. 9. 24	2001. 09. 18 사용승인(신축)으로 신규작성			- 이하여백 -
2001. 9. 28	토지합병으로 인한 지번 412-4, 418-54삭제			
2001. 10. 9	2001. 09. 28 소유권보존			
2001. 11. 25	2001. 10. 09 소유권이전 - 이하여백 -			

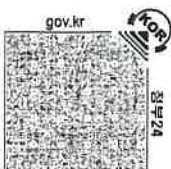
◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서 확인번호 : 1719-3795-9813-4619



고유번호	2671026026-10408-0001		도면번호	5	발급번호	202426710-00405-9831
토지소재	부산광역시 기장군 기장을 대라리		장번호	1-1	처리시각	14시 14분 25초
지번	408-1	축척	1:1200	비고	발급자	인터넷민원

## 토지 대장

토지 표시

소유자

주소

성명 또는 명칭 등 록 번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자	2001년 09월 28일
			변동원인	(21)대지권설정

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

등기수정 년월일	1987. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정
토지등기 (기준수확량등급)	170	174	190	195	201	206	211	217
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1755000	2046000	2112000	2341000	2660000	2554000	2566000	

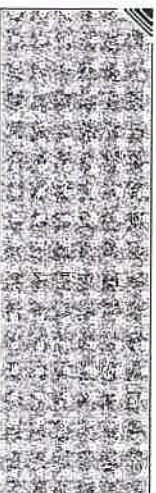
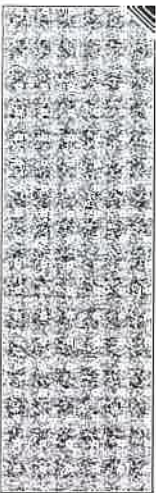
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 6월 26일

부산광역시 기장군

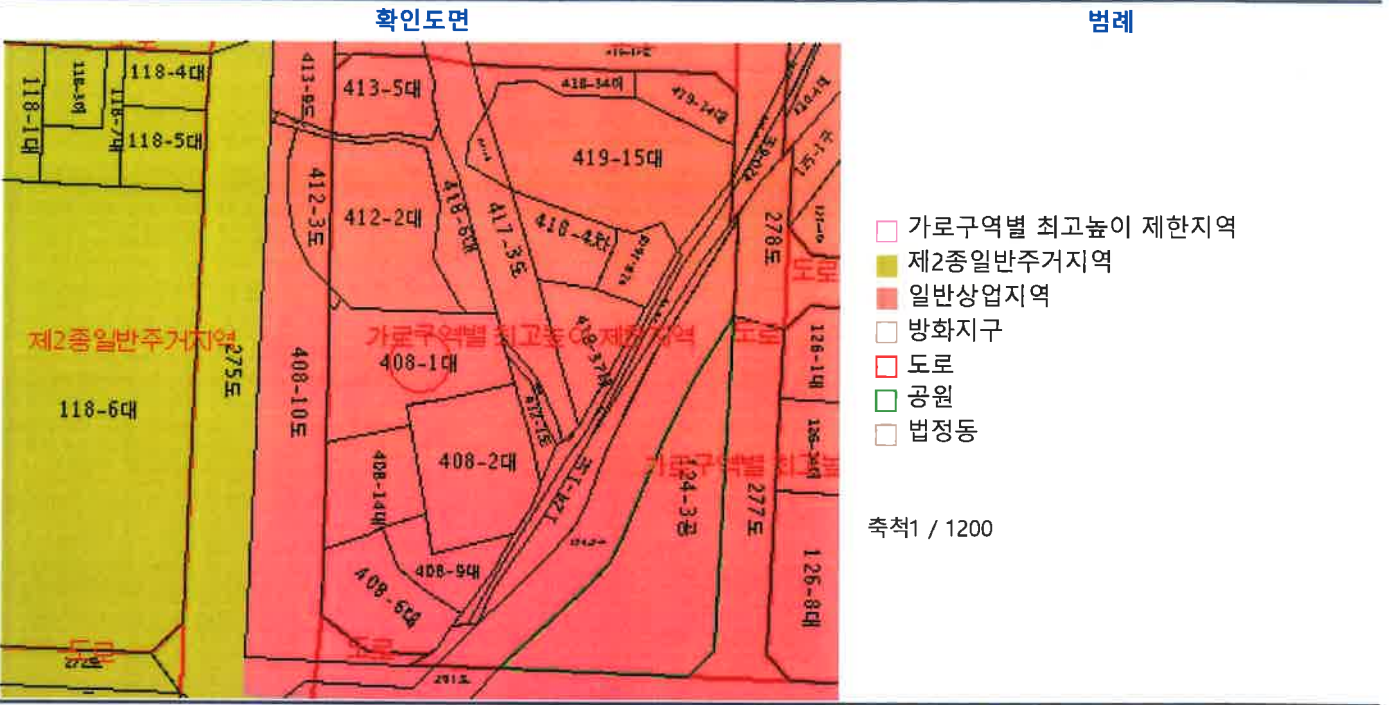


본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도  
전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



소재지	부산광역시 기장군 기장을 대라리 408-1번지		
지목	대	면적	470 m <sup>2</sup>
개별공시지가 (m <sup>2</sup> 당)	2,566,000원 (2024/01)		

지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 도로(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2013-07-10)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(최고높이 100m)<건축법>, 문화재보존영향 검토대상구역<부산광역시지정문화재보호조례>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		



### 유의사항

1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.
  2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.
  3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.
  4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.
  5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
- ※지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

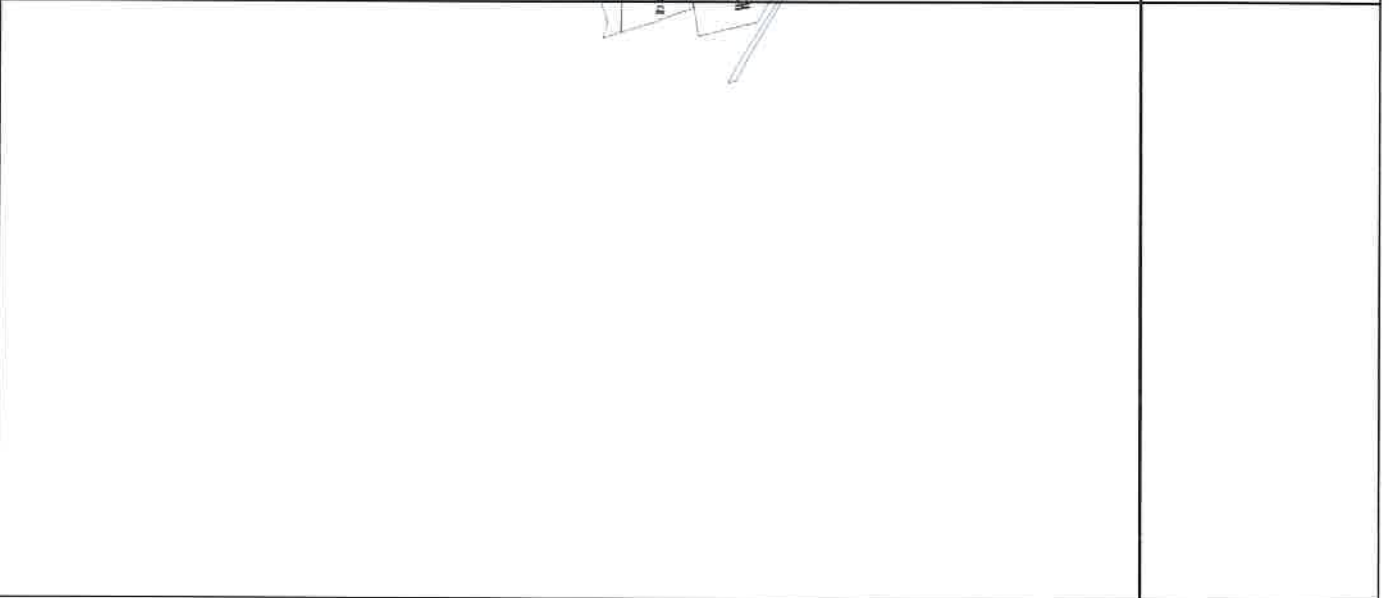


문서확인번호 : 1719-3797-1674-2574



### 지적도 등본

발급번호	202426710004059838	처리시각	14시 16분 28초	발급자	정부24
토지소재	부산광역시 기장군 기장읍 대라리	지번	408-1번지	축척	1/1200 1/1700



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 06월 26일

부산광역시 기장군



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

