

감정평가서

Appraisal Report

망 흥운섭의 상속인 흥광섭 소유물건

(2024타경4644)

NL2024-1218-0001

2024-12-23

부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:051-864-0500 전송:051-818-0240



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
서호근

(주) 나라 감정평가법인 부산지역본부
본부장 안봉균

(서명 또는 인)

감정평가액	오천팔백만원정 (₩58,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 민사신청과 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	망 흥운섭의 상속인 흥광섭 (2024타경4644)	감정평가 조건	-	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.23	2024.12.23	2024.12.23

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분 건물		1개호	구분 건물	1개호	-	58,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩58,000,000.-

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사				

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	부산광역시 북구 구포동 1234-5번지		
건물명 동, 층, 호수	중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호		
건물구조	철근콘크리트슬래브조 철근콘크리트슬래브지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일자	1996년 10월 28일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제에이동 제4층 제501호	55.4	58,000,000	@1,046,000	-
합계			₩58,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준(전유기준)	비고
본건 인근	소로한면	공동주택 (다세대주택)	@1,000,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한 의견

본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 "포천초등학교" 동측 인근에 위치하는 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호로서, 부산지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

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

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 2024년 12월 23일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 23일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 12월 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) 본건 내부 및 위치확인은 집합건축물대장등본, 건축물 현황도, 현관 출입문의 표시 및 실제 점유 사용 부분 등을 기준으로 하였는 바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	부산광역시 북구 구포동 1234-5번지					
건 물 명 동, 층, 호수	중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호					
기 호	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권 (m ²)	전용률	
가 제4층 제501호	55.4	12.77	68.17	24.825	약 81.3%	
용 도	공동주택(다세대주택)		사용승인일자	1996년 10월 28일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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)

감정평가법인등은 『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 : 원)

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	구포동 1234-5	중앙 하이츠빌라	비/ 2/201	57.77	25.888	62,000,000 (@1,073,000)	2024.05.17
							1996.10.28
#2	구포동 1234-5	중앙 하이츠빌라	에이/ 1/101	59.65	26.730	50,000,000 (@838,000)	2024.07.09
							1996.10.28

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교 사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국부동산원이 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	97.6	97.5	97.4	97.3	97.1	97.0	96.9	96.8	96.7	96.5	96.3	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	96.3 (2024.11)	97.3 (2024.04)	$96.3 / 97.3 = 0.98972$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 5째 자리미만에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지 내에 소재하므로 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지 내에 소재하므로 단지내부요인 대등함.
	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	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 비교적 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 기타요인 고려치 않음.
누 계		-	0.98	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	62,000,000 (@1,073,000)	1.00	0.98972	0.98	55.4	57,668,348	58,000,000 (@1,046,000)
					57.77		

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	구포동 1236-2	목화주택	1/102	53.04	24.43	경매	45,000 (@848)	2024.05.24
								1994.10.11
#2	구포동 1233-11	우진빌라	지하/101	50.7	21.12	경매	53,000 (@1,045)	2023.04.01
								1995.05.09
#3	구포동 1236-7	태림빌라	2/202	63.37	32.13	담보	75,000 (@1,183)	2023.03.30
								1996.05.09

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	적정 가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로한면	공동주택 (다세대주택)	@1,000,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 유사물건의 경우 층별·위치·면적 등에 따른 시세편차가 존재함.

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제에이동 제4층 제501호	55.4	58,000,000	@1,046,000	-
합 계			₩58,000,000	-	-

3. 결정 의견

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

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1	부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠 빌라 제에이동 [도로명 주소] 부산광역시 북구 시랑로 131번길 36	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트 슬래브조 철근콘크리트 슬래브지붕 4층 지하층 1층~3층 4층	135.28			
				각층 128.50			
	"	대		468			
가	1234-5		(내) 철근콘크리트 슬래브조 제4층 제501호	55.40	55.40	58,000,000	집합건축 물대장상 공용부분 면적포함 68.17㎡
			1 소유권	24,825	24.825		
			대지권	468,000			
	합 계					₩58,000,000.-	
			이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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 북구 구포동 소재 “포천초등학교” 동측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트슬래브조 철근콘크리트슬래브지붕 지하1층, 지상4층 건내
제에이동 제4층 제501호로서,
외벽 : 벽돌타일 등 마감,
창호 : 샷시창 등 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생 및 급·배수설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 북서하향의 완경사지내 위치한 가장형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 노폭 약 8m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

—

(9) 공부와의 차이

—

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없 음.

위 치 도

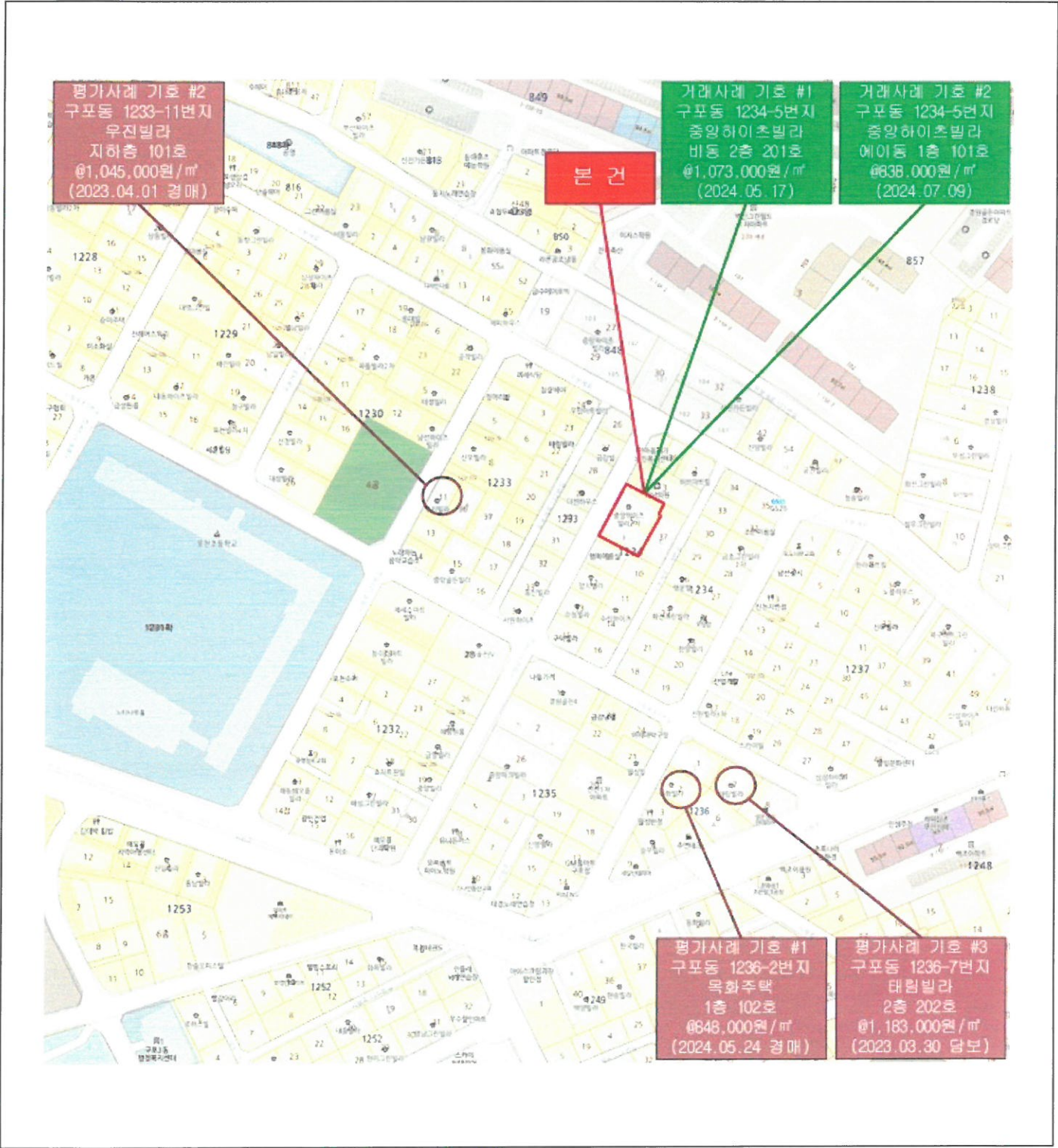
소재지 부산광역시 북구 구포동 일대



범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

위 치 도

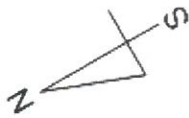
소재지 부산광역시 북구 구포동 1234-5번지 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호



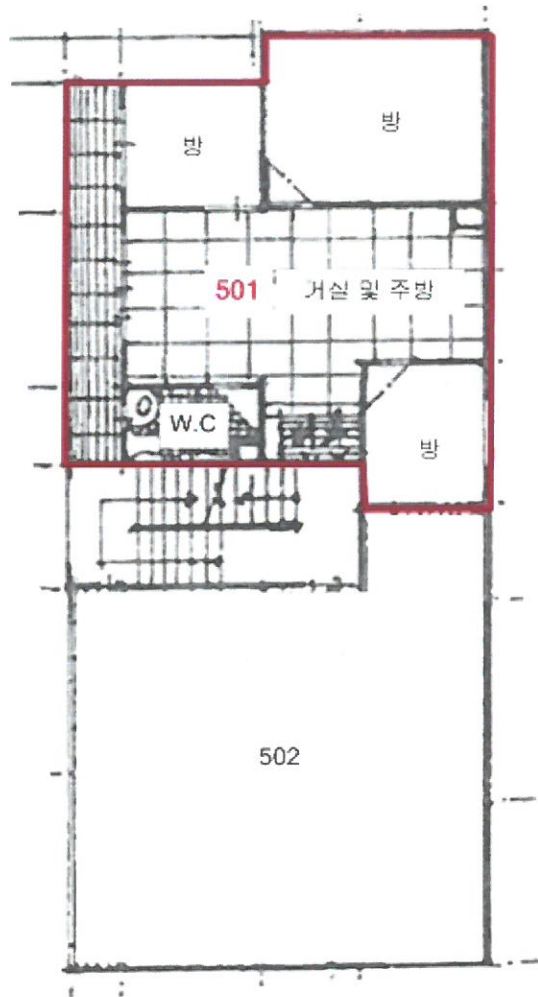
범례	■ 본건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	-------------------------------------	--	---	--	---	---

호 별 배 치 도

SCALE :



[중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 호별배치도 내부이용상황]



번 례		평가대상토지		평가건물1층		평가건물2층		평가건물3층이상
		제시외		평가제외건물		도로		계획도로선 용도지구분선

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 출입구

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)47366 부산광역시 부산진구 자유평화로 11 (범천동, 누리엔 15층)
전 화 : 051-864-0500 전 송 : 051-818-0240

문서번호 : NL2024-1218-0001

시행일자 : 2024-12-23

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
오재홍

참 조 : -

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일 자 간		결재·인감	
수	번 호			
	처 리 과			
	담 당 자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-12-14자 귀 제 『2024타경4644』호로 우리 법인에 의뢰하신 『망 흥운섭의 상속인 흥광섭 소유물건(2024타경4644)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

부산지역본부 본부장 안 봉 균

감정평가 보수료 청구서

부산지방법원 서부지원 사법보좌관 오재홍 귀하(귀중) 감정평가서번호 : NL2024-1218-0001
—금삼십칠만구천오백원정 (₩379,500.—)

의뢰문서번호 : 2024타경4644
의뢰일자 : 2024-12-14
건명 : 망 홍운섭의 상속인 홍광섭 소유물건(2024타경4644)

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	40,000
	공부발급비	1,000
	특별용역비	0
	기타 실비	4,000
	실비 소계	55,000
소계	345,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	34,500	소계 금액의 10%
합계	379,500	
기납부 착수금	0	
정산청구액	379,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-1218-0001" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 607-85-20124

※ 송금처

(주) 나라 감정평가법인
부산지역본부 본부장 안봉균



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1844-1996-122684



[집합건물] 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호

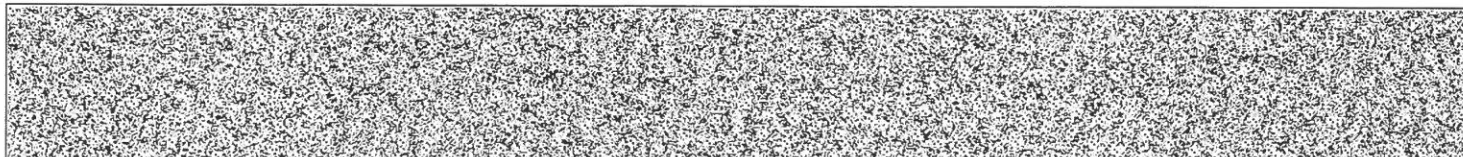
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1996년11월11일	부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동	철근콘크리트슬래브조 철근콘크리트슬래브지붕 4층 공동주택(다세대주택) 지하층 135.28㎡ 1층 128.50㎡ 2층 128.50㎡ 3층 128.50㎡ 4층 119.76㎡	도면편철장 제104책제269장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 21일 전산이기
2		부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동 [도로명주소] 부산광역시 북구 시랑로131번길 36	철근콘크리트슬래브조 철근콘크리트슬래브지붕 4층 공동주택(다세대주택) 지하층 135.28㎡ 1층 128.50㎡ 2층 128.50㎡ 3층 128.50㎡ 4층 119.76㎡	도로명주소 2019년11월19일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 부산광역시 북구 구포동 1234-5	대	468㎡	1996년11월29일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 21일 전산이기

[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 18420218404194124010961181WIS0226015EME18408N11112

발급확인번호 AANP-SBEZ-6840

발행일 2024/12/18

[집합건물] 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

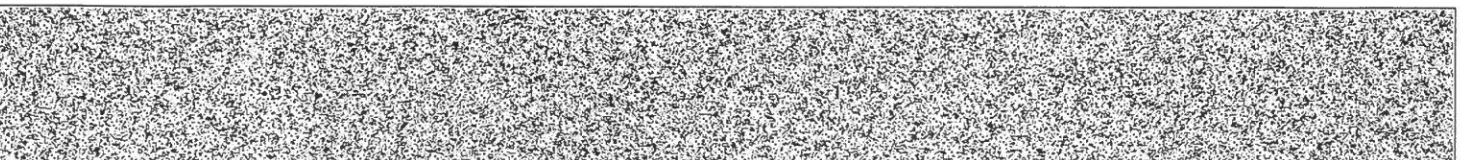
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1996년11월11일	제4층 제501호	철근콘크리트 슬래브조 55.40㎡	도면편철장 제104책제269장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 21일 전산이기

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	468000분의 24825	1997년2월5일 대지권 1997년2월5일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 21일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	공유자전원지분전부 이전	1997년2월5일 제8995호	1996년11월20일 매매	소유자 이정운 570125-***** 부산 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 에이동 501호
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 21일 전산이기
2	카압류	2002년9월19일 제85367호	2002년9월16일 부산지방법원의 카압류 결정(2002카단3 3053)	청구금액 금5,226,372원 채권자 농업협동조합중앙회 110136-0027690 서울 중구 충정로 1가 75 (부산지점)
3	2번가압류등기말소	2002년10월9일 제90506호	2002년10월1일 해제	
4	소유권이전	2003년4월14일 제34475호	2003년3월11일 매매	소유자 홍광섭 731122-***** 통영시 도남동 410 1 청솔아파트 101 1102

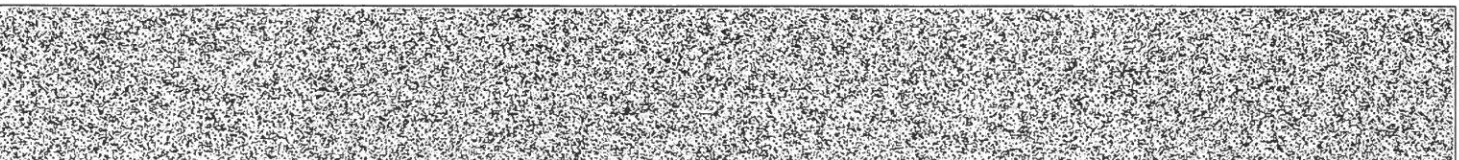


[집합건물] 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4-1	4번등기명의인표시 변경		2007년2월21일 전거	홍광섭의 주소 경상남도 거제시 고현동 1069 거제양정대동피렌체아파트 105-902 2009년10월23일 부기
5	소유권이전	2009년10월23일 제61694호	2009년10월23일 매매	소유자 홍운섭 750829-***** 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 에이동 501호 거래가액 금28,000,000원
6	소유권이전	2024년11월8일 제40959호	2024년7월5일 상속	소유자 홍서영 130316-***** 부산광역시 부산진구 성지로150번길 20-10,501호(초읍동, 황금빌라지)
				대위자 구포새마을금고 부산광역시 북구 시랑로 75(구포동) 대위원인 2010년10월7일 설정된 근저당권 실행을 위한 경매에 필요함
6-1	6번소유권경정	2024년12월2일 제43404호	2024년7월5일 상속포기	소유자 홍광섭 731122-***** 경상남도 거제시 거제대로 4500-45, 105동 1804호(고현동, 이편한세상고현)
				대위자 구포새마을금고 부산광역시 북구 시랑로 75(구포동) 대위원인 2010년10월7일 설정된 근저당권실행을 위한 경매에 필요함
7	임의경매개시결정	2024년12월5일 제43787호	2024년12월5일 부산지방법원 서부지원의 임의경매개시결정(2024타경4644)	채권자 구포새마을금고 184444-0001329 부산 북구 시랑로 75 (구포동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

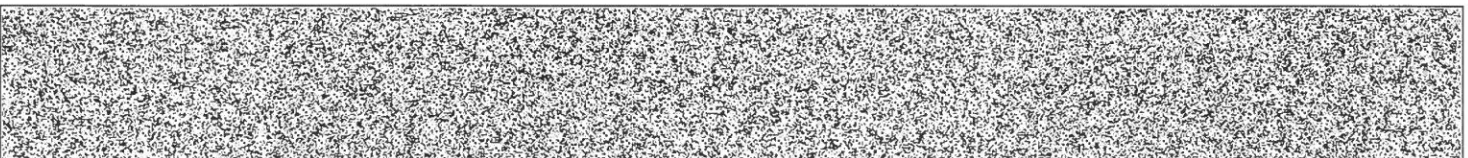
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1 (권1)	근저당권설정	1997년2월5일 제9002호	1997년2월5일 설정계약	채권최고액 금32,200,000원정 채무자 이정운 부산 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 에이동 501호



[집합건물] 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호

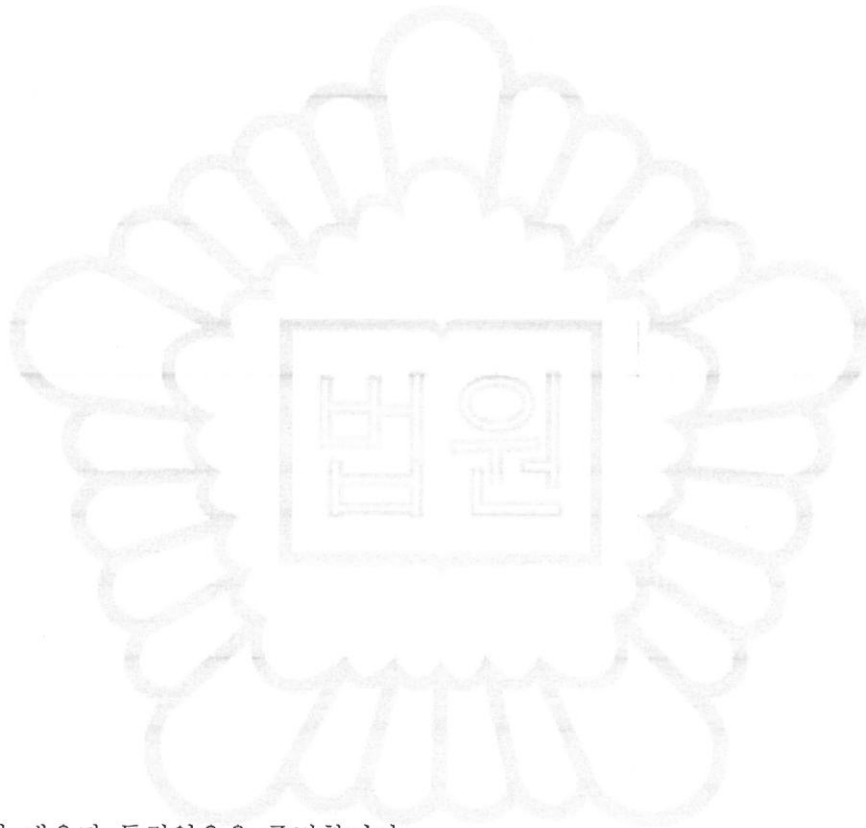
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 구포농업협동조합 184436-0000189 부산 북구 덕천동 403-9 (중앙지소) 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 21일 전산이기
1-1	1번근저당권변경	2003년6월5일 채52688호	2003년6월5일 계약인수	채무자 흥광섬 통영시 도남동 410-1 청솔아파트 101-1102
1-2	1번등기명의인표사 변경	2009년12월4일 채71783호	2008년2월27일 명칭변경	구포농업협동조합의 성명(명칭) 북부산농업협동조합
1-3	1번등기명의인표사 변경	2009년12월4일 채71784호	2007년8월24일 취급지점변경	북부산농업협동조합의 취급지점 구포시장지점
1-4	1번근저당권변경	2009년12월4일 채71785호	2009년12월4일 계약인수	채무자 흥운섬 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 에이동 501호
2	근저당권설정	2002년10월2일 채88915호	2002년10월1일 설정계약	채권최고액 금30,000,000원 채무자 이정윤 부산 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 에이동 501호 근저당권자 어영근 631102-***** 부산 부산진구 부암동 279-50
3	2번근저당권설정등 기말소	2002년12월12일 제110711호	2002년12월11일 해지	
4	1번근저당권설정등 기말소	2010년9월30일 제60756호	2010년9월30일 해지	
5	근저당권설정	2010년10월7일 제62417호	2010년10월7일 설정계약	채권최고액 금39,000,000원 채무자 흥운섬 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 에이동 501호 근저당권자 구포새마을금고 184444-0001329 부산광역시 북구 구포동 1219-9

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

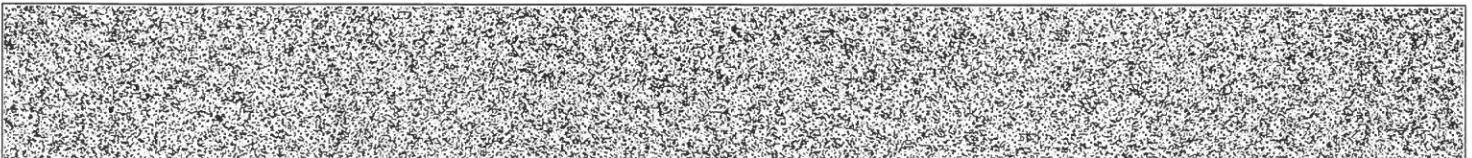
전산운영책임관



* 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 18420218404194124010961181WIS0226015EME58408N11112

발급확인번호 AANP-SBEZ-6840

발행일 2024/12/18

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 1844-1996-122684

[집합건물] 부산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 제에이동 제4층 제501호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
홍광섭 (소유자)	731122-*****	단독소유	경상남도 거제시 거제대로 4500-45, 105동 1804호(고현동, 이편한세상고현)	6, 6-1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임의경매개시결정	2024년12월5일 제43787호	채권자 구포새마을금고	홍광섭

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	근저당권설정	2010년10월7일 제62417호	채권최고액 금39,000,000원 근저당권자 구포새마을금고	홍광섭

[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

대지위치		부산광역시 북구 구포동		명칭	중앙하이츠빌라	특이사항
지번	지번 관련 주소			도로명주소	부산광역시 북구 시랑로131번길 36 (구포동)	
1234-5				도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면적(등록)번호	*주차장				승용	승강기		허가일
			구분	육내	육외	인근		면적	대	
건축주	**	**							대	허가일
설계자	**	**	자주식	6 대	2 대	대	**하수처리시설	**급수설비(저수조)	대	**
				127.04㎡	23㎡	㎡	※구분 수량 및 총용량	구분 수량 및 총용량	㎡	※
공시킴리자	**	**	기계식	대	대	대	형식	지상	개	**
				대	대	대	콘크리트부패	지하	㎡	**
공시시공자 (현장관리인)	**	**	전기차	대	대	대	용량	개	㎡	**
				㎡	㎡	㎡	85인용	지하	㎡	**

인증명	*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황				관리계획 수립 여부
	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	비적용	지하수위	
							관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물				건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	미해당			종류
				V/m)			점검유효기간
				구조설계해석법: [] 등기정적해석법 [] 동적해석법			
				GL			
				m			

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인		
2001.12.18	신규작성				
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 총괄표제부(용적률 산정용 연면적: '0' -> '10135') 직권변경		- 이하여백 -		

** 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(간) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

297mm×210mm(백상지(80g/㎡))



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041350015769		고유번호	2632010500-3-12340005		명칭	중영하이츠빌라 A동		호수/기/구/수/세대/수	0호/0기/9/9세대	
대지위치	부산광역시 북구 구포동			지번	1234-5	도로명주소	부산광역시 북구 시랑로131번길 36 (구포동)				
*대지면적	468 m ²	연면적	640.54 m ²	*지역	일반주거	*지구					
건축면적	280.56 m ²	용적률 산정용 연면적	505.26 m ²	주구조	RC조	주용도	공동주택(다세대주택)				
*건폐율	59.95 %	*용적률	216.56 %	높이	138 m	지붕	철근Conc 스라브		부속건축물		
*조경면적	m ²	*공개 공간/공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황						건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)		
주1	지1	RC조	공동주택(다세대)	72.88	주1	3층	RC조	공동주택(다세대)	128.5		
주1	지1	RC조	주차장	62.4	주1	4층	RC조	공동주택(다세대)	119.76		
주1	1층	RC조	공동주택(다세대)	128.5		- 이하여백 -					
주1	2층	RC조	공동주택(다세대)	128.5							

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 18일

부산광역시 북구청장



담당자: 전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

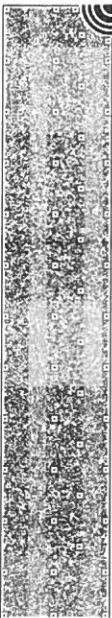
대지위치	부산광역시 북구 구포동	명칭	중앙하이츠빌라 A동	호수/기·구수/세대수	0호/0기·구/9세대
지번	지번 관련 주소 1234-5	도로명주소	부산광역시 북구 시랑로131번길 36 (구포동)	승강기	호수/기·구수/세대수
		도로명주소 관련 주소		비상용	호수/기·구수/세대수

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장					승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적		
건축주	김광용외 1인								허가일
설계자	건축사사무소 우리 김대성		6 대	2 대	대		대		1996.4.18.
공사감리자	건축사사무소 우리 김대성		127.04 m	23 m	m		* 하수처리시설 * 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	허가일	1996.4.26.
공시시공자 (원장관리인)	김광용외 1인		대	m	대	대	형식 CONC부패	지상	사용승인일
			m	대	m	m	용량 85인용	지하	1996.10.28.

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

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	1996.10.30.	변동내용 및 원인	1996.10.28 신규작성(신축)	변동일	2011.10.4.	변동내용 및 원인	건축물대장 기초지표 정비에 의거 (표제부(용적률 산정용 연면적: 0' -> 505.26)) 직권변경 - 이하여야백 -
	2007.3.23.		지적과-5153(2006.9.8)호에 의거 도로명주소 추가 등재				
	2010.2.8.		토지정보과-1200(2010.02.08)호 의거 도로명주소 표기 삭제				

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



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

건물 ID	2220041350085335	고유번호	2632010500-3-12340005	명칭	중앙하이츠빌라 A동	호명칭	501호
대지위치	부산광역시 북구 구포동		지번	1234-5	도로명주소	부산광역시 북구 시랑로131번길 36 (구포동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	상명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	홍윤섭 750829-1*****			부동산광역시 북구 구포동 1234-5 중앙하이츠빌라 에이동 501호	1/1
공 용 부 분										
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하여백 -			
주		R.C조	계단실	6.03						
주	4층	R.C조	주차장	6.74						
		- 이하여백 -								

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 18일

담당자 : 민원봉사과
전화 : 02-3703-2500

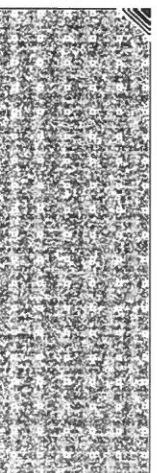
부산광역시 북구청장



*경계면이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계면이 없음을 기재 합니다.

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

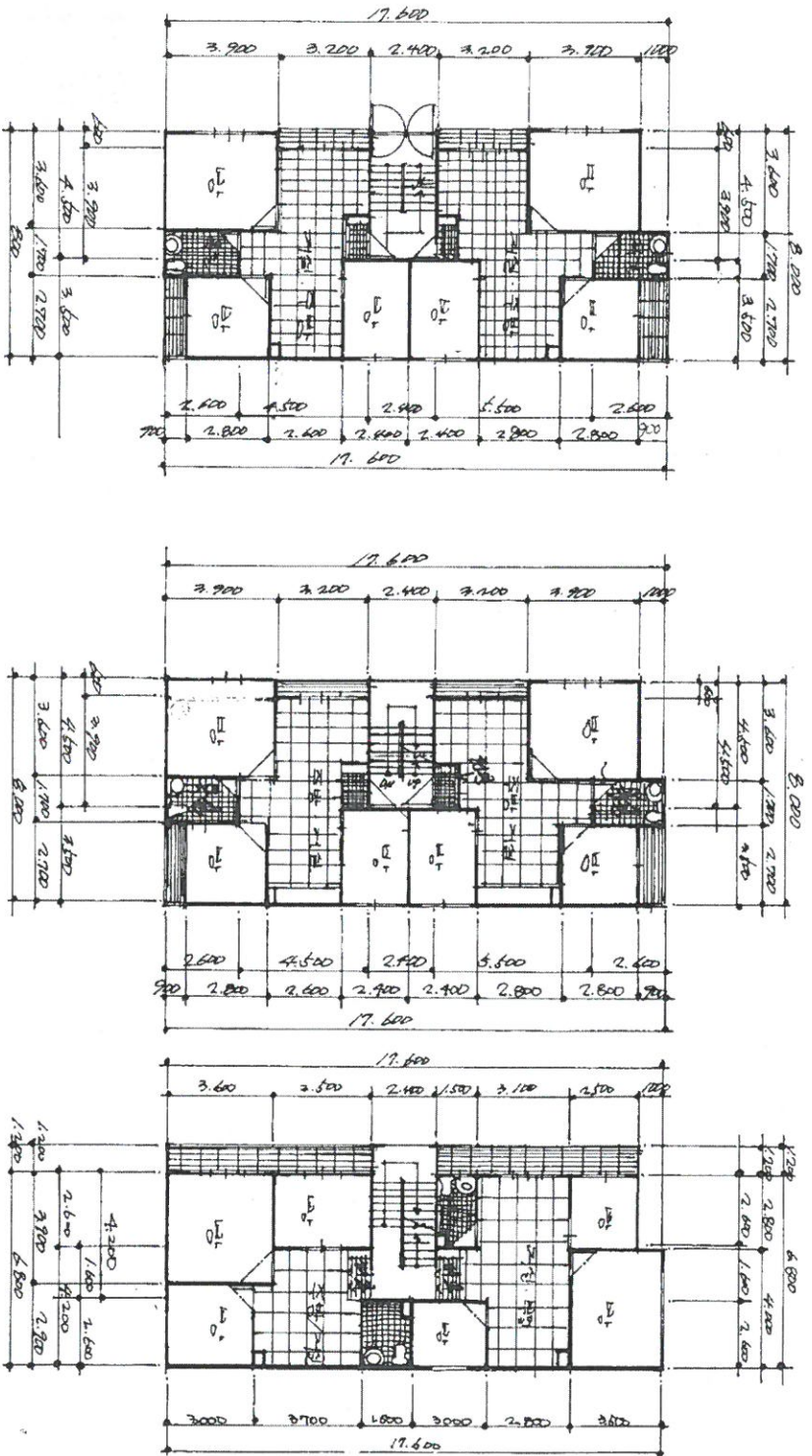
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041350015769	고유번호	2632010500-3-12340005	명칭	중앙하이츠빌라 A동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/9세대
대지위치	부산광역시 북구 구포동			지번	1234-5	도로명주소	부산광역시 북구 시암로131번길 36 (구포동)



도면의 종류	평면도(1-4층)	축척	1 : 200	도면 작성자	(서명 또는 인)
--------	-----------	----	---------	--------	-----------