

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인:

부산지방법원 서부지원  
사법보좌관 김범석

건명:

차제현 소유물건(2025타경101797)

평가서번호:

중앙 142025-0819-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)  
부산경남지사 : T) 051-927-6000 F) 051-927-6001  
e-mail : jaaps14@kapaland.co.kr  
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

## (구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 권영일

權 寧 一



(주)중앙감정평가법인 부산경남지사장

전우철



감정평가액	일억일천일백만원정 (₩111,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가목적	경매			
제출처	경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	차제현 (2025타경101797)	감정평가조건	--			
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.08.22	2025.08.21 ~2025.08.22	2025.09.01		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	111,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩111,000,000

심  
사  
확  
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 추준호

추준호



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 사상구 학장동 소재 '구덕고등학교' 남측 인근에 위치하는 구학마을아파트 제110동 제6층 제603호로서, 부산지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 22일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 08월 21일 ~ 2025년 08월 22일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가 방법

#### 가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 임대관계 및 기타 참고사항

- 가. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으므로 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 현장조사시 소유자 또는 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부이용상황 및 관리상태 등에 관한 확인이 곤란하여 부득이 집합건축물대장 건축물현황도상의 내부구조를 참조하여 주변 탐문조사와 외부 관찰에 의한 통상적인 상태 등을 감안하여 평가하였으므로, 경매진행 및 응찰시 정확한 내부이용상황 및 관리상태 등에 관하여 재확인하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 감정평가 대상 개요

##### 가. 전체 단지 개요

소재지	부산광역시 사상구 학장동 168-8외 2필지 [도로명주소] 부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19		
건물명	구학마을아파트 제110동		
구조	철근콘크리트조 스라브지붕	층수	지상15층
주용도	공동주택(아파트)	총 단지규모	총10동/1,110세대
사용승인일	1993.01.19	대지면적(㎡)	46,920.1

##### 나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	제6층 제603호	공동주택 (아파트)	46.32	19.0989	65.4189	42.27

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	학장동 168-19 구학마을아파트 제102동 제10층 제100*호	46.32	42.27	120,000	2,591	2024.11.21
							1993.01.19
②	매매	학장동 168-14 구학마을아파트 제105동 제7층 제70*호	46.32	42.27	105,000	2,267	2024.10.28
							1993.01.19

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액 (천원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
							사용승인
1	경매	학장동 168-19 구학마을아파트 제102동 제11층 제110*호	46.32	42.27	104,000	2,245	2024.06.04
							1993.01.19
2	경매	학장동 168-19 구학마을아파트 제107동 제11층 제110*호	46.32	42.27	114,000	2,461	2023.07.25
							1993.01.19

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 가격참고 자료

#### 1) 본건과 유사한 부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
공동주택(아파트)	전유면적 기준 단가: 2,400,000원/㎡ 내외	-

### 다. 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정 함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 4. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “부산광역시 사상구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.07)	98.6
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.10)	101.4
시점수정치 (본건지수/사례지수)	98.6 / 101.4 ≒ 0.97239

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

■ 기호 가/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.95	향별, 층별효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		0.950	-

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	거래사례 가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격	적용가격
					대상	사례		
가	120,000,000	1.00	0.97239	0.950	46.32	46.32	110,852,460	111,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제110동 제6층 제603호	46.32	111,000,000	2,396,373
합 계			111,000,000	-

#### 2. 결정의견

본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# (구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 사상구 학강동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 학감대로 49번길 28-19	168-8, 168-14, 168-19 구학마을 아파트 제110동	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 15층  1층 2층~15층(각) 지하				
1	"	168-8	대	제3종일반주거지역	27,583.4			
2	"	168-14	대	제3종일반주거지역	3,419.9			
3	"	168-19	대	제3종일반주거지역	15,916.8			
가				(내) 철근콘크리트조 제6층 제603호	46.32	46.32	111,000,000	공용면적: 19.0989㎡
				1,2,3 소유권대지권	4,227	42.27		
					46,920.1 x ----- 4,692,010			
							[토지, 건물 배분내역]	
							토지: 44,400,000	
							건물: 66,600,000	
							<b>₩111,000,000</b>	
							- 이 하 여 백 -	

# 구분건물평가요항표

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 사상구 학장동 소재 '구덕고등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 등이 소재하여, 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 15층 건물 (내) 제6층 제603호로서,  
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,  
창 호 : 샷시창 등 구조임.

## 4. 이용상태

아파트로 이용중임.

## 5. 설비내역

급배수 및 위생설비, 화재탐지 및 경보시설, 승강기, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

북하향 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 3필 일단의 부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 단지 북동측으로 약 15m 폭의 포장도로를 통하여 출입가능하며, 단지 내 가로망 상태 양호함.

# 구분건물평가요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) |         |

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 제3종일반주거지역(공동주택), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(구학초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

기호2: 제3종일반주거지역(공동주택), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(구학초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

기호3: 제3종일반주거지역(공동주택), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(구학초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-30)(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-12-30)(구학초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

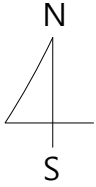
## 9. 공부와의 차이

없음.

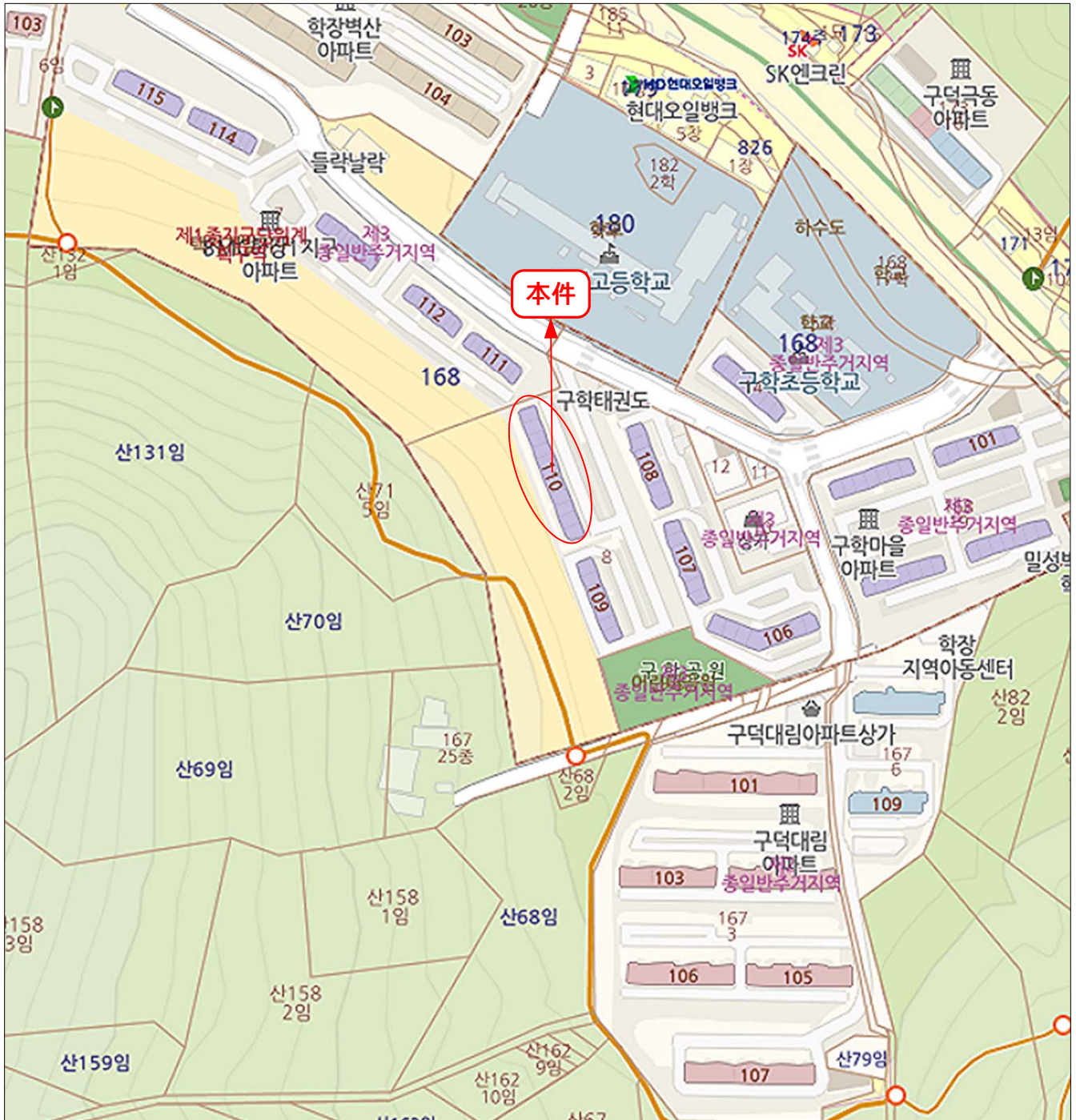
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없음.

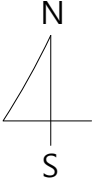
# 상세 위치도



소재지	부산광역시 사상구 학장동 168-8외 2필지(학감대로49번길 28-19) 구학마을아파트 제110동 제6층 제603호
-----	---

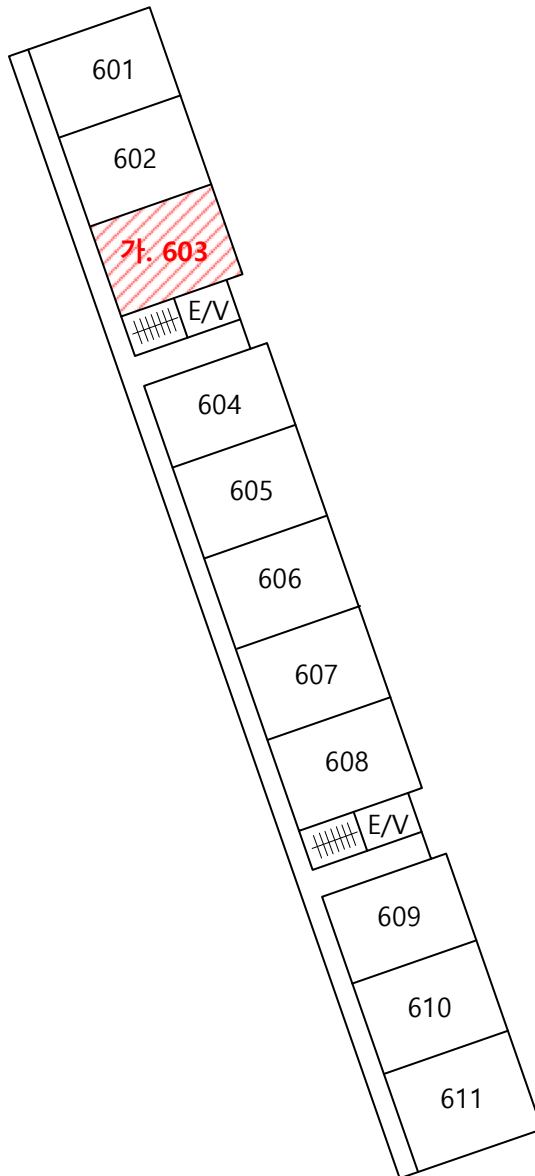


# 호 별 배 치 도



NONE SCALE

## 구학마을아파트 제110동 제6층 호별배치도



# 사진용지



본건전경(남측에서 촬영)

# 사진용지



본건 입구



주위전경(북측에서 촬영)



## (주) 중앙 감정평가법인

수 신 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석  
참 조 경매3계  
제 목 감정의뢰에 대한 회신

---

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.18일자 귀 제 『 2025타경101797 』로 의뢰하신 『 차제현 소유물건(2025타경101797) 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 1부  
2) 청구서 1부  
3) 수수료산정내역서 1부 끝.

## 부 산 경 남 지 사 장

---

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 권영일

시행 중앙 142025-0819-001 (2025.09.01)

우47521 부산광역시 연제구 거제대로 270 3층 303호 (거제동)

TEL. 051-927-6000 FAX. 051-927-6001 / <http://www.jaa.co.kr>

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 051-927-6000, FAX: 051-927-6001 )

문서번호: 중앙 142025-0819-001

수신: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

제목: 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.18 자 귀 제『

2025타경101797

』호로

의뢰하신『 부산광역시 사상구 학장동 168-8 외 2필지(학감대로49번길 28-19) 구학마을아파트 제110동 제6층 제603호 』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 가. 평가보수

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	하한수수료 ≒290,000
실		
여비교통비	107,200	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,900	
기타실비	3,000	
비		
특별용역비	—	
소계	123,100	
공급가액	413,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	41,300	
합계	454,300	
기납부착수금	—	
정산청구액	454,300	

붙임: 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

## 나. 송금처

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0819001" 로 해주시면 감사하겠습니다.

부 산 경 남 지 사 장

# 수수료산정내역서

수 신: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

평가서번호: 142025-0819-001

정산청구액: **사십오만사천삼백원정 (₩454,300.-)**

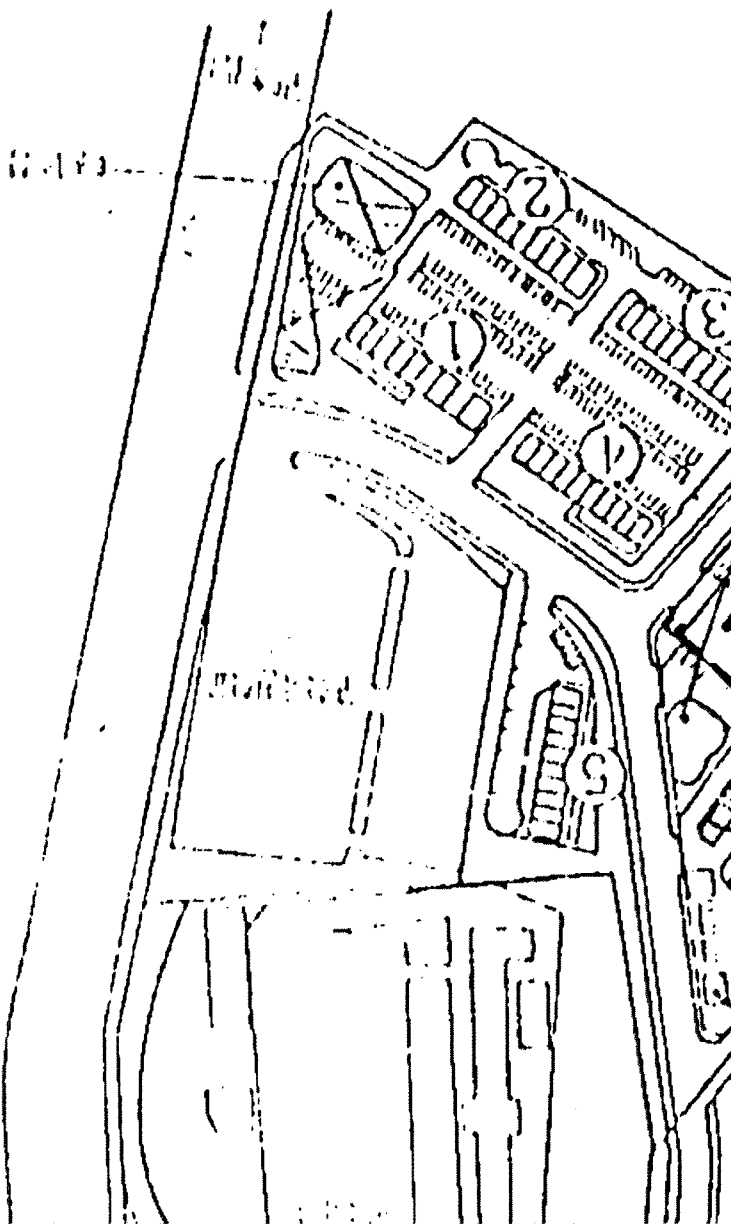
평가배분액		1.0배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
		₩111,000,000		-		₩111,000,000	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액		수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000		250,000		250,000	
	5천만원초과 5억원까지	61,000,000		1만분의11	x1.0	67,100	
	5억원초과 10억원까지						
	10억원초과 50억원까지						
	50억원초과 100억원까지						
	100억원초과 500억원까지						
	500억원초과 1000억원까지						
	1000억원초과 3000억원까지						
	3000억원초과 6000억원까지						
	6000억원초과 1조원까지						
	1조원 초과분						
	합 계					317,100	
평가 수수료	1.0배	하한수수료 ≒290,000				221,970	
	1.5배					-	
	기 타					-	
	소 계					290,000	
실 비	여비교통비	2억 이하				107,200	
	토지조사비					-	
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000	
	공부발급비	2,900원				2,900	
	기 타 실 비	사진 3컷 x 1,000원				3,000	
	특별용역비					-	
	소 계					123,100	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)				₩413,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1				41,300		
기납부 착수금							
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금				₩454,300		

부 산 경 남 지 사 장

### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041420024171	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/165세대
대지위치	부산광역시 사상구 학장동		지번	168-8외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19 (학장동)	



## 부산시 사상구 승양동 4가 80--21·23번지

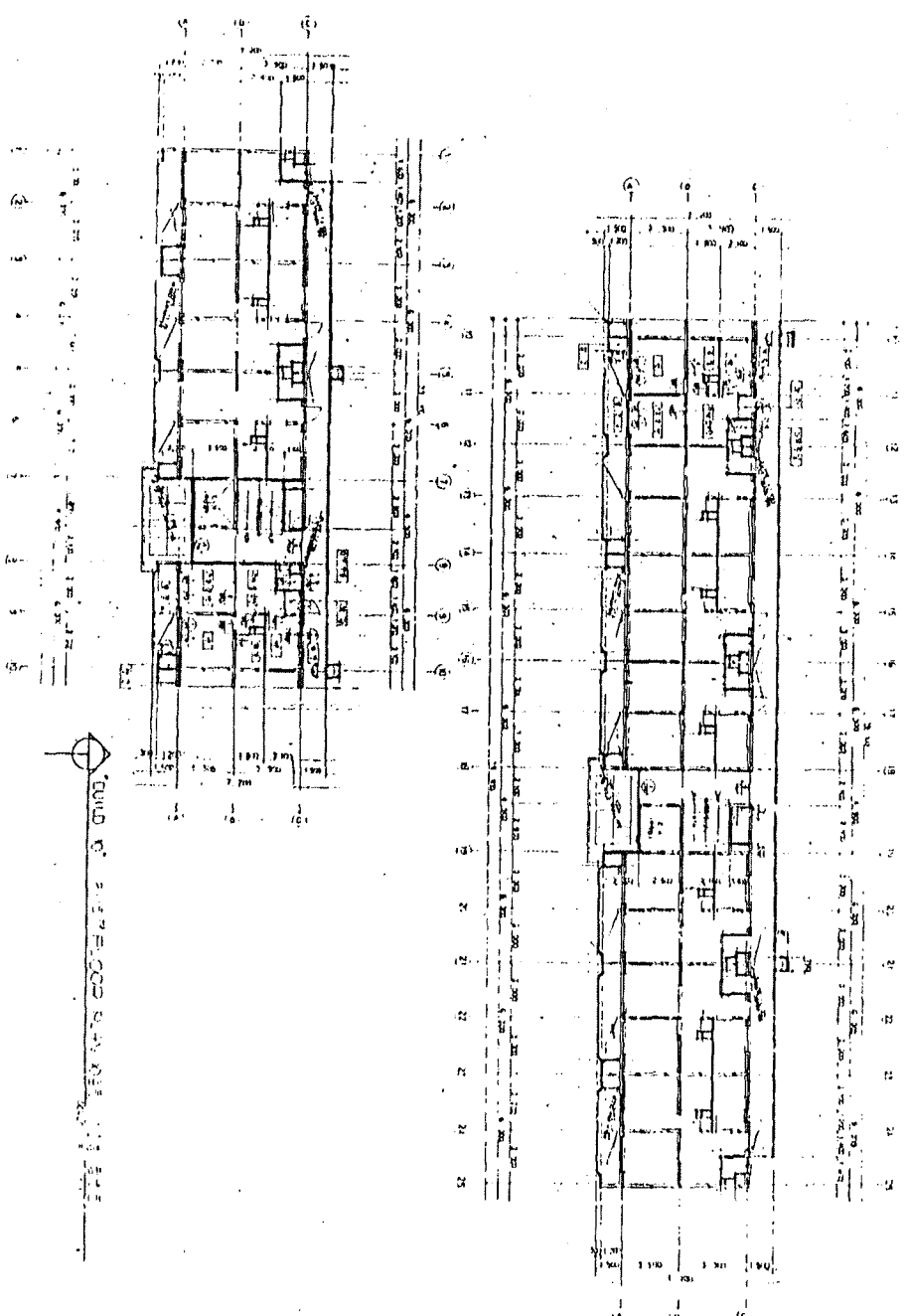
도면의 종류	배치도	축척	1:0	도면 작성자	삼중종합건축사사무소 건축사 이병인 (서명 또는 인)
--------	-----	----	-----	--------	------------------------------



### 건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041420024171	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/165세대
대지위치	부산광역시 사상구 학장동		지번	168-8외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19 (학장동)	



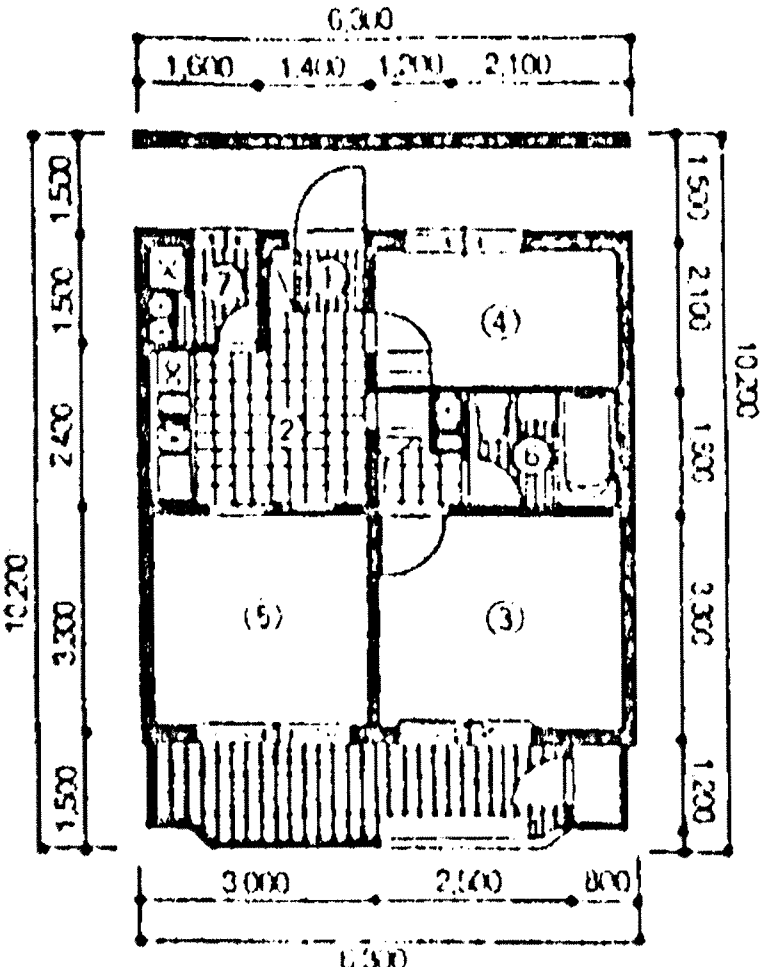
도면의 종류	평면도	축척	1:0	도면 작성자	삼중종합건축사사무소 건축사 이병인 (서명 또는 인)
--------	-----	----	-----	--------	------------------------------



## 건축물현황도

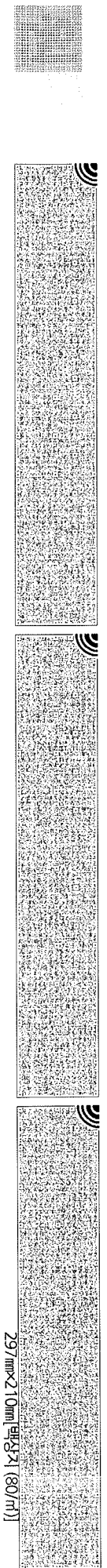
(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041420050003	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호명칭	603호
대지위치	부산광역시 사상구 학장동	지번	168-8 외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학장대로49번길 28-19 (학장동)		
건축물현황도							



도면의 종류	평면도(6층)	축척	1:0
도면 작성자	삼동종합건축사사무소 건축사이 (서명 또는 인)		
도면 작성자	삼동종합건축사사무소 건축사이 (서명 또는 인)		

\* 건축물현황도는 단위세대평면도만 작성하며, 평면도가 여러 장인 경우에는 별도의 경우로 작성할 수 있습니다.



297mm×210mm [벽/양지 (80/㎡)]

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

### 집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

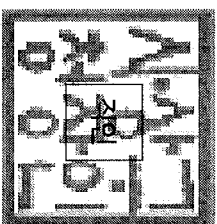
건물ID	2120041420024171	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구함마을아파트 110동	호수/기구수/세대수	0호/07기구/165세대
대지위치	부산광역시 사상구 학장동		지번	168-8 외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19 (학장동)	
※대지면적	46,920.1 m <sup>2</sup>	연면적	11,587.37 m <sup>2</sup>	※지역	※지구	※구역	
건축면적	712.425 m <sup>2</sup>	옹벽을 신장용 연면적	10,576.515 m <sup>2</sup>	주구조	철근콘크리트조	주용도	주용도 (공동주택(아파트))
※건폐율	1.52 %	※용적률	22.54 %	높이	41.3 m	지붕	스라브
※조경면적	m <sup>2</sup>	※공개공지/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> )
주10	지1	철근콘크리트조	공동주택	644.63	주10	4층	철근콘크리트조	공동주택	689.885
주10	1층	철근콘크리트조	공동주택	712.425	주10	5층	철근콘크리트조	공동주택	689.885
주10	2층	철근콘크리트조	공동주택	689.885	주10	6층	철근콘크리트조	공동주택	689.885
주10	3층	철근콘크리트조	공동주택	689.885	주10	7층	철근콘크리트조	공동주택	689.885

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 19일

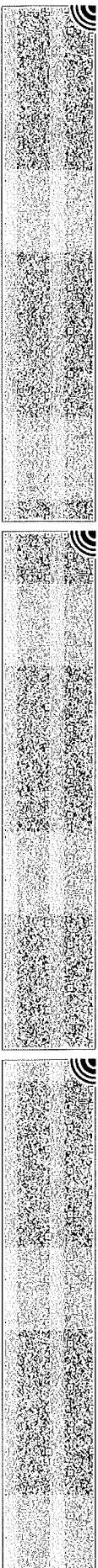
사상구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/㎡]





■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

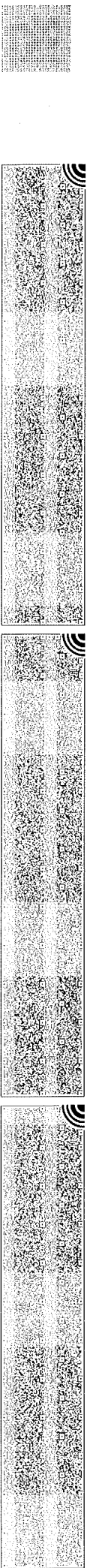
### 집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 1쪽)

건물ID	2120041420024171	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/165세대
대지위치	부산광역시 사상구 학장동		지번	168-8 외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19(학장동)	

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주10	8층	철근콘크리트조	공동주택	689,885	부1	1층	철근콘크리트조/스라브	전기실	4.95
주10	9층	철근콘크리트조	공동주택	689,885	부2	지1	철근콘크리트조/스라브	입주자회의소	75
주10	10층	철근콘크리트조	공동주택	689,885	부3	1층	벽돌외/스라브	노인정	119.5
주10	11층	철근콘크리트조	공동주택	689,885	부3	1층	철근콘크리트조/스라브	관리사무소	75
주10	12층	철근콘크리트조	공동주택	689,885	부3	1층	벽돌외/스라브	공중변소	6.25
주10	13층	철근콘크리트조	공동주택	689,885			- 이하/여백 -		
주10	14층	철근콘크리트조	공동주택	689,885					
주10	15층	철근콘크리트조	공동주택	689,885					
부1	지1	철근콘크리트조/스라브	전기실	225.5					
부1	지1	철근콘크리트조/스라브	펌포실	60.775					
부1	지1	철근콘크리트조/스라브	펌포실	4.95					

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]



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

### 집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041420024171	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/165세대
대지위치	부산광역시 사상구 학장동		지번	168-8 외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학장대로49번길 28-19 (학장동)	

#### 변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.10.4.	건축물대장기초지로 정비에 의거 (층별개요(층번호명:지하층`->`1층`,`지하층`->`기1)표제부(건폐율:9.17`->`1.52,용적률:110.48`->`22.54,용적용 산정용 연면적:0`->`10576.515)) 직권변경 구도교통부 건축정책과-281 (2018.1.11)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재  -이하여백-		

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

### 집합건축물대장(전유부, 갑)

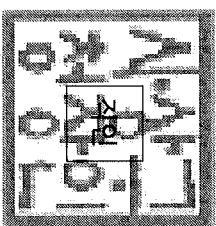
(4쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220041420050003	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호명칭	603호
대지위치	부산광역시 사상구 학장동		지번	168-8 외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19 (학장동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(영칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황		
					주민(별인)등록번호 (변동신증기용등록번호)	치제현			변동일자	변동원인	
부	지1	철근콘크리트/스라브	지하대피소 입주회의소	4.1728			부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19 110동 603호 (학장동, 구학마을 아파트)			2017.5.25.	등기명의인표시변경
부	지1, 1층	철근콘크리트/스라브	전기실, 펌프실	0.2664	801007-1*****		-이하야백-				
공용부분											
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	* 이 건축물대장은 현소유지만 표시한 것입니다.						
주	각층	철근콘크리트	복도, EV, 계단	14.415							
					-이하야백-						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

사상구청장



담당자: 권 화:

발급일자: 2025년 8월 19일

\* 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]



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

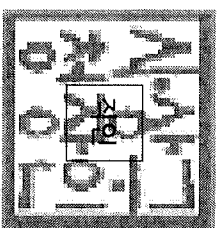
## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(4쪽 중 제2쪽)

건물ID	2220041420050003	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구하마을아파트 110동	호명칭	603호		
대지위치	부산광역시 사상구 학정동			지번	168-8 외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학전대로49번길 28-19 (학정동)		
전유부분				소유자 현황					
구분	층별	*구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자	변동원인
부	1층	철근콘크리트 및 벽돌 조/스리브	관리사무실·노인정·공중변소	0.1809	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				
부	1층	철근콘크리트	경비실	0.0638					
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )					

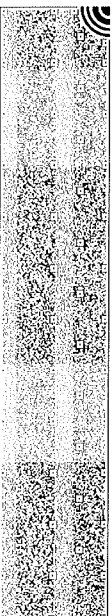
이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

사상구청장

담당자:  
전 화:

발급일자: 2025년 8월 19일

※ 경계벽이 없는 구분경포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]

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

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

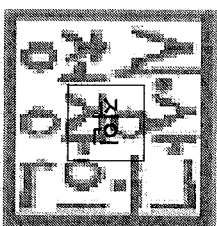
(4쪽 중 제3쪽)

건물ID	2220041420050003	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호명칭	603호
대지위치	부산광역시 사상구 화장동		지번	168-8 외 2필지	도로명주소	부산광역시 사상구 학감대로49번길 28-19 (학장동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주미(별인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동일자	변동원인
주	6층	철근콘크리트	공동주택(아파트)	46.32						
공용부분										
구분	층별	구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

사상구청장

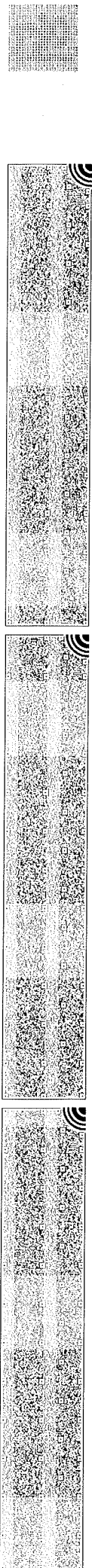


담당자:  
전화:

발급일자: 2025년 8월 19일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조선에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]



건물ID	2220041420050003	고유번호	2653010700-3-01680008	명칭	구학마을아파트 110동	호명칭	603호
대기위치	부산광역시 사상구 화정동			지번	168-8외 2필지	도로명주소 부산광역시 사상구 화정대로49번길 28-19 (학정동)	

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	*구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	기준일	공동주택(아파트) 가격	
					2025.11.	51,800,000	
					2024.11.	56,300,000	
					2023.11.	55,600,000	
					2022.11.	73,400,000	
					2021.11.	54,500,000	
					2020.11.	59,400,000	
					2019.11.	62,000,000	
					2018.11.	68,000,000	
					2017.11.	66,000,000	
					2016.11.	64,000,000	

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

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
1993.1.19. 1993.5.27. 1997.4.17. 2009.12.29.	신규작성(신축) 구분 소유권이전 포시[연경[아파트 명칭]변경[화정도개공[아파트]▶구학마을[아파트] -이하역백-		

그 밖의 기재사항

관련지번:168-14,-19  
-이하역백-

297mm×210mm [백상지 (80g/m<sup>2</sup>)]

