

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영환 소유물건(2025타경101872)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김범석

감정평가서번호: 원상25-09-01-09



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	이억이천칠백만원정 (₩227,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이영환 (2025타경101872)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.22	2025.09.22	2025.09.23

감 정 평 가 내 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	-	227,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩227,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사상구 덕포동 소재 "사상초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "일루스타" 제4층 제401호(전유면적: 52.55㎡)로서 부산지방법원 서부지원의 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 09월 22일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 09월 22일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 09월 22일자이며, 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	부산광역시 사상구 과법동 523-10번지					
건물명 층, 호수	일루스타 제4층 제401호					
기호	층, 호수	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	토지지분 (m²)	전용률
1	제4층 제401호	52.55	17.0878	69.6378	7.4	약 75.5%
용도	공동주택(아파트)	사용승인일자		2019년	05월	15일

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 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	괘법동 525-1*	사상역경보 센트리안 10*동	14/140*	63.5155	11.3993	295,000 (@4,645)	등기사항 전부 증명서	2024.09.21
								2020.06.30

- ▶ 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 서부산권 사상구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	103.2	102.9	102.7	102.5	102.4	102.3	101.9	101.7	101.6	101.4	101.1	100.9
2025년	100.6	100.3	100.0	99.8	99.5	99.0	98.6	98.4	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	98.4 (2025.08)	101.7 (2024.08)	$98.4 / 101.7 = 0.96755$

- ▶ 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 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.98	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등 외부요인 다소 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 건물요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별효용도 등 개별요인 다소 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	-
누 계		-	0.96	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
1	295,000,000 (@4,645,000)	1.00	0.96755	0.96	52.55	226,704,252	227,000,000 (@4,320,000)
					63.5155		

▶ 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 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	괘법동 523-10	일루스타	7/70*	52.55	7.402	공매	240,000 (@4,567)	2024.11.28
								2019.05.15
#2	괘법동 523-10	일루스타	3/30*	52.55	7.4029	경매	221,000 (@4,206)	2024.11.13
								2019.05.15
#3	괘법동 523-10	일루스타	11/110*	62.37	8.79	경매	246,000 (@3,944)	2023.05.24
								2019.05.15

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로변	공동주택 (아파트)	유사물건의 경우 @4,200,000/㎡ ~ @4,500,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

인근지역의 가격수준에 관한의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제4층 제401호	52.55	227,000,000	@4,320,000	-
합 계			₩227,000,000.-	-	-

▶ 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 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(1)	부산광역시 사상구 괘법동 일루스타 [도로명주소] 부산광역시 사상구 낙동대로 1210번길 94	523-10	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층						
							1층	85.31		
							2~10층	각층 196.42		
							11~17층	각층 213		
			지하	191.63						
	동소	523-10	대	(내)						
1				철근콘크리트구조 제4층 제401호	52.55	52.55	227,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 69.6378㎡		
				(1)소유권대지권	351.7x-----	7.4				
					2,496.58					
	합 계						배분내역 토 지 : 90,800,000 건 물 : 136,200,000 ₩227,000,000.-			
			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 사상구 덕포동 소재 "사상초등학교" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 단지내상가, 공동주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 부산지하철 2호선 '덕포역 및 사상역'이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상17층 건내 제4층 제401호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 대리석 붙임 등 마감,
창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 기계식주차설비, 무인현관기, 도시가스에 의한 개별난방 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 평탄하게 조성한 사다리형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 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

본건 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로 구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m, 최고높이 150m)<건축법>, 상대보호 구역(2024-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지	부산광역시 사상구 과법동 일대
-----	------------------



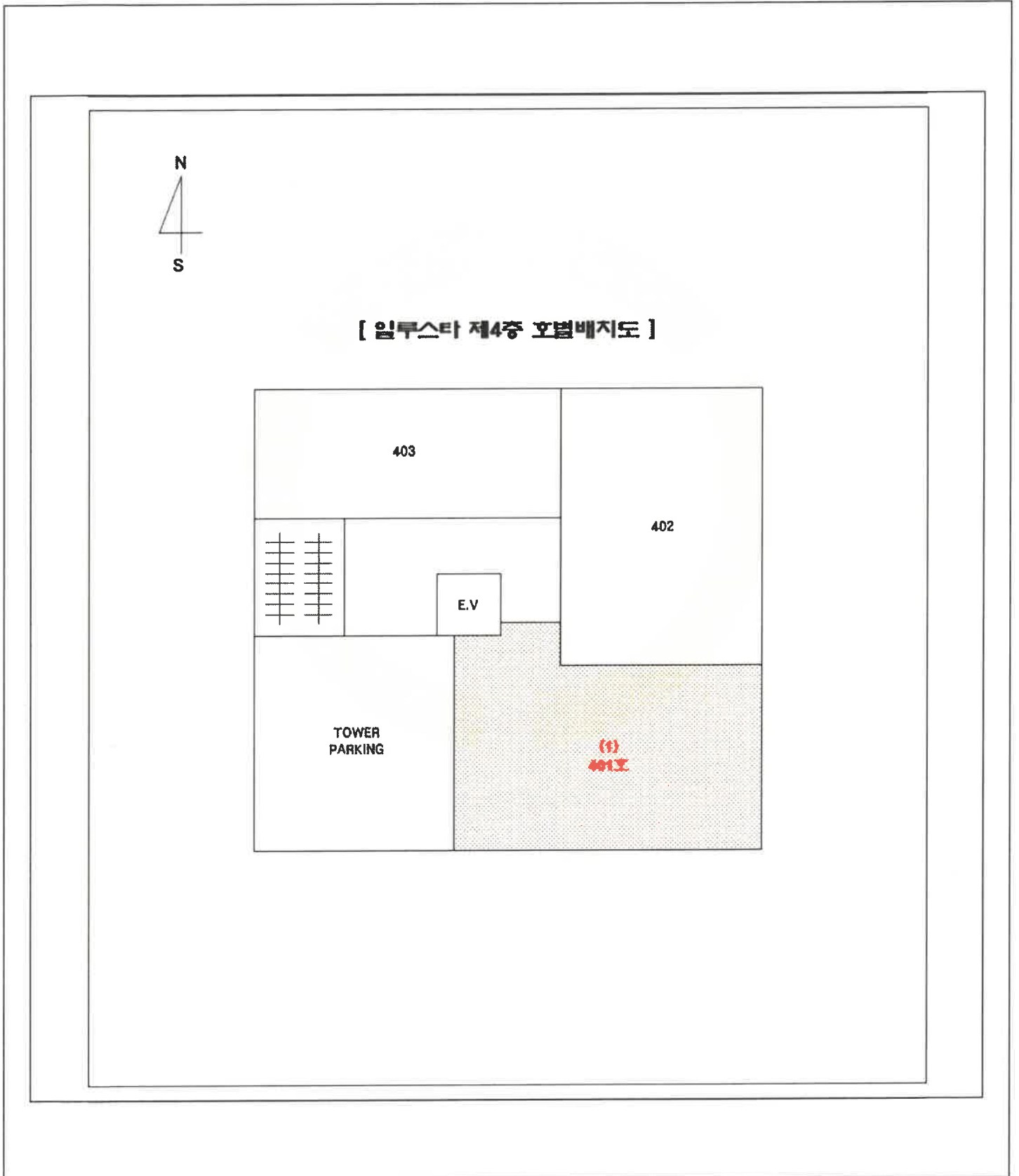
상세위치도



소재지	부산광역시 사상구 과법동 523-10번지 일루스타 제4층 제401호
------------	---------------------------------------



호 별 배 치 도



사 진 용 지



본건 외부전경(남동측 도로에서 촬영)



본건 1층 공동출입문 전경

사 진 용 지



각층 공동엘레베이터 전경



각층 공동비상계단 전경

사 진 용 지



4층 복도전경



본건 출입문 전경

회 보 서

우)47251 부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5 1108호(부전동, 삼정기업빌딩)
E-Mail : yil7112@kapaland.co.kr

TEL. 051-501-7112
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상25-09-01-09

시행일자 : 2025-09-23

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재		
	번호				
처 리 과			공 람		
담 당 자					

- 저희 원상감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.09.17자 귀 제 『2025타경101872』호로 의뢰하신 『이영환 소유물건(2025타경101872)』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 : 원상25-09-01-09

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김법석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.17 자 귀 제 「 2025타경101872 호로
의뢰하신 「 부산광역시 사상구 과법동 523-10 일루스타 4층 401호 」 에
대하여 불임과 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	311,290	
실	여 비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,000
	기타 실비	6,000
비 소 계	231,400	(250,000+177,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒311,290
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	542,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	54,200	
합 계	596,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	596,200	

불 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 1844-2019-001382



[집합건물] 부산광역시 사상구 패법동 523-10 일루스타 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1	2019년5월28일	부산광역시 사상구 패법동 523-10 일루스타 [도로명주소] 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 업무시설(오피스텔) 1층 85.31㎡ 2층 196.42㎡ 3층 196.42㎡ 4층 196.42㎡ 5층 196.42㎡ 6층 196.42㎡ 7층 196.42㎡ 8층 196.42㎡ 9층 196.42㎡ 10층 196.42㎡ 11층 213㎡ 12층 213㎡ 13층 213㎡ 14층 213㎡ 15층 213㎡ 16층 213㎡ 17층 213㎡ 지하 191.63㎡		
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 사상구 패법동 523-10		대	351.7㎡	2019년5월28일 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 184202H000420509N010190181000001312100018219001112

발급확인번호 AAOL-RTGY-3821

발행일 2025/09/18

[집합건물] 부산광역시 사상구 패법동 523-10 일루스타 제4층 제401호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월28일	제4층 제401호	철근콘크리트구조 52.55㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	2496.58분의 52.55	2019년5월21일 대지권 2019년5월28일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년5월28일 제20531호		소유자 주식회사하울건설 180111-1087279 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (패법동)
2	소유권이전	2019년5월28일 제20532호	2019년5월24일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-563호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2020년3월12일 제16251호	2019년12월30일 상호변경	국제자산신탁주식회사의 성명(명칭) 우리자산신탁주식회사
3	소유권이전	2020년7월22일 제39421호	2020년7월22일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사하울건설 180111-1087279 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94(패법동)
	2번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	소유권이전	2020년7월22일 제39422호	2020년6월30일 매매	소유자 이영환 920104-***** 부산광역시 수영구 수영로652번길 58-1,302호(광안동,필하모니) 거래가액 금260,000,000원



[집합건물] 부산광역시 사상구 패법동 523-10 일루스타 제4층 제401호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2022년9월16일 제29495호	2022년9월16일 서울중앙지방법 원의 가압류 결정(2022카단8 18009)	청구금액 금224,018,290 원 (채무자1. 주식회사 하올건설(주채무자) 금224,018,290원 채무자2. 이영환(연대보증인) 금224,018,290원) 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울특별시 중로구 김상옥로 29 (연기동, 서울보증보험) (부산신용지원단)
6	5변가압류등기말소	2023년1월16일 제1375호	2023년1월10일 해제	
7	가압류	2023년2월2일 제3285호	2023년2월2일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단7 2)	청구금액 금1,500,000,000 원 채권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동, 부산은행본점) (정관지점)
8	가압류	2023년3월28일 제10134호	2023년3월28일 창원지방법원 진주지원의 가압류 결정(2023카단1 78)	청구금액 금600,000,000 원 채권자 진주서부농업협동조합 191136-0000516 경상남도 진주시 진주성로 77 (봉곡동)
9	가압류	2023년7월20일 제25990호	2023년7월13일 부산지방법원의 추징보전명령에 기한 검사의 명령(2023초기1 808)	추정보전액 금14,929,900,001원 권리자 국
10	압류	2024년7월11일 제25618호	2024년7월10일 압류(징세과-티 39347)	권리자 국 처분청 수영세무서장
11	압류	2024년12월12일 제44973호	2024년12월12일 압류(세무1과-0 02343)	권리자 사상구(부산광역시) 2125
12	압류	2025년5월13일	2025년5월13일	권리자 동구(부산광역시) 2113



[집합건물] 부산광역시 사상구 패법동 523-10 일루스타 제4층 제401호

순위번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제2286681호	압류(세무2과-4527)	
13	강제경매개시결정	2025년9월15일 제4884500호	2025년9월15일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결 정(2025타경101 872)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2024년7월25일 제27456호	2024년7월23일 부산지방법원 서부지원의 임차권등기명령 (2024카임10040 5)	임차보증금 금190,000,000원 범 위 부동산전부 임대차계약일자 2020년6월13일 주민등록일자 2020년7월22일 점유개시일자 2020년7월22일 확정일자 2020년6월15일 임차권자 최보람 910726-***** 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94, 401호(패법동,일루스타)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년7월25일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 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(<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 184202H000420509N010190181000001312100048219001112

발급확인번호 AAOL-RTGY-3821

발행일 2025/09/18

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 1844-2019-001382

[집합건물] 부산광역시 사상구 पै법동 523-10 일루스타 제4층 제401호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이영환 (소유자)	920104-*****	단독소유	부산광역시 수영구 수영로652번길 58-1,302호(광안동, 필하모니)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	가압류	2023년2월2일 제3285호	청구금액 금1,500,000,000 원 채권자 주식회사부산은행	이영환
8	가압류	2023년3월28일 제10134호	청구금액 금600,000,000 원 채권자 진주서부농업협동조합	이영환
9	가압류	2023년7월20일 제25990호	추정보전액 금14,929,900,001원 권리자 국	이영환
10	압류	2024년7월11일 제25618호	권리자 국	이영환
11	압류	2024년12월12일 제44973호	권리자 사상구(부산광역시)	이영환
12	압류	2025년5월13일 제2286681호	권리자 동구(부산광역시)	이영환
13	강제경매개시결정	2025년9월15일 제4884500호	채권자 주택도시보증공사	이영환

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	임차권설정	2024년7월25일 제27456호	임차보증금 금190,000,000원 임차권자 최보람	이영환

[참고 사항]

- 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.

출력일시 : 2025년 9월 18일 오전 11시21분19초



문서확인번호 : 1758-1620-3740-4579



집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물 ID	2220191420000938	고유번호	2653010400-3-05230010	명칭	일루스타	호명칭	401
대지위치	부산광역시 사상구 래범동		지번	523-10	도로명주소 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (래범동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	이영환			변동원인	변동일자
주	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	52.55		이영환	부산광역시 수영구 수영로652번길 58-1,302호(광안동, 필하모니)	1/1		2020. 7. 22. 소유권이전
		- 이하여백 -				920104-1*****				

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황	
					주소	소유권 지분
주	각층	철근콘크리트구조	계단/복도/경비실	12.6939		
주	각층	철근콘크리트구조	기계/전기/설비실	3.2962		
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	1.0977		
		- 이하여백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일 : 2025년 09월 18일

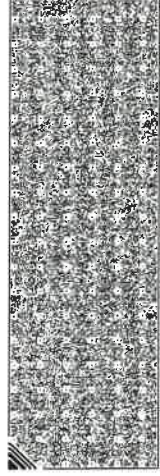
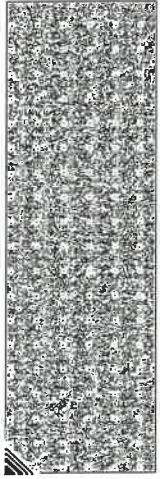
담당자 : 민원여권과

전화 : 051-310-4267

사상구청장

*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 웹 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

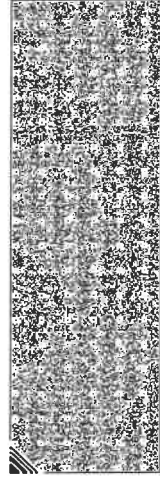
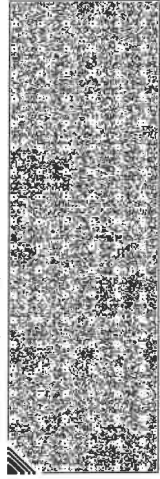
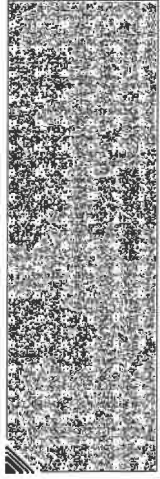
건물 ID	2220191420000938	고유번호	2653010400-3-05230010	명칭	일루스타	호명칭	401
대지위치	부산광역시 사상구 패법동			지번	523-10	도로명주소 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (패법동)	
공 용 부 분							
구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	공동주택 (아파트) 가격
					2025.1.1.	129,000,000	
					2024.1.1.	153,000,000	
					2023.1.1.	153,000,000	
					2022.1.1.	166,000,000	
					2021.1.1.	163,000,000	
					2020.1.1.	147,000,000	
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.							

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.5.15	건축과-19859(2019.05.15.)호 건축 사용승인에 의한 신규 작성(2017-건축과-건축허가-제43호) - 이하여백 -			- 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/㎡)]



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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120191420000078	고유번호	2653010400-3-05230010		명칭	호수/가구수/세대수	입류스타	39호/0가구/9세대
대지위치	부산광역시 사상구 괘법동				도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)		
※대지면적	연면적	351.7 m ²	지번	523-10	※지구	※구역		
건축면적	용적률	273.05 m ²	※지역	일반상업지역 외 1	주용도	총수		
※건폐율	※용적률	77.64 %	높이	53.7 m	지용	부속건축물		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	54.09 m ²	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	동			
					m			

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계/전기실	191.63	주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	1층	철근콘크리트구조	기계실/주차타워	52.15	주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 방풍실, ELEV.	33.16	주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42	주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

사상구청장



담당자:
전화:

발급일: 2025년 9월 18일

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm|백상지 80g/m²



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

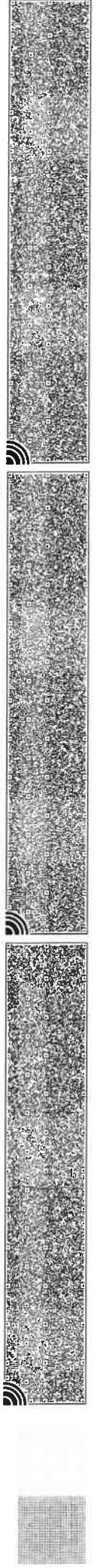
대지위치		부산광역시 사상구 패법동		명칭	호수/가구수/세대수
지번		지번 관련 주소	도로명주소	일루스타 39호/0가구/9세대	
523-10			도로명주소 관련 주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (패법동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	대	
건축주	주식회사하늘건설	180111-1*****						1 대			
설계자	(주)세계건축건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2009	자주식	2 대 24 m ²	대 m ²	대 m ²	대 m ²	※ 하수처리시설 구분 수량 및 총 용량	※ 급수설비(저수조)	허가일	2017.6.8.
공사감리자	(주)세계건축건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2009	기계식	48 대 52.15 m ²	대 m ²	대 m ²	대 m ²	형식	지상	착공일	2017.7.26.
공사시공자 (현장관리인)	김성운	부산광역시-건축공사업-02-1283	전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대 m ²	용량	지하	사용승인일	2019.5.15.

※건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			적용	VI-0.239g	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물 해당유형: 6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 몰래트나 포에 전이되는 건축물	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [] 지내력기초 [✓] 파일기초	구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [✓] 동적해석법	종류
					점검유효기간
					2024.5.15.~2024.5.15.

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.15.	건축과-19859(2019.05.15.)호 사용승인(신축)에 의 한 신규생성(2017-건축과-건축허가-제43호) 국토교통부령 제1235호<2023.8.1> 건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)		에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 -이하여백-
2024.2.2.			지역: 기로구역별 최고높이 제한지역 지구: 비행안전제6구역(전술) -이하여백-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽중 제쪽)

건물ID	2120191420000078	고유번호	2653010400-3-05230010	명칭	호수가구수/세대수
대지위치	부산광역시 사상구 폐범동		지번	523-10	일루스타
				도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (폐범동)

건축물현황				건축물현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42			-이하여백-		
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					

297mm×210mm(백상지[80g/㎡])

