

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 유성종합건설
소유물건(2025타경101936)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 김범석

감정평가서번호: RB250918-05-1501

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

(주)리얼티뱅크감정평가법인 부산울산경남지사 지사장
부산울산경남지사장

 (인)

(서명또는인)

감정평가액	이억이천사백만원정 (₩224,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 유성종합건설 (2025타경101936)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.23	2025.09.23	2025.09.23		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	224,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩224,000,000	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사
	<p>   (인)</p> <p>강동수</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 괴정동 소재 사하초등학교 남동측 인근에 위치하는 유성 '해네스타워 제4층 제402호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매를 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 2025년09월23일자로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 09월 23일에 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 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 이용상황 및 관리상태 등에 대한 재확인이 요망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 대상부동산

소재지		부산광역시 사하구 괴정동 890-4				
건물명		유성해네스타워				
용도		공동주택		사용승인일	2019.04.03.	
기호	구분(층/호)	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	전체면적(m ²)	대지권면적(m ²)	비고
1	4/402	47.3673	17.3878	64.7551	8.9019	-

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)

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	명칭	호수	전유면적 (㎡)	거래금액/평가금액 (원)	거래시점/기준시점
a	괴정동 890-4	유성 해네스타워	12**	41.9919	210,000,000	2024.05.11

[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 사하구 (24.05.11~25.09.23)	거래시점 : 2024.05.11, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.23, 2025년08월 지수를 적용 함 2024.05.11 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 102.5 2025.09.23 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 98.7 시점수정치 : $98.7/102.5=0.96293$
---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

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	0.98	층별에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격산출

구분 (호)	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격(원)
1	210,000,000	1.000	0.96293	0.980	47.3673/ 41.9919	223,539,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 감정평가사례

기호	소재지	명칭	호수	전유면적(m ²)	거래금액/평가금액(원)	기준시점 (평가목적)
a	괴정동 890-4	유성 해네스타워	8**	41.9919	198,000,000	2025.09.12 (경매)

[출처 : 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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(m ²)	평가금액(원)
1	괴정동 890-4	유성 해네스타워	402	47.3673	224,000,000

구분건물감정평가명세표

주식회사 유성종합건설 소유물건(2025타경101936)

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	부산광역시 사하구 괴정동	890-4 유성 해네스 타워	오피스텔, 공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 15층				
	[도로명주소] 부산광역시 사하구 사하로197번길 40							
1	동소	890-4	대		492			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	47.3673	47.3673	224,000,000	비준가격 (공유면적 포함)
				1 소유권 대지권	8.9019	8.9019		
					492			
					토지건물배분 토지 건물	75,000,000 150,000,000		
	합 계						₩224,000,000.-	
			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 사하구 괴정동 소재 사하초등학교 동측 인근에 위치하는 유성해네스 타워 제4층 제402호로서, 부근은 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 1호선 괴정역이 소재하여 대중교통사정 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 건물로서,
 - 외벽: 몰탈위 페인트 등 치장석 붙임,
 - 내벽: 벽지 마감 등,
 - 창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급 배수설비, 화재탐지및 경보설비, 스프링클러설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 공동현관문설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 기계식 주차설비 등이 되어있음

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

평탄화하여 조성된 사다리형의 공동주택 부지임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약 8m 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없음.

위치도



소재지	부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호
-----	---------------------------------------



사 진 용 지



[본건 전경1]



[본건 전경2]



[본건 출입구 전경]



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1849-2019-006428



[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

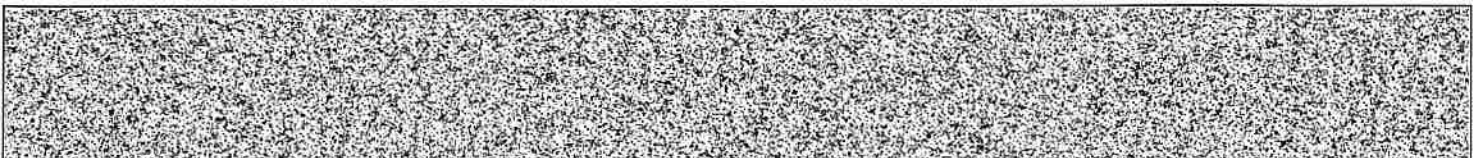
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년4월12일	부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 [도로명주소] 부산광역시 사하구 사하로197번길 40	철근콘크리트구조 슬라브지붕 15층 오피스텔, 공동주택 지1층 285.555㎡ 1층 98.563㎡ 2층 229.8117㎡ 3층 229.8117㎡ 4층 229.8117㎡ 5층 229.8117㎡ 6층 229.8117㎡ 7층 229.8117㎡ 8층 229.8117㎡ 9층 229.8117㎡ 10층 229.8117㎡ 11층 229.8117㎡ 12층 229.8117㎡ 13층 229.8117㎡ 14층 229.8117㎡ 15층 229.8117㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 사하구 괴정동 890-4	대	492㎡	2019년4월12일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년4월12일	제4층 제402호	철근콘크리트구조 47.3673㎡	

[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 18420201009205096010190221000006415400012827001112

발급확인번호 AAOL-XRTP-4288

발행일 2025/09/22

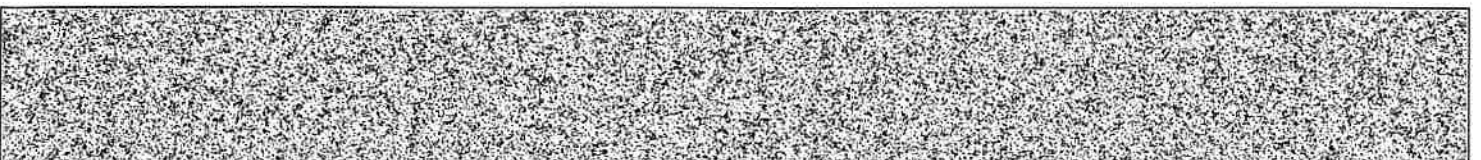
[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	492분의 8.9019	2019년4월3일 대지권 2019년4월12일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년4월12일 제20636호		소유자 주식회사유성종합건설 180111-0059766 부산광역시 부산진구 전포대로 174(전포동)
1-1	금지사항등기	2019년4월29일 제25077호	2019년4월12일 소유권보존	이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음
2	소유권이전	2019년4월12일 제20645호	2019년4월10일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-4227호
3	소유권이전	2019년4월29일 제25075호	2019년4월29일 신탁재산의귀속	소유자 주식회사유성종합건설 180111-0059766 부산광역시 부산진구 전포대로 174(전포동)
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
4	1-1번금지사항등기 말소	2019년7월29일 제42802호	2019년7월29일 해지	
5	강제경매개시결정	2025년9월15일 제4900229호	2025년9월15일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결 정(2025타경101 936)	채권자 김기호 850313-***** 부산 사하구 사하로197번길 40, 804호 (괴정동)



[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년7월29일 제42803호	2019년7월29일 설정계약	채권최고액 금4,942,960,000원 채무자 주식회사유성종합건설 부산광역시 부산진구 전포대로 174(전포동) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동, 부산은행본점) (전포역지점) 공동담보목록 제2019-497호
2	1번근저당권설정등기말소	2019년12월23일 제74425호	2019년12월23일 일부포기	

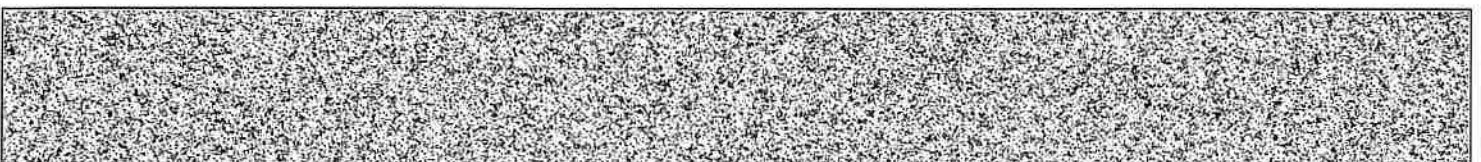
【 공동담보목록 】

목록번호	2019-497				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제2층 제201호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년8월26일 제47539호 일부포기
2	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제3층 제301호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년10월7일 제55086호 일부포기
3	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제401호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년11월1일 제61377호 일부포기
4	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제5층 제501호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로	2019년9월27일 제53542호 일부포기



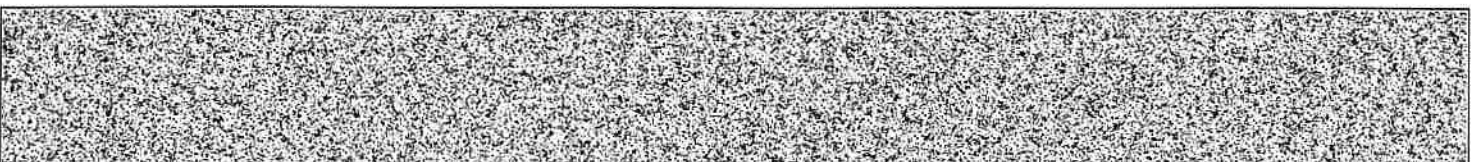
[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
				인하여	
5	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제6층 제601호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년8월26일 제47539호 일부포기
6	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제7층 제701호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년11월1일 제61377호 일부포기
7	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제8층 제801호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년10월22일 제58470호 일부포기
8	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제9층 제901호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년12월13일 제71972호 일부포기
9	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제10층 제1001호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
10	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제11층 제1101호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년3월4일 제14825호 일부포기
11	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제12층 제1201호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
12	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제13층	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호	2020년2월28일 제13562호



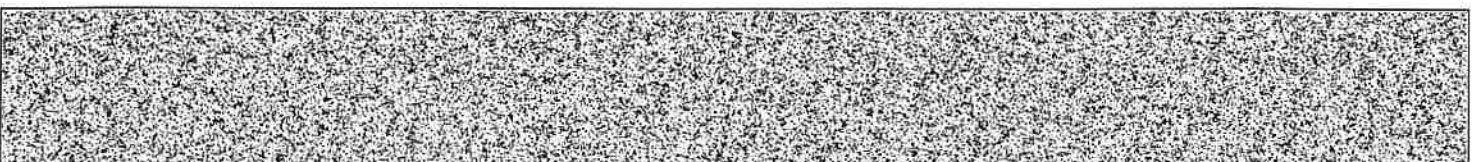
[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	제1301호			설정계약으로 인하여	일부포기
13	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제14층 제1401호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월8일 제22415호 일부포기
14	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제15층 제1501호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
15	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제2층 제202호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년10월17일 제57443호 일부포기
16	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제3층 제302호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년9월17일 제51519호 일부포기
17	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년12월23일 제74425호 일부포기
18	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제5층 제502호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년9월30일 제53788호 일부포기
19	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제6층 제602호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년1월30일 제6614호 일부포기
20	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동	부산지방법원	1	2019년7월29일	2019년10월28일



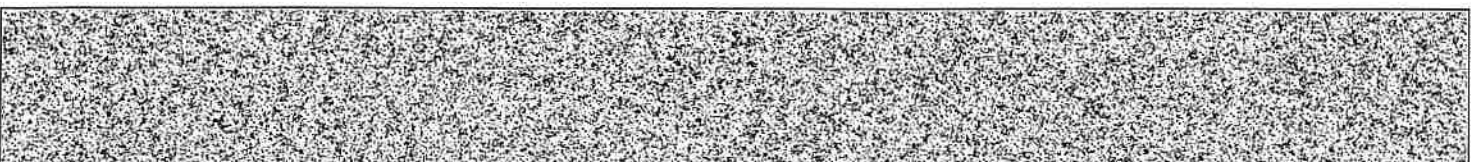
[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	890-4 유성해네스타워 제7층 제702호	서부지원 등기과		제42803호 설정계약으로 인하여	제59691호 일부포기
21	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제8층 제802호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년3월4일 제14825호 일부포기
22	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제9층 제902호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
23	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제11층 제1102호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
24	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제12층 제1202호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
25	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제13층 제1302호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년3월13일 제16770호 일부포기
26	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제14층 제1402호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
27	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제15층 제1502호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월17일 제24022호 일부포기



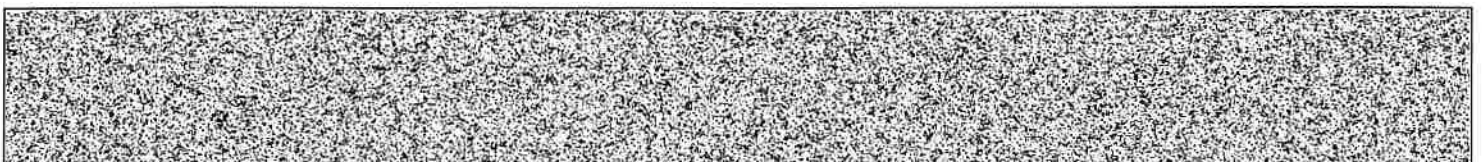
[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
28	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제2층 제203호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년9월17일 제51519호 일부포기
29	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제9층 제903호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년8월26일 제47539호 일부포기
30	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제11층 제1103호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년12월13일 제71972호 일부포기
31	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제12층 제1203호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년9월25일 제52780호 일부포기
32	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제13층 제1303호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년9월25일 제52780호 일부포기
33	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제14층 제1403호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년9월25일 제52780호 일부포기
34	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제2층 제204호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년8월26일 제47539호 일부포기
35	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제3층 제304호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년10월10일 제55593호 일부포기



[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
36	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제5층 제504호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년8월2일 제43800호 일부포기
37	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제6층 제604호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년12월13일 제71972호 일부포기
38	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제7층 제704호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년1월16일 제3812호 일부포기
39	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제8층 제804호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년12월12일 제71510호 일부포기
40	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제9층 제904호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
41	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제10층 제1004호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2019년10월7일 제55086호 일부포기
42	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제11층 제1104호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
43	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제12층 제1204호	부산지방법원 서부지원 등기과	1	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지



[집합건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제4층 제402호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
44	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제13층 제1304호	부산지방법원 서부지원 등기과	±	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
45	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제14층 제1404호	부산지방법원 서부지원 등기과	±	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지
46	[건물] 부산광역시 사하구 괴정동 890-4 유성해네스타워 제15층 제1504호	부산지방법원 서부지원 등기과	±	2019년7월29일 제42803호 설정계약으로 인하여	2020년4월20일 제24498호 해지

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 9월 22일

법원행정처 등기정보중앙관리소

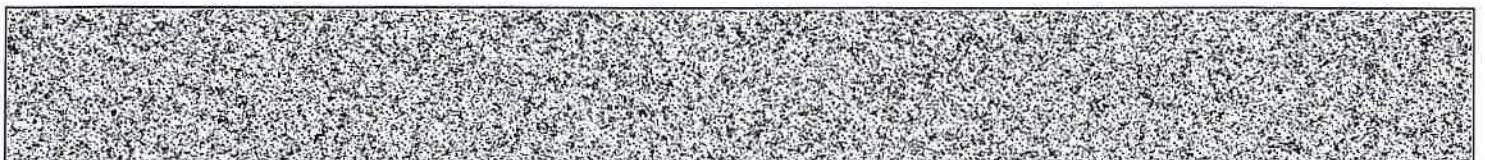
전산운영책임관



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

* 기록사항 없는 감구, 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 18420201009205096010190221000006415400092827001112

발급확인번호 AAOL-XRTP-4288

발행일 2025/09/22



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



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

건물 ID	2220191370001491	고유번호	2638010100-3-08900004	명칭	유성해네스타워	호명칭	402호
대지위치	부산광역시 사하구 괴정동		지번	890-4	도로명주소	부산광역시 사하구 사하로197번길 40 (괴정동)	

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황	
					성명(명칭)	소유권 지분
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	47.3673	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 180111-0*****	부산광역시 부산진구 전포대로 174(전포동) 1/1
공용부분						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -	
주	각층	철근콘크리트구조	계단공유	10.1239		
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	3.8079		
주	각층	철근콘크리트구조	기계실등	2.5505		
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	0.9055		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 09월 18일

담당자 : 민원여권과
전화 : 051-220-4821

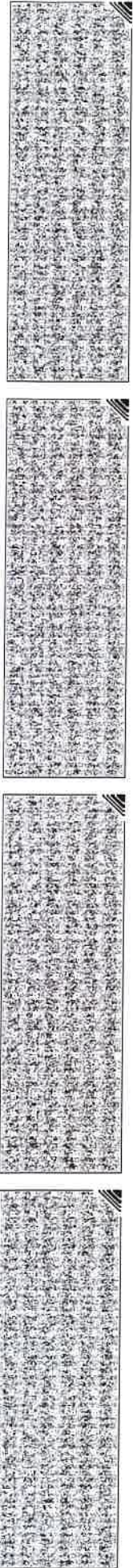
사하구청장



*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 제5호서식)

건물 ID	2220191370001491	고유번호	2638010100-3-08900004	명칭	유성해네스타워	호명칭	402호
대지위치	부산광역시 사하구 괴정동			지번	890-4	도로명주소 부산광역시 사하구 사하로197번길 40 (괴정동)	

구분	종별	※구조	용도	면적(㎡)	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
					기준일	공동주택 (아파트) 가격
					2025.1.1.	124,000,000
					2024.1.1.	135,000,000
					2023.1.1.	138,000,000
					2022.1.1.	146,000,000
					2021.1.1.	145,000,000
					2020.1.1.	150,000,000
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.						

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.4.3	건축과-13877(2019.4.3.)호 건축물 사용승인(신축) 일련 에 따라 작성(2017-신축허가-89) - 이하야백 -			- 이하야백 -

◆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 스캐너를 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





토지 대장

고유번호	2638010100-10890-0004			도면번호	15	발급번호	202526380-00255-5878
토지소재	부산광역시 사하구 괴정동			장번호	1-1	처리시각	18시 06분 53초
지번	890-4	축적	1:1200	비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시		변동 일자		성명 또는 명칭		등록번호
			변동 일자	변동 원인	변동 일자	변동 원인	주 소	등 록 번 호	
(08) 대	*492*	(30) 2014년 12월 01일 890-14번과 합병	2019년 04월 12일	(21) 대지권설정	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일
		--- 이하 여백 ---			1991년 05월 31일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일
					수정	수정	수정	수정	수정
					213	220	222	225	227
등 급 수 정	1989년 01월 01일	1990년 01월 01일	1990년 05월 31일	1991년 01월 01일	1992년 01월 01일	1993년 01월 01일	1994년 01월 01일	1995년 01월 01일	
년 월 일	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	수정	
토 지 등 급	200	209	213	217	220	222	225	227	
(기준수확량등급)									
개별공시지가(원/㎡)	2,660,000	2,940,000	3,250,000	3,590,000	3,387,000	3,399,000	3,483,000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2025년 9월 18일

부산광역시 사하구청



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.

