

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신진용 외 3명
소유물건(2025타경101951)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
이정무

감정평가서번호: JT25-10-01-03

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.

정토감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 주 영

감정평가액	일억이천일백만원정 (₩121,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 이정무	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신진용 외 3명 (2025타경101951)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 10. 15	2025. 10. 15 ~ 2025. 10. 15	2025. 10. 16		
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	-	121,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩121,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 '중현초등학교' 동북측 인근에 위치하는 '도시물 운대아파트' 103동 17층 1712호(전유면적:49.08㎡)로서, 부산지방법원 서부지원의 부동산 임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사완료일인 2025년 10월 15일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 10월 15일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 10월 15일자이며, 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

- 가. 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표 상에 기재하였으니 업무 진행시에 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부 관찰을 통해 동유형 및 유사유형 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 관리상태와 이용상황 등에 대하여 재확인하시기 바랍니다.
- 다. 본건은 4인의 공유 부동산(공동주택)으로서 각 공유 지분자별 공동주택의 위치가 확정 되지 아니하는바, 공동주택 1개호 전체가격을 기준으로 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 근거 법령 및 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

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 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 부동산 개요

소재지	부산광역시 사하구 다대동 1550-6 ‘도시물운대 아파트’ [도로명 주소] 부산광역시 사하구 다대낙조2길 216				
주용도	공동주택 (아파트)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 18층	사용승인일	1996.01.10.

동	층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
103동	17층 1712호	공동주택 (아파트)	49.08	20.2735	69.3535	28.5726

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장등본상 지하주차장, 지하대피시설을 제외한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준-원/㎡)	비고
도시철도1호선 다대포해수욕장역 인근	공동주택 (아파트)	2,000,000 ~ 2,600,000 내외	실거래자료 및 현장조사 등

가격수준에 관한 의견

본건 인근 아파트의 경우 층별 및 호별 효용, 위치(조망) 및 수리여부 등에 따라서 가격차이가 발생함.

2. 인근 거래사례

(단가: 전유면적 기준)

기 호	소재지	건물명 (동)	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 103동	*-***	49.08	28.5726	116,000,000	등기사항 전부증명서	2025.07.21.
						@2,363,480		1996.01.10.
B	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 103동	**-*****	49.08	28.5726	123,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2025.08.22.
						@2,506,110		1996.01.10.
C	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 103동	*-***	49.08	28.5726	99,000,000	등기사항 전부증명서	2025.03.04.
						@2,017,110		1996.01.10.
D	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 103동	**-*****	49.08	28.5726	110,000,000	등기사항 전부증명서	2024.12.03.
						@2,241,230		1996.01.10.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명 (동)	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							사용승인일
1	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 101동	*-***	49.08	(공) 매입매각	107,000,000	2025.04.09.
						@2,180,110	1996.01.10.
2	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 101동	*-***	49.08	취득처분 (매입,매각)	106,000,000	2025.03.20.
						@2,159,740	1996.01.10.
3	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 101동	**-*****	49.08	(공) 매입매각	108,000,000	2024.09.25.
						@2,200,490	1996.01.10.
4	사하구 다대동 1550-6	도시몰운대 아파트 103동	*-***	49.08	시가참고	125,000,000	2022.05.23.
						@2,546,860	1996.01.10.

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

상기 참고자료 중 물적유사성 및 가치형성요인의 비교가 가능한 사례이며 거래 사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례로서, 본건 단지 내 비교적 최근에 거래된 거래사례로서 등기사항전부증명서에 실거래가격이 등재되어 거래가 완료된 거래사례로서 본건과 동일한 103동 내에 소재하여 단지외부요인, 단지내부요인 및 위치별효용 등 호별요인의 가치형성요인에서 비교가능성이 높은 것으로 보이는 **[거래사례 A]**를 비교사례로 선정하였음.

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	사하구 다대동 1550-6	도시물운대 아파트 103동	5/502	49.08	28.5726	116,000,000	등기사항 전부증명서	2025.07.21.
						@2,363,480		1996.01.10.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(1) 아파트 매매가격지수 (부산광역시 서부산권 사하구)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2025년 03월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.5	100.3	100.0	99.8	99.6	<u>99.4</u>	99.1	98.7	<u>98.4</u>	-	-	-
2024년	103.1	102.9	102.7	102.5	102.3	102.2	102.0	101.8	101.6	101.4	101.1	100.8
2023년	108.5	107.3	106.4	105.7	105.2	104.9	104.6	104.3	104.0	103.7	103.5	103.3

(2) 시점수정치

일련 번호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	A	부산광역시 서부산권 사하구 (2025.07.21. ~ 2025.10.15.)	아파트	$\frac{2025년\ 08월}{2025년\ 06월} = \frac{98.4}{99.4} \approx 0.98994$

※ 거래시점: 2025.07.21. 2025년 06월 지수를 적용함.
 기준시점: 2025.10.15. 2025년 09월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 본건 : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세 부 항 목		
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 거래사례A는 동일 건물내에 소재하여 단지 외부요인은 상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건과 거래사례A는 동일 건물내에 소재하여 단지 내부요인은 상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	본건은 거래사례A 대비 향별 효용 및 위치별 효용 등에서 상호 대등하나, 층별 요인에서 우세함.	1.05
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함	1.00
가치형성요인 비교치			1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
A	116,000,000 (@2,363,480)	1.000	0.98994	1.050	49.08	120,574,692	121,000,000
					49.08		@2,465,000

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 수	층,호수	대상면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	103동	17층 1712호	49.08	121,000,000	121,000,000	비준가액
합 계					₩121,000,000.-	

2. 감정평가액 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

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 사하구 다대동 [도로명주소] 부산광역시 사하구 다대낙조2길 216	1550-6 도시 몰운대 아파트 103동	공동주택 (아파트)및 대피소	철근콘크리트조 슬래브지붕 18층				
				1층	811.92			
				2층 ~ 18층	각층 779.12			
				지하	659.20			
			대피시설	부속건물 철근콘크리트조 지하기계실	41.4415			
				철근콘크리트조 지하주차장	240.723			
				노인정 철근콘크리트조 단층	34.421			
				화장실 철근콘크리트조 단층	4.449			
				주민 공동시설 철근콘크리트조 단층	160.977			
				유아 교육시설 철근콘크리트조 단층 탁아소	23.1915			
1.	부산광역시 사하구 다대동	1550	대	제2종일반주거지역	18,186.5	85,188.1		
2.	동소	1550-1	대	제2종일반주거지역	21,322.4			
3.	동소	1550-6	대	제2종일반주거지역	14,785.3			
4.	동소	1551-16	대	제2종일반주거지역	30,893.9			

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)				(내) 철근콘크리트조 17층1712호	49.08	49.08	121,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적포함 : 69.3535㎡)
				1.2.3.4. 소유권	285,726	28.5726		
				85,188.1×----				
				1.2.3.4. 대지권	851,881,000			
	합 계						₩121,000,000.-	
			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 다대동 소재 '중현초등학교' 동북측 인근에 위치하는 '도시물운대아파트' 103동 17층 1712호로서, 주위는 아파트단지, 단지내상가, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성된 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 도시철도1호선 '다대포해수욕장역'이 소재하는 등 제반 대중교통시설은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 18층 건물(사용승인일: 1996.01.10.) 내 103동 17층 1712호(전유면적: 49.08㎡)로서,
· 외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감,
· 창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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

남동하향 완경사 지대 내 지반조성한 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 20미터 내외, 동측 및 북측으로 노폭 약 12미터 내외 폭의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2019-12-18)(제2종일반주거지역), 제1종지구단위계획구역(공동주택), 도로(접합), 종로1류(폭 20~25m)(접합), 종로3류(폭 12~15m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

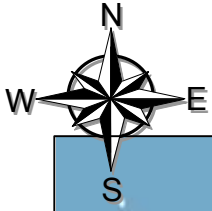
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

광역 위치도



소재지 지번

부산광역시 사하구 다대동 일대



각종 사례
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 매매사례

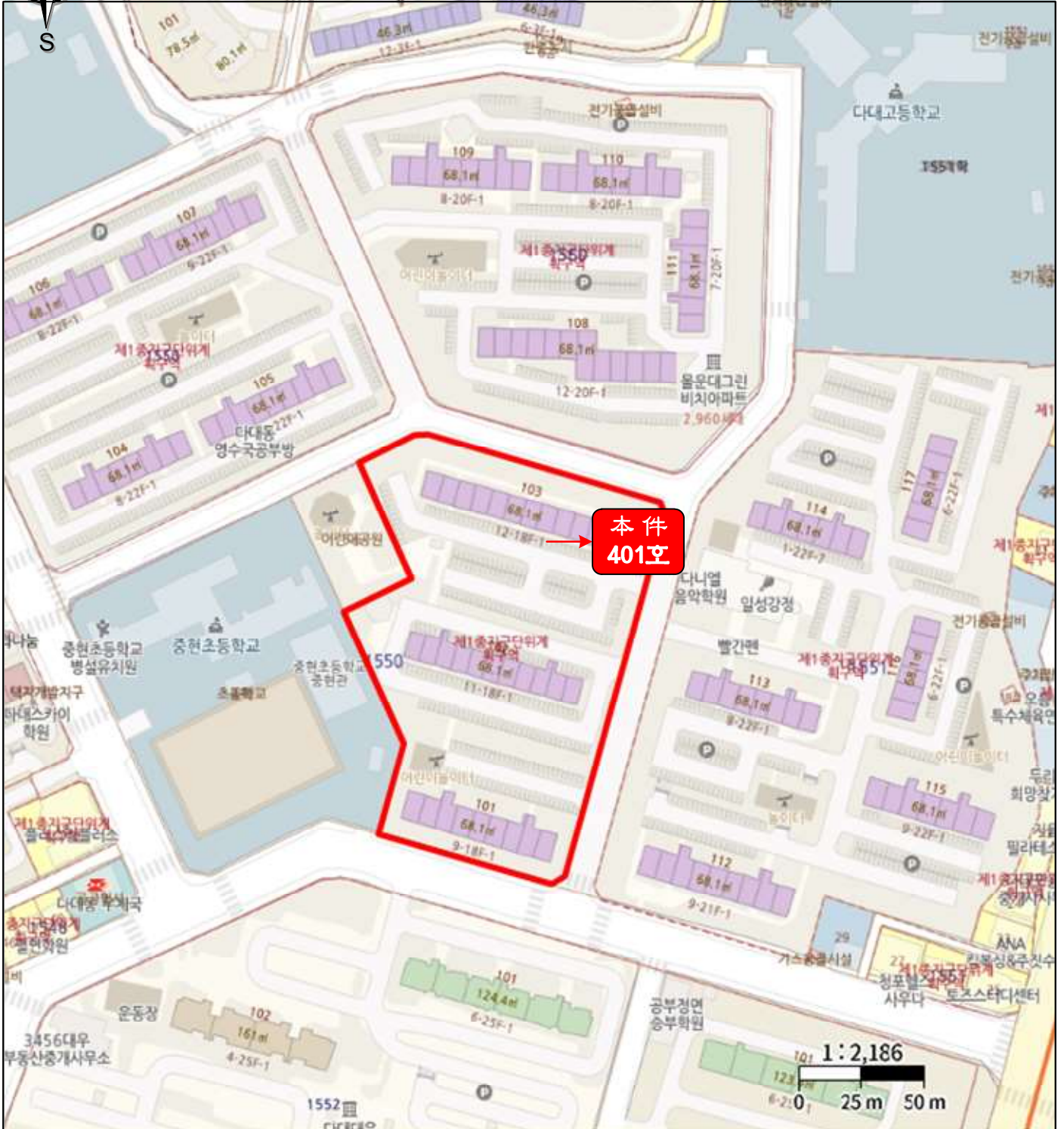
■ 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 사하구 다대동 1550-6
'도시몰운대아파트' 제103동 제17층 제1712호



각종사례
표시도

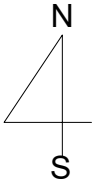
■ 본 건

■ 공시지가

■ 매매사례

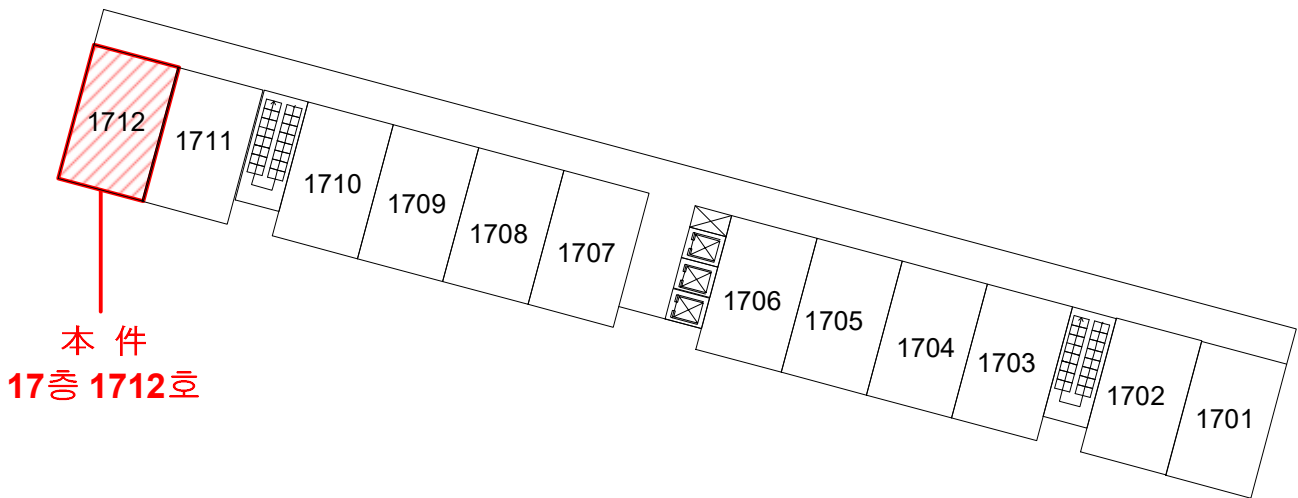
■ 평가사례

호별 배치도



S = None-Scale

다대동 1550-6 '도시몰운대아파트' 제103동 제17층 호별배치도

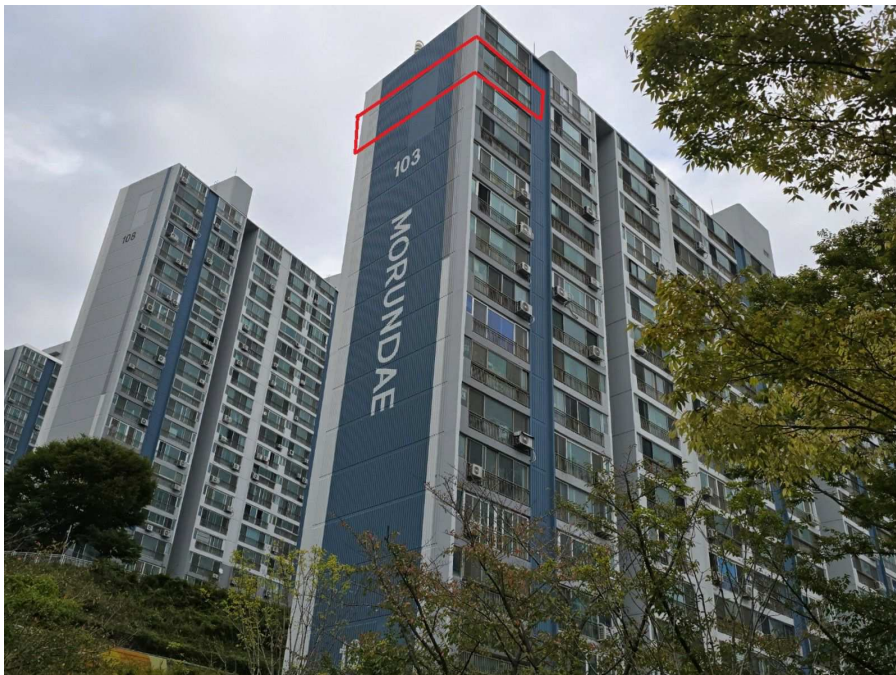


사 진 용 지



※ A1로 작성한 콘텐츠

본건 전경 및 103동 전체 전경



본건 전경

사 진 용 지



103동 17층 1712호 출입 및 복도전경



103동 1층 공동출입전경



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

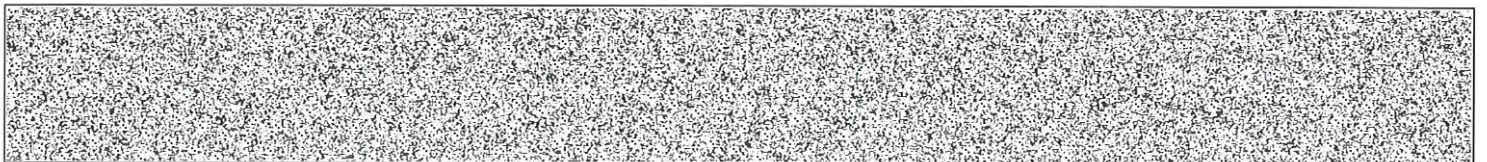
고유번호 1811-1996-165969



[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1080-5 서해재송아파트 제2층 제103-103호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)					
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항	
1 (건 3)	1998년5월14일	부산광역시 해운대구 재송동 1080-5 서해재송아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 판매시설(시장)및 공동주택 1층 3930㎡ 2층 1664.38㎡ 3층 1590.78㎡ 4층 1590.78㎡ 5층 1590.78㎡ 6층 399.04㎡ 지층 3163.80㎡	도면편철장 제13책제420장 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 23일 전산이기	
2		부산광역시 해운대구 재송동 1080-5 서해재송아파트 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 재송1로60번길 16	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 판매시설(시장)및 공동주택 1층 3930㎡ 2층 1664.38㎡ 3층 1590.78㎡ 4층 1590.78㎡ 5층 1590.78㎡ 6층 399.04㎡ 지층 3163.80㎡	도로명주소 2012년1월11일 등기	
(대지권의 목적인 토지의 표시)					
표시번호	소 재 지 번		지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 해운대구 재송동 1080-5		대	6612.7㎡	2008년2월25일

[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 181202FOR0119510E010961150000965980900016901001112

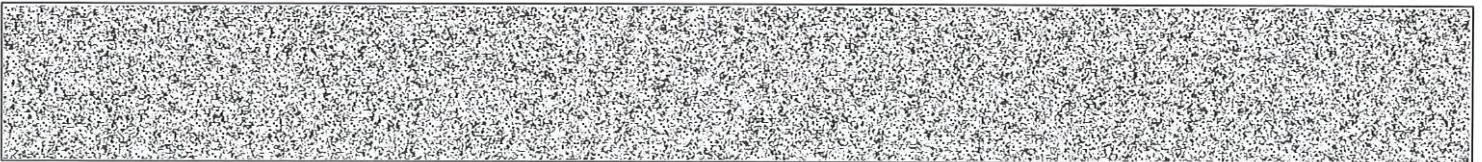
발급확인번호 AAON-FBNH-9690

발행일 2025/10/15

[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1080-5 서해재송아파트 제2층 제103-103호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1992년5월20일	제2층 제103-103호	철근콘크리트조 99.74㎡	도면편철장 제3책제595장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 19일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	공유자전원의지분전 부이전	1992년6월19일 제2567호	1991년10월2일 매매	소유자 조홍석 390809-***** 부산 금정구 서동 150-8
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 19일 전산이기
2	소유권이전	2002년10월9일 제93131호	2002년9월20일 매매	소유자 박명옥 560627-***** 부산 해운대구 재송동 1080-5 서해재송아파트 103-103
3	가처분	2022년9월19일 제58780호	2022년9월19일 부산가정법원의 가처분결정(202 2즈단10277)	피보전권리 사실혼관계 부당파기로 인한 손해배상청구권 채권자 정현만 461220-***** 부산 해운대구 해운대로153번길 14, 202호(재송동) 금지사항 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 기타일체의 처분행위 금지
4	소유권일부이전	2025년5월20일 제2450085호	2023년11월25일 재산분할	공유자 지분 100분의 49 정현만 461220-***** 부산광역시 해운대구 해운대로153번길 14, 202호(재송동)
5	3번가처분등기말소			가처분의 목적달성으로 인하여 2025년5월20일 등기
6	임의경매개시결정	2025년10월13일	2025년10월13일	채권자 정현만 461220-*****



[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1080-5 서해재송아파트 제2층 제103-103호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제5321218호	공유물분할을위한경매개시결정 (2025타경5901)	부산 해운대구 해운대로153번길 14, 202호 (재송동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 10월 15일

법원행정처 등기정보중앙관리소

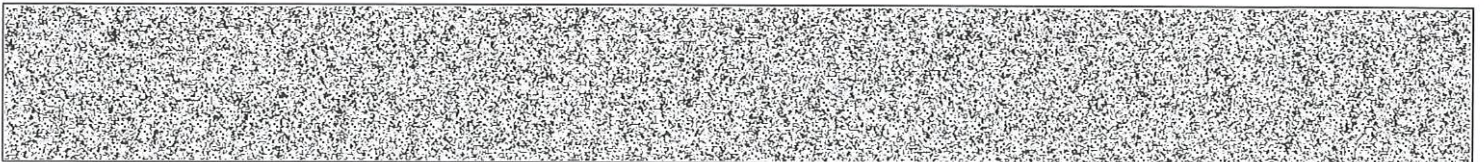
전산운영책임관



* 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 181202FOR0110510E010961150000065980900036901001112

발급확인번호 AAON-FBNH-9690

발행일 2025/10/15



집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120041360016089	고유번호	2635010400-3-10800005	명칭	서해세송아파트 103동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/16세대
대지위치	부산광역시 해운대구 재송동		지번	1080-9	도로명주소	부산광역시 해운대구 재송1로60번길 16 (재송동)	
※ 대지면적	0㎡	연면적	13,924.16㎡	※ 지역	※ 지구	※ 구역	
건축면적	3,930㎡	용적률 산정용 연면적	10,760.36㎡	주구조	철근콘크리트조		
※ 건물용	0%	※ 용적률	0%	높이	지붕		
※ 조정면적	㎡	※ 공개 공지/공간 면적	㎡	※ 건축선 후퇴면적	※ 건축선 후퇴거리		

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)
주3	지1	철근콘크리트조	근린생활시설(판매시설)	3,163.8	주3	6층	철근콘크리트조	공동주택	399.04
주3	1층	철근콘크리트조	근린생활시설(판매시설)	3,930			- 이하여백		
주3	2층	철근콘크리트조	공동주택	1,658.98					
주3	3층	철근콘크리트조	공동주택	1,590.78					
주3	4층	철근콘크리트조	공동주택	1,590.78					
주3	5층	철근콘크리트조	공동주택	1,590.78					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 10월 15일

해운대구청장

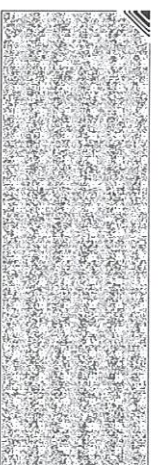
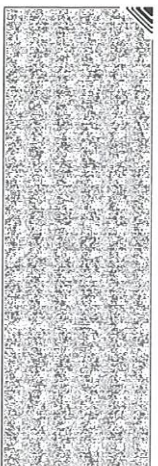
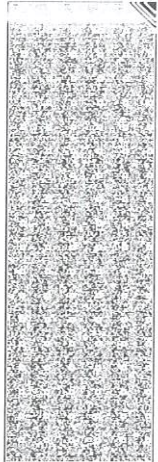


담당자: 민원여권과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆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)

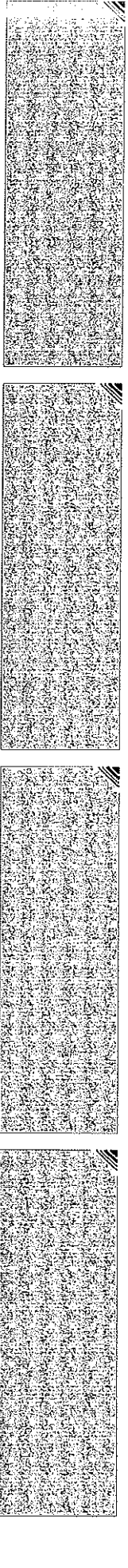
대지위치	부산광역시 해운대구 재송동	영칭	서해제송아파트 103동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/16세대
지번	지번 관련 주소 1080-5	도로명주소	부산광역시 해운대구 재송1로60번길 16 (재송동)	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장						승강기	인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용		
건축주	주식회사재송시장 김중철		대	대	대	대	대	대	허기일 1981.4.22.	
설계자			대	대	대	대	대	대	직공일	
공사감리자			대	대	대	대	대	대	작성일	
공사시공자 (현장관리인)			대	대	대	대	대	대	사용승인일 1982.9.21.	

※건축물 인종 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인종명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	관리계획 수립 여부
			특수구조 건축물	비적용	
			기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초	지하수위 미해당	
				G.L	
				구조설계해석법: [] 동적해석법	
				종류	점검유효기간
				점기점검	2023.4.24.~2026.4.14.

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	표할번호: 16225-33 ~ 16225-48	
1992.4.30	중축 92.4.13	2016.8.24	정기점검(점검기간 : 2016.07.19 까지, 보고일 : 2016.07.18)	2018.10.10	정기점검(점검기간 : 2018.07.19 까지, 보고일 : 2018.07.25)	- 이하여백 -	
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적: '0' -> '3930', 용적을 신정용 연면적: '0' -> '10760.36')) 직권변경						
2014.7.9	정기점검(점검기간 : 2014.07.19 까지, 보고일 : 2014.07.09)						

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ※ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서취위 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도
 취위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



집합건축물대장 (표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물관리장의 기재 및 관리 등에관한규칙(별지 제4호의2서시) <개정 2023. 8. 1.>

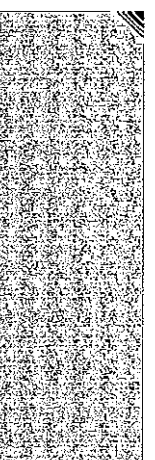
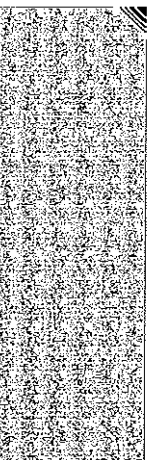
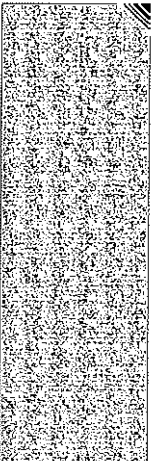
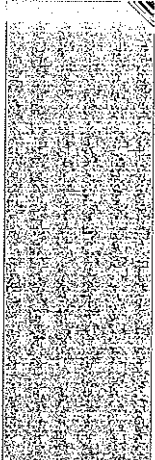
건물ID	2120041360016089	고유번호	2635010400-3-10800005	명칭	서해제송아파트 103동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/16세대
대지위치	부산광역시 해운대구 재송동	지번	1080-5	도로명주소	부산광역시 해운대구 재송1로60번길 16 (재송동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020. 5. 20	정기점검(점검기간 : 2020. 07. 19 까지, 보고일 : 2020. 05. 08)		
2024. 2. 2	국토교통부령 제1235호<2023. 8. 1.> 건축물대장의 기재 및관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024. 2. 2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		
2024. 2. 6	정기점검(점검기간 : 2023. 04. 24 까지, 보고일 : 2023. 04. 24) - 이하여백 -		

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆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.





집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2220041360038758	고유번호	2635010400-3-10800005	명칭	서해제송아파트 103동	호명칭	103호
대지 위치	부산광역시 해운대구 재송동		지번	1080-5	도로명주소	부산광역시 해운대구 재송1로60번길 16 (재송동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	소유자 현황	
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	정현만			부동산광역시 해운대구 해운대로153번길 14, 202호(재송동)	변동일자
주	2층	철근콘크리트	공동주택	99.74	461220-1*****	정현만	부산광역시 해운대구 해운대로153번길 14, 202호(재송동)	49/100	2025. 5. 20.	소유권이전
공 용 부 분										
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -					
부		철근콘크리트	관리실, 변소	1.565						
주	2층	철근콘크리트	계단	8.93						
					- 이하여백 -					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 10월 15일

담당자 : 민원여권과
전화 :

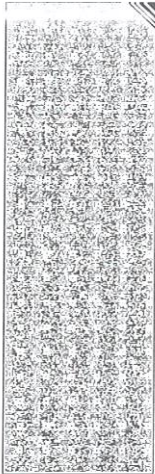
해운대구청장



※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90v.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/㎡)]



정부24 gov.kr

