회 보 서

우)44904 울산광역시 울주군 상북면 남천로 247 경동청구타운 제상가동 1동호 2층
TEL. 052-264-1288
FAX.

문서번호 : 신일 2024-132

시행일자 : 2024-12-22

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 신일감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.20자 귀 제 『2024타경10183』 호로 의뢰하신 『남기선 소유물건(2024타경10183)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

발송 No. 2024.12.22 신일감정평가사사무소

신일감정평가사사무소

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 남기선 소유물건(2024타경10183)

의 뢰 인: 울산지방법원 사법보좌관 문상준

감정평가서번호: 신일 2024-132

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.

신일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
임 재 철 林在哲 (인)

감정평가액	일억육천만원정(₩160,000,000.-)			
의 뢰 인	울산지방법원 사법보좌관 문상준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	울산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	남기선 (2024타경10183)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.22	2024.12.20 ~ 2024.12.22	2024.12.22

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 하	- 여	160,000,000 백
	합 계					₩160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 명동 소재 "명동공원" 동측 인근에 위치한 청운프라자 제4층 제403호의 경매(2024타경 10183) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

1) 구분건물

(출처: 귀 제시목록, 집합건축물대장 등)

소재지 (도로명주소)		경상남도 양산시 명동 1077-2 (경상남도 양산시 신명동7길 15)			
건물명, 층, 호수		청운프라자 제4층 제403호			
구 조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용 승인일자	2018.10.12	층수 지하1층/지상8층
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도
일련번호	층/호수				
1	4/403	58.5998	37.3259	32.0133	아파트

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2024년 12월 22일**을 기준하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 20일 ~ 2024년 12월 22일에 실지조사를 하여 대상물건 및 가격자료 등을 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 "시장가치 외의 가치"를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙이므로 대상부동산을 거래사례비교법을 적용하여 일괄로 감정평가하였습니다.

3) 적용한 평가방법 및 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법(비교방식)에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 따라 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. 라고 규정하고 있습니다.

대상물건의 경우, 원가방식의 적용은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적 산정이 곤란하여 적용하기에 부적합하고, 또한 수익방식의 적용은 임대수익의 파악이 쉽지 않고, 수익 또한 일정하지 않아 이의 적용은 곤란한 경우로서, 다른 방식에 의한 감정평가방법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

미상입니다.

2) 기타

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 구분건물로서 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 기재 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등 이유로 그 내부 확인이 곤란하여 동유형의 물건, 인근 유사물건, 관련 공부(건축물 현황도 등) 및 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 기준으로 평가하였으니, 향후 업무 진행시 내부구조, 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

- 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 현장조사 등에 의하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였습니다.

2. 비교사례 선정

1) 거래사례 [경상남도 양산시(이하 동일)]

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

구분	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점 / (사용승인일)
①	명동 1079-3 명동삼한사랑채 아파트 제105동	6/6○○	59.988	3,083,950	185,000,000	2024.10.22. (2015.10.28.)
②	명동 1077-2 청운프라자	6/6○○	58.5998	2,013,658	118,000,000	2024.06.01. (2018.10.12.)
③	명동 1079-3 명동삼한사랑채 아파트 제106동	4/4○○	59.988	3,083,950	185,000,000	2024.05.18. (2015.10.28.)
④	명동 1077-1 명동2차화성파크드림 제203동	9/9○○	59.246	2,886,270	171,000,000	2024.04.26. (2013.08.19.)
⑤	명동 1077-1 명동2차화성파크드림 제202동	7/7○○	59.6236	2,817,676	168,000,000	2024.04.09. (2013.08.19.)
⑥	명동 1077-2 청운프라자	6/6○○	60.6857	3,790,019	230,000,000	2019.02.27. (2018.10.12.)

2) 비교사례 선정

상기 거래사례 중 가장 최근의 거래사례로서, 본건 인근지역에 소재하며 전유면적의 크기, 신축년도, 유사 층 등 비교가능성이 높다고 판단되는 "거래사례 ① " 을 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

상기 거래사례 ①은 거래시점, 전유면적, 해당 층 등을 고려할 때 일반적인 가격수준범위 내에 속하는 것으로서, 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

4. 시점수정

1) 개요

시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "해당 지역의 아파트 매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 산정

사례구분	시점수정치	비 고
①	0.99450	아파트 지역 : 경상남도 양산시(24.10.22 ~ 24.12.22) 거래시점 : 2024.10.22, 2024년09월 지수를 적용함. 기준시점 : 2024.12.22, 2024년11월 지수를 적용함. 2024.10.22 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 90.9 2024.12.22 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 90.4 시점수정치 : 90.4/90.9 ≒ 0.99450

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인 비교내용 (본건 1 / 거래사례 ①)

구분 / 본건 일련번호		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
1	4층/403호	0.97	0.92	1.00	1.00	0.892
비교내용						
단지 외부요인	본건은 거래사례 ① 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세합니다.					
단지 내부요인	본건은 거래사례 ① 대비 시공업체의 브랜드 등에서 열세합니다.					
호별요인	본건은 거래사례 ① 대비 호별요인은 대체로 유사합니다.					
기타요인	본건은 거래사례 ① 대비 기타요인은 대체로 유사합니다.					

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

본건		사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)
일련번호	층/호수					
1	4/403	3,083,950	1.000	0.99450	0.892	2,735,754

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 구분건물	2,700,000원/㎡ 내외	전유면적 기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사물건의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으며, 건물의 층, 전용면적의 크기 등에 따라 가격격차가 있습니다.		

2. 인근 감정평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
가	명동 1077-2 청운프라자	4/4○○	58.5998	2,730,385	160,000,000	2024.12.12	공매
나	명동 1077-2 청운프라자	6/6○○	60.6857	3,279,191	199,000,000	2023.06.01	법원경매
다	명동 1077-2 청운프라자	6/6○○	58.5998	3,310,592	194,000,000	2022.03.10	법원경매
라	명동 1077-2 청운프라자	5/5○○	58.5998	3,310,592	194,000,000	2022.03.10	법원경매

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 경매통계분석

[자료출처: 부동산태인]

구분	용도	경상남도 양산시			명동		
		낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰 건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	80.20	78.68	139	82.11	82.53	6
6개월 평균	아파트	80.47	79.22	80	81.43	81.85	5

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

상기 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액은 인근 유사 부동산의 시세수준, 감정평가 전례 등에 의해 그 합리성이 인정되는 바, 이에 감정평가 목적 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건 부동산의 평가금액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

본건		전유면적(㎡)	전유면적 기준 산정 단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원) 결정
일련번호	층/호수				
1	4/403	58.5998	2,735,754	160,314,637	160,000,000
합 계					160,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상남도 양산시 명동 [도로명주소] 경상남도 양산시 신명동7길 15	1077-2 위 지상 청운 프라자	공동주택및 제1종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
				지1층	852.88			
				1층	683.78			
				2층	677.04			
				3층 ~ 7층	각층 221.45			
				8층	212.06			
1.	경상남도 양산시 명동	1077-2	대	제2종일반주거지역	1,275.7			
				(내)				
1	동소	1077-2 위 지상 청운 프라자		철근콘크리트조 제4층 제403호	58.5998	58.5998	160,000,000	비준가액 (공용면적 : 37.3259 ㎡ 포함)
					32.0133			
				1. 소유권대지권	----------	32.0133		
					1,275.7			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	48,000,000	
						건 물 :	112,000,000	
	합 계						₩160,000,000.-	
			이	하	여	백		

신일감정평가사사무소
SHINIL APPRAISAL CO.

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 경상남도 양산시 명동 소재 "명동공원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 빌라, 소공원 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 있어 교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상8층 건물의 제4층 제403호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일 붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

전기, 위생, 급·배수, 도시가스, 난방, 소화전, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 공동주택(아파트) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

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 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로 및 본건 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 보행자도로에 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 입니다.

(9) 공부와의 차이

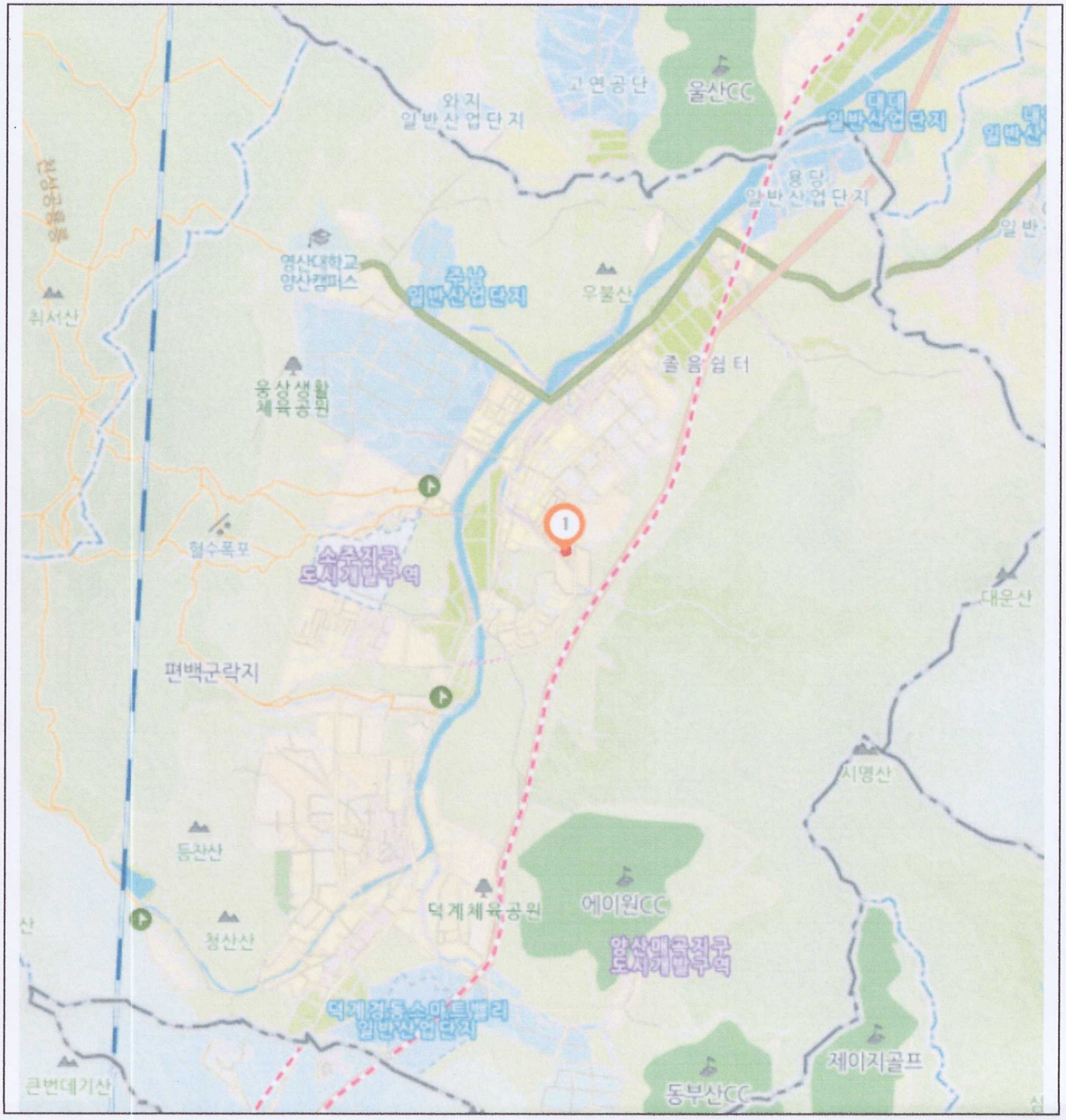
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 4층 403호



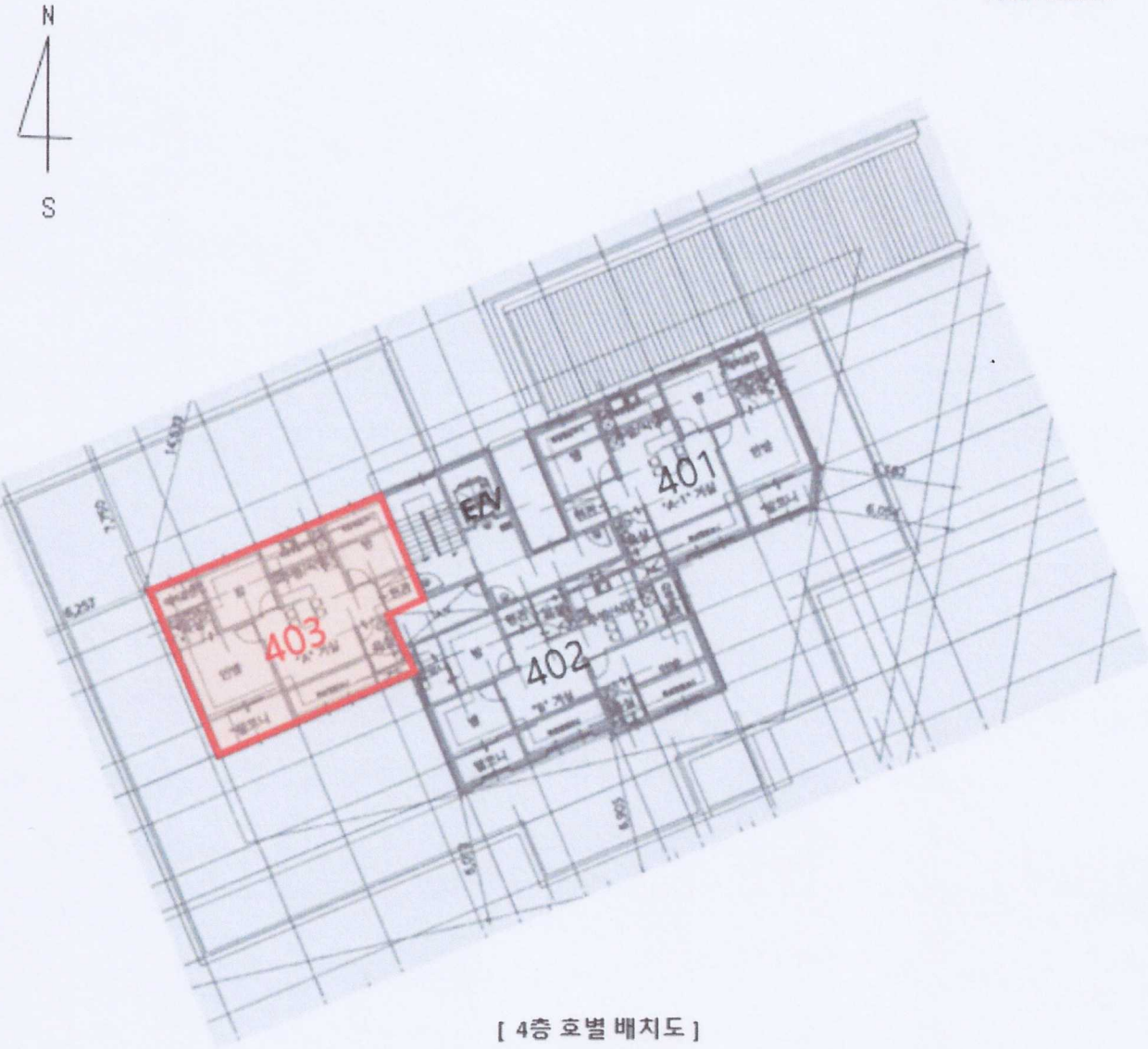
위 치 도

소 재 지	경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 4층 403호

건 물 개 황 도

기호 1 (구분건물) : 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호

Non Scale



[4층 호별 배치도]

사 진 용 지

본건 소재 청운프라자 전경 (동측에서 촬영)

주위환경 (남동측에서 촬영)

사 진 용 지

본건 주 출입구 (1층 소재)

본건 403호 현관문

수수료 청구서

(전화: 052-264-1288, FAX:)

문서번호 : 신일 2024-132

수 신 : 울산지방법원 사법보좌관 문상준 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.20 자 귀 제『 2024타경10183 』 호로 의뢰하신『 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 4층 403호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		290,000	
실비	여비	112,800	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	기본수수료 ≒290,000
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	4,000	
	소계	128,800	
특별용역비		-	
공급가액		418,000	1,000원 미만 절사
부가세		41,800	
합계		459,800	
기납부 착수금		-	
정산청구액		459,800	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 539 - 910433 - 72907
신일감정평가사사무소 임재철

신일감정평가사사무소

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 2341-2018-008986

[집합건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년12월3일	경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 [도로명주소] 경상남도 양산시 신명동7길 15	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 공동주택 및 제1종근린생활시설 지1층 852.88㎡ 1층 683.78㎡ 2층 677.04㎡ 3층 221.45㎡ 4층 221.45㎡ 5층 221.45㎡ 6층 221.45㎡ 7층 221.45㎡ 8층 212.06㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 양산시 명동 1077-2	대	1275.7㎡	2018년12월3일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2018년12월3일	제4층 제403호	철근콘크리트조 58.5998㎡	

[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 23420223401204121010180201001O089743ND018628471112 발급확인번호 AANP-YHZY-9860 발행일 2024/12/20

[집합건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1275.7분의 32.0133	2018년10월12일 대지권 2018년12월3일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2018년12월3일 제58540호		소유자 주식회사한도 234111-0101124 경상남도 양산시 신명동로 31, 2층 (명동)
2	소유권이전	2019년3월19일 제12309호	2019년1월15일 매매	소유자 남기선 561017-******* 경상남도 양산시 신명동7길 15, 403호 (명동) 거래가액 금230,000,000원
3	압류	2020년11월25일 제67142호	2020년11월25일 압류(체납징세과-티36069)	권리자 국 처분청 양산세무서장
4	압류	2022년8월24일 제35338호	2022년8월24일 압류(자격징수부-908662)	권리자 국민건강보험공단 111471-0008863 강원도 원주시 건강로 32(반곡동, 국민건강보험공단) (양산지사)
5	임의경매개시결정	2024년12월18일 제56105호	2024년12월18일 울산지방법원의 임의경매개시결정(2024타경10183)	채권자 웅상새마을금고 184544-0001716 경상남도 양산시 서창서2길 2 (삼호동)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2018년12월3일 제58541호~~	~~2018년12월3일 설정계약~~	~~채권최고액 금3,120,000,000원 채무자 주식회사한도~~

[집합건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~경상남도 양산시 신명동로 31, 2층 (명동)~~ ~~근저당권자 웅상새마을금고 184544-0001716~~ ~~경상남도 양산시 서창서2길 2 (삼호동)~~ ~~공동담보목록 제2018-735호~~
2	1번근저당권설정등기말소	2019년3월27일 제13574호	2019년3월27일 일부포기	
3	근저당권설정	2019년3월27일 제13575호	2019년3월27일 설정계약	채권최고액 금167,700,000원 채무자 남기선 경상남도 양산시 신명동7길 15, 403호 (명동) 근저당권자 웅상새마을금고 184544-0001716 경상남도 양산시 서창서2길 2(삼호동)
~~4~~	~~근저당권설정~~	~~2020년5월21일 제33103호~~	~~2020년5월21일 설정계약~~	~~채권최고액 금20,000,000원~~ ~~채무자 강용규~~ ~~경상남도 양산시 신명동7길 15, 801호(명동)~~ ~~근저당권자 김민주 770325-*******~~ ~~경상남도 양산시 교동5길 30, 204호(교동)~~
5	4번근저당권설정등기말소	2020년9월25일 제57583호	2020년9월25일 해지	

【 공동담보목록 】

목록번호	2018-735				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
~~1~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제3층 제301호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년4월2일 제16019호 강제경매로 인한 매각
~~2~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제3층 제302호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2019년3월27일 제13576호 일부포기

발행번호 234202234012041210101802010010089743ND038628471112 발급확인번호 AANP-YHZY-9860 발행일 2024/12/20

[집합건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
~~3~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제3층 제303호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년4월30일 제19904호 강제경매로 인한 매각
~~4~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제401호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년6월7일 제25611호 강제경매로 인한 매각
~~5~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제402호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년5월2일 제20303호 강제경매로 인한 매각
~~6~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2019년3월27일 제13574호 일부포기
~~7~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제5층 제501호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년5월3일 제20388호 강제경매로 인한 매각
~~8~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제5층 제502호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년3월21일 제13174호 강제경매로 인한 매각
~~9~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제5층 제503호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년7월23일 제32577호 강제경매로 인한 매각
~~10~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제6층 제601호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년4월30일 제19906호 강제경매로 인한 매각

발행번호 2342022340120412101018020100I0089743ND048628471112 발급확인번호 AANP-YHZY-9860 발행일 2024/12/20

[집합건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
~~11~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제6층 제602호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2019년9월10일 제38802호 일부포기
~~12~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제6층 제603호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년5월2일 제20209호 강제경매로 인한 매각
~~13~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제7층 제701호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2022년12월23일 제50857호 공매
~~14~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제7층 제702호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년5월24일 제23867호 강제경매로 인한 매각
~~15~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제7층 제703호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년5월2일 제20174호 강제경매로 인한 매각
~~16~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제8층 제801호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년5월2일 제20286호 강제경매로 인한 매각
~~17~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제8층 제802호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년6월3일 제25198호 강제경매로 인한 매각
~~18~~	~~[건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제8층 제803호~~	~~울산지방법원 양산등기소~~	~~1~~	~~2018년12월3일 제58541호 설정계약으로 인하여~~	2024년5월24일 제23865호 강제경매로 인한 매각

발행번호 23420223401204121010180201001O089743ND058628471112 발급확인번호 AANP-YHZY-9860 발행일 2024/12/20

[집합건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호
-- 이 하 여 백 --

관할등기소 울산지방법원 양산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 12월 20일

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. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 23420223401204121010180201001O089743ND068628471112 **발급확인번호 AANP-YHZY-9860** 발행일 2024/12/20

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

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 2341-2018-008986

[집합건물] 경상남도 양산시 명동 1077-2 청운프라자 제4층 제403호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
남기선 (소유자)	561017-*******	단독소유	경상남도 양산시 신명동7길 15, 403호 (명동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	압류	2020년11월25일 제67142호	권리자 국	남기선
4	압류	2022년8월24일 제35338호	권리자 국민건강보험공단	남기선
5	임의경매개시결정	2024년12월18일 제56105호	채권자 웅상새마을금고	남기선

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	근저당권설정	2019년3월27일 제13575호	채권최고액 금167,700,000원 근저당권자 웅상새마을금고	남기선

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2024년 12월 20일 17시 43분 28초

시점확인 진본 2024/12/20 18:11:14 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1734-6858-7310-7716

정부24 gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120183570000788	4833011500-3-10770002	청운프라자	17호/0가구/18세대

대지위치	지번	도로명주소
경상남도 양산시 명동	1077-2	경상남도 양산시 신명동7길 15 (명동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
1,275.7㎡	3,533.01㎡	제2종일반주거지역		

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
749.06㎡	2,680.13㎡	철근콘크리트구조	공동주택,제1종근린생활시설	지하: 1층, 지상: 8층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
58.72 %	210.09 %	29 m	(철근)콘크리트	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
193.05㎡	㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	709.82
주1	지1층	철근콘크리트구조	설비실	96.57
주1	지1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	46.49
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	683.78
주1	2층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(의원)	677.04
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트_3세대)	221.45

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트_3세대)	221.45
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트_3세대)	221.45
주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트_3세대)	221.45
주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트_3세대)	221.45
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트_3세대)	212.06
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 20일

양산시장

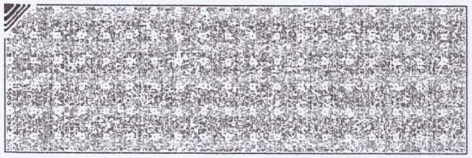
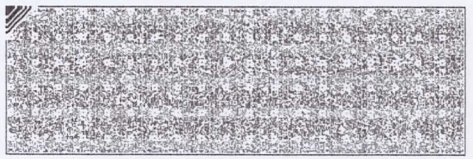
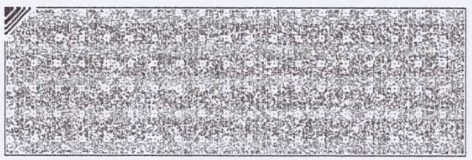
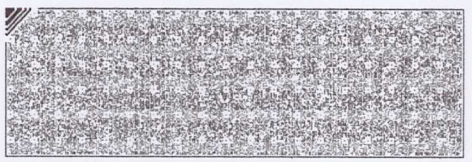
양산시장인

담당자: 건축과
전 화:

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜ X 210㎜[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치	명칭	호수/가구수/세대수
경상남도 양산시 명동	청운프라자	17호/0가구/18세대

지번	지번 관련 주소	도로명주소	도로명주소 관련 주소
1077-2		경상남도 양산시 신명동7길 15 (명동)	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	(주)한도	234111-0******
설계자	강신칠 (주)종합건축사사무소로얄설계	부산광역시-건축사사무소-1429
공사감리자	강신칠 (주)종합건축사사무소로얄설계	부산광역시-건축사사무소-1429
공사시공자 (현장관리인)	전수하 주신회사 예승건설산업	대한건설협회장-건축공사업-01-3958

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	22대 709.82㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기			
승용 2대	비상용 대		
※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량	
형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎥	
용량 34.673㎥	지하	개 ㎥	

인허가 시기	
허가일	2017.9.4.
착공일	2017.12.7.
사용승인일	2018.10.12.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 VII-0.201g
특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)	지하수위 G.L 6.2 m
기초형식 : [V] 지내력기초(300 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법

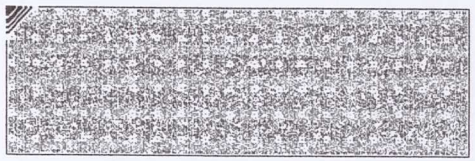
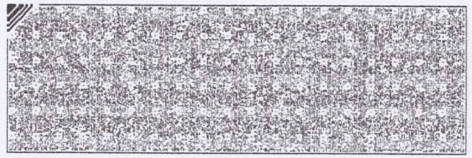
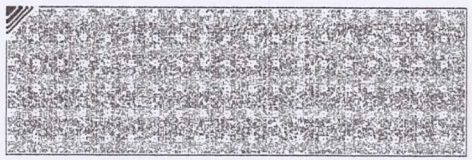
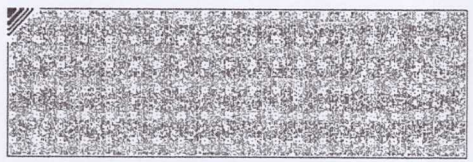
건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	
정기점검	2024.2.20.~2027.2.19.	

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.10.12	신규작성(신축)	2024.10.29	정기점검(점검기간 : 2024.02.20 까지, 보고일 : 2024.10.24)
2019.5.2	101호→101~116호로 전유부 분할		- 이하여백 -
2024.2.2	국토교통부령 제1235호<2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재		

그 밖의 기재사항
- 이하여백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297㎜ X 210㎜[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.

시점확인 진본 2024/12/20 18:12:49 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1734-6859-6835-8192

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220183570005151	고유번호	4833011500-3-10770002	명칭	청운프라자	호명칭	403
대지위치	경상남도 양산시 명동	지번	1077-2	도로명주소	경상남도 양산시 신명동7길 15 (명동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	58.5998	남기선	경상남도 양산시 신명동7길 15, 403호 (명동)	1/1	2019.3.19.
		- 이하여백 -			561017-1******			소유권이전
공 용 부 분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주	지1층	철근콘크리트구조	주차장	17.8127				
주	지1층	철근콘크리트구조	설비실	2.1182				
주	지1층	철근콘크리트구조	통신실	0.3052				
주	각층	철근콘크리트구조	계단,복도	13.0296				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 12월 20일

양산시장인

담 당 자 : 건축과

전 화 :

양산시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220183570005151	고유번호	4833011500-3-10770002	명칭	청운프라자	호명칭	403
대지위치	경상남도 양산시 명동			지번	1077-2	도로명주소	경상남도 양산시 신명동7길 15 (명동)

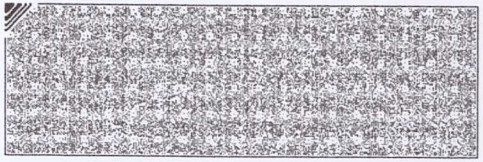
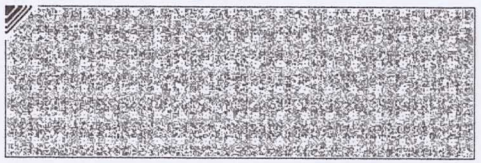
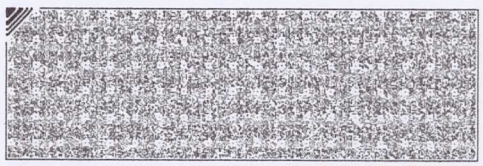
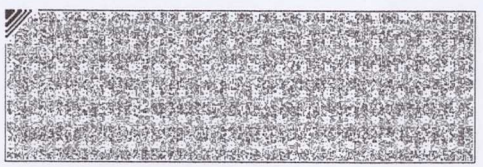
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	4.0602	2024.1.1.	145,000,000
		- 이하여백 -			2023.1.1.	145,000,000
					2022.1.1.	151,000,000
					2021.1.1.	146,000,000
					2020.1.1.	147,000,000
					2019.1.1.	154,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2018.10.12	신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

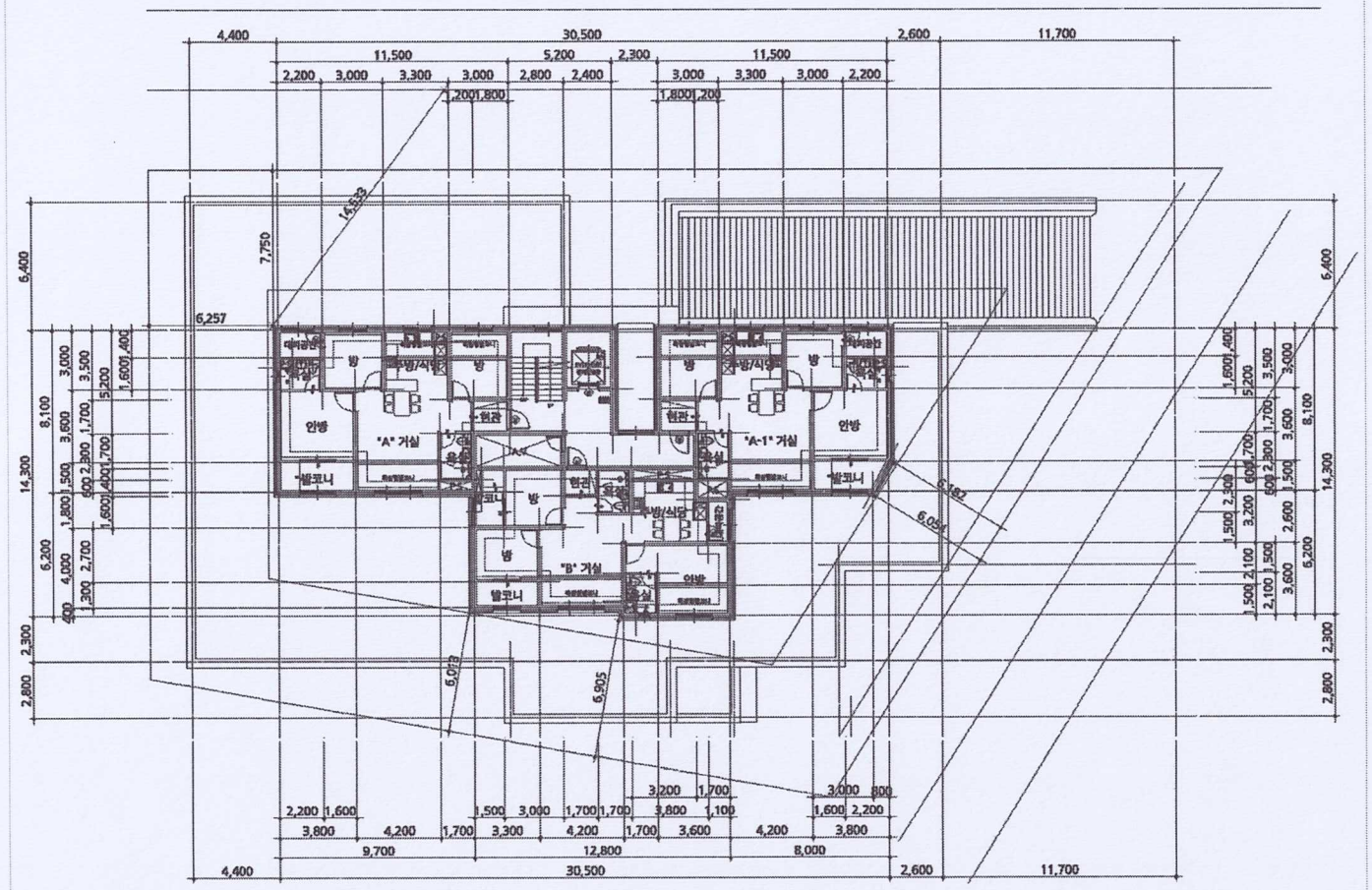
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물현황도

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120183570000788	4833011500-3-10770002	청운프라자	17호/0가구/18세대

대지위치	지번	도로명주소
경상남도 양산시 명동	1077-2	경상남도 양산시 신명동7길 15 (명동)



도면의 종류	축 척	도면 작성자
평면도(4층)	1 : 300	(주)종합건축사사무소로얄설계 건축사강신칠 (서명 또는 인)

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

문서확인번호: 1734-6851-1015-8951

시점확인 진본 2024/12/20 17:58:37 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 20244833000477339　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2024/ 12/ 20

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

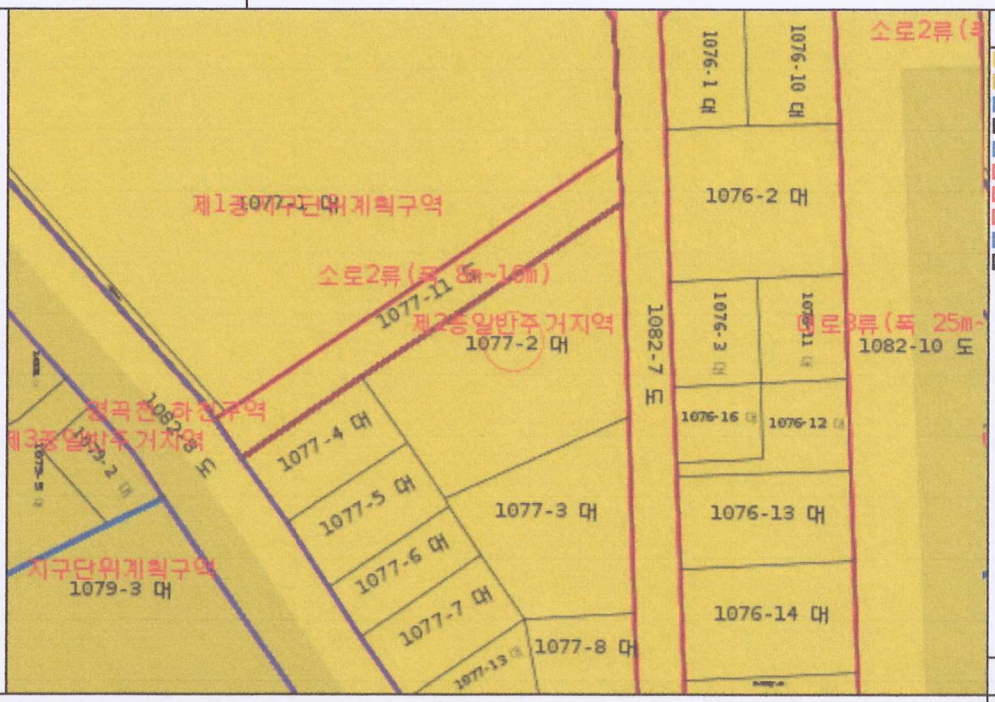
신청인	성명	임재철	주소	
			전화번호	010-8555-8473

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경상남도 양산시 명동	1077-2	대	1,275.7

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



축척 1/1300

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2024/ 12/ 20

경 상 남 도　양 산 시 장

양산시장인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆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.