

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김세희 소유물건(2025타경11089)

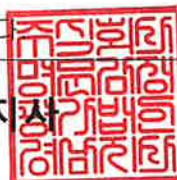
의뢰인 : 창원지방법원 사법보좌관 이경규

감정서번호 : m11-257031001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 경남지사



TEL. 055-605-1369

FAX. 055-605-1361

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경남지사

감정평가사

지사장 남기춘

남기춘



남 기 춘

감정평가액	일억칠백만원정 (₩107,000,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	경매			
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김세희 (2025타경11089)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 Ⅲ-3 기타 참고사항 참조	2025. 03. 12	2025. 03. 10 ~ 2025. 03. 12	2025. 03. 12		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	107,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩107,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

한숙렬

남기춘

남기춘



I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 '삼계구산아이파크1단지 아파트' 북측에 인접하여 위치하는 '화정마을 부영아파트' 606동 15층 1510호에 대한 창원지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

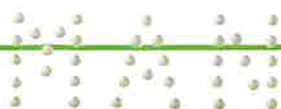
본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 12일임.

4. 감정평가조건

-

5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 10일 ~ 2025년 3월 12일에 실시하였음.



Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



Ⅲ. 기타 참고사항

1. 공부와의 차이 등

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

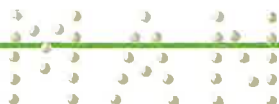
미상임.

3. 기타 참고사항

(1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

(2) 본건은 현장조사시 폐문부재로 아파트 내부조사가 불가능하여 동일 단지 내 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.


(3) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을 부영아파트 606동 15층 1510호			
도로명주소	경상남도 김해시 김해대로 1866 (삼계동)			
	주용도	공동주택 165개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2003.07.15.		
	건물규모	층수	지하1층, 지상15층	
		연면적	11,952.352㎡	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권 (㎡)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	606동/ 15층/1510호	아파트	49.842	33.5915	83.4335	28.9746	59.74
합계 (1개호)			49.842	33.5915	83.4335	28.9746	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



V. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

본건은 현장조사시 폐문부재로 아파트내부 조사가 불가능하여 동일 단지내 유사물건을 기준으로 감정평가하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	삼계동 ****	604/ 15/1501	아파트	49.842	83.4335	110,000,000 (@2,210,000)	2024.04.22 (2003.07.18)	-
#2	삼계동 ****	607/ 14/1402	아파트	49.842	83.4335	100,000,000 (@2,010,000)	2024.05.13 (2003.07.18)	-
#3	삼계동 ****	607/ 15/1502	아파트	49.842	83.4335	97,000,000 (@1,950,000)	2024.06.26 (2003.07.18)	-
#4	삼계동 ****	603/ 9/911	아파트	49.842	83.4335	105,000,000 (@2,110,000)	2024.07.05 (2003.07.18)	-
#5	삼계동 ****	603/ 8/804	아파트	49.842	83.4335	112,500,000 (@2,260,000)	2024.09.19 (2003.07.18)	-
#6	삼계동 ****	606/ 3/304	아파트	49.842	83.4335	100,000,000 (@2,010,000)	2023.10.12 (2003.07.18)	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#7	삼계동 ****	606/ 3/304	아파트	49.842	83.4335	115,000,000 (@2,310,000)	2023.05.19 (2003.07.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.
< 사례 #6 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#6

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.10.12/ 2025.03.12	
경남 김해시 아파트	-1.083% (0.98917)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.09	92.3
			기준시점 당시 지수	2025.01	91.3
		산식		$1 + (91.3 - 92.3) / 92.3$ ≈ 0.98917	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표 시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #6]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.08	본건은 사례대비 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.080	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m ²))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	606/15 /1510	49.842	#6	2,010,000	1.000	0.98917	1.080	2,150,000	107,160,300	107,000,000
합계		49.842	-	-	-	-	-	-	-	107,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 참고가격 자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
기호1	공동 주택지대	광대소각	2,100,000-2,300,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#8	삼계동 ****	606/ 15/1510	아파트	49.842	83.4335	108,000,000 (@2,170,000)	2022.05.12 (2003.07.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	삼계동 **** 602/6/615	아파트	49.842	83.4335	98,000,000 (@1,970,000)	2023.07.07 (2003.07.18)	시가참고
(2)	삼계동 **** 607/10/1008	아파트	49.842	83.4335	120,000,000 (@2,410,000)	2024.04.12 (2003.07.18)	법원경매
(3)	삼계동 **** 602/4/409	아파트	49.842	83.4335	116,000,000 (@2,330,000)	2023.05.31 (2003.07.18)	법원경매
(4)	삼계동 **** 606/1/104	아파트	49.842	83.4335	108,000,000 (@2,170,000)	2023.03.30 (2003.07.18)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 경매동향

용도별	경남 김해시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	61,895,981,280	48,190,325,129	77.9	1,091	328	30.1
다세대	4,735,881,280	2,970,627,790	62.7	182	39	21.4
아파트	51,369,100,000	41,983,284,650	81.7	702	250	35.6
연립	277,000,000	192,860,000	69.6	12	3	25.0



Ⅵ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	606동 15층 1510호	49.842	28.9746	107,000,000
합계		49.842	28.9746	107,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
-------------	---

2. 기타 참고사항

--	--



(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		화정마을 6단지 부영임대아파트 제606동 제15층 제1510호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경상남도 김해시 삼계동 [도로명주소] 경상남도 김해시 김해대로 1864	1435 화정마을 부영 아파트 606동	아파트	철근콘크리트벽식조 경량철골트러스위 금속기와잇기 15층				
				1층	755.340			
				2층~15층	각 749.740			
				지하1층	673.652			
				제3종 일반주거지역	42,838			
1	상동	1435	대	(내) 철근콘크리트벽식조 15층 1510호	49.842	49.842	107,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.4335㎡
				(1)소유권/대지권	28.9746			
					-----	28.9746		
					42,838			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 32,100,000 74,900,000	
	합 계						₩107,000,000.-	
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 삼계동 소재 삼계구산아이파크1단지 아파트 북측에 인접하고 있는 '화정마을부영아파트 606동 15층 1510호로서 부근은 북측 및 남측은 아파트단지, 동측 도로유휴지는 정비된 주택지의 아파트단지 및 주택 등으로 형성되어 있는 지역으로 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

아파트 단지 내 차량출입 자유로우며 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통사정 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

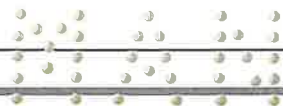
철근콘크리트벽식조 경량철골트러스위금속기와잇기 지붕 15층 건물 중 15층 1510호로서
외벽: 몰탈위 페인팅
내벽: 벽지마감 등
창호: 샷시창

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 승강기설비 및 난방설비되어 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

아파트 단지는 사다리형에 유사한 토지로 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지는 동측으로 대로, 북측 및 서측으로 소로, 남측으로 중로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

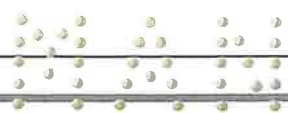
삼계동 1435 :도시지역, 제3종일반주거지역(2008-10-30)(재정비및 관리지역세분세부조서 X), 지구단위계획구역(공동), 지구단위계획구역(북부지구), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-05-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2019-05-22)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

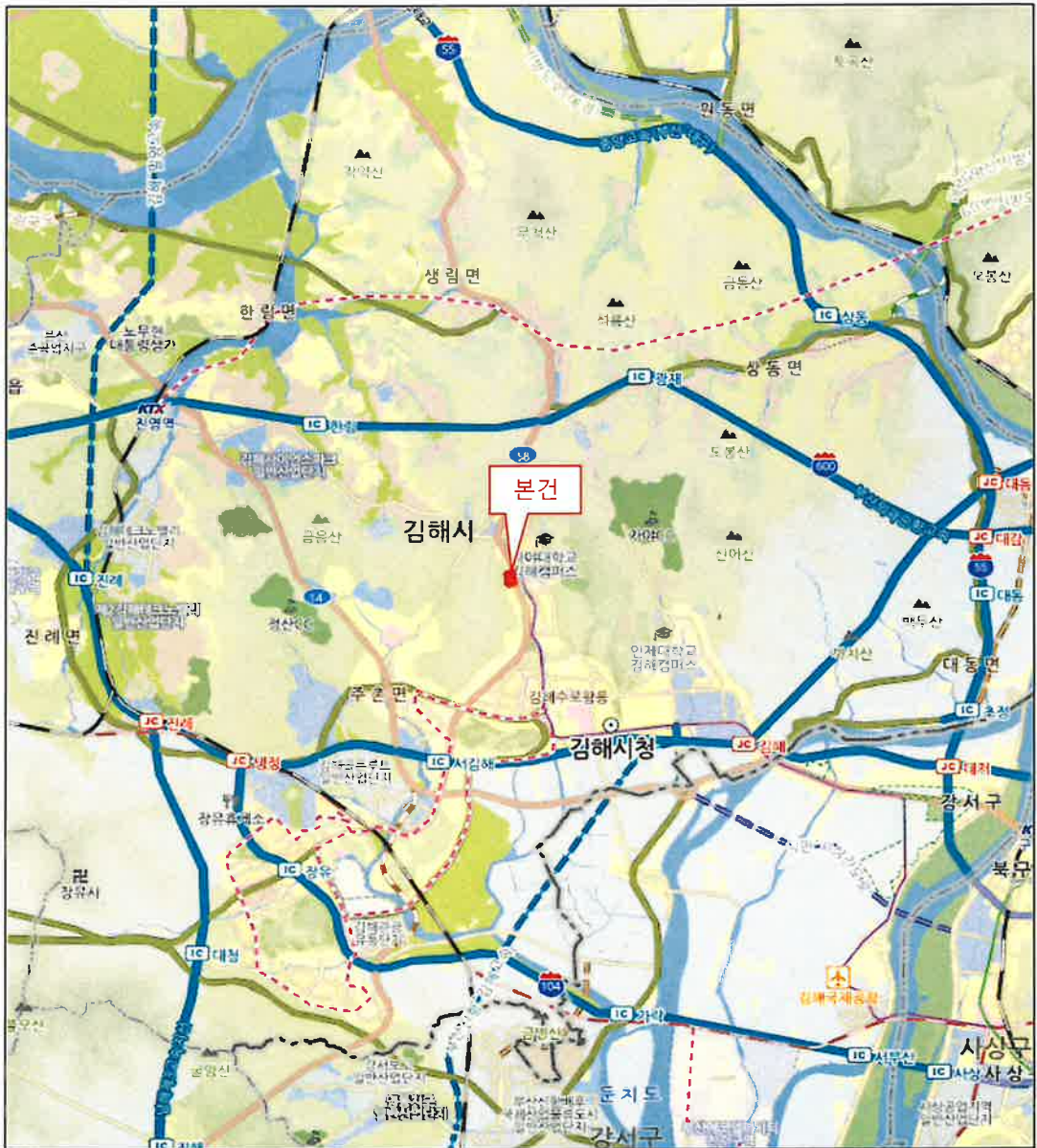
임대관계는 미상이며, 현장조사시 폐문부재로 내부조사가 불가능하여 동일 단지내 유사물건의 통상적인 이용상태 및 외부관찰을 통하여 감정평가하였음.



광역위치도



소재지	경상남도 김해시 삼계동 1435번지 화정마을부영아파트 606동 15층 1510호
-----	---

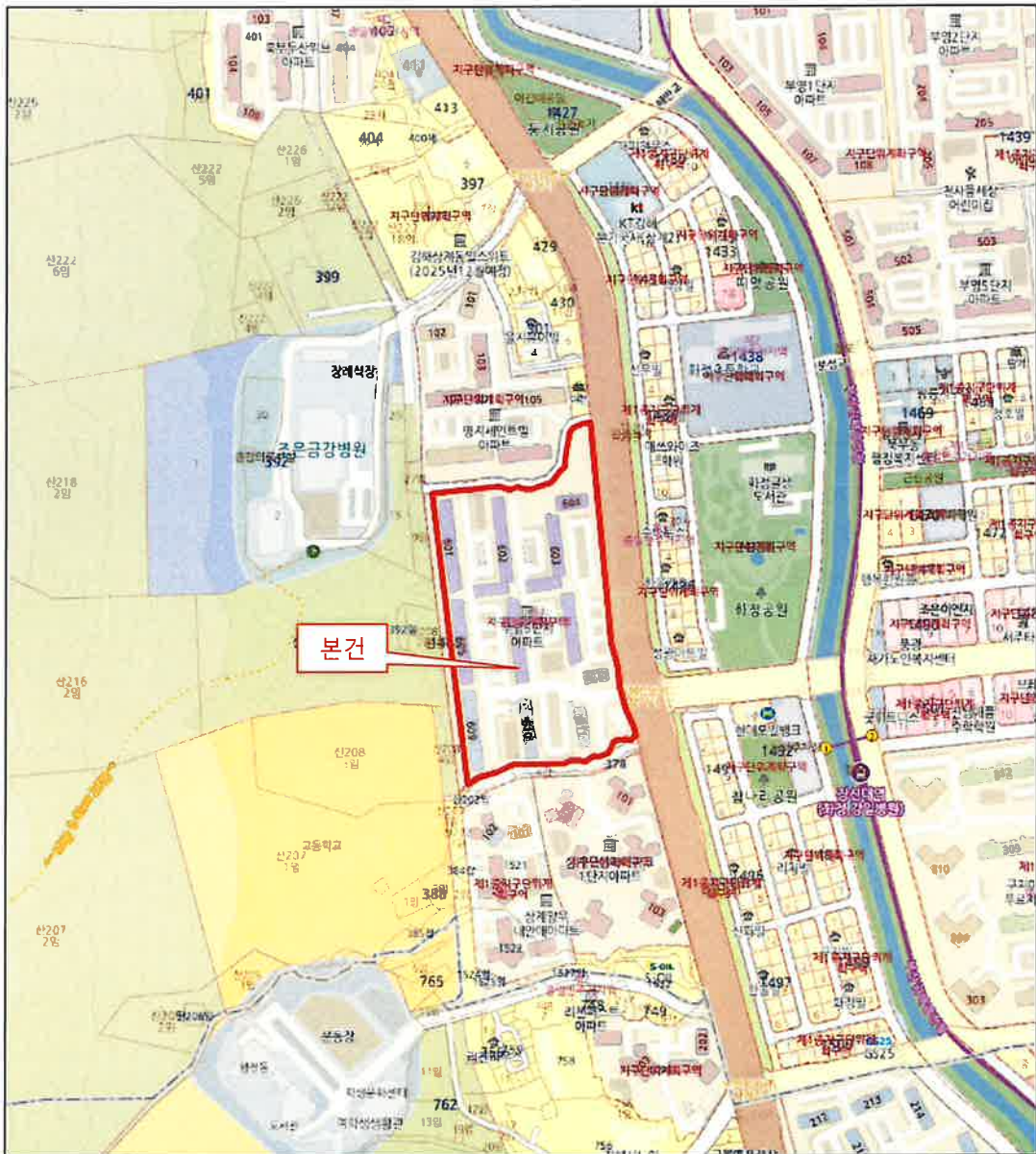


상세위치도



소재지

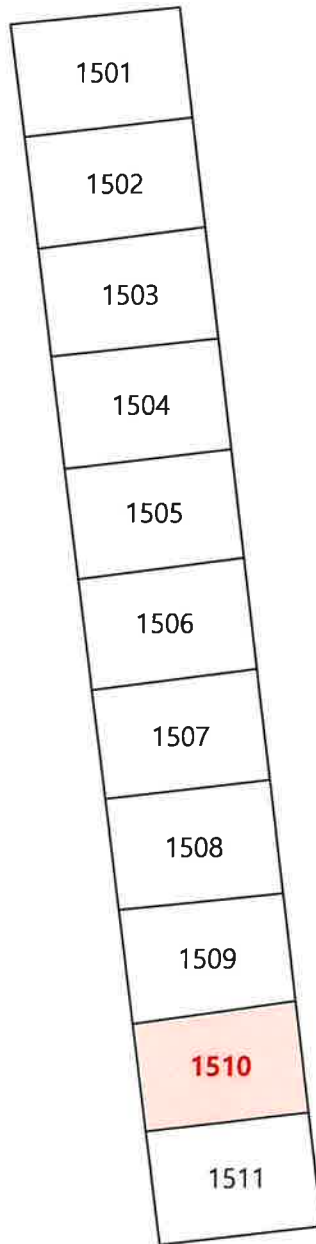
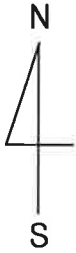
경상남도 김해시 삼계동 1435번지
화정마을부영아파트 606동 15층 1510호



호별배치도

경상남도 김해시 삼계동 1435번지
화정마을부영아파트 606동 15층 1510호

S=1/no scale



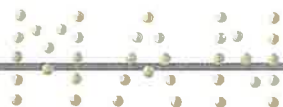
사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 삼계동 1435



606동 전경



사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 삼계동 1435



606동 출입구



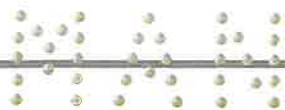
사 진 용 지

소재지

경상남도 김해시 삼계동 1435



606동 15층 1510호 출입문



회 보 서

우)51391 경상남도 창원시 의창구 차룡로48번길 52 303-비호(팔용동,
창원스마트혁신지원센터)
E-Mail : mmn042617@kapaland.co.kr

TEL. 055-605-1369
FAX. 055-605-1361

문서번호 : m11-257031001호

시행일자 : 2025. 03. 12

수 신 : 창원지방법원 사법보좌관 이경규

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)명문감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.07자 귀 제 2025타경11089호로 의뢰하신『』에 대한 감정평가 결과를
별첨과 같이 회보합니다.



별 첨 : 1. 감정평가서
2. 청구서

1 부
1 부 끝.

(주)명문감정평가법인 경남지사



수수료 청구서

감정평가서번호 : m11-257031001

창원지방법원 사법보좌관 이경규 귀하

의뢰번호 : 2025타경11089

사십오만구천팔백원정 (₩459,800.-)

2025-03-07 일자 귀 제 『 2025타경11089 』 호로 의뢰하신 『 김세희 소유물건(2025타경11089) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 =290,000원
나.여비	115,600	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	-	
임대차조사비	-	
기타 실비	3,000	
특별용역비	-	
소계	128,600	
수수료합계(공급가액)	418,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,800	
총계	459,800	
기납부 착수금	-	
정산청구액	459,800	



※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(m11-257031001)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)명문감정평가법인경남지사 사업자등록번호 : 306-85-17954

★계좌번호★

기업은행 : 046-516804-04-019

예금주 【 (주)명문감정평가법인경남지사 】

(주)명문감정평가법인 경남지사

지사장 남기춘



(TEL. : 055-605-1369 FAX. : 055-605-1361)



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1955-2003-007863



[집합건물] 경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을부영아파트 제606동 제15층 제1510호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2003년7월23일	경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을부영아파트 제606동	철근콘크리트벽식조 경량철골트러스위급속기와 잇기 15층 아파트 1층 755.340㎡ 2층 749.740㎡ 3층 749.740㎡ 4층 749.740㎡ 5층 749.740㎡ 6층 749.740㎡ 7층 749.740㎡ 8층 749.740㎡ 9층 749.740㎡ 10층 749.740㎡ 11층 749.740㎡ 12층 749.740㎡ 13층 749.740㎡ 14층 749.740㎡ 15층 749.740㎡ 지하1층 673.652㎡	도면편철장제78책제862호
2		경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을부영아파트 제606동 [도로명주소] 경상남도 김해시 김해대로 1864	철근콘크리트벽식조 경량철골트러스위급속기와 잇기 15층 아파트 1층 755.340㎡ 2층 749.740㎡ 3층 749.740㎡ 4층 749.740㎡ 5층 749.740㎡ 6층 749.740㎡ 7층 749.740㎡ 8층 749.740㎡ 9층 749.740㎡ 10층 749.740㎡ 11층 749.740㎡	도로명주소 2015년11월20일 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 195202ECE0520503C0100301000000789260901633200112

발급확인번호 AANV-ZCCX-8637

발행일 2025/03/10

[집합건물] 경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을부영아파트 제606동 제15층 제1510호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			12층 749.740㎡ 13층 749.740㎡ 14층 749.740㎡ 15층 749.740㎡ 지하1층 673.652㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 김해시 삼계동 1435	대	42838㎡	2003년7월23일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2003년7월23일	제15층 제1510호	철근콘크리트벽식조 49.842㎡	도면편철장제78책제862호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	42838분의 28.9746	2003년7월18일 대지권 2003년7월23일
2			별도등기 있음 1토지(올구1번 근저당권설정 등기) 2003년7월23일
3			2번의 1토지에 관한 별도등기 말소 2007년12월26일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2003년7월23일 제63541호		소유자 주식회사부영 110111-0346191 서울 영등포구 당산동3가 2-7
1-1	1번등기명의인표시	2007년8월31일	2003년12월15일	주식회사부영의 주소 서울특별시 중구



[집합건물] 경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을부영아파트 제606동 제15층 제1510호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	변경	제75853호	본점이전	서소문동 120-23
1-2	금지사항등기	2007년8월31일 제75854호	2001년5월28일 사업계획승인	이 주택은 국민주택기금을 위한 제한물권설정을 제외하고는 임차인의 동의 없이는 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음
2	소유권이전	2010년3월3일 제17606호	2009년12월30일 회사분할	소유자 주식회사부영주택 110111-4252188 서울특별시 중구 서소문동 120-23
3	1-2번금지사항등기 말소			소유권이전등기로 인하여 2013년12월31일 등기
4	소유권이전	2013년12월31일 제147875호	2013년12월20일 매매	소유자 전현철 740210-***** 경상남도 김해시 김해대로 1864, 606동 1510호 (삼계동, 화정마을부영아파트) 거래가액 금80,300,000원
5	소유권이전	2022년8월18일 제64256호	2022년5월12일 매매	소유자 주식회사올바른홈즈 134811-0614132 경기도 화성시 병점동로 114-13, 103 (진안동) 거래가액 금108,000,000원
6	소유권이전	2023년5월24일 제27316호	2023년5월16일 신탁	수탁자 김세희 760822-***** 서울특별시 동작구 사당로 165, 201동 1503호 (사당동, 대아아파트)
	신탁			신탁원부 제2023-452호
7	압류	2024년11월15일 제3081호	2024년1월15일 압류(징세과-타 7399)	관리자 국 처분청 동회성세무서장
8	7번압류등기말소	2024년2월26일 제12373호		
9	강제경매개시결정	2025년2월27일 제657219호	2025년2월27일 창원지방법원의 강제경매개시결 정(2025타경110 89)	채권자 표석환 920930-***** 김해시 김해대로 1864, 606동 1510호 (삼계동, 화정마을6단지부영아파트)



【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2003년7월23일 제63543호	2003년7월22일 추가설정계약	채권최고액 금36,938,200,000원 채무자 주식회사부영 서울 영등포구 당산동3가 2-7 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울 중구 남대문로2가 9-1 (여의도법인영업부) 공동담보목록 제2003-657호
1-1	1번근저당권변경	2007년12월6일 제106165호	2007년12월6일 근저당권변경계약	채권최고액 금24,700,000원 공동담보 해제
1-2	1번근저당권변경	2010년7월20일 제63618호	2009년12월30일 회사분할	채무자 주식회사부영주택 서울특별시 중구 서소문동 120-23
2	근저당권설정	2013년12월31일 제147876호	2013년12월30일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 권현철 경상남도 김해시 김해대로 1864, 606동 1510호 (삼계동, 화정마을부영아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로2가 9-1 (김해삼계지점)
3	1번근저당권설정등기말소	2014년1월6일 제1344호	2014년1월6일 해지	
4	근저당권설정	2015년4월15일 제42548호	2015년4월13일 설정계약	채권최고액 금44,400,000원 채무자 권현철 경상남도 김해시 김해대로 1864, 606동 1510호 (삼계동, 화정마을부영아파트) 근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84 (올지로2가) (김해삼계지점)
5	2번근저당권설정, 4번근저당권설정등기말소	2022년7월11일 제54702호	2022년7월8일 해지	
6	주택임차권	2025년1월3일	2025년1월3일	임차보증금 금115,000,000원



[집합건물] 경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을부영아파트 제606동 제15층 제1510호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제253호	창원지방법원김해시법원의 임차권등기명령 (2024카임1266)	차임 없음 범위 건물의 전부 임대차계약일자 2022년6월20일 주민등록일자 2022년6월17일 점유개시일자 2022년7월8일 확정일자 2022년6월22일 임차권자 표석환 920930-***** 경상남도 김해시 김해대로 1864, 606동 1510호(삼계동, 화정마을6단지부영아파트)
6-1				6번 등기는 건물만에 관한 것임 2025년1월3일 부기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 김해등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 10일

법원행정처 등기정보중앙관리소

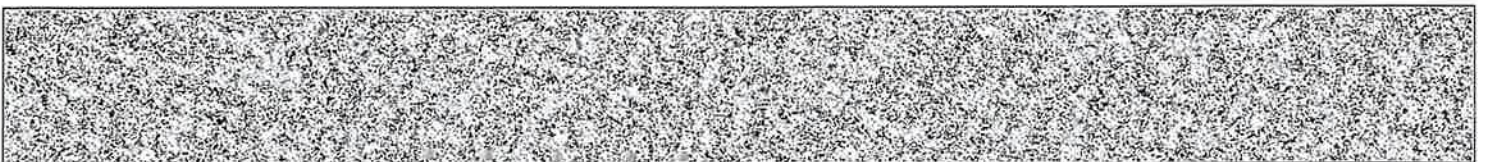
전산운영책임관



* 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 195202ECE0520503C01003010000007892600056332001112

발급확인번호 AANV-ZCCX-8637

발행일 2025/03/10

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 1955-2003-007863

[집합건물] 경상남도 김해시 삼계동 1435 화정마을부영아파트 제606동 제15층 제1510호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김세희 (수탁자)	760822-*****	단독소유	서울특별시 동작구 사당로 165, 201동 1503호 (사당동, 대아아파트)	6

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
9	강제경매개시결정	2025년2월27일 제657219호	채권자 표석환	김세희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	임차권설정	2025년1월3일 제253호	임차보증금 금115,000,000원 임차권자 표석환	김세희

[참 고 사 항]

- 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.





문서확인번호 : 1741-5665-2706-9853

집합건축물대장 (표제부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID 2120043540006790 고유번호 4825010700-3-14350000 명칭 도로명주소 경상남도 김해시 김해대로 1864 (삼계동) 호수/기구수/세대수 0호/071구/165세대

대지위치 경상남도 김해시 삼계동 지번 1435

※ 대지면적 0㎡ 연면적 11,925.352㎡ ※ 지역 주구조 철근콘크리트벽식조 ※ 구조

건축면적 811.552㎡ 용적률 산정용 연면적 11,251.7㎡ ※ 용적률 높이 주용도 공동주택 총수 지하: 1층, 지상: 15층

※ 건폐율 0% ※ 용적률 0% ※ 건축신 후퇴면적 39.8㎡ 지용량철골트러스위 금속기 외외기 부속건축물 동 ㎡

※ 조경면적 ※ 공계 공지/공간 면적 ※ 건축신 후퇴거리 ㎡

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주6	지1층	철근콘크리트벽식조	동지하	673.652	주6	6층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74
주6	1층	철근콘크리트벽식조	아파트	755.34	주6	7층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74
주6	2층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74	주6	8층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74
주6	3층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74	주6	9층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74
주6	4층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74	주6	10층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74
주6	5층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74	주6	11층	철근콘크리트벽식조	아파트	749.74

건축물 현황

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 10일

경상남도 김해시장



담당자: 허가민원과

전 화: 055-330-3684

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 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 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.



■ 건축물내장의 기체 및 관리 등에 관한규칙(별지 제9호서식)

대지위치	경상남도 김해시 삼계동		명칭	화정마을 6단지 부영임대아파트	호수/가구수/세대수	0호/10가구/165세대
지번	지번 관련 주소	1435	도로명주소	경상남도 김해시 김해대로 1864 (삼계동)	도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	인허가 시기	
			구분	육내	육외	인근			면적
건축주	(주)부영	11011-0*****		대	대	대	2대	대	허가일 2001.5.25.
설계자	(주)대농기술단건축사무소	제618호	지주식	대	대	대	※금수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	대	취공일 2001.10.15.
공사감리자	(주)아이티웍코퍼레이션건축사사무소	제5-종-67호	기계식	대	대	대	형식	지상	개
공사시공자 (현장관리인)	(주)부영	11011-0*****	전기차	대	대	대	용량	지하	개
				㎡	㎡	㎡			㎡

※건축물 인증 현황		인증명		유�효기간		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
								내진설계 적용 여부		관리계획 수립 여부	
								특수구조 건축물		건축물 관리점검 현황	
								기초형식 : [] 지내력기초 [] 파일기초		종류	
								미해당		점검유�효기간	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2003.7.22	2003.7.18 사용승인되어 신규작성(신축)										
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -										

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※ 표시 항목은 출력표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.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) 시행령 2023. 8. 1. >

건물 ID	2220043540016982	고유번호	4825010700-3-14350000	면적	화정마을 6단지 부영임대아파트 606동	호명칭	1510호
대지위치	경상남도 김해시 삼계동		지번	1435	도로명주소	경상남도 김해시 김해대로 1864 (삼계동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김세희			
주	15층	철근콘크리트벽식조	아파트	49.842	760822-2*****	서울특별시 동작구 사당로 165, 201동 1503호 (사당동, 대아아파트)	1/1	2023.5.24.	소유권이전
공 용 부 분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하여백 -				
주	지1층	철근콘크리트조	지하주차장	9.892					
주	지1층	철근콘크리트벽식조	동지하	4.2712					
주	지1층	철근콘크리트조	기계실/전기실	0.4055					
주	각층	철근콘크리트벽식조	계단실/승강기/복도	15.0713					

이 등(조)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 김해시장



담당자 : 허가민원과
전 화 : 055-330-3684

발급일 : 2025년 03월 10일

※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 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm(백상지(80g/㎡))



■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물 ID	2220043540016982	고유번호	4825010700-3-14350000	면적	1510호
대지위치	경상남도 김해시 삼계동		지번	1435 도로명주소	경상남도 김해시 김해대로 1864 (삼계동)
	공용부분	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)

구분	층별	※구조	벽체	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택 (아파트) 가격
주	각층	철근콘크리트벽식조	벽체		3.362	2024.1.1.	62,000,000
주	1-2층	철근콘크리트조	노인청/관리사무소/보육시설/주민공동시설/문고		0.5485	2023.1.1.	62,200,000
주	1층	조적조	경비실		0.041	2022.1.1.	70,300,000
		- 이하여백 -				2021.1.1.	63,900,000
						2020.1.1.	56,900,000
						2019.1.1.	61,000,000
						2018.1.1.	85,000,000
						2017.1.1.	92,000,000
						2016.1.1.	90,000,000
						2015.1.1.	79,000,000
						2014.1.1.	69,000,000

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

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2003.7.22	2003.7.18 사용승인되어 신규작성(신축) - 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/㎡)]

