

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 남분임 소유물건(2025타경21076)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일

번호 : 에이원(경남)A1L3250313002호

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.

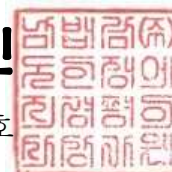
(주)에이원감정평가법인

경남
지사

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호
(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)

TEL. (055)275-0058

FAX. (055)275-9958



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
노기수

노기수



(인)



(주)에이원감정평가법인 경남지사 지사장 노기수 (서명 또는 인)

감정평가액	₩57,000,000.-			
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 통영지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	남분임	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 03. 18	2025. 03. 18	2025. 03. 27

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	57,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩57,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
최효정

최효정



(인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 거제시 장평동 14번지 소재 장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호 공동주택(아파트)로서 창원지방법원 통영지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 18일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 18일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경상남도 거제시 장평동 14번지						
건물명 동호수	장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호						
용도	공동주택(아파트)			사용승인일자	1995.10.27		
구분		전유면적	공용면적	공급면적	전용률	대지권	비고
기호	동·층·호수	(㎡)	(㎡)	(㎡)	(%)	(㎡)	
1	제8동 제2층 제203호	39.715	14.2035	53.9185	73.66	26.89	-

6. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건 집합건물의 위치 확인은 건축물 현황도 등을 근거하여 확인하였음.
- ③ 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등)와 현황 집합건물의 면적 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.
- ④ 본건은 내부조사 결과 출입구쪽 방 천정 부위에 누수의 흔적이 있으며, 누수의 유형으로 판단해볼 때 천정 전체가 물에 젖어 번진 흔적으로 오래된 누수에서 보이는 황변자국(녹, 오염수 성분 등으로 인한 오염)으로 판단됨. 그리고 특정점에서 떨어진 자국이 아니라 면으로 퍼진 형태로서 장기간 지속된 누수로 판단됨.
본건 평가는 정상적인 평가가격에서 상기 하자로 인한 추가수리비용 등을 공제한 금액으로 평가하였으며, 개별요인 비교시 호별효용에서 이를 반영하여 평가하였음.
또한 상기 하자 판단의 내용은 현장조사시 육안으로 대략적으로 판단한 내용인바 누수의 원인 및 누수전문가에 의해 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우(동 규칙 제12조 제2항 단서조항)에 해당하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하되, 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 최종 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

일련 번호	소재지 (거제시)	건물명 및 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)	비고
				사용승인일				
#1	장평동 14	장평성원 임대아파트 6동 20*호	49.865	2024.12.02	33.76	66,000,000	1,323,574	-
				1995.10.27				
#2	장평동 14	장평성원임대 아파트 7동 40*호	49.865	2024.10.04	33.76	73,000,000	1,463,953	-
				1995.10.27				
#3	장평동 14	장평성원임대 아파트 8동 30*호	39.715	2025.02.12	26.89	65,000,000	1,636,661	-
				1995.10.27				

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련번호	소재지 (거제시)	건물명 및 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일		
a	장평동 14	장평성원임대 아파트 8동 2층 20*호	39.715	법원 경매	2023.06.07	61,000,000	1,535,944
					1995.10.27		
b	장평동 14	장평성원임대 아파트 8동 6층 60*호	39.715	법원 경매	2023.12.13	63,000,000	1,586,302
					1995.10.27		
c	장평동 520	장평성원임대 아파트 7동 7층 70*호	49.87	법원 경매	2024.08.30	84,000,000	1,684,379
					1995.10.27		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
대상물건과 동일 또는 유사한 아파트의 경우 전유면적당 1,400,000원 ~ 1,700,000원/㎡ 수준임(층별·위치별 효용 등에 따라 가격에 차이가 있음).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 대상물건과 층별, 위치별 효용이 유사하며, 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가치형성요인 등을 고려하고, 최근의 거래사례인 일련번호 #3을 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

일련 번호	소재지 (거제시)	건물명 및 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)	비고
				사용승인일				
#3	장평동 14	장평성원임대 아파트 8동 30*호	39.715	2025.02.12	26.89	65,000,000	1,636,661	-
				1995.10.27				

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㄴ. 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 평가대상 물건의 물적특성 및 지리적 비교가능성을 고려하고, 대상 물건이 주거용 오피스텔인 점을 고려하여 “경남 거제시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였음.
- ㄷ. 시점수정치 산정

구분	가격지수
아파트 지역 : 경상남도 거제시(25.02.12~ 25.03.18)	거래시점 : 2025.02.12, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.18, 2025년02월 지수를 적용 함 2025.02.12 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 78.7 2025.03.18 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 78.3 시점수정치 : $78.3/78.7 \approx 0.99492$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분	조건	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 거래사례는 대체로 유사함
단지 건물요인	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 거래사례는 대체로 유사함
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 거래사례 대비 층별효용에서 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.90	본건은 거래사례 대비 내부 누수의 흔적이 있는바 이에 대한 감가요인 등을 고려할 때 열세함.
격차율 계		0.882	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	1,636,661	1.000	0.99492	0.882	1,436,202	39.715	57,038,762	57,000,000

※ 결정금액은 십만단위 이하는 절사하였음.

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)를 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상 부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 : 57,000,000원

일련 번호	소재지	건물명· 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	거제시 장평동 14	장평성원임대아파트 8동 제2층 제203호	39.715	26.89	57,000,000
합 계			-	-	₩57,000,000

구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
① 1	경상남도 거제시 장평동 [도로명주소] 경상남도 거제시 장평로 6길30	14 장평성원 임대 아파트 8동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 1층 2층~6층 7층 8층~10층				
						561.75		
						각 553.3		
						493.985		
						각 553.3		
	경상남도 거제시 장평동	14	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 2층 203호 1.소유권대지권	10,173.8 39.715 $10,173.8 \times \frac{26.89}{10,173.8}$ 10,173.8	39.715 26.89	57,000,000	내부 누수로 인한 평가금액 감가 비준가액 집합건축물 대장상 공용면적 포함 53.9185㎡
합 계							₩57,000,000.-	
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 경상남도 거제시 장평동 소재 "장평종합시장" 북측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 근린생활시설, 공동주택 및 단독주택 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

기호 1) 철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 건 중 2층 203호로서,

- 외벽 : 콘크리트 위 페인팅 등 마감.
- 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감.
- 창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

본건은 '아파트'로 이용인것으로 조사되었으나, 현장조사시 내부 방 천장 등에 누수의 흔적이 있는바 입찰시 유의하시기 바람.

(5) 설비내역

제반 위생설비, 급.배수설비, 소화전설비, 난방설비, 공동승강기설비 등이 설비되어 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

본건 대지권의 목적인 토지는 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, '아파트 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 대지권의 목적인 토지는 북서측 및 서측, 남측으로 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지), 지구단위계획구역(건축행위등 지구단위계획상 추가 제한사항 도시계획과 확인요), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화재(보호구역)로부터 300m이내)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>임.

(9) 공부와의 차이

-.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.
- 기 타 :

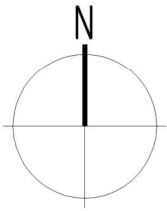
* 대상 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도 등에 근거하여 확인하였음.

* 본건은 내부조사 결과 출입구쪽 방 천정 부위에 누수의 흔적이 있으며, 누수의 유형으로 판단해볼 때 천정 전체가 물에 젖어 번진 흔적으로 오래된 누수에서 보이는 황변자국(녹, 오염수 성분 등으로 인한 오염)으로 판단됨. 그리고 특정점에서 떨어진 자국이 아니라 면으로 퍼진 형태로서 장기간 지속된 누수로 판단됨.

본건 평가는 정상적인 평가가격에서 상기 하자로 인한 추가수리비용 등을 공제한 금액으로 평가하였으며, 개별요인 비교시 호별효용에서 이를 반영하여 평가하였음.

또한 상기 하자 판단의 내용은 현장조사시 육안으로 대략적으로 판단한 내용인바 누수의 원인 및 누수전문가에 의해 반드시 재확인하시기 바람.

위 치 도

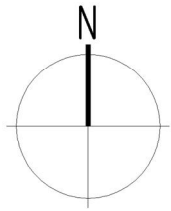


소재지

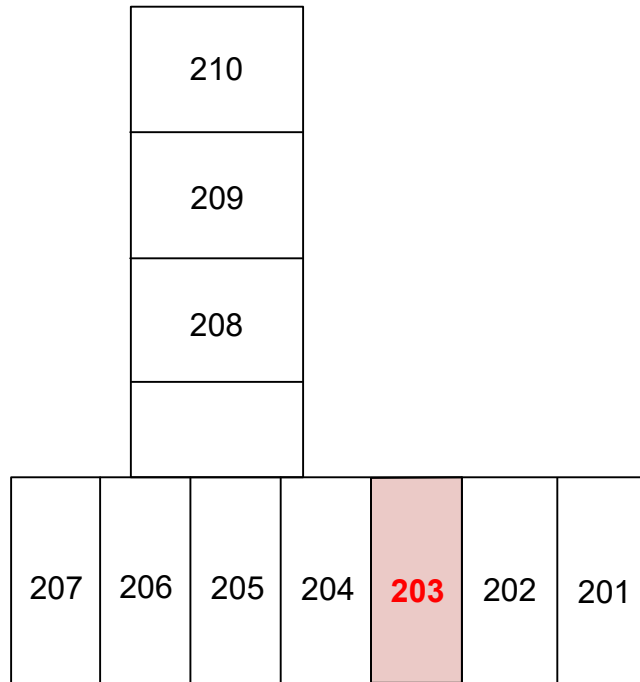
경상남도 거제시 장평동 14
장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호



호 별 배 치 도



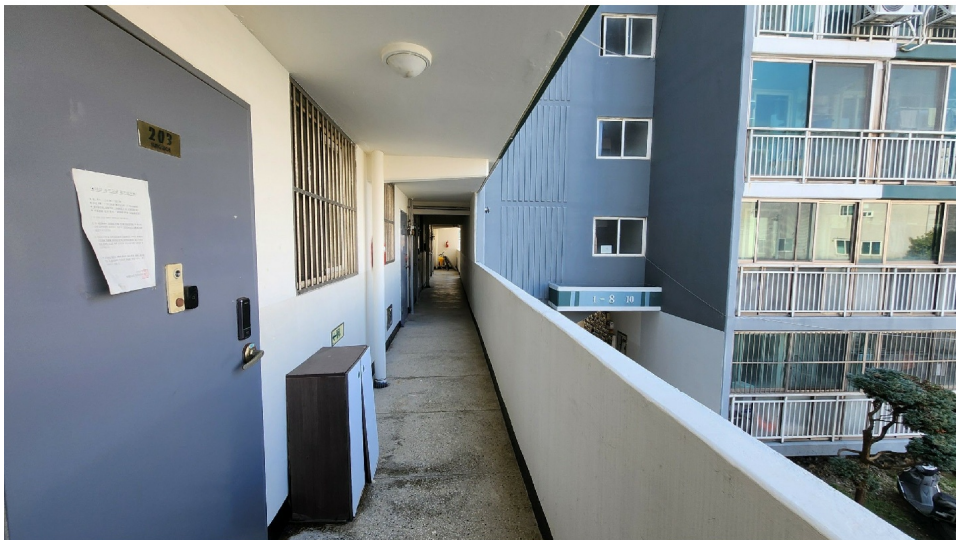
None Scale



[경상남도 거제시 장평동 14 장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호]

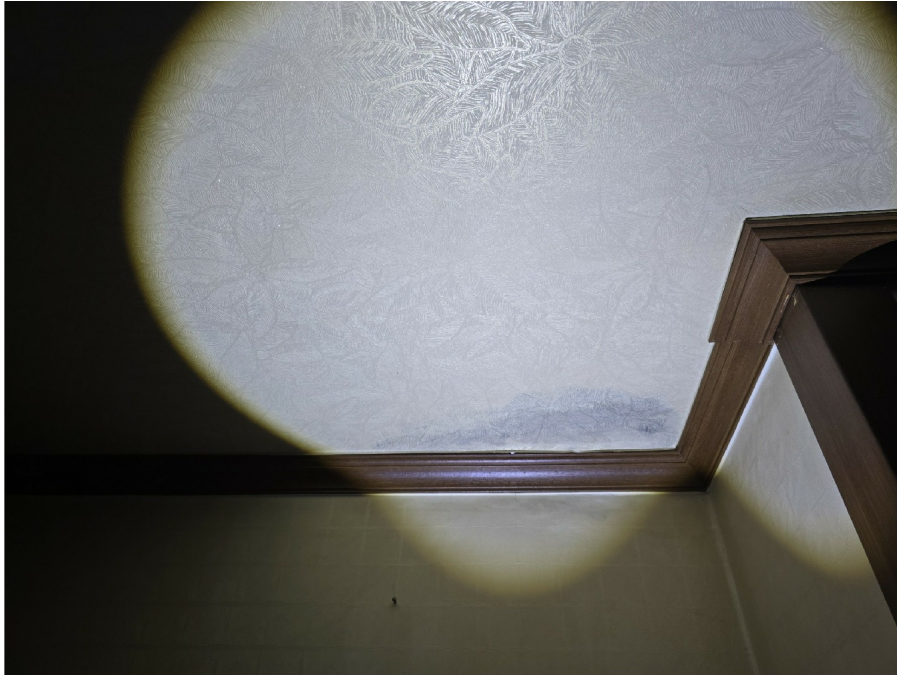












(주)에이원감정평가법인

우)51395 경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL.(055)275-0058 FAX.(055)275-9958

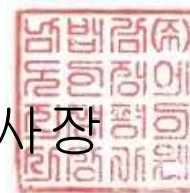
문서번호: 에이원(경남)A1L3250313002
시행일자: 2025. 03. 27
수 신: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관
한성일
참 조: 경매6계
제 목: 감정평가회보

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

- 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2025. 03. 11.자 귀 제 『2025타경21076』 호로 의뢰하신 『남분임 소유물건(2025타경21076)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부
3. 온라인 전송 완료 끝.

(주)에이원감정평가법인 경남지사장



청 구 서

감정평가서번호 : 에이원(경남)A1L3250313002호

창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일 귀하

— 金사십구만이천팔백원整 (₩492,800.-)

2025. 03. 11자 귀 제 『 2025타경21076 』 호로 의뢰하신 『 남분임 소유물건(2025타경21076) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	290,000	※ 평가수수료 200,000 + (63,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩214,300 214,300 x 0.8 = ₩171,440 경매 최하수수료 적용: ₩290,000
(나) 여비	140,000	
실비	10,000	
공부발급비	700	
기타실비	8,000	
특별용역비	-	
소계	158,700	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩448,000	
부가가치세	₩44,800	
총계	₩492,800	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩492,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3250313002)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고

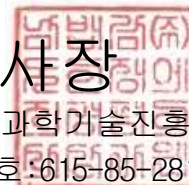
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2025년 03월 27일

(주)에이원감정평가법인 경남지사장

경남 창원시 의창구 창원대로 18번길 46, 1311호(팔용동, 경남창원과학기술진흥원)
TEL. (055)275-0058 FAX. (055)275-9958 / 공급자(사업자)등록번호: 615-85-28113





등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 -

고유번호 1949-1996-067084



[집합건물] 경상남도 거제시 장평동 14 장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
3		경상남도 거제시 장평동 14 장평성원임대아파트 제8동 [도로명주소] 경상남도 거제시 장평로6길 30	철근콘크리트조슬래브지붕10층 아파트 1층561.75㎡ 2층553.3㎡ 3층553.3㎡ 4층553.3㎡ 5층553.3㎡ 6층553.3㎡ 7층493.985㎡ 8층447.52㎡ 9층447.52㎡ 10층447.52㎡	도로명주소 2011년12월26일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 경상남도 거제시 신현읍 장평리 14	대	10173.8㎡	1995년11월10일
2	1. 경상남도 거제시 장평동 14	대	10173.8㎡	2008년7월1일 1토지 행정구역명칭변경 2008년7월1일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1995년11월10일	제2층 제203호	철근콘크리트조 39.715㎡	도면편철장 제19책제185장

[집합건물] 경상남도 거제시 장평동 14 장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	10173.8분의 26.89	1995년10월27일 대지권 1995년11월10일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
11	소유권이전	2021년2월24일 제7066호	2021년2월23일 증여	소유자 남분임 520805-***** 부산광역시 동구 초량로60번길 13 (초량동)
12	임의경매개시결정	2025년3월10일 제841224호	2025년3월7일 창원지방법원 통영지원의 임의경매개시결 정(2025타경210 76)	채권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산 남구 문현금융로 40 (문현동) (소관 : 경남지역본부)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
8	근저당권설정	2012년11월6일 제55593호	2012년11월2일 설정계약	채권최고액 금72,000,000원 채무자 김진포 경상남도 거제시 장평동 14 성원임대아파트 8-203 근저당권자 삼성화재해상보험주식회사 110111-0005078 서울특별시 서초구 서초대로74길 14(서초동)
8-2	8번근저당권이전	2024년4월4일 제12955호	2024년1월30일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동) (경남지역본부)
10	근저당권설정	2014년11월6일 제63851호	2014년11월3일 설정계약	채권최고액 금24,000,000원 채무자 김진포 경상남도 거제시 장평로6길 30, 8동 203호

[집합건물] 경상남도 거제시 장평동 14 장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(장평동, 성원임대아파트) 근저당권자 삼성화재해상보험주식회사 110111-0005078 서울특별시 서초구 서초대로74길 14(서초동)
10-2	10번근저당권이전	2024년4월4일 제12956호	2024년1월30일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동) (경남지역본부)
11	근저당권설정	2016년8월25일 제40327호	2016년8월22일 설정계약	채권최고액 금2,280,000원 채무자 김진포 경상남도 거제시 장평로6길 30, 8동 203호 (장평동, 성원임대아파트) 근저당권자 삼성화재해상보험주식회사 110111-0005078 서울특별시 서초구 서초대로74길 14(서초동)
11-2	11번근저당권이전	2024년4월4일 제12957호	2024년1월30일 확정채권양도	근저당권자 한국자산관리공사 114671-0023169 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동) (경남지역본부)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 거제등기소

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

* 기록사항 없는 gaps, blanks are '기록사항 없음' 으로 표시함.

* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년03월13일 14시31분30초

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 1949-1996-067084

[집합건물] 경상남도 거제시 장평동 14 장평성원임대아파트 제8동 제2층 제203호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
남분임 (소유자)	520805-*****	단독소유	부산광역시 동구 초량로60번길 13 (초량동)	11

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	임의경매개시결정	2025년3월10일 제841224호	채권자 한국자산관리공사	남분임

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	근저당권설정	2012년11월6일 제55593호	채권최고액 금72,000,000원 근저당권자 삼성화재해상보험주식회사	남분임
8-2	근저당권이전	2024년4월4일 제12955호	근저당권자 한국자산관리공사	남분임
10	근저당권설정	2014년11월6일 제63851호	채권최고액 금24,000,000원 근저당권자 삼성화재해상보험주식회사	남분임
10-2	근저당권이전	2024년4월4일 제12956호	근저당권자 한국자산관리공사	남분임
11	근저당권설정	2016년8월25일 제40327호	채권최고액 금2,280,000원 근저당권자 삼성화재해상보험주식회사	남분임
11-2	근저당권이전	2024년4월4일 제12957호	근저당권자 한국자산관리공사	남분임

[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 : 2025년 3월 13일 오후 2시31분30초



문서확인번호 : 1741-8439-3350-9348

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2020043560000636		고유번호	4831010800-3-00140000		명칭	장평성원임대아파트		특이사항
대지위치	경상남도 거제시 장평동			지번	14	도로명주소	경상남도 거제시 장평로6길 30 (장평동)		
대지면적	10,173.8 m ²	연면적	20,276.945 m ²	지역	일반주거지역	지구	구역		
건축면적	2,451.345 m ²	용적률 산정용 연면적	20,524.105 m ²	건축물 수	5	주용도	공동주택		
건폐율	26.23 %	용적률	201.73%	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/303세대	총 주차 대 수	120	부속건축물	
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적 (m ²)	변동일	변동원인
주	5동		철근콘크리트조	슬라브	0/10	공동주택	4,661.45	1995.10.27.	
주	6동		철근콘크리트조	슬라브	0/10	공동주택	4,661.45	1995.10.27.	
주	7동		철근콘크리트조	슬라브	0/10	공동주택	4,661.45	1995.10.27.	
주	8동		철근콘크리트조	슬라브	0/10	공동주택	5,164.795	1995.10.27.	
주	상가동		철근콘크리트조	슬라브	0/3	근린생활시설	687.48	1995.10.27.	
부			철근콘크리트조	슬라브	0/1	가스정압실	24.32	1995.10.27.	

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 03월 13일



담당자: 건축과
전 화:

거제시장

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.

문서확인번호 : 1741-8439-3350-9348

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치	경상남도 거제시 장평동	명칭	장평성원임대아파트	특이사항
지번	지번 관련 주소	도로명주소	경상남도 거제시 장평로6길 30 (장평동)	
14		도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장				승강기		인허가 시기	
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 2 대	비상용 대	허가일
설계자			자주식	대 m ²	120대 1,380 m ²	대 m ²	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일
공사감리자		기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	형식 접촉산화방식		지상	개 m ²	사용승인일
공사시공자 (현장관리인)		전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²	용량		지하	개 m ²	

※ 건축물 인증 현황			건축물 구조 현황			건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력	관리계획 수립 여부	
			비적용				
			특수구조 건축물		지하수위	건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m		
			기초형식: [] 지내력기초(t/m ²)		구조설계해석법: [] 등가정적해석법	종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법		

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인
2008.7.1	2008년 7월 1일 법정리동 행정구역 변경		2011.10.7	703.745m ² 를 5동 1층 공동주택 473.705m ² , 2층 공동주택 465.305m ² , 3층 공동주택 465.305m ² 로 직권 정정 건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(건축면적 : '2668.645' -> '2451.345', 부속건축물 면적: '440.32' -> '0', 부속건축물 수: '3' -> '0', 용적율: '197.93' -> '2
2009.11.17	연면적 직권 정정(20,276.895m ² → 20,276.945m ²)			
2009.11.17	5동, 상가동에 근린생활시설이 중복으로 등재됨에 따라 5동 1층 공동주택, 근린생활시설 684.305m ² , 2층 공동주택, 근린생활시설 703.745m ² , 3층 공동주택, 근린생활시설			

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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 제8호의2서식] <신설 2017. 1. 20.>

건축물대장 총괄표제부(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020043560000636	고유번호	4831010800-3-00140000	명칭	장평성원임대아파트	특이사항
대지위치	경상남도 거제시 장평동		지번	14	도로명주소	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
	01.73', 용적을 산정용 연면적: '0' -> '20524.105')) 직권 변경 - 이하여백 -		

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]

◆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.



문서확인번호 : 1741-8438-6883-4043

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220043560019576	고유번호	4831010800-3-00140000	명칭	장평성원임대아파트 8동	호명칭	203호
대지위치	경상남도 거제시 장평동		지번	14	도로명주소 경상남도 거제시 장평로6길 30 (장평동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	2층	철근콘크리트조	공동주택	39.715	남분임	부산광역시 동구 초량로60번길 13 (초량동)	1/1	2021.2.24.
		- 이하여백 -			520805-2*****			소유권이전
공 용 부 분						- 이하여백 -		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)				
주		철근콘크리트조	코아, 복도, 복리동, 지하수조(펌프실), 가스정압실, 경비실	14.2035				
		- 이하여백 -						

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 13일



담당자 : 건축과
전화 :

거제시장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220043560019576	고유번호	4831010800-3-00140000	명칭	장평성원임대아파트 8동	호명칭	203호
대지위치	경상남도 거제시 장평동			지번	14	도로명주소 경상남도 거제시 장평로6길 30 (장평동)	

공 용 부 분					공 동 주 택 (아 파 트) 가 격 (단 위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공 동 주 택 (아 파 트) 가 격
					2024.1.1.	33,500,000
					2023.1.1.	37,300,000
					2022.1.1.	41,800,000
					2021.1.1.	40,500,000
					2020.1.1.	44,200,000
					2019.1.1.	44,000,000
					2018.1.1.	70,000,000
					2017.1.1.	70,000,000
					2016.1.1.	81,000,000
					2015.1.1.	84,000,000
					2014.1.1.	71,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인
2008.7.1	2008년 7월 1일 법정리동 행정구역 변경 - 이하여백 -				- 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.