

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명 : 김희정 외 1명 소유물건(2025타경521)

의뢰인 : 창원지방법원 통영지원 사법보좌관  
한성일

번호 : 에이원(경남)A1L3250624002호

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	₩252,000,000.-			
의뢰인	창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 통영지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김희정 외 1명	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 07. 01	2025. 07. 01	2025. 07. 09

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	252,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩252,000,000

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 통영시 무전동 1054-2번지 소재 한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호 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 07월 01일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 01일임.

#### 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 통영시 무전동 1054-2번지						
건물명 동호수	한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호						
용도	공동주택(아파트)			사용승인일자	2004.09.24		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	비고
기호	동·층·호수						
1	제106동 제14층 제1406호	77.958	39.033	116.991	66.64	48.417	-

## 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 본건 현장조사시 내부확인이 곤란하여 외부관찰, 집합건축물대장 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 내부상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 입찰전 내부 이용상황 및 관리상태 등을 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 (통영시)	건물명 및 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	비고
				사용승인일				
#1	무전동 1054-2	한진로즈힐비치 103동 140*호	84.963	2025.06.23	52.768	275,000,000	3,236,703	-
				2004.09.24				
#2	무전동 1054-2	한진로즈힐비치 104동 100*호	84.963	2025.06.30	52.768	252,000,000	2,965,997	-
				2004.09.24				
#3	무전동 1054-2	한진로즈힐비치 101동 50*호	84.963	2025.05.04	52.768	275,000,000	3,236,703	-
				2004.09.24				

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련번호	소재지 (통영시)	건물명 및 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	단가 (원/㎡)
					사용승인일		
a	무전동 1054-2	한진로즈힐비치 104동 9층 90*호	84.96	법원 경매	2024.09.24	284,000,000	3,342,750
					2004.09.24		
b	무전동 1054-2	한진로즈힐비치 103동 8층 80*호	84.98	법원 경매	2023.11.21	298,000,000	3,506,707
					2004.09.24		
c	무전동 1054-2	한진로즈힐비치 106동 11층 110*호	77.96	법원 경매	2023.01.05	279,000,000	3,578,758
					2004.09.24		

## 3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
<p>대상물건과 동일 또는 유사한 아파트의 경우 전유면적당 3,100,000원 ~ 3,400,000원/㎡ 수준임(층별·위치별 효용 등에 따라 가격에 차이가 있음).</p>

# 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 #1을 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

일련 번호	소재지 (통영시)	건물명 및 층·호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)	비고
				사용승인일				
#1	무전동 1054-2	한진로즈힐비치 103동 140*호	84.963	2025.06.23	52.768	275,000,000	3,236,703	-
				2004.09.24				

### (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).

### (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.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 평가대상 물건의 물적특성 및 지리적 비교가능성을 고려하고, 대상 물건이 주거용 오피스텔인 점을 고려하여 “경남 통영시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였음.

ㄷ. 시점수정치 산정

구분	가격지수
<p style="text-align: center;">아파트 지역 : 경상남도 통영시(25.06.23~ 25.07.01)</p>	<p style="text-align: center;">거래시점 : 2025.06.23, 2025년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.01, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2025.06.23 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.5 2025.07.01 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.5 시점수정치 : <math>99.5/99.5 \approx 1.00000</math></p>

# 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	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
격차율 계		1.000	

# 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	3,236,703	1.000	1.00000	1.000	3,236,703	77.958	252,326,892	252,000,000

※ 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 : 252,000,000원

일련 번호	소재지	건물명· 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
1	통영시 무전동 1054-2	한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호	77.958	48.417	252,000,000
합 계			-	-	₩252,000,000

# 구분건물 감정평가명세서

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 통영시 무전동	1054-2 한진로즈 힐비치 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 경상남도 통영시 무전1길 23			지층	91.00			
				1층	637.42			
				2층	620.81			
				3층~15층	각 604.76			
	"	1054-2	대	제3종일반주거지역	34,859.5			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제 14층 제 1406호	77.958	77.958	252,000,000	비준가격 (공용면적 포함) 116.991㎡
				1. 소유권	48.417			
				/대지권	34,859.5 × $\frac{48.417}{34,859.5}$ = 48.417	48.417		
					34,859			
<b>합 계</b>							<b>₩252,000,000.-</b>	
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 통영시 무전동 소재 '한진로즈힐비치 106동 14층 1406호'로서, 주위는 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사슬래브지붕 15층 건중 14층 1406호로서,  
외 벽 : 치장콘크리트위 페인팅 마감등,  
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창 호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 및 위생설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

# 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 남측으로 진.출입을 위한 포장도로가 개설되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합),  
가축사육제한구역(2019-07-24)(교육환경보호구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
가축사육제한구역(2019-07-24)(주거밀집지역에서 75m이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

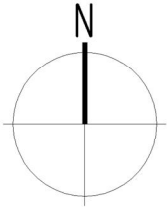
-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 : 미상임.

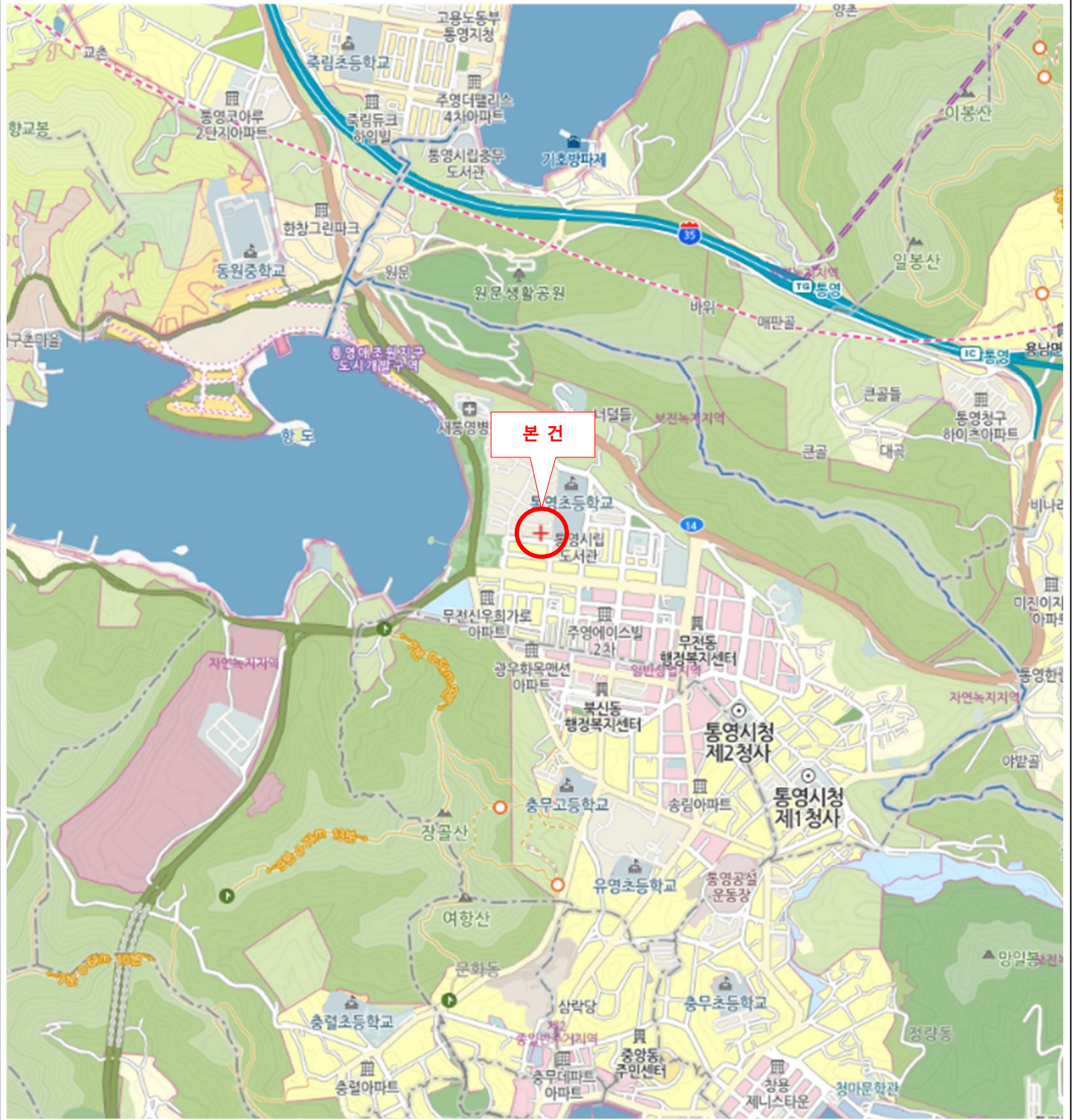
-기 타 : 본건 현장조사시 내부확인이 곤란하여 외부관찰, 집합건축물대장 등을  
종합적으로 고려하여 통상적인 내부상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 입찰전 내부  
이용상황및 관리상태 등을 재확인하시기 바람.

# 위 치 도

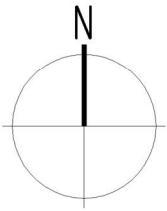


소재지

경상남도 통영시 무전동 1054-2  
한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호



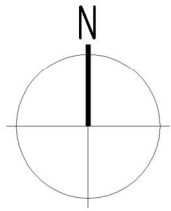
# 상 세 위 치 도



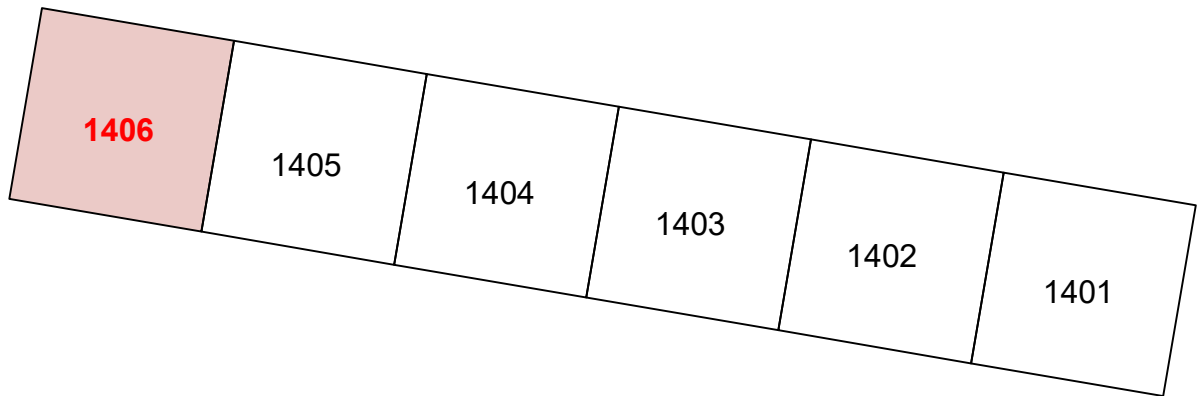
소재지	경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호
-----	--



# 호 별 배 치 도



None Scale



[ 경상남도 통영시 무전동 1054-2  
한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호 ]





# (주)에이원감정평가법인

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

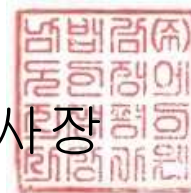
문서번호: 에이원(경남)A1L3250624002  
시행일자: 2025. 07. 09  
수 신: 창원지방법원 통영지원 사법보좌관  
한성일  
참 조: 경매6계  
제 목: 감정평가회보

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. 06. 23.자 귀 제 『2025타경521』 호로 의뢰하신 『김희정 외 1명 소유물건(2025타경521)』 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)A1L3250624002호

창원지방법원 통영지원 사법보좌관 한성일 귀하

— 金 육 십 구 만 팔 백 원 整 (₩690,800.-)

2025. 06. 23자 귀 제 『 2025타경521 』 호로 의뢰하신 『 김희정 외 1명 소유물건(2025타경521) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정료의 산정기준 등에 관한 예규’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료	330,540	※ 평가수수료 $250,000 + (252,000,000 - 50,000,000) \times 11/10,000 = ₩472,200$ $472,200 \times 0.7 = ₩330,540$
(나) 여 비	283,200	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	700	
기 타 실 비	4,000	
비 특 별 용 역 비	-	
소 계	297,900	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩628,000	
부 가 가 치 세	₩62,800	
총 계	₩690,800	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩690,800	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3250624002)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

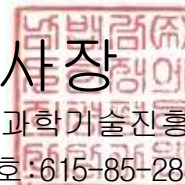
9002-1570-0764-1

(주)에이원감정평가법인 경남지점

2025년 07월 09일

(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 1912-2004-002578



[집합건물] 경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호

【 표 제 부 】 ( 1동의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 제106동 [도로명주소] 경상남도 통영시 무전1길 23	철근콘크리트벽식구조 경사슬래브지붕 15층 공동주택(아파트) 지층 91.00㎡ 1층 637.42㎡ 2층 620.81㎡ 3층 604.76㎡ 4층 604.76㎡ 5층 604.76㎡ 6층 604.76㎡ 7층 604.76㎡ 8층 604.76㎡ 9층 604.76㎡ 10층 604.76㎡ 11층 604.76㎡ 12층 604.76㎡ 13층 604.76㎡ 14층 604.76㎡ 15층 604.76㎡	도로명주소 2011년11월4일 등기

( 대지권의 목적인 토지의 표시 )

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상남도 통영시 무전동 1054-2	대	34859.5㎡	2004년10월26일

【 표 제 부 】 ( 전유부분의 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2004년10월26일	제14층 제1406호	철근콘크리트벽식구조	도면편철장제1책168장

[집합건물] 경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			77.958㎡	
( 대지권의 표시 )				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	34859.5분의 48.417	2004년9월24일 대지권 2004년10월26일	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3	소유권이전	2006년2월20일 제3815호	2006년1월16일 매매	공유자 지분 2분의 1 한국근 680312-***** 경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 106-1406 지분 2분의 1 김희정 741226-***** 경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 106-1406
4	3번한국근지분가압류	2024년12월20일 제17772호	2024년12월20일 창원지방법원 통영지원의 가압류 결정(2024카단284)	청구금액 금74,449,970 원 채권자 주식회사한국씨티은행 110111-0303539 서울특별시 종로구 새문안로 50 (신문로2가, 한국씨티은행 본점)
5	임의경매개시결정	2025년6월20일 제3139130호	2025년6월20일 창원지방법원 통영지원의 임의경매개시결정(2025타경521)	채권자 주식회사하나은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로 35 (을지로1가) (여신관리부)

[집합건물] 경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	근저당권설정	2013년3월4일 제5096호	2013년3월4일 설정계약	채권최고액 금166,800,000원 채무자 한국근 경상남도 통영시 무전1길 23, 106동 1406호 (무전동, 한진로즈힐비치) 근저당권자 주식회사한국의환은행 110111-0672538 서울특별시 중구 을지로2가 181 (통영지점)

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 창원지방법원 통영지원 등기계

열 램 용

\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

열람일시 : 2025년06월24일 10시12분52초

# 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 1912-2004-002578

[집합건물] 경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 제106동 제14층 제1406호

### 1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김희정 (공유자)	741226-*****	2분의 1	경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 106-1406	3
한국근 (공유자)	680312-*****	2분의 1	경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진로즈힐비치 106-1406	3

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2024년12월20일 제17772호	청구금액 금74,449,970 원 채권자 주식회사한국씨티은행	한국근
5	임의경매개시결정	2025년6월20일 제3139130호	채권자 주식회사하나은행	김희정 등

### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2013년3월4일 제5096호	채권최고액 금166,800,000원 근저당권자 주식회사한국외환은행	김희정 등

## [ 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.

## 건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020043520000791	고유번호	4822011100-3-10540002	건축물 명칭	한진로즈힐비치	특이사항				
대지위치	경상남도 통영시 무전동		지번	1054-2	도로명주소	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)				
대지면적	34,859.5 m <sup>2</sup>	연면적	82,922.68 m <sup>2</sup>	지역	3종일반주거지역	지구	구역	제1종지구단위계획구역		
건축면적	6,740.3 m <sup>2</sup>	용적률 산정용 연면적	72,220.41 m <sup>2</sup>	건축물 수	9	주용도	공동주택 외2			
건폐율	19.34 %	용적률	207.18 %	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/652세대	총 주차 대 수	662	부속 건축물	7동	10,378.8m <sup>2</sup>
조경면적	m <sup>2</sup>	공개 공지/공간 면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴면적	m <sup>2</sup>	건축선 후퇴거리	m			

### 건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	변동일	변동원인
주1	한진로즈힐비치 101동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	8,349.05	2004.9.24.	신축
주2	한진로즈힐비치 102동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	8,351.31	2004.9.24.	신축
주3	한진로즈힐비치 103동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	11,684.38	2004.9.24.	신축
주4	한진로즈힐비치 104동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	6,251.54	2004.9.24.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 통영시장



담당자:  
전화:

발급일 : 2025년 6월 24일

대지위치	경상남도 통영시 무전동		명칭	한진로즈힐비치	특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명주소	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	
1054-2			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	대	
건축주	※※	※※						22 대		대	허가일
설계자	※※	※※	자주식	367 대 9,220.41㎡	295 대 3,458.5㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		허가일
공사감리자	※※	※※	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	2002.6.7.
공사시공자 (현장관리인)	※※	※※	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	2002.7.9.
								6,000인용			2004.9.24.

※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) [ ] 파일기초		구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법		종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2004.9.24.	신축으로 신규작성		2008.4.24.	용도변경(상가동-주9-1층-107호: 제2종근린생활시설 24.6㎡에서 제2종근린생활시설(일반음식점) 24.6㎡로 변경) - 이하여백 -	
2006.12.5.	용도변경 (2006.12.5. 주9(상가동)-제2종근린생활시설에서 주9(상가동)-제2종근린생활시설, 제1종근린생활시설로 변경)			0.관련용도:제2종근린생활시설,제1종근린생활시설 0.조경면적:8,747.65㎡ 0.상가 11호	

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.

## 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID <b>2020043520000791</b>	고유번호 <b>4822011100-3-10540002</b>	명칭 <b>한진로즈힐비치</b>	특이사항
대지위치 <b>경상남도 통영시 무전동</b>	지번 <b>1054-2</b>	도로명주소 <b>경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)</b>	

### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주5	한진로즈힐비치 105동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	6,473.99	2004.9.24.	신축
주6	한진로즈힐비치 106동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	9,211.11	2004.9.24.	신축
주7	한진로즈힐비치 107동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	9,211.11	2004.9.24.	신축
주8	한진로즈힐비치 108동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트벽식구조	경사슬래브	1/15	공동주택	12,478.52	2004.9.24.	신축
주9	한진로즈힐비치 상가동	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	경사슬래브	0/2	제2종근린생활시설 외 1	532.87	2004.9.24.	신축
부1	한진로즈힐비치 관리노인정	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	경사슬래브	1/1	관리노인정, 주민공동시설, 문고, 보육시설, 체력단련실	719.94	2004.9.24.	신축
부2	한진로즈힐비치 경비실-1	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	경사슬래브	0/1	경비실	9.36	2004.9.24.	신축
부3	한진로즈힐비치 경비실-2	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	경사슬래브	0/1	경비실	9.36	2004.9.24.	신축
부4	한진로즈힐비치 펌프, 전기실	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	슬래브	1/0	펌프, 전기실	363.73	2004.9.24.	신축
부5	한진로즈힐비치 지하주차장-1	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	슬래브	1/1	지하주차장	2,587.77	2004.9.24.	신축
부6	한진로즈힐비치 지하주차장-2	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	슬래브	1/1	지하주차장	2,932.35	2004.9.24.	신축

### 건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(2쪽 중 제2쪽)

건물ID 2020043520000791	고유번호 4822011100-3-10540002	명칭 한진로즈힐비치	특이사항
대지위치 경상남도 통영시 무전동	지번 1054-2	도로명주소 경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	

#### 건축물현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부7	한진로즈힐비치 지하주차장-3	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	철근콘크리트구조	슬래브	1/1	지하주차장	3,756.29	2004.9.24.	신축
				- 이하여백 -					

### 건축물대장 총괄표제부(을) 그 밖의 기재사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID 2020043520000791	고유번호 4822011100-3-10540002	명칭 한진로즈힐비치	특이사항
대지위치 경상남도 통영시 무전동	지번 1054-2	도로명주소 경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	

그 밖의 기재사항	그 밖의 기재사항
부패탱크방법 190인용 - 이하여백 -	

## 집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물D	2220043520010419	고유번호	4822011100-3-10540002	명칭	한진로즈힐비치 106동	호명칭	1406호
대지위치	경상남도 통영시 무전동			지번	1054-2	도로명주소	경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)

전유부분					소유자 현황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	14층	철근콘크리트벽식구조	아파트	77.958	한국근	경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진 로즈힐비치 106-1406	1/2	2006.2.20.
					680312-1*****			소유권이전
공용부분					김희정	경상남도 통영시 무전동 1054-2 한진 로즈힐비치 106-1406	1/2	2006.2.20.
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	741226-2*****			소유권이전
부	지1층	철근콘크리트구조	펌프,전기실	0.513		-이하여백-		
주	각층	철근콘크리트벽식구조	계단실,PIT,ELEV	19.462	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

경상남도 통영시장



담당자:  
전화:

발급일자: 2025년 6월 24일

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220043520010419	고유번호	4822011100-3-10540002	명칭	한진로즈힐비치 106동	호명칭	1406호
대지위치	경상남도 통영시 무전동			지번	1054-2	도로명주소 경상남도 통영시 무전1길 23 (무전동)	

공용 부분					공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(m <sup>2</sup> )	기준일	공동주택(아파트) 가격
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장	13.086	2025.1.1.	152,000,000
주	각층	철근콘크리트벽식구조	벽체면적	4.931	2024.1.1.	155,000,000
부	각층	철근콘크리트구조	관리노인경,주민공동시설,문고,보육시설,체력 단련실	1.015	2023.1.1.	159,000,000
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.026	2022.1.1.	179,000,000
		-이하여백-			2021.1.1.	157,000,000
					2020.1.1.	148,000,000
					2019.1.1.	147,000,000
					2018.1.1.	180,000,000
					2017.1.1.	194,000,000
					2016.1.1.	198,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2004.9.24.	신축으로 신규작성 -이하여백-			