감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**울산수산업협동조합장**
건 명 :	**부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 삼화펠리스힐아파트 제4층 제402호 외**
평가서번호 :	**중 앙 112023-0303-005**

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산 광역시 남구 번영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

112023-0303-005

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 주현식

(주)중앙감정평가법인 울산지사장 심 태 보

감정평가액	삼억삼천구백만원정 (₩339,000,000.-)			
의 뢰 인	울산수산업협동조합장	감정평가목적	공매	
채 무 자	--	제 출 처	울산수산업협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2023.03.08	2023.03.08	2023.03.08

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	339,000,000
		이	하 여	백	
합 계					**₩339,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 이관조

112023-0303-005

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	금액	비고
	부산광역시 기장군 기장읍 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7	동부리 509, 서부리 457 삼화 펠리스힐 아파트	공동주택	철근콘크리트구조 평지붕 9층 지1층 1층 2~7층 각 8층 9층 이상	 781.7494 45.0231 353.1589 347.3359 327.1777			
1	부산광역시 기장군 기장읍 동부리	509	대	-	1,160.7			
2	부산광역시 기장군 기장읍 서부리	457	대	-	326			
가			아파트	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호 (1)(2)소유권대지권	73.8194 45.3613 1,486.7x----- 1,486.7	73.8194 45.3613	168,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 공용면적 :38.1601㎡) 배분내역 50,400,000 117,600,000

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	금액	비고
나			아파트	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	73.8194	73.8194	171,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용
					45.3613			부분 포함 공용면적
				(1)(2)소유권대지권	1,486.7x----- 1,486.7	45.3613		:38.1601㎡)
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	51,300,000	
						건 물 :	119,700,000	
	합 계						**₩339,000,000**	
							- 이 하 여 백 -	

112023-0303-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 소재 '기장초등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 울산수산업협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 03월 08일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 03월 08일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

가. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상 물건의 토지, 건물 배분 내역은 별첨 '구분건물 감정평가 명세표'상의 내용과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7		
건물명	삼화펠리스힐아파트		
구조	철근콘크리트구조 평지붕	층수(지하/지상)	-1/9
주용도	공동주택	단지규모	1호/31세대
사용승인일	2016.07.12	대지면적(㎡)	1,486.7
연면적(㎡)	3,620.2395	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
가	4/402	아파트	73.8194	38.1601	111.9795	45.3613	-
나	7/702	아파트	73.8194	38.1601	111.9795	45.3613	-
합계	-	-	147.6388	76.3202	223.959	90.7226	-

112023-0303-005

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 소재 '기장초등학교' 북측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위에는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.
토지상황	형상, 지세	남하향 완경사지에 위치한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 단지 내외 가로망 상태 보통시 됨.
	토지이용계획 사항 등	--
건물상황	구 조	철근콘크리트구조 평지붕 지하1층/지상9층 건물 중 제4층 제402호 및 제7층 제702호로서 외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등 내벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등 창호 : 하이샷시 창호 등임.
	이용상황	공동주택(아파트)으로 이용중임.
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가(원/㎡)	거래시점 사용승인
①	매매	동부리 509 외 삼화 펠리스힐 아파트 -/5/503	73.8194	45.36	185,000,000	2,506,000	2019.05.07 2016.07.12
②	매매	동부리 333 이진스카이빌아파트 101/10/1010	59.97	28.79	201,000,000	3,352,000	2022.04.14 2004.01.08
③	매매	동부리 133-8 대진로얄타운 -/6/609	67.92	25.94	160,000,000	2,356,000	2022.08.03 1990.08.31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	공매 (NPL)	동부리 509 외 삼화펠리스힐아파트 -/4/403	73.8194	180,000,000	2,438,000	2022.05.31
						2016.07.12
②	공매 (NPL)	동부리 509 외 삼화펠리스힐아파트 -/9/903	71.4524	183,000,000	2,561,000	2020.03.18
						2016.07.12

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 〈거래사례②〉을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례② 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(부산 동부산권 기장군 (아파트))”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2023.1)	98.6
사례의 매매시점 매매가격지수(2022.3)	107.9
시점수정치 (본건지수/사례지수)	98.6/107.9 ≒ 0.91381

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.86	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.90	본건은 거래사례 대비 단지내 총세대수 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.96	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		**0.743**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(나)/거래사례②

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.86	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	0.90	본건은 거래사례 대비 단지내 총세대수 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.98	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치		**0.759**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	3,352,000	1.00	0.91381	0.743	2,275,877	73.8194	168,003,874	168,000,000
나	3,352,000	1.00	0.91381	0.759	2,324,886	73.8194	171,621,689	171,000,000
합계		-	-	-	-	-	339,625,563	339,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제4층 제402호	73.8194	168,000,000	2,276,000
나	제7층 제702호	73.8194	171,000,000	2,316,000
합 계			339,000,000	-

2. 결정의견

본건은 공동주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

112023-0303-005

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 외1필지 삼화펠리스힐아파트 제4층 제402호 외



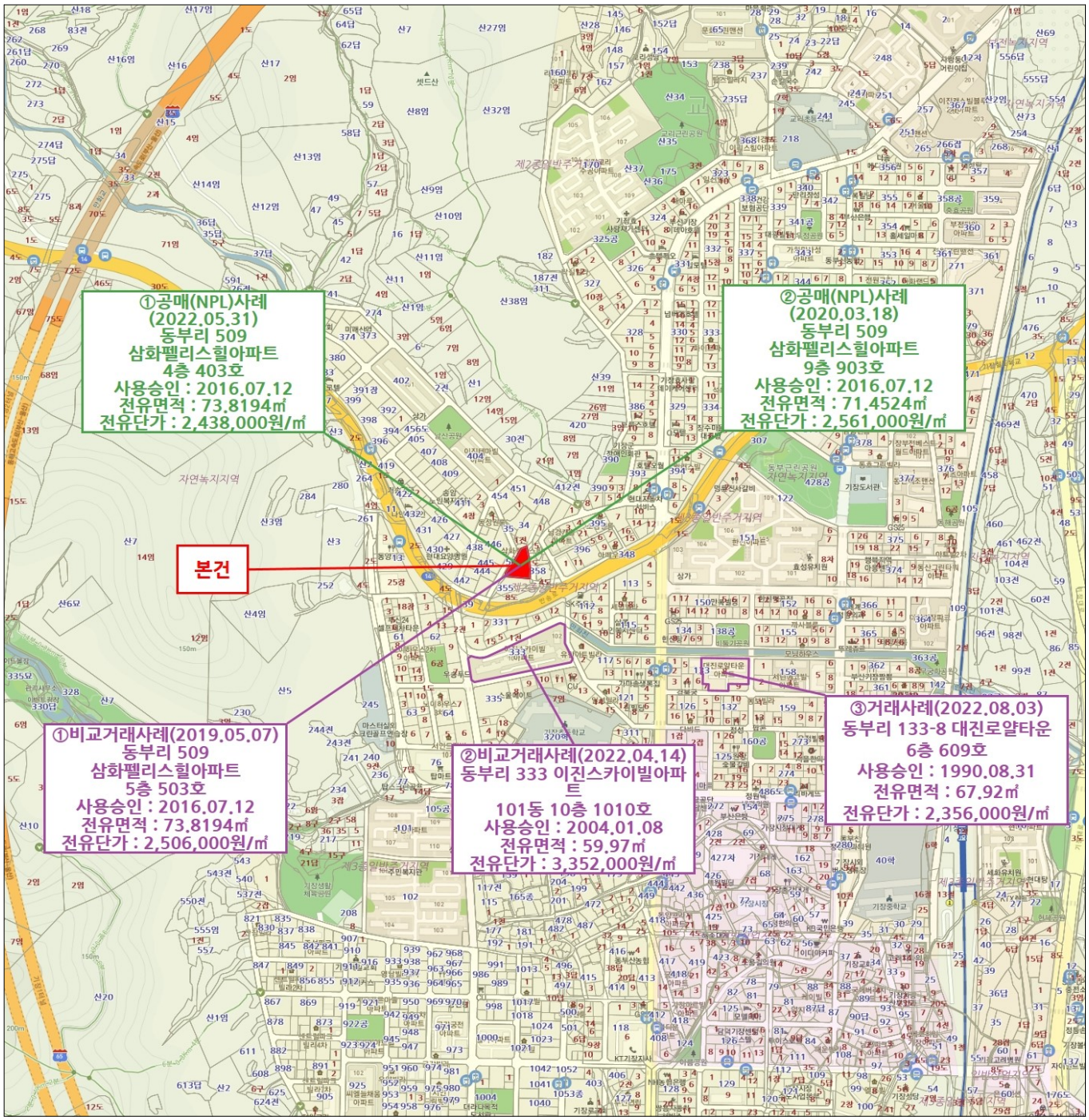
112023-0303-005

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 외1필지 삼화펠리스힐아파트 제4층 제402호 외



건 물 개 황 도

N

S

삼화펠리스힐아파트 제4층 제7층 호별배치도



사 진 용 지



본건 전경



본건 주위 전경

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1811-2016-005607

[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 삼화펠리스힐아파트 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2	2016년8월22일	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 457 삼화펠리스힐아파트 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7	철근콘크리트구조 평지붕 9층 공동주택 지1층 781.7494㎡ 1층 45.0231㎡ 2층 353.1589㎡ 3층 353.1589㎡ 4층 353.1589㎡ 5층 353.1589㎡ 6층 353.1589㎡ 7층 353.1589㎡ 8층 347.3359㎡ 9층 327.1777㎡ 이상	토지개발사업완료에 따른 지번변경

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~1. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 355-1~~ ~~2. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 356~~ ~~3. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 404-2~~ ~~4. 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 35-5~~ ~~5. 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 41-1~~	~~임야~~ ~~전~~ ~~임야~~ ~~전~~ ~~임야~~	~~661㎡~~ ~~357㎡~~ ~~112㎡~~ ~~1㎡~~ ~~299㎡~~	~~2016년8월22일 등기~~
2	6. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 7. 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 457	대 대	1160.7㎡ 326㎡	2016년7월19일 1내지5토지 토지개발사업완료에 따른 지번변경 2016년8월22일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181012030310101600 31USG0056739J1510730051111 **발급확인번호 AALT-UFNO-6070** **발행일 2023/03/03**

[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 삼화펠리스힐아파트 제4층 제402호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년8월22일	제4층 제402호	73.8194㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	6, 7 소유권대지권	1486.7분의 45.3613	2016년8월22일 대지권 2016년8월22일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2016년8월22일 제79884호	2016년8월22일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2016-1556호

【 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 2023년 3월 3일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181012030310101600 31USG0056739J1520730051111 **발급확인번호 AALT-UFNO-6070** **발행일 2023/03/03**

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 1811-2016-005607

[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 삼화펠리스힐아파트 제4층 제402호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 : 2023년 03월 03일 17시 39분 30초

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1811-2016-005619

[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 삼화펠리스힐아파트 제7층 제702호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2	2016년8월22일	부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 457 삼화펠리스힐아파트 [도로명주소] 부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7	철근콘크리트구조 평지붕 9층 공동주택 지1층 781.7494㎡ 1층 45.0231㎡ 2층 353.1589㎡ 3층 353.1589㎡ 4층 353.1589㎡ 5층 353.1589㎡ 6층 353.1589㎡ 7층 353.1589㎡ 8층 347.3359㎡ 9층 327.1777㎡ 이상	토지개발사업완료에 따른 지번변경

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~1. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 355-1~~ ~~2. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 356~~ ~~3. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 404-2~~ ~~4. 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 35-5~~ ~~5. 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 41-1~~	~~임야~~ ~~전~~ ~~임야~~ ~~전~~ ~~임야~~	~~661㎡~~ ~~357㎡~~ ~~112㎡~~ ~~1㎡~~ ~~299㎡~~	~~2016년8월22일 등기~~
2	6. 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509 7. 부산광역시 기장군 기장읍 서부리 457	대 대	1160.7㎡ 326㎡	2016년7월19일 1내지5토지 토지개발사업완료에 따른 지번변경 2016년8월22일 등기

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 18120218101203031010160031OJY0056739POW11919ER1111 **발급확인번호 AALT-UFNG-6194** **발행일 2023/03/03**

[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 삼화펠리스힐아파트 제7층 제702호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2016년8월22일	제7층 제702호	73.8194㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	6, 7 소유권대지권	1486.7분의 45.3613	2016년8월22일 대지권 2016년8월22일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2016년8월22일 제79884호	2016년8월22일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2016-1559호

【 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 2023년 3월 3일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 181202181012030310101600310JY0056739POW21919ER1111 **발급확인번호 AALT-UFNG-6194** **발행일 2023/03/03**

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 1811-2016-005619

[집합건물] 부산광역시 기장군 기장읍 동부리 509외 1필지 삼화펠리스힐아파트 제7층 제702호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[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 : 2023년 03월 03일 17시 39분 19초

시점확인 진본 2023/03/03 17:41:56 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 1677-8329-1550-7704

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

고유번호	2671025021-3-05090000	정부24접수번호	20230303-95739246	명칭	삼화 펠리스힐 아파트	호명칭	402
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 동부리	지번	509 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7		

전 유 부 분

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	73.8194
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
오케이건설주식회사 / 180111-0******	부산광역시 강서구 금호순서길7 번길 4, 1층(대저2동)	100 / 100	2016.7.12. / 소유자등록
- 이하여백 -			

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1	철근콘크리트구조	주차장	19.8854
주	지1	철근콘크리트구조	기계, 전기실	1.4534
주	4층	철근콘크리트구조	계단, ELEV.	11.825
주	4층	철근콘크리트구조	벽체공용	4.9963

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 03월 03일

기장군수

담당자: 민원봉사과

전 화: 051 - 709 - 4274

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

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

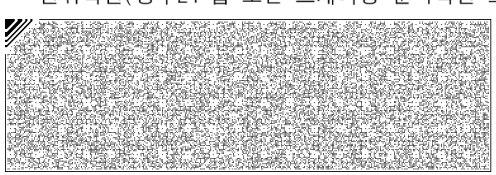
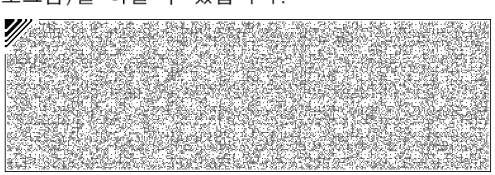
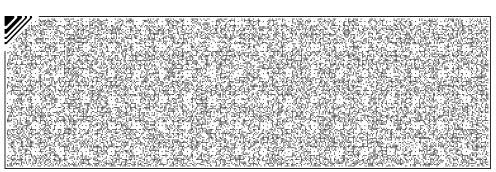
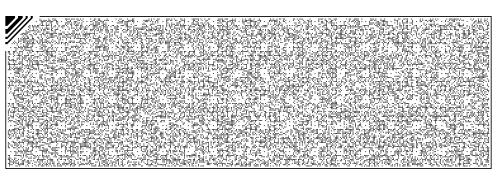
고유번호	2671025021-3-05090000	정부24접수번호	20230303-95739246	명칭	삼화 펠리스힐 아파트	호명칭	402
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 동부리	지번	509 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7		

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가격(단위:원)	
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
		- 이하여백 -			2022.1.1.	97,100,000
					2021.1.1.	100,000,000
					2020.1.1.	126,000,000
					2019.1.1.	132,000,000
					2018.1.1.	144,000,000
					2017.1.1.	147,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2016.7.12	신규작성(신축)			
2016.7.19	토지개발사업완료에 따른 지번변경(동부리355-1외4필지→ 동부리509외1필지)[토지정보과-1722(2016.7.19)]			
	- 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

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

발급확인번호 : MAMD-ADAD-PZOT-JQQE-BNXX

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

고유번호	2671025021-3-05090000	명칭	삼화 펠리스힐 아파트	호명칭	702
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 동부리	지번	509 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	7층	철근콘크리트구조	아파트	73.8194
		- 이하여백 -		

소유자현황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
오케이건설주식회사	부산광역시 강서구 금호순서길7번길 4, 1층(대저2동)	100 / 100	2016.7.12.
180111-0******			소유자등록
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

공용부분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1	철근콘크리트구조	주차장	19.8854
주	지1	철근콘크리트구조	기계, 전기실	1.4534

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자 : 2023년 3월 3일

기장군수 직인

담 당 자 :

전 화 :

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

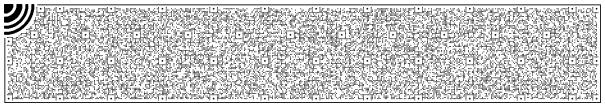
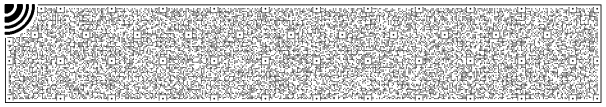
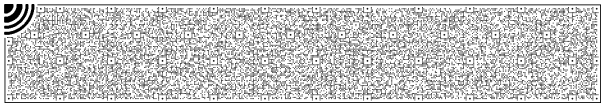
본

고유번호	2671025021-3-05090000	명칭	삼화 펠리스힐 아파트	호명칭	702
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 동부리	지번	509 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
주	7층	철근콘크리트구조	계단, ELEV.	11.825	2022.1.1.	100,000,000
주	7층	철근콘크리트구조	벽체공용	4.9963	2021.1.1.	103,000,000
		- 이하여백 -			2020.1.1.	129,000,000
					2019.1.1.	136,000,000
					2018.1.1.	148,000,000
					2017.1.1.	151,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2016.7.12. 2016.7.19.	신규작성(신축) 토지개발사업완료에 따른 지번변경(동부리355-1외4필지→동부리509외1필지)[토지정보과-1722(2016.7.19)] - 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지 (80/㎡)]

발급확인번호 : MAMD-ADAD-LOOQ-AJLS-DEGT

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2671025021-3-05090000	삼화 펠리스힐 아파트	1호/0가구/31세대

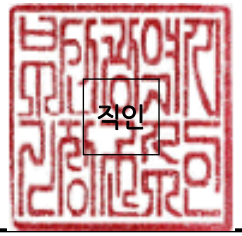
대지위치	지번	도로명주소
부산광역시 기장군 기장읍 동부리	509 외 1필지	부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역	
1,486.7 ㎡	3,620.2395 ㎡	제2종일반주거지역			
건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수	
455.7659 ㎡	2,838.4901 ㎡	철근콘크리트구조	공동주택	지하: 1층, 지상: 9층	
※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물	동 ㎡
30.66 %	190.93 %	21.7 m	평지붕		
※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리		
㎡	㎡	㎡	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(주차장,기전실, 근린생활시설)	781.7494	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	353.1589
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(계단실)	45.0231	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	353.1589
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	353.1589	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	353.1589
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	353.1589	주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	353.1589

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 3월 3일

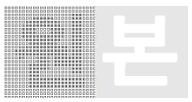
기장군수 

담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]



발급확인번호 : MAMD-ADAD-LOOQ-AJLS-DEGT

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

고유번호	2671025021-3-05090000	명칭	삼화 펠리스힐 아파트	호수/가구수/세대수	1호/0가구/31세대
대지위치	부산광역시 기장군 기장읍 동부리	지번	509 외 1필지	도로명주소	부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기				허가일
건축주	임근석 오케이건설주식회사	부산광역시-주택건설사업등록업자-2016-0014	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 2 대	비상용	대		2011.6.3.
설계자	홍종철 (주)크레오파트라건축사사무소	강남구-건축사사무소-1093						※ 하수처리시설				착공일 2011.9.15.
공사감리자	손윤득 현종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1767	자주식	13 대 625.7224 ㎡	23 대 269.5 ㎡	대 ㎡		형식 하수종말처리장연결				사용승인일 2016.7.12.
공사시공자 (현장관리인)	윤승환 (주)삼화개발	경기도-건축공사업-10-2520	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	용량 30.78㎥				관련 주소

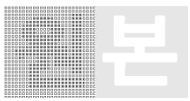
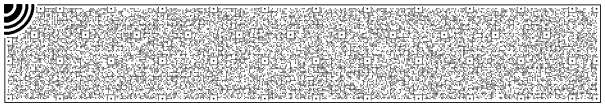
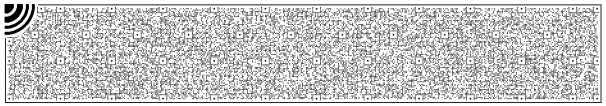
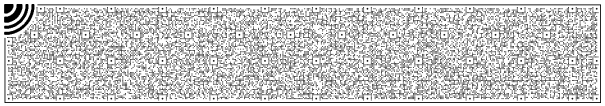
※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증	지번
등급	등급	점	등급	등급	기장읍 서부리457
에너지자립률 0 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률) 0 kWh/㎡(%)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수 점	
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	0 kWh/㎡	유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	도로명

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형	
적용				
지하수위 G.L m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우) t/㎡	구조설계 해석법	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.7.12.	신규작성(신축)	2022.5.11.	정기점검(점검기간 : 2021.07.30 까지, 보고일 : 2022.03.14) - 이하여백 -	다음 점검기간:2024.07.29 까지 - 이하여백 -
2016.7.19.	토지개발사업완료에 따른 지번변경(동부리355-1외4필지→동부리509외1필지)[토지정보과-1722(2016.7.19)]			
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMD-ADAD-LOOQ-AJLS-DEGT

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

고유번호		명칭	호수/가구수/세대수
2671025021-3-05090000		삼화 펠리스힐 아파트	1호/0가구/31세대
대지위치	지번	도로명주소	
부산광역시 기장군 기장읍 동부리	509 외 1필지	부산광역시 기장군 기장읍 배산로68번길 16-7	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	347.3359					
주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	327.1777					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

본