감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

의 뢰 인: 우리자산신탁주식회사

건 명: 부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제7층 제701호 (구분건물)

감정서번호: SIW24-1125-003호

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)써브감정평가법인

경남지사 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프라자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
남 상 준 (인)

(주)써브감정평가법인 경남지사 지사장 남 상 준 (서명 또는 인)

감정평가액	金이억사천만원정(₩240,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 외	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 11. 28	2024. 11. 28	2024. 11. 28

감 정 평 가 내 용

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(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	240,000,000
	이	하	여 백		
합 계					**₩240,000,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
이 치 윤 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

본건은 부산광역시 사상구 덕포동 소재 “사상초등학교” 남서측 인근에 위치하는 일루스타 제7층 제701호로서 ”우리자산신탁주식회사“에서 의뢰된 공매목적을 위한 감정평가임.

기 준 시 점 : [2024.11.28] / 결정이유: 가격조사를 완료한 날.

실지조사기간/조사내용 : [2024.11.28] / 대상물건 확인 및 물적상태 등 파악.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가 조건

시장가치를 기준으로 감정평가 하되, 별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가의 근거

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙" 등 관계 법규와 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식은 원가방식, 비교방식 및 수익방식이 있음.

□ 원가방식

원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 비교방식

거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 거래사례비교법 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

□ 수익방식

수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 수익환원법이란 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

(2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제7조 제2항 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의거하여 감정평가 하였음.

2. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

(2) 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 현황 집합건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

(3) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의하여 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격을 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'상에 별도 기재하였는바, 업무 진행시 참조 하시기바람.

(4) 본건은 평가 목적을 고려하여 별도의 임대내역은 확인치 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 본건은 현장조사시 폐문부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 내부상황 및 이용상태 등은 인근 유사물건의 상황, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 기준하였으니, 업무 진행시 유의하시기바람.

V. 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 사상구 괘법동 523-10				
	용도지역	이용상황	도로상황	면적(㎡)	특이사항
	일반상업	업무시설 (오피스텔), 공동주택 (아파트)	소로한면	351.7	-
토지이용 계획	일반상업지역,방화지구,가축사육제한구역<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,가로구역별최고높이제한지역(2024-06-12)(기준높이125m,최고높이150m)<건축법>,상대보호구역(2024-08-21)<교육환경보호에관한법률>,비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지및군사시설보호법>임.				

소재지	부산광역시 사상구 괘법동 523-10		사용승인 일자	2019.05.15			
명칭	일루스타		구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
전체층수	지상17층		주용도	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)			
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도
기호	해당 동/층/호수						
가)	제7층 제701호	52.55	17.0878	69.6378	75.46	7.402	공동주택 (아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 산출과정

Ⅰ) 비교방식에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 아래의 거래사례 중 **사례#4을** 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도
#1	괘법동 524-17외	천아하늘정원 제19층 제1903호	72.0396	2022.01.20 / 2019.05.20	349,000,000	약@4,845,000	아파트
#2	괘법동 524-17외	천아하늘정원 제19층 제1905호	51.0305	2021.07.15 / 2019.05.20	263,000,000	약@5,154,000	아파트
#3	괘법동 273-1	괘법동포르투나 제19층 제1902호	47.4765	2022.12.05 / 2019.01.04	229,000,000	약@4,823,000	아파트
#4	괘법동 525-10	경보센트리안 제18층 제101동 제1802호	66.9469	2024.01.01 / 2020.06.30	324,000,000	약@4,840,000	아파트

3. 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).

4. 시점수정

사례는 주거용 부동산으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 아파트가격지수(부산광역시)를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

구분(거래사례 #4)	가격지수	시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)
대상물건의 기준시점(2023년 12월) 가격지수	90.3	88.3/90.3 ≒ 0.97785
거래사례의 거래시점(2024년 10월) 가격지수	88.3	

5. 가치형성요인의 비교

(1) 지역분석

본건은 부산광역시 사상구 덕포동 소재 '사상초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주거용 부동산으로서 인근지역의 표준적 이용, 인구적 특성, 배후지의 상태 등 사회·경제적 요인을 고려할 때 현황 최유효 이용으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 가치형성요인의 비교

- 기호 가) / 거래사례#4

구 분	조 건	격차율 (본건/사례)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용 의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 외부요인 대등함.
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/ 계단식) 등	0.99	본건과 사례는 건물의 노후도 등에서 열세함.
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 업종, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건과 사례는 층별효용도 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (개발호재 발표 및 취소, 지역경제발전 및 쇠퇴, 경기변동 등)	1.00	본건과 사례는 기타요인 대등함.
누 계 치		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 참고가격자료

(1) 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	용도
a	괘법동 523-10	일루스타 제15층 제1501호	62.37	공매	2023.04.01 2019.05.15	279,000,000	약@4,473,000	오피스텔
b	괘법동 523-10	일루스타 제10층 제1002호	60.41	매각	2023.07.05 2019.05.15	254,000,000	약@4,205,000	오피스텔
c	괘법동 523-10	일루스타 제3층 제301호	52.55	경매	2024.11.13 2019.05.15	221,000,000	약@4,206,000	아파트
d	괘법동 524-17	천아하늘정원 제4층 제401호	51.0621	경매	2023.01.18 2019.05.20	261,000,000	약@5,111,000	아파트
e	괘법동 525-10	경보센트리안 제4층 제101동 제404호	47.9407	경매	2023.02.22 2020.06.30	225,000,000	약@4,693,000	아파트

(2) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 부산광역시 사상구 괘법동 소재 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 전유면적당 위치별.면적 등에 따라 상이하나 약@4,200,000원/㎡ ~ 약@4,600,000원/㎡ 내외 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 결정단가

기호	거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가)	4,840,000	1.000	0.97785	0.970	4,590,810	4,590,000

8. 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	산정가액 (원)	결정가액
가)	52.55	4,590,000	241,204,500	240,000,000
합계				240,000,000

Ⅶ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

대상 부동산은 부산광역시 사상구 괘법동에 소재하는 아파트로서 본 감정평가액은 본건의 시장성 등을 검토한 결과 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액의 결정

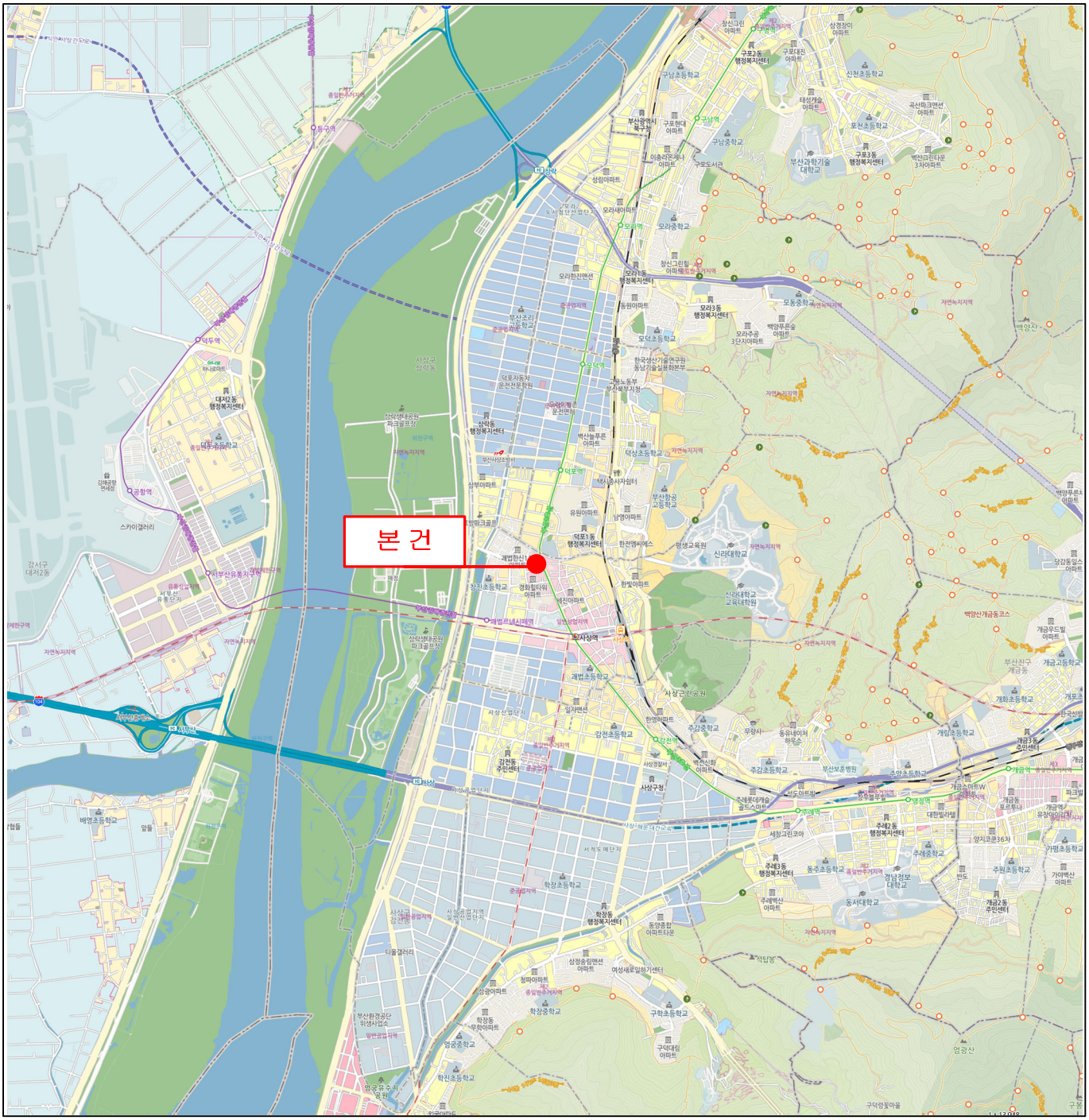
기호	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가)	일루스타 제7층 제701호	52.55	7.402	240,000,000	비준가액
합계				240,000,000	-

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	부산광역시 사상구 괘법동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 낙동대로 1210번길94	523-10 일루스타	업무시설 (오피스텔)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 17층 1층 2층~10층 각각 11층~17층 각각 지하	 85.31 196.42 213 191.63			
1	동소	523-10	대		351.7			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제7층 제701호	52.55	52.55	240,000,000	비준가액 (공용면적 포함 69.6378㎡)
				1.소유권 -------- 대지권	52.55 -------- 2,496.58	7.402		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	96,000,000 144,000,000	
합 계							₩240,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

광 역 위 치 도

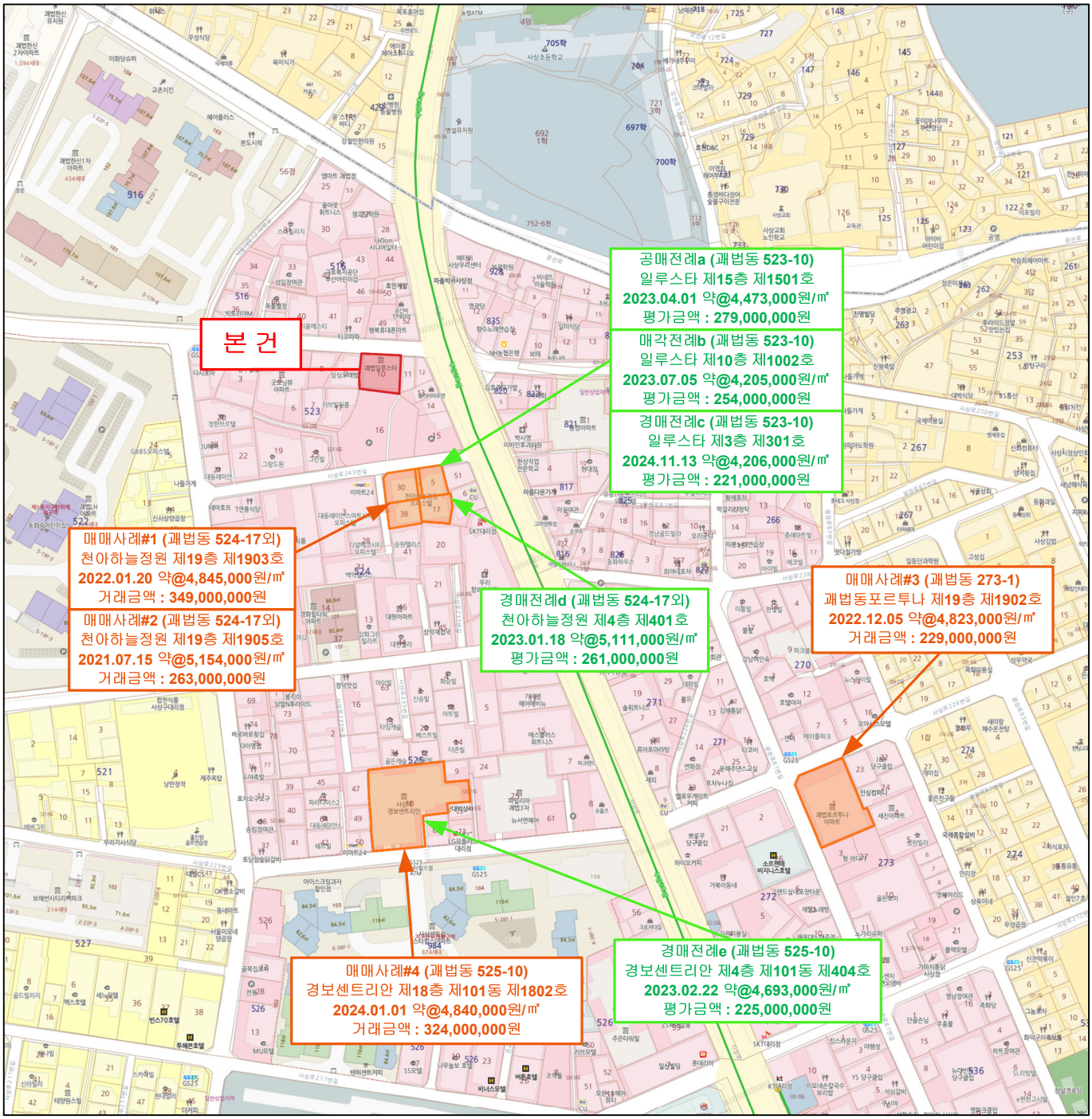
소 재 지	부산광역시 사상구 괘법동 523-10번지 일루스타 제7층 제701호



※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 괘법동 523-10번지 일루스타 제7층 제701호



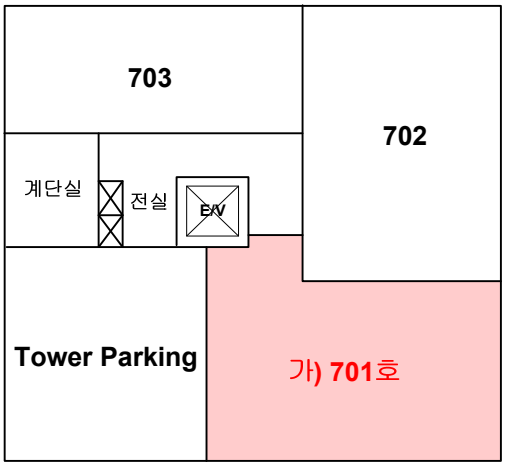
※ 본 도면은 개략적인 위치표시도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

호별배치도 및 임대내역

N

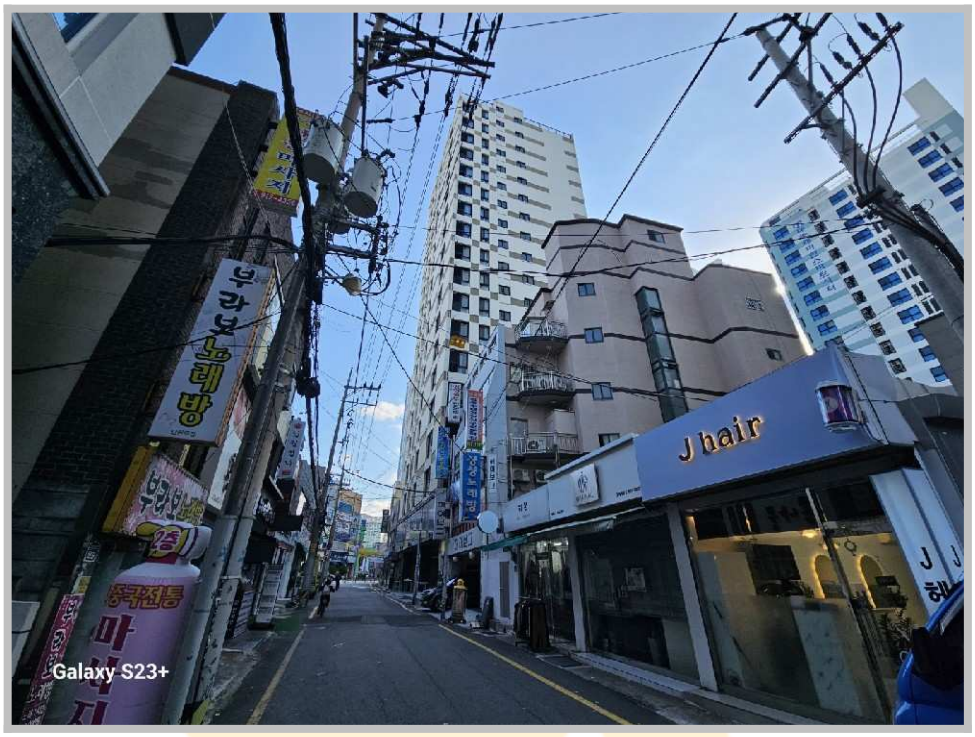
None Scale

본 건: 부산광역시 사상구 괘법동 **523-10**번지
일루스타 제**7**층 제**701**호

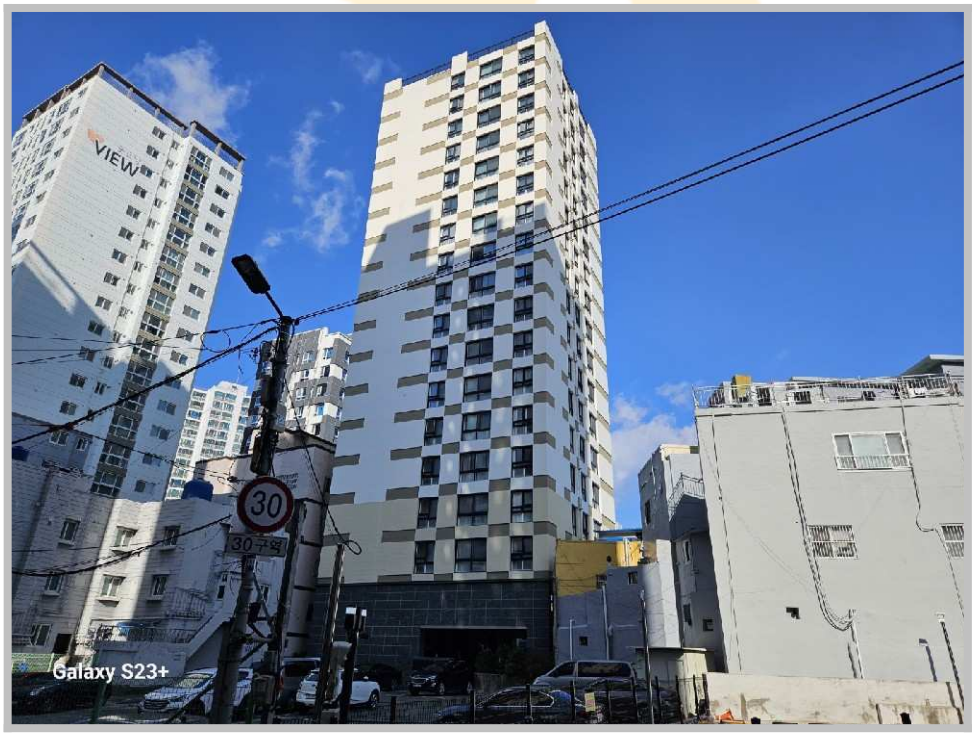


[7층]

사 진 용 지



[본건 전경-1]



[본건 전경-2]

㈜써브감정평가법인

경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프라자) /Tel.(055)719-0022 /Fax.(055)275-9998

문서번호: SIW24-1125-003

시행일자: 2024. 11. 28

수 신: 우리자산신탁주식회사

참 조: -

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 ㈜써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 11. 25.자로 의뢰하신 『부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제7층 제701호 (구분건물)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)써브감정평가법인 경남지사장

청 구 서

감정평가서번호 : SIW24-1125-003호

우리자산신탁주식회사 귀하

일금 오십이만삼천육백원정 (₩523,600.-)

2024. 11. 25자로 의뢰하신 『 부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제7층 제701호 (구분건물) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	367,200	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) 200,000 + (240,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 x 0.8 = ₩367,200
(나) 실 비	여 비	96,400	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,000	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	109,400	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩476,000	
부 가 가 치 세		₩47,600	
총 계		₩523,600	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩523,600	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIW24-1125-003) 또는 소유자명 이나 채무자명으로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

은 행 명	계 좌 번 호	예 금 주
신용협동조합	131-022-277725	(주)써브감정평가법인 경남지사

2024년 11월 28일

(주)써브감정평가법인 경남지사
경상남도 창원시 성산구 중앙대로 263, 609호(용호동,오피스프리자)
Tel. (055)719-0022 Fax. (055)275-9998

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1844-2019-001391

[집합건물] 부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제7층 제701호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월28일	부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 [도로명주소] 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 업무시설(오피스텔) 1층 85.31㎡ 2층 196.42㎡ 3층 196.42㎡ 4층 196.42㎡ 5층 196.42㎡ 6층 196.42㎡ 7층 196.42㎡ 8층 196.42㎡ 9층 196.42㎡ 10층 196.42㎡ 11층 213㎡ 12층 213㎡ 13층 213㎡ 14층 213㎡ 15층 213㎡ 16층 213㎡ 17층 213㎡ 지하 191.63㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 사상구 괘법동 523-10	대	351.7㎡	2019년5월28일 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 184202184042041140101902 51KEE0013540PER19106TY1112 **발급확인번호 AANO-AKLO-3917** **발행일 2024/11/25**

[집합건물] 부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제7층 제701호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년5월28일	제7층 제701호	철근콘크리트구조 52.55㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2496.58분의 52.55	2019년5월21일 대지권 2019년5월28일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년5월28일 제20531호		소유자 주식회사하율건설 180111-1087279 부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)
2	소유권이전	2019년5월28일 제20532호	2019년5월24일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-572호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

발행번호 184202184042041140101902 51KEE0013540PER29106TY1112 발급확인번호 AANO-AKLO-3917 발행일 2024/11/25

[집합건물] 부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제7층 제701호

관할등기소 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 25일

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 184202184042041140101902 51KEE0013540PER39106TY1112 **발급확인번호 AANO-AKLO-3917** **발행일 2024/11/25**

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 1844-2019-001391

[집합건물] 부산광역시 사상구 괘법동 523-10 일루스타 제7층 제701호

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 : 2024년 11월 25일 15시 40분 06초

정부시점확인센터
진 본
2024/11/25
15:39:54
KST

문서확인번호 : 1732-5167-9004-3476

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220191420000947	고유번호	2653010400-3-05230010	명칭	일루스타	호명칭	701
대지위치	부산광역시 사상구 괘법동			지번	523-10	도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	52.55
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2019.5.28.
110111-2******			소유권이전

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	계단/복도/경비실	12.6939
주	각층	철근콘크리트구조	기계/전기/설비실	3.2962
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	1.0977
		- 이하여백 -		

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
- 이하여백 -			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 25일

담 당 자 : 민원여권과

전 화 :

사상구청장

※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.

문서확인번호 : 1732-5167-9004-3476

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220191420000947	고유번호	2653010400-3-05230010	명칭	일루스타	호명칭	701
대지위치	부산광역시 사상구 괘법동		지번 523-10	도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)		

공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					2024.1.1.	153,000,000
					2023.1.1.	153,000,000
					2022.1.1.	166,000,000
					2021.1.1.	163,000,000
					2020.1.1.	147,000,000
					*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2019.5.15	건축과-19859(2019.05.15.)호 신축 사용승인에 의한 신규 작성(2017-건축과-신축허가-제43호) - 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.

시점확인본 진본 2024/11/25 15:41:28 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1732-5168-8611-1067

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120191420000078	2653010400-3-05230010	일루스타	39호/0가구/9세대

대지위치	부산광역시 사상구 괘법동	지번	523-10	도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)		
※ 대지면적	351.7㎡	연면적	3,535.72㎡	※ 지역	일반상업지역 외 1	※지구	방화지구 외 1	※구역	상대보호구역
건축면적	273.05㎡	용적률 산정용 연면적	3,291.94㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설(오피스텔)	층수	지하: 1층, 지상: 17층
※건폐율	77.64 %	※용적률	936.01 %	높이	53.7 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	54.09㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	기계/전기실	191.63
주1	1층	철근콘크리트구조	기계식주차타워	52.15
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실,방풍실,ELEV.	33.16
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔), 공동주택(아파트)	196.42

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 11월 25일

사상구청장

담당자: 민원여권과
전 화:

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

문서확인번호 : 1732-5168-8611-1067

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		명칭	호수/가구수/세대수
부산광역시 사상구 괘법동		일루스타	39호/0가구/9세대
지번	지번 관련 주소	도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)
523-10		도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	주식회사하율건설	180111-1******
설계자	(주)세기건축건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2009
공사감리자	(주)세기건축건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2009
공사시공자 (현장관리인)	김성운	부산광역시-건축공사업-02-1283

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	2대 24㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	48대 52.15㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 1대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조)	
	구분	수량 및 총 용량
형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎥
용량 28.52㎥	지하	개 ㎥

인허가 시기	
허가일	2017.6.8.
착공일	2017.7.26.
사용승인일	2019.5.15.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 Ⅶ-0.239g
특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)	지하수위 G.L -4.6 m
기초형식 : [ ] 지내력기초(t/㎡) [V] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법

건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부 해당		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	
정기점검	2024.5.15.~2024.5.15.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.15	건축과-19859(2019.05.15.)호 사용승인(신축)에 의한 신규생성(2017-건축과-신축허가-제43호)		- 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

지역: 가로구역별 최고높이 제한지역

지구: 비행안전제6구역(전술)

- 이하여백 -

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆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/㎡)]

문서확인번호 : 1732-5168-8611-1067

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120191420000078	고유번호	2653010400-3-05230010	명칭	일루스타	호수/가구수/세대수	39호/0가구/9세대
대지위치	부산광역시 사상구 괘법동	지번	523-10	도로명주소	부산광역시 사상구 낙동대로1210번길 94 (괘법동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	213					
		- 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.