감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 양기준 소유물건(2025타경22441)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 허민

감정평가서번호 : 원상25-08-01-04



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.

원상감정평가사사무소

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 영 일

감정평가액	**일억이천만원정(₩120,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 허민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	양기준 (2025타경22441)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.12	2025.08.12	2025.08.19

감정평가내용	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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	120,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩120,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 영도구 청학동 소재 "청동초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "일신마리나타운" 제2동 제1층 제110호(전유면적: 77.32㎡)로서 부산지방법원의 부동산 임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 12일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 12일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 08월 12일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 영도구 청학동 85번지 외 2필지				
건 물 명 동, 층, 호수		일신마리나타운 제2동 제1층 제110호				
기호	층, 호수	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	제1층 제110호	77.32	24.9103	102.2303	33.693	약 75.6%
용 도		공동주택(아파트)	사용승인일자	1994년 01월 11일		

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	청학동 85 외	일신마리나 타운 *동	6/60*	84.9	36.996	140,000 (@1,649)	등기사항 전부 증명서	2025.02.06 / 1994.01.11

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 중부산권 영도구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	103.0	102.5	102.0	101.7	101.4	101.3	100.9	100.9	100.8	100.8	100.7	100.6
2025년	**100.4**	100.2	100.0	99.9	99.8	99.6	**99.4**	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	99.4 (2025.07)	100.4 (2025.01)	99.4 / 100.4 = **0.99004**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지내 소재하는바 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지내 소재하는바 건물요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례 대비 층별 및 향별효용도 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	**0.95**	-

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	140,000,000 (@1,649,000)	1.00	0.99004	0.95	77.32 84.9	119,919,149	**120,000,000** (@1,552,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	청학동 85 외	일신 마리나타운 *동	12/120*	118.65	51.7029	경매	205,000 (@1,728)	2024.12.18 / 1994.01.11
#2	청학동 85 외	일신 마리나타운 *동	15/150*	118.65	51.7029	공매	209,000 (@1,761)	2024.12.10 / 1994.01.11
#3	청학동 85 외	일신 마리나타운 *동	13/130*	118.65	51.7029	시가 참고	206,000 (@1,736)	2024.10.02 / 1994.01.11

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	소로변	아파트	유사물건의 경우 @1,400,000/㎡ ~ @1,600,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근 아파트는 위치별, 층별, 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제1층 제110호	77.32	120,000,000	@1,552,000	-
합 계			₩120,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 영도구 청학동	85, 87-1, 87-5	공동주택, 대피소	철근콘크리트조 스라브지붕 23층				
	일신마리나타운 제2동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 조내기로 33			1층	963.16			
				2~8층	각층 956.64			
				9층	934.23			
				10층	877.16			
				11~13층	각층 779.40			
				14~23층	각층 597.60			
				지하층	954.16			
			부속 건물					
				철근콘크리트조 스라브지붕				
			노인정 입주자 회의실	1층	75			
				2층	75			
			주차장	철근콘크리트조 스라브지붕				
				지하2층	1,307.04			
				지하1층	1,211.34			
				1층	24.88			
			전기실	철근콘크리트조 스라브지붕				
				지하1층	139.50			
			펌프실	철근콘크리트조 스라브지붕				
				지하1층	68.86			
			경비실	조적조 스라브지붕				
				1층	10.3			
			공중변소, 경비실	조적조 스라브지붕				
				1층	10.8			

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
			경비실	조적조 스라브지붕 1층	4.5			
			주차장	철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층	349.20			
			경비실	조적조 스라브지붕 1층	6			
(1)	동소	85	대		7,018			
(2)	동소	87-1	대		5,176			
(3)	동소	87-5	대		2,601			
1				(내) 철근콘크리트조 제1층 제110호	77.32	77.32	120,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 102.2303㎡
				(1~3)소유권대지권	336,930 --------- 147,950,000	33.693		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,000,000	
						건 물 :	72,000,000	
	합 계						₩120,000,000.-	
			이	하	여	백		

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

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 부산광역시 영도구 청학동 소재 "청동초등학교" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 단독주택, 학교, 소규모 점포 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 지상23층 건내 제1층 제110호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호 : 하이샷시 이중창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 완경사지대내 인접지와 평탄하게 조성한 3필 일단의 부정형 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 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역임.

(9) 공부와의 차이

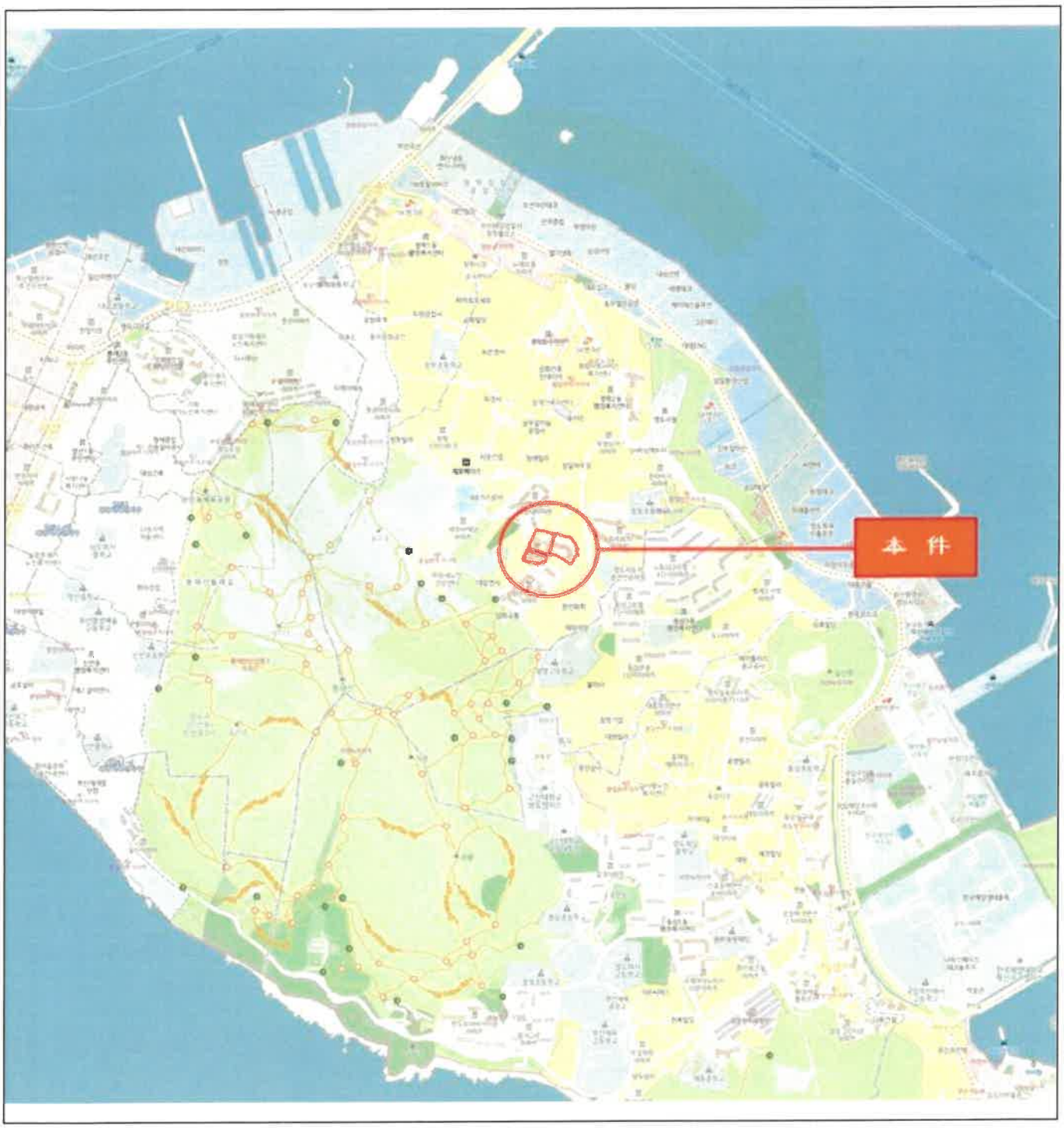
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

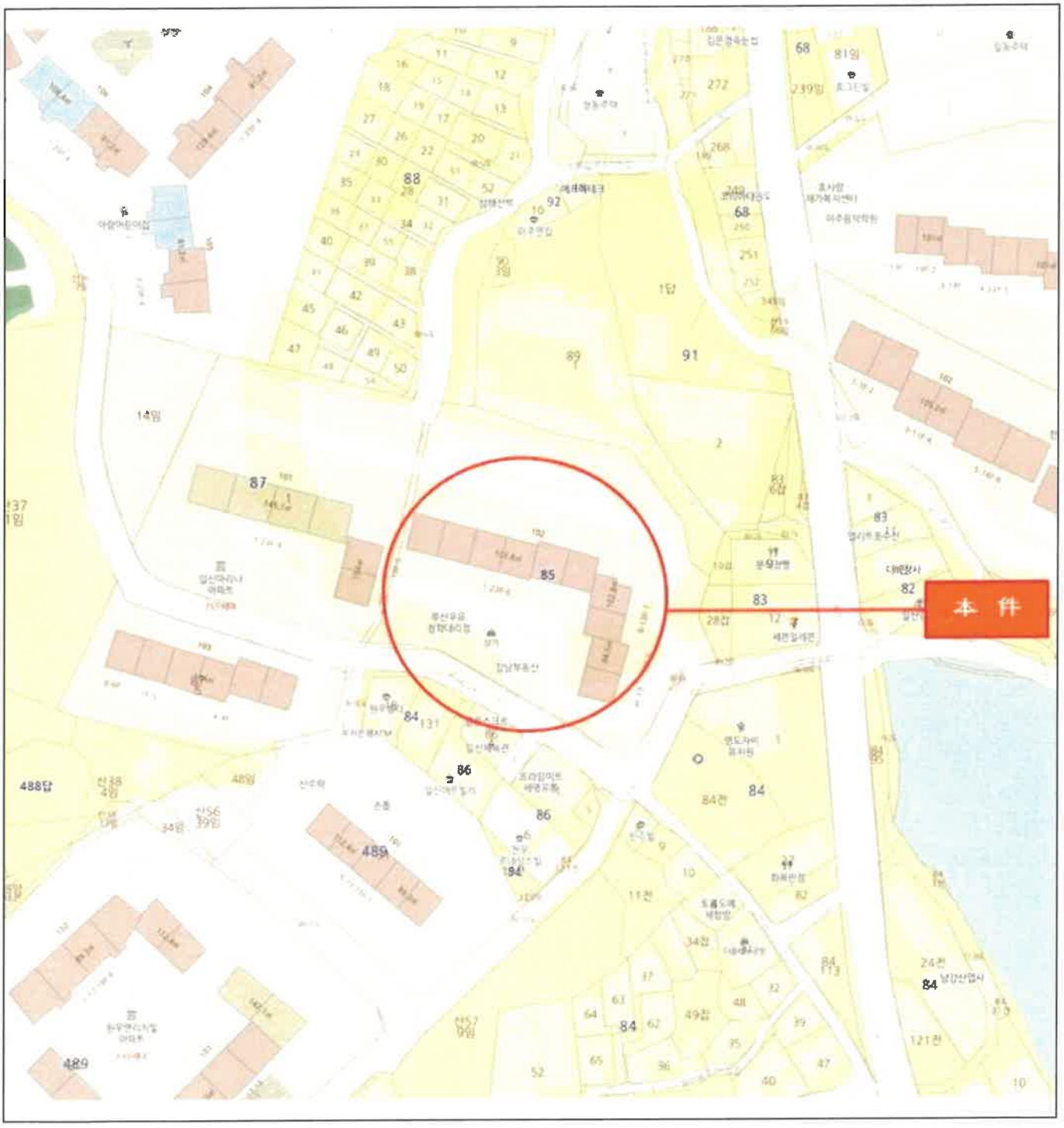
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 영도구 청학동 일대



상 세 위 치 도

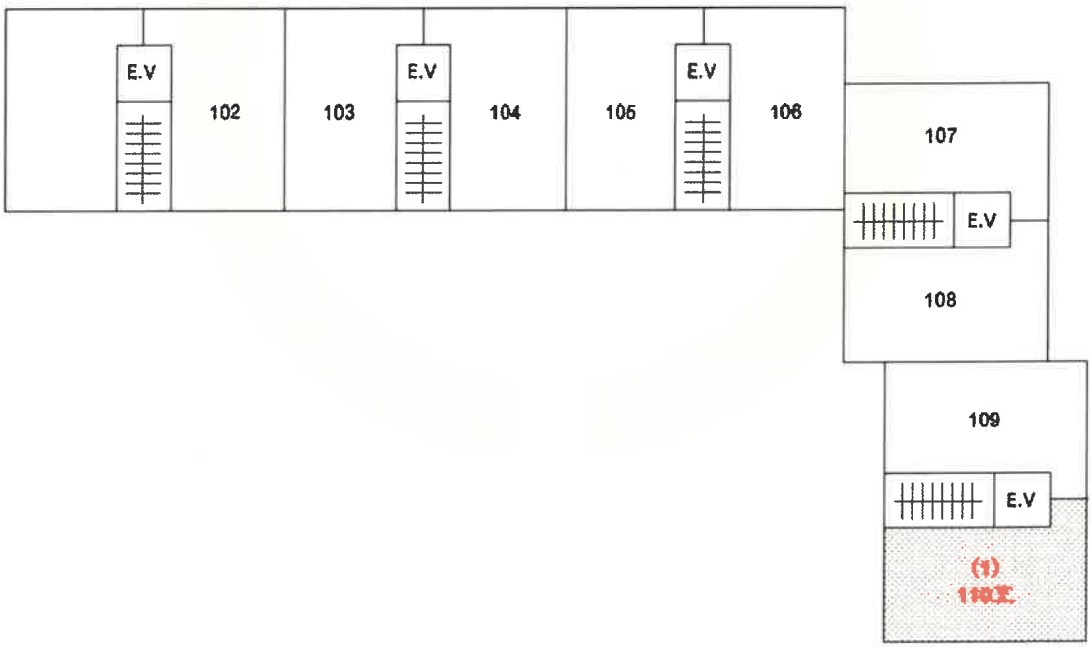
소 재 지	부산광역시 영도구 청학동 85번지 외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호



호 별 배 치 도



[일신마리나타운 제2동 제1층 호별배치도]



사 진 용 지



본건 외부전경(단지내 남서측에서 촬영)



본건 외부전경(본건 남동측 도로변에서 촬영)

사 진 용 지



본건 1층 공동출입문 전경



본건 1층 공동엘레베이터 전경

사 진 용 지



공동비상계단 전경



본건 출입문 전경

회 보 서

우)47511 부산광역시 연제구 거제동 1496-2번지 201호
E-Mail : yil7112@kapaland.co.kr
TEL. 051-501-7112
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상25-08-01-04

시행일자 : 2025-08-19

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 허민

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

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

1. 저희 원상감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.08자 귀 제 『2025타경22441』호로 의뢰하신 『양기준 소유물건(2025타경22441)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

발송 No. 2025. 08. 20 원상감정평가사사무소

원상감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 원상25-08-01-04

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 허민 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.08 자 귀 제『 2025타경22441 』호로 의뢰하신『 양기준 소유물건(2025타경22441) 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
·평 가 수 수 료		**290,000**	기본수수료 ≒290,000
실비	여 비	107,200	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	6,000	
	소 계	124,200	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		414,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		41,400	
합 계		**455,400**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**455,400**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

BNK부산은행 법조타운 : 101-2072-1976-03(예금주:원상감정평가사사무소 김영일)

원상감정평가사사무소

대표 김영일

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1801-1996-043646

[집합건물] 부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

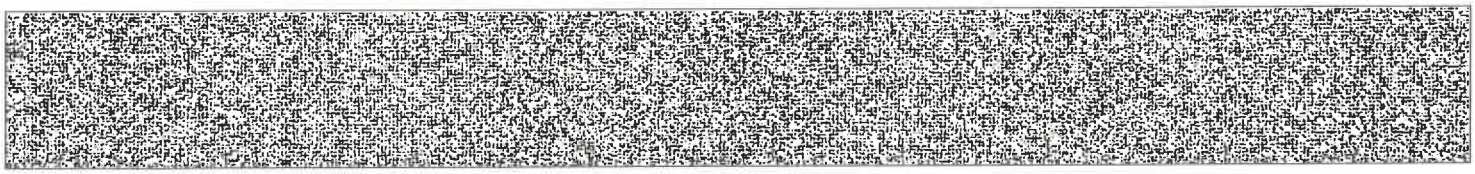
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1994년2월1일	부산광역시 영도구 청학동 85, 87-1, 87-5 일신마리나타운 제2동	철근콘크리트조 스라브지붕 23층 공동주택, 대피소 1층 963.16㎡ 2층 956.64㎡ 3층 956.64㎡ 4층 956.64㎡ 5층 956.64㎡ 6층 956.64㎡ 7층 956.64㎡ 8층 956.64㎡ 9층 934.23㎡ 10층 877.16㎡ 11층 779.40㎡ 12층 779.40㎡ 13층 779.40㎡ 14층 597.60㎡ 15층 597.60㎡ 16층 597.60㎡ 17층 597.60㎡ 18층 597.60㎡ 19층 597.60㎡ 20층 597.60㎡ 21층 597.60㎡ 22층 597.60㎡ 23층 597.60㎡ 지하층 954.16㎡ 부속 건물 철근콘크리트조 스라브지붕 노인정 1층 75㎡ 입주자 회의실 2층 75㎡ 철근콘크리트조 스라브 지붕 주차장 지하2층 1307.04㎡	도면편철장 제342책제278장

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://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 180202HOOO119508N0109601410000436228000146480011l2 **발급확인번호 AAOI-YSHI-6466** **발행일 2025/08/14**

[집합건물] 부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			~~지하1층 1211.34㎡~~ ~~1층 24.88㎡~~ ~~철근콘크리트조 스라브지붕~~ ~~전기실 지하1층 139.50㎡~~ ~~철근콘크리트조 스라브지붕~~ ~~펌프실 지하1층 68.86㎡~~ ~~조적조 스라브지붕~~ ~~경비실 1층 10.3㎡~~ ~~조적조 스라브지붕~~ ~~공중변소, 경비실~~ ~~1층 10.8㎡~~ ~~조적조 스라브지붕~~ ~~경비실 1층 4.5㎡~~ ~~철근콘크리트조 스라브지붕~~ ~~주차장 지하1층 349.20㎡~~ ~~조적조 스라브지붕~~ ~~경비실 1층 6㎡~~	
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 11일 전산이기
2		부산광역시 영도구 청학동 85, 87-1, 87-5 일신마리나타운 제2동 [도로명주소] 부산광역시 영도구 조내기로 33	철근콘크리트조 스라브지붕 23층 공동주택, 대피소 1층 963.16㎡ 2층 956.64㎡ 3층 956.64㎡ 4층 956.64㎡ 5층 956.64㎡ 6층 956.64㎡ 7층 956.64㎡ 8층 956.64㎡ 9층 934.23㎡ 10층 877.16㎡ 11층 779.40㎡ 12층 779.40㎡ 13층 779.40㎡ 14층 597.60㎡ 15층 597.60㎡ 16층 597.60㎡ 17층 597.60㎡ 18층 597.60㎡	도로명주소 2012년1월11일 등기



발행번호 180202H000119508N010960141000043622800024648001112 발급확인번호 AAOI-YSHI-6466 발행일 2025/08/14

[집합건물] 부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			19층 597.60㎡ 20층 597.60㎡ 21층 597.60㎡ 22층 597.60㎡ 23층 597.60㎡ 지하층 954.16㎡ 부속 건물 철근콘크리트조 스라브지붕 노인정 1층 75㎡ 입주자 회의실 2층 75㎡ 철근콘크리트조 스라브 지붕 주차장 지하2층 1307.04㎡ 지하1층 1211.34㎡ 1층 24.88㎡ 철근콘크리트조 스라브지붕 전기실 지하1층 139.50㎡ 철근콘크리트조 스라브지붕 펌프실 지하1층 68.86㎡ 조적조 스라브지붕 경비실 1층 10.3㎡ 조적조 스라브지붕 공중변소, 경비실 1층 10.8㎡ 조적조 스라브지붕 경비실 1층 4.5㎡ 철근콘크리트조 스라브지붕 주차장 지하1층 349.20㎡ 조적조 스라브지붕 경비실 1층 6㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 부산광역시 영도구 청학동 85 2. 부산광역시 영도구 청학동 87-1 3. 부산광역시 영도구 청학동 87-5	대 대 대	7018㎡ 5176㎡ 2601㎡	1994년2월1일 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 11일 전산이기

[집합건물] 부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1994년2월1일	제1층 제110호	철근콘크리트조 77.32㎡	도면편철장 제324책제278장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 11일 전산이기
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1, 2, 3 소유권대지권		147950000분의 336930	1994년1월11일 대지권 1994년2월1일
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 11일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1994년3월11일 제3191호	1991년6월28일 매매	소유자 양기준 500423-******* ~~부산 영도구 청학동 85 일신마리나아파트 2-110~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 11일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2014년5월13일 제13576호	2004년8월5일 전거	양기준의 주소 부산광역시 서구 구덕로 315번길 67-4(서대신동2가)
~~2~~	~~압류~~	~~2022년8월16일 제100604호~~	~~2022년8월16일 압류(세무과-10705)~~	~~권리자 영도구(부산광역시) 2114~~
3	임의경매개시결정	2025년8월4일 제4087702호	2025년8월4일 부산지방법원의 임의경매개시결정(2025타경22441)	채권자 문홍균 760603-******* 부산 영도구 조내기로 33, 2동 110호 (청학동, 일신마리나타운)

[집합건물] 부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	2번압류등기말소	2025년8월5일 제4092616호	2025년8월4일 해제	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~ ~~(전 1)~~	~~근저당권설정~~	~~1994년3월11일~~ ~~제3242호~~	~~1994년3월5일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금32,000,000원~~ ~~채무자 양기준~~ ~~부산 영도구 청학동 85 일신마리나아파트~~ ~~102동 110호~~ ~~근저당권자 한국주택은행 111235-0001908~~ ~~서울 영등포구 여의도동 36-3~~ ~~(남천동지점)~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 06월 11일 전산이기
~~1-1~~	~~1번근저당권이전~~	~~2006년9월21일~~ ~~제33605호~~	~~2001년11월1일~~ ~~회사합병~~	~~근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321~~ ~~서울 중구 남대문로2가 9-1~~ ~~(부산업무지원센터)~~
~~1-2~~	~~1번근저당권변경~~	~~2006년9월21일~~ ~~제33606호~~	~~2006년9월21일~~ ~~변경계약~~	~~채권최고액 금9,100,000원~~
2	1번근저당권설정등 기말소	2010년5월13일 제13504호	2010년5월12일 해지	
~~3~~	~~근저당권설정~~	~~2014년5월13일~~ ~~제13577호~~	~~2014년5월13일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금24,000,000원~~ ~~채무자 양기준~~ ~~부산광역시 서구 구덕로315번길~~ ~~67-4(서대신동2가)~~ ~~근저당권자 서대신동새마을금고~~ ~~180144-0002360~~ ~~부산광역시 서구 대영로 45번길~~ ~~44(서대신동2가)~~
4	3번근저당권설정등 기말소	2016년1월5일 제151호	2016년1월4일 해지	
5	전세권설정	2016년1월8일 제510호	2016년1월7일 설정계약	전세금 금95,000,000원 범 위 주거용, 제2동 제110호 전부

발행번호 180202H000119508N010960141000043622800054648001112 발급확인번호 AAOI-YSHI-6466 발행일 2025/08/14

[집합건물] 부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				존속기간 2016년 1월 6일부터 2018년 1월 6일까지 전세권자 문홍균 760603-******* 부산광역시 영도구 조내기로 33, 2동 507호 (청학동,일신마리나타운)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2016년1월8일 부기
6	근저당권설정	2017년12월18일 제36500호	2017년12월18일 설정계약	채권최고액 금40,000,000원 채무자 양기준 부산광역시 서구 구덕로 315번길 67-4(서대신동2가) 근저당권자 박성원 691120-******* 부산광역시 부산진구 신암로 91(범천동)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 8월 14일

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

발행번호 180202HO00119508N01096014100004362280006464800l112 **발급확인번호 AAOI-YSHI-6466** **발행일 2025/08/14**

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 1801-1996-043646

[집합건물] 부산광역시 영도구 청학동 85외 2필지 일신마리나타운 제2동 제1층 제110호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
양기준 (소유자)	500423-*******	단독소유	부산광역시 서구 구덕로 315번길 67-4(서대신동2가)	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임의경매개시결정	2025년8월4일 제4087702호	채권자 문홍균	양기준

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5	전세권설정	2016년1월8일 제510호	전세금 금95,000,000원 전세권자 문홍균	양기준
6	근저당권설정	2017년12월18일 제36500호	채권최고액 금40,000,000원 근저당권자 박성원	양기준

[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 8월 14일 오후 12시28분48초

시점확인본 진본 2025/08/14 12:27:43 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1755-1420-5161-0196

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220041310009473	고유번호	2620012000-3-00850000	명칭	일신마리나타운 2동	호명칭	110호
대지위치	부산광역시 영도구 청학동	지번	85	도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (청학동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	1층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	77.32
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1	철근콘크리트조	대피소	5.3895
부	지1	철근콘크리트조	전기실	0.3273
부	지1	철근콘크리트조	펌프실	0.1616
부	지1,2,1층	철근콘크리트조	주차장	6.7871

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
양기준 / 500423-1******	부산광역시 서구 구덕로 315번길 67-4(서대신동2가)		2014.5.13. / 등기명의인표시변경
- 이하여백 -	- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 08월 14일

담 당 자 : 민원회계과

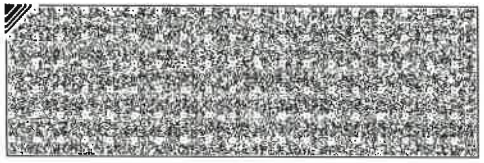
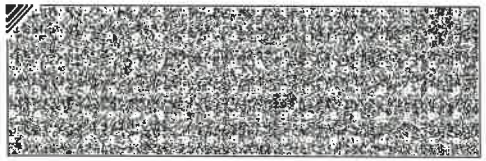
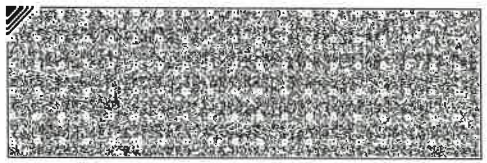
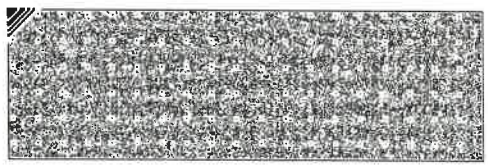
전 화 : 051-419-4276

영도구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜ X 210㎜[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	2220041310009473	고유번호	2620012000-3-00850000	명칭	일신마리나타운 2동	호명칭	110호
대지위치	부산광역시 영도구 청학동		지번 85	도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (청학동)		

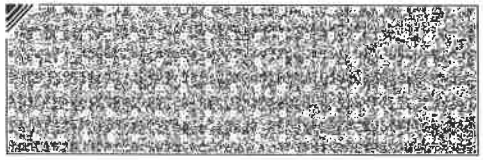
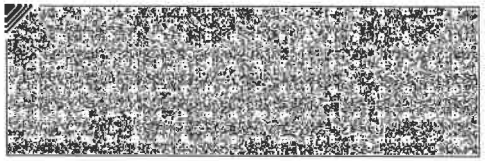
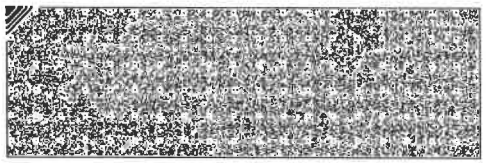
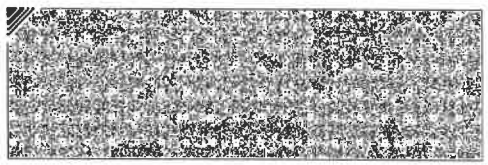
공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
부	1,2층	철근콘크리트조	노인정,관리실,입주자회의실	0.352	2025.1.1.	64,400,000
주	1층	철근콘크리트조	계단실,EV	11.8186	2024.1.1.	65,700,000
부	1층	조적조	경비실	0.0489	2023.1.1.	67,800,000
부	1층	조적조	공중변소,경비실	0.0253	2022.1.1.	74,400,000
주	1층	철근콘크리트조	1층현관		2021.1.1.	73,200,000
		- 이하여백 -			2020.1.1.	84,000,000
					2019.1.1.	88,000,000
					2018.1.1.	95,000,000
					2017.1.1.	93,000,000
					2016.1.1.	93,000,000
					2015.1.1.	96,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1994.1.18	신규작성(신축) - 이하여백 -			청학동 87-1,87-5 - 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.

발급확인번호 : MAML-AHBK-GGPY-DZTS-GLKY

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041310018352	고유번호	2620012000-3-00850000	명칭	일신마리나타운 2동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/183세대

대지위치	부산광역시 영도구 청학동	지번	85	도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (청학동)		
※대지면적	14,795 ㎡	연면적	18,739.39 ㎡	※지역	일반주거지역	※지구	※구역
건축면적	2,679.16 ㎡	용적률 산정용 연면적	17,991.71 ㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택(아파트)	층수	지하: 1층, 지상: 23층
※건폐율	18.28 %	※용적률	269.08 %	높이	63.5 m	지붕	슬라브	부속건축물	12 동 3,282.42 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	지1	철근콘크리트조	대피소	954.16	주2	4층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	956.64
주2	1층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	963.16	주2	5층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	956.64
주2	2층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	956.64	주2	6층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	956.64
주2	3층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	956.64	주2	7층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	956.64

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 8월 14일

영도구청장 직인

담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

발급확인번호 : MAML-AHBK-GGPY-DZTS-GLKY

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	부산광역시 영도구 청학동	명칭	일신마리나타운 2동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/183세대
지번	85	지번 관련 주소		도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (청학동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	일신건설산업주식회사 대표이사 권혁운	
설계자	삼중종합건축사사무소 건축사 이병인	
공사감리자	삼중종합건축사사무소 건축사 이병인	
공사시공자 (현장관리인)	주식회사 대우 대표이사 김우중	

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	91 대 2,892.46 ㎡	118 대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		인허가 시기
승용 5 대	비상용 대	허가일 1990.12.31.
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 1991.5.30.
형식 산화접촉방식	지상 개 ㎡	사용승인일 1994.1.11.
용량 380㎥	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
1994.1.18.	신규작성(신축)	2011.4.13.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(부속건축물 면적,부속건	
1994.1.18.	1994.01.13 청학동 83-3,-14,87-2,-3,-9, -12,89-2,90-1,-4,-5,-10,495-2,510-1 ,-2,-3 합병으로 인한 지번변경		축물 수:`0` -> `3282.42`,`0` -> `12`)) 직권변경	
		2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(용적율 산정용 연면적:	

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAML-AHBK-GGPY-DZTS-GLKY

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041310018352	고유번호	2620012000-3-00850000	명칭	일신마리나타운 2동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/183세대
대지위치	부산광역시 영도구 청학동	지번	85	도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (청학동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주2	8층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	956.64	주2	19층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6
주2	9층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	934.23	주2	20층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6
주2	10층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	877.16	주2	21층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6
주2	11층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	779.4	주2	22층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6
주2	12층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	779.4	주2	23층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6
주2	13층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	779.4	부1	지1	철근콘크리트조	전기실	139.5
주2	14층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6	부2	지1	철근콘크리트조	주차장	1,211.34
주2	15층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6	부3	지1	철근콘크리트조	펌프실	68.86
주2	16층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6	부4	지1	철근콘크리트조	주차장	349.2
주2	17층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6	부5	지2	철근콘크리트조	주차장	1,307.04
주2	18층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	597.6	부6	1층	철근콘크리트조	계단실	24.88

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAML-AHBK-GGPY-DZTS-GLKY

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120041310018352	고유번호	2620012000-3-00850000	명칭	일신마리나타운 2동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/183세대
대지위치	부산광역시 영도구 청학동	지번	85	도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (청학동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부7	1층	철근콘크리트조	노인정	75					
부8	1층	조적조	경비실	6					
부9	1층	조적조	경비실	4.5					
부10	1층	조적조	공중변소,경비실	10.8					
부11	1층	조적조	경비실	10.3					
부12	2층	철근콘크리트조	관리실,입주자회의실	75					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

발급확인번호 : MAML-AHBK-GGPY-DZTS-GLKY

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호의2서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041310018352	고유번호	2620012000-3-00850000	명칭	일신마리나타운 2동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/183세대
대지위치	부산광역시 영도구 청학동	지번	85	도로명주소	부산광역시 영도구 조내기로 33 (청학동)		

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.28.	`0` -> `17991.71`)) 직권변경 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건 축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -		

297㎜×210㎜[백상지(80 /㎡)]