감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	파산자 이항주의 파산관재인 이무훈 소유물건(2025타경6180)
의 뢰	인:	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균
감정평가서번호:		원상25-12-01-09



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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 영 일 (인)

감정평가액	사억삼천이백만원정(₩432,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 동부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 이항주의 파산관재인 이무훈 (2025타경6180)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.15	2025.12.15	2025.12.18

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	-	432,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩432,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 해운대구 재송동 소재 "센텀고등학교" 동측 인근에 위치하는 "센텀천일스카이원" 제103동 제11층 제1101호(전유면적: 69.8968㎡)로서 부산지방법원 동부지원의 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 12월 15일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 12월 15일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 12월 15일자이며, 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 해운대구 재송동 1360번지				
건 물 명 동, 층, 호수		센텀천일스카이원 제103동 제11층 제1101호				
기호	층, 호수	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	제11층 제1101호	69.8968	52.7616	122.6584	39.0064	약 57%
용 도		공동주택 (아파트)	사용승인일자	2020년 04월 16일		

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	재송동 1360	센텀천일스카이원 10*동	16/ 160*	81.1556	45.2895	510,000 (@6,284)	등기사항전부증명서	2025.06.07 / 2020.04.16

▶ 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 동부산권 해운대구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.7	100.2	100.0	99.8	**99.5**	99.3	99.4	99.6	99.8	100.2	**101.0**	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	101.0 (2025.11)	99.5 (2025.05)	101 / 99.5 = **1.01508**

▶ 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	0.97	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 다소 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		-	**0.97**	-

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	510,000,000 (@6,284,000)	1.00	1.01508	0.97	69.8968 81.1556	432,494,891	**432,000,000** (@6,181,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

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	재송동 1360	센텀천일 스카이원 10*동	4/40*	81.1556	45.2895	경매	451,000 (@5,557)	2025.05.10 / 2020.04.16
#2	재송동 1360	센텀천일 스카이원 10*동	10/100*	81.1556	45.2895	경매	493,000 (@6,075)	2024.03.12 / 2020.04.16
#3 (본건)	재송동 1360	센텀천일 스카이원 103동	11/1101	69.8968	39.0064	경매	471,000 (@6,739)	2023.07.11 / 2020.04.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	광대로변	공동주택 (아파트)	유사물건의 경우 @6,000,000/㎡ ~ @6,200,000/㎡ 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	제11층 제1101호	69.8968	432,000,000	@6,181,000	-
합 계			₩432,000,000.-	-	-

▶ 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 해운대구 재송동	1360	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경량철골조지붕 16층				
	센텀천일 스카이원 제103동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대로 265			1층 2~11층 12~14층 15층 16층	379.3708 각층 355.4472 각층 278.3992 176.7583 101.6409			
(1)	동소	1360	대		8,906.5			
1				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	69.8968	69.8968	432,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 122.6584㎡
				(1)소유권대지권	39.0064 ------- 8,906.5	39.0064		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	172,800,000	
						건 물 :	259,200,000	
	합 계						₩432,000,000.-	
			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 해운대구 재송동 소재 "센텀고등학교" 동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 공동주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골조지붕 지상16층 건내 제11층 제1101호로서,
외벽 : 하부 화강석붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,
창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 화재경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대내 부정형 토지로서, 공동주택(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 남서측으로 노폭 약 30미터 내외의 도로와 접하고, 단지내 가로망 정비되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(제2종일반 주거지역), 대로2류(폭 30m~35m)(2024-10-16)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(센텀고)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

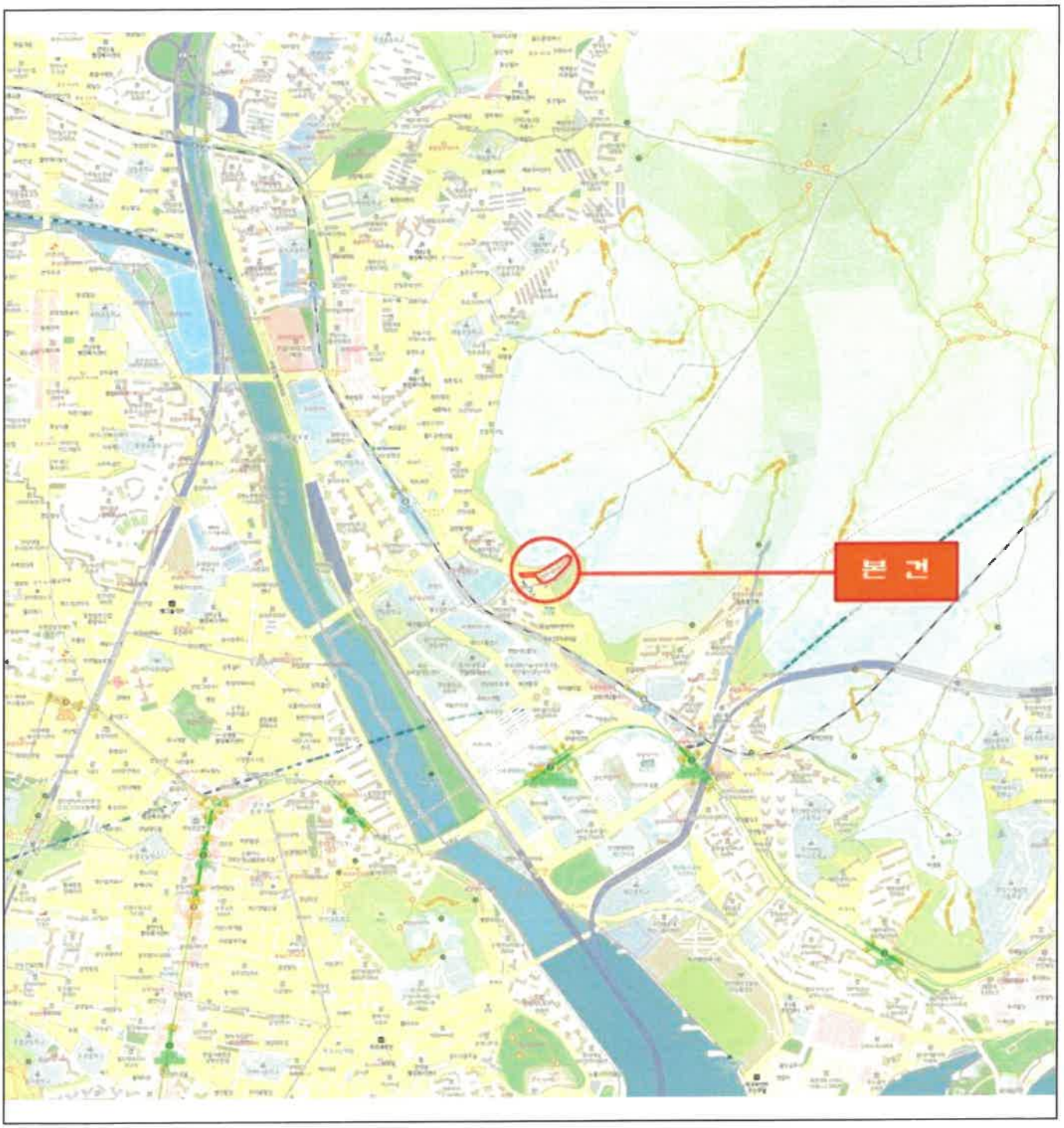
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 해운대구 재송동 일대



위 치 도

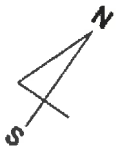
소 재 지	부산광역시 해운대구 재송동 1360번지 센텀천일스카이원 제103동 제11층 제1101호



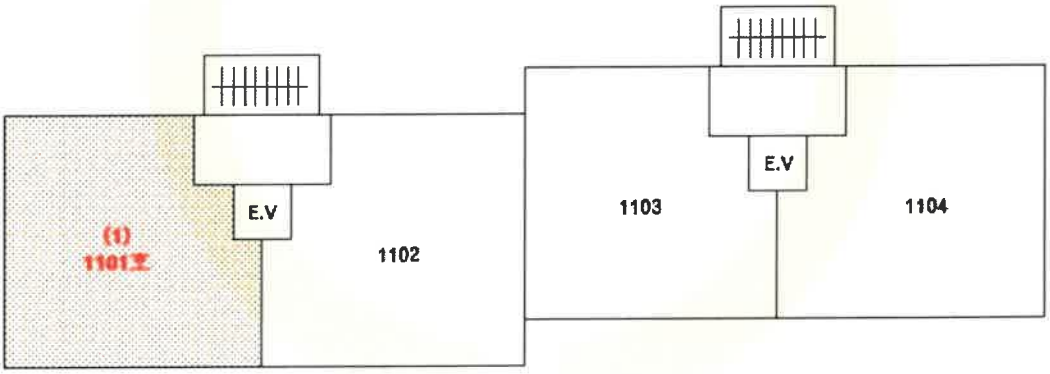
호 별 배 치 도

건물이용상태

(None Scale)



[센텀천일스카이원 제103동 제11층 호별배치도]



사 진 용 지



본건단지 서측 간선도로변 진입로 전경



본건 103동 외부전경(단지내에서 촬영)

사 진 용 지



1층 주차장 입구 전경



2층 공동출입문 전경

사 진 용 지



각층 공동엘레베이터 전경



각층 공동비상계단 전경

사 진 용 지



11층 복도전경



본건 출입문전경

회 보 서

우)47251 부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5 1108호(부전동, 삼정기업빌딩)
E-Mail : yil7112@kapaland.co.kr
TEL. 051-501-7112
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상25-12-01-09

시행일자 : 2025-12-18

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균

참 조 : 경매2계

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. 2025.12.12자 귀 제 『2025타경6180』호로 의뢰하신 『파산자 이항주의 파산관재인 이무훈 소유물건(2025타경6180)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



원상감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 원상25-12-01-09

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.12 자 귀 제『 2025타경6180 』 호로 의뢰하신『 파산자 이항주의 파산관재인 이무훈 소유물건(2025타경6180) 』 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		**469,140**	(250,000+382,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒469,140
실비	여 비	214,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	8,000	
	소 계	233,400	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		702,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		70,200	
합 계		**772,200**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**772,200**	

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 1811-2020-009434

[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1360 센텀천일스카이원 제103동 제11층 제1101호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년5월26일	부산광역시 해운대구 재송동 1360 센텀천일스카이원 제103동 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 해운대로 265	철근콘크리트구조 경량철골조지붕 16층 공동주택(아파트) 1층 379.3708㎡ 2층 355.4472㎡ 3층 355.4472㎡ 4층 355.4472㎡ 5층 355.4472㎡ 6층 355.4472㎡ 7층 355.4472㎡ 8층 355.4472㎡ 9층 355.4472㎡ 10층 355.4472㎡ 11층 355.4472㎡ 12층 278.3992㎡ 13층 278.3992㎡ 14층 278.3992㎡ 15층 176.7583㎡ 16층 101.6409㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 해운대구 재송동 1360	대	8906.5㎡	2020년5월26일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2020년5월26일	제11층 제1101호	철근콘크리트구조 69.8968㎡	

[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 181202MIR0120512A0102001620000094009000013422001112 **발급확인번호 AAOS-GQWU-4346** **발행일 2025/12/16**

[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1360 센텀천일스카이원 제103동 제11층 제1101호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	8906.5분의 39.0064	2020년4월16일 대지권 2020년5월26일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2020년5월26일 제55649호		소유자 주식회사천일스카이원 180111-1075836 부산광역시 동구 자성로133번길 10 (범일동)
~~1-1~~	~~금지사항등기~~		~~2017년12월29일 입주자모집공고 승인~~	~~이 주택은 부동산등기법에 따라 소유권보존등기를 마친 주택으로서 입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류, 가압류, 가처분 등 소유권에 제한을 가하는 일체의 행위를 할 수 없음~~ ~~2020년5월26일 부기~~
2	소유권이전	2020년7월16일 제76023호	2018년1월29일 매매	소유자 이항주 800716-******* 부산광역시 해운대구 해운대로 265,103동 1101호(재송동,센텀천일스카이원) 거래가액 금396,822,000원
3	1-1번금지사항등기 말소			2번 소유권이전등기로 인하여 2020년7월16일 등기
~~4~~	~~압류~~	~~2020년9월3일 제94712호~~	~~2020년9월3일 압류(거제지서- 티92023)~~	~~권리자 국 처분청 통영세무서장~~
5	4번압류등기말소	2020년10월28일 제113313호	2020년10월23일 해제	
6	가압류	2022년8월26일 제54782호	2022년8월26일 서울남부지방법 원의 가압류 결정(2022카단2 03161)	청구금액 금100,000,000 원 채권자 장세진 860619-******* 서울 강서구 강서로18라길 12, 404호 (화곡동, 남성아트빌)

[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1360 센텀천일스카이원 제103동 제11층 제1101호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
7	가압류	2022년10월7일 제63293호	2022년10월7일 서울중앙지방법원의 가압류 결정(2022카단819931)	청구금액 금192,346,581 원 채권자 케이비캐피탈주식회사 130111-0013499 경기도 수원시 팔달구 효원로 295(인계동) (서울지점)
8	가압류	2022년11월22일 제74130호	2022년11월22일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2022카단105869)	청구금액 금91,259,772 원 채권자 엔에이치농협캐피탈 주식회사 110111-3634428 서울 영등포구 국제금융로8길 27-8 (여의도동, 엔에이치농협캐피탈빌딩)
9	~~강제경매개시결정(6번가압류의 본압류로의 이행)~~	~~2023년6월19일 제42152호~~	~~2023년6월19일 부산지방법원 동부지원의 강제경매개시결정(2023타경104435)~~	~~채권자 장세진 860619-******* 서울특별시 강서구 강서로18라길 12, 404호 (화곡동,남성아트빌)~~
10	9번강제경매개시결정등기말소	2024년6월28일 제44704호	2024년6월13일 기각결정	
11	파산선고	2025년2월26일 제594123호	2025년2월24일 부산회생법원의 파산선고(2025하단23)	
12	임의경매개시결정	2025년12월11일 제6517401호	2025년12월11일 부산지방법원 동부지원의 임의경매개시결정(2025타경6180)	채권자 에이치에프더블유오삼씨유동화전문유한회사 110114-0037424 서울 중구 을지로 66, 11층(을지로2가, 하나은행 명동사옥)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2020년7월16일 제76024호	2020년4월28일 설정계약	채권최고액 금308,000,000원 채무자 이항주 부산광역시 해운대구 해운대로 265,103동

[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1360 센텀천일스카이원 제103동 제11층 제1101호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				1101호(재송동,센텀천일스카이원) 근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가) (센텀파크지점)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 12월 16일

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 181202MIR0120512A0102001620000094009000043422001112 **발급확인번호 AAOS-GQWU-4346** **발행일 2025/12/16**

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 1811-2020-009434

[집합건물] 부산광역시 해운대구 재송동 1360 센텀천일스카이원 제103동 제11층 제1101호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이항주 (소유자)	800716-*******	단독소유	부산광역시 해운대구 해운대로 265,103동 1101호(재송동,센텀천일스카이원)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
6	가압류	2022년8월26일 제54782호	청구금액 금100,000,000 원 채권자 장세진	이항주
7	가압류	2022년10월7일 제63293호	청구금액 금192,346,581 원 채권자 케이비캐피탈주식회사	이항주
8	가압류	2022년11월22일 제74130호	청구금액 금91,259,772 원 채권자 엔에이치농협캐피탈 주식회사	이항주
12	임의경매개시결정	2025년12월11일 제6517401호	채권자 에이치에프더블유오삼씨유동화전문유한회사	이항주

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2020년7월16일 제76024호	채권최고액 금308,000,000원 근저당권자 주식회사우리은행	이항주

[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 12월 16일 오후 8시9분22초

시점확인본
진본
2025/12/16
20:14:35
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1765-8836-6673-5031

정부24
gov.kr

집합건축물대장 (표제부, 갑)

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

건물ID	고유번호	명칭	호수/가구수/세대수
2120201360000064	2635010400-3-13600000	센텀 천일 스카이원 103동	0호/0가구/56세대

대지위치	부산광역시 해운대구 재송동	지번	1360	도로명주소	부산광역시 해운대구 해운대로 265 (재송동)		
※ 대지면적	0 ㎡	연면적	5,047.4396 ㎡	※ 지역		※지구	※구역
건축면적	473.4953 ㎡	용적률 산정용 연면적	5,047.4396 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트)	층수	지하 : 층, 지상: 16층
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	48.95 m	지붕	경량철골조	부속건축물	7동 7,695.2338㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	379.3708
주3	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	355.4472
주3	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	278.3992

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 12월 16일

해운대구청장

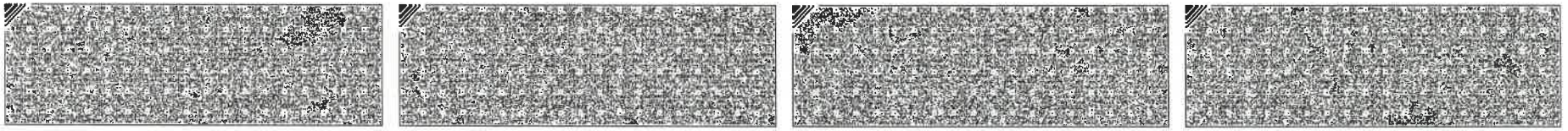
해운대구청장인

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 : 1765-8836-6673-5031

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	부산광역시 해운대구 재송동	명칭	센텀 천일 스카이원 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/56세대
지번	1360	지번 관련 주소		도로명주소	부산광역시 해운대구 해운대로 265 (재송동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	박성현 주식회사천일스카이원	부산광역시-주택건설사업 등록업자-0032
설계자	김천득 건축사사무소 동문건축(주)	부산광역시-건축사사무소-1284
공사감리자	강영호,선시영,민성광,김형만 (주)종합건축사사무소가전	송파구-건축사사무소-957
공사시공자 (현장관리인)	김재용 (주)천일개발	부산광역시-주택건설사업 등록업자-0008

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 대	비상용 2대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분	수량 및 총 용량
형식	지상	개 ㎥
용량	지하	개 ㎥

인허가 시기	
허가일	2017.10.11.
착공일	2017.12.27.
사용승인일	2020.4.16.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 vII-0.141
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L 4.70 m
기초형식 : [V] 지내력기초(50 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법 : [ ] 등가정적해석법 [V] 동적해석법

건축물 관리 현황	
관리계획 수립 여부	
건축물 관리점검 현황	
종류	점검유효기간

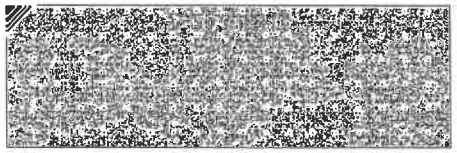
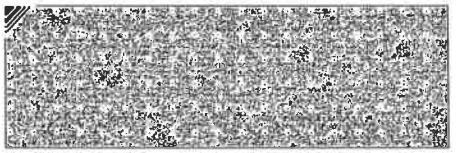
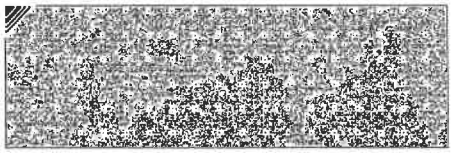
변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2020.4.16	신축[건축과-19677(2020.04.16.)호에 따라 건축물대장 생성, 2017-건축과-주택건설사업계획승인-제2호(2017.10.11.)]		0로 지번변경] - 이하여백 -
2020.5.20	표시변경(지번변경)[토지정보과-8427(2020.05.20.)에 따라 토지개발사업완료로 인한 재송동 1361 → 재송동 136		

그 밖의 기재사항
- 이하여백 -

※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 : 1765-8836-6673-5031

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

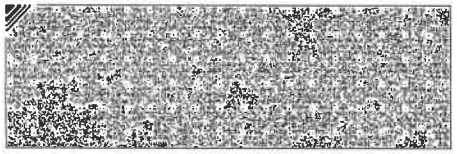
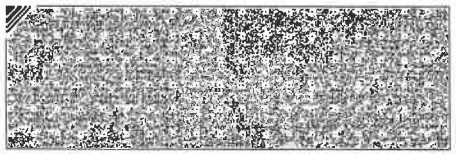
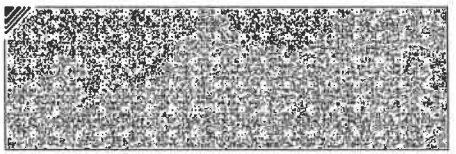
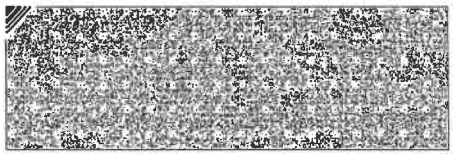
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120201360000064	고유번호	2635010400-3-13600000	명칭	센텀 천일 스카이원 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/56세대
대지위치	부산광역시 해운대구 재송동	지번	1360	도로명주소	부산광역시 해운대구 해운대로 265 (재송동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	278.3992					
주3	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	278.3992					
주3	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	176.7583					
주3	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	101.6409					
		- 이하여백 -							

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.

시점확인 진본 2025/12/16 20:10:07 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1765-8834-0517-9972

정부24 www.gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220201360002007	고유번호	2635010400-3-13600000	명칭	센텀 천일 스카이원 103동	호명칭	1101
대지위치	부산광역시 해운대구 재송동	지번	1360	도로명주소	부산광역시 해운대구 해운대로 265 (재송동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	69.8968
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	지1	철근콘크리트구조	지하주차장	31.0567
부	지1,1층	철근콘크리트구조	주민공동시설,경로당,관리사무소,경비실	1.5364
부	지2	철근콘크리트구조	기계,전기,펌프실	1.1181
주	각층	철근콘크리트구조	벽체,계단실,EV,홀	19.0504

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
주식회사천일스카이원	부산광역시 동구 자성로133번길 10 (범일동)	1/1	2020.5.26.
180111-1******			소유권보존
	- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 12월 16일

담 당 자 : 민원여권과

전 화 :

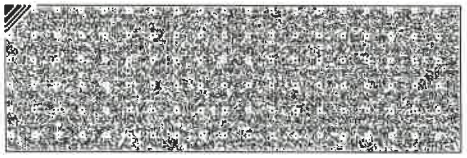
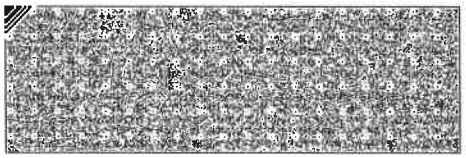
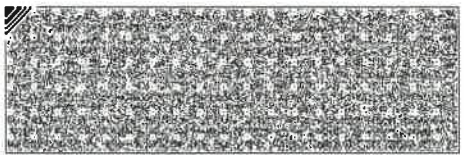
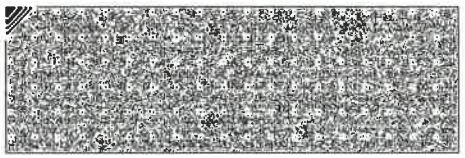
해운대구청장인

해운대구청장

※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.

문서확인번호 : 1765-8834-0517-9972

(2쪽 중 제2쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220201360002007	고유번호	2635010400-3-13600000	명칭	센텀 천일 스카이원 103동	호명칭	1101
대지위치	부산광역시 해운대구 재송동	지번	1360	도로명주소	부산광역시 해운대구 해운대로 265 (재송동)		

공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					2025.1.1.	257,000,000
					2024.1.1.	272,000,000
					2023.1.1.	314,000,000
					2022.1.1.	393,000,000
					2021.1.1.	313,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2020.4.16	신축[건축과-19677(2020.04.16.)호에 따라 건축물대장 생성, 2017-건축과-주택건설사업계획승인-제2호(2017.10.11.)]		- 이하여백 -	- 이하여백 -
2020.5.20	표시변경(지번변경)[토지정보과-8427(2020.05.20.)에 따라 토지개발사업완료로 인한 재송동 1361 → 재송동 1360로 지번변경]			

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.

