감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호(부동산)
의 뢰 인	국제자산신탁
감정평가서번호	경일(부산울산)24-200218-208 호

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 부산울산지사

부산광역시 사상구 사상로 5, 3층 (주례동, 부산은행 사상지점)

☎ (051)303-7337 FAX.(051)303-7480

(주)경일감정평가법인

경일(부산울산)24-200218-208

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 세 호 (인)

(주)경일감정평가법인 부산울산지사장 송 보 현 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천육백만원정(₩166,000,000.-)			
의 뢰 인	국제자산신탁	감정평가 목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁	
소 유 자 (대상업체명)	김정란	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2020.02.19	2020.02.19	2020.02.19

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	1세대	구분건물	1세대	-	166,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩166,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 모라동 소재 모덕초등학교 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 아파트, 명칭: 모라무학아파트, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제1동 제2층 제205호로서, 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ **기준가치**

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ **감정평가조건**

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 02월 19일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2020년 02월 19일입니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건의 호별위치 확인은 현황에 의하였는 바, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건 내부구조는 이해관계인의 부재 및 건축물 현황도면의 등의 발급 불가로 인하여, 소유자로부터 제시받은 내역을 기준으로 작성하였으니 공매 진행시 필히 참고바랍니다.

■ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="5">부산광역시 사상구 모라동 1366-1
(부산광역시 사상구 백양대로 846)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="5">모라무학아파트 제1동 제2층 제205호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물 의
개 황</td><td>지목</td><td>용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td>층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td>3종일주</td><td>-</td><td>10,270.34</td><td>-1/13</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td>주용도</td><td>사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
슬라브지붕</td><td>아파트</td><td>1990.01.15</td><td>동수</td><td>세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td>1</td><td>78</td></tr>
</table>

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	모라무학아파트 1/2/205	84.57	84.57	24.775	109.345	42,491	아파트
합계		**84.57**	**84.57**	**24.775**	**109.345**	**42,491**	-

(주)경일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	모라동 1366-1	모라무학아파트 1/2/206	84.57	아파트	164,000,000	1,940,000	2017.07.01 1990.01.15
의견	사례 대비 본건은 호별요인(위치별 효용 등)이 우세합니다.						
B	모라동 1366-1	모라무학아파트 3/9/901	84.73	아파트	175,000,000	2,070,000	2019.04.19 1990.01.15
의견	사례 대비 본건은 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)이 열세합니다.						
C	모라동 1366-1	모라무학아파트 3/8/804	84.73	아파트	180,000,000	2,120,000	2020.01.18 1990.01.15
의견	사례 대비 본건은 호별요인(층별 효용, 위치별 효용 등)이 열세합니다.						

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(A) : 본건 기호 (가)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국감정원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 부산 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국감정원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.6	2017.6
기준시점 당시 매매가격지수	93.9	2020.2
시점수정치	**0.94277**	**93.9 / 99.6**

(주)경일감정평가법인

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 주거용

[본건 기호 (가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
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	거래사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
단지 내부요인	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	거래사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.07	거래사례 대비 본건은 위치별 효용 등이 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	거래사례 대비 본건은 대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		**1.070**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1,940,000	1.000	0.94277	1.070	1,957,002	1,960,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	모라무학아파트 1/2/205	84.57	1,960,000	165,757,200	166,000,000
합 계		84.57	-	-	166,000,000

(주)경일감정평가법인

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
모라동 본건 인근	1,900,000~2,100,000원/㎡ 수준	-
위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.		

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	모라동 1366-1	모라무학아파트 2/12/1206호	84.57	아파트	196,000,000	2,320,000	2017.07.20 1990.01.15	법원 경매
2	모라동 1366-1	모라무학아파트 3/13/1302호	84.73	아파트	176,000,000	2,080,000	2019.06.12 1990.01.15	법원 경매

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPADB)

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
166,000,000

※ 공동주택 토지·건물 배분비율표상의 배분비율 [출처 : 한국감정평가협회]
대도시 중·고층 APT (6 ~ 1 5 층) 20년이상(4.2 : 5.8)
- 토지배분가액 : 69,720,000원
- 건물배분가액 : 96,280,000원

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	부산광역시 사상구 모라동 [도로명 주소] 부산광역시 사상구 백양대로846	1366-1 모라무학 아파트 제1동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층				
				1층 ~ 13층 각층	583.02			
1	부산광역시 북구 모라동	1366-1	대	3종일반주거지역	9,008.4			
가				(내) 철근콘크리트조 제2층 제205호	84.57	84.57	166,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용면적포함 109.345㎡
				1 소유권 ---------- 대지권	42,491 / 9,008,400	42.491		
	합 계						₩166,000,000.-	
			이	하	여	백		

기준시점 : 2020. 02. 19

(주)경일감정평가법인

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 부산광역시 사상구 모라동 소재 모덕초등학교 인근에 위치하는 부동산입니다.
주위환경	본건 인근으로 동유형의 아파트, 단독주택 및 다세대 등의 주거용 부동산과 근린생활시설이 소재하고있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교통상황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 도시철도(모덕역)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 주거용건부지로 이용중입니다.
인접도로상황	본건 필지 서측으로 광대로 및 남측 중로에 각각 접하고 있습니다.
토지이용계획 관계	■ 기호 1) 제3종일반주거지역(공동주택), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발예정지구<택지개발촉진법>.
주위전경	

구분건물감정평가요항표(2)

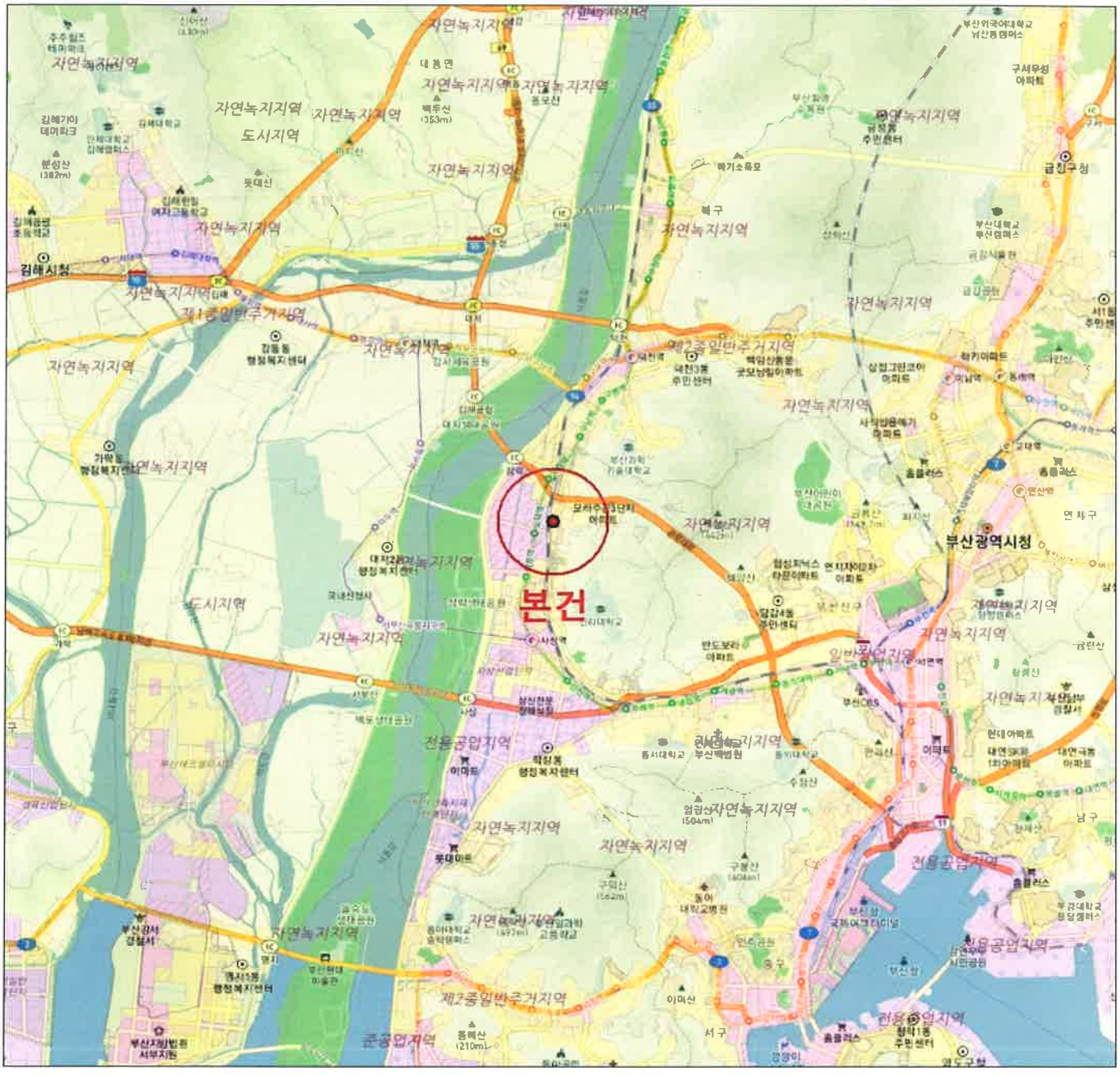
건 물 구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕 13층 건물 내 제2층 제205호로서, (사용승인일 : 1990.01.15) 외 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 등 내 벽 : 벽지 도배 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등.
이 용 상 황	본건 공동주택(아파트)로 이용중입니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	부산광역시 사상구 모라동 일대

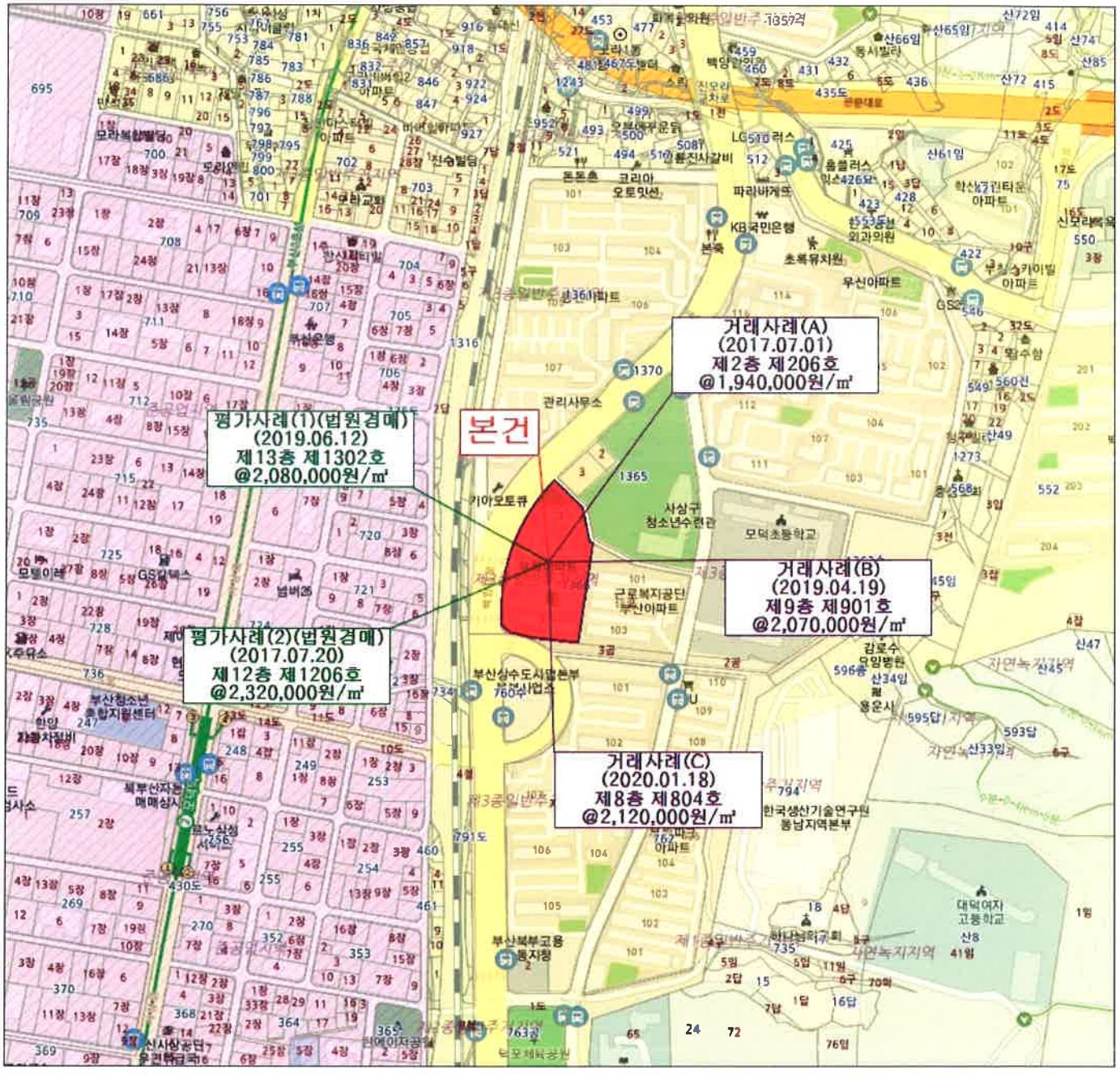


상 세 위 치 도

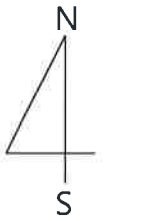
N

S

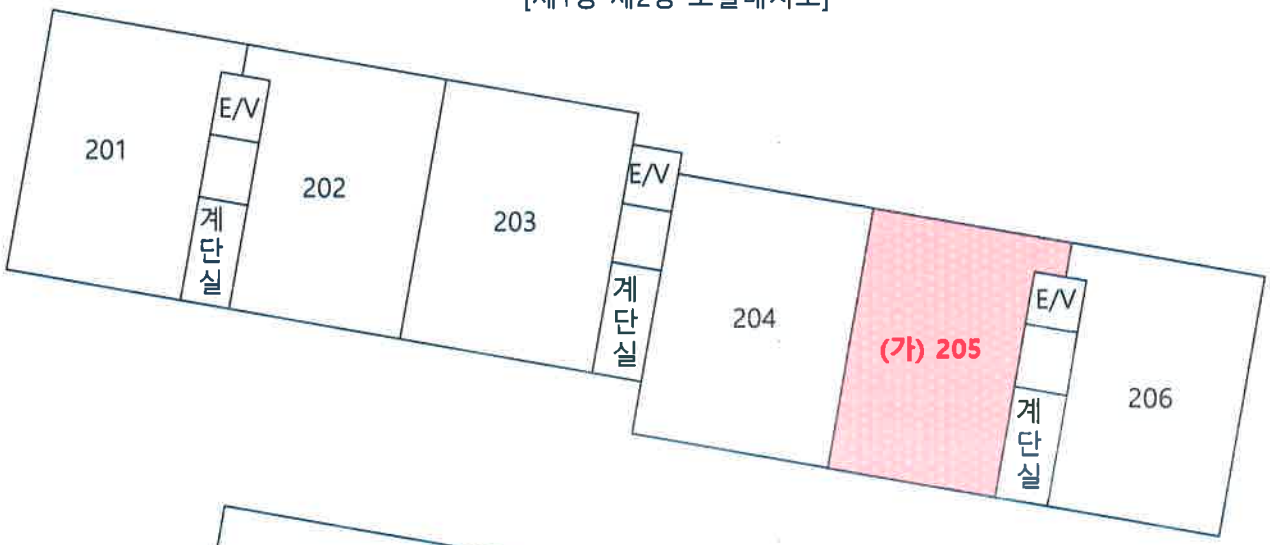
소 재 지	부산광역시 사상구 모라동 1366-1번지



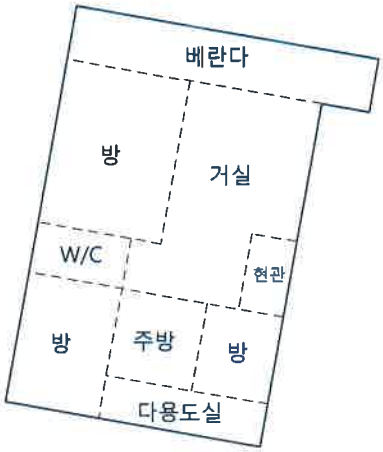
호별배치도 및 임대사항표



[제1동 제2층 호별배치도]



(가) 제2층 제205호



[내부구조도]

※ 임 대 사 항 : 임 대 관 계 미 상 임.

※ 상기 내부구조도는 건축물현황도면 등이 발급불가하여 소유자로부터 제시받은 내역을 기준함.

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 출입구 】

사 진 용 지



【 본건 현관 】



【 본건 내부 】

수 수 료 청 구 서

국제자산신탁 귀하

감정평가서번호 : 경일(부산울산)24-200218-208호
2020-02-19

一金삼십칠만구천오백원整 (₩379,500.-)

2020-02-18자 귀 제『 - 』호로 의뢰하신『 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호 (부동산) 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩302,080	※ 감정평가수수료 하한 적용 200,000+(116,000,000×11/10,000×0.8) ≒302,080
실비	여 비	30,000	
	물건조사비	3,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	8,000	
	특별용역비		
합 계		₩345,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩34,500	
총 계		₩379,500	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩379,500	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(24-200218-208)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시요. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

대신저축은행	063-02-13-0329109	예금주: (주)경일감정평가법인

㈜ 경일감정평가법인 부산울산지사장

(TEL . (051)303-7337 FAX . (051)303-7480)

【공급자(사업자)등록번호 : 389-85-00254】

(주)경일감정평가법인

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1844-1996-282638

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~ ~~(전 1)~~	~~1990년1월22일~~	~~부산광역시 북구 모라동~~ ~~1366-1~~ ~~모라무학아파트 제1동~~	~~철근콘크리트조 슬래브지붕~~ ~~13층~~ ~~아파트~~ ~~1층583.02㎡~~ ~~2층583.02㎡~~ ~~3층583.02㎡~~ ~~4층583.02㎡~~ ~~5층583.02㎡~~ ~~6층583.02㎡~~ ~~7층583.02㎡~~ ~~8층583.02㎡~~ ~~9층583.02㎡~~ ~~10층583.02㎡~~ ~~11층583.02㎡~~ ~~12층583.02㎡~~ ~~13층583.02㎡~~	~~도면편철장 제77책제266장~~ 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 25일 전산이기
~~2~~		~~부산광역시 사상구 모라동~~ ~~1366-1~~ ~~모라무학아파트 제1동~~	~~철근콘크리트조 슬래브지붕~~ ~~13층~~ ~~아파트~~ ~~1층583.02㎡~~ ~~2층583.02㎡~~ ~~3층583.02㎡~~ ~~4층583.02㎡~~ ~~5층583.02㎡~~ ~~6층583.02㎡~~ ~~7층583.02㎡~~ ~~8층583.02㎡~~ ~~9층583.02㎡~~ ~~10층583.02㎡~~	~~행정구역변경으로 인하여~~ ~~1999년9월9일 등기~~ ~~도면편철장 제77책제266장~~

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

발행번호 18420218404190024010962181H0008264308I1138282211112 **발급확인번호 AAYZ-ZZKP-6382** **발행일 2020/02/18**

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			~~11층583.02㎡~~ ~~12층583.02㎡~~ ~~13층583.02㎡~~	
3		부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 [도로명주소] 부산광역시 사상구 백양대로 846	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 아파트 1층583.02㎡ 2층583.02㎡ 3층583.02㎡ 4층583.02㎡ 5층583.02㎡ 6층583.02㎡ 7층583.02㎡ 8층583.02㎡ 9층583.02㎡ 10층583.02㎡ 11층583.02㎡ 12층583.02㎡ 13층583.02㎡	도로명주소 2012년5월11일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1. 부산광역시 북구 모라동 1366-1	대	9008.4㎡	1990년1월22일
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 25일 전산이기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1990년1월22일	제2층 제205호	철근콘크리트조 84.57㎡	도면편철장 제77책제266장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 25일 전산이기

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1 소유권대지권	9008400분의 42491	1990년1월15일 대지권 1990년1월22일
			부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 25일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1998년5월14일 제23753호	1998년3월19일 매매	소유자 정일권 531211-******* ~~부산 북구 화명동 898 15 주공아파트 132동 502호~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 08월 25일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 경정	2003년8월6일 제71732호	신청착오	정일권의 주소 부산 사상구 모라동 1366-1 무학아파트 1-205
2	소유권이전	2008년7월29일 제47889호	2008년7월23일 매매	소유자 김정란 661201-******* 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 무학아파트 1-205 거래가액 금89,000,000원
3	소유권이전	2017년1월25일 제4506호	2017년1월24일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-87호

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~ ~~(전 2)~~	~~근저당권설정~~	~~1990년2월21일 제3180호~~	~~1990년2월20일 설정계약~~	~~채권최고액 금10,400,000원정~~ ~~채무자 황연~~ ~~부산 동래구 사직동 159-3 협성 301호~~ ~~근저당권자 한국주택은행 111235-0001908~~ ~~서울 영등포구 여의도동 36-3~~ ~~(미산지점)~~
~~1-1~~ ~~(전 2-1)~~	~~1번근저당권변경~~	~~1998년5월14일 제23754호~~	~~1998년5월13일 확정채무의 변책적인수~~	~~채무자 정일권~~ ~~부산 북구 화명동 898-15 주공아파트 132동 502호~~
~~1-2~~	~~1번근저당권이전~~	~~2003년8월5일 제71567호~~	~~2001년11월1일 회사합병~~	~~근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321~~ ~~서울 중구 남대문로2가 9-1~~ ~~(덕천동지점)~~
~~2~~ ~~(전 8)~~	~~근저당권설정~~	~~1998년5월14일 제23755호~~	~~1998년5월13일 설정계약~~	~~채권최고액 금16,900,000원정~~ ~~채무자 정일권~~ ~~부산 북구 화명동 898-15 주공아파트 132동 502호~~ ~~근저당권자 주식회사한국주택은행 110111-1480469~~ ~~서울 영등포구 여의도동 36-3~~ ~~(덕천동지점)~~
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 1999년 08월 25일 전산이기
~~2-1~~	~~2번근저당권이전~~	~~2008년7월28일 제47479호~~	~~2001년11월1일 회사합병~~	~~근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321~~ ~~서울특별시 중구 남대문로2가 9-1~~ ~~(부산업무지원센터)~~
3	1번근저당권설정등기말소	2003년8월5일 제71568호	2003년8월4일 해지	
~~4~~	~~근저당권설정~~	~~2003년8월6일 제71733호~~	~~2003년8월4일 설정계약~~	~~채권최고액 금15,600,000원~~ ~~채무자 정일권~~ ~~부산 사상구 모라동 1366-1 무학아파트 1-205~~

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321~~ ~~서울 중구 남대문로2가 9-1~~ ~~(덕천동지점)~~
5	2번근저당권설정, 4번근저당권설정 등기말소	2008년7월28일 제47480호	2008년7월24일 해지	
6	~~근저당권설정~~	~~2008년7월29일~~ ~~제47892호~~	~~2008년7월29일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금90,000,000원~~ ~~채무자 김정란~~ ~~부산광역시 사상구 모라동 1366-1~~ ~~무학아파트 1-205~~ ~~근저당권자 주식회사우리은행 110111-0023393~~ ~~서울특별시 중구 회현동1가 203~~ ~~(범일동지점)~~
~~7~~	~~근저당권설정~~	~~2010년12월22일~~ ~~제82868호~~	~~2010년12월22일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금97,240,000원~~ ~~채무자 김정란~~ ~~부산광역시 사상구 모라동 1366-1~~ ~~무학아파트 1-205~~ ~~근저당권자 해운대신용협동조합~~ ~~184241-0000968~~ ~~부산광역시 해운대구 반송동 899~~
8	6번근저당권설정등 기말소	2010년12월23일 제83084호	2010년12월23일 해지	
~~9~~	~~근저당권설정~~	~~2011년2월22일~~ ~~제12879호~~	~~2011년2월22일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금22,500,000원~~ ~~채무자 김정란~~ ~~부산광역시 사상구 모라동 1366-1~~ ~~무학아파트 1-205~~ ~~근저당권자 안상준 680910-*******~~ ~~부산광역시 부산진구 부전동 341-5~~
10	7번근저당권설정등 기말소	2011년12월22일 제89309호	2011년12월22일 해지	
11	9번근저당권설정등 기말소	2011년12월22일 제89310호	2011년12월22일 해지	
~~12~~	~~근저당권설정~~	~~2011년12월22일~~ ~~제89311호~~	~~2011년12월22일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금150,800,000원~~ ~~채무자 김정란~~ ~~부산광역시 사상구 백양대로 846, 1동~~

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				205호 (모라동, 무학아파트) 근저당권자 앤에이치캐피탈주식회사 110111-3634428 서울특별시 중구 태평로2가 43 한화손해보험빌딩 17층
13	근저당권설정	2013년11월22일 제80017호	2013년11월22일 설정계약	채권최고액 금18,200,000원 채무자 김정란 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 무학아파트 1-205 근저당권자 앤에이치농협캐피탈주식회사 110111-3634428 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-8(여의도동) (본점)
14	근저당권설정	2015년4월2일 제22302호	2015년4월2일 설정계약	채권최고액 금135,600,000원 채무자 김정란 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 무학아파트 1-205 근저당권자 흥국화재해상보험주식회사 110111-0016728 서울특별시 종로구 새문안로 68 (신문로1가)
15	근저당권설정	2015년4월2일 제22303호	2015년4월2일 설정계약	채권최고액 금19,200,000원 채무자 김정란 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 무학아파트 1-205 근저당권자 대구한일신용협동조합 170141-0001477 대구광역시 중구 태평로 177, 1층 5호 112-1(태평로1가, 태평리아프아파트)
16	12번근저당권설정, 13번근저당권설정 등기말소	2015년4월3일 제22819호	2015년4월3일 해지	
17	근저당권설정	2016년11월9일 제75934호	2016년11월9일 설정계약	채권최고액 금128,400,000원 채무자 김정란 부산광역시 사상구 백양대로 846, 1동 205호(모라동, 무학아파트) 근저당권자 주식회사오케이저축은행

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				~~110111-5062289~~ ~~서울특별시 중구 세종대로 39,~~ ~~10층(남대문로4가, 서울상공회의소)~~
18	14번근저당권설정등기말소	2016년11월10일 제76273호	2016년11월9일 해지	
19	15번근저당권설정등기말소	2016년11월10일 제76274호	2016년11월9일 해지	
~~20~~	~~근저당권설정~~	~~2016년11월10일~~ ~~제76275호~~	~~2016년11월9일~~ ~~설정계약~~	~~채권최고액 금37,200,000원~~ ~~채무자 김정란~~ ~~부산광역시 사상구 백양대로 846,1동~~ ~~205호(모리동, 무학아파트)~~ ~~근저당권자 주식회사오케이저축은행~~ ~~110111-5062289~~ ~~서울특별시 중구 세종대로 39,~~ ~~10층(남대문로4가, 서울상공회의소)~~
21	17번근저당권설정, 20번근저당권설정 등기말소	2017년1월25일 제4505호	2017년1월25일 해지	

-- 이 하 여 백 --

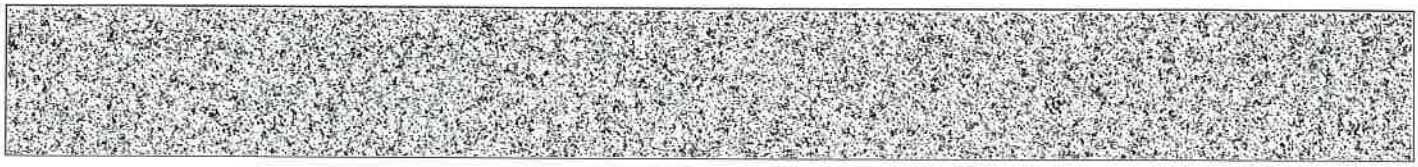
관할등기소 부산지방법원 서부지원 북부산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2020년 2월 18일

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 1842021840419002401096218 1H000826430NI1738282211 12 **발급확인번호 AAYZ-ZZKP-6382** **발행일 2020/02/18**

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 1844-1996-282638

[집합건물] 부산광역시 사상구 모라동 1366-1 모라무학아파트 제1동 제2층 제205호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	3

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 : 2020년 02월 18일 14시 30분 28초

문서확인번호: 1582-0038-9037-7212

시점확인필 진본 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 202026530000553418　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2020/ 02/ 18

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

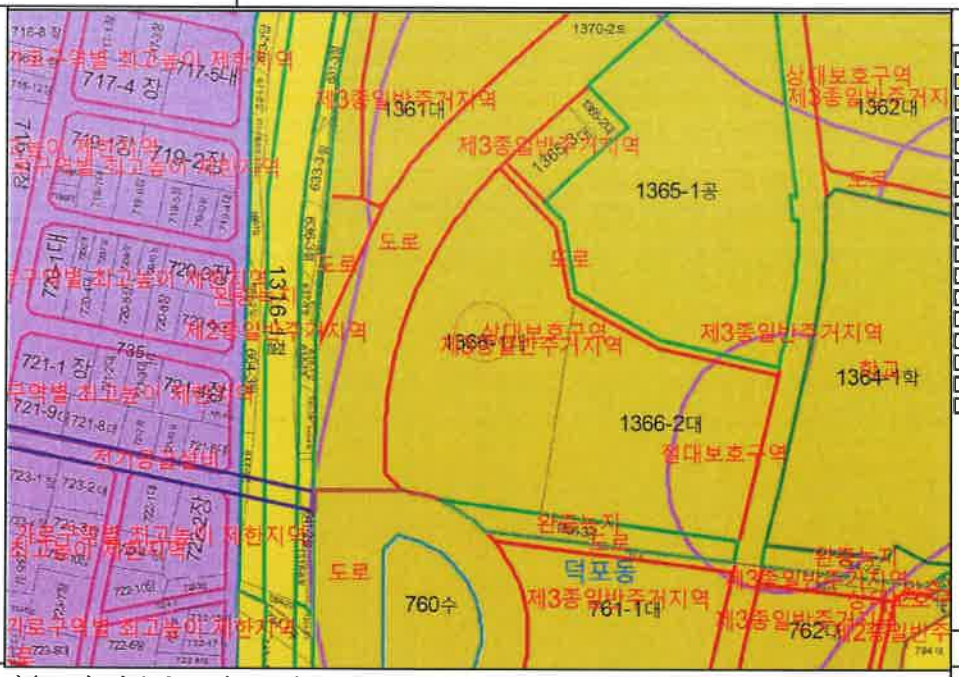
신청인	성명	경일감정평가법인	주소	부산광역시 사상구 사상로 5, 3층
			전화번호	051-303-7337

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	부산광역시 사상구 모라동	1366-1	대	9,008.4

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역(공동주택), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(학교환경위생정화구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발예정지구<택지개발촉진법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례

- 가로구역별 최고높이 제한지역
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준공업지역
- 제1종지구단위계획구역
- 절대보호구역
- 상대보호구역
- 도로
- 소로3류
- 근린공원
- 녹지
- 완충녹지
- 수도공급시설
- 전기공급설비
- 학교
- 연구시설
- 법정동

축척 1/3200

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2020/ 02/ 18

부 산 광 역 시　사 상 구 청

사상구청장인

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆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 2020/02/18 14:30:56 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 1582-0039-1159-1773

KOPI 정부24 gov.kr

집합건축물대장(표제부, 갑)

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

고유번호	2653010200-3-13660001	정부24접수번호	20200218-86888873	명칭	모라무학아파트 1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/78세대
대지위치	부산광역시 사상구 모라동	지번	1366-1	도로명주소	부산광역시 사상구 백양대로 846 (모라동)		
※대지면적 ㎡		연면적	10,270.34㎡	※지역		※지구	※구역
건축면적	785.74㎡	용적률 산정용 연면적	8,074.43㎡	주구조	철근콘크리트, 벽돌, 평벽돌, 평철근콘크리트	주용도	아파트, 관리실, 근린생활시설, 노인정, 보일라실, 전기실, 주차장
층수	지하 1층/지상 13층	※건폐율	%	※용적률	%	높이	m
지붕	스라브	부속건축물	동 ㎡	※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡
※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m				

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1	철근콘크리트/스라브	주차장,근린생활시설,관리실	1,287.34
주1	지1	평철근콘크리트,벽돌/스라브	전기실,보일라실	609
주1	지1	철근콘크리트	대피소	299.57
주1	1층	철근콘크리트	아파트	583.02
주1	1층	평벽돌/스리브	노인정	41.23
주1	1층	철근콘크리트/스라브	주차장,근린생활시설,관리실	37.44

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	평철근콘크리트,벽돌/스라브	전기실,보일라실	11.96
주1	2층	철근콘크리트	아파트	583.02
주1	2층	철근콘크리트/스라브	주차장,근린생활시설,관리실	202.72
주1	3층	철근콘크리트	아파트	583.02
주1	3층	철근콘크리트/스라브	주차장,근린생활시설,관리실	201.82
주1	4층	철근콘크리트	아파트	583.02

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2020년 02월 18일

사상구청장

담당자: 민원여권과

전 화: 051 - 310 - 4266

※ 표시 항목은 층괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

고유번호	2653010200-3-13660001	정부24접수번호	20200218-86888873	명칭	모라무학아파트 1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/78세대
대지위치	부산광역시 사상구 모라동	지번	1366-1	도로명주소	부산광역시 사상구 백양대로 846 (모라동)		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	유신건설유한회사	
설계자		
공사감리자		
공사시공자 (현장관리인)		

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

승강기		허가일
승용 대	비상용 대	1983.11.03
※하수처리시설		착공일
형식		사용승인일 1990.01.15
용량 인용		관련 주소
		지번

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

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형

지하수위 G.L m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우) t/㎡	구조설계 해석법

도로명

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
1990.01.15	1990-01-15 신축		직권변경	
1990.01.15	1990.01.15 구분		- 이하여백 -	
2007.01.05	오수처리시설 폐쇄(청소행정과-267)			
2011.10.04	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:'0' -> '785.74',용적율 산정용 연면적:'0' -> '8074.43'))			

※ 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)

문서확인번호 1582-0039-1159-1773

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

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

고유번호	2653010200-3-13660001	정부24접수번호	20200218-86888873	명칭	모라무학아파트 1동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/78세대
대지위치	부산광역시 사상구 모라동	지번	1366-1	도로명주소	부산광역시 사상구 백양대로 846 (모라동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	6층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	7층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	8층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	9층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	10층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	11층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	12층	철근콘크리트	아파트	583.02					
주1	13층	철근콘크리트	아파트	583.02					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

진 본
2020/02/18
14:31:38
KST
정부시장확인센터

문서확인번호 1582-0039-4898-3496

정부24

집합건축물대장(전유부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2017. 1. 20.>

고유번호	2653010200-3-13660001	정부24접수번호	20200218-86888890	명칭	모라무학아파트 1동	호명칭	205호
대지위치	부산광역시 사상구 모라동	지번	1366-1	도로명주소	부산광역시 사상구 백양대로 846 (모라동)		

전 유 부 분

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)
주	2층	철근콘크리트/스라브	아파트	84.57
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1	철근콘크리트/스라브	대피소	3.836
주		철근콘크리트/스라브	계단	9.94
주		철근콘크리트/스라브	EIV	2.66
주	지1-1층	철근콘크리트 및 벽돌/스라브	주차장,관리실,전기실,보이라실,노인정	8.339

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
국제자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)	1/1	2017.01.25 / 소유권이전
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2020년 02월 18일

담당자: 민원여권과

전 화: 051 - 310 - 4266

사상구청장

※ 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)

고유번호	2653010200-3-13660001	정부24접수번호	20200218-86888890	명칭	모라무학아파트 1동	호명칭	205호
대지위치	부산광역시 사상구 모라동	지번	1366-1	도로명주소	부산광역시 사상구 백양대로 846 (모라동)		

공 용 부 분					공동주택(아파트) 가격(단위:원)	
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격
		- 이하여백 -			2019.01.01	110,000,000
					2018.01.01	114,000,000
					2017.01.01	113,000,000
					2016.01.01	110,000,000
					2015.01.01	108,000,000
					2014.01.01	102,000,000
					2013.01.01	101,000,000
					2012.01.01	105,000,000
					2011.01.01	85,000,000
					2010.01.01	64,000,000
					2009.01.01	59,000,000
					* 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
1990.01.15	신축(90.1.15)			
1990.01.15	구분(90.1.15)			
	- 이하여백 -			

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)