감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 박수정 소유물건(2024타경65708)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 권혁민

감정평가서번호 : JT24-11-01-07

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.

정토감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 주 영

감정평가액	**일억육천만원정(₩160,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 권혁민	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박수정 (2024타경65708)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.25	2024.11.25 ~ 2024.11.25	2024.11.26

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 이	구분건물	1개호 하	- 여	160,000,000 백
	합 계					₩160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 전포동 소재 '경남공업고등학교' 북측 인근에 위치하는 '엘프리메로' 16층 1608호(전유면적: 26.64㎡)로서, 부산지방법원의 부동산강제경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 현장조사완료일인 2024년 11월 25일을 기준시점으로 정함.

4.실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 11월 25일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 11월 25일자이며, 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 감정평가의 조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고사항

가. 본건은 구분건물로서 관련법규에 의하면 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표상에 기재하였으니 업무 진행시에 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부관찰을 통해 동유형 및 유사유형 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니, 경매진행 및 응찰시 본건 내부의 관리상태와 이용상황 등에 대하여 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 근거 법령 및 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산 개요

소재지	부산광역시 부산진구 전포동 694-3 '엘 프리메로' [도로명주소] 부산광역시 부산진구 서전로38번길 81				
주용도	업무시설 (오피스텔)	**건물의 구조 및 규모**	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층	**사용승인일**	2021.11.23.

동수	층,호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
--	16층 1608호	업무시설 (오피스텔)	26.64	17.17	43.81	3.64

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준) - 원/㎡	비고
본건 엘 프리메로 오피스텔	업무시설 (오피스텔)	5,000,000 ~ 6,700,000 내외	실거래자료 및 현장조사 등
가격수준에 관한 의견			
본건 인근 업무시설(오피스텔)의 경우 층별 및 호별 효용, 위치(조망) 등에 따라서 가격차이가 발생함.			

2. 인근 거래사례

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	부산진구 전포동 694-3	엘 프리메로	13/1308	26.64	3.64	173,000,000 (@6,493,990)	등기사항 전부증명서	2022.08.18. 2021.11.23.
B	부산진구 전포동 694-3	엘 프리메로	2/210	25.79	3.52	158,000,000 (@6,126,410)	한국부동산원 감정평가 정보체계	2022.08.17. 2021.11.23.
C	부산진구 전포동 694-3	엘 프리메로	7/701	25.79	3.52	156,000,000 (@6,048,860)	한국부동산원 감정평가 정보체계	2022.08.12. 2021.11.23.
D	부산진구 전포동 694-3	엘 프리메로	7/706	27.87	3.8	150,000,000 (@5,382,130)	한국부동산원 감정평가 정보체계	2024.11.07. 2021.11.23.

※ 기호(D)는 기준시점 현재 등기사항전부증명서에 실거래가액이 미등재되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 사용승인일
1	부산진구 전포동 693-1	세경더뷰	5/501	15.8	기타담보	96,000,000	2024.07.25.
						@6,075,950	2013.07.12.
2	부산진구 전포동 694-3	엘 프리메로	18/1809	26.64	법원경매	162,000,000	2024.06.11.
						@6,081,080	2021.11.23.
3	부산진구 전포동 694-3	엘 프리메로	2/201	25.79	담보	137,000,000	2024.06.07.
						@5,312,140	2021.11.23.

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

상기 참고자료 중 물적유사성 및 가치형성요인의 비교가 가능한 사례이며 거래 사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례로서, 거래사례 중 거래신고되고 등기사항전부증명서에 실거래 가액이 등재되어 거래가 완료된 거래사례로서 본건과 동일한 건물 내에 소재하고 동일한 8호라인에 소재하여 층별효용 및 위치별효용 등 가치형성요인에서 비교성이 가장 높은 것으로 보이는 거래사례 [#A]를 비교사례로 선정하였음.

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	부산진구 전포동 694-3	엘 프리메로	13/1308	26.64	3.64	173,000,000	등기사항 전부증명서	2022.08.18.
						(@6,493,990)		2021.11.23.

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

(1) 오피스텔 매매가격지수 (부산광역시)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 = 100)

구분	7월	8월	9월	10월	11월	12월
	1월	2월	3월	4월	5월	6월
2024년	98.64	98.4	98.06	97.83	-	-
	99.81	99.64	99.42	99.27	99.08	98.79
2023년	101.64	101.34	107.46	100.73	100.3	100.0
	104.12	103.62	103.22	102.76	102.35	101.96
2022년	106.76	106.54	106.23	105.89	105.26	104.66
	107.65	107.61	107.46	107.28	107.08	106.96

(2) 시점수정치

일련번호	비교사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	A	부산광역시 (2022.08.18. ~ 2024.11.25.)	오피스텔	$\frac{\text{2024년 10월}}{\text{2022년 07월}} = \frac{97.83}{106.76} \fallingdotseq 0.91635$

※ 거래시점: 2022.08.18. 2022년 07월 지수를 적용함.
기준시점: 2024.11.25. 2024년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 본건 : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세부항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 거래사례(A)는 동일 단지내에 소재하여 단지 외부요인은 상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건과 거래사례(A)는 동일 단지내에 소재하여 단지 내부요인은 상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 거래사례(A) 대비 위치별 효용에서 상호 대등하나, 층별 효용에서 다소 우세함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함	1.00
가치형성요인 비교치			1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	173,000,000 (@6,493,990)	1.000	0.91635	1.010	26.64 26.64	160,113,835.5	160,000,000 @6,006,000

Ⅵ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 수	층,호수	대상면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	--	16층 1608호	26.64	160,000,000	160,000,000	비준가액
합 계					₩160,000,000.-	

2. 감정평가액 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

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 부산진구 전포동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 서전로38번길 81	694-3 엘 프리메로	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 지하1층 1층 2층 ~ 20층	 424.13 465.06 각층 398.52			
1. (1)	부산광역시 부산진구 전포동	694-3	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 16층 1608호 1. 소유권 704.8×	704.8 26.64 3.64 704.8	26.64 3.64	160,000,000	지분가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적포함 :43.81㎡)
				대지권				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,000,000	
						건 물 :	112,000,000	
	합 계						₩160,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 부산진구 전포동 소재 '경남공업고등학교' 북측 인근에 위치하는 '엘프리메로' 16층 1608호로서, 주위는 공동주택, 주거용오피스텔, 각종 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도2호선 '전포역'이 소재하는 등 제반 대중교통시설은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물(사용승인일: 2021.11.23.) 내
16층 1608호(전유면적: 26.64㎡)로서,
· 외벽 : 하부 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
· 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 등재되어 있으나, 주거용오피스텔로 이용중으로 탐문 조사되었음.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 경보설비, 스프링클러설비,
공동현관기설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 및 기계식주차설비 등이 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 대체로 등고 평탄한 가장형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및
근린생활시설건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 북측으로 노폭 약 4~5 미터 내외 폭의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(2012-06-27)(90m이하)<건축법>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

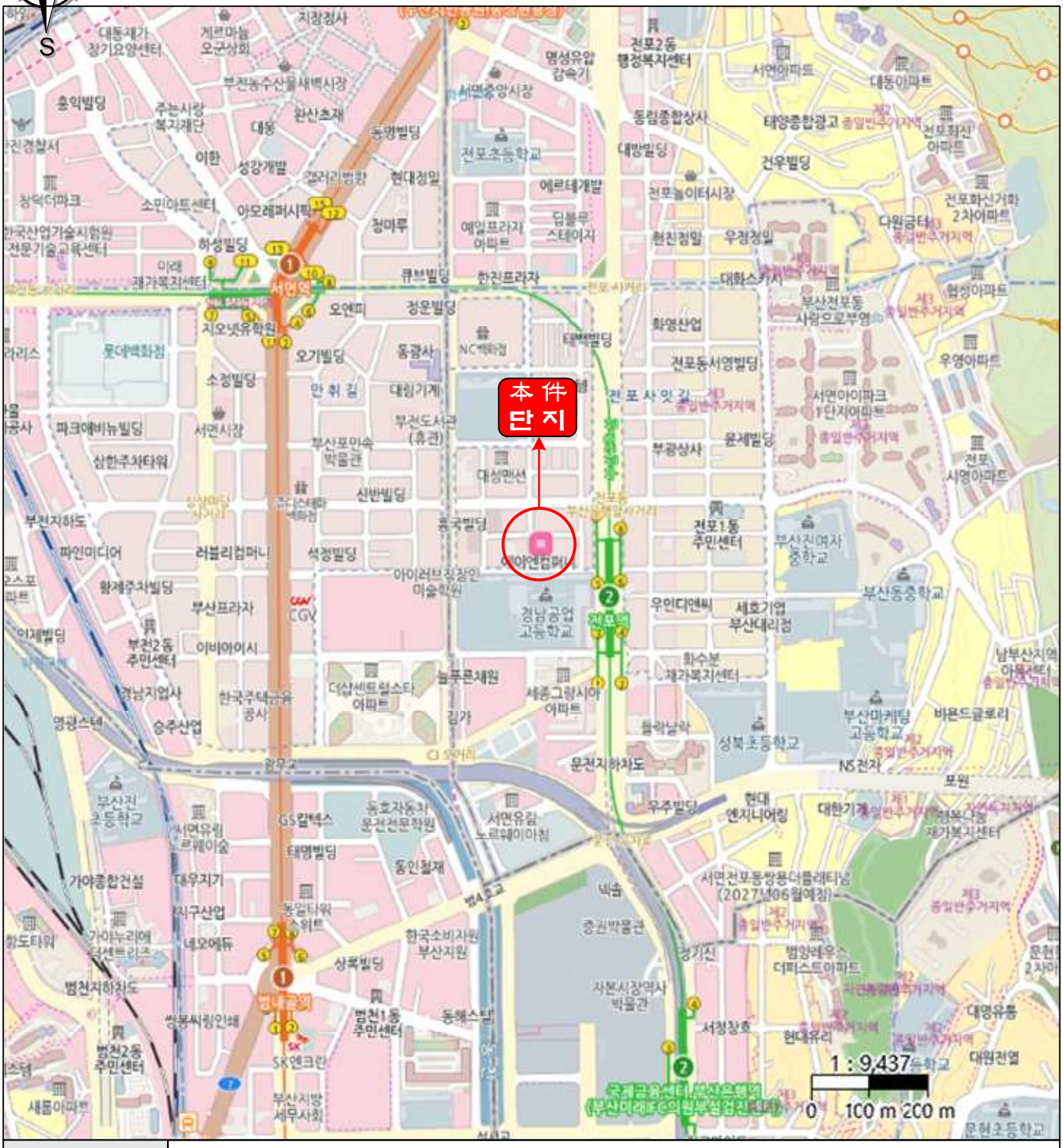
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

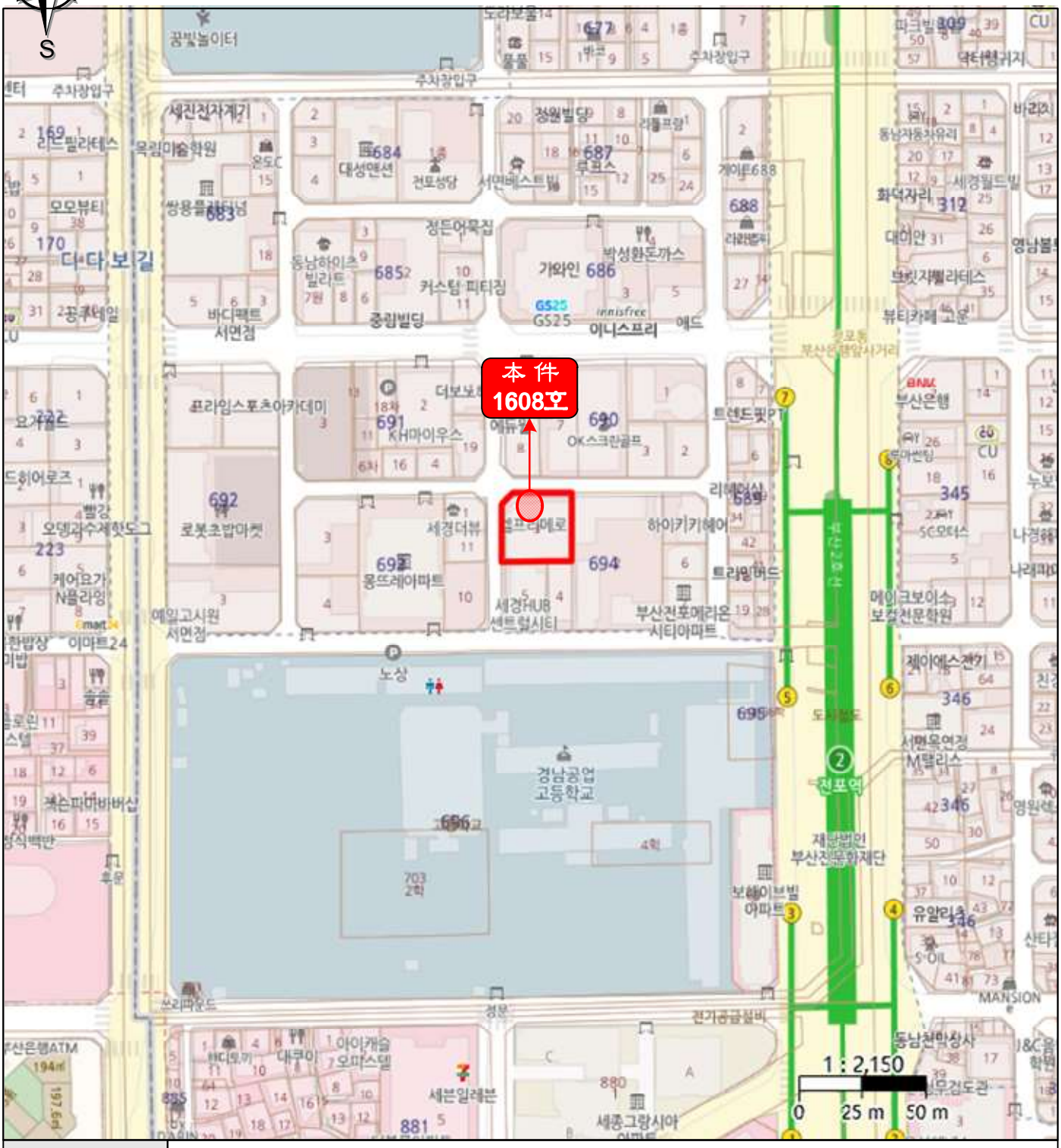
소재지 지번	부산광역시 부산진구 전포동 일대



각종사례 표시도	본 건	공시지가	매매사례	평가사례

상 세 위 치 도

소재지 지번	부산광역시 부산진구 전포동 694-3 ' 엘 프리메로 ' 16층 1608호



각종사례 표시도	본 건	공시지가	매매사례	평가사례

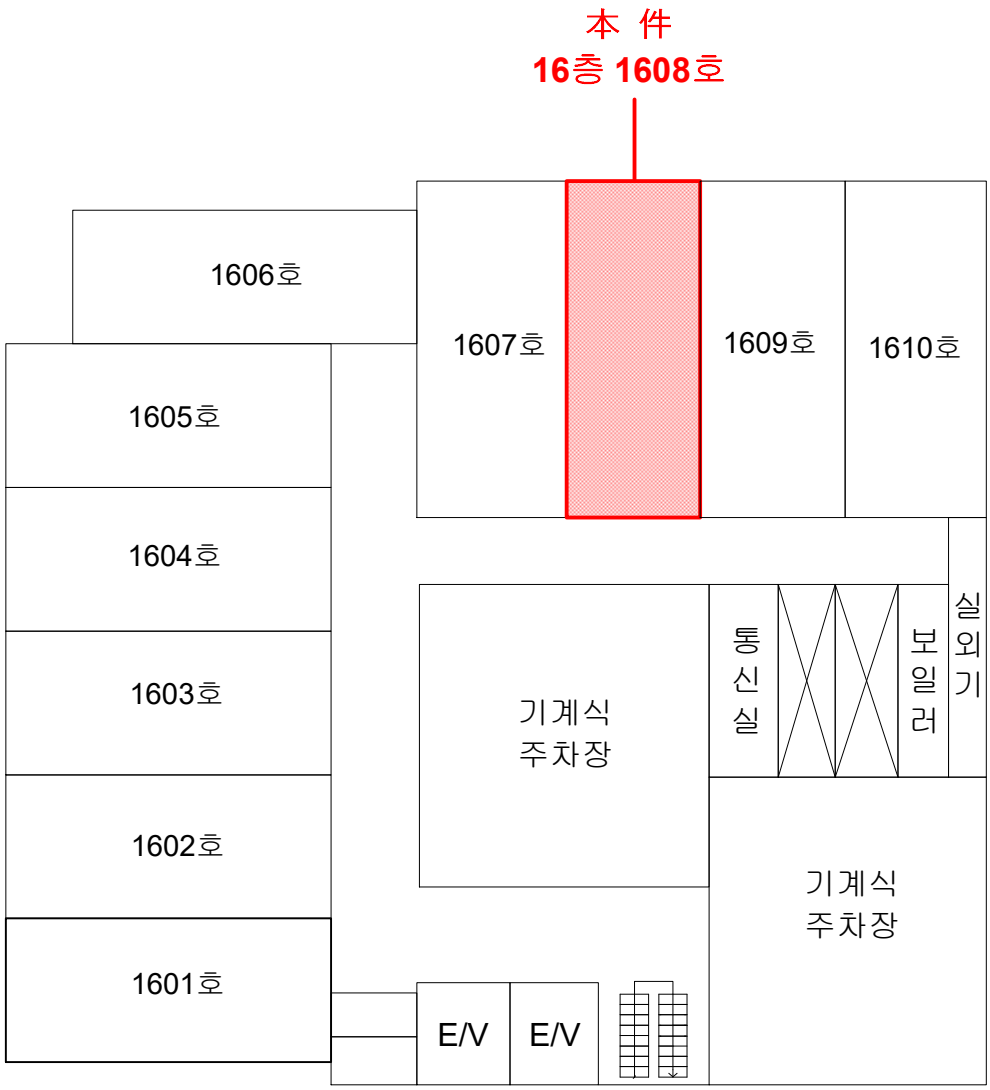
호 별 배 치 도

N

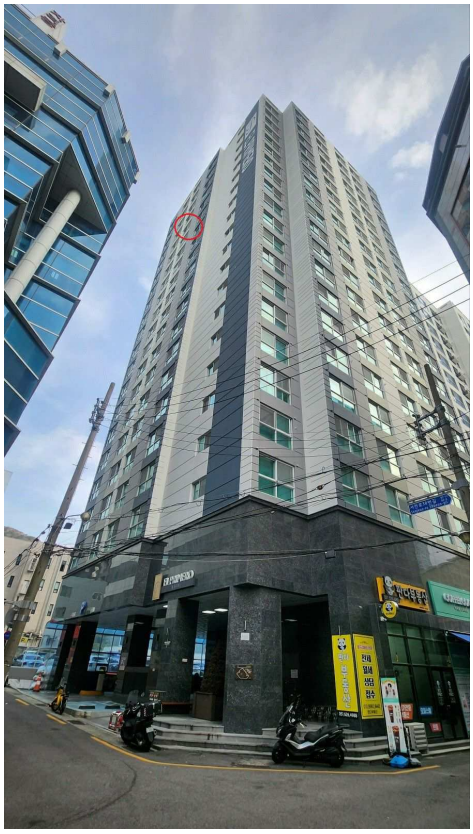
S

S = None-Scale

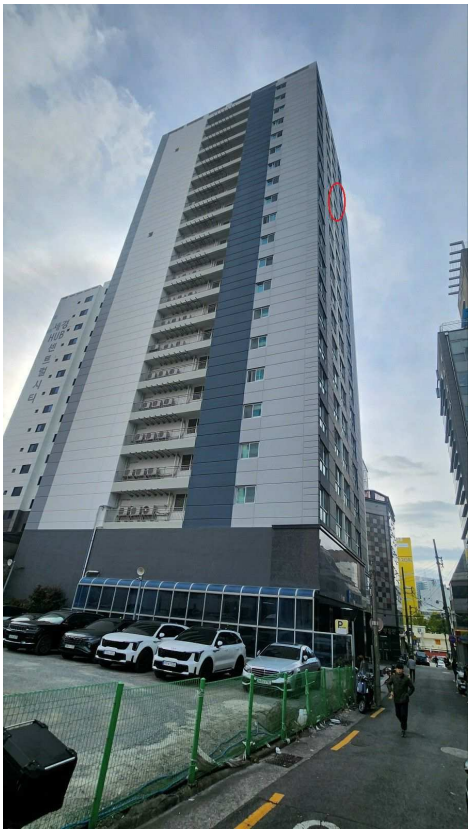
전포동 694-3 '엘 프리메로' 제16층 호별배치도



사 진 용 지

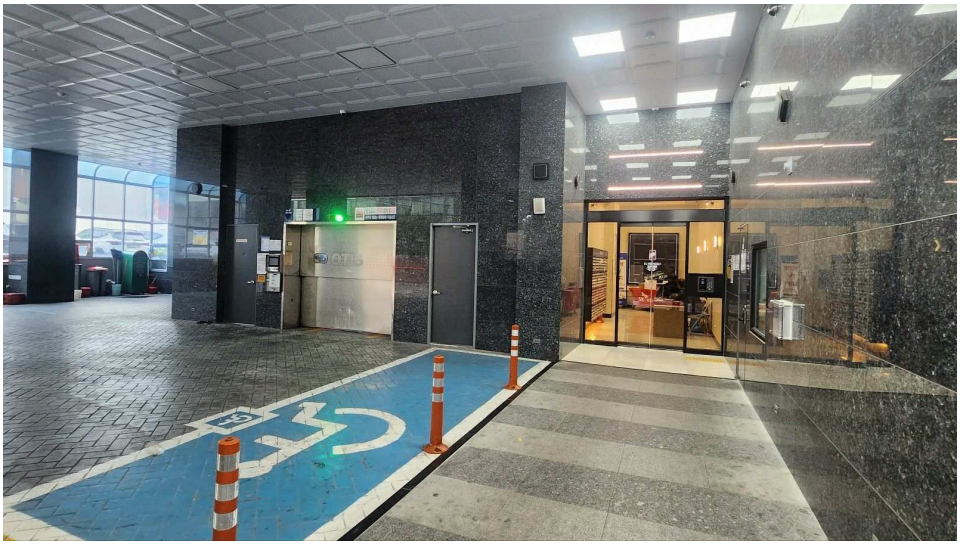


본건 전경 및 건물 전체전경

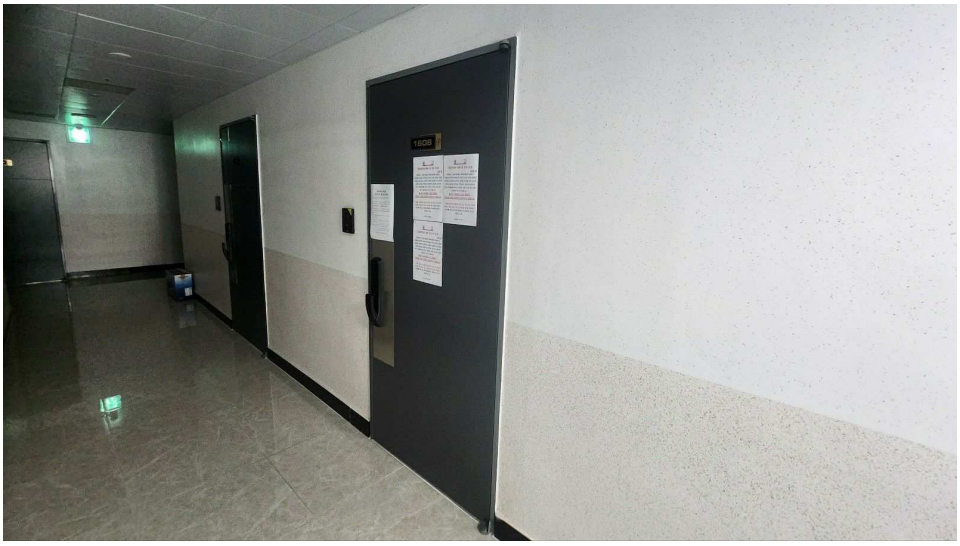


본건 단지 동측-> 서측 전경 및 주변전경

사 진 용 지



기계식 주차설비 및 1층 공동 출입 전경



16층 1608호 출입전경

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1801-2021-019727

[집합건물] 부산광역시 부산진구 전포동 694-3 엘 프리메로 제16층 제1608호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월14일	부산광역시 부산진구 전포동 694-3 엘 프리메로 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 서전로38번길 81	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 업무시설(오피스텔) 지하1층 424.13㎡ 1층 465.06㎡ 2층 398.52㎡ 3층 398.52㎡ 4층 398.52㎡ 5층 398.52㎡ 6층 398.52㎡ 7층 398.52㎡ 8층 398.52㎡ 9층 398.52㎡ 10층 398.52㎡ 11층 398.52㎡ 12층 398.52㎡ 13층 398.52㎡ 14층 398.52㎡ 15층 398.52㎡ 16층 398.52㎡ 17층 398.52㎡ 18층 398.52㎡ 19층 398.52㎡ 20층 398.52㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 부산진구 전포동 694-3	대	704.8㎡	2021년12월14일 등기

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

발행번호 1802021800120411101021022009Y10197628Y2112707921112 발급확인번호 AANN-VUKE-7278 발행일 2024/11/22

[집합건물] 부산광역시 부산진구 전포동 694-3 엘 프리메로 제16층 제1608호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2021년12월14일	제16층 제1608호	철근콘크리트구조 26.64㎡	

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	704.8분의 3.64	2021년11월23일 대지권 2021년12월14일 등기
~~2~~			~~별도등기 있음~~ ~~1토지(을구11번,13번 근저당권설정등기,~~ ~~을구12번 지상권설정등기)~~ ~~2021년12월14일 등기~~
~~3~~			~~2번 별도등기중 일부말소 별도등기 있음~~ ~~1토지(을구12번 지상권설정등기)~~ ~~2021년12월30일 등기~~
4			2번 별도등기말소 2022년6월2일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2021년12월14일 제162401호		소유자 세경이엔씨주식회사 180111-0905026 부산광역시 연제구 중앙대로1226번길 24, 2층(거제동)
2	소유권이전	2022년6월7일 제70351호	2022년4월11일 매매	소유자 박수정 670326-******* 부산광역시 남구 진남로220번나길 4-1, 201호 (문현동,삼우빌2동) 거래가액 금173,000,000원
2-1	민간임대주택등기	2022년7월12일 제85344호	2022년5월12일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의

[집합건물] 부산광역시 부산진구 전포동 694-3 엘 프리메로 제16층 제1608호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	강제경매개시결정	2024년11월20일 제157353호	2024년11월20일 부산지방법원의 강제경매개시결 정(2024타경657 08)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2021년12월20일 제165631호~~	~~2021년12월20일 추가설정계약~~	~~채권최고액 금1,210,000,000원 채무자 세경이엔씨주식회사 부산광역시 연제구 중앙대로1226번길 24,2층(거제동) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30,(문현동,부산은행본점) (연산동금융센터) 공동담보목록 제2021-862호~~
~~2~~	~~근저당권설정~~	~~2021년12월20일 제165635호~~	~~2021년12월20일 추가설정계약~~	~~채권최고액 금10,450,000,000원 채무자 세경이엔씨주식회사 부산광역시 연제구 중앙대로1226번길 24, 2층(거제동) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동,부산은행본점) (연산동금융센터) 공동담보목록 제2021-863호~~
3	1번근저당권설정, 2번근저당권설정등 기말소	2022년5월20일 제61544호	2022년5월20일 일부포기	
4	근저당권설정	2023년5월24일 제63300호	2023년5월24일 설정계약	채권최고액 금15,000,000원 채무자 박수정 부산광역시 남구 진남로220번나길 4-1, 201호 (문현동,삼우빌2동) 근저당권자 전영호 620809-*******

발행번호 1802021800120411101021022009Y10197628Y2132707921112 발급확인번호 AANN-VUKE-7278 발행일 2024/11/22

[집합건물] 부산광역시 부산진구 전포동 694-3 엘 프리메로 제16층 제1608호

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				부산광역시 수영구 황령대로497번길 19, 2002호 (남천동,남천세원수아파트)
5	주택임차권	2023년8월21일 제102242호	2023년8월16일 부산지방법원의 임차권등기명령 (2023카임351)	임차보증금 금160,000,000원 범 위 건물 전유부분 전부 임대차계약일자 2022년5월10일 주민등록일자 2022년6월7일 점유개시일자 2022년6월8일 확정일자 2022년5월19일 임차권자 최진영 850822-******* 부산광역시 부산진구 서전로38번길 81, 1608호 (전포동,엘 프리메로)
5-1				5번 등기는 건물만에 관한 것임 2023년8월21일 부기

-- 이 하 여 백 --

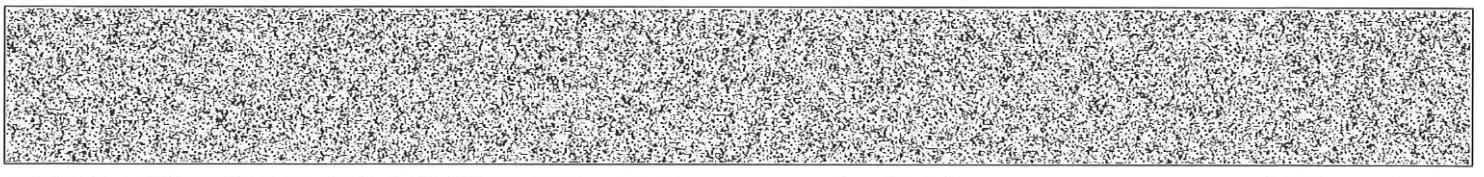
관할등기소 부산지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 22일

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 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 180202180012041110102102200YJ0197628Y2142707921112 발급확인번호 AANN-VUKE-7278 발행일 2024/11/22

시점확인본
진본
2024/11/22
06:30:48
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1732-2246-4635-7065

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
2120211320000199	2623010200-3-06940003	엘 프리메로	193호/0가구/0세대

대지위치	지번	도로명주소
부산광역시 부산진구 전포동	694-3	부산광역시 부산진구 서전로38번길 81 (전포동)

※ 대지면적	연면적	※ 지역	※지구	※구역
704.8㎡	8,461.07㎡	일반상업지역 외 1	방화지구	상대보호구역

건축면적	용적률 산정용 연면적	주구조	주용도	층수
560.11㎡	7,744.66㎡	철근콘크리트구조	업무시설	지하: 1층, 지상: 20층

※건폐율	※용적률	높이	지붕	부속건축물
79.47 %	1,098.85 %	62.7 m	(철근)콘크리트	동 ㎡

※조경면적	※공개 공지/공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
107.15㎡	48.53㎡	㎡	m

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(기계실(전기,발전기,펌프,휀룸)))	249.55
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(주민공동시설))	139.58
주1	지1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(통신실))	35
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(기계식타워주차장 / 필로티주차장)	292.28
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	111.66
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔(감시제어반실/계단실))	61.12

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52
주1	3층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52
주1	4층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52
주1	5층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52
주1	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52
주1	7층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 22일

부산진구청장

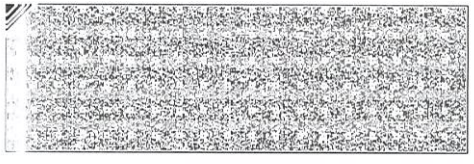
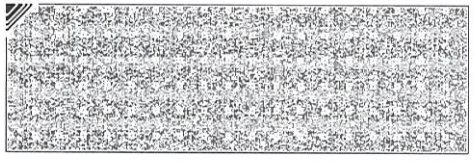
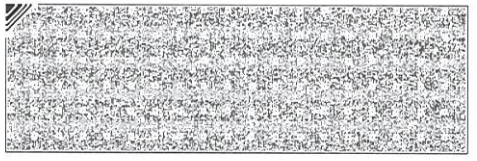
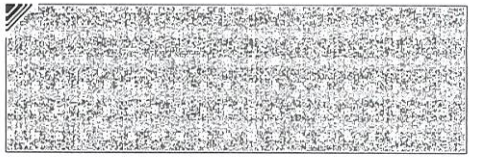
부산진구청장인

담당자 : 민원여권과
전 화 : 051-605-4785

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

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 제3호서식]

대지위치	부산광역시 부산진구 전포동	명칭	엘 프리메로	호수/가구수/세대수	193호/0가구/0세대
지번	694-3	지번 관련 주소		도로명주소	부산광역시 부산진구 서전로38번길 81 (전포동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	세경이엔씨주식회사	180111-0******
설계자	이회길 주식회사 종합건축사사무소 세온	부산광역시-건축사사무소-1751
공사감리자	이회길 주식회사 종합건축사사무소 세온	부산광역시-건축사사무소-1751
공사시공자 (현장관리인)	권정훈 (주)평광건설	부산광역시-토목건축공사업-02-0001

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	4대 52.5㎡	대 ㎡	대 ㎡	대
기계식	110대 105.64㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		
승용 1대	비상용 1대	
※하수처리시설	※급수설비(저수조)	
	구분	수량 및 총 용량
형식 하수종말처리장연결	지상	개 ㎡
용량	지하	개 ㎡

인허가 시기	
허가일	2018.1.5.
착공일	2018.4.18.
사용승인일	2021.11.23.

※건축물 인증 현황

인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황

내진설계 적용 여부	내진능력
적용	Ⅶ-0.239g
특수구조 건축물 해당(유형:6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물)	지하수위 G.L 7.0 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
2021.11.23 2021.12.3	신규작성[2018-건축과-신축허가-2호(2018.01.05.)] [표시변경] 건축면적 : 560.56㎡ → 560.11㎡, 건폐율 : 79.53% → 79.47%, 높이 : 62.2m → 62.7m, 주차장 : 자주식 3대 61.5㎡ 및 기계식 120대 102.86㎡ [건축과-72712(2021.12.03.)]	2022.2.3	[표시변경] 호수 : 192→193, 승강기 비상용 : 2대 → 승용 :1대, 비상용 : 1대 [건축과-6263(2022.02.03.)] - 이하여백 -

그 밖의 기재사항

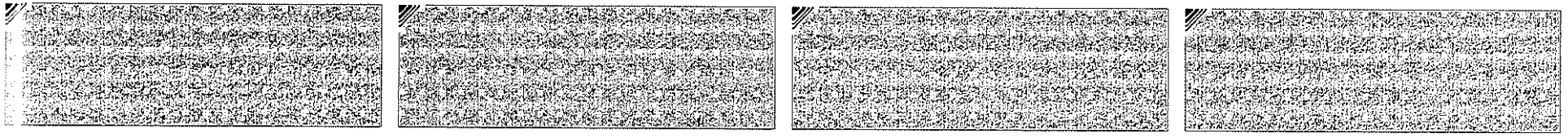
지역 : 가로구역별 최고높이 제한지역

- 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 : 1732-2246-4635-7065

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

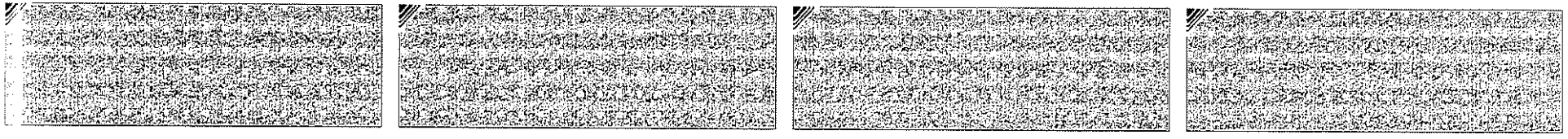
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에관한규칙[별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2120211320000199	고유번호	2623010200-3-06940003	명칭	엘 프리메로	호수/가구수/세대수	193호/0가구/0세대
대지위치	부산광역시 부산진구 전포동	지번	694-3	도로명주소	부산광역시 부산진구 서전로38번길 81 (전포동)		

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	8층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	9층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	10층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	11층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	13층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	14층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	15층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	17층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	18층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	19층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
주1	20층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	398.52					
		- 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 2024/11/22 06:32:13 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1732-2247-3110-5038

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220211320005634	고유번호	2623010200-3-06940003	명칭	엘 프리메로	호명칭	1608
대지위치	부산광역시 부산진구 전포동	지번	694-3	도로명주소	부산광역시 부산진구 서전로38번길 81 (전포동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	16층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	26.64
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
박수정 / 670326-2******	부산광역시 남구 진남로220번나길 4-1, 201호 (문현동,삼우빌2동)	1/1	2022.6.7. / 소유권이전

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지1층	철근콘크리트구조	기계실	0.97
주	지1층	철근콘크리트구조	주민공동시설	0.72
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, E.V홀	8.93
주	각층	철근콘크리트구조	벽체공유	3.09

소유자 현황			
- 이하여백 -			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2024년 11월 22일

담 당 자 : 민원여권과

전 화 : 051-605-4785

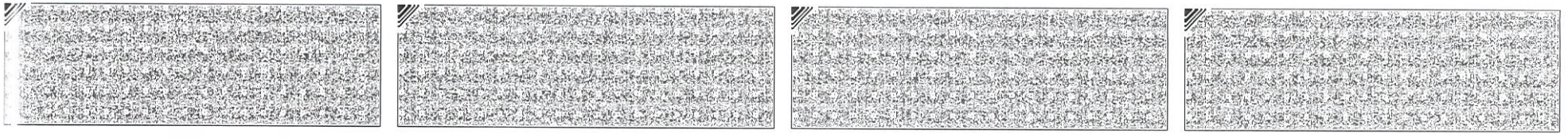
부산진구청장

부산진구청장인

※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	2220211320005634	고유번호	2623010200-3-06940003	명칭	엘 프리메로	호명칭	1608
대지위치	부산광역시 부산진구 전포동	지번	694-3	도로명주소	부산광역시 부산진구 서전로38번길 81 (전포동)		

공 용 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	각층	철근콘크리트구조	통신실	0.85
주	각층	철근콘크리트구조	보일러실	0.78
주	각층	철근콘크리트구조	지하계단실	0.32
주	1층	철근콘크리트구조	주차장	1.51
		- 이하여백 -		

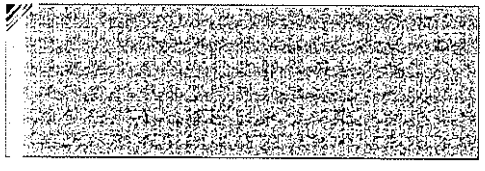
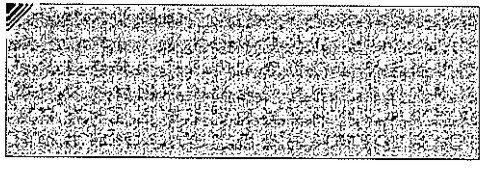
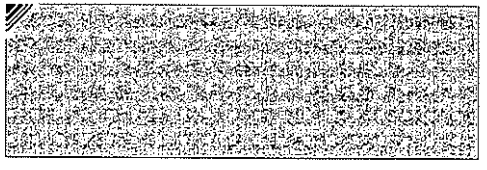
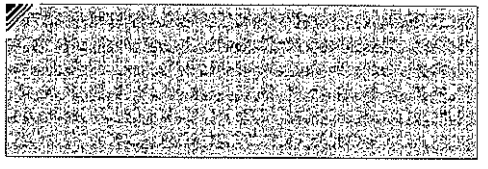
공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)

기 준 일	공동주택 (아파트) 가격

★「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2021.11.23	신규작성[2018-건축과-신축허가-2호(2018.01.05.)] - 이하여백 -			- 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.