

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조병주 소유물건(2022타경107215)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원 사법보좌관
손병현

감정평가서번호: JT22-11-01-08



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)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.

감정평가사
윤주영

감정평가액	오억삼천오백만원정 (₩535,000,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 동부지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조병주 (2022타경107215)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2022.12.01	2022.11.30 ~ 2022.12.01	2022.12.02

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	535,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩535,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 수영구 광안동 소재 '광안초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '광안동에스케이뷰' 101동 2층 203호(전유면적: 84.981㎡)로서, 부산지방법원 동부지원의 부동산임의경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 법령 등

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

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사완료일인 2022년 12월 01일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2022년 11월 30일자이고, 가격조사 완료일은 2022년 12월 01일자이며, 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 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 거래 관행도 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 대한 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)

감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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)

감정평가업자는 「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 수영구 광안동 473-2 '광안동에스케이뷰' [도로명주소] 부산광역시 수영구 광안로 12				
주용도	아파트	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 24층	사용승인일	2006.03.30

동수	층,호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
101동	2층 203호	아파트	84.981	37.2198	122.2008	17.5683

※ 상기 공유면적은 집합건축물대장등본상 지하주차장을 제외한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
본건 광안동에스케이뷰	아파트	500,000,000 ~ 650,000,000 내외	실거래자료 및 현장조사 등

가격수준에 관한 의견

본건 인근 공동주택(아파트)의 경우 층별 및 호별 효용, 위치(조망) 및 수리여부 등에 따라서 가격차이가 발생함.

2. 인근 거래사례

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	수영구 광안동 473-2	광안동 에스케이뷰 102	**-*****	84.981	17.5683	585,000,000	등기사항 전부증명서	2021.03.03
						(@6,883,890)		2006.03.30
B	수영구 광안동 473-2	광안동 에스케이뷰 101	*-***	111.862	23.1254	770,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2021.05.26
						(@6,883,480)		2006.03.30
C	수영구 광안동 473-2	광안동 에스케이뷰 102	*-***	111.862	23.1254	675,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2021.05.01
						(@6,034,220)		2006.03.30
D	수영구 광안동 473-2	광안동 에스케이뷰 102	*-***	111.862	23.1254	670,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2021.07.01
						(@5,989,520)		2006.03.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 (유형)	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							사용승인일
1	수영구 광안동 473-2	광안동 에스케이뷰 101동	**-****	84.98	법원경매	581,000,000	2022.08.01
						6,836,900	2006.03.30
2	수영구 광안동 473-2	광안동 에스케이뷰 104동	**-*****	111.86	기타	740,000,000	2022.01.29
						6,615,410	2006.03.30
3	수영구 광안동 165-9	광안지음 주상복합	**-*****	43.01	기타 담보	278,000,000	2022.08.09
						6,463,610	2019.04.11
4	수영구 광안동 1332	광안더샵 102동	**-*****	101.97	시가참고	890,000,000	2022.09.22
						8,728,060	2017.11.15

- ▶ 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, 대상물건과 전유면적이 동일하고 위치별효용 및 향별효용 등 가치형성요인에서 비교가능성이 높다고 판단되는 **[거래사례 A]**를 비교사례로 선정하였음.

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	수영구 광안동 473-2	광안동 에스케이뷰 102	**-****	84.981	17.5683	585,000,000	등기사항 전부증명서	2021.03.03
						(@6,883,890)		2006.03.30

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) 아파트 매매가격지수 (부산광역시 중부산권 수영구)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2021년 06월 -1 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	107.3	107.3	107.2	107.3	107.2	107.1	106.9	106.0	104.6	<u>103.2</u>	-	-
2021년	95.3	<u>95.9</u>	96.4	96.9	98.0	100.0	101.5	103.0	104.1	105.6	107.0	107.2

(2) 시점수정치

일련 번호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	A	부산광역시 중부산권 수영구 (2021.03.03. ~ 2022.12.01)	아파트	$\frac{2022\text{년 } 11\text{월}}{2021\text{년 } 02\text{월}} = \frac{103.2}{95.9} \approx 1.07612$

※ 거래시점: 2021.03.03. 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2021년 02월 지수를 적용함.
 기준시점: 2022.12.01. 2022년 11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2022년 10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 본건 : 사례 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항목	세 부 항 목		
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건과 거래사례A는 동일한 단지 내에 소재하여 단지외부요인은 상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본건과 거래사례A는 동일한 단지 내에 소재하고 경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인은 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)		
개 별 요 인	층별 효용	본건은 거래사례A 대비 층별효용에서 열세함.	0.85
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.850

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	585,000,000 (@6,883,890)	1.000	1.07612	0.850	84.981	535,100,670	535,000,000
					84.981		@6,296,000

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 수	층,호수	대상면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정 (원)	비고
1	101동	2층 203호	84.981	535,000,000	535,000,000	비준가액
합 계					₩535,000,000.-	

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 제 12조 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.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1. (1)	부산광역시 수영구 광안동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 광안로 12	473-2 광안동 에스케이 뷰 101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 24층	1층	104.081	535,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적포함 : 122.2008㎡)
					2층 ~ 18층	각층 424.93		
					19층 ~ 24층	각층 161.384		
					9,468			
			대	(내) 철근콘크리트구조 2층 203호	84.981	84.981		
				1. 소유권	17.5683	17.5683		
				대지권	9,468 × -----	9,468		
합 계							₩535,000,000.-	
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 수영구 광안동 소재 '광안초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '광안동에스케이뷰' 101동 2층 203호로서, 주위는 아파트단지, 단지내상가, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 주상혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 도시철도2호선 '광안역'이 소재하는 등 제반 대중교통시설은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 24층 건물내 101동 2층 203호 (사용승인일: 2006.03.30)으로서,

- 외벽 : 인조석붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 창호 : 하이샷시 이중창 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재경보설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 공동현관기설비 및 도시가스설비 설비 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

인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 가로망이 정비되어 있고, 본건 북서측으로 광대로인 수영로와 북동측으로 중로인 광안로 및 남동측으로 소로인 광안로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 방화지구, 소로2류(폭 10m~12m)(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역(66m이하)<건축법>, 상대보호구역(상대보호구역)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

광역 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 수영구 광안동 일대



각종 사례 표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 매매사례

■ 평가사례

상세위치도



소재지 지번

부산광역시 수영구 광안동 473-2번지
'광안동에스케이뷰' 제101동 제2층 제203호



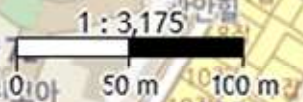
각종사례
표시도

■ 본 건

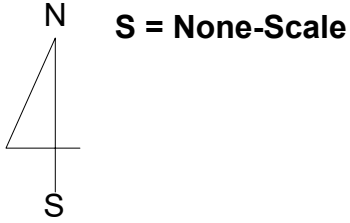
■ 공시지가

■ 매매사례

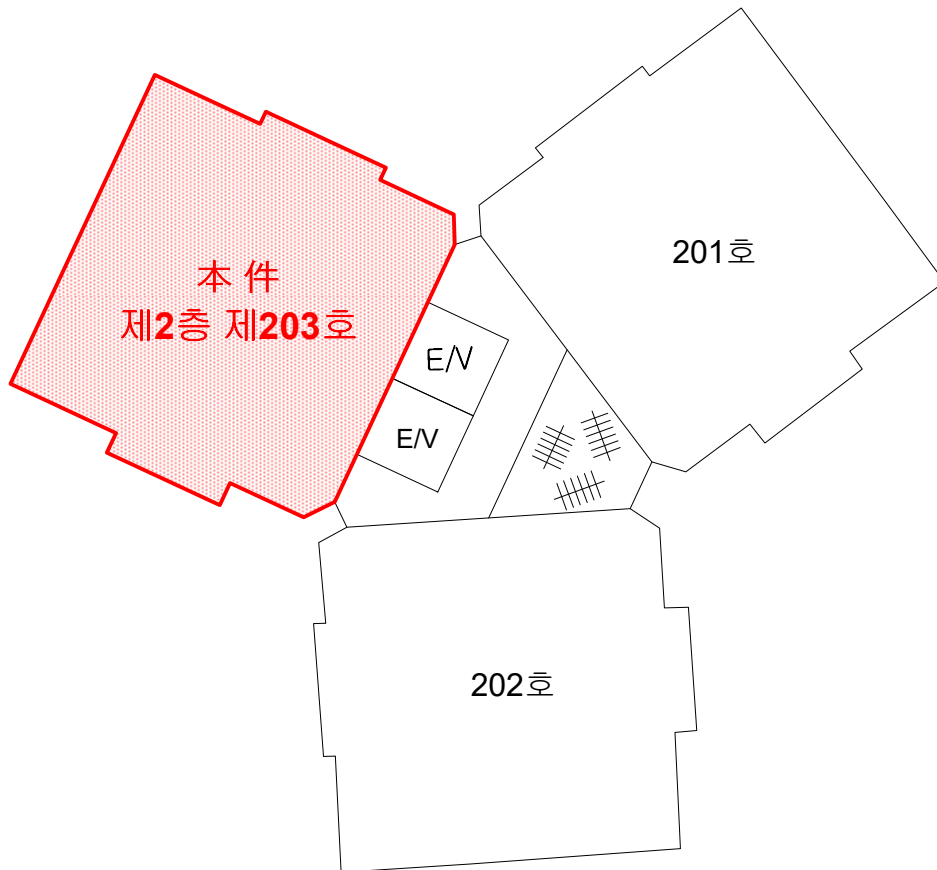
■ 평가사례



호별 배치도



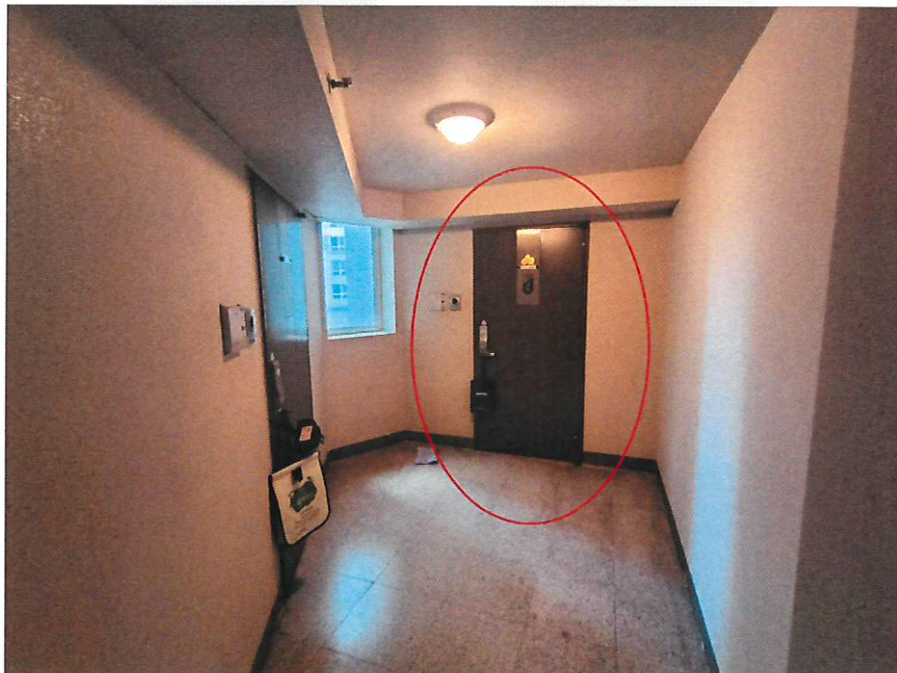
광안동 473-2번지 '광안동에스케이뷰' 제101동 제2층 호별배치도



사 진 용 지



본건 전경 및 제101동 전체전경



본건 203호 출입전경

사 진 용 지



본건 북서측->남동측 전경 및 주변전경



본건 제101동 1층 출입전경

회 보 서

우)47511 부산광역시 연제구 거제동 1496-2 201호
E-Mail : yjy3951@kapaland.co.kr

TEL. 051-501-3951
FAX. 051-502-3951

문서번호 : JT22-11-01-08

시행일자 : 2022-12-02

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 손병현

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2022.11.28자 귀 제 『2022타경107215』 호로 의뢰하신 『조병주 소유물건(2022타경107215)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



정토감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 051-501-3951, FAX: 051-502-3951)

문서번호 : JT22-11-01-08

수 신 : 부산지방법원 동부지원 사법보좌관 손병현 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2022.11.28 자 귀 제 『 2022타경107215 』 호로
의뢰하신 『 부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 101동 2층 203호 』 에
대하여 불임과 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	508,550	
실	여 비	174,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비 소 계	190,400	(695,000+35,000,000 x 9/10,000) x 0.7배 ≒508,550
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	698,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	69,800	
합 계	767,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	767,800	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

BNK 부산은행 법조타운 : 101-2072-1972-08(예금주:정토감정평가사사무소 윤주영)

정토감정평가사사무소

대표 윤주영





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 [제출용] -

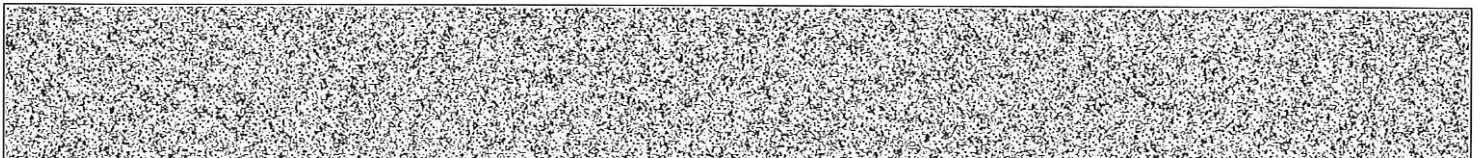
고유번호 1843-2006-001368



[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동 제2층 제203호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2006년5월11일	부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지 붕 24층 아파트 1층 104.081㎡ 2층 424.93㎡ 3층 424.93㎡ 4층 424.93㎡ 5층 424.93㎡ 6층 424.93㎡ 7층 424.93㎡ 8층 424.93㎡ 9층 424.93㎡ 10층 424.93㎡ 11층 424.93㎡ 12층 424.93㎡ 13층 424.93㎡ 14층 424.93㎡ 15층 424.93㎡ 16층 424.93㎡ 17층 424.93㎡ 18층 424.93㎡ 19층 161.384㎡ 20층 161.384㎡ 21층 161.384㎡ 22층 161.384㎡ 23층 161.384㎡ 24층 161.384㎡	도면편철장 제143책 184장
2		부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동 [도로명주소] 부산광역시 수영구 광안로 12	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지 붕 24층 아파트 1층 104.081㎡ 2층 424.93㎡ 3층 424.93㎡ 4층	도로명주소 2011년12월15일 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 184202184032021130100602810YJ0013433Y2116813921112

발급확인번호 AALM-WGHV-3687

발행일 2022/11/28

[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동 제2층 제203호

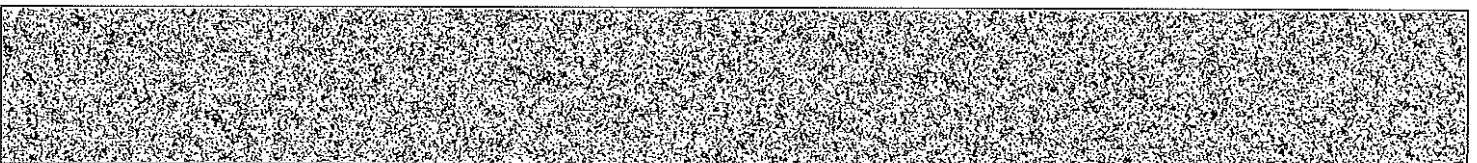
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			424.93㎡ 5층 424.93㎡ 6층 424.93㎡ 7층 424.93㎡ 8층 424.93㎡ 9층 424.93㎡ 10층 424.93㎡ 11층 424.93㎡ 12층 424.93㎡ 13층 424.93㎡ 14층 424.93㎡ 15층 424.93㎡ 16층 424.93㎡ 17층 424.93㎡ 18층 424.93㎡ 19층 161.384㎡ 20층 161.384㎡ 21층 161.384㎡ 22층 161.384㎡ 23층 161.384㎡ 24층 161.384㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 수영구 광안동 473-2	대	9468㎡	2006년5월11일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

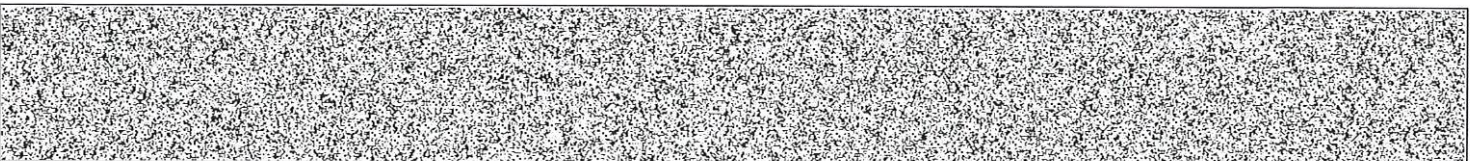
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2006년5월11일	제2층 제203호	철근콘크리트구조 84.981㎡	도면편철장 제143책 184장



(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	9468분의 17.5683	2006년3월30일 대지권 2006년5월11일

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2006년5월11일 제25670호		공유자 지분 2분의 1 와이디개발주식회사 110111-2450586 서울 중구 을지로3가 291-45 605호 지분 2분의 1 주식회사지앤에스인터내셔널 180111-0177154 서울 강남구 삼성동 158-4 두산위브 201호
2	공유자전원지분전부 이전	2006년6월5일 제30798호	2002년12월3일 매매	소유자 조병주 320326-***** 부산 수영구 남천동 148버차이파트215동801호
2-1	2번등기명의인표시 경정	2019년12월3일 제70682호	2006년6월5일 신청착오	조병주의 주소 부산광역시 수영구 광안로 12,101동 203호 (광안동, 광안동 에스케이뷰)
3	임의경매개시결정	2022년7월5일 제26521호	2022년7월4일 부산지방법원 동부지원의 임의경매개시결 정(2022타경103 701)	채권자 범일5동 새마을금고 184144-0000542 부산 동구 성남일로 5, 상가동(좌천동, 두산위브범일뉴타운)
4	3번임의경매개시결 정등기말소	2022년9월8일 제34728호	2022년9월5일 취하	
5	임의경매개시결정	2022년11월21일 제46795호	2022년11월21일 부산지방법원 동부지원의 임의경매개시결 정(2022타경107	채권자 에이파이낸셜대부 주식회사 110111-5677046 서울 강남구 봉은사로57길 13, 5층 (삼성동, 프러스원)

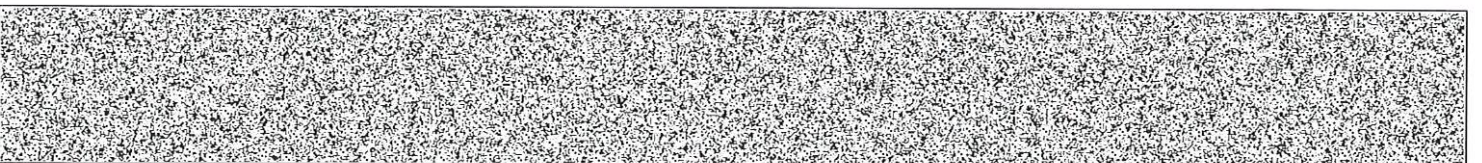


[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			215)	

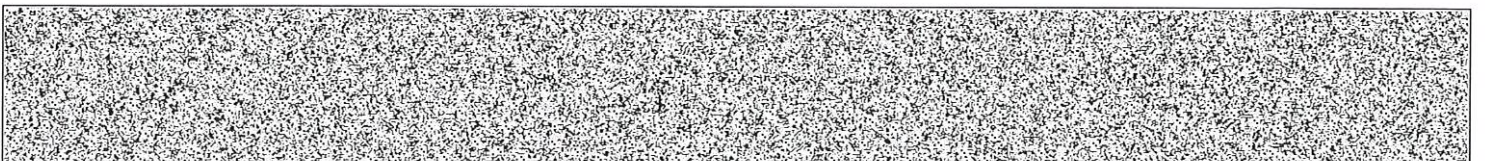
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2019년12월3일 제70683호	2019년12월3일 설정계약	채권최고액 금442,000,000원 채무자 <u>조은강</u> 부산광역시 해운대구 마린시티1로 167,609호 (우동, 현대캐피탈리아) 근저당권자 <u>주식회사노블캐피탈대부</u> 110111-6485638 서울특별시 강남구 언주로129길 6,2층 (논현동, 에스에이치빌딩)
1-1	1번근저당권부채권 질권설정	2019년12월3일 제70684호	2019년12월3일 설정계약	채권액 금442,000,000원 채무자 <u>주식회사노블캐피탈대부</u> 서울특별시 강남구 언주로129길 6,2층 (논현동, 에스에이치빌딩) 채권자 <u>더잼대부금융주식회사</u> 110111-6036986 서울특별시 동작구 사당로 272,2층 (사당동, 삼보빌딩)
1-2	1번근저당권부채권 질권설정	2019년12월24일 제76539호	2019년12월23일 설정계약	채권액 금442,000,000원 채무자 <u>주식회사노블캐피탈대부</u> 서울특별시 강남구 언주로129길 6,2층 (논현동, 에스에이치빌딩) 채권자 <u>효성캐피탈주식회사</u> 110111-1419286 서울특별시 강남구 도산대로 306(논현동)
2	전세권설정	2019년12월3일 제70685호	2019년12월3일 설정계약	전세금 금5,000,000원 범 위 <u>주거용 건물의 전부</u> 존속기간 <u>2019년 12월 3일부터 2021년 12월 3일까지</u> 전세권자 <u>주식회사노블캐피탈대부</u> 110111-6485638 서울특별시 강남구 언주로129길 6,2층 (논현동, 에스에이치빌딩)
2-1				2번 등기는 건물만에 관한 것임 2019년12월3일 부가



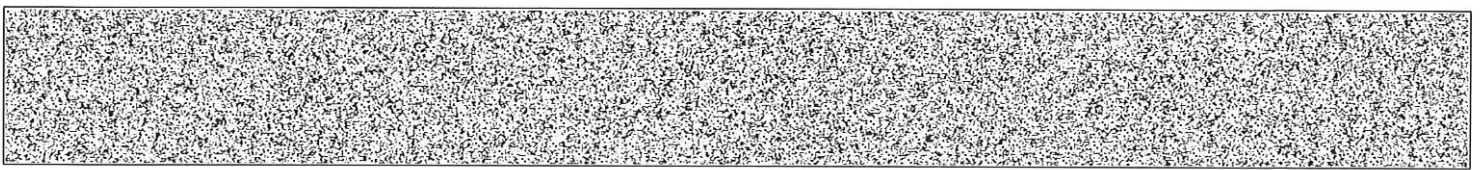
[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	1-1번질권등기말소	2019년12월20일 제75430호	2019년12월20일 해지	
4	근저당권설정	2020년6월30일 제43876호	2020년6월30일 설정계약	채권최고액 금415,200,000원 채무자 조은정 부산광역시 해운대구 마린시티1로 167, 609호 (우동, 현대캐슬리아) 근저당권자 대신동새마을금고 180144-0002104 부산광역시 서구 서태신동3가 .
5	1-2번질권등기말소	2020년6월30일 제43877호	2020년6월30일 해지	
6	1번근저당권설정등기말소	2020년6월30일 제43878호	2020년6월30일 해지	
7	2번전세권설정등기말소	2020년6월30일 제43879호	2020년6월30일 해지	
8	근저당권설정	2020년11월12일 제75766호	2020년11월12일 설정계약	채권최고액 금220,000,000원 채무자 조은정 부산광역시 해운대구 마린시티1로 167, 609호 (우동, 현대캐슬리아) 근저당권자 범일5동새마을금고 184144-0000542 부산광역시 동구 성남일로 5, 상가동 (좌천동, 두산위브범일뉴타운)
8-1	8번근저당권이전	2022년9월2일 제34121호	2022년9월2일 확정채권대위변제	근저당권자 주식회사국민에이엠씨금융대부 285011-0434170 서울특별시 도봉구 마들로11길 57, 606호 (창동, 이큐빌딩)
8-2	8번근저당권부채권 질권설정	2022년9월2일 제34122호	2022년9월2일 설정계약	채권액 금220,000,000원 변제기 2024년 09월 02일 이자연 7퍼센트 채무자 주식회사국민에이엠씨금융대부 서울특별시 도봉구 마들로11길 57, 606호 (창동, 이큐빌딩) 채권자 주식회사키움저축은행 124311-0008949 경기도 부천시 부천로 157 (춘의동)
8-3	8번근저당권부채권	2022년10월7일	2022년10월5일	채권액 금50,000,000원



[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	질권설정	제38870호	설정계약	채무자 주식회사국민에이엠씨금융대부 서울특별시 도봉구 마들로11길 57, 606호 (창동, 이큐빌딩) 채권자 조원겸 860728-1030211 경상북도 구미시 산동읍 신당3로 15, 206동 902호(골드디움)
9	근저당권설정	2020년11월12일 제75767호	2020년11월12일 설정계약	채권최고액 금247,200,000원 채무자 조은정 부산광역시 해운대구 마린시티1로 167, 609호 (우동, 현대카멜리아) 근저당권자 주식회사아이비케이저축은행 230111-0182384 부산광역시 부산진구 중앙대로 735, 4.5층 (부전동) (동래저점)
10	4번근저당권설정등기말소	2020년11월12일 제75768호	2020년11월12일 해지	
11	근저당권설정	2021년12월7일 제60615호	2021년12월7일 설정계약	채권최고액 금370,000,000원 채무자 조은정 부산광역시 해운대구 마린시티1로 167, 609호 (우동, 현대카멜리아) 근저당권자 에어파이낸설대부주식회사 110111-5677046 서울특별시 강남구 봉은사로57길 13, 5층(삼성동, 프레스윈)
11-1	11번근저당권부채권 질권설정	2022년1월6일 제654호	2021년12월30일 설정계약	채권액 금370,000,000원 채무자 에어파이낸설대부주식회사 서울특별시 강남구 봉은사로57길 13, 5층(삼성동, 프레스윈) 채권자 엠캐피탈주식회사 110111-1419286 서울특별시 강남구 도산대로 306(논현동)
11-2	11번근저당권이전	2022년11월21일 제46846호	2022년11월21일 확정채권양도	근저당권자 피제이파이낸설대부주식회사 110111-7688009 서울특별시 강남구 선릉로112길 12-2, 408호(삼성동, 호암빌딩)
11-3	11번근저당권부채권 근질권설정	2022년11월24일 제47501호	2022년11월24일 설정계약	채권최고액 금370,000,000원 채무자 피제이파이낸설대부주식회사



[집합건물] 부산광역시 수영구 광안동 473-2 광안동에스케이뷰 제101동 제2층 제203호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				서울특별시 강남구 선릉로112길 12-2, 408호(삼성동, 호암빌딩) 채권자 주식회사유니온저축은행 170111-0158875 대구광역시 중구 달구벌대로 2210 (대봉동, 호박타워)
12	전세권설정	2021년12월7일 제60616호	2021년12월7일 설정계약	전세금 금5,000,000원 범 위 건물의 전부 존속기간 2021년12월07일까지 2023년12월06일까지 전세권자 에이파이낸셜대부주식회사 110111-5677046 서울특별시 강남구 봉은사로57길 13, 5층(삼성동, 프레스윈)
12-1				12번 등기는 건물만에 관한 것임 2021년12월7일 부기
13	9번근저당권설정등기말소	2021년12월9일 제60898호	2021년12월8일 해지	
14	11-1번질권등기말소	2022년11월14일 제45089호	2022년11월11일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2022년 11월 28일

법원행정처 등기정보중앙관리소

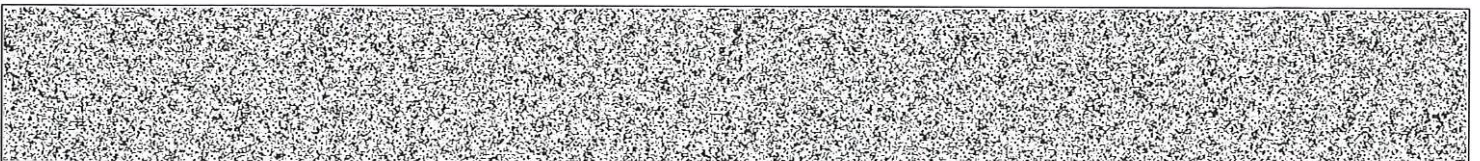
전산운영책임관



* 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 184202184032021130100602810YJ0013433Y2176813921112

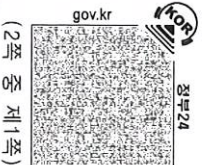
발급확인번호 AALM-WGHV-3687

발행일 2022/11/28



문서확인번호 1669-7752-1309-3549

집합건축물대장(표제부, 갑)



고유번호 2650010400-3-04730002 정부24접수번호 20221130-93787599 명칭 광안동에스케이비 101동 호수/가구수/세대수 0호/071구/57세대

대지위치 부산광역시 수영구 광안동 지번 473-2 도로명주소 부산광역시 수영구 광안로 12 (광안동)

*대지면적	0㎡	연면적	8,296,195㎡	*지역	*지구	*구역
건축면적	424.93㎡	용적률 산정용 연면적	8,296,195㎡	주구조	주용도	용수
*건폐율	0%	*용적률	0%	높이	지용	부속건축물
*조경면적	㎡	*공개공지/공간면적	㎡	*건축선 후퇴면적	*건축선 후퇴거리	지하: 층, 지상: 24층

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀	104.081	주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	424.93
주1	2층	철근콘크리트구조	아파트	424.93	주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	424.93
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트	424.93	주1	9층	철근콘크리트구조	아파트	424.93
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트	424.93	주1	10층	철근콘크리트구조	아파트	424.93
주1	5층	철근콘크리트구조	아파트	424.93	주1	11층	철근콘크리트구조	아파트	424.93
주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	424.93	주1	12층	철근콘크리트구조	아파트	424.93

이 등(초) 본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

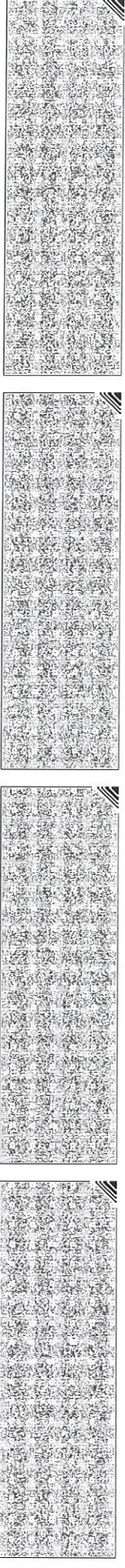
발급일: 2022년 11월 30일

수영구청장

담당자: 민원여권과
전 화: 051 - 610 - 4276

* 표시 항목은 종결표제부가 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 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	2650010400-3-04730002	정부24접수번호	20221130-93787599	명칭	광안동에스케이뷰 101동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/57세대
대지위치	부산광역시 수영구 광안동	지번	473-2	도로명주소	부산광역시 수영구 광안로 12 (광안동)		

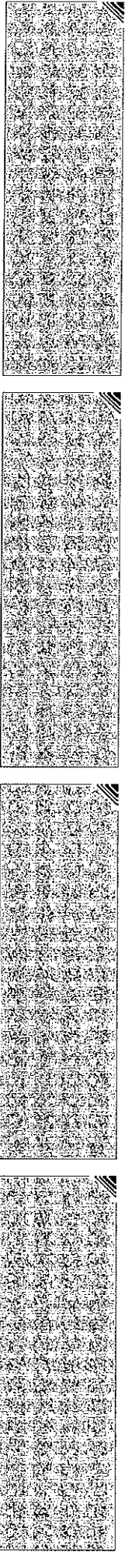
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기	승용 대	비상용 2대	취공일
			구분	육내	육외				
건축주	주식회사지앤에스인더내셔널외 1	180111-0*****	구분	대	대	대	대	대	2002.7.11.
설계자	(주)커정엔지니어링사무소외 1	부산광역시-건축사사무소-별인4호	구분	대	대	대	대	대	2002.7.18.
공사감리자	(주)거성엔지니어링사무소	부산광역시-건축사사무소-별인4호	구분	대	대	대	대	대	2006.3.30.
공시시공자 (현장관리인)	에스케이건설(주)	110111-0*****	구분	대	대	대	대	대	관련 주소

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표 (EPI) 점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
등급	등급	점 등급	등급	등급
에너지자립률	0% ¹ (또는 에너지절감률)	0kWh/m ²	인증점수	점
유�효기간:	유�효기간:	유�효기간:	유�효기간:	유�효기간:

내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형	실제내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
지하수위	6.1	기초형식		t/m ²	

변동사항		변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2006.3.30	사용승인되어 신규작성(신축) 제2002-부산광역시 건축허가-20호(2002.07.11)	변동내용 및 원인	변동일	물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -	
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적): '465.108' -> '424.93') 직권변경				
2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축				

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(90V.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 마크드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



집합건축물대장(표체부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

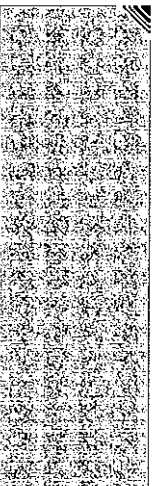
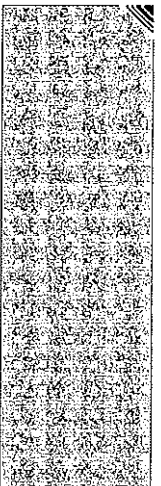
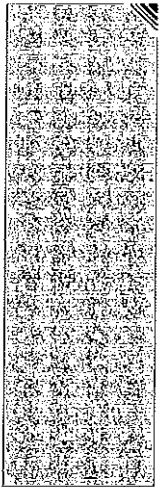
■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] 개정령 2017. 1. 20. >

고유번호	2650010400-3-04730002	정부24접수번호	20221130-93787599	명칭	관인동에스케이뷰 101동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/57세대
대지위치	부산광역시 수영구 광안동		지번	473-2	도로명주소	부산광역시 수영구 광안로 12 (광안동)	

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	13층	철근콘크리트구조	아파트	424.93					
주1	14층	철근콘크리트구조	아파트	424.93					
주1	15층	철근콘크리트구조	아파트	424.93					
주1	16층	철근콘크리트구조	아파트	424.93					
주1	17층	철근콘크리트구조	아파트	424.93					
주1	18층	철근콘크리트구조	아파트	424.93					
주1	19층	철근콘크리트구조	아파트	161.384					
주1	20층	철근콘크리트구조	아파트	161.384					
주1	21층	철근콘크리트구조	아파트	161.384					
주1	22층	철근콘크리트구조	아파트	161.384					
주1	23층	철근콘크리트구조	아파트	161.384					
주1	24층	철근콘크리트구조	아파트	161.384					
		- 이하여백 -							

◆ 본 증명서는 인터넛으로 발급되었으며, 정부24(gov. kr)의 인터넛발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]





문서확인번호 1669-7753-1748-4444

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 7. 12.>

집합건축물대장(전유부, 갑)



고유번호	2650010400-3-04730002	정부24접수번호	20221130-93790198	명칭	관안동에스케이뷰 101동	호명칭	203
대지위치	부산광역시 수영구 광안동		지번	473-2	도로명주소	부산광역시 수영구 광안로 12 (관안동)	

구분	층별	※ 구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자 변동원인
					주민(법인) 등록번호 (부동산등기용등록번호)	조별주			
주	2층	철근콘크리트구조	아파트	84.981	320326-1*****	조병주	부산광역시 수영구 광안로 12, 1 01동 203호 (관안동, 광안동에 스케이뷰)	2019.12.3. 등기명의인표시경 정	
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.				
주	지1	철근콘크리트구조	방재센터	0.1328					
주	각층	철근콘크리트구조	지하주차장	48.8198					
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 전실, 외벽 기계실, 전기실, 발전기실, 펌프 실	34.564					
주	각층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실, 발전기실, 펌프 실	1.6671					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

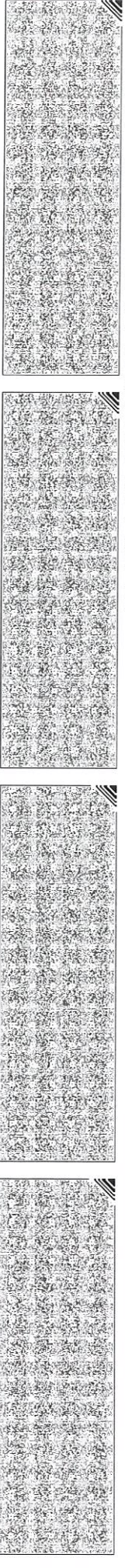
발급일 : 2022년 11월 30일

담당자: 민원여권과
전 화: 051 - 610 - 4276

수영구청장



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구분선에 경계벽이 없음을 기재합니다.
 ◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서전위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 전위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

고유번호	2650010400-3-04730002	정부24접수번호	20221130-93790198	영칭	관인동에스케이뷰 101동	호명칭	
대지위치	부산광역시 수영구 광안동		지번	473-2	도로명주소	부산광역시 수영구 광안로 12 (관인동)	

공용부분				공동주택(아파트) 가격(단위:원)			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택(아파트) 가격	
주	각층	철근콘크리트구조	관리사무실, 멀티에프실, 주민공	0.582	2022.1.1.	345,000,000	
주	1층	철근콘크리트구조	경로당	0.2739	2021.1.1.	322,000,000	
		- 이하여백 -			2020.1.1.	274,000,000	
					2019.1.1.	260,000,000	
					2018.1.1.	280,000,000	
					2017.1.1.	270,000,000	
					2016.1.1.	220,000,000	
					2015.1.1.	214,000,000	
					2014.1.1.	211,000,000	
					2013.1.1.	211,000,000	
					2012.1.1.	216,000,000	

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동내용 및 원인		변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2006.3.30	사용승인되어 신규작성(신축) 제2002-사업승인-20호(2002.07.11)						
	- 이하여백 -						

◆ 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(Gov. ko)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다. [297mm×210mm(백상지(80g/㎡))]

