

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김성원 소유물건(2025타경4915)

의뢰인 : 한국주택금융공사(대표자 사장 김경환)

감정서번호 : YJ 2503-4005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

예주감정평가사사무소

TEL. 051-503-0809 FAX. 051-506-0807

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이정출

(인)

감정평가액	사역칠천구백만원정 (₩479,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 박진곤		감정평가 목적	경매		
제출처	부산지방법원 동부지원 경매6계 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성원 (2025타경4915)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 03. 27	2025. 03. 24 ~ 2025. 03. 27	2025. 03. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	479,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩479,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명 오륙도 에스케이뷰 아파트 제103동 제34층 제3402호

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	부산광역시 남구 용호동 [도로명주소] 부산광역시 남구 오륙도로 85 (용호동)	944 오륙도 에스케이뷰 아파트 103동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕				
				38층				
				1층	977.1426			
				2층 ~ 33층 각	959.2226			
				34층 ~ 37층 각	630.1291			
	상동	944	대	제3종 일반주거지역		170,512.4		
				(내) 철근콘크리트구조 제34층 제3402호	84.9636	84.9636	479,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 154.1484㎡
				소유권	37.9591			
				1.x ----- 대지권	x----- 170,512.4	37.9591		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 143,700,000 335,300,000	
합 계					₩479,000,000.-			
			이 하	여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '오륙도초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '오륙도 에스케이뷰 아파트' 제103동 제3402호에 대한 부산지방법원 동부지원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 24일 ~ 2025년 3월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다.
- ③ 본건은 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 내부 확인이 불가하여 인근 유사물건 및 관련공부와 외부 관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매진행 및 응찰시 내부 이용상태 및 관리 상태 등에 대해 재확인 하시기 바랍니다.
- ④ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 *처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 남구 용호동 944 오륙도 에스케이뷰 아파트 제103동 제3402호			
도로명주소	부산광역시 남구 오륙도로 85 (용호동)			
	주용도	아파트 3,000개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2008.10.31		
	건물규모	층수		
		연면적	666,123.7975 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	103동/ 34/3402	아파트	84.9636	69.1848	154.1484	37.9591	55.12
합계 (1개호)			84.9636	69.1848	154.1484	37.9591	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용호동 944	105/ 33/330*	아파트	84.9636	154.1484	480,000,000 (@5,650,000)	2024.12.06 (2008.10.31)	-
#2	용호동 944	109/ 26/260*	아파트	84.9636	154.1484	538,000,000 (@6,330,000)	2024.11.26 (2008.10.31)	-
#3	용호동 944	106/ 20/200*	아파트	84.9636	154.1484	457,000,000 (@5,380,000)	2024.10.25 (2008.10.31)	-

(출처: 한국부동산원(KAIS) 및 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.06/ 2025.03.27	
부산 중부산권 남구 아파트	-0.115% (0.99885)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	87.3
			기준시점 당시 지수	2025.02	87.2
		산식		$1 + (87.2 - 87.3) / 87.3$ $= 0.99885$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	103/ 34/ 3402	84.9636	#1	5,650,000	1.000	0.99885	1.000	5,640,000	479,194,704	479,000,000
합계		84.9636	-	-	-	-	-	-	-	479,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	@5,000,000 - @6,000,000	-

층별 · 위치별에 따라 가격의 차이가 있음.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	용호동 944 101/13/1301*	아파트	84.274	150.2293	460,000,000	2025.01.16 (2008.10.31)	공동주택 가격자문
					(@5,460,000)		
(2)	용호동944 114/3/30*	아파트	174.107	304.0891	400,000,000	2024.12.26 (2008.10.31)	법원경매
					(@4,600,000)		
(3)	용호동944 109/1/10*	아파트	84.9636	154.1484	453,000,000	2024.09.04 (2008.10.31)	법원경매
					(@5,330,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	부산 남구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	56,649,000,000	46,267,326,683	81.7	341	120	35.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제103동 제34층 제3402호	84.9636	37.9591	479,000,000
합계		84.9636	37.9591	479,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 부산광역시 남구 용호동 소재 '오륙도초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지 및 부속상가, 학교, 이기대자연공원 등으로 형성되어 있으며, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 38층 103동 건물내 제34층 제3402호로서,
 외벽: 외장 인조석 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감등
 내벽: 페문부재로 확인치 못함.
 창호: 샷시창호.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비, 도시가스설비 난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대내 택지조성한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

아파트 단지내 가로망정비 되어 있으며 진출입로 상태 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

용호동 944 :제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 일반도로(저축),
 가축사육제한구역(2011.03.29.)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2016-07-05)(오륙도초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(2016-07-06)(오륙도중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역(2016-07-05)(오륙도초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역(2016-07-06)(오륙도중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

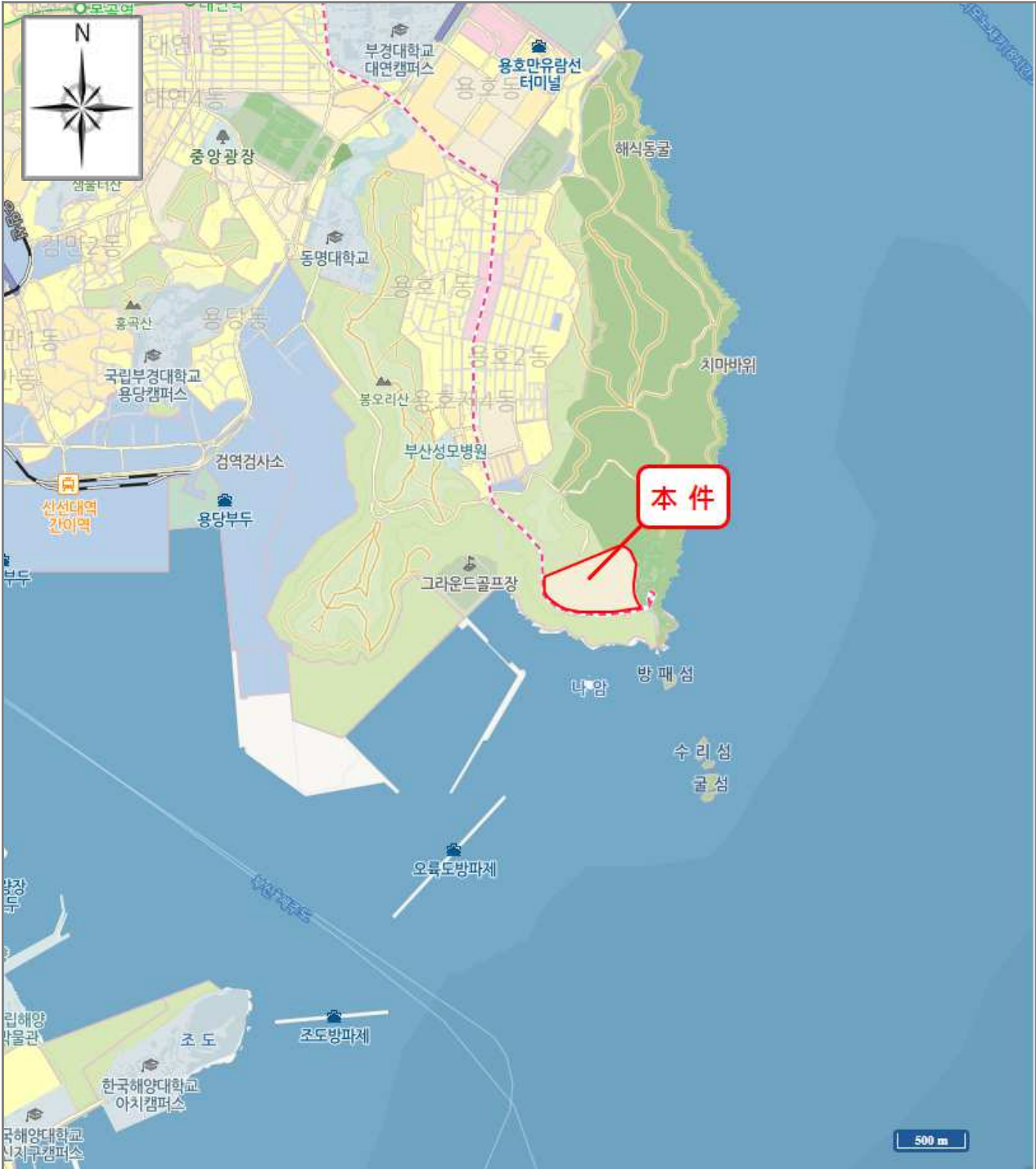
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타사항 : 없음.

광역 위치도

소재지	부산광역시 남구 용호동 944 오륙도 에스케이뷰 아파트 제103동 제34층 제3402호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

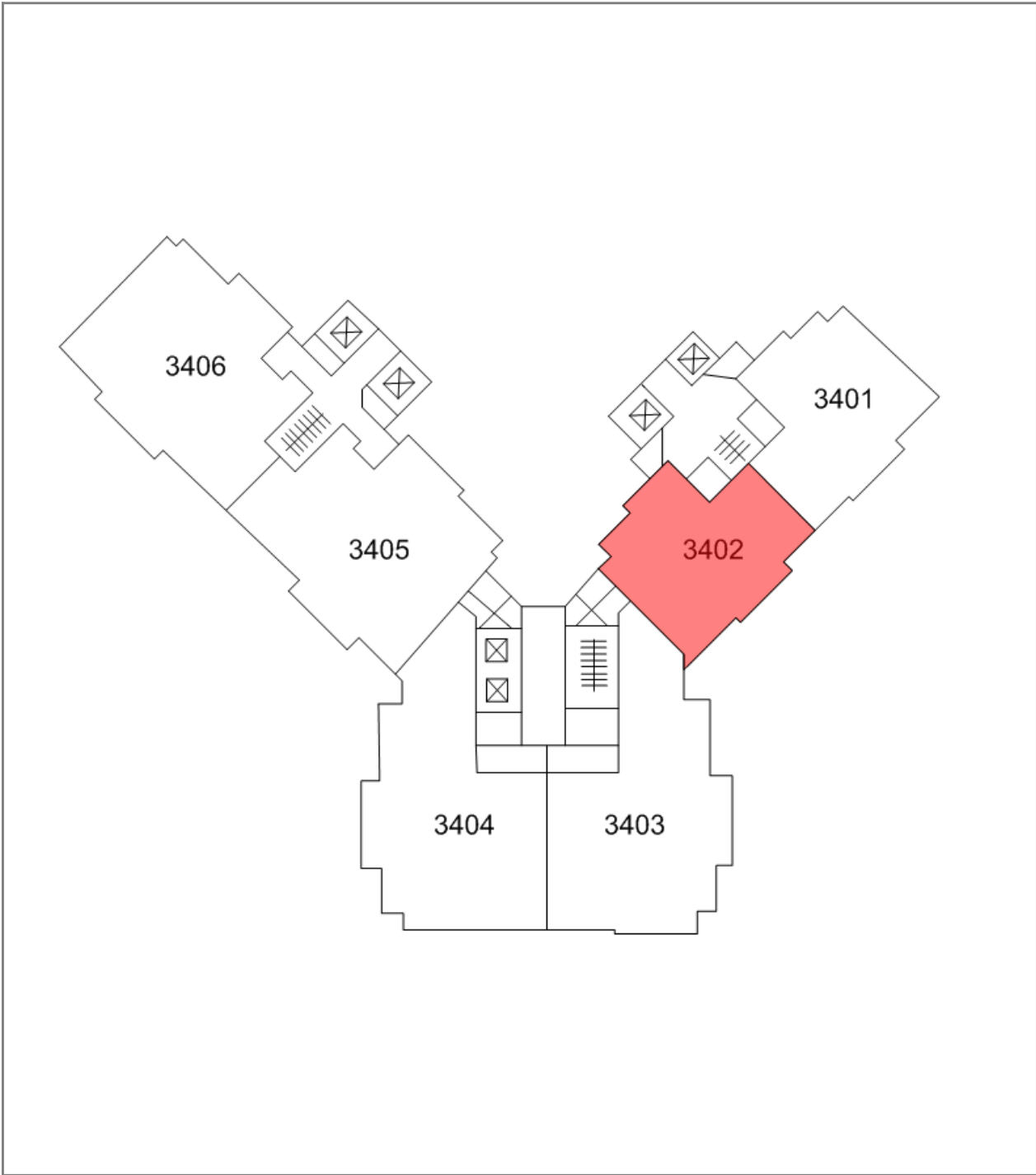
소재지	부산광역시 남구 용호동 944 오륙도 에스케이뷰 아파트 제103동 제34층 제3402호
-----	---



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

지적 및 건물개황도

소재지	부산광역시 남구 용호동 944 오륙도 에스케이뷰 아파트 제103동 제34층 제3402호
-----	---



사 진 용 지

소재지

부산광역시 남구 용호동 944



본건 전경



공동 출입구



현관문

수수료 청구서

감정평가서번호 : YJ 2503-4005

귀하

의뢰번호 : 2025타경4915

팔십만구천육백원정 (₩809,600.-)

2025-03-18 일자 귀 제 『 2025타경4915 』 호로 의뢰하신 『 김성원 소유물건(2025타경4915) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	505,330	$(250,000 + (429,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.7$
나.여비	214,400	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	3,000	
특별용역비	-	
소계	231,400	
수수료합계(공급가액)	736,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	73,600	
총계	809,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	809,600	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 예주감정평가사사무소 사업자등록번호 : - -

★계좌번호★

예주감정평가사사무소

(TEL. : 051-503-0809 FAX. : 051-506-0807)

회 보 서

우)47822 부산광역시 동래구 미남로132번길 14 1003호(온천동)
E-Mail : veju0809@KAPALAND.CO.KR

TEL. 051-503-0809
FAX. 051-506-0807

문서번호 : YJ 2503-4005호

시행일자 : 2025. 03. 27

수 신 : 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 박진곤

참 조 : 경매6계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 예주감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.18자 귀 제 2025타경4915호로 의뢰하신『김성원 소유물건(2025타경4915)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

예주감정평가사사무소



문서확인번호 : 1743-0520-1967-8929

건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물 ID	2020081340000008		고유번호	2629010700-3-09440000		명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트		특이사항
대지위치	부산광역시 남구 옹호동			지번	944	도로명주소	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)		
대지면적	170,512.4 m ²	연면적	666,123.7975 m ²	지역	제3종일반주거지역	지구	구역 제1종지구단위계획구역		
건축면적	46,859.925 m ²	용적률 산정용 연면적	509,001.5956 m ²	건축물 수	18	주용도	아파트		
건폐율	27.48 %	용적률	298.51%	총 호수/가구수/세대수	0호/0가구/3000세대	총 주차 대 수	5,755	부속건축물	23동 157,716.6329 m ²
조경면적	m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	오륙도 에스케이뷰 아파트 101동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/26	아파트	25,374.1878	2008.10.31.	신축
주2	오륙도 에스케이뷰 아파트 102동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/30	아파트	27,297.9196	2008.10.31.	신축
주3	오륙도 에스케이뷰 아파트 103동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/38	아파트	34,724.9836	2008.10.31.	신축
주4	오륙도 에스케이뷰 아파트 104동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/41	아파트	36,877.0545	2008.10.31.	신축
주5	오륙도 에스케이뷰 아파트 105동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/45	아파트	43,085.0093	2008.10.31.	신축
주6	오륙도 에스케이뷰 아파트 106동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/42	아파트	35,071.4244	2008.10.31.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 03월 27일



담당자: 건축과
전 화: 051-607-4591

부산광역시 남구청장

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 : 1743-0520-1967-8929

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제7호서식]

대지위치		부산광역시 남구 용호동	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트	특이사항
지번	지번 관련 주소	944	도로명주소	부산광역시 남구 오륙도로 85 (용호동)	
			도로명주소 관련 주소		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	
건축주							승용 37 대	비상용 42 대	2004.2.1.	
설계자			자주식	5,399대 m ²	356대 m ²	대 m ²	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	2004.11.12.
공사감리자			기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식 하수종말처리장연결	지상 개 m ²	착공일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 m ²	대 m ²	대 m ²		용량	지하 개 m ²	사용승인일

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			비적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m			
			기초형식:[] 지내력기초(t/m ²)		구조설계해석법:[] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2008.10.31	건축과-24509(2008.10.31)호로 사용승인되어 신규작성(신축)		- 이하여백 -	- 이하여백 -
2011.10.4	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (총괄표제부(용적율:'297.79' -> '298.51', 용적율 산정용 연면적:'507769.6824' -> '509001.5956')) 직권변경			

※※ 표시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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.

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(3쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020081340000008	고유번호	2629010700-3-09440000	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트		특이사항	
대지위치	부산광역시 남구 옹호동		지번	944	도로명주소			부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주7	오륙도 에스케이뷰 아파트 107동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/37	아파트	32,368.9139	2008.10.31.	신축
주8	오륙도 에스케이뷰 아파트 108동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/39	아파트	39,894.4192	2008.10.31.	신축
주9	오륙도 에스케이뷰 아파트 109동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/39	아파트	36,932.5777	2008.10.31.	신축
주10	오륙도 에스케이뷰 아파트 110동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/23	아파트	22,550.4179	2008.10.31.	신축
주11	오륙도 에스케이뷰 아파트 111동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/24	아파트	24,593.6242	2008.10.31.	신축
주12	오륙도 에스케이뷰 아파트 112동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/47	아파트	45,607.1783	2008.10.31.	신축
주13	오륙도 에스케이뷰 아파트 113동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/27	아파트	26,367.5491	2008.10.31.	신축
주14	오륙도 에스케이뷰 아파트 114동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/47	아파트	45,623.0956	2008.10.31.	신축
주15	오륙도 에스케이뷰 아파트 115동	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/27	아파트	26,113.7995	2008.10.31.	신축
주16	오륙도 에스케이뷰 아파트 상가1	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	제2종근린생활시설	737.8519	2008.10.31.	신축
주17	오륙도 에스케이뷰 아파트 상가2	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/2	제1,2종근린생활시설	4,209.9271	2008.10.31.	신축
주18	오륙도 에스케이뷰 아파트 상가3	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	제2종근린생활시설	977.231	2008.10.31.	신축
부1	오륙도 에스케이뷰 아파트 가스정압실	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	부대시설		2008.10.31.	신축
부2	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실1	부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축

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.

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(3쪽 중 제2쪽)

건물ID	2020081340000008	고유번호	2629010700-3-09440000	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트	특이사항	
대지위치	부산광역시 남구 옹호동		지번	944	도로명주소	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	

건 축 물 현 황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 주구조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
부3	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실2	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축
부4	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실3	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축
부5	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실4	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축
부6	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실5	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축
부7	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실6	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축
부8	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실7	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축
부9	오륙도 에스케이뷰 아파트 경비실8	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	0/1	경비실	11.5	2008.10.31.	신축
부10	오륙도 에스케이뷰 아파트 부대시설1	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	사우나, 스포츠시설, 주민공동시설	4,587.86	2008.10.31.	신축
부11	오륙도 에스케이뷰 아파트 부대시설2	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/0	관리사무소, 노인정, 보육시설, 문고, 주민공동시설	1,682.82	2008.10.31.	신축
부12	오륙도 에스케이뷰 아파트 주차장1	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	2/0	주차장, 헬룸	8,654.7157	2008.10.31.	신축
부13	오륙도 에스케이뷰 아파트 주차장10	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	3/0	주차장, 헬룸	9,802.2801	2008.10.31.	신축
부14	오륙도 에스케이뷰 아파트 주차장11	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	4/1	주차장, 헬룸	37,560.952	2008.10.31.	신축
부15	오륙도 에스케이뷰 아파트 주차장12	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	4/0	주차장, 헬룸, 기계실	29,628.6558	2008.10.31.	신축
부16	오륙도 에스케이뷰 아파트 주차장2	부산광역시 남구 옹호도로 85 (옹호동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트	1/1	주차장, 헬룸	4,410.611	2008.10.31.	신축

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 : 1743-0519-6006-2042

집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120081340000124	고유번호	2629010700-3-09440000	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/217세대
대지위치	부산광역시 남구 용호동		지번	944	도로명주소	부산광역시 남구 오륙도로 85 (용호동)	
※ 대지면적	0 m ²	연면적	34,724.9836 m ²	※ 지역	※지구	※구역	
건축면적	1,252.9662 m ²	용적률 산정용 연면적	34,724.9836 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	아파트
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	112.4 m	지붕	(철근)콘크리트
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m
건축물 현황				건축물 현황			

구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주3	1층	철근콘크리트구조	아파트	977.1426	주3	7층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	2층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	8층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	3층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	9층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	4층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	10층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	5층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	11층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	6층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	12층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 27일



담당자: 건축과
전 화: 051-607-4591

부산광역시 남구청장

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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 등에관한규칙[별지 제3호서식]

대지위치		부산광역시 남구 용호동	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/217세대
지번	지번	관련 주소	도로명주소 부산광역시 남구 오륙도로 85 (용호동)			
944			도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
건축주	김기두 주식회사무송종합엔지니어링	강남구-주택건설사업등록업자-758	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 3대	비상용 3대	허가일 2004.2.1.
설계자	이대혁 (주)일신설계종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1089	자주식	5,399대 m²	356대 m²	대 m²	대	※하수처리시설	※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2004.11.12.
공사감리자			기계식	대 m²	대 m²	대 m²		형식	지상 개 m²	사용승인일 2008.10.31.
공사시공자 (현장관리인)	손관호 SK건설주식회사	종로구-주택건설사업등록업자-029	전기차	대 m²	대 m²	대 m²		용량	지하 개 m²	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황				건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부		내진능력		관리계획 수립 여부	
			적용					
			특수구조 건축물		지하수위		건축물 관리점검 현황	
			미해당		G.L m			
			기초형식: [] 지내력기초(t/m²)		구조설계해석법:[] 등가정적해석법		종류	점검유효기간
			[] 파일기초		[] 동적해석법			

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인	
2008.10.31	건축과-24509(2008.10.31)호로 사용승인되어 신규작성(신축)		2019.5.28	국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재	
2011.4.13	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(부속건축물 면적, 부속건축물 수:'157716.6329' -> '0', '23' -> '0')) 직권변경			- 이하여백 -	

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm[백상지(80g/m²)]

◆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.

집합건축물대장(표제부,을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2120081340000124	고유번호	2629010700-3-09440000	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/217세대	
대지위치	부산광역시 남구 용호동		지번	944	도로명주소			부산광역시 남구 오륙도로 85 (용호동)

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	13층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	27층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	14층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	28층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	15층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	29층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	16층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	30층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	17층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	31층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	18층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	32층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	19층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	33층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226
주3	20층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	34층	철근콘크리트구조	아파트	630.1291
주3	21층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	35층	철근콘크리트구조	아파트	630.1291
주3	22층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	36층	철근콘크리트구조	아파트	630.1291
주3	23층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	37층	철근콘크리트구조	아파트	630.1291
주3	24층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226	주3	38층	철근콘크리트구조	아파트	532.2014
주3	25층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226			- 이하여백 -		
주3	26층	철근콘크리트구조	아파트	959.2226					

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 : 1743-0518-9282-9889

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

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

건물ID	2220081340003785	고유번호	2629010700-3-09440000	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트 103동	호명칭	3402
대지위치	부산광역시 남구 옹호동		지번	944	도로명주소 부산광역시 남구 오륙도로 85 (옹호동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	34층	철근콘크리트구조	아파트	84.9636	김성원	부산광역시 남구 오륙도로 85, 103동 3402호(옹호동,오륙도 에스케이뷰 아파트)		2015.4.27.
		- 이하여백 -			741217-1*****			등기명의인표시변경
공 용 부 분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)		- 이하여백 -		
부	지1	철근콘크리트구조	관리사무소,노인정,보육시설,문고,주민공동시설	0.3791				
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장	33.3037				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기	26.6382				
주	각층	철근콘크리트구조	벽체	7.0115				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 27일



담당자 : 건축과
전화 : 051-607-4591

부산광역시 남구청장

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

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.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식]

건물ID	2220081340003785	고유번호	2629010700-3-09440000	명칭	오륙도 에스케이뷰 아파트 103동	호명칭	3402
대지위치	부산광역시 남구 용호동		지번	944	도로명주소 부산광역시 남구 오륙도로 85 (용호동)		

공 용 부 분					공 동 주 택 (아 파 트) 가 격 (단 위 : 원)		
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공 동 주 택 (아 파 트) 가 격	
부	각층	철근콘크리트구조	사우나, 스포츠시설, 주민공동시설	1.0337	2024.1.1.	296,000,000	
부	각층	철근콘크리트구조	기계실, 헬룸	0.7979	2023.1.1.	309,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.0207	2022.1.1.	424,000,000	
		- 이하여백 -			2021.1.1.	326,000,000	
					2020.1.1.	286,000,000	
					2019.1.1.	279,000,000	
					2018.1.1.	307,000,000	
					2017.1.1.	287,000,000	
					2016.1.1.	249,000,000	
					2014.1.1.	216,000,000	
					2013.1.1.	216,000,000	
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.		

변동사항				그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인
2008.10.31	건축과-24509(2008.10.31)호로 사용승인되어 신규작성(신축) - 이하여백 -				- 이하여백 -

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.