

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유한회사 위캔두
소유물건(2025타경101610)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
김은표

감정평가서번호: JT25-06-01-07

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.

감정평가사 (인)
윤주영

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김은표		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유한회사 위캔두 (2025타경101610)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.02	2025.06.30 ~ 2025.07.02	2025.07.03	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	201,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 화명동 소재 '화명초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '화명플리체 비스타동원' 106동 2층 201호(전유면적: 38.7141㎡)로서, 부산지방법원 서부지원의 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 2025년 07월 02일을 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 30일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 02일자이며, 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 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 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가 명세표 상에 기재하였으니 업무 진행시에 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 관련공부 및 외부 관찰을 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 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 부동산 개요

소재지	부산광역시 북구 화명동 2342, 2343 ‘화명플리체비스타동원’ [도로명주소] 부산광역시 북구 대천천길 109				
주용도	공동주택 (아파트)	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층	사용승인일	2022.07.12.

동수	층, 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
106동	2층 201호	아파트	38.7141	24.4246	63.1387	20.3494

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장등본상 지하주차장을 제외한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 참고 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준-원/㎡)	비고
화명초등학교 인근	공동주택 (아파트)	5,500,000 ~ 7,000,000 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	전유 면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	북구 화명동 2342	화명플리체 비스타동원 106동	*-***	38.7141	20.3494	210,000,000	등기사항 전부증명서	2023.05.04.
						(@5,424,380)		2022.07.12.
B	북구 화명동 2342	화명플리체 비스타동원 103동	**-*****	59.9004	31.4856	388,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2024.10.03.
						(@6,477,420)		2022.07.12.
C	북구 화명동 2342	화명플리체 비스타동원 101동	**-*****	59.9004	31.4856	400,000,000	한국부동산원 감정평가 정보체계	2024.10.03.
						(@6,677,750)		2022.07.12.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							사용승인일
1	북구 화명동 2342	화명플리체 비스타동원 106동	2/201 (본건)	38.71	공매 (국세, 지방세)	206,000,000	2024.11.26.
						@5,321,620	2022.07.12.
2	북구 화명동 2342	화명플리체 비스타동원 103동	**-****	59.9	공동주택 가격자문	330,000,000	2023.03.22.
						@5,509,180	2022.07.12.
3	북구 화명동 2342	화명플리체 비스타동원 101동	**-****	59.9	기타담보	341,000,000	2023.03.14.
						@5,692,820	2022.07.12.

- ▶ 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, 본건과 동일한 에이동에 및 1호라인에 위치하여 단지외부요인, 단지내부요인, 위치별효용 및 향별효용 등 가치형성요인에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 **[거래사례 A]**를 비교사례로 선정하였음.

(단가: 전유면적 기준)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	북구 화명동 2342	화명플리체 비스타동원 106동	*-***	38.7141	20.3494	210,000,000	등기사항 전부증명서	2023.05.04.
						(@5,424,380)		2022.07.12.

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 서부산권 북구)

(출처 : 한국부동산원, 기준일 2025년 03월 = 100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.1	100.1	100.0	99.9	<u>99.8</u>	-	-	-	-	-	-	-
2024년	102.1	101.8	101.7	101.6	101.5	101.3	101.2	101.1	101.1	101.0	100.9	100.7
2023년	107.0	104.9	103.8	<u>103.1</u>	102.9	102.8	102.6	102.5	102.7	102.7	102.8	102.4

(2) 시점수정치

일련 번호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	A	부산광역시 서부산권 북구 (2023.05.04. ~ 2025.07.02.)	아파트	$\frac{2025\text{년 } 05\text{월}}{2023\text{년 } 04\text{월}} = \frac{99.8}{103.1} \approx 0.96799$

※ 거래시점: 2023.05.04. 2023년 04월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.07.02. 2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2025년 05월 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 거래사례(A)는 동일 단지내에 소재하여 단지 외부요인은 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 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)		
호 별 요 인	층별 효용	본건은 거래사례(A) 대비 위치별 효용은 상호 대등하나, 층별효용에서 열세함.	0.99
	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			0.990

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	210,000,000 (@5,424,380)	1.000	0.96799	0.990	38.7141	201,245,121	201,000,000
					38.7141		@5,192,000

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련 번호	동 수	층,호수	대상면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)	비고
1	106	2층 201호	38.7141	201,000,000	201,000,000	비준가액
합 계					₩201,000,000.-	

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

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	부산광역시 북구 화명동 [도로명주소] 부산광역시 북구 대천천길 109	2342 화명 플리체 비스타 동원 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층	1층	131.7159		
					2층 ~ 6층	각층 173.3324		
					7층 ~ 9층	각층 122.654		
2.	부산광역시 북구 화명동	2342	대		16,780	17,243		
	동소	2343	대		463			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	38.7141	38.7141	201,000,000	비준가액 (집합건축물 대장등본상 공용면적포함 : 63.1387㎡)
			1. 소유권	20.3494				
			대지권	17,243 × ----- 17,243	20.3494			
합 계							₩201,000,000.-	
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 북구 화명동 소재 '화명초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 아파트단지, 단지내상가, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 도보로 약 10분거리에 도시철도2호선 '화명역' 과 '율리역' 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상9층 건물((사용승인일자: 2022.07.12) 내 106동 2층 201호(전유면적: 38.7141㎡)로서,
외 벽 : 인조석 및 몰탈위페인팅 등 마감,
창 호 : 샷시창 구조임

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 경보설비, 스프링클러설비, 승강기설비, 공동현관물설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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

남서하향 완경사지대 내 조성한 사다리형 유사의 부정형 토지로서, 공동주택(아파트) 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 10미터, 남서측으로 노폭 약 7미터 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이: 기준높이의 120%), 도로(접합)
상대보호구역(대천리중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(대천리초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(화명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(화명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
정비구역(화명3주택재개발정비구역)<도시 및 주거환경정비법>임

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

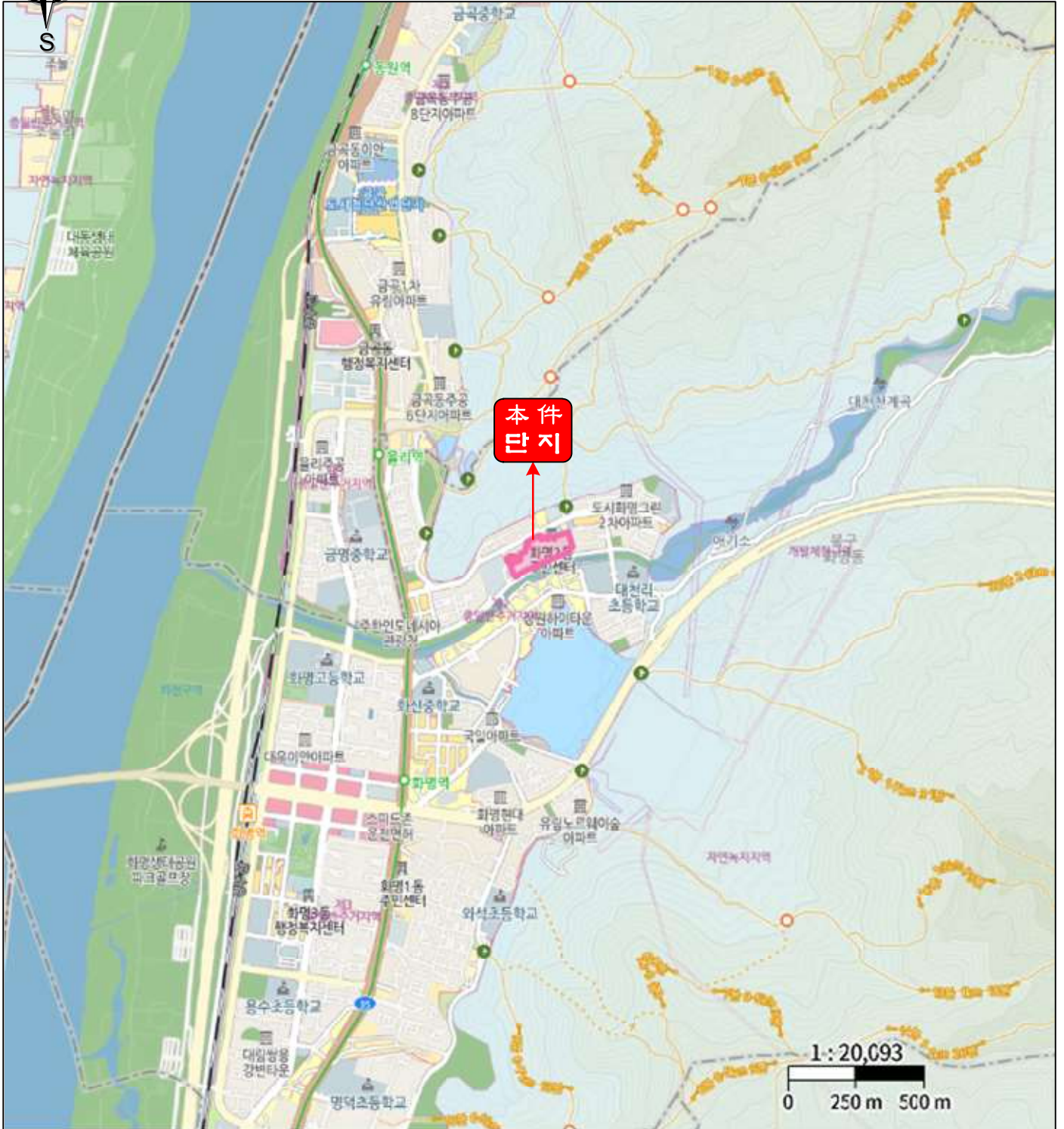
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

광역 위치도



소재지 지번

부산광역시 북구 화명동 일대



각종사례
표시도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 매매사례

■ 평가사례

상 세 위 치 도



소재지 지번

부산광역시 북구 화명동 2342, 2343
'화명플리체비스타동원' 제106동 제2층 제201호



각종사례
표시도

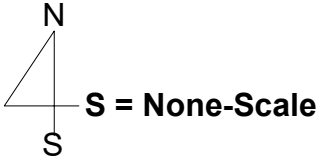
■ 본 건

■ 공시지가

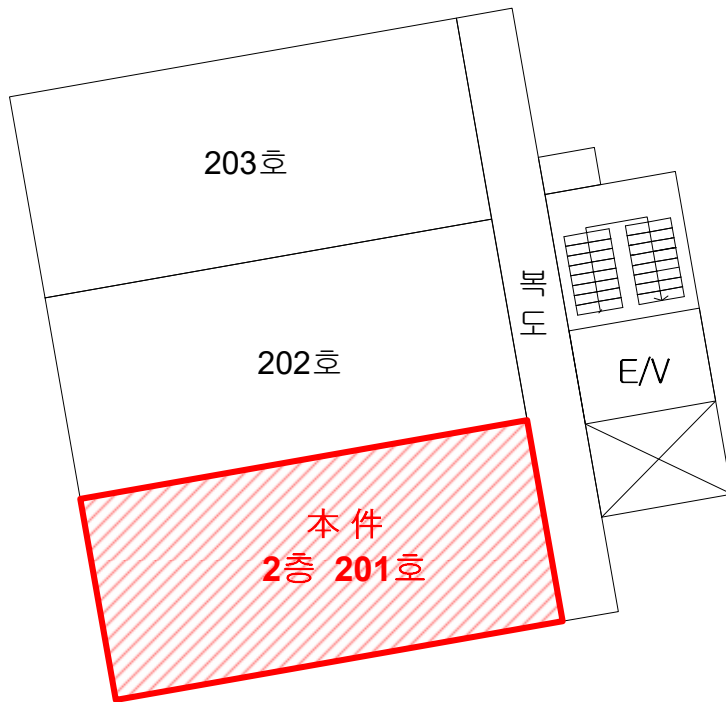
■ 매매사례

■ 평가사례

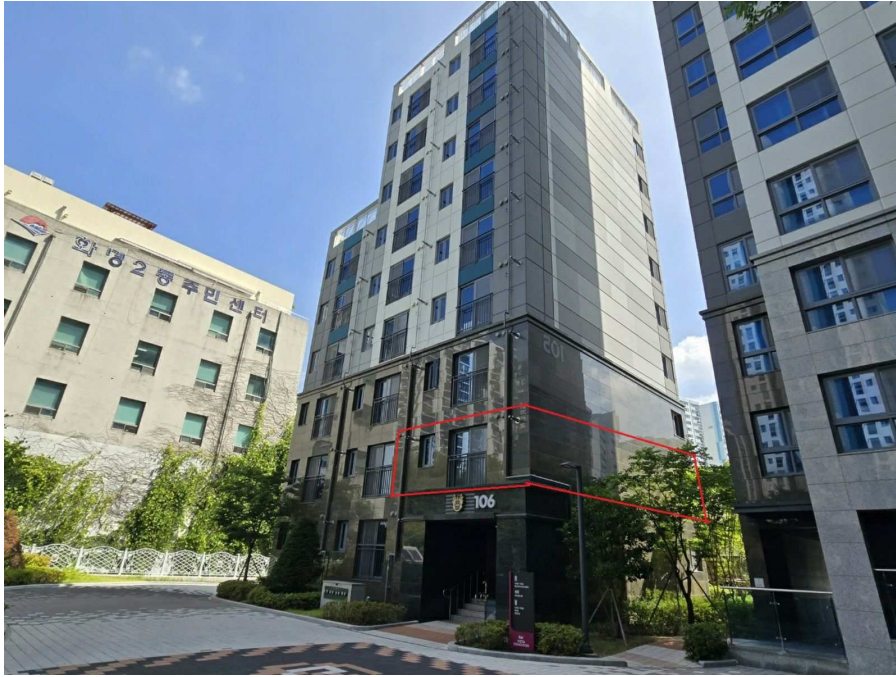
호별 배치도



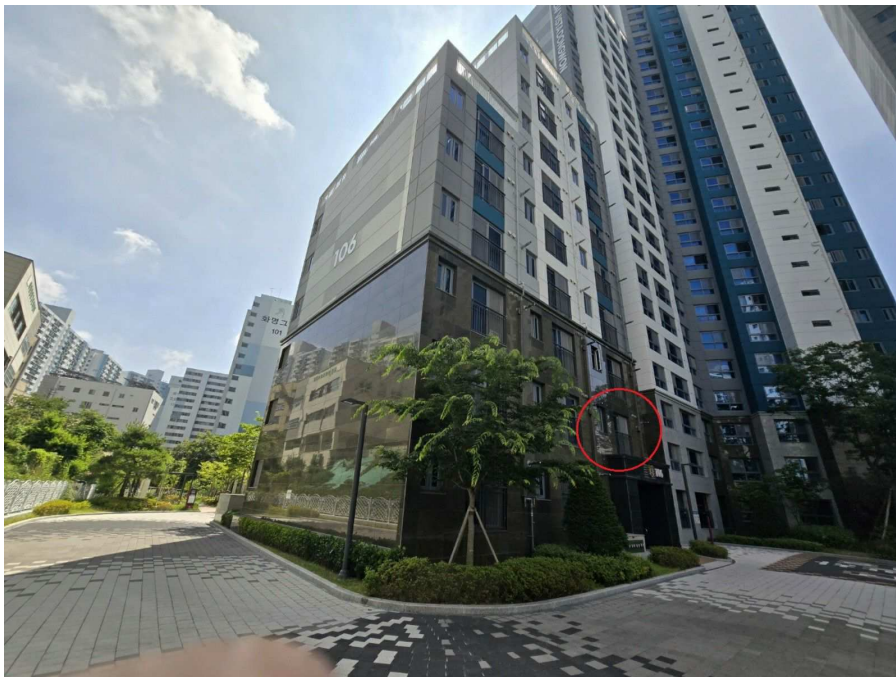
화명동 2342 '화명프리체비스타동원' 제106동 제2층 호별배치도



사 진 용 지



106동 전경 및 본건 전경 1

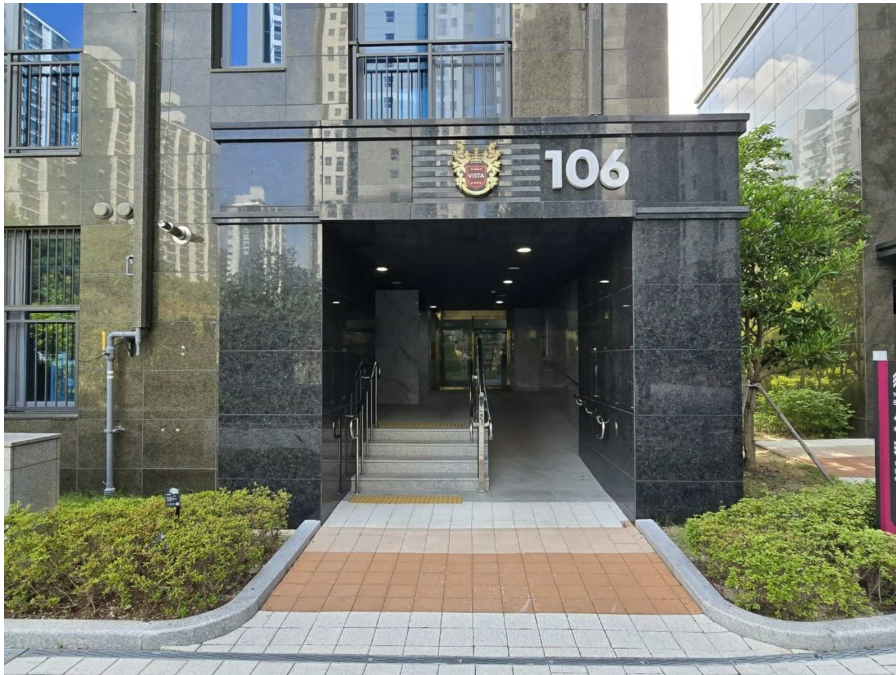


106동 전경 및 본건 전경 2

사 진 용 지



106동 2층 201호 출입전경



106동 1층 출입전경



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1844-2023-001926



[집합건물] 부산광역시 북구 화명동 2342외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제201호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년2월23일	부산광역시 북구 화명동 2342, 2343 화명플리체비스타동원 제106동 [도로명주소] 부산광역시 북구 대천천길 109	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 공동주택(아파트) 1층 131.7159㎡ 2층 173.3324㎡ 3층 173.3324㎡ 4층 173.3324㎡ 5층 173.3324㎡ 6층 173.3324㎡ 7층 122.654㎡ 8층 122.654㎡ 9층 122.654㎡	도시및주거환경정비사업시행으로 인하여 등기

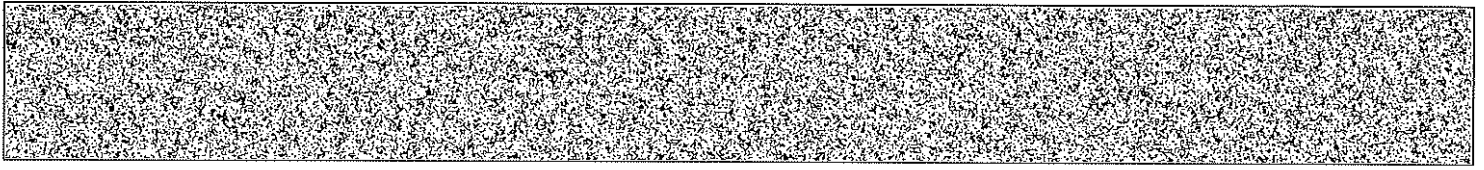
(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 북구 화명동 2342 2. 부산광역시 북구 화명동 2343	대 대	16780㎡ 463㎡	2023년2월23일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2023년2월23일	제2층 제201호	철근콘크리트구조 38.7141㎡	

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

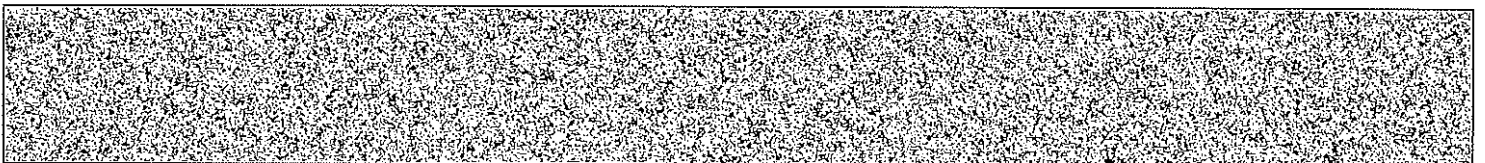


[집합건물] 부산광역시 북구 화명동 2342의 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제201호

(대지권의 표시)			
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1, 2 소유권대지권	17243분의 20.3494	2023년1월26일 대지권 2023년2월23일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2023년2월23일 제5509호		소유자 화명3구역주택재개발정비사업조합 184471-0003436 부산광역시 북구 산성로47번길 1, 3층 (화명동)
2	소유권이전	2023년3월17일 제8677호	2023년2월14일 매매	소유자 유한회사위켄두 210114-0166534 전라북도 전주시 완산구 전주객사5길 64-4, 지하1층(고사동) 매매목록 제2023-92호
2-1	민간임대주택등기	2023년3월17일 제8680호	2023년2월28일 민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대 의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 법 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임
3	소유권이전	2023년3월17일 제8681호	2023년3월17일 신탁	수탁자 신영부동산신탁주식회사 110111-7126835 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 16, 8층(여의도동, 신영증권빌딩)
	신탁			신탁원부 제2023-278호
4	소유권이전	2023년3월31일 제10601호	2023년3월31일 신탁재산의귀속	소유자 유한회사위켄두 210114-0166534 전라북도 전주시 완산구 전주객사5길 64-4, 지하1층(고사동)
	3번신탁등기말소		신탁재산의귀속	
5	가압류	2023년7월18일 제25725호	2023년7월18일 부산지방법원	청구금액 금230,544,510 원 채권자 화명3구역주택재개발정비사업조합

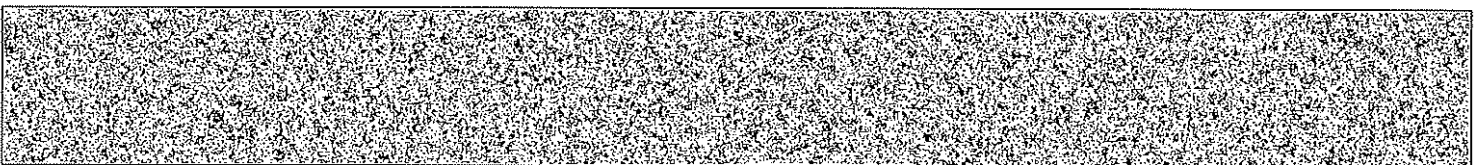


[집합건물] 부산광역시 북구 화명동 2342의 1필지 화명플리체비스타동원 재106동 제2층 제201호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			서부지원의 가압류 결정(2023카단3 93)	184471-0003436 부산 북구 산성로47번길 1, 3층(화명동)
6	압류	2024년1월5일 제500호	2024년1월3일 압류(202400020 5)	권리자 북구(부산광역시) 2118
6-1	공매공고	2024년12월6일 제44029호	2024년12월4일 공매공고(한국 자산관리공사 2024-13063-001)	
7	압류	2024년9월27일 제35178호	2024년9월27일 압류(징세과-티 54627)	권리자 국 처분청 전주세무서장
8	강제경매개시결정	2025년6월23일 제3175459호	2025년6월23일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결 정(2025타경101 610)	채권자 안희경 890121-***** 부산 북구 화명대로 119, 102동 1208호 (화명동, 삼한힐파크)

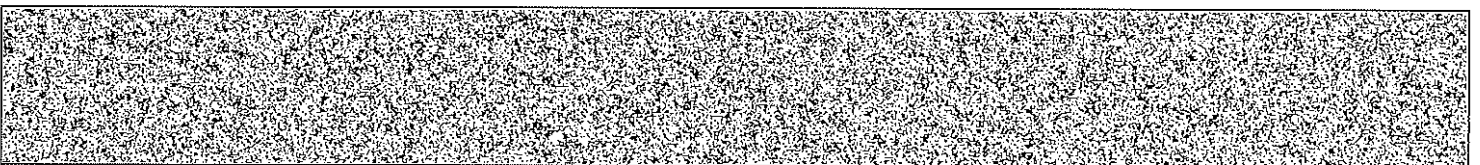
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	주택임차권	2025년4월29일 제2028742호	2025년4월29일 부산지방법원 서부지원의 임차권등기명령 (2025카임10028 9)	임차보증금 금155,000,000원 범 위 건물 전유부분 전부 임대차계약일자 2023년3월11일, 2025년3월 7일 주민등록일자 2023년3월31일 점유개시일자 2023년3월31일 확정일자 2023년3월23일 임차권자 안희경 890121-***** 부산 북구 대천천길 109, 106동 201호 (화명동, 화명플리체비스타동원)
1-1				1번 등기는 건물만에 관한 것임 2025년4월29일 부기



[집합건물] 부산광역시 북구 화명동 2342외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제201호

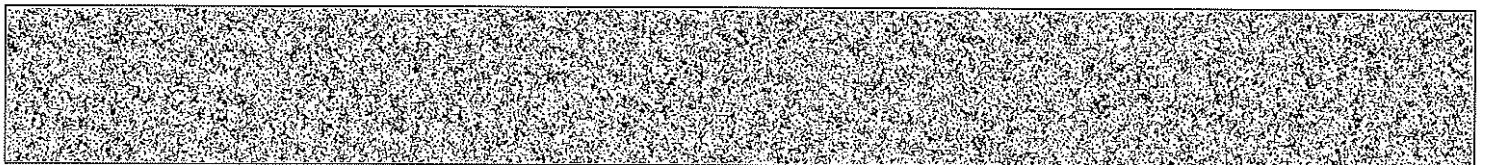
【 매 매 목 록 】				
목록번호	2023-92			
거래가액	금2,450,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제1층 제102호	2	2023년2월14일 매매	
2	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제1층 제103호	2	2023년2월14일 매매	
3	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제201호	2	2023년2월14일 매매	
4	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제202호	2	2023년2월14일 매매	
5	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제203호	2	2023년2월14일 매매	
6	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제3층 제301호	2	2023년2월14일 매매	
7	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제3층 제302호	2	2023년2월14일 매매	
8	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제3층 제303호	2	2023년2월14일 매매	
9	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제4층 제401호	2	2023년2월14일 매매	
10	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제4층 제402호	2	2023년2월14일 매매	
11	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제4층 제403호	2	2023년2월14일 매매	



[집합건물] 부산광역시 북구 화명동 2342외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제201호

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
12	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제5층 제501호	2	2023년2월14일 매매	
13	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제5층 제502호	2	2023년2월14일 매매	
14	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제5층 제503호	2	2023년2월14일 매매	
15	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제6층 제601호	2	2023년2월14일 매매	
16	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제6층 제602호	2	2023년2월14일 매매	
17	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제6층 제603호	2	2023년2월14일 매매	
18	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제7층 제701호	2	2023년2월14일 매매	
19	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제7층 제702호	2	2023년2월14일 매매	
20	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제8층 제801호	2	2023년2월14일 매매	
21	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제8층 제802호	2	2023년2월14일 매매	
22	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제9층 제901호	2	2023년2월14일 매매	
23	[건물] 부산광역시 북구 화명동 2342 외 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제9층 제902호	2	2023년2월14일 매매	

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 부산광역시 북구 화명동 2342의 1필지 화명플리체비스타동원 제106동 제2층 제201호

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 6월 25일

법원행정처 등기정보중앙관리소

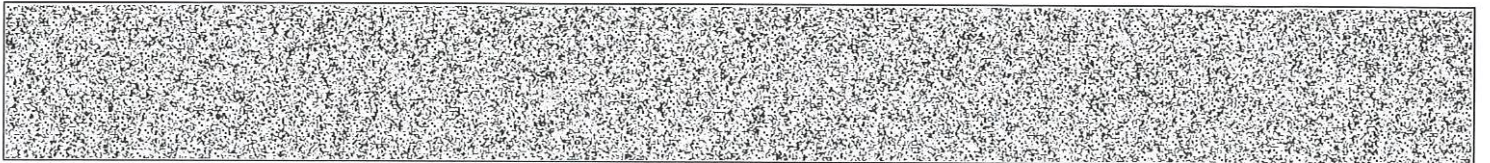
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 gaps, ulgu는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

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



발행번호 194202VJV04205062010230251000001971100062647001112

발급확인번호 AAOE-ZYEM-9265

발행일 2025/06/25



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)



정부24 gov.kr

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID	2120231352678226	고유번호	2632010200-3-23420000	명칭	화명출판사 비스타동원 106동	호수기구수/세대수	0호/07기구/23세대
------	------------------	------	-----------------------	----	------------------	-----------	--------------

대지위치	부산광역시 북구 화명동	지번	2342 외 1필지	도로명주소	부산광역시 북구 대천천길 109 (화명동)
------	--------------	----	------------	-------	-------------------------

※ 대지면적	0 m ²	연면적	1,366,3399 m ²	※ 지역	제3종일반주거지역	※지구	중수	※구역	지하 : 총, 지상: 9층
--------	------------------	-----	---------------------------	------	-----------	-----	----	-----	----------------

건축면적	201,5864 m ²	용적률 산정용 연면적	1,366,3399 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트)	층수	지하 : 총, 지상: 9층
------	-------------------------	-------------	---------------------------	-----	----------	-----	-----------	----	----------------

※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	28.1 m	지용	(철근) 콘크리트	부속건축물	등
------	-----	------	-----	----	--------	----	-----------	-------	---

※조경면적	m ²	※공개 공차/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)
주6	1층	철근콘크리트구조	아파트	131,7159	주6	7층	철근콘크리트구조	아파트	122,654
주6	2층	철근콘크리트구조	아파트	173,3324	주6	8층	철근콘크리트구조	아파트	122,654
주6	3층	철근콘크리트구조	아파트	173,3324	주6	9층	철근콘크리트구조	아파트	122,654
주6	4층	철근콘크리트구조	아파트	173,3324		- 이하야백 -			
주6	5층	철근콘크리트구조	아파트	173,3324					
주6	6층	철근콘크리트구조	아파트	173,3324					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 06월 25일

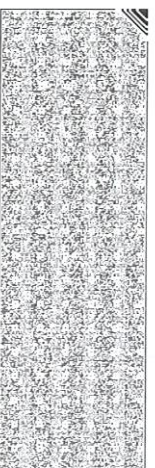
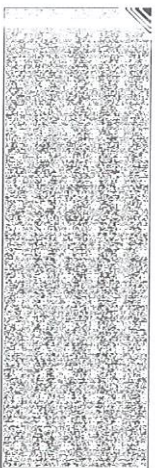
부산광역시 북구청장



담당자: 민원여권과
전 화:

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

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24(gov.kr) 외 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 제3호서식1

대지위치	부산광역시 북구 회명동		명칭	회명플리체 비스타동원 106동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/23세대
지번	지번	관련 주소	도로명주소	부산광역시 북구 대천천길 109 (회명동)	도로명주소	관련 주소
2342 외 1필지	2343		도로명주소	관련 주소		

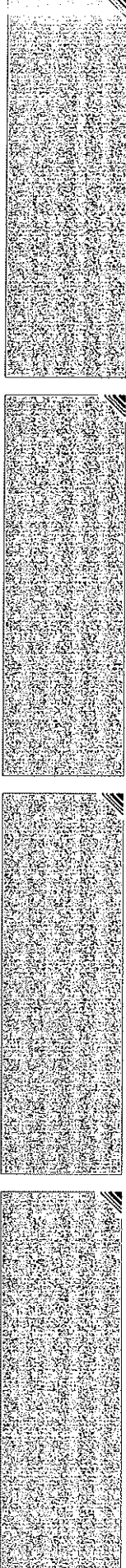
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면제	승용	비상용	
건축주	윤희권 화명3구역주택재개발정비사업조합	184471-0*****		469대				1대	2016.4.4.	
설계자	안병연 A.N종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1388	지주식	18 518.872㎡				※하수처리시설	2019.9.9.	
공사관리자	한일기 (주)무영세업건축사사무소	경기도-건설기술용역업자-1-2-45호	기계식					※급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량		
공사시공자 (현장관리인)	장복만 (주)동원개발	대한건설협회회장-토목건축공사업-965	전기차					용량	2022.7.12.	

인증명	유효기간	성능	건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황
			내진설계 적용 여부	적용	내진능력	내진능력	
			특수구조 건축물	미해당	지하수위	G.1 ~3.4~1.5 m	건축물 관리점검 현황
			기초형식: [] 지내력기초 [V] 파일기초		구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [V] 동적해석법		종류
							점검유효기간

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2023. 1. 25	건축과-2484(2023. 1. 20.) 호에 의거 2023. 1. 25.자로 이전 고시되어 신규작성(신축) - 이하여백 -			- 이하여백 -

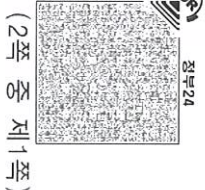
※ 표시 항목은 총괄표제부기 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 첨부24(Gov. kr) 의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인 할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.





집합건축물대장(전유부, 갑)



(2쪽 중 제1쪽)

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

건물 ID	2220231352678659	고유번호	2632010200-3-23420000	명칭	화명플리체 비스타동원 106동	호명칭	201
대지위치	부산광역시 북구 화명동		지번	2342 외 1필지	도로명주소	부산광역시 북구 대천천길 109 (화명동)	

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	유한회사위캔두 210114-0*****			
주	2층	철근콘크리트구조	아파트	38.7141			전라북도 전주시 완산구 전주객사5길 64-4, 지하1층(고사동)	1/1	2023.3.31. 소유권이전
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)			- 이하여백 -		
부	지2-지1	철근콘크리트구조	지하주차장	21.8551					
부	지2-지1	철근콘크리트구조	골프연습장, 주민운동시설, 독서실(공 부반)	1.7921					
부	지2-지1	철근콘크리트구조	편포실, 전기실, 발전기실, 팬룸, 제연 팬룸	1.0638					
부	지1-1층	철근콘크리트구조	계단실, 외부승강기	0.0923					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 06월 25일

담당자 : 민원여권과
전화 :

부산광역시 북구청장



※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆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.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

