

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 해운대신용협동조합
건 명	부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호
감정평가서번호	DC244-010301

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.



감정평가법인
대일감정원 부산·경남지사

47257 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔)
TEL : (051)852-4141 | FAX : (051)852-5115 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호		
감정평가액	₩268,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
1	근저당권	100,000,000원	해운대신용협동조합	2017.10.13.	
		- 이하 여백 -			
	합계	₩100,000,000.-			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당 사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.01.03

(구분건물)감정평가표

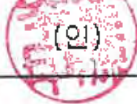
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 김용현



(주)감정평가법인 대일감정원 부산·경남지사

지사장 김원재



감정평가액	이억육천팔백만원정(W268,000,000.-)			
의뢰인	해운대신용협동조합이사장	감정평가목적	공매	
제출처	해운대신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 조희 [수탁자 : 국제자산신탁(주)]	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물) 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2024.01.04.	2024.01.04.	2024.01.05.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	268,000,000
	합계					₩268,000,000.-
			- 이 하 여 백 -			

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사
------	--



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 "송정해수욕장" 북동측 인근에 위치하는 조희라메르 제12층 제1202호로서, 해운대신용협동조합의 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.01.04.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.04.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가는 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적절한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 점유사용 부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용 부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건은 구분건물로서, 건물의 전유부분과 소유권·대지권이 일체로 거래되나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권으로 가격을 배분할 경우의 물건별 금액을 평가명세표상에 별도 표기 하였음.
4. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(오피스텔)

[출처 : 한국부동산연구원 연구보고서, 2007년]

구분		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
광역시	5층 이하	3	7	3	7	3	7	3	7
	6~10 층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
	11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 오피스텔 토지·건물 배분비율표상 배분비율은 상기와 같으며, 본 평가에서는 토지, 건물 배분비율을 3:7로 배분하였음.

5. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부를 확인치 못하였으며, 본건 감정평가 전례 및 집합건축물대장상 평면도와 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 공개 진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	부산광역시 해운대구 송정동 203-4				건물명	조화라메르			
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕				규모	지하1층/지상14층			
용도	공동주택(아파트) 업무시설(오피스텔)				사용승인일	2017.09.27			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	-
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제12층/제1202호	13.5314	77.9233	30.8335	108.7568	71.6			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	송정동 203-4	조희라메르 11층/1102호	77.9233	280,000,000	3,593,000	2021.10.12 2017.09.26
2	송정동 199-3외	에이스 스카이라이프 7층/703호	61.97	220,000,000	3,550,000	2023.04.18 2019.09.05
3	송정동 199-3외	에이스 스카이라이프 9층/904호	50.56	175,700,935	3,475,000	2023.09.26 2019.09.05

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2023.04.18	61.97	3,550,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 생산자물가지수

[출처 : 한국은행경제통계시스템(2015=100)]

사례 기호	구분	지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2023년 04월	120.5	$(121.06 - 120.5) / 120.5 \times 100$	0.465% (1.00465)
	2023년 11월	121.06		

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 한국은행 경제통계국 발표 총지수(생산자물가지수)를 적용함.

나. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2020.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2023년 03월	96.05	$(93.33 - 96.05) / 96.05 \times 100$	-2.832% (0.97168)
	2023년 11월	93.33		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 부산광역시 매매가격지수를 적용함.

다. 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 국내 전체 상품 및 서비스에 대한 가격변동 물가지수로서, 지역성이 강한 오피스텔의 가격 변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	광공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)송정동 199-3외 에이스 스카이라이프 7층/703호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 전반적인 개별요인 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
조희라메르	주거용 오피스텔 (고층)	3,300,000 ~ 3,500,000 내외	-

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	송정동 137-7	조희바다생경 5층/502호	73.77	경매	303,000,000	4,107,000	2023.12.20 2019.08.22
2	송정동 199-3외	에이스 스카이라 9층/903호	61.97	담보	210,000,000	3,388,000	2023.08.31 2019.09.05
3	송정동 203-4	조희라메르 10층/1002호	77.9233	공매	276,000,000	3,541,000	2023.05.02 2017.09.26
4 (본건)	송정동 203-4	조희라메르 12층/1202호	77.9233	경매	268,000,000	3,439,000	2023.09.26 2017.09.26

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부산 해운대구	최근1년	오피스텔 (주거용)	61.1	14	총 64건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)3,550,000	1.00	0.97168	1.00	1.000	3,449,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제12층/제1202호	77.9233	3,449,000	268,000,000

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	부산광역시 해운대구 송정동	203-4 조희 라메르	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정중앙로 33번길 16							
	부산광역시 해운대구 송정동	203-4	대	일반상업지역	471.3			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제12층 제1202호	77.9233	77.9233	268,000,000	비준가액 집합건축물 내장상:
				1. 소유권대지권	471.3	13.5314		108.7568㎡
					×13.53140 /471.30000		배분내역 토지가액 : 80,400,000 건물가액 : 187,600,000	
합 계							₩268,000,000.-	
- 이 하 여 백 -								

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 부산광역시 해운대구 송정동 소재 "송정해수욕장" 북동측 인근에 위치하는 조희라메르 제12층 제1202호임.

2. 부근상황

본건 주위는 송정해수욕장 주변의 상가지대로서, 각종 근린생활시설 및 숙박시설, 동류형 공동주택 등으로 형성되어 있으며, 근거리에 동부산관광단지 소재하여 제반주위환경 보통사함.

3. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 동해선(송정역)이 위치하여 제반교통사정 보통시킴.

4. 접면도로 상황

본건 북서측으로 약8미터 폭내외의 도로에 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(52m이하2018-1-24)<건축법>임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상14층건내 제12층 제1202호로서
,(사용승인일 : 2017.09.27.)

외벽 : 일부 인조석붙임 및 붙탈위페인팅,

내벽 : 벽지 및 타일붙임 등,

창호 : 샷시 이중창임.

2. 이용상태

오피스텔(주거용)임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급·배수 및 위생설비, 난방설비, 소화전, 화재탐지설비, 가제식주차설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 증물관계

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 임대관계

미상임.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

광역위치도



소재지 : 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 번지 조희라메르 제12층 제1202호



상 세 위 치 도



소재지 : 산광역시 해운대구 송정동 203-4 번지 조희라메르 제12층 제1202호

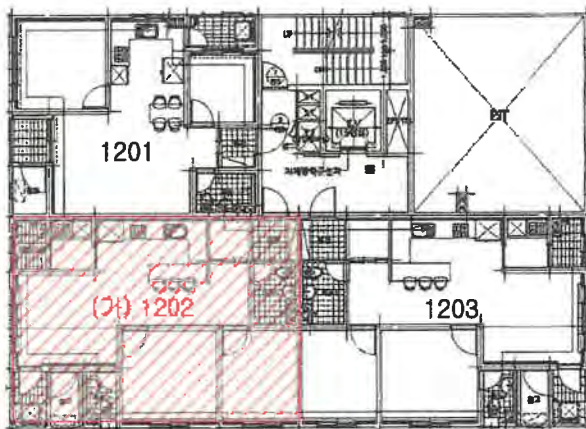


호별배치도 및 내부구조도

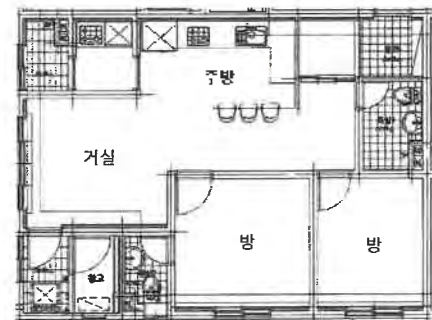


(None Scale)

<제12층 호별배치도>



<내부구조도>



本件(제12층 제1202호)

임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
		미	상	

현황 사진



주위환경(북측에서 촬영)



주위환경(남서측에서 촬영)

현 황 사 진



본건전경

현 황 사 진



본건전경



공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 해운대신용협동조합이사장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

-
1. 귀 은행의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.
 2. 2024.01.03.자로 의뢰하신 『부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.
 3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
부 산 경 남 지 사 장 김 원 재

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 김용현

시행 문서번호 : DC244-010301 (시행일자 : 2024. 01. 04.)

우 47257 / 부산광역시 부산진구 서면문화로 27, 3층(부전동, 유원골든타워오피스텔) / www.idab.co.kr

전화 (051)852-4141 / 전송 (051)852-5115 / 담당자 이메일 mongap@idab.co.kr

청 구 서

감정평가서번호 : DC244-010301

해운대신용협동조합이사장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2023-1120호, 2023.09.11)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : ₩361,900.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평가 수수료	일반	$200,000 + (218,000,000 \times 11 / 10,000 \times 0.8)$	391,840
	할인	1년 이내 재의뢰(30%할인)	-117,552
	평가수수료 계		274,288
실 비	여비	부산광역시 해운대구	40,000
	물건조사비	건물 1동 × @10,000	10,000
	공부발급비	등기사항(1,000)	1,000
	기타실비	사진 4장 × @1,000	4,000
	실비 계		55,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	329,000
부가가치세(세액)		10%	32,900
합 계			361,900
착 수 금			-
청 구 금 액			361,900

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DC244-010301)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 신용협동조합 131-009-747371, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 605-85-17017

2024년 01월 04일

감정평가법인 대일감정원

부산경남지사장 김원재

TEL : (051)852-4141 FAX : (051)852-5115

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) (개정 2018. 12. 4.)

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	2635010800-3-02030004		명칭	부산광역시 해운대구 송정동 33번길 16 (송정동)	
대지위치	부산광역시 해운대구 송정동		지번	203-4	도로명주소
※대지면적	471.3㎡	면적	※지역	일반상업지역	※지구
건축면적	335.24㎡	용적률 산정용 면적	주구조	철근콘크리트구조	주용도
※건폐율	71.13%	※용적률	높이	47.4m	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)
※조경면적	73.989㎡	※공개공지/공간면적	※건축선 후퇴면적	58.37㎡	※건축선 후퇴거리
					3m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)(계단실, 기계실, 발전기실)	262.9543	주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	240.5343
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)(주차장)	49.5	주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	240.5343
주1	1층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)(계단실)	37.8643	주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	240.5343
주1	2층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	240.5343	주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	240.5343

이 등(외)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 1월 3일

해운대구청장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지 80g/㎡]



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

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호				2635010800-3-020300004				명칭		조희 라데르		호명칭		1202
대지위치				부산광역시 해운대구 송정동				지번		203-4	도로명주소		부산광역시 해운대구 송정중앙로33번길 16 (송정동)	
전유부분								소유자현황						
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자					
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)				변동일인					
주	12층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	77.9233	국제자산신탁주식회사		서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	1/1	2017.10.13.					
					110111-2*****				소유권이전					
공용부분								- 이하여백 -						
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.									
주	각층	철근콘크리트구조	계단실	16.2055										
주	각층	철근콘크리트구조	기계실, 전기실	6.6027										

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

해운대구청장



담당자:
전 화:

발급일자: 2024년 1월 3일

※ 경계벽이 없는 구분집포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1811-2017-009218



[집합건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호

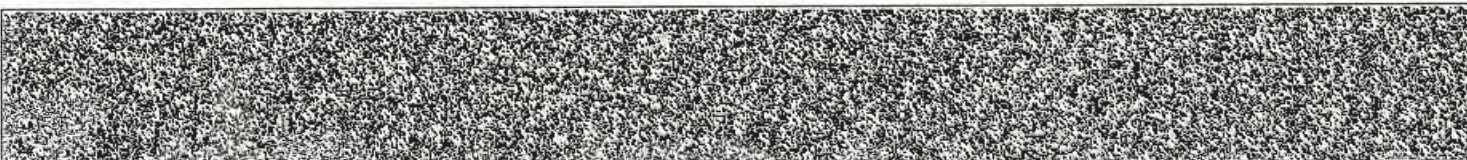
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년10월13일	부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 [도로명주소] 부산광역시 해운대구 송정중앙로33번길 16	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상14층 공동주택(아파트) 업무시설(오피스텔) 지1층 262.9543㎡ 1층 49.5㎡ 1층 37.8643㎡ 2층 240.5343㎡ 3층 240.5343㎡ 4층 240.5343㎡ 5층 240.5343㎡ 6층 240.5343㎡ 7층 240.5343㎡ 8층 240.5343㎡ 9층 276.0643㎡ 10층 276.0643㎡ 11층 276.0643㎡ 12층 276.0643㎡ 13층 324.8693㎡ 14층 324.8693㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 해운대구 송정동 203-4	대	471.3㎡	2017년10월13일 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 18120218101204011010170031DAE00920321L011845041112

발급확인번호 AAMP-JLQC-2183

발행일 2024/01/03

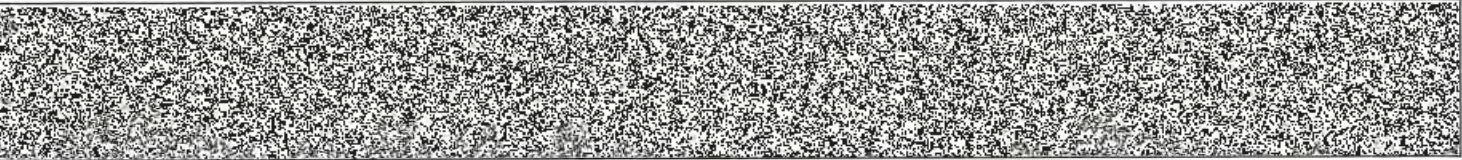
[집합건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년10월13일	제12층 제1202호	철근콘크리트구조 77.9233㎡	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류		대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권		471.30000분의 13.53140	2017년9월26일 대지권 2017년10월13일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년10월13일 제85488호		소유자 주식회사조희 180111-1003069 부산광역시 해운대구 송정중앙로 9,지하1층(송정동)
2	소유권이전	2017년10월13일 제85497호	2017년10월13일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-2491호
3	압류	2022년4월5일 제21260호	2022년4월5일 압류(장수과 33 79)	권리자 해운대구(부산광역시) 2119
4	3번압류등기말소	2022년5월24일 제33858호	2022년5월24일 해제	
5	압류	2022년7월7일 제44725호	2022년7월7일 압류(장수과 40 93)	권리자 해운대구(부산광역시) 2119
6	5번압류등기말소	2022년12월22일 제80620호	2022년12월19일 해제	



[집합건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	임의경매개시결정	2023년9월21일 제68989호	2023년9월21일 부산지방법원 동부지원의 임의경매개시결 정(2023타경108 383)	채권자 해운대신용협동조합 184241-0000968 부산 해운대구 신반송로 203-5 (반송동, 해운대신용협동조합)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2017년10월13일 제85489호	2017년10월13일 설정계약	채권최고액 금100,000,000원 채무자 주식회사조희종합건설 부산광역시 해운대구 송정중앙로 9, 2층(송정동) 근저당권자 해운대신용협동조합 184241-0000968 부산광역시 해운대구 신반송로 203-5(반송동) 공동담보목록 제2017-599호

【 공동담보목록 】

목록번호	2017-599				
일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
1	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제2층 제201호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하하	2023년7월12일 제48719호 일부포기
2	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제2층 제203호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하하	2021년9월29일 제85912호 일부해지
3	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제3층	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호	2023년7월12일 제48719호



[집합건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	제302호			설정계약으로 인하여	일부포기
4	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제4층 제401호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2023년1월25일 제4085호 일부해지
5	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제4층 제402호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2022년1월11일 제2469호 일부포기
6	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제5층 제501호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2022년1월20일 제4645호 일부해지
7	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제5층 제503호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2018년8월21일 제59061호 일부포기
8	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제6층 제601호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2022년12월1일 제76534호 일부포기
9	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제7층 제702호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2023년7월21일 제50970호 일부포기
10	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제8층 제802호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2018년7월23일 제52453호 일부포기
11	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동	부산지방법원	1	2017년10월13일	2018년4월24일

[집합건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 세1202호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
	203-4 조희라메르 제8층 제903호	등부지원 등기과		제85489호 설정계약으로 인하여	제31394호 일부포기
12	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제9층 제903호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2023년3월3일 제12669호 일부해지
13	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제10층 제1002호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2023년7월17일 제49508호 일부포기
14	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제10층 제1003호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2023년9월14일 제67217호 일부포기
15	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제11층 제1102호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2021년11월2일 제95883호 일부포기
16	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제11층 제1103호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2023년10월16일 제73377호 일부포기
17	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1201호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2017년11월1일 제91797호 일부포기
18	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호	부산지방법원 등부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	

[집합건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호

일련번호	부동산에 관한 권리의 표시	관할등기소명	순위번호	기 타 사 항	
				생성원인	변경/소멸
19	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제12층 제1202호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2018년5월11일 제35812호 일부포기
20	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제13층 제1301호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2018년5월11일 제35803호 일부포기
21	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제13층 제1304호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2018년6월19일 제44348호 일부포기
22	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제14층 제1401호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2018년6월5일 제41377호 일부포기
23	[건물] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라메르 제14층 제1403호	부산지방법원 동부지원 등기과	1	2017년10월13일 제85489호 설정계약으로 인하여	2018년5월11일 제35816호 일부포기

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
시기 2024년 1월 3일

법원행정처 등기정보중앙관리소

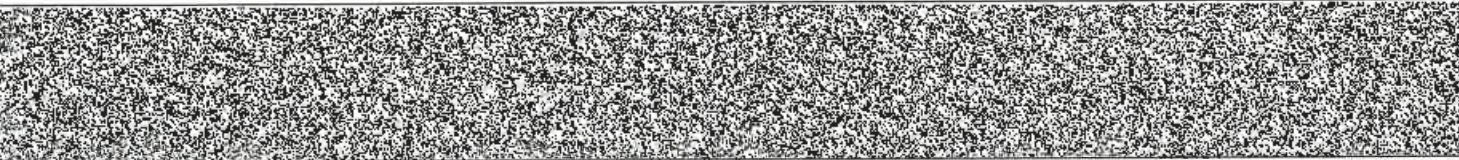
전산운영책임관



* 실선으로 그려진 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 18120218101204011010170031DAE0092032IL061845041112

발급확인번호 AAMP-JLQC-2183

발행일 2024/01/03

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 1811-2017-009218

[집합전몰] 부산광역시 해운대구 송정동 203-4 조희라네르 제12층 제1202호

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주인)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	임의경매개시결정	2023년9월21일 제68989호	채권자 해운대신용협동조합	국제자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1	근저당권설정	2017년10월13일 제85489호	채권최고액 금100,000,000원 근저당권자 해운대신용협동조합	국제자산신탁주식회사

[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.