감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부

건 명 : 부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 6층 604호 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 200610-11-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.
Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

200610-11-001

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 부산울산지사 (인) 감 정 평 가 사 박중용 (인)

지 사 장 최 은 열

감정평가액	일억구천칠백만원정 (₩197,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)아이비케이저축은행 채권관리부	감정평가 목적	일반거래(공매)	
채 무 자	-	제 출 처	(주)아이비케이저축은행 채권관리부	
소 유 자 (대상업체명)	(주)성무토건	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2020. 06. 12	2020. 06. 12	2020. 06. 16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	197,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩197,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 동래구 명장동 소재 대명여자고등학교 남동측 인근에 위치하는 '파티오파밀리아' 제6층 제604호로서, 일반거래(공매) 목적의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2020년 06월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 06월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명	파티오파밀리아 제6층 제604호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	부산광역시 동래구 명장동 [도로명주소] 부산광역시 동래구 시실로135번길 35	533-2 파티오 파밀리아	공동주택 업무시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 6층				
1 가	상동	533-2	대	내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	1,212 75.7	75.7	197,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 114.3294㎡
				소유권 1. ---- 대지권	70.2214 1,212x----- 1,212	70.2214		
	합 계						**₩197,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제6층 제604호		
도로명주소	부산광역시 동래구 시실로135번길 35		
	주용도	공동주택, 업무시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.06.13	
	건물규모	층수	지하2층/지상6층
		연면적	1,996.495 ㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가)	6/604	업무시설(오피스텔)	75.7	38.6294	114.3294	70.2214	66.2
합계 (총1개호)			75.7	38.6294	114.3294	70.2214	-

※ 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.

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 본건 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지 및 명칭 동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
			전유	분양			
#1	명장동 533-2 파티오파밀리아 2/202	오피스텔	59.75	91.6666	147,000,000 (@ 2,460,000)	2019.08.21 (2017.06.13)	-
#2	명장동 533-2 파티오파밀리아 2/201	오피스텔	80.105	121.5358	185,000,000 (@ 2,310,000)	2019.08.21 (2017.06.13)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
부산 (오피스텔)	-1.712% (0.98288)	거래시점 / 기준시점		2019.08.21/ 2020.06.12	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2019.8	96.95
			기준시점 당시 지수	2020.5	95.29
		산식		1 + ((95.29 - 96.95) / 96.95) ≒ 0.98288	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

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 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일 건물임.
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 사례는 동일 건물임.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.08	본건이 층별 효용 및 서비스 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.080	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가)	6 604	75.7	#1	2,460,000	1.000	0.98288	1.080	2,611,315	197,676,545	197,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

ㅇ가격수준	인근 부동산 탐문 등에 의하면 본건과 유사한 오피스텔의 경우 호가 수준은 위치별, 층별로 다소 차이가 있으나, @2,600,000원/전유㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 및 명칭 층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	명장동 533-2 파티오파밀리아 2/202	오피스텔	59.75	91.6666	166,000,000 (@ 2,780,000)	2018.08.22	공매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가)	제6층 제604호	75.7	70.2214	197,000,000
합계		75.7	70.2214	197,000,000

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

2. 기타 참고사항

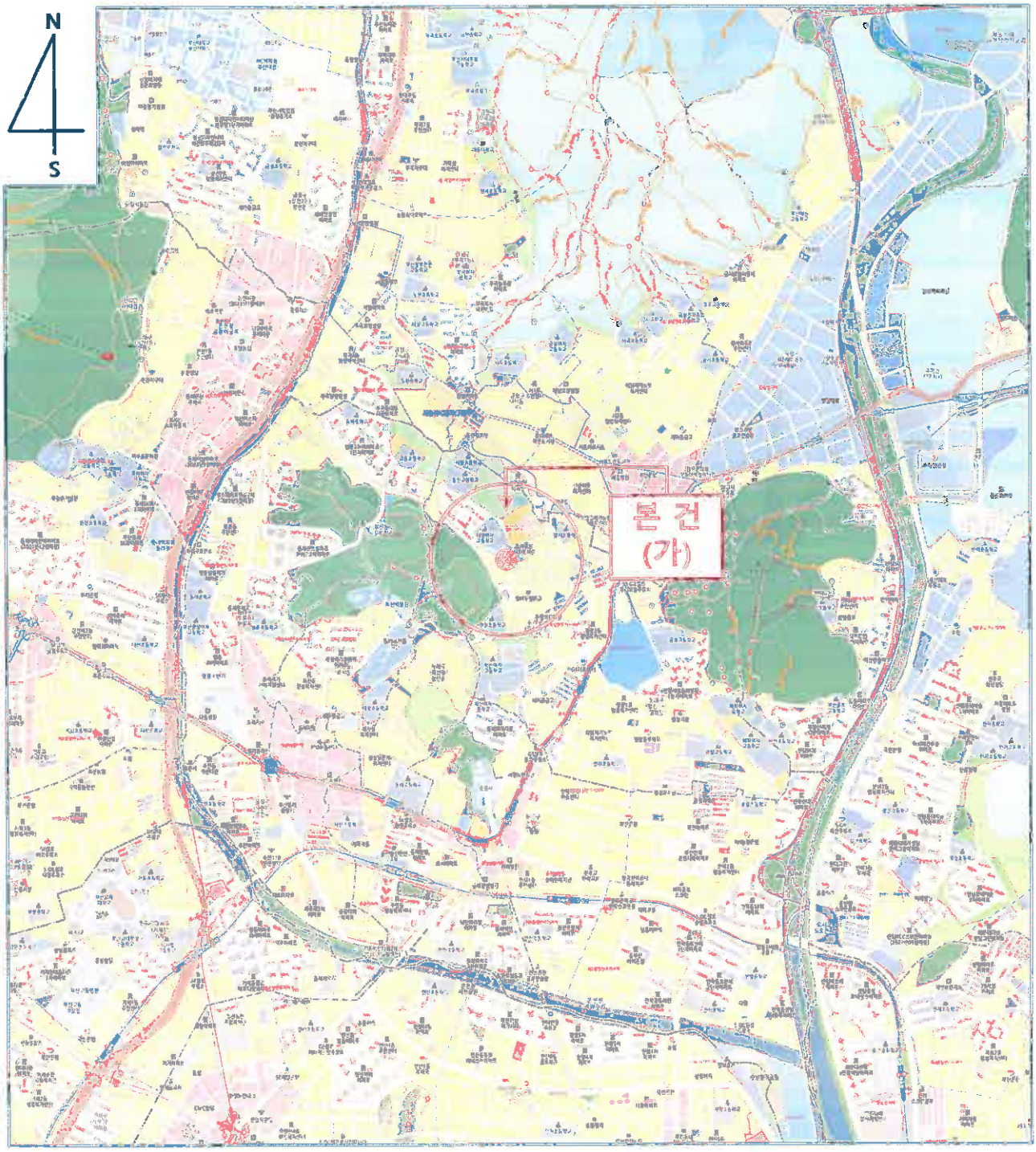
-

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 부산광역시 동래구 명장동 소재 대명여자고등학교 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 아파트단지, 학교 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.
인접도로상태	본건 남측으로 폭 6m 내외의 도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 기호 1) 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(2014-02-26), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2016-11-16)(7구역(동래읍성지, 내주축성비))<문화재보호법>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 스라브지붕 지하2층, 지상6층 건물 내 제6층 제604호로서, 외벽: 석재 마감, 스톤코트 마감 등, 내벽: 벽지 마감, 타일 마감 등, 바닥: 장판지깔기, 타일 마감 등, 창호: 하이샷시창의 구조임.
이 용 상 황	오피스텔로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 천정형시스템에어컨설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 동래구 명장동 533-2번지 [파티오파밀리아 제6층 제604호]



가 격 참 고 도

소 재 지	부산광역시 동래구 명장동 533-2번지 [파티오파밀리아 제6층 제604호]

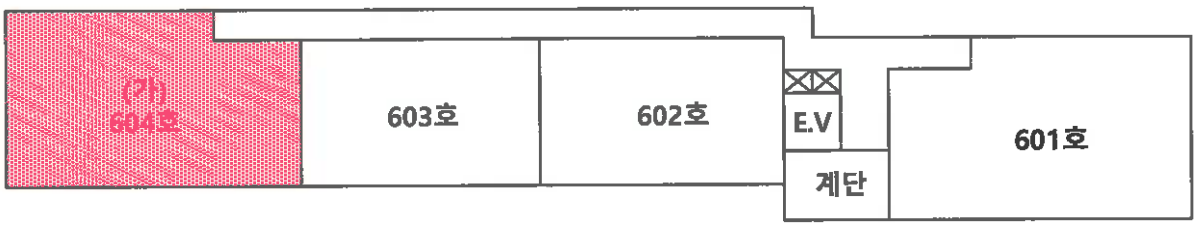
범 례 | 본 건 | 공시지가 | 평가사례 | 거래사례

건 물 배 치 도

N

S

파티오파밀리아 제6층 제604호
(호별배치도)



[6층]

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제6층 제604호

주위 전경

본건 전경

문서확인번호: 1591-7563-0324-8612

시점확인 진본 2020/06/10 11:31:51 KST 정부사점확인센터

발급번호 : 202026260000768054　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2020/ 06/ 10

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	고혜주	주소	부산광역시 수영구 수영로606번길 98, 명성갤러리302호
			전화번호	010-6706-0613

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	부산광역시 동래구 명장동	533-2	대	1,212.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(2014-02-26) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,역사문화환경보존지역(2016-11-16)(7구역(동래읍성지,내주죽성비))<문화재보호법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면

축척 1/1400

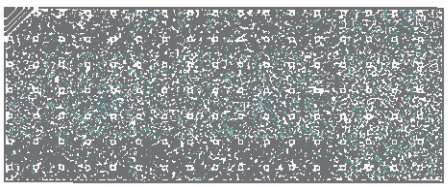
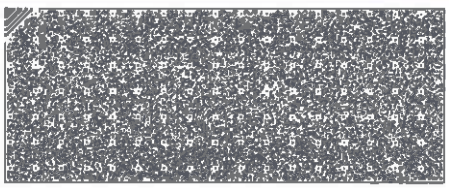
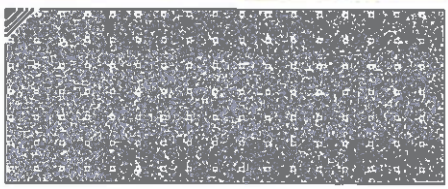
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2020/ 06/ 10

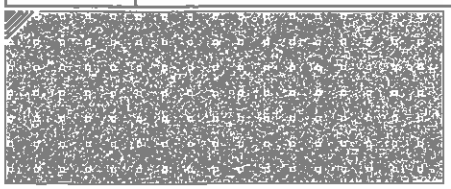
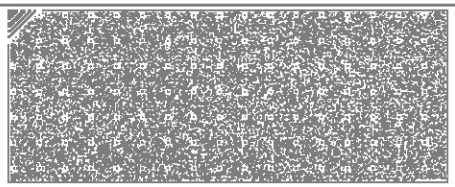
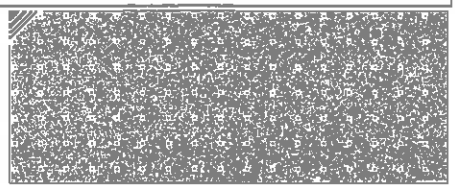
부 산 광 역 시　동 래 구 청

◆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.

발급번호 : 202026260000768054　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2020/ 06/ 10

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면" 은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆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.

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1801-2017-003546

[집합건물] 부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제6층 제604호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년6월16일	부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 [도로명주소] 부산광역시 동래구 시실로135번길 35	철근콘크리트구조 스라브지붕 6층 공동주택 업무시설 지하2층 152.695㎡ 지하1층 25.34㎡ 1층 203.29㎡ 2층 203.29㎡ 3층 358.495㎡ 4층 345.365㎡ 5층 337.77㎡ 6층 370.25㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 동래구 명장동 533-2	대	1212㎡	2017년8월25일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2017년6월16일	제6층 제604호	철근콘크리트구조 75.7㎡	

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	1212분의 70.2214	2017년6월16일 대지권 2017년8월25일 등기

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

발행번호 18020218001200061010170101WND0035131I2014642261112 **발급확인번호 AAIO-RNCE-5468** **발행일 2020/06/10**

[집합건물] 부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제6층 제604호

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
2			별도등기 있음 1토지(갑구 5번 신탁등기) 2017년8월25일 등기
3			2번 별도등기 말소 2019년4월11일 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2017년6월16일 제35886호		소유자 주식회사제로택 180111-0575879 부산광역시 금정구 체육공원로 23 (구서동)
2	소유권이전	2017년6월16일 제35887호	2017년6월16일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층 (삼성동)
	신탁			신탁원부 제2017-2246호
3	소유권이전	2019년4월11일 제15457호	2019년3월13일 매매	소유자 주식회사성무토건 180111-0830588 부산광역시 연제구 중앙대로 1243, 601호(거제동) 매매목록 제2019-310호
	2번 신탁등기말소		신탁재산의 처분	
4	소유권이전	2019년4월11일 제15458호	2019년4월11일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-1139호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

발행번호 18020218001200061010170101WND0035131I2024642261112 발급확인번호 AAIO-RNCE-5468 발행일 2020/06/10

[집합건물] 부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제6층 제604호

【 매 매 목 록 】

목록번호	2019-310			
거래가액	금300,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제4층 제402호	3	2019년3월13일 매매	
2	[건물] 부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제6층 제604호	3	2019년3월13일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2020년 6월 10일

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 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 180202180012000610101701O1WND0035131I2034642261112

발급확인번호 AAIO-RNCE-5468 **발행일 2020/06/10**

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 1801-2017-003546

[집합건물] 부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 제6층 제604호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층(삼성동)	4

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)
- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)
- 기록사항 없음

[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.

출력일시 : 2020년 06월 10일 11시 31분 42초

확인번호:114Y-5833-CIS4-2QES-1UAJ

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2018. 12. 4.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

고유번호	2626010100-3-05330002	명칭	PATIO파밀리아	호수/가구수/세대수	14호/0가구/5세대

대지위치	부산광역시 동래구 명장동	지번	533-2	도로명주소	부산광역시 동래구 시실로135번길 35 (명장동)

※대지면적	연면적	※지역	※지구	※구역
1,212㎡	1,996.495㎡	제2종일반주거지역		상대정화구역 외 1
건축면적	**용적률 산정용 면적**	**주구조**	**주용도**	**층수**
437.203㎡	1,818.46㎡	철근콘크리트구조	공동주택, 업무시설	지하 2층/지상 6층
※건폐율	**※용적률**	**높이**	**지붕**	**부속건축물**
36.072854%	150.03795%	28.75m	스라브	동 ㎡
※조경면적	**※공개 공지/공간 면적**	**※건축선 후퇴면적**	**※건축선 후퇴거리**	
137.83㎡	㎡	㎡	m	

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-계단실,홀,주차장)	152.695
주1	지1층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택-계단실,통신실)	25.34
주1	1층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	203.29
주1	2층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	203.29
주1	3층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)(업무시설(오피스텔))	358.495
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)(업무시설(오피스텔))	345.365

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)(업무시설(오피스텔))	337.77
주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)(업무시설(오피스텔))	370.25
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2020 년 06 월 10 일

부산광역시 동래구청장

담당자:

전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.eais.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 · 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

고유번호	2626010100-3-05330002	명칭	PATIO파밀리아	호수/가구수/세대수	14호/0가구/5세대
대지위치	부산광역시 동래구 명장동	지번	533-2	도로명주소	부산광역시 동래구 시실로135번길 35 (명장동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	(주)제로택	180111-0******
설계자	노상철 주식회사 기반건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-2076
공사감리자	이해성 종합건축사사무소그룹 영남	부산광역시-건축사사무소-제1002호
공사시공자 (현장관리인)	박현 기해종합건설주식회사	부산광역시-건축공사업-02-0833

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
자주식	대 ㎡	2대 23.7㎡	대 ㎡	대
기계식	18대 118.3㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기		허가일
승용 1대	비상용 대	2015.08.24
※ 하수처리시설		착공일 2016.01.09
형식 부패탱크방법		사용승인일 2017.06.13
용량 100인용 17.24㎥		관련 주소
		지번

※제로에너지건축물 인증	※건축물 에너지효율등급 인증	※에너지성능지표(EPI)점수	※녹색건축 인증	※지능형건축물 인증
등급	등급	점	등급	등급
에너지자립율 %	에너지절감률(또는 1차에너지 소요량) %(kw/h)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수 점
유효기간 : . . ~ . .	유효기간 : . . ~ . .	kw/h	유효기간 : . . ~ . .	유효기간 : . . ~ . .

내진설계 적용 여부	내진등력	특수구조 건축물	특수구조 건축물 유형
적용		해당	6개층 이상을 지지하는 기둥이나 벽체의 하중이 슬래브나 보에 전이되는 건축물

지하수위	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)	구조설계 해석법
G.L 0m	지내력기초	200t/㎡	등가정적해석법

도로명

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2017.06.13	[2015-건축과-신축-118]신규작성(신축) - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

구역: 절대정화구역 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 기재하지 않을 수 있습니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.eais.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 · 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

확인번호:114Y-58Z3-GI64-OQXS-UQCN

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2017. 1. 20.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

고유번호	2626010100-3-05330002	명칭	PATIO파밀리아	호명칭	604
대지위치	부산광역시 동래구 명장동	지번	533-2	도로명주소	부산광역시 동래구 시실로135번길 35 (명장동)

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	6층	철근콘크리트구조	업무시설(오피스텔)	75.7
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지2층	철근콘크리트구조	주차장	6.8541
주	지2층	철근콘크리트구조	경비실	0.2273
주	지1층	철근콘크리트구조	통신실	0.6814
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,홀,복도	25.6866

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
국제자산신탁주식회사 / 110111-2******	서울특별시 강남구 테헤란로 419,20층 (삼성동)	1/1	2019.04.11 / 소유권이전
- 이하여백 -			

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2020년 06 월 10 일

담당자 :

전 화 :

부산광역시 동래구청장

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.eais.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 · 변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2017. 1. 20.>

고유번호	2626010100-3-05330002	명칭	PATIO파밀리아	호명칭	604
대지위치	부산광역시 동래구 명장동	지번	533-2	도로명주소	부산광역시 동래구 시실로135번길 35 (명장동)

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	6층	철근콘크리트구조	벽체공유	5.18
		- 이하여백 -		

공동주택(아파트) 가 격 (단위 : 원)

기 준 일	공동주택(아파트)가격

* 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인
2017.06.13	[2015-건축과-신축-118]신규작성(신축) - 이하여백 -

그 밖의 기재사항

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 세움터(www.eais.go.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위 · 변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(스캐너용 문서확인프로그램 설치)을 하실 수 있습니다.

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20200616-11-008	심 의 일	2020-06-16
감정서번호	하나 200610-11-001	평 가 목 적	일반거래
평가 의뢰인	(주)아이비케이저축은행 채권관리부		
건 명	부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 6층 604호 소재 부동산		
물건소재지	부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 6층 604호		
감정평가액	₩197,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 1 또는 제25조의 2에 해당하여 본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인

부산울산지사 지 사 장 최 은 열

3년연속 (2017~2019) 감정평가시장점유율 1위

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 200610-11-001
시행일자 : 2020-06-16
수 신 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부
참 조 :
제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 ㈜하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 행의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020. 06. 10자로 의뢰하신 "부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 6층 604호 소재 부동산"건에 대한 감정평가결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.
(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨
1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부

끝.

㈜하나감정평가법인 부산울산지사
지 사 장 최 은 열

담당감정평가사 : 박중용
우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층
TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 http://www.haac.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 200610-11-001

(주)아이비케이저축은행 채권관리부 귀하

사십사만원정 (₩440,000.-)

2020-06-10 일자로 의뢰하신『부산광역시 동래구 명장동 533-2 파티오파밀리아 6층 604호 소재 부동산』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가업자의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	**361,700.-**	
나. 여 비	30,000	
토지조사비	—	
물건조사비	3,000	
공부발급비	3,500	
임대차조사비	—	
기타 실비	2,000	
특별용역비	—	
소 계	38,500	
수수료합계(공급가액)	**400,000**	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	40,000	
총 계	**440,000.-**	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	**₩440,000.-**	

* 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

* 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (200610-11-001)로 하여 주시기 바랍니다.

* ㈜하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 아이비케이저축은행 부산영업부	: 650-10-23-0000284	예금주 [(주)하나감정평가법인 부산울산지사]

㈜하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

(Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825)