감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 이세나 소유물건(2026타경10818)

의 뢰 인 : 부산지방법원 사법보좌관 박진곤

감정평가서번호 : 원상26-05-01-08



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

원상감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 영 일 (인)

감정평가액	삼억팔천삼백만원정(₩383,000,000.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 사법보좌관 박진곤	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이세나 (2026타경10818)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.22	2026.05.22	2026.05.26

감정평가내용	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	-	383,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩383,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동구 초량동 소재 부산지하철 1호선 "초량역" 북동측 인근에 위치하는 "센트럴베이동원로얄듀크비스타" 제102동 제22층 제2202호로서 부산지방법원의 부동산 강제경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 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.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2026년 05월 22일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 05월 22일자이고, 가격조사 완료일은 2026년 05월 22일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서 관련 법규에 의하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적인 거래관행도 일체로 이루어지고 있어 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 평가하되, 귀 법원 요청에 의하여 건물과 토지의 배분가액을 "구분건물 감정평가명세표"에 별도 표기하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 현장 조사시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 공부 및 외부관찰 등에 의해 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바, 경매 진행시 내부구조 및 관리상태 등에 대해서는 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		부산광역시 동구 초량동 1166-1번지				
건 물 명 동, 층, 호수		센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 제2202호				
기호	층, 호수	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
1	제22층 제2202호	84.87	65.6523	150.5223	9.5915	약 56.4%
용 도		공동주택(아파트)	사용승인일자	2011년 06월 16일		

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격(단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	초량동 1166-1	센트럴베이 동원로얄 듀크비스타	10*/34/340*	84.87	9.5915	389,000 (@4,583)	등기사항전부증명서	2025.06.15 / 2011.06.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (**1.00**)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 부산광역시 중부산권 동구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	102.3	102.0	101.7	101.4	**101.1**	100.8	100.5	100.4	100.3	100.0	100.0	100.0
2026년	100.0	100.0	99.7	**99.6**	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
기호 1	99.6 (2026.04)	101.1 (2025.05)	99.6 / 101.1 = **0.98516**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 거래사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지내 소재하는바 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지내 소재하는바 건물요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 전반적인 개별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		-	1.00	-

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
1	389,000,000 (@4,583,000)	1.00	0.98516	1.00	84.87 84.87	383,227,240	**383,000,000** (@4,513,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 / 신축년도
#1 (본건)	초량동 1166-1	센트럴베이동원로얄듀크비스타	102/22/2202	84.87	9.5915	경매	430,000 (@5,067)	2023.08.28 / 2011.06.16
#2	초량동 1166-1	센트럴베이동원로얄듀크비스타	10*/31/310*	84.963	9.602	담보	420,000 (@4,943)	2023.01.10 / 2011.06.16
#3	초량동 1166-1	센트럴베이동원로얄듀크비스타	10*/27/270*	84.963	9.602	경매	478,000 (@5,626)	2022.01.28 / 2011.06.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	공동주택 (아파트)	유사물건의 경우 @4,400,000/㎡ ~ @4,600,000/㎡ 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

인근지역의 가격수준에 관한의견

본건 인근 아파트는 위치별, 층별, 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	제22층 제2202호	84.87	383,000,000	@4,513,000	-
합 계			₩383,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	부산광역시 동구 초량동 센트럴베이동원 로얄듀크비스타 제102동 [도로명주소] 부산광역시 동구 중앙대로 286번길 10	1166-1	공동주택 (아파트) 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리구조 철근콘크리트지붕 지상37층 지하4층 지하4층 지하1~3층 1층 2,3층 4층 5~37층	1,840.3662 각층 2,213.1277 581.925 각층 2,040.9033 865.371 각층 816.8740			
(1)	동소	1166-1	대		2,626.8			
1				(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2202호	84.87	84.87	383,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 면적포함 150.5223㎡
					9.5915			
				(1)소유권대지권	------	9.5915		
					2,626.8			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	114,900,000	
						건 물 :	268,100,000	
	합 계						₩383,000,000.-	
			이	하	여	백		

원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

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 동구 초량동 소재 부산지하철 1호선 "초량역" 북동측 인근에 위치하고,
주위는 중소규모 공동주택, 업무시설, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장 및 부산지하철 1호선 초량역이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층 지상37층 건내 제22층 제2202호로서,
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 및 일부 치장석 붙임 등 마감,
창호 : 샷시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체 평탄하게 조성한 가장형 토지로서, 공동주택(아파트) 및 제2종근린생활시설 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 12미터, 서측으로 노폭 약 10미터, 동측으로 노폭 약 8미터, 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 135m, 최고높이 180m)<건축법>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>, 중점경관관리구역(2023-02-15)(부산항 도심 일원 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

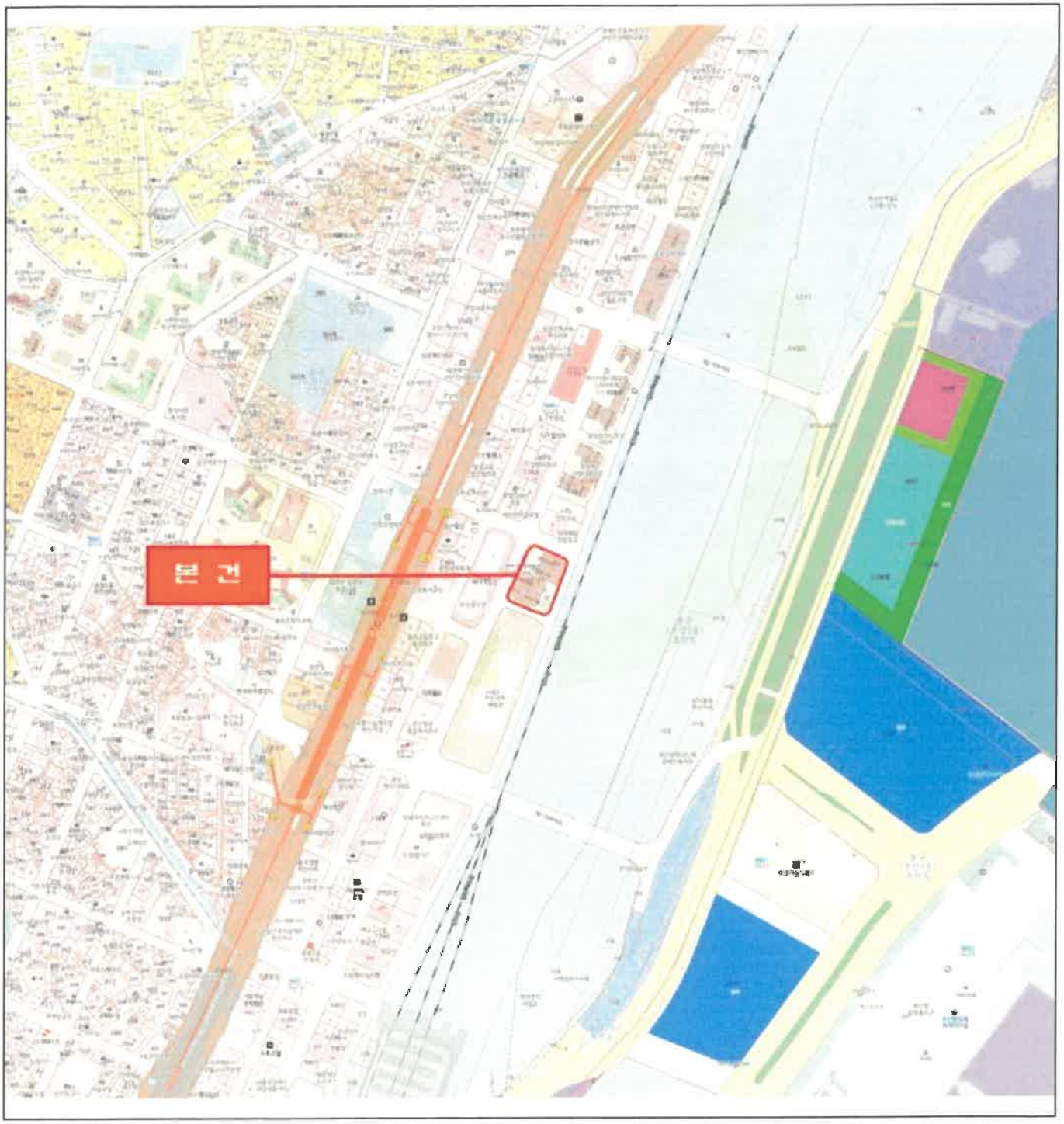
광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 동구 초량동 일대



위 치 도

소 재 지	부산광역시 동구 초량동 1166-1번지 센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 제2202호



호 별 배 치 도

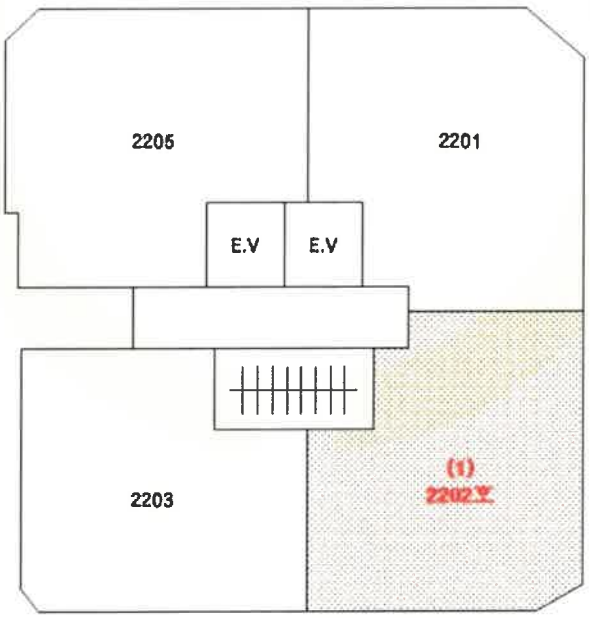
건물이용상태

(None Scale)

N

S

[센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 호별배치도]



사 진 용 지



본건 외부전경(북서측도로에서 촬영)



1층 공동출입문 전경

사 진 용 지



1층 공동엘레베이터 전경



각층 공동비상계단 전경

사 진 용 지



22층 복도전경



본건 출입문 전경

회 보 서

우)47251 부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5 1108호(부전동, 삼정기업빌딩)
E-Mail : yil7112@kapaland.co.kr
TEL. 051-501-7112
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 원상26-05-01-08

시행일자 : 2026-05-26

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 박진곤

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2026.05.18자 귀 제 『2026타경10818』 호로 의뢰하신 『이세나 소유물건(2026타경10818)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

발송 No. 2026. 05. 27 원상감정평가사사무소

원상감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 원상26-05-01-08

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 박진곤 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.05.18 자 귀 제『 2026타경10818 』호로 의뢰하신『 이세나 소유물건(2026타경10818) 』에 대하여 붙임과 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		**431,410**	(250,000+333,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒431,410
실비	여 비	214,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,000	
	기타 실비	6,000	
	소 계	231,400	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		662,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		66,200	
합 계		**728,200**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**728,200**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

BNK부산은행 법조타운 : 101-2072-1976-03(예금주:원상감정평가사사무소 김영일)

원상감정평가사사무소

대표 김영일

등기사항전부증명서(말소사항 포함)
- 집합건물 [제출용] -

고유번호 1841-2011-001651

[집합건물] 부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로알듀크비스타 제102동 제22층 제2202호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
~~1~~	~~2011년7월7일~~	~~부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로알듀크비스타 제102동~~	~~철근콘크리구조 철근콘크리트지붕 지상37층 지하4층 공동주택(아파트) 및 제2종근린생활시설 지하4층 1840.3662㎡ 지하3층 2213.1277㎡ 지하2층 2213.1277㎡ 지하1층 2213.1277㎡ 1층 581.925㎡ 2층 2040.9033㎡ 3층 2040.9033㎡ 4층 865.371㎡ 5층 816.8740㎡ 6층 816.8740㎡ 7층 816.8740㎡ 8층 816.8740㎡ 9층 816.8740㎡ 10층 816.8740㎡ 11층 816.8740㎡ 12층 816.8740㎡ 13층 816.8740㎡ 14층 816.8740㎡ 15층 816.8740㎡ 16층 816.8740㎡ 17층 816.8740㎡ 18층 816.8740㎡ 19층 816.8740㎡ 20층 816.8740㎡ 21층 816.8740㎡ 22층 816.8740㎡ 23층 816.8740㎡ 24층 816.8740㎡ 25층 816.8740㎡ 26층 816.8740㎡~~	~~도면 제2011-258호~~

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://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 184202TTM012060500101102210000016138000151140011l2 **발급확인번호 AAPF-LONM-6517** **발행일 2026/05/22**

[집합건물] 부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 제2202호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			~~27층 816.8740㎡~~ ~~28층 816.8740㎡~~ ~~29층 816.8740㎡~~ ~~30층 816.8740㎡~~ ~~31층 816.8740㎡~~ ~~32층 816.8740㎡~~ ~~33층 816.8740㎡~~ ~~34층 816.8740㎡~~ ~~35층 816.8740㎡~~ ~~36층 816.8740㎡~~ ~~37층 816.8740㎡~~	
2		부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 [도로명주소] 부산광역시 동구 중앙대로286번길 10	철근콘크리구조 철근콘크리트지붕 지상37층 지하4층 공동주택(아파트) 및 제2종근린생활시설 지하4층 1840.3662㎡ 지하3층 2213.1277㎡ 지하2층 2213.1277㎡ 지하1층 2213.1277㎡ 1층 581.925㎡ 2층 2040.9033㎡ 3층 2040.9033㎡ 4층 865.371㎡ 5층 816.8740㎡ 6층 816.8740㎡ 7층 816.8740㎡ 8층 816.8740㎡ 9층 816.8740㎡ 10층 816.8740㎡ 11층 816.8740㎡ 12층 816.8740㎡ 13층 816.8740㎡ 14층 816.8740㎡ 15층 816.8740㎡ 16층 816.8740㎡ 17층 816.8740㎡ 18층 816.8740㎡ 19층 816.8740㎡ 20층 816.8740㎡ 21층 816.8740㎡ 22층 816.8740㎡ 23층 816.8740㎡	도로명주소 2013년6월20일 등기

발행번호 184202TTM012060500101102210000016138000251140011l2 발급확인번호 AAPF-LONM-6517 발행일 2026/05/22

[집합건물] 부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 제2202호

표시번호	접 수	소재지번,건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			24층 816.8740㎡ 25층 816.8740㎡ 26층 816.8740㎡ 27층 816.8740㎡ 28층 816.8740㎡ 29층 816.8740㎡ 30층 816.8740㎡ 31층 816.8740㎡ 32층 816.8740㎡ 33층 816.8740㎡ 34층 816.8740㎡ 35층 816.8740㎡ 36층 816.8740㎡ 37층 816.8740㎡	

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 부산광역시 동구 초량동 1166-1	대	2626.8㎡	2011년7월7일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)

표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년7월7일	제22층 제2202호	철근콘크리트구조 84.8700㎡	도면 제2011-258호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	2626.8분의 9.5915	2011년6월16일 대지권 2011년7월7일
~~2~~			~~별도등기 있음 1토지(갑구5-1 금지사항등기) 2011년7월7일~~
3			2번 별도등기 말소 2011년11월29일

[집합건물] 부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 제2202호

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2011년7월7일 제39545호		소유자 주식회사신세기건설 184611-0003850 부산광역시 동구 범일동 830-42 썬오피스텔 1006호
2	소유권이전	2011년9월2일 제51675호	2010년5월13일 매매	소유자 장금중 521005-******* 부산광역시 서구 남부민동 523-1 대림비치아파트 102-1306
3	소유권이전	2020년8월7일 제48257호	2020년6월17일 매매	소유자 이세나 820214-******* 경기도 성남시 중원구 광명로110번길 26, 401호 (성남동,삼성쉐르빌) 거래가액 금375,000,000원
4	가압류	2023년4월18일 제47020호	2023년4월18일 부산지방법원의 가압류 결정(2023카단51352)	청구금액 금47,718,296 원 채권자 삼성카드 주식회사 110111-0346901 서울 중구 세종대로 67 (태평로2가, 삼성본관빌딩 23층 콜렉션운영팀)
5	가압류	2023년5월23일 제62948호	2023년5월23일 부산지방법원의 가압류 결정(2023카단51877)	청구금액 금16,164,427 원 채권자 롯데카드 주식회사 110111-0641434 서울 종로구 새문안로 76, 롯데카드(신문로1가, 콘코디언빌딩)
6	~~강제경매개시결정~~	~~2023년8월14일 제100329호~~	~~2023년8월14일 부산지방법원의 강제경매개시결정(2023타경58406)~~	~~채권자 신한카드 주식회사 110111-0412926 서울 중구 을지로 100 에이동 (을지로2가, 파인에비뉴)~~
7	6번강제경매개시결정등기말소	2024년7월5일 제93342호	2024년6월26일 취소기각결정	
8	강제경매개시결정	2026년5월13일 제2640077호	2026년5월13일 부산지방법원의 강제경매개시결정(2026타경10818)	채권자 주택도시보증공사 184371-0003123 부산 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) (영남관리센터)

[집합건물] 부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 제2202호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
~~1~~	~~근저당권설정~~	~~2020년8월7일 제48258호~~	~~2020년8월7일 설정계약~~	~~채권최고액 금297,600,000원~~ ~~채무자 이세나~~ ~~경기도 성남시 중원구 광명로110번길 26, 401호 (성남동,삼성쉐르빌)~~ ~~근저당권자 농협은행주식회사 110111-4809385~~ ~~서울특별시 중구 통일로 120(충정로1가)~~ ~~(부산국제금융센터지점)~~
2	1번근저당권설정등기말소	2022년3월10일 제29544호	2022년3월10일 해지	
3	주택임차권	2024년3월21일 제42487호	2024년3월18일 부산지방법원의 임차권등기명령 (2024카임10404)	임차보증금 금320,000,000원 범 위 건물 전부 임대차계약일자 2021년12월19일 주민등록일자 2022년3월10일 점유개시일자 2022년3월10일 확정일자 2022년3월10일 임차권자 박종혁 870703-******* 부산광역시 동구 중앙대로286번길 10, 102동 2202호 (초량동,센트럴베이동원로얄듀크비스타)
3-1				3번 등기는 건물만에 관한 것임 2024년3월21일 부기

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 5월 22일

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(https://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 184202TTM012060500101102210000016138000551140011112 **발급확인번호 AAPF-LONM-6517** **발행일 2026/05/22**

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 1841-2011-001651

[집합건물] 부산광역시 동구 초량동 1166-1 센트럴베이동원로얄듀크비스타 제102동 제22층 제2202호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
이세나 (소유자)	820214-*******	단독소유	경기도 성남시 중원구 광명로110번길 26, 401호 (성남동,삼성쉐르빌)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	가압류	2023년4월18일 제47020호	청구금액 금47,718,296 원 채권자 삼성카드 주식회사	이세나
5	가압류	2023년5월23일 제62948호	청구금액 금16,164,427 원 채권자 롯데카드 주식회사	이세나
8	강제경매개시결정	2026년5월13일 제2640077호	채권자 주택도시보증공사	이세나

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	임차권설정	2024년3월21일 제42487호	임차보증금 금320,000,000원 임차권자 박종혁	이세나

[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 : 2026년 5월 22일 오전 11시38분14초

시점확인필 진본 2026/05/22 11:11:33 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1779-4158-9087-9872

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

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

건물ID	2220111300000205	고유번호	2617010100-3-11660001	명칭	센트럴베이 동원로얄듀크비스타	호명칭	102-2202
대지위치	부산광역시 동구 초량동	지번	1166-1	도로명주소	부산광역시 동구 중앙대로286번길 10 (초량동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	22층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	84.87
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
이세나 / 820214-2******	경기도 성남시 중원구 광명로110번길 26, 401호 (성남동,삼성쉐르빌)	1/1	2020.8.7. / 소유권이전
	- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	지4	철근콘크리트구조	펌프실,전기실,발전기실	1.374
주	각층	철근콘크리트구조	주차장(지4-지1,2-3층)	44.3193
주	각층	철근콘크리트구조	벽체,계단실,승강기,홀	18.8369
주	1층	철근콘크리트구조	관리실,방재실,엠디에프실	0.2642

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 05월 22일

담 당 자 : 토지정보과

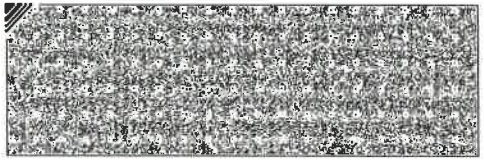
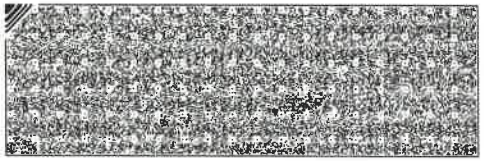
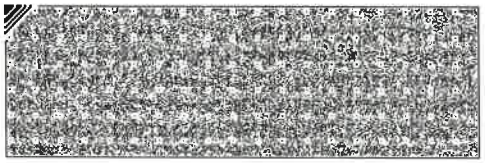
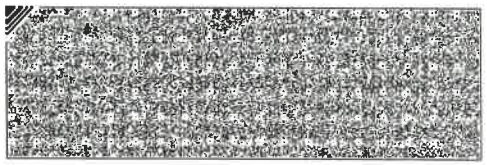
전 화 :

부산광역시 동구청장

※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	2220111300000205	고유번호	2617010100-3-11660001	명칭	센트럴베이 동원로얄듀크비스타	호명칭	102-2202
대지위치	부산광역시 동구 초량동	지번	1166-1	도로명주소	부산광역시 동구 중앙대로286번길 10 (초량동)		

공 용 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	3층	철근콘크리트구조	변전실	0.0486
주	4층	철근콘크리트구조	경로당,입주자회의실,관리사무소,창고	0.8093
		- 이하여백 -		

공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)

기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
2026.1.1.	229,000,000
2025.1.1.	227,000,000
2024.1.1.	247,000,000
2023.1.1.	278,000,000
2022.1.1.	336,000,000
2021.1.1.	273,000,000
2020.1.1.	236,000,000
2019.1.1.	260,000,000
2018.1.1.	271,000,000
2017.1.1.	260,000,000
2016.1.1.	228,000,000

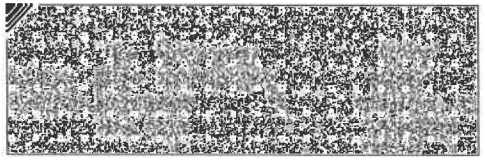
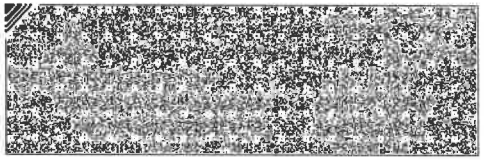
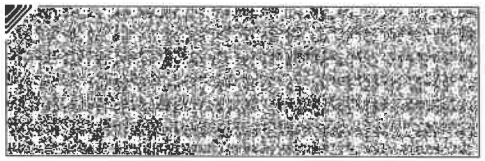
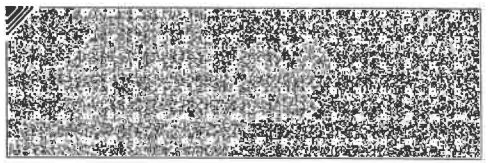
* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2011.6.22	2011.06.16 사용검사승인으로 신규작성(2003-허가민원과 -주택건설사업계획승인 제1호) - 이하여백 -			- 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[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.

발급확인번호 : MAMY-ALMM-VWED-XKFL-FHKY

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

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120111300000016	고유번호	2617010100-3-11660001	명칭	센트럴베이 동원로얄듀크비스타	호수/가구수/세대수	4호/0가구/270세대
대지위치	부산광역시 동구 초량동	지번	1166-1	도로명주소	부산광역시 동구 중앙대로286번길 10 (초량동)		
※대지면적	2,626.8 ㎡	연면적	40,965.6939 ㎡	※지역	일반상업지역	※지구	방화지구 외 1	※구역	
건축면적	2,082.9515 ㎡	용적률 산정용 연면적	28,630.918 ㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트),제2종근린생활시설	층수	지하: 4층, 지상: 37층
※건폐율	79.3 %	※용적률	1,089.95 %	높이	112.6 m	지붕	(철근)콘크리트	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지4층	철근콘크리트구조	주차장	1,469.4477	주1	지1층	철근콘크리트구조	주차장	2,213.1277
주1	지4층	철근콘크리트구조	펌프실,전기실,발전기실	370.9185	주1	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	332.68
주1	지3층	철근콘크리트구조	주차장	2,213.1277	주1	1층	철근콘크리트구조	아파트계단실	177.93
주1	지2층	철근콘크리트구조	주차장	2,213.1277	주1	1층	철근콘크리트구조	관리실,방재실,MDF실	71.315

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2026년 5월 22일

부산광역시 동구청장

직인

담 당 자 :

전 화 :

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	부산광역시 동구 초량동	명칭	센트럴베이 동원로얄듀크비스타	호수/가구수/세대수	4호/0가구/270세대
지번	1166-1	지번 관련 주소		도로명주소	부산광역시 동구 중앙대로286번길 10 (초량동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호
건축주	(주)신세기건설	184611-0******
설계자	이병인 (주)삼중종합건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-제1406호
공사감리자	김상태 (주)대고원종합건축사사무소	경기도-건축감리전문회사-제6건6호
공사시공자 (현장관리인)	장복만 (주)동원개발	국토해양부-토목건축공사업-제965호

※주차장	옥내	옥외	인근	면제
구분				
자주식	267 대 11,963.8574 ㎡	8 대 107.5 ㎡	대 ㎡	대
기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	

승강기			
승용 대	비상용 4 대		
※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조)		
	구분	수량 및 총 용량	
형식 부패탱크방법	지상	개 ㎡	
용량 1,500인용	지하	개 ㎡	

인허가 시기	
허가일	2003.1.11.
착공일	2010.3.11.
사용승인일	2011.6.16.

※건축물 인증 현황		
인증명	유효기간	성능

건축물 구조 현황	
내진설계 적용 여부 적용	내진능력
특수구조 건축물 미해당	지하수위 G.L m
기초형식 [ ] 지내력기초 t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법

건축물 관리 현황		
관리계획 수립 여부		
건축물 관리점검 현황		
종류	점검유효기간	

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2011.6.22. 2019.5.28.	2011.06.16 사용검사승인으로 신규작성(2003-허가민원과-주택건설사업계획승인 제1호) 국토교통부 건축정책과-281 (2018.1.11.)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재		- 이하여백 -

그 밖의 기재사항
지구: 최저고도지구 - 이하여백 -

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

발급확인번호 : MAMY-ALMM-VWED-XKFL-FHKY

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120111300000016	고유번호	2617010100-3-11660001	명칭	센트럴베이 동원로얄듀크비스타	호수/가구수/세대수	4호/0가구/270세대
대지위치	부산광역시 동구 초량동	지번	1166-1	도로명주소	부산광역시 동구 중앙대로286번길 10 (초량동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철근콘크리트구조	주차장	1,934.0633	주1	8층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	2층	철근콘크리트구조	아파트계단실	106.84	주1	9층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	3층	철근콘크리트구조	주차장	1,920.9633	주1	10층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트계단실	106.84	주1	11층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	3층	철근콘크리트구조	변전실	13.1	주1	12층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	4층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	508.866	주1	13층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	4층	철근콘크리트구조	경로당,입주자회의실,관리사무소,창고	218.465	주1	14층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트계단실	138.04	주1	15층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	5층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	16층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	6층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	17층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	7층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	18층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874

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

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120111300000016	고유번호	2617010100-3-11660001	명칭	센트럴베이 동원로얄듀크비스타	호수/가구수/세대수	4호/0가구/270세대
대지위치	부산광역시 동구 초량동	지번	1166-1	도로명주소	부산광역시 동구 중앙대로286번길 10 (초량동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	19층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	30층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	20층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	31층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	21층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	32층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	22층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	33층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	23층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	34층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	24층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	35층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	25층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	36층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	26층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874	주1	37층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874
주1	27층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874			- 이하여백 -		
주1	28층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874					
주1	29층	철근콘크리트구조	공동주택(아파트)	816.874					