

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김옥현 외 1명
소유물(2024타경64927)

의뢰인: 부산지방법원
사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: P2411-5010

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.

프라임감정평가법인(주) 부산경남지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

박인석





(인)

프라임감정평가법인(주) 부산경남지사 지사장 이인호

(서명도장인)

감정평가액	일십칠억일천삼백칠십이만일천이백원정(₩1,713,721,200.-)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목적	경매	
제출처	부산지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김옥현 외 1명 (2024타경64927)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.27	2025.03.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		255	토지	255	5,800,000	1,479,000,000
건물		477.36	건물	477.36	-	221,068,200
(제시 외 건물)		(36.79)	제시 외 건물	36.79	-	13,653,000
합계						₩1,713,721,200

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. 대상물건 개요

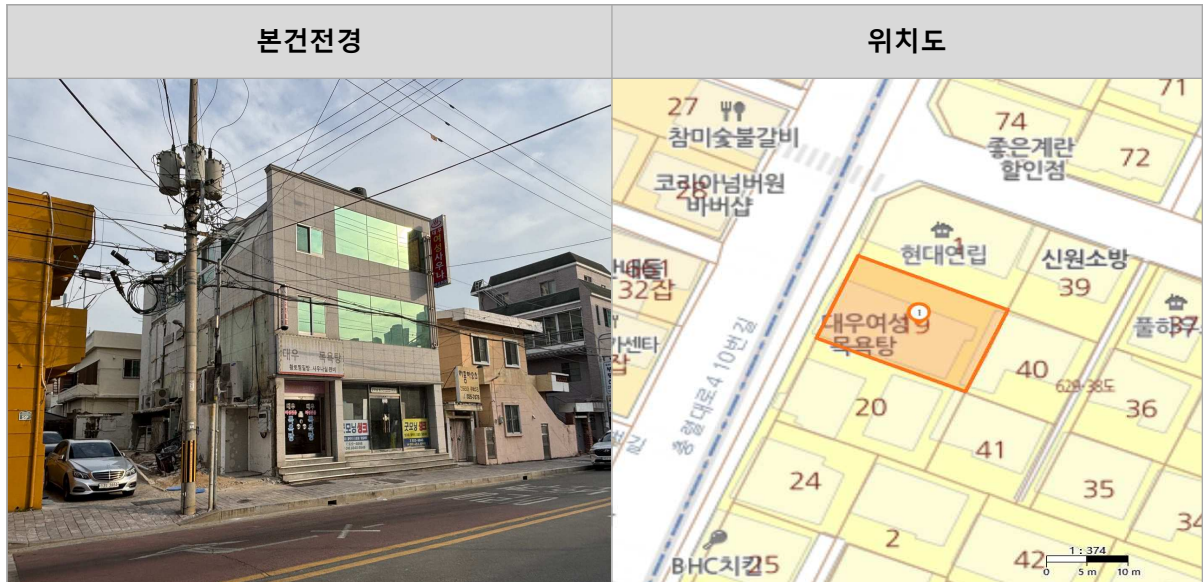
1. 토지 개요

가. 토지 현황

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지 (부산광역시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	개별공시지가 (원 / ㎡)
1	동래구 안락동 629-19	255	대	주상용	2종 일주	중로 한면	세장형 평 지	3,306,000

나. 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 개요

건물	구조	주용도	규모	연면적(m ²)	사용승인일자
가	철근콘크리트조, 시멘트벽돌조 슬라브지붕	주상용	-1/3	477.36	1984.02.10
■ 제시외건물					
ㄱ	블록조 슬라브지붕	지하입구	단층	5.55	-
ㄴ	벽체이용 및 블록조 슬라브지붕 및 강판지붕	다용도실	단층	23.94	-
ㄷ	벽체이용 및 PVC샷시조 판넬지붕	베란다	단층	7.3	-

부 대 설 비 내 역				
구분	난방	위생·급배수	소화	목욕탕 관련설비
가	○	○	○	○
ㄱ	-	-	-	-
ㄴ	-	-	-	-
ㄷ	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 동래구 안락동 소재 동해선 '안락역' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 27일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였으며, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 02월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물 대장 등) 및 귀 제시목록과 현황 토지 및 건물의 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.
- 본건 건물 1층은 일반건축물대장상 근린생활시설(목욕탕)이나 현황은 근린생활시설(상가)인바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 제시 외 건물(ㄱ~ㄷ)은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 감가 수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 토지는 이에 구매됨없이 평가 하였는바, 경매 진행 및 응찰시 소유권 관계 및 일괄경매 여부를 재확인하시길 바람.
- 본 경매 건은 2024.11.07. 일자로 의뢰되었으나, 현장조사 당시 소유자의 감정거부 등으로 내부(목욕탕 설비 등)를 확인하지 못한 관계로 평가가 지연되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 토지와 건물로 구성되어 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 동 규칙 제15조(건물의 감정평가)를 적용하여 평가하도록 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지의 감정평가

(가) 주된 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(나) 다른 감정평가방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였음.

(다) 그 밖의 사항

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물의 감정평가

(가) 주된 감정평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법(대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에서 감가수정하여 평가하는 방법)을 적용하여 평가하되, 경과년수 대비 건물 상태가 양호한 바, 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 건물의 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

(나) 다른 감정평가방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

(다) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄감정평가·구분감정평가 또는 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 토지

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지 (부산광역시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	개별공시지가 (원 / ㎡)
1	동래구 안락동 629-19	255	대	주상용	2종 일주	중로 한면	세장형 평 지	3,306,000

(1) 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

(가) 비교표준지의 선정

1) 본건 인근의 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지 (부산광역시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원 / ㎡)
A	동래구 안락동 629-28	175	대	주상용	2종일주	중로 각지	정방형 평 지	3,505,000
B	동래구 안락동 632-14	221	대	주상용	2종일주	소로 한면	세장형 평 지	2,609,000

2) 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 인접한 **표준지A**를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시점수정

1) 지가변동률의 산정

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거지역	0.251	부산광역시 동래구 (25.01.01~25.02.27) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.134 $(1 + 0.00134) * (1 + 0.00134 * 27/31)$ ≈ 1.00251

※ 미고시된 달의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 달의 지가변동률을 연장 적용함.

2) 시점수정치의 결정

적용 시점수정치	A 주거지역	1.00251
----------	--------	---------

(다) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역 내에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 개별요인 비교

■ 주택지대[본건 기호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 비교표준지 대비 개별요인이 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지 대비 개별요인이 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스 등			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	특별고압선 등과의 거리	0.96	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
		면적, 접면너비		
		깊이		
		부정형지		
	방위, 고저 등	삼각지		
		자루형 획지		
		방 위		
	접면도로 상태	고 저		
		경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 개별요인이 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	해당사항 없음.
		기타		
개별요인 비교치			0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 그밖의 요인 보정

1) 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토 정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

2) 인근 감정평가 사례

기호	소재지 (부산광역시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	사례단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	동래구 안락동 629-27	대	175	2종일주	6,370,000	2023.03.07	담보
2	동래구 안락동 632-7	대	198	2종일주	5,090,000	2024.01.18	담보
3	동래구 안락동 603-88	대	184.8	준주거	6,260,000	2023.07.21	담보
4 (본건)	동래구 안락동 629-19	대	255	2종일주	5,280,000	2022.01.03	담보

[자료: 감정평가정보센터 KAPA HUB PLUS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 거래사례 (후면 “거래사례비교법” 참조)

기호	소재지 (부산광역시)	지목	면적(m ²)		거래가액	토지단가 (원/m ²)	거래일자
		용도지역	토지	건물			
#1	동래구 안락동 631-85	대 2층일주	123	120.5	775,000,000 (건물포함)	약 5,970,000	2022.02.20
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층, 근린생활시설 등 (사용승인일: 1978.05.16), 면적: 120.5m ² ■ 토지 추정단가 : $[(775,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 15/45(\text{관찰감가}) \times 120.5\text{m}^2)) / 123\text{m}^2] = 5,970,000\text{원}/\text{m}^2$						
#2	동래구 안락동 595-11	대 준주거	458	2,131.97	4,000,000,000 (건물포함)	약 6,590,000	2024.06.21
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층/지하1층, 근린생활시설 등 (사용승인일: 1996.11.30), 면적: 2,131.97m ² ■ 토지 추정단가 : $[(4,000,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 23/50 \times 2,131.97\text{m}^2)) / 458\text{m}^2] = 6,590,000\text{원}/\text{m}^2$						

4) 인근 지가 수준

구분	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)
주거지대	주상용	종로한면	5,700,000 ~ 5,900,000원/m ² 접근조건, 획지조건 등에 따라 다소 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

기준통계기간: 2024/02/01 ~ 2025/01/31

[자료: 인포케어(Infocare)]

지역통계	부산		동래구		안락동	
	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰건수 (건)
주택/ 근린주택						
1년간 평균	68.60	26	0	0	0	0
6개월 평균	65.20	14	0	0	0	0

6) 그 밖의 요인 산출산식 (표준지 기준 산정방식)

(사례기준표준지평가) 사례가격×시점수정×지역요인×개별요인	=	그 밖의 요인 보정치
(표준지공시지가 시점수정) 공시지가×시점수정		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 그 밖의 요인 보정치 산정

■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	1	6,370,000	1.01785	1.000	1.040	6,743,053	1.919
비교표준지 공시지가	A	3,505,000	1.00251	-	-	3,513,798	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)시점수정	부산광역시 동래구 주거지역 (2023.03.07~2025.02.27)						1.01785
*3)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040
	비고	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.					

8) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근의 호가수준, 유사평가사례, 지가수준 및 지가변동추이, 평가목적 등을 종합 참작하여 아래와 같이 증액 보정함.

- (표준지 A / 감정평가사례 1) : **1.91**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,505,000	1.00251	1.000	0.864	1.91	5,798,609	5,800,000

※ 결정단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

(사) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	255	5,800,000	1,479,000,000	-
합계	255	-	1,479,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

(가) 비교사례의 선정

1) 거래사례의 선정기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근 지역의지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

2) 인근 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (부산광역시)	지목	면적(m ²)		거래가액	토지단가 (원/m ²)	거래일자
		용도지역	토지	건물			
#1	동래구 안락동 631-85	대 2층일주	123	120.5	775,000,000 (건물포함)	약 5,970,000	2022.02.20
비교	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층, 근린생활시설 등 (사용승인일: 1978.05.16), 면적: 120.5m ² ■ 토지 추정단가 : $[(775,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{m}^2 \times 15/45(\text{관찰감가}) \times 120.5\text{m}^2)] / 123\text{m}^2 = 5,970,000\text{원}/\text{m}^2$						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 사례선정 및 그 이유

본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적절하다고 판단되는 기호#1을 선정하였음.

(나) 사정보정

상기 거래사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

국토교통부에서 조사·발표 한 "지가변동률"을 기준으로 산정함.

거래 사례	구분	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	부산광역시 동래구 주거지역 (2022.02.20 ~ 2025.02.27)	4.178% (1.04178)	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.323 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.344 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.416 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.385 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.330 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.288 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.195 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.109 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.084 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.003 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.037 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.008 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.555 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.134 $(1 + 0.00323 * 9/28) * (1 + 0.00344)$ $* (1 + 0.00416) * (1 + 0.00385)$ $* (1 + 0.00330) * (1 + 0.00288)$ $* (1 + 0.00195) * (1 + 0.00109)$ $* (1 + 0.00084) * (1 + 0.00003)$ $* (1 + 0.00037) * (1 + 0.00008)$ $* (1 + 0.01555) * (1 + 0.00134)$ $* (1 + 0.00134 * 27/31)$ ≈ 1.04178

※ 미고시된 달의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 달의 지가변동률을 연장 적용함.

(라) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교사례와 인근지역 내에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

■ 주택지대[본건 기호 1/비교사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.12	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건은 거래사례 대비 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건은 거래사례 대비 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	1.00	본건은 거래사례 대비 획지조건이 대체로 대등함.
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 거래사례 대비 개별요인이 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	해당사항 없음.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,970,000	1.000	1.04178	1.000	1.000	6,219,427	6,220,000

※ 결정단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

(사) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	토지 감정평가액(원)	비고
1	255	6,220,000	1,586,100,000	-
합계	255	-	1,586,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

구 분	금액(원)
주된 감정평가방법에 따른 시산가액 (공시지가기준법)	1,479,000,000
다른 감정평가방법에 따른 시산가액 (거래사례비교법)	1,586,100,000
토지 감정평가액 결정	1,479,000,000

- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물

건물	구조	주용도	규모	연면적(m ²)	사용승인일자
가	철근콘크리트조, 시멘트벽돌조 슬라브지붕	주상용	-1/3	477.36	1984.02.10
■ 제시외건물					
ㄱ	블록조 슬라브지붕	지하입구	단층	5.55	-
ㄴ	벽체이용 및 블록조 슬라브지붕 및 강판지붕	다용도실	단층	23.94	-
ㄷ	벽체이용 및 PVC샷시조 판넬지붕	베란다	단층	7.3	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 주된 방법(원가법)에 따른 산출내역

(가) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
4-3-5-1	목욕장 (사우나시설 포함)	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	1,557,000	45 (40~50)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40~50)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

[자료출처: 건물신축단가표(한국부동산원 2023년)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 재조달원가의 결정

상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 부대설비, 신축년도, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 평가목적 등을 감안하여 결정하였음.

기호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	내용 년수
가	1층	철근콘크리트조	현황 근린생활시설 (상가)	1,000,000	50
	2층	철근콘크리트조	근린생활시설 (공중목욕탕)	1,500,000	50
	3층	시멘트벽돌조	단독주택	1,300,000	50
	지하1층	철근콘크리트조	대피소 등	650,000	50
■ 제시외건물					
ㄱ	단층	블록조 슬래브지붕	지하입구	850,000	50
ㄴ	단층	벽체이용 및 블록조 슬래브지붕 및 강판지붕	다용도실	1,000,000	50
ㄷ	단층	벽체이용 및 PVC샷시조 판넬지붕	베란다	600,000	40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제 15조에 의거하여 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 하되, 경과년수 대비 건물상태가 양호한 바, 현상 및 관리상태를 감안하여 건물의 감가 수정시 관찰감가를 병용하였음.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효			
가	1층	1,000,000	1984.02.10	50	41	30	20/50	400,000	관찰감가
	2층	1,500,000	1984.02.10	50	41	30	20/50	600,000	관찰감가
	3층	1,300,000	1984.02.10	50	41	30	20/50	520,000	관찰감가
	지하1층	650,000	1984.02.10	50	41	30	20/50	260,000	관찰감가
■ 제시외건물									
ㄱ	단층	850,000	미상	50	-	30	20/50	340,000	관찰감가
ㄴ	단층	1,000,000	미상	50	-	30	20/50	400,000	관찰감가
ㄷ	단층	600,000	미상	40	-	30	20/40	300,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 건물 감정평가액

기호	층	사정면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	건물 감정평가액 (원)	비고
가	1층	148.77	400,000	59,508,000	관찰감가
	2층	148.77	600,000	89,262,000	관찰감가
	3층	98.25	520,000	51,090,000	관찰감가
	지하1층	81.57	260,000	21,208,200	관찰감가
소계		477.36	-	221,068,200	-
■ 제시외건물					
ㄱ	단층	5.55	340,000	1,887,000	관찰감가
ㄴ	단층	23.94	400,000	9,576,000	관찰감가
ㄷ	단층	7.3	300,000	2,190,000	관찰감가
소 계		36.79	-	13,653,000	-
합계			-	234,721,200	-

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	사정면적(m ²)	결정단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토 지	255	5,800,000	1,479,000,000	-
건 물	477.36	-	221,068,200	관찰감가
합 계			1,700,068,200	-
제시 외 건물	36.79	-	13,653,000	관찰감가
감정평가액(총액)			1,713,721,200	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 평가목적 등을 고려하여, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 동래구 안락동	629-19	대	제2종 일반주거지역	255	255	5,800,000	1,479,000,000	
소 계								₩1,479,000,000	
가	동소 [도로명주소] 부산광역시 동래구 총렬대로 410번길 61	629-19 위 지상	주택 및 근린생활 시설(공중 목욕탕, 대피소, 보이라실)	조표84-247내 조표 제84-247호 철근 콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 3층					관찰감가
				1층	148.77	148.77	400,000	59,508,000	현황 근린생활시설 (상가) 1,000,000 x 20/50
				2층	148.77	148.77	600,000	89,262,000	공중목욕탕 1,500,000 x 20/50
				3층	98.25	98.25	520,000	51,090,000	단독주택 1,300,000 x 20/50
				지하	81.57	81.57	260,000	21,208,200	대피소 등 650,000 x 20/50
소 계								₩221,068,200	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	(제시외건물) 부산광역시 동래구 안락동	629-19 위 지상	지하입구	블록조 슬래브지붕 단층	(5.55)	5.55	340,000	1,887,000	관찰감가 850,000 x 20/50
ㄴ	동소	"	다용도실	벽체이용 및 블록조 슬래브지붕 및 강판지붕 단층	(23.94)	23.94	400,000	9,576,000	관찰감가 1,000,000 x 20/50
ㄷ	동소	"	베란다	벽체이용 및 PVC샷시조 판넬지붕 단층	(7.3)	7.3	300,000	2,190,000	관찰감가 600,000 x 20/40
소 계								₩13,653,000	
합 계								₩1,713,721,200.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 동래구 안락동 소재 동해선 '안락역' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 본건 북서측 인근에 동해선 '안락역', 남측 안남로에 일반 등 버스 정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄하게 조성된 세장형의 토지로서, 주상용 건부지로서 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 16미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 상대보호구역(2022-03-23)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 해당사항 없음.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

(1) 건물의 구조

일련번호 가: 철근콘크리트조, 시멘트벽돌조 슬라브지붕 지상3층/지하1층건으로서,
(사용승인일: 1984.02.10)
외 벽: 타일, 몰탈위페인팅 등 마감.
내 벽: 벽지 등 마감.
칭 호: 새시창구조임.

(2) 이용상태

일련번호 가: 근린생활시설(공중목욕탕), 단독주택 등으로
1층: 현황 근린생활시설(상가)임.
2층: 근린생활시설(공중목욕탕)임.
3층: 단독주택임.
지하1층: 보일러실 및 대피소 등임.

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비(주거부분), 소화설비, 목욕탕 관련 설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 와 같이 제시 외 건물(ㄱ~ㄷ)이 소재하는 바, 토지는 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 제시 외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 개략적인 실측면적으로 면적사정 하였음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(5) 공부와의 차이

본건 건물 1층은 일반건축물대장상 근린생활시설(목욕탕)이나 현황은 근린생활시설(상가)인바, 이를 감안하여 평가하였음.

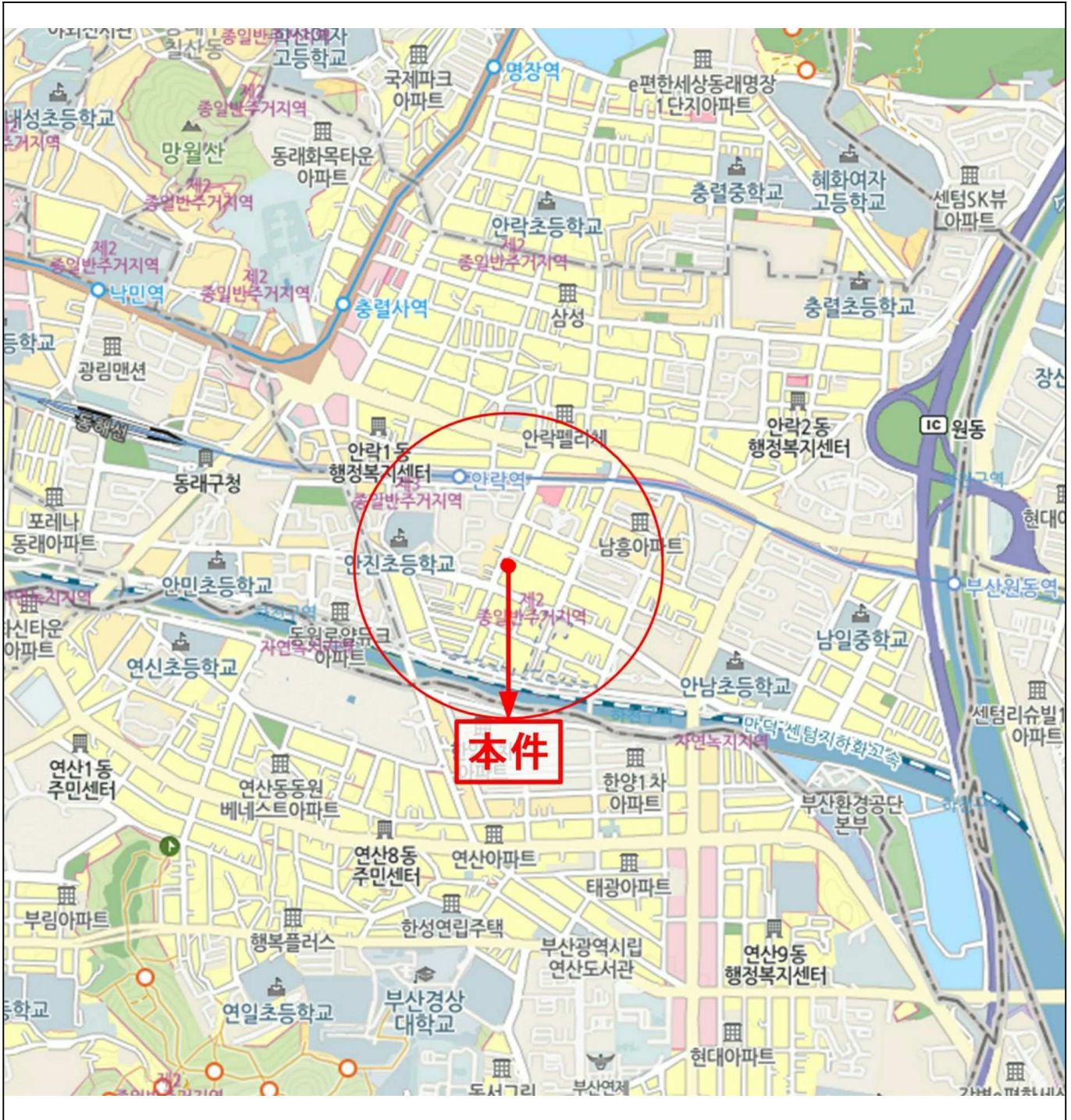
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 해당사항 없음.

광역위치도



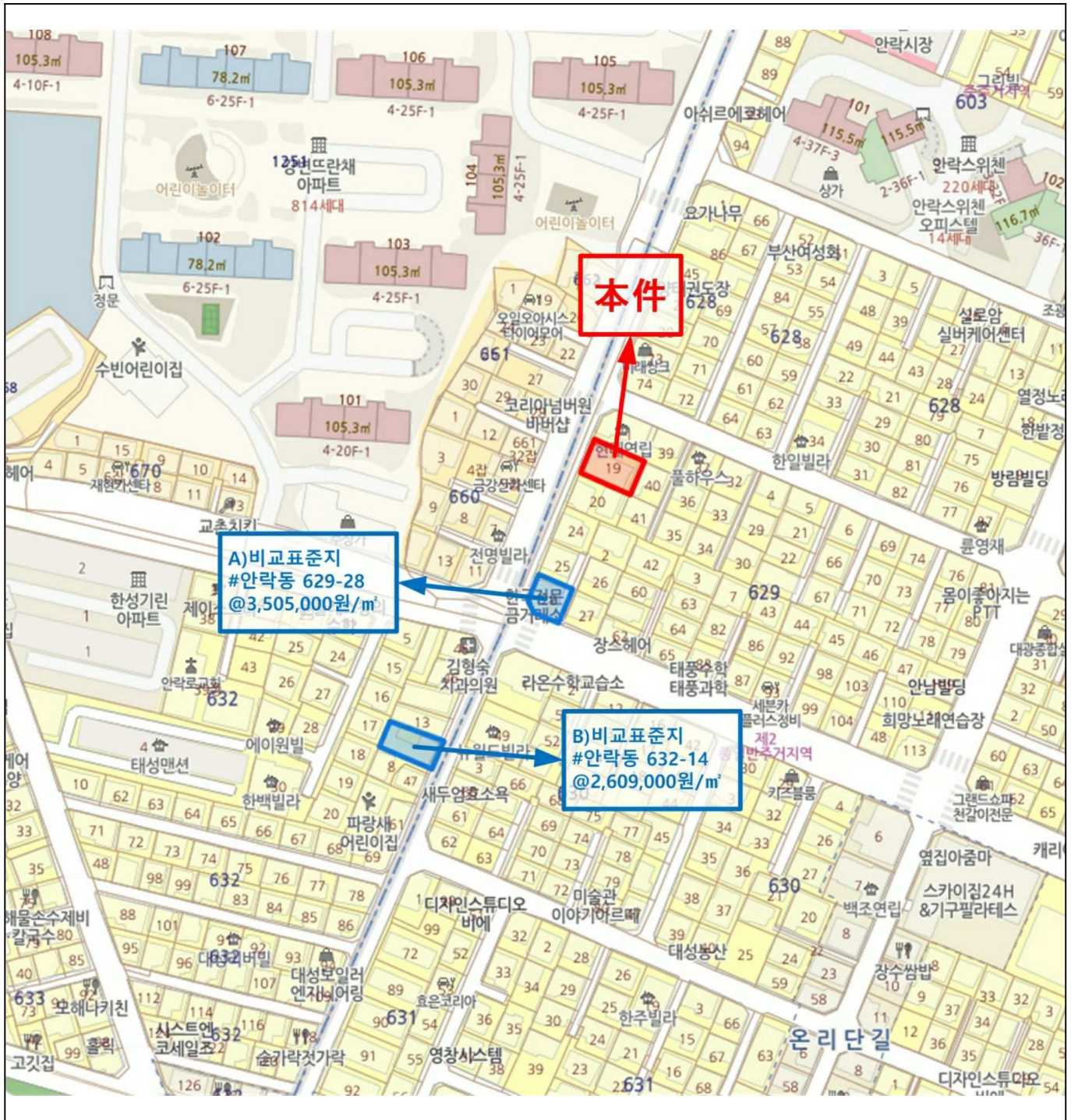
소재지 부산광역시 동래구 안락동 629-19



위 치 도

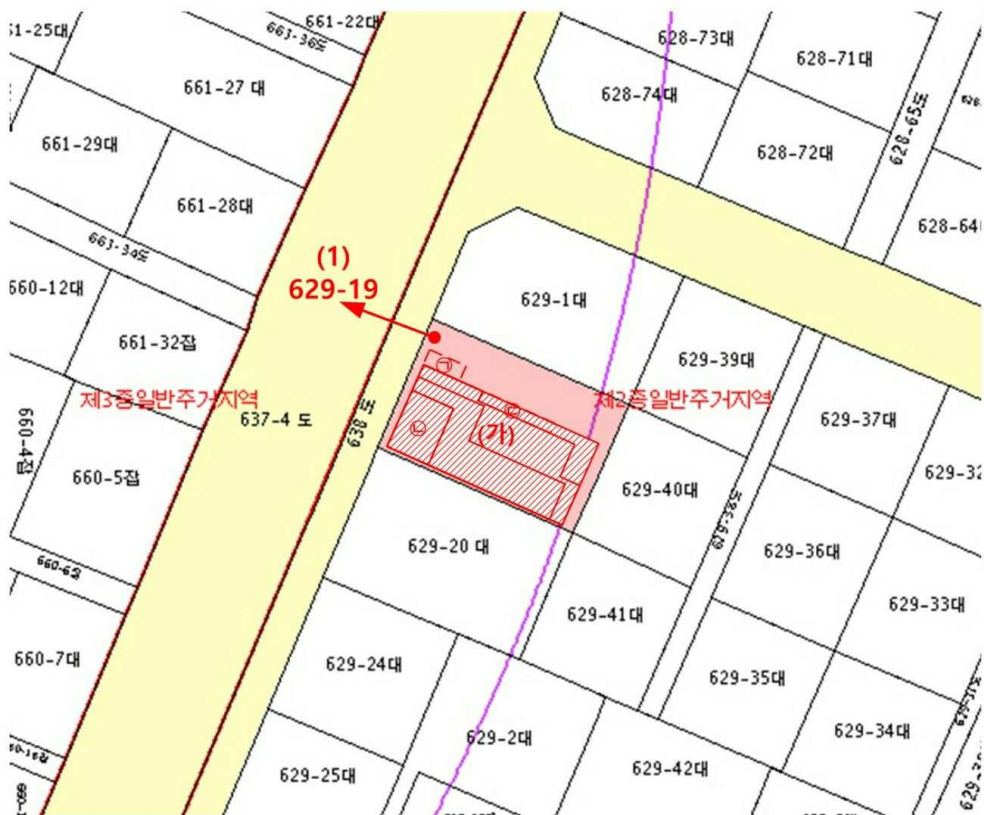


소 재 지	부산광역시 동래구 안락동 629-19
-------	----------------------



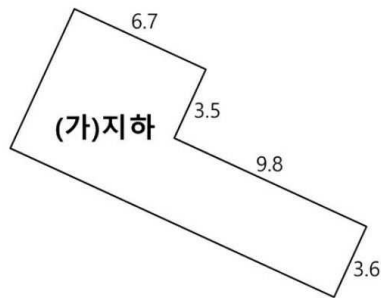
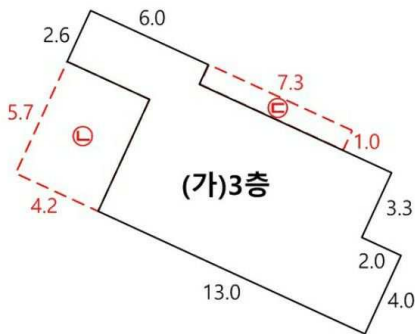
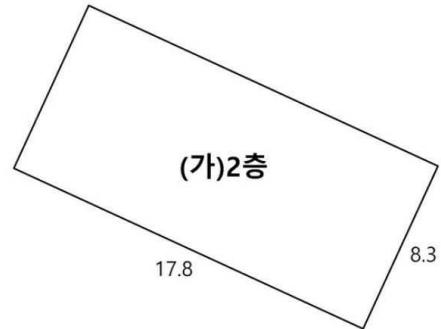
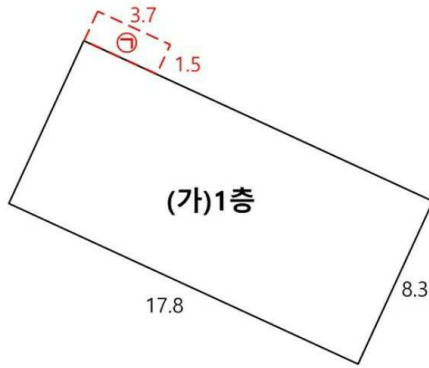
지 적 및 건물 개 황 도

S = 1/600



지 적 및 건물 개 황 도

S = 1/300



<평가 건물 면적 산출 근거>

- (가)1층: 148.77㎡
- 2층: 148.77㎡
- 3층: 98.25㎡
- 지하: 81.57㎡

<제시 외 건물 면적 산출 근거>

- ㉠블록조 슬래브지붕 단층, 지하입구 : 3.7X1.5=5.55㎡
- ㉡벽체이동 및 블록조 슬래브 및 강판지붕 3층 소재, 다용도실 : 5.7x4.2=23.94㎡
- ㉢벽체이동 및 PVC샷시조 판넬지붕 3층 소재, 베란다 : 7.3x1=7.3㎡





2



3



3







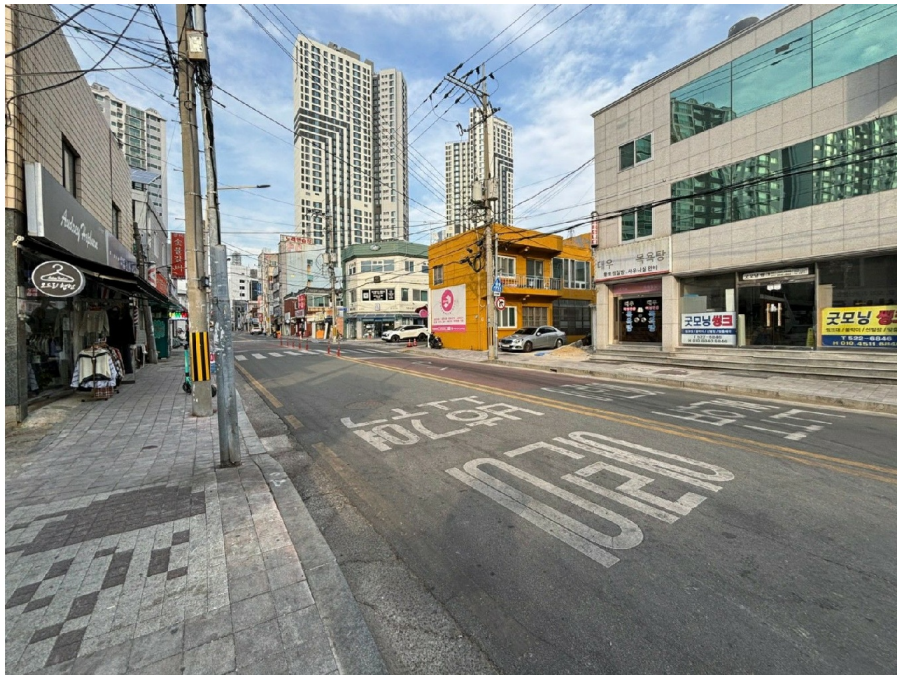
()



()



()



발급번호 : 202426260002116819

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 11/ 08

<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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.
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 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.</p>





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1842-1996-190155

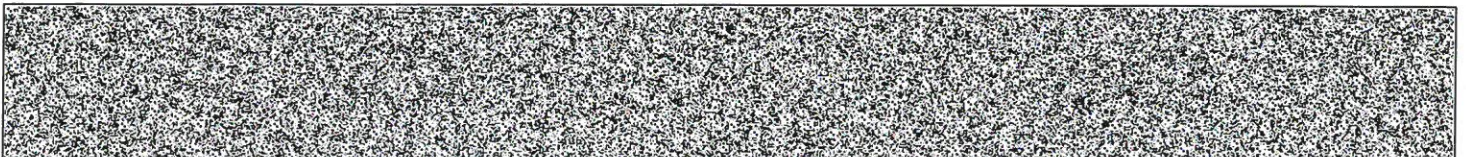


[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1983년6월15일	부산광역시 동래구 안락동 629-19	대	255㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 06월 30일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 15)	소유권이전	2000년1월25일 제3287호	1999년12월6일 상속	공유자 지분 7분의 3 이귀선 520212-***** 부산 동래구 안락동 629-19 지분 7분의 2 이동훈 760917-***** 부산 동래구 안락동 629-19 지분 7분의 2 이성훈 810623-***** 부산 동래구 안락동 629-19 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 06월 30일 전산이기
2	1번이귀선지분7분의 3 중 일부(14분의3), 1번이동훈지분7분의 2 중 일부(14분의2), 1번이성훈지분7분의 2 중	2011년9월29일 제59915호	2011년7월4일 매매	공유자 지분 2분의 1 조은화 741202-***** 부산광역시 동래구 낙민동 94-1 동원아파트 103-1406 매매목록 제2011-2170호

[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 184202180021941110109610810PR0901353IME15553PU1112

발급확인번호 AANM-WHJB-1558

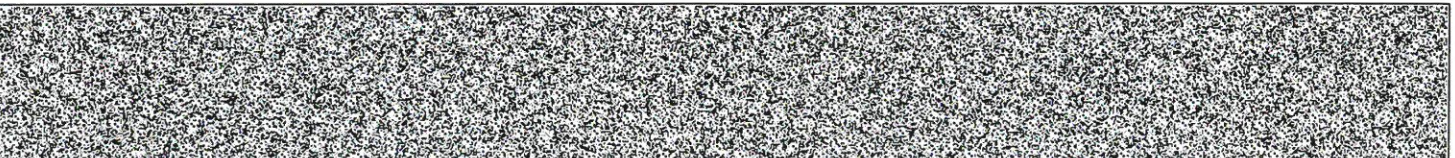
발행일 2024/11/08

[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	일부(14분의2)이전			
2-1	2번등기명의인표시 변경	2013년12월18일 제68813호	2011년9월30일 선거	조은화의 주소 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)
3	1번이귀선지분전부, 1번이동훈지분전부, 1번이성훈지분전부 이전	2011년9월29일 제59917호	2011년7월4일 매매	공유자 지분 2분의 1 김옥현 721218-***** 부산광역시 동래구 낙민동 94-1 동원아파트 103-1406 매매목록 제2011-2170호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2013년12월18일 제68814호	2011년9월30일 선거	김옥현의 주소 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)
4	2번조은화지분압류	2020년1월6일 제816호	2020년1월6일 압류(세무과-12 147)	권리자 동래구(부산광역시) 2116
5	4번압류등기말소	2020년1월9일 제2107호	2020년1월9일 해제	
6	3번김옥현지분압류	2023년1월3일 제404호	2023년1월3일 압류(세무2과-1 1889)	권리자 동래구(부산광역시) 2116
7	6번압류등기말소	2024년1월15일 제6746호	2024년1월15일 해제	
8	임의경매개시결정	2024년11월4일 제150321호	2024년11월4일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경649 27)	채권자 연산로터리새마을금고(변경전 연산4동새마을금고) 184244-0001431 부산 연제구 쌍미천로141번길 22 (연산동)

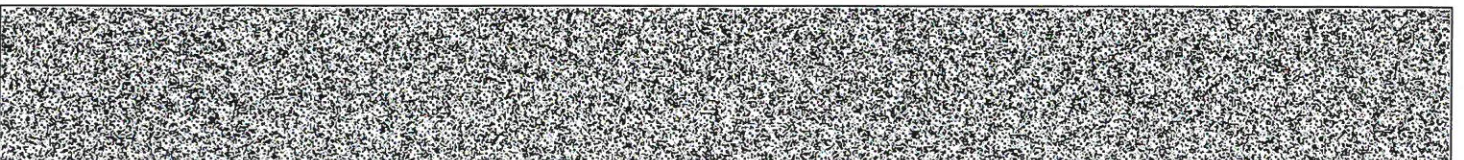
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2006년8월2일 제47719호	2006년8월2일 설정계약	채권최고액 금42,000,000원 채무자 이귀선 부산 동래구 안락동 629-19 근저당권자 초량4동새마을금고



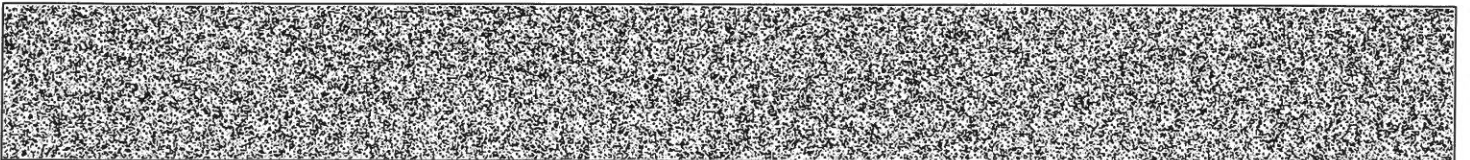
[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				184144-0001095 부산 동구 초량4동 824 공동담보 건물 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호
2	1번근저당권설정등기말소	2011년8월11일 제50978호	2011년8월11일 해지	
3	근저당권설정	2011년9월29일 제59918호	2011년9월29일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 낙민동 94-1 동원아파트 103-1406 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 동구 범일동 830-38 (연안지점) 공동담보 건물 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호
4	근저당권설정	2013년12월18일 제68815호	2013년12월18일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산4동새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22 (연산동) 공동담보 건물 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호
5	3번근저당권설정등기말소	2013년12월18일 제69087호	2013년12월18일 해지	
6	근저당권설정	2018년8월6일 제34671호	2018년8월6일 설정계약	채권최고액 금156,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로 410번길 61(안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 건물 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호



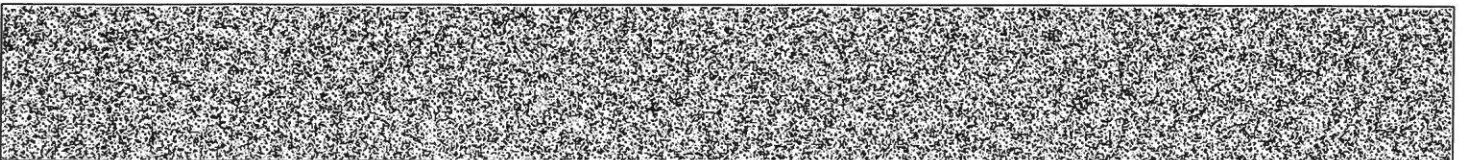
[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19

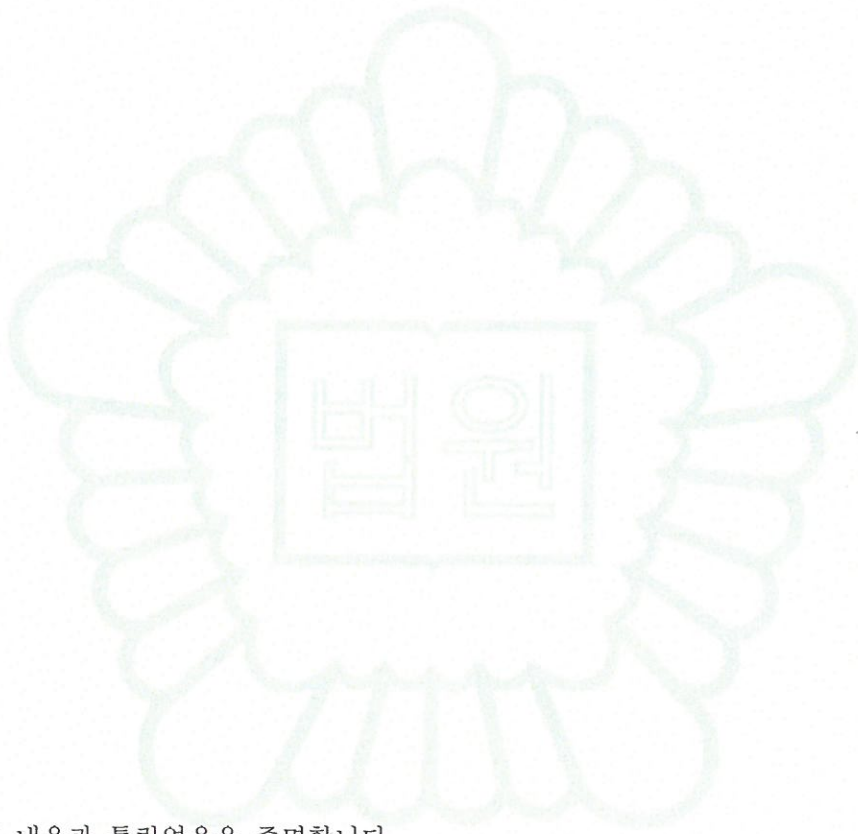
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
7	근저당권설정	2020년3월27일 제20916호	2020년3월27일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 건물 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호
8	근저당권설정	2021년1월12일 제1841호	2021년1월12일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 건물 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호
9	근저당권설정	2022년1월11일 제3620호	2022년1월11일 설정계약	채권최고액 금195,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 건물 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호



[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2011-2170			
거래가액	금445,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	2	2011년7월4일 매매	
2	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	2	2011년7월4일 매매	
3	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	3	2011년7월4일 매매	
4	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	3	2011년7월4일 매매	
목록번호	2011-2170			
거래가액	금445,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	2	2011년7월4일 매매	
2	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	2	2011년7월4일 매매	
3	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	3	2011년7월4일 매매	
4	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	3	2011년7월4일 매매	





이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 8일

법원행정처 등기정보중앙관리소

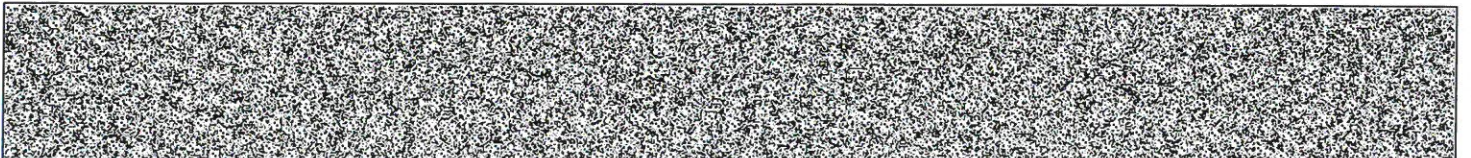
전산운영책임관



* 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 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 1842-1996-190155

[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 대 255㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김옥현 (공유자)	721218-*****	2분의 1	부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)	3
조은화 (공유자)	741202-*****	2분의 1	부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
8	임의경매개시결정	2024년11월4일 제150321호	채권자 연산로터리새마을금고(변경전 연산4동새마을금고)	김옥현 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2013년12월18일 제68815호	채권최고액 금360,000,000원 근저당권자 연산4동새마을금고	김옥현 등
6	근저당권설정	2018년8월6일 제34671호	채권최고액 금156,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등
7	근저당권설정	2020년3월27일 제20916호	채권최고액 금130,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등
8	근저당권설정	2021년1월12일 제1841호	채권최고액 금104,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등
9	근저당권설정	2022년1월11일 제3620호	채권최고액 금195,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1842-1996-186943

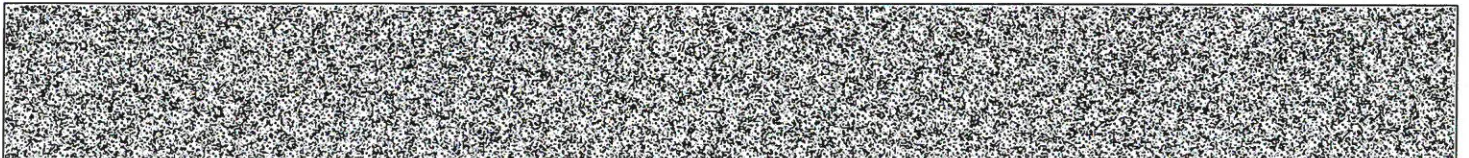


[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내제표84-247호

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1987년9월7일	부산광역시 동래구 안락동 629-19	조표제84-247호 철근콘크리트조및 벽돌조 슬래브 지붕 주택및 근린생활시설 (공중목욕탕, 대피소, 보이라실) 1층 148.77㎡ 2층 148.77㎡ 3층 98.25㎡ 지하 81.57㎡	도면편철장 제278책제462장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 06월 29일 전산이기
2		부산광역시 동래구 안락동 629-19 [도로명주소] 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61	조표제84-247호 철근콘크리트조및 벽돌조 슬래브 지붕 주택및 근린생활시설 (공중목욕탕, 대피소, 보이라실) 1층 148.77㎡ 2층 148.77㎡ 3층 98.25㎡ 지하 81.57㎡	도로명주소 2012년9월26일 등기 도면편철장 제278책제462장

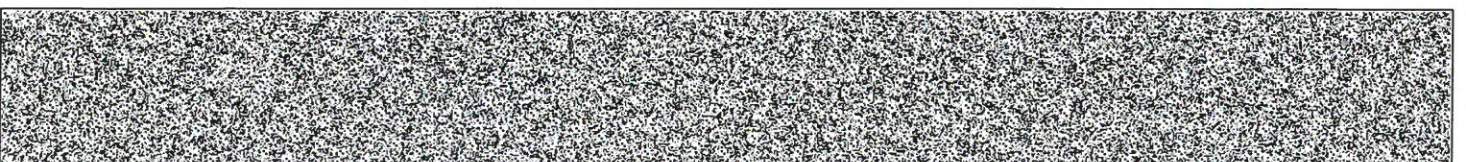
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 5)	소유권이전	2000년1월25일 제3287호	1999년12월6일 상속	공유자 지분 7분의 3 이귀선 520212-*****

[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.



[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내제조표84-247호

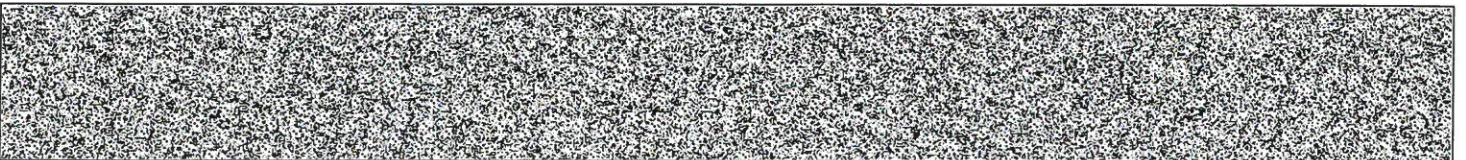
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				부산 동래구 안락동 629-19 지분 7분의 2 이동훈 760917-***** 부산 동래구 안락동 629-19 지분 7분의 2 이성훈 810623-***** 부산 동래구 안락동 629-19 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 06월 29일 전산이기
2	1번이귀선지분7분의 3 중 일부(14분의3), 1번이동훈지분7분의 2 중 일부(14분의2), 1번이성훈지분7분의 2 중 일부(14분의2)이전	2011년9월29일 제59915호	2011년7월4일 매매	공유자 지분 2분의 1 조은화 741202-***** 부산광역시 동래구 낙민동 94-1 동원아파트 103-1406 매매목록 제2011-2170호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2013년12월18일 제68813호	2011년9월30일 전거	조은화의 주소 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)
3	1번이귀선지분전부, 1번이동훈지분전부, 1번이성훈지분전부 이전	2011년9월29일 제59917호	2011년7월4일 매매	공유자 지분 2분의 1 김옥현 721218-***** 부산광역시 동래구 낙민동 94-1 동원아파트 103-1406 매매목록 제2011-2170호
3-1	3번등기명의인표시 변경	2013년12월18일 제68814호	2011년9월30일 전거	김옥현의 주소 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)
4	임의경매개시결정	2024년11월4일 제150321호	2024년11월4일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경649 27)	채권자 연산로터리새마을금고(변경전 연산4동새마을금고) 184244-0001431 부산 연제구 쌍미천로141번길 22 (연산동)



[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내제조표84-247호

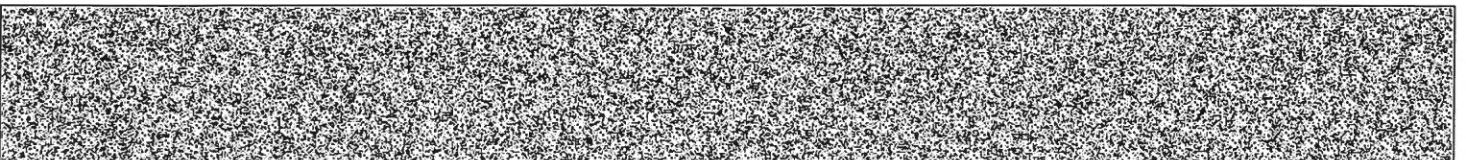
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2006년8월2일 제47719호	2006년8월2일 설정계약	채권최고액 금42,000,000원 채무자 이귀선 부산 동래구 안락동 629-19 근저당권자 초량4동새마을금고 184144-0001095 부산 동구 초량4동 824 공동담보 토지 부산광역시 동래구 안락동 629-19
2	1번근저당권설정등기말소	2011년8월11일 제50978호	2011년8월11일 해지	
3	근저당권설정	2011년9월29일 제59918호	2011년9월29일 설정계약	채권최고액 금240,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 낙민동 94-1 동원아파트 103-1406 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 동구 범일동 830-38 (연안지점) 공동담보 토지 부산광역시 동래구 안락동 629-19
4	근저당권설정	2013년12월18일 제68815호	2013년12월18일 설정계약	채권최고액 금360,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 총렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산4동새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22 (연산동) 공동담보 토지 부산광역시 동래구 안락동 629-19
5	3번근저당권설정등기말소	2013년12월18일 제69087호	2013년12월18일 해지	
6	근저당권설정	2018년8월6일 제34671호	2018년8월6일 설정계약	채권최고액 금156,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 총렬대로 410번길



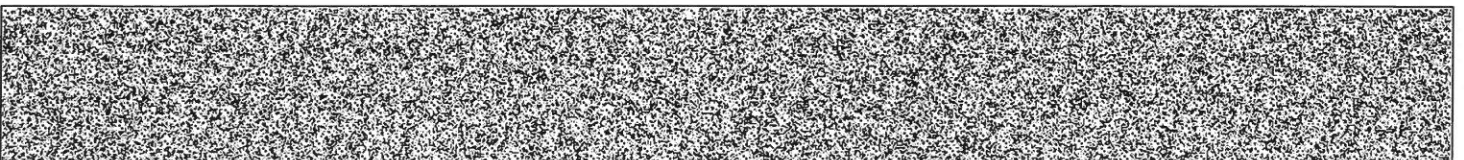
[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내제조표84-247호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				61(안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 토지 부산광역시 동래구 안락동 629-19
7	근저당권설정	2020년3월27일 제20916호	2020년3월27일 설정계약	채권최고액 금130,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 토지 부산광역시 동래구 안락동 629-19
8	근저당권설정	2021년1월12일 제1841호	2021년1월12일 설정계약	채권최고액 금104,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 토지 부산광역시 동래구 안락동 629-19
9	근저당권설정	2022년1월11일 제3620호	2022년1월11일 설정계약	채권최고액 금195,000,000원 채무자 조은화 부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동) 근저당권자 연산로터리새마을금고 184244-0001431 부산광역시 연제구 쌍미천로141번길 22(연산동) 공동담보 토지 부산광역시 동래구 안락동 629-19



[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내제조표84-247호

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2011-2170			
거래가액	금445,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	2	2011년7월4일 매매	
2	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	2	2011년7월4일 매매	
3	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	3	2011년7월4일 매매	
4	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	3	2011년7월4일 매매	
목록번호	2011-2170			
거래가액	금445,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	2	2011년7월4일 매매	
2	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	2	2011년7월4일 매매	
3	[토지] 부산광역시 동래구 안락동 629-19	3	2011년7월4일 매매	
4	[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내 제조표84-247호	3	2011년7월4일 매매	



[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내제조표84-247호

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 11월 8일

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 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 184202180021941110109610810PR08693541ME64317PU1112

발급확인번호 AANM-WHKE-9437

발행일 2024/11/08

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

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 1842-1996-186943

[건물] 부산광역시 동래구 안락동 629-19 내제조표84-247호

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
김옥현 (공유자)	721218-*****	2분의 1	부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)	3
조은화 (공유자)	741202-*****	2분의 1	부산광역시 동래구 충렬대로410번길 61 (안락동)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	임의경매개시결정	2024년11월4일 제150321호	채권자 연산로터리새마을금고(변경전 연산4동새마을금고)	김옥현 등

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2013년12월18일 제68815호	채권최고액 금360,000,000원 근저당권자 연산4동새마을금고	김옥현 등
6	근저당권설정	2018년8월6일 제34671호	채권최고액 금156,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등
7	근저당권설정	2020년3월27일 제20916호	채권최고액 금130,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등
8	근저당권설정	2021년1월12일 제1841호	채권최고액 금104,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등
9	근저당권설정	2022년1월11일 제3620호	채권최고액 금195,000,000원 근저당권자 연산로터리새마을금고	김옥현 등

[참고 사항]

- 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



문서확인번호 : 1731-0416-0063-7487



1/2

토지 대장

고유번호	2626010200-10629-0019		
토지소재	부산광역시 동래구 안락동		
지번	629-19	축척	1:600

도면번호	27	발급번호	202426260-00211-6817
장번호	1-1	처리시각	13시 49분 06초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유		변동일자	주소			등록번호
				변동원인	성명 또는 명칭			
(08) 대	*255*	(50) 1995년 01월 01일 부산직할시 동래구에서 행정구역명칭변경		2013년 12월 18일	부산광역시 동래구 총렬대로410번길 61 (안락동)			
		--- 이하 여백 ---		(04)주소변경	조은화 외 1인			741202-2*****
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일	1984. 07. 01. 수정	1986. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정
토지등급 (기준수확량등급)	190	192	194	202	209	215	219	224
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	2394000	2707000	2812000	3201000	3475000	3287000	3306000	

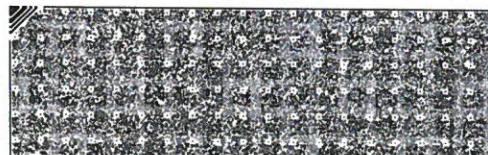
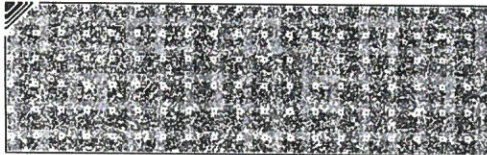
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 11월 8일

부산광역시 동래구청장



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



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽중 제1쪽)

건물ID	2120041330006342		고유번호	2626010200-1-06290019		명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대		
대지위치	부산광역시 동래구 안락동			지번	629-19	도로명주소	부산광역시 동래구 총렬대로410번길 61 (안락동)		
*대지면적	0 m ²	연면적	477.36 m ²	*지역	2종일반주거지역	*지구	*구역		
건축면적	148.77 m ²	용적률 산정용 연면적	395.79 m ²	주구조	철근콘크리트조, 시멘트벽돌조	주용도	층수 단독주택, 근린생활시설, 대피소, 보일러실 지하: 1층, 지상: 3층		
*건폐율	0 %	*용적률	0 %	높이	m	지붕	슬라브	부속건축물	동 m ²
*조경면적	m ²	*공개 공지·공간 면적	m ²	*건축선 후퇴면적	m ²	*건축선 후퇴 거리	m		

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	지1	철근콘크리트조	대피소	53.88	조은화	부산광역시 동래구 총렬대로410번길 61 (안락동)	1/2	2013.12.18.
주1	지1	철근콘크리트조	보일러실	27.69	741202-2*****			등기명의인표시변경
주1	1층	철근콘크리트조	근린생활시설(공중목욕탕)	148.77	김옥현	부산광역시 동래구 총렬대로410번길 61 (안락동)	1/2	2013.12.18.
주1	2층	철근콘크리트조	근린생활시설(공중목욕탕)	148.77	721218-1*****			등기명의인표시변경

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

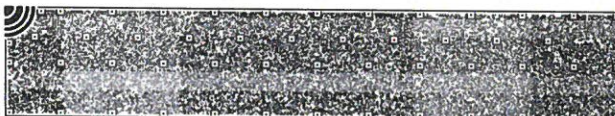
부산광역시 동래구청장



발급일: 2024년 11월 8일

담당자:
전화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

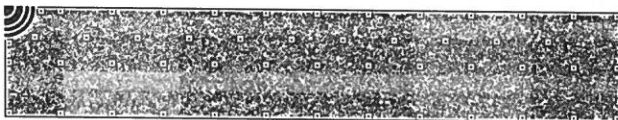
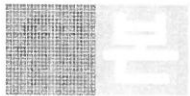
대지위치		부산광역시 동래구 안락동		명칭	호수/가구수/세대수
지번	지번 관련 주소	도로명주소		0호/1가구/0세대	
629-19		부산광역시 동래구 총렬대로410번길 61 (안락동)			
		도로명주소 관련 주소			

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기	
			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대		비상용
건축주										허가일	
설계자			자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	*하수처리시설	*급수설비(저수조)	1983.6.24.	
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식	지상	개 ㎡	착공일
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량	지하	개 ㎡	사용승인일
											1984.2.10.

*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 [] 파일기초		t/m) 구조설계해석법: [] 등가정적해석법 [] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인		변동일	
2011.10.4.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(용적율 산정용 연면적: '0' -> '395.79')) 직권변경			
2021.1.12.	[오기정정]전산이기 상 오기로 인한 지하1층 면적 정정(53.0 8㎡ → 53.88㎡)[건축과-1597(2021.1.12.)]		- 이하여백 -	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호서식]<개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120041330006342	고유번호	2626010200-1-06290019	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	부산광역시 동래구 안락동		지번	629-19	0호/1가구/0세대
			도로명주소	부산광역시 동래구 총렬대로410번길 61 (안락동)	

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	3층	시멘트벽돌조	단독주택	98.25					
		-이하여백-							

