

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문병식 소유물건(2024타경62525(2))

의뢰인: 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

감정평가서번호: 원상25-11-01-11



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



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김영일





감정평가액	구역삼천육백팔십육만일천삼백삼십원정 (₩936,861,330.-)			
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 이덕환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문병식 (2024타경62525(2))	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.11.27	2025.11.27	2025.12.04

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		125	토지	125	7,020,000	877,500,000
건물		184.93	건물	184.93	-	57,564,930
제시외건물		(13.4)	제시외건물	13.4	-	1,796,400
합계						₩936,861,330

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 '양정초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 부산지방법원의 감정재평가명령을 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』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 그 밖의 요인 산정시 거래사례와 비교하여 그 격차율을 산정보정 하였으므로, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정 하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 27일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 11월 27일자고, 가격조사 완료일은 2025년 11월 27일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 위치, 면적, 지목 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 2) 본건 토지(양정동 90-2번지)는 동측 도로변과 등고평탄하며, 서측 인접토지(양정동 90-3번지)는 동측 도로변보다는 다소 높은 토지(2층 높이)임.
- 3) 본건 평가대상 중 제시외물건(부합물 및 종물)의 기호(ㄱ)은 양정동 90-2번지에 소재하며, 기호(ㄴ) 및 기호(ㄷ) 대문, 계단 등은 인접토지(양정동 90-3번지의 타인 지상)에 소재하는 것으로 조사되어 불리한 정도를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 인접 토지상의 제시외물건에 대한 포함여부 등 재확인을 요함.
- 4) 본건 서측 인근에 정비구역지정선(청색부분)으로, 정비사업의 일환으로 옹벽 및 휨스가 설치되어 있어, 상기 대문 및 창고 등은 인접지상(양정동 90-3번지)에 소재하는 것으로 조사됨.
- 5) 본건 평가 물건(기호1, ㉠~㉡)은 인접지상에 과재된 부분은 육안으로 정확한 산정이 불가한 바, 경매진행시 측량 등 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

부산광역시 부산진구 양정동 90-2번지

토 지	기호	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
	2	대	125	주상기타	3종일주	소로 한면	세장형 평지	3,482,000
합 계			125	-				
건 물	기호	구 조	총면적 (m ²)	용 도		층 수		사용승인일자 (증축일자)
	1	세멘보록크조 스라브집	184.93	점포 및 주택		지상2층		1970.01.10
합 계			184.93	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【부산광역시 부산진구 양정동】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	양정동 90-*	대	145.5	주상용	3종 일주	소로 한면	정방형 평 지	3,518,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【부산광역시 부산진구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.10.31	1.166	2025년 10월 누계
2025.10.01 ~ 2025.10.31	0.137	2025년 10월분
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.11.27)	1.287	$(1 + 0.01166) * (1 + 0.00137 * 27/31) \approx$ 1.01287

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조

※ 2025년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

결정 의견 본건은 비교표준지와 전반적인 개별요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	양정동 89-8*	대	3종일주	소로한면	7,150,000	881,595,000	담보
		123.3	주상기타	정방형 /평지	(3,235,000)		2024.08.07
#2	양정동 85-1*	대	3종일주	소로한면	8,230,000	436,627,360	담보
		51.6	주상기타	세장형 /평지	(3,189,000)		2023.05.19
#3 (본건)	양정동 90-2	대	3종일주	소로한면	6,740,000	842,500,000	경매
		125	주상기타	세장형 /평지	(3,343,000)		2023.06.09

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	부산광역시 부산진구 양정동 350-2*번지				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토 지	3종일주	대	51.9	3,024,000	375,000,000	
건 물	주택, 근린생활시설		84.96	2000.02.29	2023.03.20	
토지단가	$[375,000,000 - ((900,000 \times 22/45) \times 84.96)] / 51.9 \approx @6,510,000 \text{원/m}^2$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	세장형 평지 / 소로한면					
건물구조	벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층					

거래 사례 # 2	소재지	부산광역시 부산진구 양정동 88-2*번지				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
토 지	3종일주	대	149.1	2,295,000	1,000,000,000	
건 물	근린생활시설		126.61	1974.11.26	2025.03.21	
토지단가	$[1,000,000,000 - ((850,000 \times 5/45(\text{관찰감가})) \times 126.61)] / 149.1 \approx @6,630,000 \text{원/m}^2$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	정방형 평지 / 소로각지					
건물구조	벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 지상2층					

- ※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로	시세수준(원/m ²)	비고
3종일주	주택 및 상가지대	주상기타	소로변	@7,000,000원/m ² 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

(2) 사례 선정

선정 사례	거래사례 #2
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 가치형성에 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/m ²)						
거래사례#2	6,630,000	—	1.01082	1.00	1.050	7,036,823	1.975
#A	3,518,000	—	1.01287	—	—	3,563,277	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	【부산광역시 부산진구 주거지역】 2025.03.21 ~ 2025.11.27						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.03	1.03	0.99	1.00	1.00	1.050
표준지는 사례 대비 획지조건(형상에서 다소 우세, 접면도로상태에서 열세)에서 열세하나, 접근조건(상업시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세한바 전반적인 개별요인 우세함.							

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.97
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 97% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	3,518,000	1.01287	1.00	1.00	1.97	7,019,655	7,020,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	125	7,020,000	877,500,000	-
합계	125		877,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 건축물 재조달원가자료집(한국부동산연구원)

【2024년 1월 기준】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40 (35~45)
03-01-04-09	점포 및 상가	블록조/평지붕	4	1,090,000	45 (40~50)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구분	구조	표준단가(원/㎡)	비고
1	세멘트블록조 스라브집	900,000	1층(근린생활시설)
		1,000,000	2층(주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
1	—	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
1	900,000	-	900,000	1층(근린생활시설)
	1,000,000	-	1,000,000	2층(주택)

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
1	1970.01.10	45	54	30	15	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	근린생활시설	900,000	15	45	300,000	1층
	주택	1,000,000	15	45	333,000	2층

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
1	121.72	300,000	36,516,000	1층(근린생활시설)
	63.21	333,000	21,048,930	2층(주택)
합 계	184.93	-	57,564,930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	125	7,020,000	877,500,000	기호(2)
건 물	184.93	-	57,564,930	기호(1)
제시외물건	13.4	-	1,796,400	기호(ㄱ~ㄷ)
합 계			₩936,861,330.-	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

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	
2	부산광역시 부산진구 양정동	90-2	대	제3종일반 주거지역	125	125	7,020,000	877,500,000	
1	동소 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 연수로54번길 16	90-2 위지상	점포 및 주택	세멘보록크조 스라브층 2층 1층					관찰감가 900,000 x 15/45 (근린생활 시설)
				2층	121.72	121.72	300,000	36,516,000	관찰감가 1,000,000 x 15/45 (주택)
	[제시외물건]								
(ㄱ)	동소	90-2 위지상	보일러실	보록조 스라브 2층소재	(2.4)	2.4	166,000	398,400	관찰감가 500,000 x 15/45
(ㄴ)	동소	90-3 위지상	창고	보록조 스라브	(3)	3	116,000	348,000	관찰감가 350,000 x 15/45 인접토지소재
(ㄷ)	동소	90-3 위지상	대운, 계단	보록조 세멘	(8)	8	-	1,050,000	인접토지소재
	합 계							₩936,861,330.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 부산진구 양정동 소재 ‘양정초등학교’ 동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 중소규모 공동주택 및 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지와 평탄하게 조성한 세장형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 소로와 접하고, 남동측으로 노폭 약 1미터 내외의 막다른 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대사항 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

세멘트복벽조 스텔브주 2층 건물로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호 : 알루미늄샷시창 및 하이샷시창 구조임.

(2) 이용상태

근린생활시설(1층) 및 주택(2층)으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- 본건 평가대상 중 제시외물건(부합물 및 종물)의 기호(ㄱ)은 양정동 90-2번지에 소재하며, 기호(ㄴ) 및 기호(ㄷ) 대문, 계단 등은 인접토지(양정동 90-2번지 지상)에 소재하는 것으로 조사되어 불리한 정도를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 인접 토지상의 제시외물건에 대한 포함여부 및 측량 등 재확인을 요함.

- 본건 서측 인근에 정비구역지정선(청색부분)으로, 정비사업의 일환으로 옹벽 및 헨스가 설치되어 있어, 상기 대문 및 창고 등은 인접지상(양정동 90-3번지)에 소재하는 것으로 조사됨.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

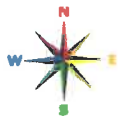
(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

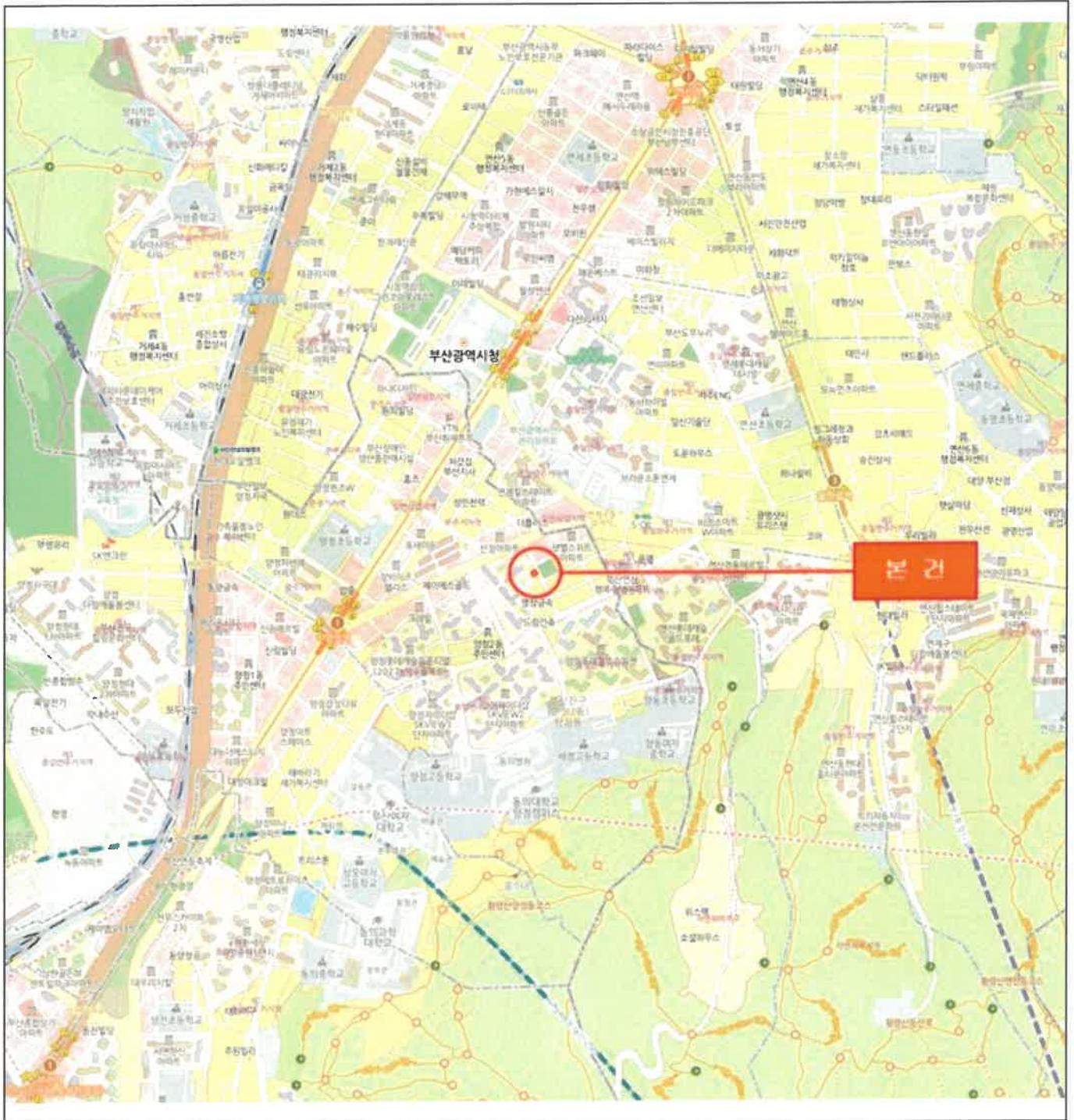
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지 부산광역시 부산진구 양정동 일대



위치도



소재지 부산광역시 부산진구 양정동 90-2번지

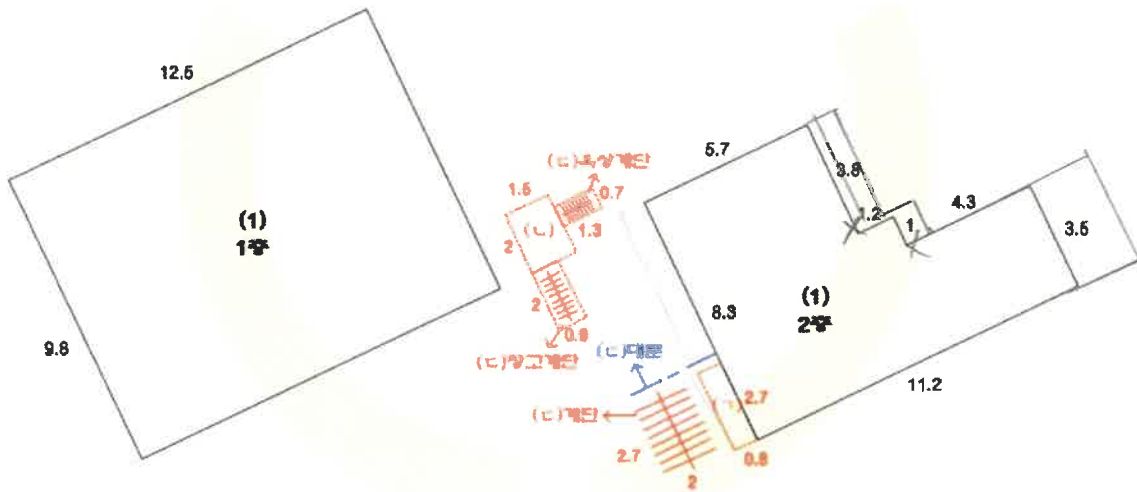


지 적 도

N
S
지적 계획도 : s = 1/300



건물 개황도



[평가건물] - 공부상면적

- 1. 1층 : 121.72㎡
- 2층 : 63.21㎡

[제시외물건]

- (가) 보일러실 스타브지붕 2층소재 보일러실 : 약 2.2㎡
- (나) 보일러실 스타브 2층소재 창고 : 약 3㎡
- (다) 보일러실 대문, 계단 : 약 8㎡

사 진 용 지



본건 외부전경(동측도로에서 촬영)



본건 동측도로 및 주변전경

사 진 용 지



2층 진입도로 전경



1층 점포일부 전경

사 진 용 지



제시외 물건(보일러실,대문,계단등)전경



제시외 물건(창고 등)전경

사 진 용 지



정비구역 지정선의 옹벽 및 휨스전경



정비구역 지정선 울타리 등(아파트단지내에서 촬영)

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 : 원상25-11-01-11

시행일자 : 2025-12-04

수 신 : 부산지방법원 사법보좌관 이덕환

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 리 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			·		
담 당 자			공		
			람		

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

2. 2025.11.25자 귀 제 『2024타경62525(2)』호로 의뢰하신 『문병식
소유물건(2024타경62525(2))』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부



원상감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 051-501-7112, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 원상25-11-01-11

수신 : 부산지방법원 사법보좌관 이덕환 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.25 자 귀 제 『 2024타경62525(2) 』 호로

의뢰하신 『 문병식 소유물건(2024타경62525(2)) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	910,540	
실비	여비	214,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	8,000
비소계	235,400	
특별용역비	-	
공급가액	1,145,000	1,000원 미만 절사
부가세	114,500	
합계	1,259,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,259,500	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

원상감정평가사사무소

대표 김영일



원상감정평가사사무소
WONSANG APPRAISAL

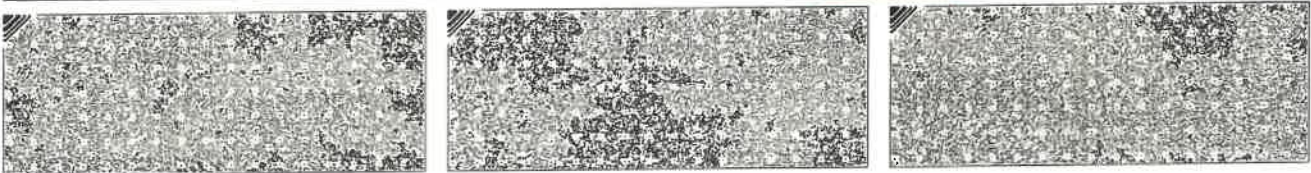


발급번호 : 202426230003428548

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 10/ 07

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	나라감정평가법인	주소		
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	부산광역시 부산진구 양정동		90-2	대	125.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	[해당없음]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 <input type="checkbox"/> 가로구역별 최고높이 제한지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 일반상업지역 <input type="checkbox"/> 재개발구역 <input type="checkbox"/> 방화지구 <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 공동청사 <input type="checkbox"/> 법정동
	<p>「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">2024/ 10/ 07</p> <p style="text-align: center;">부 산 광 역 시 부 산 진 구 청</p>				축척 1/900 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 수 수 료 전 자 결 제 민 원 </div>



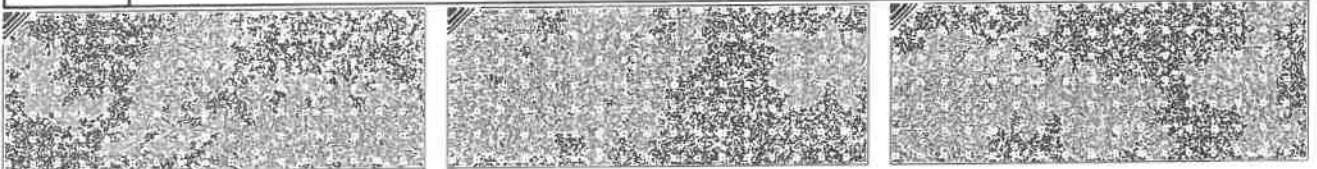
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202426230003428548

발행매수 : 2/2

발급일 : 2024/ 10/ 07

<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>



◆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)을하실 수 있습니다.

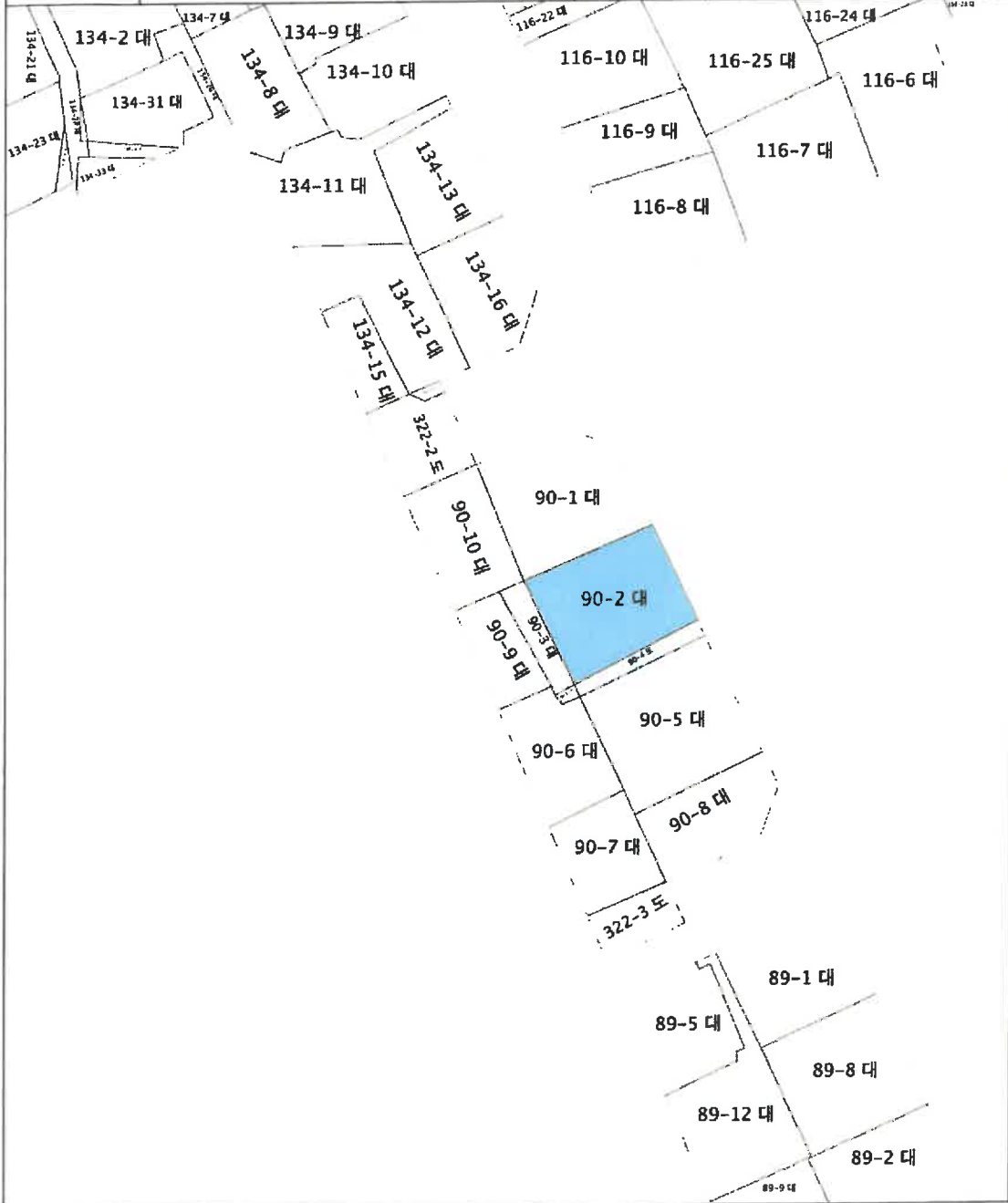


문서확인번호 : 1728-2841-3664-0373



지적도 등본

발급번호	202426230003428543	처리시각	15시 54분 50초	발급자	정부24
토지소재	부산광역시 부산진구 양정동	지번	90-2번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



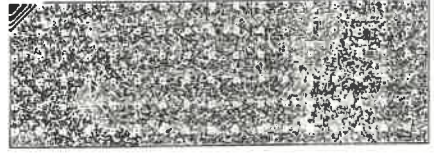
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 10월 07일

부산광역시 부산진구청장



◆ 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.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1841-1996-242848



[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2

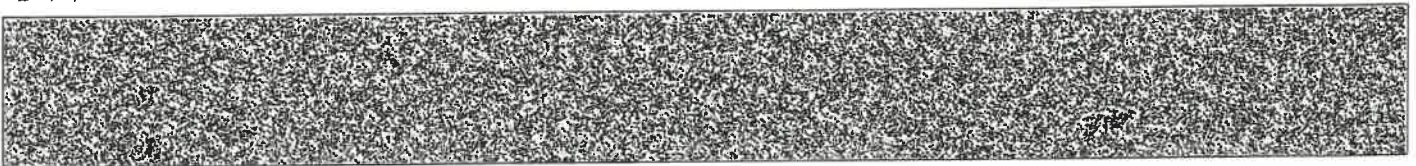
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소재지번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1983년1월25일	부산광역시 부산진구 양정동 90-2	대	125㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 19일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 4)	소유권이전	1983년1월25일 제2555호	1983년1월24일 매매	소유자 이재권 부산시 부산진구 양정동 90-2 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 04월 19일 전산이기
2	소유권이전	2015년11월12일 제80067호	2015년10월9일 매매	소유자 문병식 660302-***** 부산광역시 연제구 범원북로 16, 204동 403호(지제동, 지제2차현대홈타운) 매매목록 제2015-3040호
2-1	2번등기명의인표시 변경	2017년8월21일 제49747호	2017년4월10일 전거	문병식의 주소 부산광역시 동래구 아시아드대로146번길 1, 104동 3402호(사직동, 사직롯데캐슬더클래식)
3	압류	2019년3월15일 제11099호	2019년3월15일 압류(재산법인 납세과-타10482)	권리자 국 처분청 동래세무서장
4	3번압류등기말소	2019년3월18일 제11357호	2019년3월17일 해제	

[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 18420218001194101010962071TRU0428604STN14811021112

발급확인번호 AANK-KABK-8480

발행일 2024/10/07

[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2

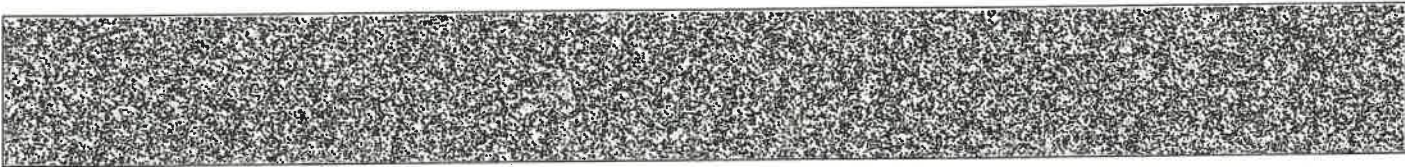
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	임의경매개시결정	2023년5월26일 제65194호	2023년5월26일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2023타경550 49)	채권자 냉동냉장수산업협동조합 114238-0000472 서울특별시 광진구 구의동 251-158 (사직동지점)
6	5번임의경매개시결 정등기말소	2023년6월27일 제77577호	2023년6월27일 취하	
7	소유권이전청구권가 등기	2024년1월30일 제15103호	2024년1월30일 매매예약	가등기권자 최문정 720622-***** 부산광역시 수영구 광안해변로326번길 32,301동 2203호(민락동,이편한세상오션테라스)
8	임의경매개시결정	2024년9월12일 제127384호	2024년9월12일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2024타경625 25)	채권자 냉동냉장수산업협동조합 114238-0000472 서울 광진구 구의동 251-158 (사직동지점)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2015년11월12일 제80068호	2015년11월12일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 문병식 부산광역시 연제구 범원북로 16, 204동 403호(거재동,거재2차현대홈타운) 근저당권자 초량새마을금고 184144-0001037 부산광역시 동구 초량중로33번길 7(초량동) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 양정동 90-2-내 제조표전22131호 토지 부산광역시 부산진구 양정동 90-3
2	1번근저당권설정등 기말소	2017년8월21일 제49791호	2017년8월21일 해지	
3	근저당권설정	2017년8월21일 제49957호	2017년8월21일 설정계약	채권최고액 금420,000,000원 채무자 문병식 부산광역시 동래구 아사이드대로146번길 1,104동3402호(사직동,사직롯데캐슬더클래

[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				식) 근저당권자 금융단지세마을금고 184344-0000473 부산광역시 남구 권포대로 88(문현동) 공동담보 토지 부산광역시 부산진구 양정동 90-3 건물 부산광역시 부산진구 양정동 90-2 내 제조표권22131호
3-1	3년근저당권공동담 보일부소멸			토지 부산광역시 부산진구 양정동 90-3 에 대한 근저당권말소등기로 인하여 2017년8월25일 부기
4	근저당권설정	2019년9월27일 제46173호	2019년9월27일 설정계약	채권최고액 금408,000,000원 채무자 문병식 부산광역시 동래구 아시아드대로146번길 1,104동 3402호(사직동,사직롯데캐슬더클래식) 근저당권자 냉동냉장수산업협동조합 114238-0000472 서울특별시 광진구 구의동 251-158 (사직동지점) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 양정동 90-2 내 제조표권22131호
5	3년근저당권설정등 기말소	2019년9월27일 제46174호	2019년9월27일 해지	
6	근저당권설정	2019년11월19일 제55890호	2019년11월19일 설정계약	채권최고액 금120,000,000원 채무자 문병식 부산광역시 동래구 아시아드대로146번길 1,104동 3402호(사직동,사직롯데캐슬더클래식) 근저당권자 광명삼 650917 ***** 부산광역시 부산진구 초연로 11, 207동 1402호(연지동,연지지이2차아파트) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 양정동 90-2 내 제조표권22131호
7	6년근저당권설정등 기말소	2020년11월30일 제75626호	2020년11월30일 해지	
8	근저당권설정	2020년11월30일	2020년11월30일	채권최고액 금120,000,000원

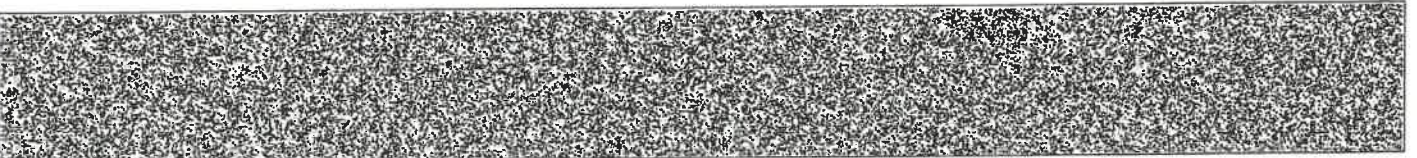


[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
		제75627호	설정계약	채무자 문병식 부산광역시 동래구 아시이드대로146번길 1,104동 3402호(사직동,사직롯데캐슬더클래식) 근저당권자 김진철 661130-***** 부산광역시 부산진구 초연로 11, 203동 1301호(연지동,연지자이2차아파트) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 양정동 90-2 내 제조표건22131호
9	근저당권설정	2020년12월22일 제81683호	2020년12월22일 설정계약	채권최고액 금126,000,000원 채무자 문병식 부산광역시 동래구 아시이드대로146번길 1,104동 3402호(사직동,사직롯데캐슬더클래식) 근저당권자 주식회사엔제이대부자산관리 180111-0759564 부산광역시 동래구 중앙대로1381번길 37,5층(은천동) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 양정동 90-2 내 제조표건22131호
10	9번근저당권설정등기말소	2021년6월4일 제65222호	2021년6월4일 해지	
11	8번근저당권설정등기말소	2021년10월29일 제139603호	2021년10월28일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2015-3040		
거래가액	금520,000,000원		
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란
			등기원인
1	[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2	2	2015년10월9일 매매
2	[건물] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2 내	2	2015년10월9일



[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예비란	
			등기원인	경정원인
	제조표진22131호		매매	
3	[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-3	2	2015년10월9일 매매	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 10월 7일

법원행정처 등기정보중앙관리소

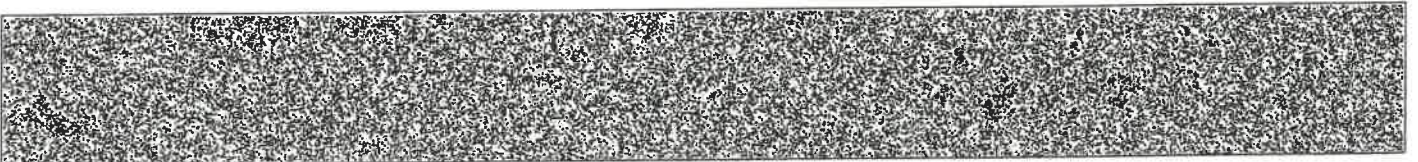
전산운영책임관



- * 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 18420218001194101010962071TRU0428604STN54811021112

발급확인번호 AANK-KABK-8480

발행일 2024/10/07

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 1841-1996-242848

[토지] 부산광역시 부산진구 양정동 90-2 대 125㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
문병식 (소유자)	660302-*****	단독소유	부산광역시 동래구 아시안드대로146번길 1,104동 3402호(사직동,사직롯데캐슬더클래식)	2

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
7	소유권이전청구권가등기	2024년1월30일 제15103호	가등기권자 최문정	문병식
8	임의경매개시결정	2024년9월12일 제127384호	채권자 냉동냉장수산업협동조합	문병식

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
4	근저당권설정	2019년9월27일 제46173호	채권최고액 금408,000,000원 근저당권자 냉동냉장수산업협동조합	문병식

[참고 사항]

- 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.

문서확인번호 : 1728-2841-6969-8596



고유번호	2823010100-10090-0002		도면번호	6	발급번호	202426230-00342-8541
토지소재	부산광역시 부산진구 양정동		장번호	2-1	처리시간	15시 54분 26초
지번	90-2	축척	1:600			
토지표시						
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	소유자		
(08) 대	*125*	(21) 1968년 07월 23일 90번에서 분할	1981년 06월 17일	성명 또는 명칭		
(08) 대	*125*	(50) 1995년 01월 01일 부산직할시 부산진구에서 행정구역명칭변경	(04) 주소변경	중구 보수동1가 41		
		--- 이하 여백 ---	1983년 01월 25일	천감수		
			(03) 소유권이전	90-2		
			2015년 11월 12일	이재권		
			(03) 소유권이전	421005-1*****		
			2017년 08월 21일	부산광역시 연제구 범원북로 16, 204동 403호(가제동, 가제2차현대홈타운)		
			(04) 주소변경	문병식		
			2022년 01월 01일	부산광역시 동래구 아시안드대로146번길 1, 104동 3402호(사직동, 사직롯데캐슬디스플레이)		
			(04) 주소변경	문병식		
등급수정 년월일	1982. 07. 01. 수정	1983. 07. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1986. 08. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정
토지등기 (기준수확당금)	78	79	210	211	213	216
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	2178000	2376000	2673000	2925000	3504000	3343000
						33560000
						1991. 01. 01. 수정
						225
						용도지역 등

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 10월 7일

부산광역시 부산진구청장



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 웹 또는 스캐너를 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

