

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이범수 소유물건(2025타경101082)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 권영희

감정평가서번호: RB250306-05-1502

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 부산울산경남지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
권순봉


(주)리얼티뱅크감정평가법인 부산울산경남지사 지사장
부산울산경남지사장




(서명또는인)



감정평가액	일억구천일백일십삼만사천원정(₩191,134,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이범수 (2025타경101082)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.13	2025.03.13	2025.03.17		
감 정 평 가 내 용	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
	토지	62.8	토지	62.8	1,930,000	121,204,000
	제시외건물	(90)	제시외건물	90	777,000	69,930,000
		이	하	여	백	
합 계					₩191,134,000	

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 강 동 수 



리얼티뱅크 감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 서구 초장동 소재 부동산(토지, 건물)으로, 부산지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 대상 부동산 개요

1) 토지

기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	2024년도 개별공시지가 (원/m ²)
1	부산광역시 서구 초장동 42-36	62.8	대	2종일반 주거지역	799,700

2) 건물

기호	구조	규모/ 주용도	연면적	사용승인일	비고
가	목조 와즙	단층주택	10평8흡 4작	-	멸실

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 현장조사완료일인 2025년03월13일자로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년03월13일에 실지조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가사례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3) 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상 부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

4) 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

7. 그 밖의 사항

본건은 지적 및 건물개황도와 같이 제시목록 건물인 기존 목조와즙건물은 멸실되고 소유자 미상의 무허가 건물인 조적조 슬래브지붕 2층건물이 소재하며, 제시외 건물은 토지의 사용수익처분에 영향을 미치는 바 제시외 건물로 인하여 제한된 영향을 감안한 토지가격은 별도로 토지건물명세표에 별도로 부기하였으니 경매진행 및 입찰에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

또한 제시외 건물은 평가목적에 고려하여 별도 감정평가하였으며, 면적 등은 간이한 방법으로 측정하였는바 실제 면적과 다소 차이가 발생할 수 있으며 일괄경매진행여부를 확인하시여 경매진행 및 입찰에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 공시지가 선정

(1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 서구 (공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	초장동 51-8	43.0	대	단독 주택	2종 일주	세로(불)	세장형 평지	779,200

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

부산광역시 서구 (25.01.01~25.03.13) (주거)
2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.039
$(1 + 0.00039) * (1 + 0.00039 * 41/31)$ ≈ 1.00091

3) 지역요인

비교표준지는 인근지역에 소재하여 전반적인 지역요인은 대등시됨.(1.000)

4) 개별요인

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목 < 주거지대 >
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성 등
환경조건	인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지에 상호 대등함.								

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조, 대법원판례 "2003다 38207판결(2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{비교사례 기준 표준지 가액}}{\text{시점수정한 표준지 가액}} = \frac{\text{비교사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

(3) 인근 거래사례

[출처: KAIS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	총 거래금액 (원)	토지 단가 (원/㎡)	거래시점	거래구분
1	초장동 65-**	대	146.1	2층 일주	330,000,000	2,100,000	2023.12.19	토지건물
$\{330,000,000 - [186.63 * (800,000 * (7/45))]\} / 146.1 \approx 2,100,000$								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	총 거래금액 (원)	토지 단가 (원/㎡)	거래시점	거래구분
2	초장동 14-17	대	90.6	2층 일주	175,000,000	1,930,000	2023.03.19	토지건물
건물노후화(1945.08.15.)로 인하여 별도 감안하지않음								

(4) 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지 단가 (원/㎡)	평가목적
						기준시점
가	초장동 43-5	대	264.5	2층일주 (단독주택)	1,850,000	담보
						2024.08.21

(5) 비교사례선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 사례 중 인근 거래사례 기호(2)를 선택하여 비교하였음.

(6) 그 밖의 요인 보정률의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	기준 단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산 가격 (원/㎡)	격차율	보정치
사례(2) 기준표준지가격	1,930,000	1.00340	1.000	1.000	1,936,562	2.483	2.48
기준시점현재 표준지가격	779,200	1.00091	1.000	1.000	779,909		
산정 내역	시점수정	2023.03.19~2025.03.13. (서구 주거지역) : 1.00340					
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.000)					
	개별요인	표준지는 사례 대비 상호 대등함.					

(7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 보정하였음.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.48

6) 공시지가기준 토지가액 결정

본건 기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	779,200	1.00091	1.00	1.000	2.48	1,934,174	1,930,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

(1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근 지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

(2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	총 거래금액 (원)	토지 단가 (원/㎡)	거래시점	거래구분
1	초장동 65-26	대	146.1	2종 일주	330,000,000	2,090,000	2023.12.19	토지건물
2	초장동 14-17	대	90.6	2종 일주	175,000,000	1,930,000	2023.03.19	토지건물

[출처: KAIS]

(3) 거래사례의 선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례(1)를 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입된 사정을 포착할 수 없어 별도의 사정보정은 하지 않았음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

부산광역시 서구 (23.12.19~25.03.13) (주거)
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.059 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.463 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.039 $(1 - 0.00059 * 13/31) * (1 + 0.00463) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00039 * 41/31)$ ≈ 1.00529

4) 지역요인 비교

대상토지와 선정된 거래사례는 인근지역에 소재하여 전반적인 지역요인은 대등시됨.(1.00)

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목 < 주거지대 >
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성 등
환경조건	인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등) 에서 열세함.							

6) 토지가액 결정

본건 기호	거래 사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1	2,100,000	1.00	1.00529	1.000	0.950	2,005,554	2,010,000

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

1) 시산가액

본건 기호	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1	1,930,000	2,010,000	-

2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 공시지가 기준법에 의한 시산가액으로 토지가격 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 관찰감가법을 적용함.

2. 표준단가

[출처: 한국부동산연구원 발행 2020년도 건물신축단가표]

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
일반주택	벽돌조 평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)

3. 건물가액 단가의 결정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용연수, 경과연수 및 현상 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

구분	층별	재조달 원가 (원/㎡)	내용 연수	잔존 가치율 (관찰 감가)	적용 단가 (원/㎡)	사정 면적 (㎡)	결정가격 (원/㎡)
가	1층,2층	1,000,000	45	35/45	777,000	45	34,965,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	구분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
(1)	토지	62.8	1,930,000	121,204,000
	제시외건물감안 토지가격	62.8	1,500,000	94,200,000
㉠	제시외 건물	90	777,000	69,930,000

2. 결정의견

- 1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.
- 2) 평가대상 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.
- 3) 평가대상 물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지평가액과 원가법에 의한 건물 평가액의 합계액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

이범수 소유물건(2025타경 101082)

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 서구 초장동	42-36	대	제2종 일반주거지역	62.8	62.8	1,930,000	121,204,000	제시외건물 감안 토지가격 94,200,000원
가	" [도로명주소] 부산광역시 서구 구덕로 143번길 15-12	42-36 위지상	주택	1호조표1935내 목조와즙	10평8흡4작	-	평가외	열실	
ㄱ	" [제시외건물]	"	주택	조적조 슬래브지붕 1층 2층	(45) (45)	90	777,000	69,930,000	관찰감가 1,000,000 x35/45
합 계								₩191,134,000.-	
					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 서구 초장동 소재 "천주교초장교회" 북서측 인근에 위치하며 기존주택 및 근린상가 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건부근까지 차량접근 가능하며 일반적인 대중교통사정은 무난한편임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 세로(불)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역

(6) 제시목록 외의 물건

지적 및 건물개황도와 같이 제시목록 건물인 기존 목조와준건물은 멸실되고 무허가 건물인 조적조 슬래브지붕2층건물이 소재하며, 제시외건물은 토지의 사용수익처분에 영향을 미치는 바 제한된 영향을 감안한 토지가격은 별도로 토지건물명세표에 별도로 부기하였으니 경매진행 및 입찰에 참고하시기 바람



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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

제시외 건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

제시외 건물은 조적조 슬래브지붕 2층으로서 현상 및 관리상태는 보통시되며,

- 외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등
- 내 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 및 내부 인테리어 등
- 창 호 : 새시 창호

(2) 이용상태

단독주택 임.

(3) 설비내역

위생, 급배수설비 및 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

제시목록 건물인 기존 목조와즙건물은 멸실되고 소유자미상의 무허가 건물인 조적조 슬래브지붕 2층건물이 소재하며, 제시외 건물은 토지의 사용수익처분에 영향을 미치는 바 제시외 건물로 인하여 제한된 영향을 감안한 토지가격은 별도로 토지건물명세표에 별도로 부기하였으니 경매진행 및 입찰에 참고하시기 바람.

또한 제시외 건물은 평가목적을 고려하여 별도 감정평가하였으며, 면적 등은 간이한 방법으로 측정하였는바 실제 면적과 다소 차이가 발생할 수 있으며 일괄경매진행여부를 확인하시어 경매진행 및 입찰에 참고하시기 바람.

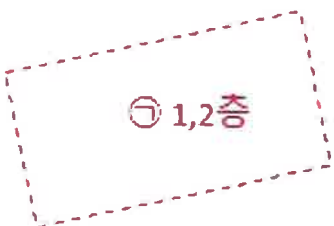
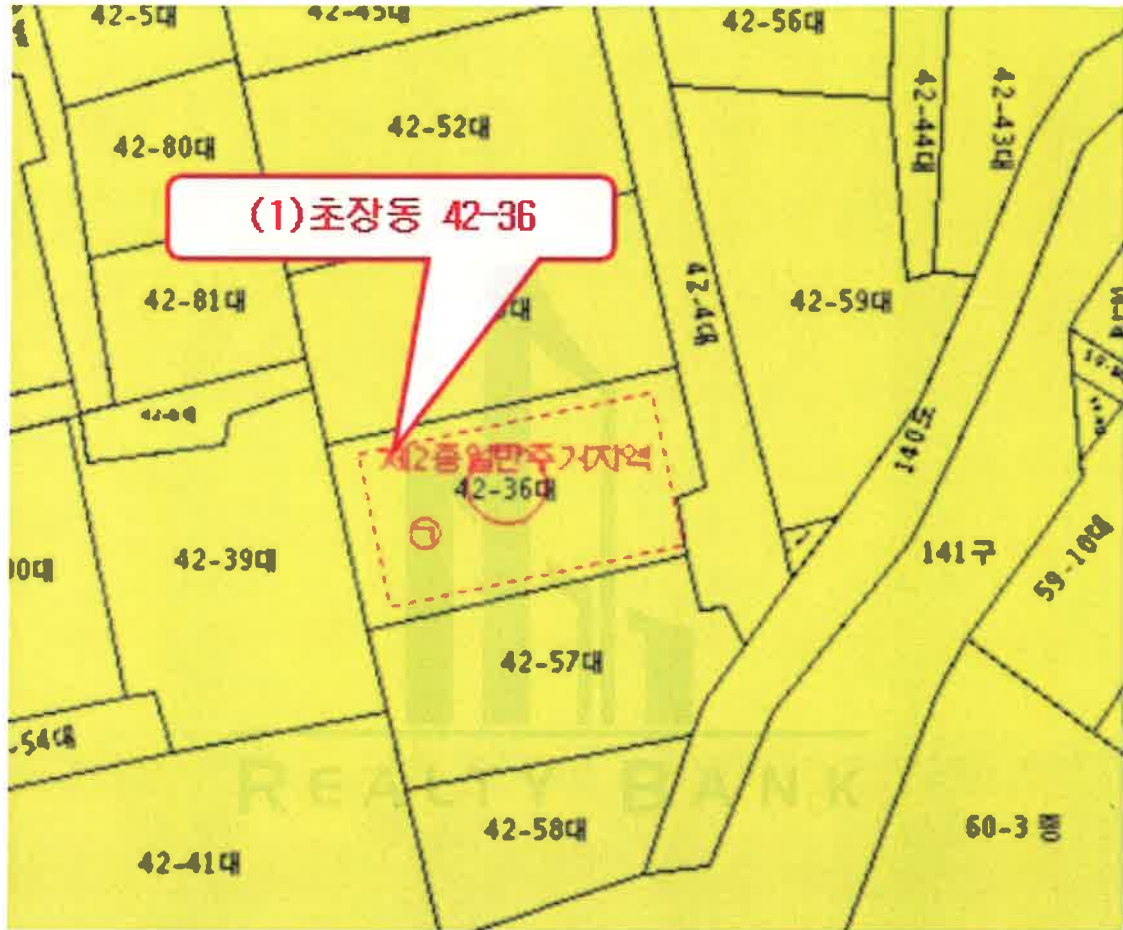
제시외 건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항없음.

지 적 도



[제시외건물면적산출]
(가):1,2층 각 45 m²

사진용지



본건 토지 및 제시외건물 전경



본건 토지 주위 전경



본건 토지 및 제시외건물 전경



본건 토지 주위 전경



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1801-1996-124018

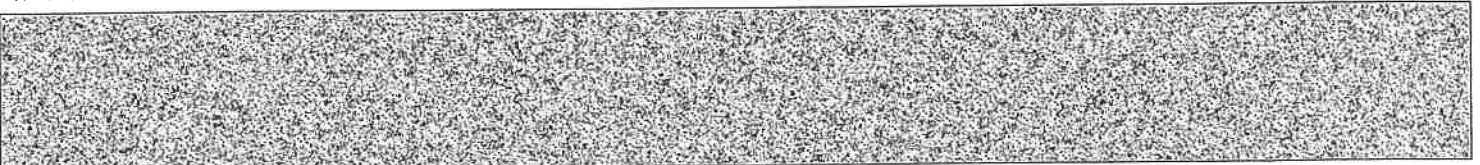


[토지] 부산광역시 서구 초장동 42-36

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년6월22일	부산광역시 서구 초장동 42-36	대	62.8㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 20일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	1982년5월7일 제23606호	1982년5월7일 매매	소유자 이도행 부산 서구 초장동 42-36 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 20일 전산이기
2	소유권이전	1999년10월13일 제41640호	1999년1월20일 협의분할에 의한 상속	소유자 이범수 750318-***** 부산 서구 초장동 42-36
3	가압류	2004년6월29일 제25174호	2004년6월26일 창원지방법원김 해시법원의 가압류 결정(2004카단2 204)	청구금액 금15,000,000원 채권자 서울보증보험주식회사 서울 종로구 연지동 136-74 (김해지점)
4	가압류	2004년7월31일 제29632호	2004년7월29일 부산지방법원의 가압류 결정(2004카단3 1204)	청구금액 금15,189,555원 채권자 서울보증보험주식회사 서울 종로구 연지동 136-74 (부산지점)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 18020201001195036010961061000024002300011802001112 발급확인번호 AANV-RQHJ-0188 발행일 2025/03/06

[토지] 부산광역시 서구 초장동 42-36

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	가압류	2023년10월19일 제126449호	2023년10월19일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 06235)	청구금액 금103,049,095 원 채권자 기술보증기금 180171-0000028 부산 남구 문현금융로 33 (문현동) (대구기술평가센터)
6	가압류	2024년1월31일 제16267호	2024년1월31일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2024카단8 9)	청구금액 금18,320,788 원 채권자 주식회사 부산은행 180111-0002997 부산 남구 문현금융로 30 (문현동, 부산은행 본점) (여신관리부)
7	가압류	2024년3월8일 제36440호	2024년3월8일 부산지방법원의 가압류 결정(2024카단5 1090)	청구금액 금20,025,360 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 서울보증보험빌딩 (강북신용지원단)
8	강제경매개시결정(5 번가압류의 본압류로의 이행)	2025년2월21일 제499146호	2025년2월21일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결 정(2025타경101 082)	채권자 기술보증기금 180171-0000028 부산광역시 남구 문현금융로 33 (문현동) (대구기술평가센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	1999년11월10일 제46154호	1999년11월9일 설정계약	채권최고액 금6,000,000원 채무자 이범수 부산 서구 초장동 42-36 근저당권자 주식회사국민은행 110111-0015655 서울 중구 남대문로 2가 9-1 (토성동지점) 공동담보 건물 부산광역시 서구 초장동 42-36 제1호 내 제조표1935호
1-1	1번근저당권이전	2015년8월21일 제32438호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				(충무동지점)
2	근저당권설정	2000년10월12일 제38145호	2000년10월12일 설정계약	채권최고액 금6,000,000원 채무자 이범수 부산 서구 초장동 42-36 근저당권자 주식회사국민은행 110111-0015655 서울 중구 남대문로 2가 9-1 (토성동지점) 공동담보 건물 부산광역시 서구 초장동 42-36 제1호 내 제조표1935호
2-1	2번근저당권이전	2015년8월21일 제32438호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (충무동지점)

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

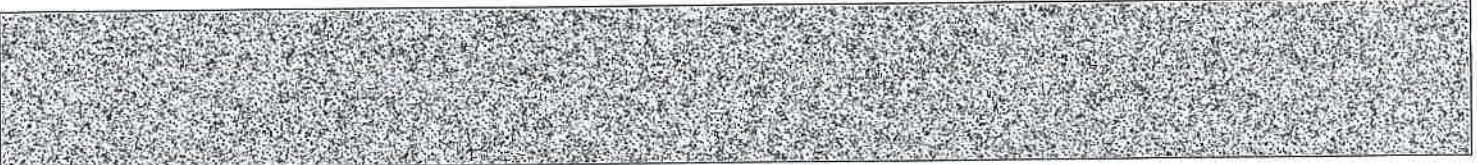
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 값구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 건물 [제출용] -

고유번호 1801-1996-297015

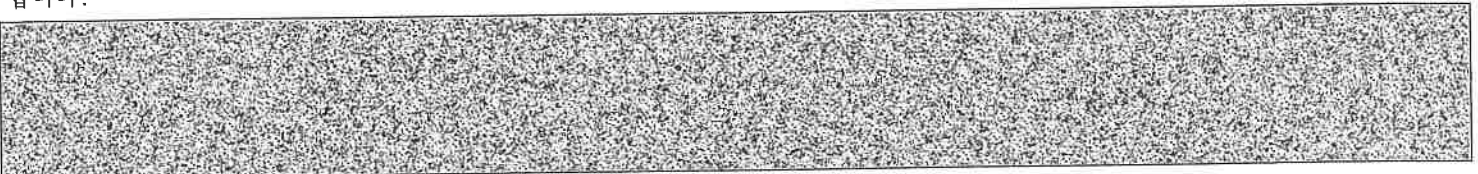


[건물] 부산광역시 서구 초장동 42-36 제1호 내제조표1935호

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1999년6월24일	부산광역시 서구 초장동 42-36 제1호	조표제서1935호 목조 외증평가건주택1동 건평 10평8홉4작	도면편철장 제80책제471장
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 21일 전산이기
2		부산광역시 서구 초장동 42-36 제1호 [도로명주소] 부산광역시 서구 구덕로143번길 15-12	조표제서1935호 목조 외증평가건주택1동 건평 10평8홉4작	도로명주소 2012년10월2일 등기 도면편철장 제80책제471장

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 6)	소유권이전	1982년5월7일 제23606호	1982년5월7일 매매	소유자 이도행 부산 서구 초장동 42-36
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 07월 21일 전산이기
2	소유권이전	1999년10월13일 제41640호	1999년1월20일 협의분할에 의한 상속	소유자 이범수 750318-***** 부산 서구 초장동 42-36
3	가압류	2004년6월29일 제25174호	2004년6월26일 창원지방법원김 해시법원의 가압류 결정(2004카단2	청구금액 금15,000,000원 채권자 서울보증보험주식회사 서울 종로구 연지동 136-74 (김해지점)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 18020201001195036010962061000097002700011541001112

발급확인번호 AANV-RRDB-0155

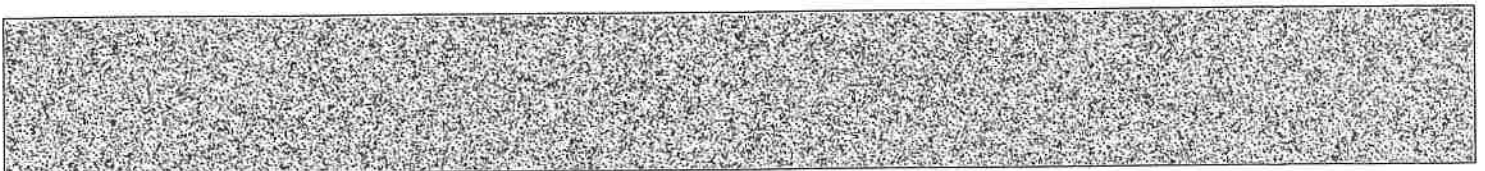
발행일 2025/03/06

[건물] 부산광역시 서구 초장동 42-36 제1호 내제조표1935호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			204)	
4	가압류	2004년7월31일 제29632호	2004년7월29일 부산지방법원의 가압류 결정(2004카단3 1204)	청구금액 금15,189,555원 채권자 서울보증보험주식회사 서울 종로구 연지동 136-74 (부산지점)
5	가압류	2023년10월19일 제126449호	2023년10월19일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2023카단1 06235)	청구금액 금103,049,095 원 채권자 기술보증기금 180171-0000028 부산 남구 문현금융로 33 (문현동) (대구기술평가센터)
6	가압류	2024년1월31일 제16267호	2024년1월31일 부산지방법원 동부지원의 가압류 결정(2024카단8 9)	청구금액 금18,320,788 원 채권자 주식회사 부산은행 180111-0002997 부산 남구 문현금융로 30 (문현동, 부산은행 본점) (여신관리부)
7	가압류	2024년3월8일 제36440호	2024년3월8일 부산지방법원의 가압류 결정(2024카단5 1090)	청구금액 금20,025,360 원 채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 서울보증보험빌딩 (강북신용지원단)
8	강제경매개시결정(5 번가압류의 본압류로의 이행)	2025년2월21일 제499146호	2025년2월21일 부산지방법원 서부지원의 강제경매개시결 정(2025타경101 082)	채권자 기술보증기금 180171-0000028 부산광역시 남구 문현금융로 33 (문현동) (대구기술평가센터)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	1999년11월10일 제46154호	1999년11월9일 설정계약	채권최고액 금6,000,000원 채무자 이범수 부산 서구 초장동 42-36



[건물] 부산광역시 서구 초장동 42-36 제1호 내제조표1935호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				근저당권자 주식회사국민은행 110111-0015655 서울 중구 남대문로 2가 9-1 (토성동지점) 공동담보 토지 부산광역시 서구 초장동 42-36
1-1	1번근저당권이전	2015년8월21일 제32438호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (충무동지점)
2	근저당권설정	2000년10월12일 제38145호	2000년10월12일 설정계약	채권최고액 금6,000,000원 채무자 이범수 부산 서구 초장동 42-36 근저당권자 주식회사국민은행 110111-0015655 서울 중구 남대문로 2가 9-1 (토성동지점) 공동담보 토지 부산광역시 서구 초장동 42-36
2-1	2번근저당권이전	2015년8월21일 제32438호	2001년11월1일 회사합병	근저당권자 주식회사국민은행 110111-2365321 서울특별시 중구 남대문로 84(을지로2가) (충무동지점)

— 이 하 여 백 —

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 3월 6일

법원행정처 등기정보중앙관리소

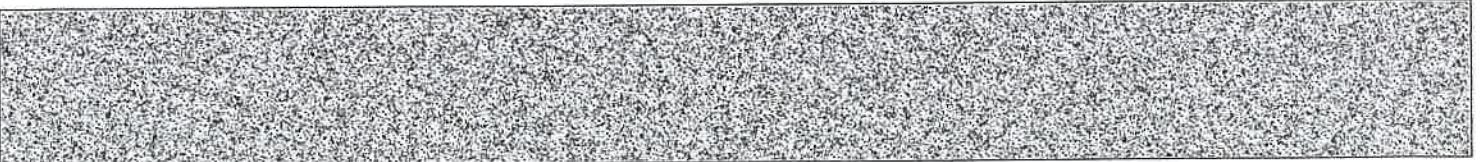
전산운영책임관



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



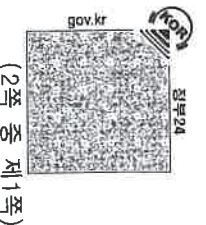
발행번호 18020201001195036010962061000097002700031541001112

발급확인번호 AANV-RRDB-0155

발행일 2025/03/06



일반건축물대장(갑)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식)
 건물 ID 2120041290016355 고유번호 2614011900-1-00420036 명칭 호수/기구수/세대수 0호/1기구/0세대

대지위치 부산광역시 서구 초장동 지번 42-36 도로명주소 부산광역시 서구 구덕로143번길 15-12 (초장동)

※대지면적	0㎡	연면적	35.83㎡	※지역	※지구	※구역
건축면적	35.83㎡	용적률 산정용 연면적	35.83㎡	주구조	주용도	※구역
※건폐율	0%	※용적률	0%	높이	지붕	총수
※조경면적	㎡	※공계 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리	지하: 층, 지상: 1층

건축물 현황				소유자 현황				
구분	총별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
주1	1층	목조	주택	35.83	주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호) 이범수 750318-1*****	부산 서구 초장동 42-36	1/1	1999.10.13. 소유권이전
						- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 03월 06일

서구청장



담당자: 토지정보과
 전 화: 051-240-4767

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆ 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.



297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



토지 대장

고유번호	2614011900-10042-0036
토지소재	부산광역시 서구 초장동
지번	42-36

도면번호	1	발급번호	202526140-00166-9595
장번호	1-1	처리시각	10시 16분 23초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자		성명 또는 명칭	등록번호
			변동원인	일시		
(08) 대	*62.8*	(50) 1995년 01월 01일 부산직할시 서구에서 행정구역명칭변경	1999년 10월 13일	(03) 소유권이전	42-36 이범수	750318-1*****
		--- 이하 여백 ---			--- 이하 여백 ---	

등급수정 년월일	1987. 11. 20. 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	1995. 01. 01. 수정	개별공시지가(원/㎡)
토지등급 (기준수량등급)									
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/㎡)	637500	642600	673200	727700	791300	814500	799700		

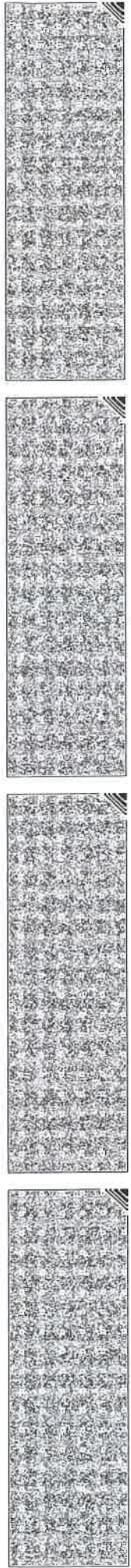
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 3월 6일

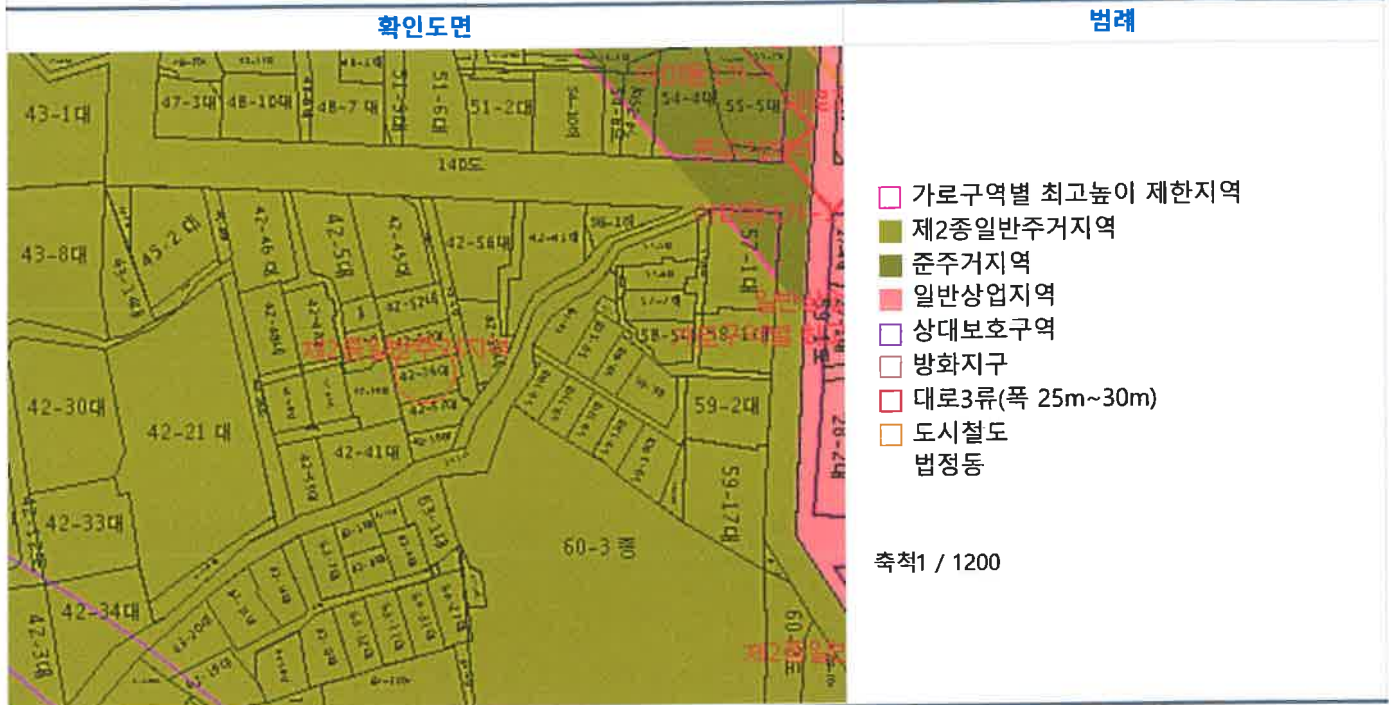
부산광역시 서구청장



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.



소재지	부산광역시 서구 초장동 42-36번지		
지목	대	면적	62.8 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	799,700원 (2024/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		<추가기재>가축사육제한구역	



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 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하여야 합니다.

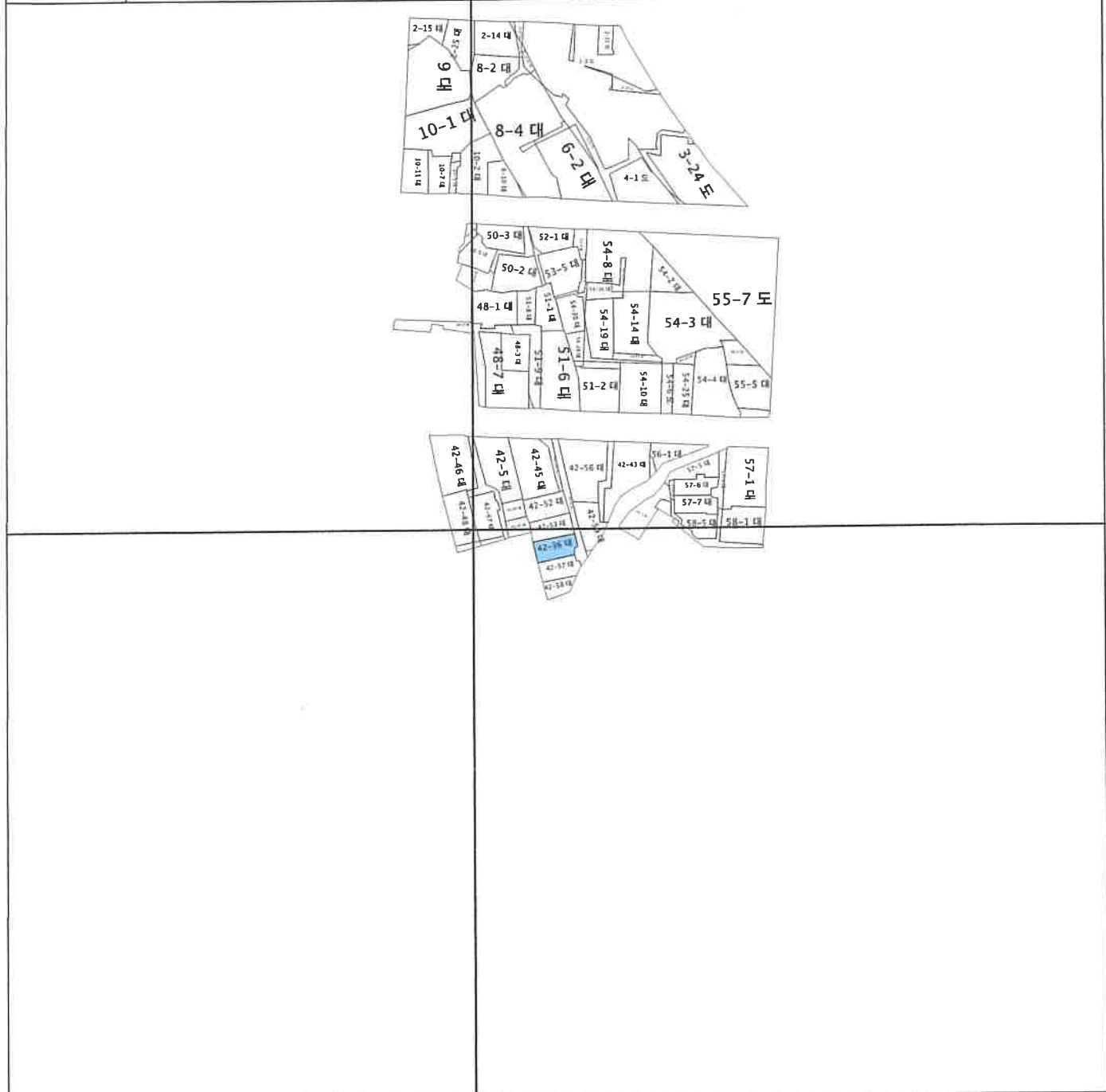


문서확인번호 : 1741-2239-0234-4744



지적도 등본

발급번호	202526140001669597	처리시각	10시 18분 20초	발급자	정부24
토지소재	부산광역시 서구 초장동	지번	42-36번지	축척	등록:1/600 출력:1/1600



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

2025년 03월 06일

부산광역시 서구청장



◆ 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.

