

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부

건명 : 부산광역시 부산진구 부전동 93-13 소재  
부동산 감정평가

감정평가서 번호 : 하나 250911-11-008



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

(주)하나감정평가법인 부산울산지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 051-861-2772 Fax : 051-861-3825  
부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 부산울산지사  
지사장      최은열

(인)

감정평가사  
송민수

(인)

감정평가액	일백구십사억칠천이백사십만원정 (₩19,472,400,000.-)					
의뢰인	(주)아이비케이저축은행 채권관리부		감정평가 목적	구매		
제출처	우리자산신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이환준		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시 목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 12	2025. 09. 12	2025. 09. 15	
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	661.2	토지	661.2	29,400,000	19,439,280,000
	건물	40	건물	40	828,000	33,120,000
		이	하	여	백	
	합계					₩19,472,400,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <div><div>심사자 감정평가사</div><div><div></div><div></div><div>(인)</div></div></div>					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 부산진구 부전동 소재 '지하철 서면역' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)아이비케이저축은행 채권관리부의 구매 목적의 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 12일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 12일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가 건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건은 등기사항전부증명서상 '우리자산신탁주식회사'로 신탁등기되어 있으나, 의뢰인 요청에 의거 소유자 표기는 '이환준氏'로 표기하였음.

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 부산진구 부전동	93-13	대	일반상업지역	661.2	661.2	29,400,000	19,439,280,000	
가	상동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 764	93-13 위 지상	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 판넬구조지붕 단층	40	40	828,000	33,120,000	1,000,000 x 29/35
합 계								₩19,472,400,000.-	
이 하 여 백									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 부산진구 부전동 93-13	
토지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업용
	지목	대
	면적	661.2 m <sup>2</sup>
건물	구조	경량철골구조
	주용도	제1종근린생활시설(소매점)
	사용승인	2018.12.24
	연면적	40 m <sup>2</sup>





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

#### 1. 토지 감정평가액

##### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	부산진구 부전동 93-13	661.2	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평 지	10,680,000

##### (2) 토지 감정평가 시 고려사항



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	부산진구 부전동 94-6	377.3	대	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평 지	10,790,000	-

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 상업지역	1.011	부산광역시 부산진구 (25.01.01~25.09.12 ) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.705 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.219 $( 1 + 0.00705 ) * ( 1 + 0.00219 * 43/31 ) \approx 1.01011$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건이 비교표준지 대비 형상에서 열세하나, 접면너비, 깊이에서 우세하여 전반적인 획지조건 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
용적제한				
고도제한				
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근지역	광대로변 상가 및 업무지대	광대로변	29,000,000-30,000,000	일반상업

본건 지역의 지가수준은 약상승세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
부산진구 부전동 93-13	661.2	일반상업	대 상업용	2025.05.10	담보	24,800,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	부산진구 부전동 260-56	430.1	일반상업	대 업무용	2024.11.30	자산 재평가	33,400,000	-
(2)	부산진구 부전동 155-1	1,324	일반상업	대 업무용	2024.12.31	시가참고	37,970,000	-
(3)	부산진구 전포동 876-2	132.6	일반상업	대 상업용	2024.10.10	담보	27,000,000	-
(4)	부산진구 부전동 128-2	155.4	일반상업	대 상업용	2024.10.24	담보	26,200,000	-
(5)	부산진구 부전동 128-3	195	일반상업	대 상업용	2024.02.06	담보	29,230,000	-
(6)	부산진구 부전동 266-24	228.1	일반상업	대 상업용	2024.09.06	담보	26,000,000	-
(7)	부산진구 부전동 260-36	135.5	일반상업	대 상업용	2025.02.28	담보	33,500,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부산진구 부전동 155-3외	일반상업 대/상업용	29,550,000,000원 (@ 34,100,000원/㎡)	2023.07.06 1995.02.15	819.55㎡ 3,563.39㎡	155-3 155-69 일괄 거래 건
	의 건	1) 부전동 155-3(대 811.8㎡), 156-69(도로 23.6㎡) 일괄 거래 건임. 2) 철골철근콘크리트조 지하1~지상9층 판매 및 영업시설로서, 매매 이후 신축을 위해 철거되어 거래시 건물의 경제적가치 희박한 수준으로 판단됨. 건물단가 : 1,000,000원/㎡ X 22년/50년 ≒ 440,000원/㎡ 건물가격 : 440,000원/㎡ X 3,563.39㎡ ≒ 1,567,891,600원 2) 토지가격 : (29,550,000,000원 - 1,567,891,600원) / ((대)811.8㎡8+(도로)23.6㎡×1/3) ≒ 34,100,000원/㎡				
#2	부산진구 부전동 153-1	일반상업 대/상업용	7,300,000,000원 (@ 27,400,000원/㎡)	2022.02.18 1990.10.27	250.2㎡ 999.77㎡	-
	의 건	1) 철근콘크리트구조 지하1~지상5층 근린생활시설, 거래당시 현상 보통수준으로 판단됨. 건물단가 : 1,200,000원/㎡ X 19년/50년 ≒ 456,000원/㎡ 건물가격 : 456,000원/㎡ X 250.2㎡ ≒ 455,895,120원 2) 토지가격 : (7,300,000,000원 - 455,895,120) / 250.2㎡ ≒ 27,400,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 그 밖의 요인 보정치 산출

#### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

#### ② 보정치 산정

##### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	33,400,000	1.0111	1.000	0.873	29,481,856		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.704	2.70
	10,790,000	1.01011	-	-	10,899,086		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.11.30 ~ 2025.09.12, 부산진구 상업지역) : 1.11% (1.0111)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 획지조건(형상)에서 우세하나, 접근조건(상업지역 중심과의 접근성), 환경조건(인근 토지의 이용상황) 등에서 열세하여 전반적인 개별요인 비교표준지A가 열세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.92	0.93	1.02	1.00	1.00	0.873

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	10,790,000	1.01011	1.000	1.000	2.70	29,427,534	29,400,000	상업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견						비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.						#1
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부산진구 부전동 155-3외	일반상업 대/상업용	29,550,000,000원 (@ 34,100,000원/㎡)	2023.07.06 1995.02.15	819.55㎡ 3,563.39㎡	155-3 155-69 일괄 거래 건
	의 건	1) 부전동 155-3(대 811.8㎡), 156-69(도로 23.6㎡) 일괄 거래 건임. 2) 철골철근콘크리트조 지하1~지상9층 판매 및 영업시설로서, 매매 이후 신축을 위해 철거되어 거래시 건물의 경제적가치 희박한 수준으로 판단됨. 건물단가 : 1,000,000원/㎡ X 22년/50년 ≒ 440,000원/㎡ 건물가격 : 440,000원/㎡ X 3,563.39㎡ ≒ 1,567,891,600원 2) 토지가격 : (29,550,000,000원 - 1,567,891,600원) / ((대)811.8㎡8+(도로)23.6㎡×1/3) ≒ 34,100,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	자가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	2.511	<p>부산광역시 부산진구 (23.07.06~25.09.12 )</p> <p>2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.021</p> <p>2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.004</p> <p>2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.015</p> <p>2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.032</p> <p>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.007</p> <p>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.013</p> <p>2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.395</p> <p>2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.705</p> <p>2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.219</p> <p> <math>(1 + 0.00021 * 26/31) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00015)</math>  <math>* (1 + 0.00032) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00013)</math>  <math>* (1 + 0.01395) * (1 + 0.00705) * (1 + 0.00219 * 43/31)</math>  <math>\approx 1.02511</math> </p>

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.92	본건이 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.93	본건이 사례 대비 인근토지의 이용상황에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		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	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.856	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	34,100,000	1.000	1.02511	1.000	0.856	29,922,550	29,900,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	29,400,000	29,900,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
(가)	단층	경량철골구조 판넬구조지붕	제1종근린생활시설 (소매점)	40	2018.12.24	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	—	—	○	○	—	—	—	—	—

#### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	경량철골구조 판넬구조지붕	900,000	100,000	1,000,000	35	-

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀 /아스팔트싱글	3	928,000	35 (30~40)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀(층고5.5m) /아스팔트싱글	3	734,000	35 (30~40)
04-01-06-10	사무실 조립식사무실	경량철골조/경량철골지붕틀 /샌드위치패널	4	781,000	35 (30~40)

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	제1종 근린생활시설 (소매점)	1,000,000	35	6	6	29	29/35	828,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	19,439,280,000 원
	건 물	33,120,000 원
	합 계	19,472,400,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

#### 2. 기타 참고사항

---



---



## ( 토 지 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 부산광역시 부산진구 부전동 소재 '지하철 서면역' 북동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주위는 노선 상가지대로서, 상가빌딩, 업무빌딩, 각종 점포, 대형시장 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(서면역, 부전역) 등이 소재함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(2025-08-13)(2025-08-13, 건축제한 완화), 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 130m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 180m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.
형세 및 이용상황	인접지와 등고 평탄한 사다리형에 준하는 토지로서, 상업용 건부지 및 노상주차장으로 이용중임.
도 로 상 태	본건 북서측으로 왕복6차선의 광대로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	.
공부와와의 차이	.
임 대 사 항	.
기 타 사 항	.

## ( 건 물 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	경량철골구조 판넬구조지붕 단층 건물로서, 벽체 : 판넬잇기 마감 바닥 : 타일깔기 마감 등 창호 : 샷시창 마감
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	.
공부와의 차이	.
이 용 상 태	제1종근린생활시설(소매점)
위생 및 냉난방설비	위생 및 급배수설비 되어 있음.
기 타 설 비	.
임 대 사 항	.
기 타 사 항	.

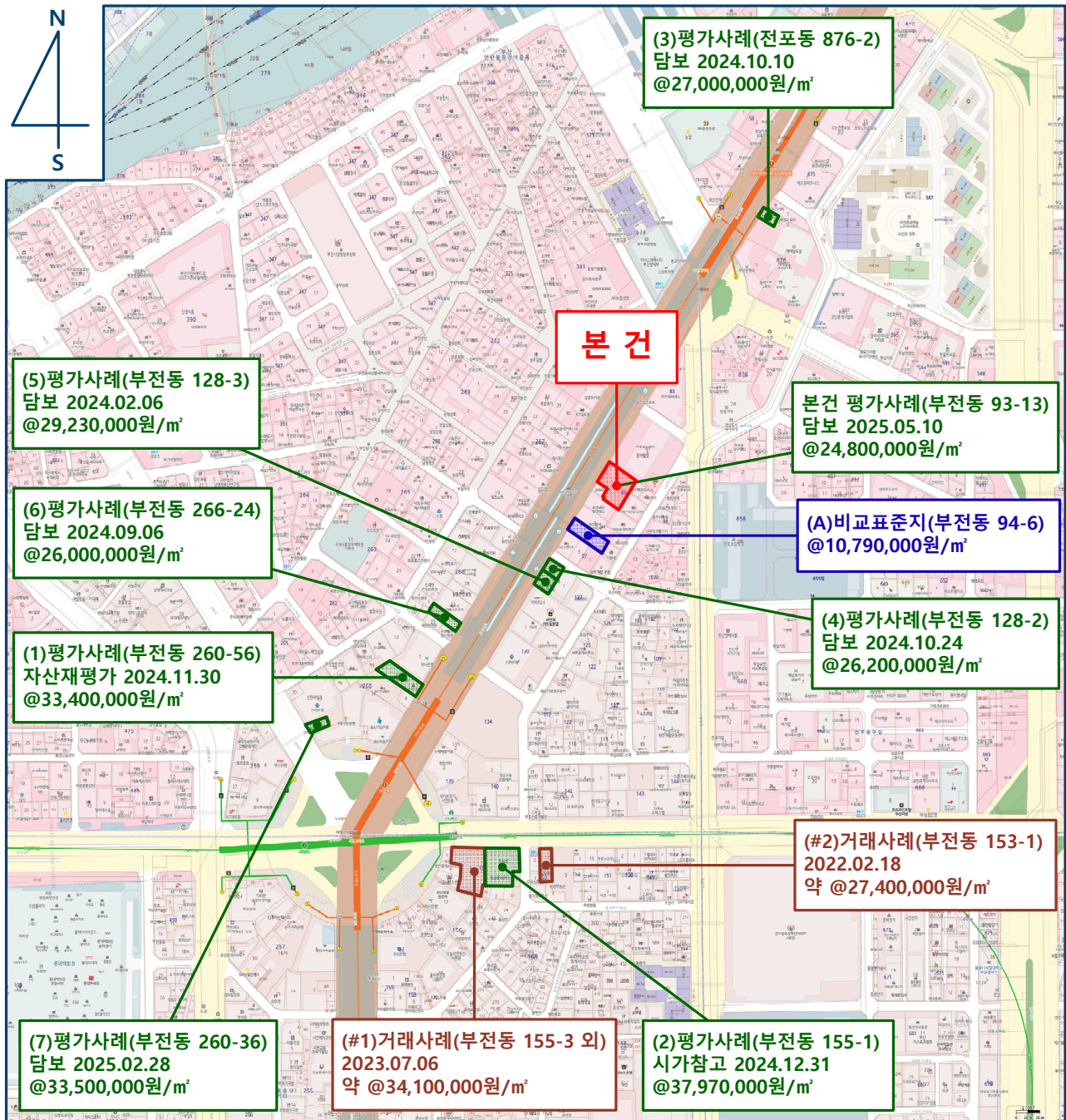




# 가 격 참 고 도

소재지

부산광역시 부산진구 부전동 93-13



범례

■ 본 건

■ 공시지가

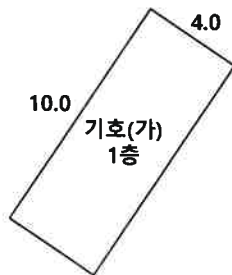
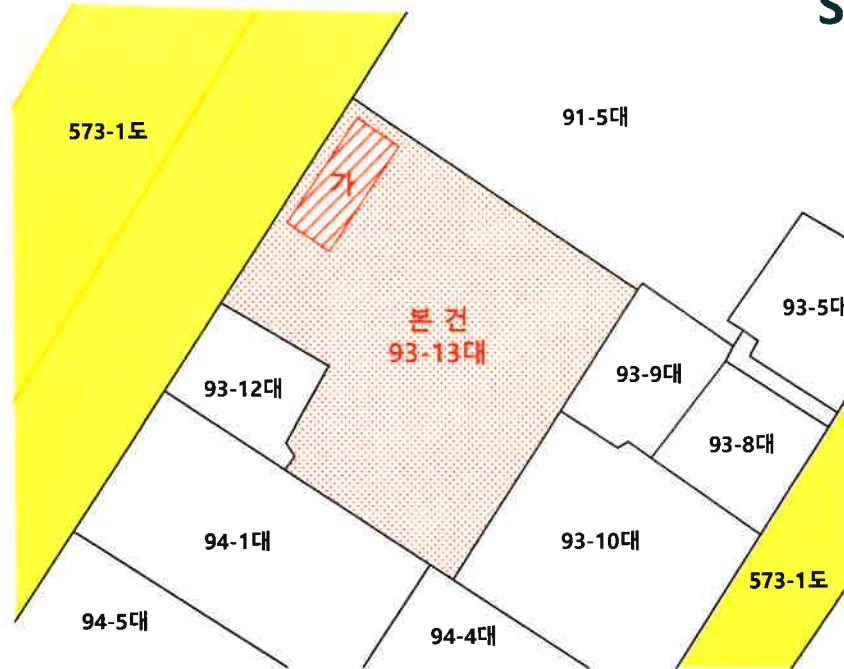
■ 평가사례

■ 거래사례

# 지적 및 건물 개황도



S : 1 / 600

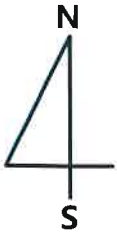


## [건물면적 산출근거]

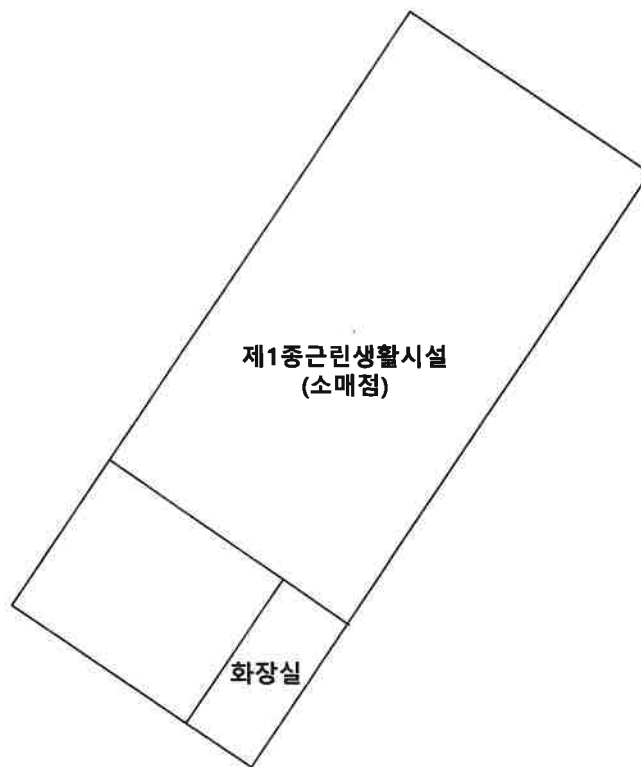
기호(가) 1층 :  $4.0 \times 10.0 \approx 40.0\text{m}^2$

범례	평가대상토지 도로선 도시계획선	용도지역구분선 평가건물1층 평가건물2층	평가건물3층이상 평가제외건물 제시외건물
----	------------------------	-----------------------------	-----------------------------

# 건물 내부구조도



None Scale



[ 기호(가) 1층 ]



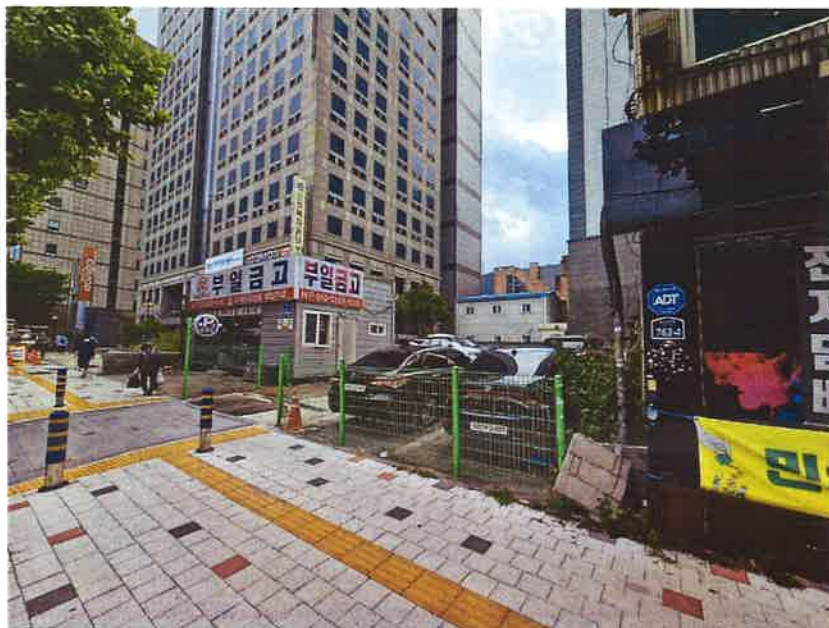
## 사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 부산진구 부전동 93-13



본건 전경



본건 전경



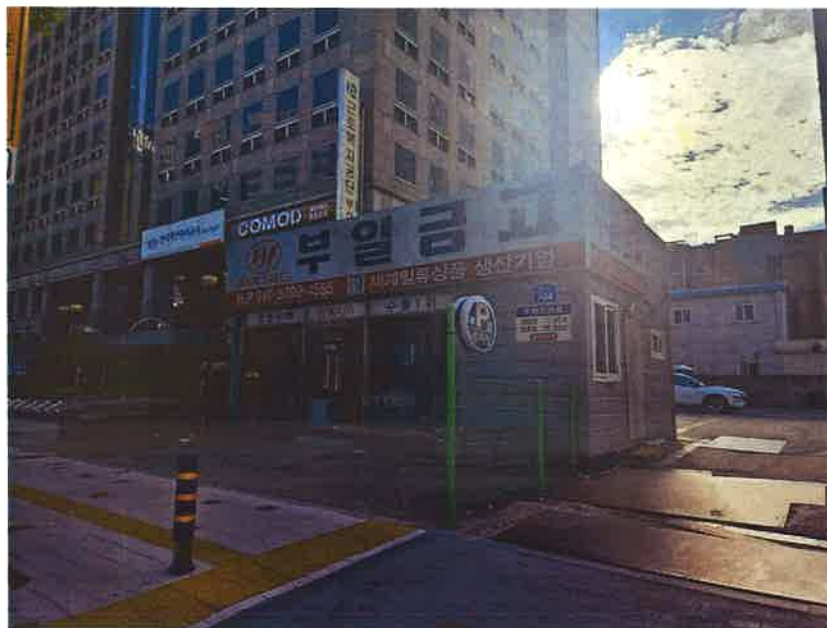
## 사 진 용 지

소 재 지

부산광역시 부산진구 부전동 93-13



본건 전경



본건 건물 일련번호(가)



문서확인번호: 1757-5706-1920-4843

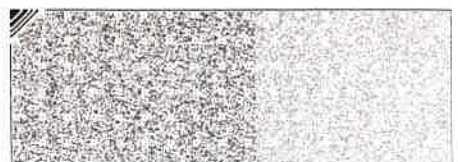
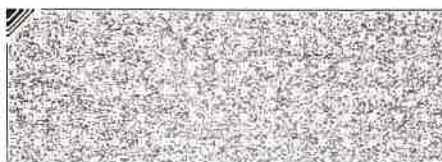
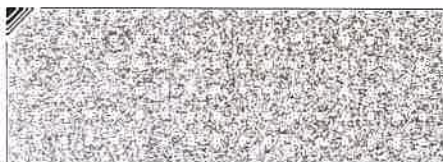


발급번호 : 202526230003869883

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 09/ 11

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	김진서	주소		
			전화번호	010-8919-4132	
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )
	부산광역시 부산진구 부전동		93-13	대	661.2
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(2025-08-13)(2025-08-13, 건축제한 완화) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 130m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 180m)<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 09/ 11 부산광역시 부산진구청					축척 1/1100
					수입증지 붙이는곳
					수수료 전자결제 민원



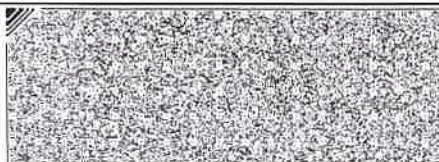
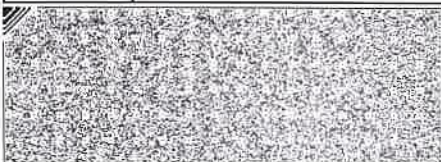
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202526230003869883

발행매수 : 2/2

발급일 : 2025/ 09/ 11

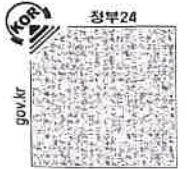
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 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.</li> <li>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.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>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.</li> </ol>
<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>





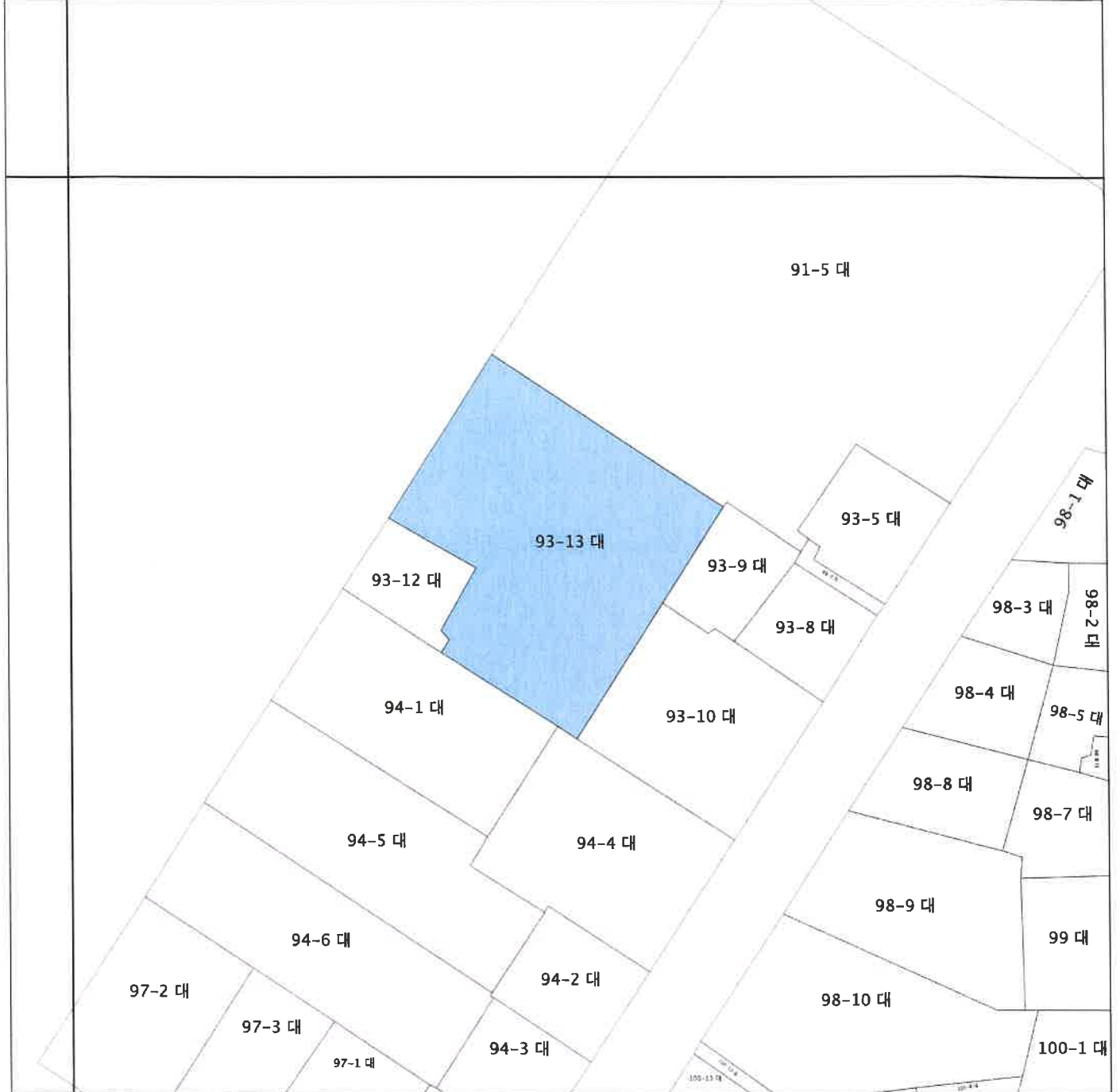


문서확인번호 : 1757-5706-1838-4232



## 지적도 등본

발급번호	202526230003869882	처리시각	15시 01분 35초	발급자	정부24
토지소재	부산광역시 부산진구 부전동	지번	93-13번지	축척	등록:1/600 출력:1/600



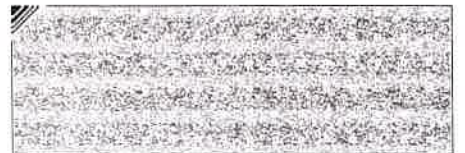
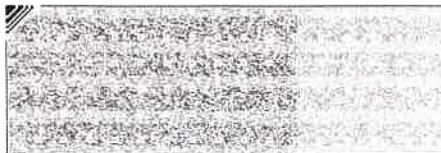
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 09월 11일

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 1841-1996-147103

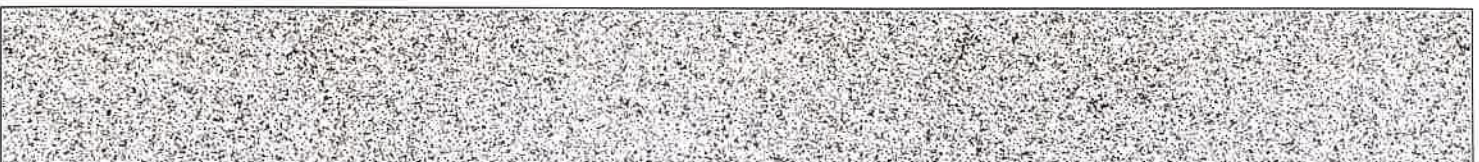


[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1999년11월4일	부산광역시 부산진구 부전동 93-13	대	661.2㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 10일 전산이기

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권이전	1971년3월3일 제8455호	1971년2월26일 매매	소유자 강수헌 <del>부산 동래구 온천동 1214-6</del> 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2000년 03월 10일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2005년12월16일 제85745호	2003년10월31일 전거	강수헌의 주소 부산 동래구 온천동 1214-11
2	<del>가압류</del>	<del>2010년8월9일 제41007호</del>	<del>2010년8월9일 부산지방법원의 가압류 결정(2010카단9 454)</del>	<del>청구금액 금3,700,000,000원 채권자 주식회사화승상호저축은행 180111-0006535 부산광역시 연제구 연산동 1287-11</del>
3	<del>보전처분</del>	<del>2011년9월15일 제53414호</del>	<del>2011년9월9일 창원지방법원의 재산보전처분(2 011화단38)</del>	<del>금지사항 양도, 저당권 또는 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위의 금지</del>
4	<del>회생절차개시</del>	<del>2011년10월7일 제57896호</del>	<del>2011년10월5일 창원지방법원의</del>	

[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.



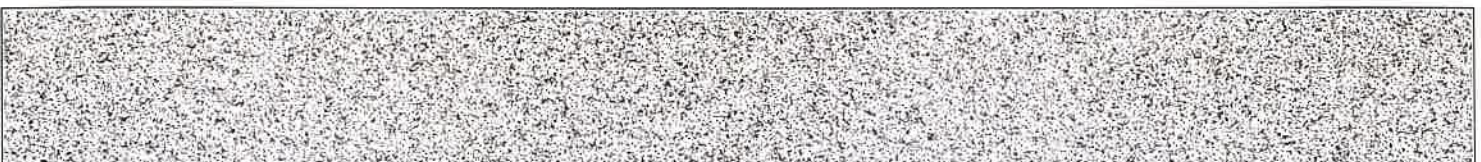
발행번호 184202LST0119509J010961111000047150500010304001112

발급확인번호 AAOL-EJNH-1036

발행일 2025/09/11

[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

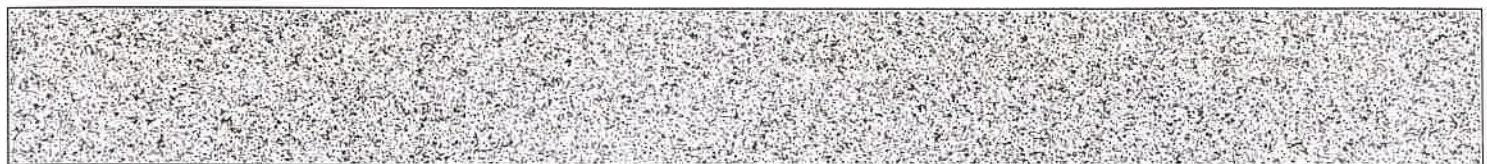
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			<del>회생절차개시결정(2011회단38)</del>	
5	<del>압류</del>	<del>2011년12월16일 제74053호</del>	<del>2011년12월13일 압류(재산법인 세과-7530)</del>	<del>권리자 국 처분청 동래세무서</del>
6	3번보전처분, 4번회생절차개시 등기말소	2011년12월28일 제76881호	2011년12월24일 회생절차폐지	
7	<del>압류</del>	<del>2012년2월24일 제10994호</del>	<del>2012년2월22일 압류(납세과-21 41)</del>	권리자 김해사
8	<del>압류</del>	<del>2012년5월16일 제27861호</del>	<del>2012년5월15일 압류(세무과-11 011)</del>	<del>권리자 부산광역시동래구</del>
9	<del>압류</del>	<del>2012년6월5일 제32328호</del>	<del>2012년6월5일 압류(세정담당 관-11296)</del>	권리자 부산광역시장
10	<del>압류</del>	<del>2012년9월11일 제51899호</del>	<del>2012년9월11일 압류(구세과-16 985)</del>	권리자 부산광역시부산진구
11	<del>보전처분</del>	<del>2012년11월6일 제62216호</del>	<del>2012년11월5일 부산지방법원의 채산보전처분(2 012회단24)</del>	<del>금지사항 양도, 저당권 또는 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위의 금지</del>
12	11번보전처분등기말 소	2012년11월26일 제66020호	2012년11월23일 취하허가	
13	<del>압류</del>	<del>2012년12월17일 제70840호</del>	<del>2012년12월17일 압류(세무과-37 310)</del>	권리자 여수사
14	5번압류등기말소	2013년5월6일 제24355호	2013년5월1일 해제	
15	<del>압류</del>	<del>2013년5월14일</del>	<del>2013년5월13일</del>	<del>권리자 국</del>





[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		<del>제26308호</del>	<del>압류(법인세과-2449)</del>	<del>처분청 김해세무서</del>
16	<del>압류</del>	<del>2013년7월31일 제46070호</del>	<del>2013년7월31일 압류(재산법인 세과-5665)</del>	<del>관리자 국 처분청 동래세무서</del>
17	<del>압류</del>	<del>2013년10월22일 제60025호</del>	<del>2013년10월22일 압류(세무1과-1 3885)</del>	<del>관리자 서울특별시동대문구</del>
18	9번압류등기말소	2014년1월29일 제5517호	2014년1월29일 압류해제	
19	8번압류등기말소	2014년2월4일 제5954호	2014년2월4일 압류해제	
20	7번압류등기말소	2014년2월17일 제8131호	2014년2월17일 압류해제	
21	<del>임의경매개시결정</del>	<del>2014년4월4일 제17847호</del>	<del>2014년4월3일 부산지방법원의 임의경매개시결 정(2014타경800 3)</del>	<del>채권자 유비제사차유동화전문 유한회사 110114-0107266 서울 중구 서소문로 116, 4층,5층,6층 (서소문동, 유원빌딩)</del>
22	<del>압류</del>	<del>2014년5월13일 제25435호</del>	<del>2014년5월9일 압류(맑은환경 과-12462)</del>	<del>관리자 서울특별시동대문구</del>
23	<del>압류</del>	<del>2014년11월7일 제61758호</del>	<del>2014년11월3일 압류(세무과214 84)</del>	<del>관리자 대전광역시유성구</del>
24	<del>압류</del>	<del>2014년12월29일 제75360호</del>	<del>2014년12월26일 압류(습간재산 추적과-5729)</del>	<del>관리자 국 처분청 부산진세무서</del>
25	<del>압류</del>	<del>2014년12월31일 제76278호</del>	<del>2014년12월26일 압류(건설관리 과-15003)</del>	<del>관리자 서울특별시동대문구</del>
26	소유권이전	2015년1월19일	2015년1월19일	소유자 이환준 680404-*****





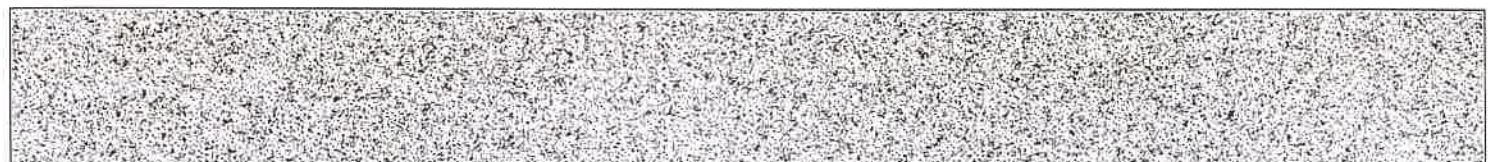
[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제3833호	임의경매로 인한 매각	부산광역시 해운대구 마린시티1로 137, 101동 2004호 (우동, 대우월드마크해운대)
27	2번가압류, 10번압류, 13번압류, 15번압류, 16번압류, 17번압류, 21번임의경매개시결정, 22번압류, 23번압류, 24번압류, 25번압류 등기말소	2015년1월19일 제3833호	2015년1월19일 임의경매로 인한 매각	
28	소유권이전	2015년1월19일 제3834호	2015년1월19일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2015-142호</del>
29	소유권이전	2015년3월19일 제18753호	2015년3월19일 신탁재산의귀속	소유자 이환준 680404-***** 부산광역시 해운대구 마린시티1로 137, 101동 2004호 (우동, 대우월드마크해운대)
	28번 신탁등기말소		신탁 해지	
30	소유권이전	2015년3월19일 제18754호	2015년3월19일 신탁	수탁자 주식회사 신한은행 110111-0012809 서울특별시 중구 세종대로9길 20 (태평로2가)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2015-278호</del>
<del>31</del>	<del>압류</del>	<del>2015년11월4일 제77015호</del>	<del>2015년11월4일 압류(구새과-2015037567)</del>	<del>관리자 부산광역시부산진구</del>
32	압류	2016년4월28일 <del>제21838호</del>	2016년4월25일 압류(재산법인 <del>납새과-14911)</del>	관리자 국 <del>처분청</del> 남대문세무서
33	32번압류등기말소	2016년6월16일 제33751호	2016년6월13일 해제	



[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
34	31번압류등기말소	2016년6월17일 제34086호	2016년6월17일 압류해제	
35	<del>압류</del>	<del>2016년11월1일 제63594호</del>	<del>2016년11월1일 압류(세무1과-2 016036176)</del>	<del>권리자 부산광역시부산진구</del>
36	35번압류등기말소	2016년11월11일 제65995호	2016년11월11일 압류해제	
37	소유권이전	2017년10월23일 제62880호	2017년10월23일 신탁재산의귀속	소유자 이환준 680404-***** 서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호 (서빙고동, 신동아아파트)
	30번 신탁등기말소		신탁재산의귀속	
38	소유권이전	2017년10월23일 제62881호	2017년10월23일 신탁	수탁자 코리아신탁주식회사 110111-2937831 서울특별시 강남구 테헤란로 508, 10층 (대치동, 해성2빌딩)
	<del>신탁</del>			<del>신탁원부 제2017-3278호</del>
39	소유권이전	2018년6월8일 제28436호	2018년6월8일 신탁재산의귀속	소유자 이환준 680404-***** <del>서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호(서빙고동, 신동아아파트)</del>
	38번 신탁등기말소		신탁재산의 귀속	
39-1	39번등기명의인표시 변경	2019년10월23일 제50300호	2019년10월8일 전거	이환준의 주소 서울특별시 서초구 동광로3길 54(방배동)
40	소유권이전	2020년3월25일 제16912호	2020년3월23일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-949호
41	<del>압류</del>	<del>2021년2월1일 제6882호</del>	<del>2021년2월1일 압류(채납징세 과-티9373)</del>	<del>권리자 국 채분청 삼성세무서장</del>
42	41번압류등기말소	2021년2월19일	2021년2월19일	



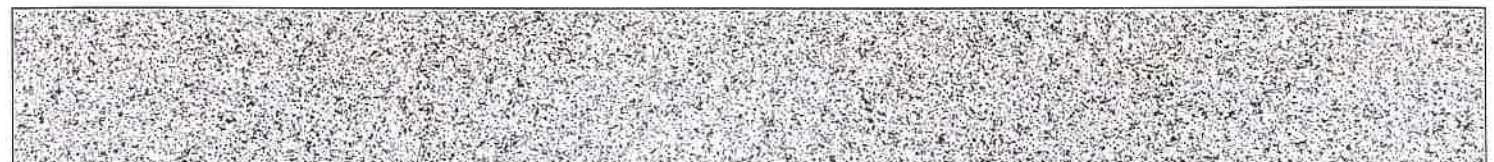


[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		제10009호	해제	
43	압류	<del>2023년12월11일</del> <del>제149586호</del>	<del>2023년12월11일</del> <del>압류(세무1과-1</del> <del>4750)</del>	<del>권리자 부산진구(부산광역시) 2115</del>
44	43번압류등기말소	2023년12월15일 제151719호	2023년12월15일 해제	

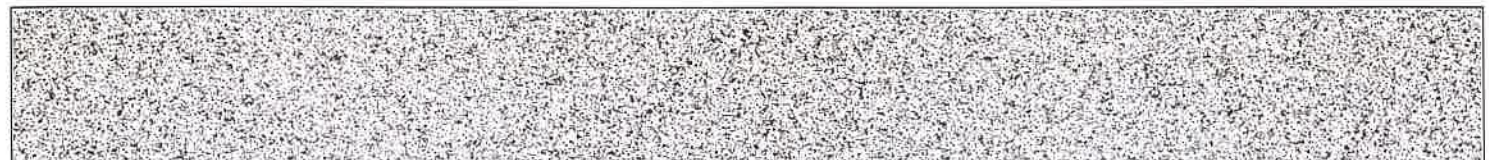
【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
<del>1</del> ( <del>전 1</del> )	<del>근저당권설정</del>	<del>1998년5월15일</del> <del>제26779호</del>	<del>1998년5월14일</del> <del>설정계약</del>	<del>채권최고액 금3,600,000,000원</del> <del>채무자 대동벽지주식회사</del> <del>부산 부산진구 부암동 121</del> <del>근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997</del> <del>부산 동구 범일동 830-38</del> <del>( 부전동지점 )</del>
<del>1-1</del>	<del>1번등기명의인표시</del> <del>변경</del>	<del>2005년12월30일</del> <del>제89478호</del>	<del>2005년12월29일</del> <del>취급지점변경</del>	<del>주식회사부산은행의 취급지점 삼계동지점</del>
<del>1-2</del>	<del>1번근저당권변경</del>	<del>2005년12월30일</del> <del>제89479호</del>	<del>2005년12월29일</del> <del>계약인수</del>	<del>채무자 디에스지대동월페이퍼주식회사</del> <del>김해시 상동면 대감리 5</del>
<del>1-3</del>	<del>1번등기명의인표시</del> <del>변경</del>	<del>2014년5월30일</del> <del>제29569호</del>	<del>2011년10월31일</del> <del>도로명주소</del>	<del>주식회사부산은행의 주소 부산광역시 동구</del> <del>범일로 92(범일동)</del>
<del>1-4</del>	<del>1번등기명의인표시</del> <del>변경</del>	<del>2014년5월30일</del> <del>제29570호</del>	<del>2014년5월30일</del> <del>취급지점변경</del>	<del>주식회사부산은행의 취급지점 여신관리부</del>
<del>1-5</del>	<del>1번근저당권이전</del>	<del>2014년5월30일</del> <del>제29571호</del>	<del>2012년1월12일</del> <del>유동화자산</del> <del>양도</del>	<del>근저당권자 유비제사차유동화전문유한회사</del> <del>110114-0107266</del> <del>서울특별시 중구 서소문로 116,</del> <del>4층,5층,6층 (서소문동,유원빌딩)</del>
<del>1-6</del>	<del>1번근저당권이전</del>	<del>2014년5월30일</del> <del>제29573호</del>	<del>2014년4월24일</del> <del>확정채권양도</del>	<del>근저당권자 이환준 680404-*****</del> <del>서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호</del> <del>(서빙고동,신동아아파트)</del>
<del>1-7</del>	<del>1번근저당권부질권</del>	<del>2014년5월30일</del>	<del>2014년5월30일</del>	<del>채권액 금3,600,000,000원</del>



[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
		<del>제29575호</del>	<del>설정계약</del>	<del>변제기 2015년 5월 30일 이 자 연6.5퍼센트 채무자 이환준 서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호 (서빙고동, 신동아아파트) 채권자 주식회사비에스저축은행 180111-0786484 부산광역시 부산진구 범일로 177, 2-4층 (범천동, 대창빌딩)</del>
2 (전 2)	지상권설정	<del>1998년5월15일 제26780호</del>	<del>1998년5월14일 설정계약</del>	<del>목 적 철근콘크리트조 건물외소유 범 위 토지의전부 존속기간 1998년 5월 14일부터 만30년간 지상권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산 동구 범일동 830-38 (부전동지점)</del>  부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1번 내지 2번 등기를 2000년 03월 10일 전산이기
3	<del>근저당권설정</del>	<del>2005년12월16일 제85746호</del>	<del>2005년12월16일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금2,000,000,000원 채무자 디에스지대동윌페이퍼주식회사 김해시 상동면 대감리 5 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산 동구 범일동 830-38 (삼계동지점)</del>
3-1	3변등기명의인표시 변경	<del>2014년5월30일 제29569호</del>	<del>2011년10월31일 도로명주소</del>	<del>주식회사부산은행의 주소 부산광역시 동구 범일로 92(범일동)</del>
3-2	3변등기명의인표시 변경	<del>2014년5월30일 제29570호</del>	<del>2014년5월30일 취급지점변경</del>	<del>주식회사부산은행의 취급지점 여신관리부</del>
3-3	3변근저당권이전	<del>2014년5월30일 제29572호</del>	<del>2012년1월12일 유동화자산 양도</del>	<del>근저당권자 유비제사차유동화전문유한회사 110114-0107266 서울특별시 중구 서소문로 116, 4층,5층,6층 (서소문동, 유원빌딩)</del>
3-4	3변근저당권이전	<del>2014년5월30일 제29574호</del>	<del>2014년4월24일 확정채권양도</del>	<del>근저당권자 이환준 680404-***** 서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호 (서빙고동, 신동아아파트)</del>





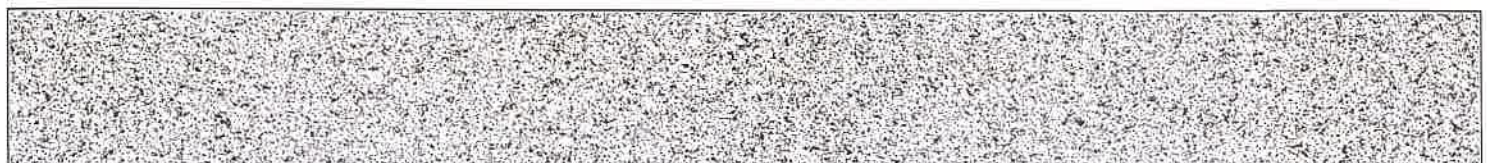
[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
3-5	3번근저당권부질권	2014년5월30일 제29576호	2014년5월30일 설정계약	채권액 금118,000,000원 변제기 2018년5월30일 이 자 연6.5퍼센트 채무자 이환준 서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호 (서빙고동, 신동아아파트) 채권자 주식회사비에스저축은행 180111-0786484 부산광역시 부산진구 범일로 177, 2-4층 (범천동, 대청빌딩)
3-5-1	3-5번질권경정			변제기 2015년 5월 30일 착오발견으로 인하여 2014년6월5일 부가
3-6	3번근저당권부질권	2014년12월1일 제67780호	2014년12월1일 설정계약	채권액 금240,000,000원 변제기 2015년 2월 28일 이 자 없음 단 변제기이후 지연이자 년25퍼센트 이자지급시기 원리금변제시 일괄지급 원본 및 이자의 지급장소 채권자의주소지 채무자 이환준 서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호 (서빙고동, 신동아아파트) 채권자 이권수 670316-***** 서울특별시 강남구 논현로113길 7,702호(논현동)
4	1-7번질권, 2번지상권설정, 3-5번질권, 3-6번질권 등기말소	2015년1월19일 제3833호	2015년1월19일 임의경매로 인한 매각	
5	1번근저당권설정, 3번근저당권설정 등기말소	2015년1월19일 제3833호	2015년1월19일 임의경매로 인한 매각	
6	근저당권설정	2018년6월8일 제28437호	2018년6월8일 설정계약	채권최고액 금1,080,000,000원 채무자 지유엔주식회사 경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77 근저당권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가) (사상공단지점)



[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
<del>6-1</del>	<del>6번근저당권담보추가</del>			<del>공동담보 건물 부산광역시 부산진구 부전동 93-13 2019년1월24일 부기</del>
7	<del>지상권설정</del>	<del>2018년6월8일 제28438호</del>	<del>2018년6월8일 설정계약</del>	<del>목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범위 토지의 전부 존속기간 설정등기일 부터 30년간 지상권자 중소기업은행 110135-0000903 서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가)</del>
8	<del>근저당권설정</del>	<del>2018년6월8일 제28439호</del>	<del>2018년6월8일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금6,000,000,000원 채무자 이환준 서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호 (서빙고동, 신동아아파트) 근저당권자 주식회사아이비케이저축은행 230111-0182384 부산광역시 부산진구 중앙대로 735, 4,5층 (부전동) (동래지점)</del>
<del>8-1</del>	<del>8번근저당권담보추가</del>			<del>공동담보 건물 부산광역시 부산진구 부전동 93-13 2019년3월6일 부기</del>
9	<del>근저당권설정</del>	<del>2018년6월18일 제29879호</del>	<del>2018년6월4일 남세담보제공계약</del>	<del>채권최고액 금981,000,000원 채무자 지유엔시스템즈주식회사 경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77 근저당권자 국 처분청 김해세무서</del>
10	<del>근저당권설정</del>	<del>2018년12월13일 제63435호</del>	<del>2018년12월13일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금396,000,000원 채무자 이환준 서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호(서빙고동, 신동아아파트) 근저당권자 석동옥 700418-***** 경기도 용인시 기흥구 연남로29번길 21, 103동 402호(연남동, 파인 그로브)</del>
11	10번근저당권설정등기말소	2019년9월9일 제42726호	2019년9월9일 해지	
12	6번근저당권설정등기말소	2019년9월9일 제42727호	2019년9월9일 해지	





순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
13	9번근저당권 설정등기말소	2019년9월10일 제42734호	2019년9월9일 해지	
14	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년10월23일 제50303호</del>	<del>2019년10월23일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금1,440,000,000원 채무자 지유엔주식회사 경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77 근저당권자 주식회사솔브레인저축은행 191311-0000100 부산광역시 연제구 중앙대로 1094(연산동) 공동담보 건물 부산광역시 부산진구 부전동 93-13</del>
15	7번지상권설정등기말소	2020년3월24일 제16688호	2020년3월24일 해지	
16	8번근저당권설정등기말소	2020년3월25일 제16962호	2020년3월25일 해지	
17	14번근저당권설정등기말소	2020년3월25일 제16963호	2020년3월25일 해지	

-- 이 하 여 백 --

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

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 9월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

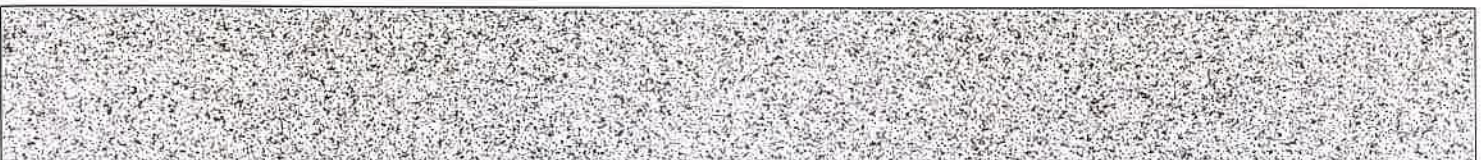
전산운영책임관



\* 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.



# 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 1841-1996-147103

[토지] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13 대 661.2㎡

1. 소유지분현황 ( 갑구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	40

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑구 )

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을구 )

- 기록사항 없음

[ 참 고 사 항 ]

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



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1841-2019-000163



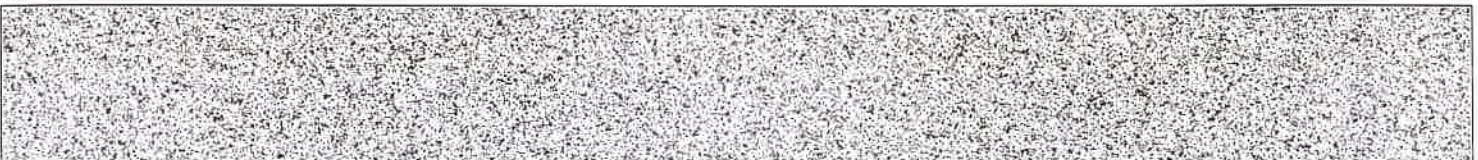
[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년1월24일	부산광역시 부산진구 부전동 93-13 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 중앙대로 764	경량철골구조 판넬구조지붕 단층 제1종근린생활시설 40㎡	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년1월24일 제4108호		소유자 이환준 680404-***** <del>서울특별시 용산구 이촌로 347, 6동 905호</del> <del>(석빙고동, 신동아아파트)</del>
1-1	1번등기명의인표시 변경	2019년10월23일 제50300호	2019년10월8일 전거	이환준의 주소 서울특별시 서초구 동광로3길 54(방배동)
2	소유권이전	2020년3월25일 제16912호	2020년3월23일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2020-950호

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년1월24일 제4109호</del>	<del>2019년1월24일 추가설정계약</del>	<del>채권최고액 금1,080,000,000원</del> <del>채무자 지유엔주식회사</del> <del>경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77</del> <del>근저당권자 중소기업은행 110135-0000903</del> <del>서울특별시 중구 을지로 79 (을지로2가)</del>

[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 184202LST0120509J010190111000000150500016325001112

발급확인번호 AAOL-EJOM-1630

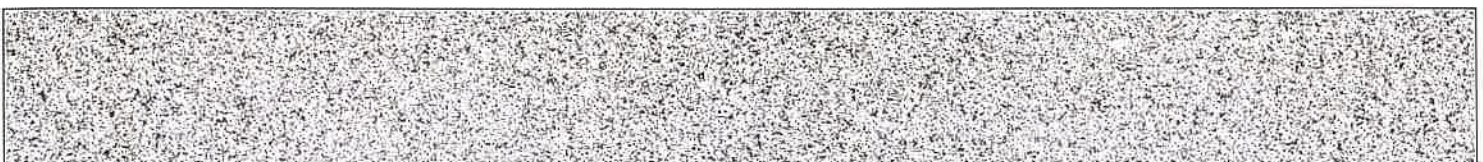
발행일 2025/09/11



[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				( <del>사상공단지점</del> ) <del>공동담보 토지 부산광역시 부산진구 부전동 93-13의 담보물에 추가</del>
2	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년3월6일 제9858호</del>	<del>2019년3월6일 추가설정계약</del>	<del>채권최고액 금6,000,000,000원</del> <del>채무자 이환준</del> <del>서울특별시 용산구 이촌로 347, 16동 803호 (석빙고동, 신동아아파트)</del> <del>근저당권자 주식회사아이비캐이저축은행 230111-0182384</del> <del>부산광역시 부산진구 중앙대로 735, 4,5층 (부전동)</del> ( <del>동래지점</del> ) <del>공동담보 토지 부산광역시 부산진구 부전동 93-13의 담보물에 추가</del>
3	1번근저당권설정등기말소	2019년9월9일 제42727호	2019년9월9일 해지	
4	<del>근저당권설정</del>	<del>2019년10월23일 제50303호</del>	<del>2019년10월23일 설정계약</del>	<del>채권최고액 금1,440,000,000원</del> <del>채무자 지유앤주식회사</del> <del>경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77</del> <del>근저당권자 주식회사솔브레인저축은행 191311-0000100</del> <del>부산광역시 연제구 중앙대로 1094(연산동)</del> <del>공동담보 토지 부산광역시 부산진구 부전동 93-13</del>
5	2번근저당권설정등기말소	2020년3월25일 제16962호	2020년3월25일 해지	
6	4번근저당권설정등기말소	2020년3월25일 제16963호	2020년3월25일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2025년 9월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소

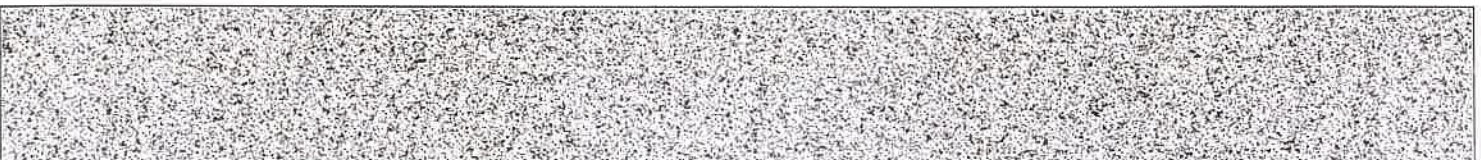
전산운영 책임관



\* 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 184202LST0120509J010190111000000150500036325001112

발급확인번호 AAOL-EJOM-1630

발행일 2025/09/11

# 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 1841-2019-000163

[건물] 부산광역시 부산진구 부전동 93-13

### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	2

### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

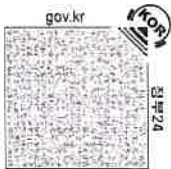
### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 기록사항 없음

## [ 참 고 사 항 ]

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





토지 대장

고유번호	2623010300-10093-0013
토지소재	부산광역시 부산진구 부전동
지번	93-13

도면번호	9	발급번호	202526230-00386-9881
장번호	1-1	처리시각	15시 1분 34초
비고		발급자	인터넷민원

토지표시

소유자

주소

등록번호

지목	면적(㎡)	사유	변동일자	성명 또는 명칭	등적번호
(08) 대	*661.2*	(50) 1995년 01월 01일 부산직할시 부산진구에서 행정구역명칭변경	2020년 03월 25일 (03) 소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동) 우리자산신탁주식회사	110111-2*****

--- 이하 여백 ---

--- 이하 여백 ---

등기수정 년월일	1987년 12월 31일 수정	1989년 01월 01일 수정	1990년 01월 01일 수정	1991년 01월 01일 수정	1992년 01월 01일 수정	1993년 01월 01일 수정	1994년 01월 01일 수정	1995년 01월 01일 수정
토지등기 (기준수확량등급)	235	237	252	256	261	265	269	270
개별공시지가(기준)	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	8,840,000	8,999,000	10,340,000	11,130,000	10,580,000	10,580,000	10,680,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 9월 11일

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.



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

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID		2120181320000213		고유번호		2623010300-1-00930013		명칭		호수/가구수/세대수	
										0호/0가구/0세대	
대지위치				부산광역시 부산진구 부전동				지번		도로명주소	
								93-13		부산광역시 부산진구 중앙대로 764(부전동)	
※대지면적		604.2 m <sup>2</sup>		면면적		40 m <sup>2</sup>		※지역		일반상업지역	
건축면적		40 m <sup>2</sup>		용적률 산정용 면면적		40 m <sup>2</sup>		주구조		경량철골구조	
※건폐율		6.62 %		※용적률		6.62 %		높이		4 m	
※조경면적		m <sup>2</sup>		※공개 공지 공간 면적		m <sup>2</sup>		※건축선 후퇴면적		m <sup>2</sup>	
				건축물 현황							
구분		층별		구조		용도		면적(m <sup>2</sup> )		소유자 현황	
										성명(명칭)	
										주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	
주1		1층		경량철골구조		제1종근린생활시설(소매점)		40		우리자산신탁주식회사	
				- 이하여백 -						110111-2*****	
										서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(압정동)	
										1/1	
										소유권이전	
										변동일	
										변동원인	
										2020.3.25.	
										소유권이전	

이 등(조)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

부산진구청장



발급일: 2025년 9월 11일  
담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

대지위치		부산광역시 부산진구 부전동				명칭		호수/가구수/세대수		0호/071구/0세대				
지번	지번 관련 주소					도로명주소		부산광역시 부산진구 중앙대로 764 (부전동)						
93-13						도로명주소 관련 주소								
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기		인허가 시기						
건축주	이환준	19680404*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	대	비상용	대	허기일	2018.9.7.	
설계자	최주태 에이엠플 건축사사무소	부산광역시-건축사사무소-1925	자주식	대	대	대	대	※ 하수처리시설			※ 급수설비(저수조)		작공일	
공사감리자			기계식	대	대	대	대	대			형식	지상	개	2018.10.11.
공시시공자 (현장관리인)	이환준	19680404*****	전기차	대	대	대	대	대		용량	지하	개	사용승인일	
								10인용		2018.12.24.				
※건축물 인증 현황														
인증명	유효기간	성능	건축물 구조 현황					건축물 관리 현황						
			내진설계 적용 여부					관리계획 수립 여부						
			비적용											
			특수구조 건축물					지하수위						
			기초형식 [ ] 지내력기초 [ ] 파일기초 [ ]					구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법						
변동사항														
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항								
2018.12.24.	[생성(신축)] 신규작성 [2018-건축과-신축신고-13] - 이하여백 -					지구: 중심지미관리구 - 이하여백 -								

※ 표시 항목은 종관표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



문서번호 : 250911-11-008호

시행일자 : 2025. 09. 15

수 신 : (주)아이비케이저축은행 채권관리부

참 조 : -

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 부산울산지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

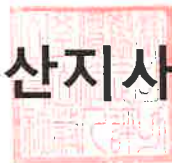
2. 관련문서 2025.09.11자로 의뢰하신 『부산광역시 부산진구 부전동 93-13 소재 부동산 감정평가』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	첨 :	1. 감정평가서	1 부
		2. 수수료청구서	1 부
		3. 수수료내역서	1 부
		4. 공부서류	1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 부산울산지사  
지 사 장 최 은 열



담당감정평가사 : 송민수

우편 47511 부산광역시 연제구 법원로16번길 10 금복빌딩 5층

TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 051-861-2772 FAX 051-861-3825 EMAIL : hana-11@kapaland.co.kr



# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 250911-11-008

(주)아이비케이저축은행 채권관리부 귀하

**일천이백육만칠천원정 (₩12,067,000.-)**

2025-09-11 일자로 의뢰하신 『 부산광역시 부산진구 부전동 93-13 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역 -

과목	금액	비고
가.평가수수료	10,912,752	하한율 적용(0.8) $6,366,000 + (9,472,400,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8)$
나.여비	40,000	
토지조사비	-	【기타 실비】 사진 2장 x 2,000원 = 4,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,200	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	58,200	
수수료합계(공급가액)	10,970,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	1,097,000	
총계	12,067,000	
기납부 착수금	-	
정산청구액	12,067,000	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250911-11-008)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 부산울산지사 사업자등록번호 : 605-85-17749

★ 계좌번호 ★

◆ 아이비케이저축은행 부산영업부 : 650-10-23-0000284      예금주 【 (주)하나감정평가법인 부산울산지사 】

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지사장 최은열

( TEL. : 051-861-2772 FAX. : 051-861-3825 )



# 수 수 료 산 정 내 역 서

감정평가서 번호 : 250911-11-008호

(주)아이비케이저축은행 채권관리부 귀하

감정평가액		1.0배분 평가액	1.5배분 평가액	총 액
		₩19,472,400,000	-	₩19,472,400,000
구 분	산 식	평가가액	산정수수료	
5천만원 까지	기본수수료(250,000)	50,000,000	250,000	
5천만원초과 5억원까지	11/10,000x0.8	450,000,000	396,000	
5억원초과 10억원까지	9/10,000x0.8	500,000,000	360,000	
10억원초과 50억원까지	8/10,000x0.8	4,000,000,000	2,560,000	
50억원초과 100억원까지	7/10,000x0.8	5,000,000,000	2,800,000	
100억원초과 500억원까지	6/10,000x0.8	9,472,400,000	4,546,752	
500억원초과 1,000억원까지	5/10,000x0.8	-	-	
1,000억원초과 3,000억원까지	4/10,000x0.8	-	-	
3,000억원초과 6,000억원까지	3/10,000x0.8	-	-	
6,000억원초과 1조원까지	2/10,000x0.8	-	-	
1조원 초과	1/10,000x0.8	-	-	
합 계		19,472,400,000	10,912,752	
구 분	적	요	금 액	
1. 평가 수수료	1.0 배 수 수 료	6,366,000+(9,472,400,000 x 6/10,000 x 0.8)	10,912,752	
	1.5 배 수 수 료		-	
	소 계	하한율 적용(0.8)	10,912,752	
2. 실비	여 비		40,000	
	토 지 조 사 비		-	
	물 건 조 사 비		10,000	
	공 부 발 급 비		4,200	
	기 타	사진 2장 x 2,000원 = 4,000원	4,000	
	소 계		58,200	
합 계	1.평가수수료 + 2.실비(천원미만 절사)		10,970,000	
부 가 가 치 세			1,097,000	
총 계	합계 + 부가가치세		12,067,000	
기납부 착수금			-	
정 산 청 구 액	총계 - 기납부 착수금		12,067,000	

(주)하나감정평가법인 부산울산지사

지 사 장 최 은 열

