

# 감정평가서

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 건명    | 이선영 외 2명<br>소유물건(2025타경100624) |
| 의뢰인   | 부산지법 서부지원 김은표                  |
| 감정서번호 | J2025-020601                   |



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

정명감정평가사사무소

# (건물)감정평가표

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

감정평가사  
안은진

安恩辰

(인)

|                            |                            |                           |            |                           |            |            |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|------------|
| 감정평가액                      | 육백팔십육만칠천사백원정(₩6,867,400.-) |                           |            |                           |            |            |
| 의뢰인                        | 부산지법 서부지원<br>김은표           |                           | 감정평가목적     | 법원경매                      |            |            |
| 채무자                        | -                          |                           | 제출처        | 부산지법 서부지원 경매3계            |            |            |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이선영 외 2명<br>(2025타경100624) |                           | 기준가치       | 시장가치                      |            |            |
|                            |                            |                           | 감정평가<br>조건 | -                         |            |            |
| 목 록<br>표 시 근 거             | 귀 제시목록                     |                           | 기준시점       | 조사기간                      | 작성일        |            |
|                            |                            |                           | 2025.02.17 | 2025.02.17                | 2025.02.19 |            |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                 |                           | 사 정        |                           | 감 정 평 가 액  |            |
|                            | 종 류                        | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종 류        | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단 가        | 금 액        |
|                            | 건물                         | 42.14                     | 건물         | 42.14                     | -          | 6,742,400  |
|                            | 제시외건물                      | (2.50)                    | 제시외건물      | 2.50                      | -          | 125,000    |
|                            |                            | 이                         | 하          | 여                         | 백          |            |
|                            | 합 계                        |                           |            |                           |            | ₩6,867,400 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지                                                                      | 지번             | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                               | 면 적 (㎡) |       | 감 정 평 가 액 |                     | 비 고                                                 |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------------------------------|---------|-------|-----------|---------------------|-----------------------------------------------------|
|            |                                                                          |                |                 |                                                | 공 부     | 사 정   | 단 가       | 금 액                 |                                                     |
| 1          | 부산광역시<br>사하구<br>감천동<br><br>[도로명주소]<br>부산광역시<br>사하구<br>감내1로<br>175번길 90-2 | 6-1165<br>위 지상 | 주택              | 조표21755내<br>조표21755호<br>시멘트 블록조<br>스래트지붕<br>단층 | 42.14   | 42.14 | 160,000   | 6,742,400           | 현황<br>"함석지붕"<br>다락방 포함<br>900,000<br>x 8/45<br>관찰감가 |
| <b>소 계</b> |                                                                          |                |                 |                                                |         |       |           | <b>₩6,742,400</b>   |                                                     |
| ㄱ          | (제시외건물)<br><br>부산광역시<br>사하구<br>감천동                                       | 6-1165<br>위 지상 | 창고              | 블록조<br>슬래브지붕<br>1층 소재                          | (2.5)   | 2.5   | 50,000    | 125,000             | 150,000<br>x 10/30<br>관찰감가                          |
| <b>소 계</b> |                                                                          |                |                 |                                                |         |       |           | <b>₩125,000</b>     |                                                     |
| <b>합 계</b> |                                                                          |                |                 |                                                |         |       |           | <b>₩6,867,400.-</b> |                                                     |
| 이          |                                                                          |                |                 |                                                | 하       | 여     | 백         |                     |                                                     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 사하구 감천동 소재 "감내별빛센터" 북서측 인근에 위치하는 부동산(건물)에 대한 부산지방법원 서부지원의 법원 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### 1) 기준가치

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

#### 2) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.17. 임.

#### 3) 실지조사 실시기간

대상물건을 확인한 실지조사 실시기간은 2025.02.17. 임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가 근거 법령

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 감정평가방법의 적용

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건 기호(1) 건물은 장기간 방치된 공가로 인근 주민을 통하여 탐문조사 되었으며, 현장 조사 시 기호(1) 건물 일부는 출입문에 못질이 된 폐문 상태로서 내부 확인이 곤란하여 관련 공부, 인근 주민 탐문, 외부 관찰에 의거하여 평가하였으며, 일부는 관리상태가 매우 불량한 것으로 조사 되었으니 참고하시길 바람.
- 2) 별첨 "지적 및 건물개황도" 와 같이 본건 기호(1) 건물의 종물·부합물인 제시외건물 기호(ㄱ)이 소재하여 간이한 방법에 의한 개략적 실측 및 목측 면적을 기준으로 면적사정하고, 원가법을 적용하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호(1) 건물은 공부상 "스레트지붕" 이나 현황 "함석지붕"임.
- 4) 본건 기호(1) 건물은 외부관찰 및 인근 주민 탐문을 통하여 다락방이 소재하는 것으로 조사되어 본 건물에 포함하여 평가하였으니 참고하시길 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상건물 개요

| 본건<br>기호 | 구 조                          | 층수 | 연면적<br>(㎡) | 용 도 | 사용승인일    | 비고         |
|----------|------------------------------|----|------------|-----|----------|------------|
| 1        | 시멘트 블록조 스투트지붕<br>(현황 "함석지붕") | 단층 | 42.14      | 주택  | 1985.4.9 | 공가, 다락방 소재 |

### 3. 재조달원가의 산정

#### (1) 건축물 표준단가 참고자료

| 년도   | 분류<br>번호 | 용도       | 구조                           | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수          |
|------|----------|----------|------------------------------|----|-----------|---------------|
| 2024 | 1-1-4-3  | 일반<br>주택 | 조적조(시멘트블록)<br>목조지붕틀 소골슬레이트잇기 | 5  | 903,000   | 40<br>(35~45) |
| 2024 | 1-1-4-4  | 일반<br>주택 | 조적조(시멘트블록)<br>목조지붕틀 시멘트기와잇기  | 5  | 1,088,000 | 40<br>(35~45) |

[출처: 건물신축단가표(한국부동산원)]

#### (2) 평가대상건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질, 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가, 건물 수리 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하고 다락방을 본 건물에 포함하여 아래와 같이 표준단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 층별구분 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 이용상황 | 구조      | 적용 표준단가(원/m <sup>2</sup> ) |
|----|------|---------------------|------|---------|----------------------------|
| 1  | 1층   | 42.14               | 주택   | 시멘트 블록조 | 900,000                    |
| ㄱ  | 1층   | 2.5                 | 창고   | 블록조     | 150,000                    |

### (3) 부대설비 보정

부대설비는 표준단가에 포함하여 산정함.

### (4) 재조달원가의 산정

| 기호 | 층별구분 | 이용상황 | 표준단가(원/m <sup>2</sup> ) | 보정단가(원/m <sup>2</sup> ) | 재조달원가   |
|----|------|------|-------------------------|-------------------------|---------|
| 1  | 1층   | 주택   | 900,000                 | 표준단가에 포함                | 900,000 |
| ㄱ  | 1층   | 창고   | 150,000                 | -                       | 150,000 |

## 4. 건물 적용단가

| 기호 | 층별구분 | 사용승인일    | 재조달원가(원/m <sup>2</sup> ) | 내용연수 | 경과연수 |    | 잔존가치율 | 결정단가(원/m <sup>2</sup> ) |
|----|------|----------|--------------------------|------|------|----|-------|-------------------------|
|    |      |          |                          |      | 실제   | 유효 |       |                         |
| 1  | 1층   | 1985.4.9 | 900,000                  | 45   | 39   | 37 | 8/45  | 160,000                 |
| ㄱ  | 1층   | 미상       | 150,000                  | 30   | -    | 20 | 10/30 | 50,000                  |

◇ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 건물가액

| 기호  | 층별 구분 | 면적 (m <sup>2</sup> ) | 적용단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 건물가액 (원)         | 비 고                |
|-----|-------|----------------------|--------------------------|------------------|--------------------|
| 1   | 1층    | 42.14                | 160,000                  | 6,742,400        | 공가, 다락방 포함<br>관찰감가 |
| ㄱ   | 1층    | 2.5                  | 50,000                   | 125,000          | 관찰감가               |
| 합 계 |       |                      |                          | <b>6,867,400</b> |                    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액

| 구 분              |                 | 적용단가<br>(원/㎡) | 면적<br>(㎡)    | 감정평가액<br>(원)     | 비 고  |
|------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------|------|
| 건 물              | 기호(1)           | 160,000       | 42.14        | 6,742,400        | 관찰감가 |
|                  | <b>건물 소계</b>    |               | <b>42.14</b> | <b>6,742,400</b> |      |
| 제시외<br>건물        | 기호(ㄷ)           | 50,000        | 2.5          | 125,000          | 관찰감가 |
|                  | <b>제시외건물 소계</b> |               | <b>2.5</b>   | <b>125,000</b>   |      |
| <b>감정평가액(합계)</b> |                 |               |              | <b>6,867,400</b> |      |

#### 2. 결정 의견

대상물건(건물)의 특성으로 인하여 다른 감정평가방식 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하고, 원가법에 의한 건물가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 건물감정평가요항표

기호(1)

Page : 1

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 중물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 건물의 구조

시멘트 블록조 함석지붕 단층 건물로서,  
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,  
- 내벽 : 벽지 도배, 몰탈위 페인팅 마감 등,  
- 창호 : 목재 창호 및 샷시창호임.

## (2) 이용상태

단독주택임.

## (3) 설비내역

전기설비, 급·배수설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 중물

별지 "지적 및 건물개황도" 기호(ㄱ) 참조.

## (5) 공부와의 차이

본건 기호(1) 건물은 공부상 "스레트지붕"이나 현황 "함석지붕"임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타

# 건물감정평가요항표

기호(1)

Page : 2

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

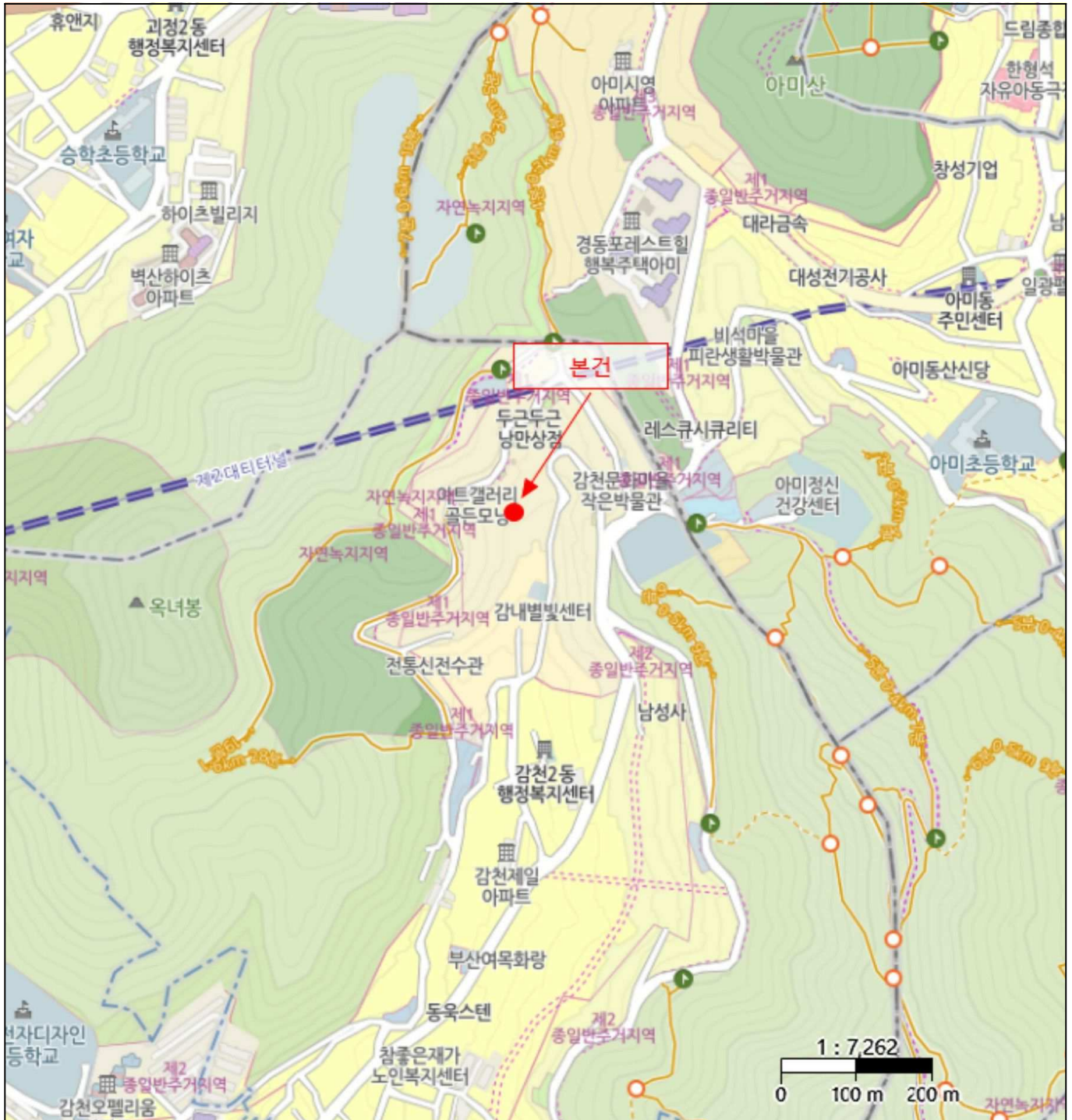
① 본건 기호(1) 건물은 장기간 방치된 공가로 인근 주민을 통하여 탐문조사 되었으며, 건물 일부는 폐문으로 내부확인 곤란하였으며, 일부는 관리상태가 매우 불량한 것으로 조사 되었으니 참고 하시길 바람.

② 본건 기호(1) 건물은 외부 관찰 및 인근 주민 탐문을 통하여 다락방이 소재하는 것으로 조사되어 본 건물에 포함하여 평가하였으니 참고하시길 바람.

# 광역위치도



|            |                      |
|------------|----------------------|
| <b>소재지</b> | 부산광역시 사하구 감천동 6-1165 |
|------------|----------------------|



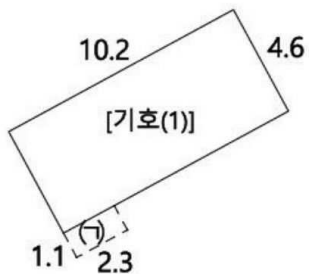
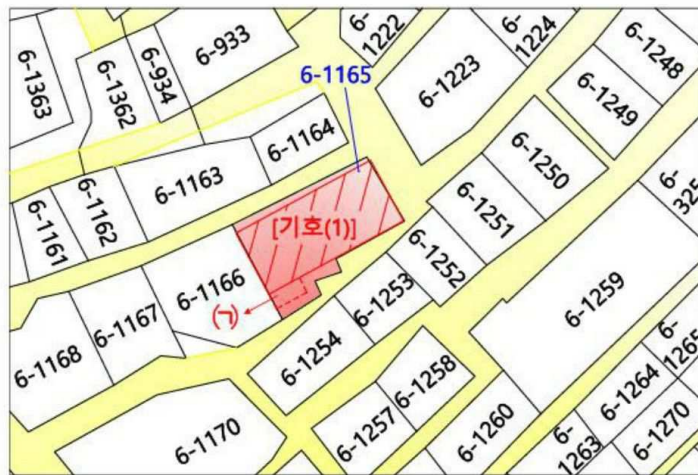
# 위 치 도



**소재지** 부산광역시 사하구 감천동 6-1165



# 지적 및 건물개황도



[건물면적 산출근거]  
기호(1) :  $(10.2 \times 4.6) \approx 46.92\text{m}^2$

[제시외건물]  
기호(ㄱ) : 블록조 슬래브지붕 1층 소재 창고 약  $2.5\text{m}^2$



[ (1) ( ) ]

[ ]





[ ]



[ ]