

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이형우 외 3명  
소유물건(2024타경110303)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관  
박준복

감정평가서번호: GR2024-1011-0102

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.

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 소 영

감정평가액	삼천구백구십만이천원정(₩39,902,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이형우 외 3명 (2024타경110303)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.23	2024.10.23	2024.10.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	40	토지	40	-	36,080,000
	제시외건물	(27.3)	제시외건물	(27.3)	-	3,822,000
		이	하	여	백	
합계						₩39,902,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 서구 남부민동 소재 “남부민초등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

### 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 일반 이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「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 검토하였음.
- 3) 본건 제시외건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 실측 등을 통해 개략적으로 산정하였으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 23일자임.

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 10월 23일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 10월 23일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 본건 토지 지상에 무허가 제시외건물(ㄱ)(조적조 슬래브지붕 27.3㎡ 단층 주택)이 소재하여 면적은 간이한 방법으로 개략적으로 산정하였으며, 경매 진행 및 응찰시 소유관계, 면적 및 경계 등에 관하여는 재확인하시기 바람.
- 제시외건물(ㄱ)은 용도 및 면적, 구조 등으로 보아 토지의 사용·수익 및 처분에 영향을 미치는 것으로 판단되나 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였고, 제시외건물이 매각 제외될 경우에 토지에 미치는 영향을 감안한 토지평가액을 '토지건물감정평가명세표' 상에 별도 부기하였으니 선택하여 적용하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

부산광역시 서구 남부민동 196-2									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024년 공시지가 (원/㎡)
	1	196-2	대	40	주거용	2종 일주	세로 (불)	사다리 완경사	529,900
	합 계			40	—				
제시외 건 물	기호	구 조		면적 (㎡)	용 도		층 수		사용승인일자
	ㄱ	조적조 슬래브지붕		27.3	주거용		단층		-
	합 계			27.3	—				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항에 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. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【부산광역시 서구】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	남부민동 208-4	대	94	단독 주택	2종 일주	세로 (불)	세장형 완경사	540,800
#B	남부민동 120-3	대	72	단독 주택	2종 일주	세각 (불)	사다리 완경사	595,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 비교표준지 선정

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

### 3. 시점수정

【부산광역시 서구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.117	2024년도 8월 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.124	2024년도 08월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.10.23)	0.329	$(1 + 0.00117) * (1 + 0.00124 * 53/31) \approx 1.00329$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.  
※ 2024년 09월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 08월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

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
1	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	<b>1.020</b>
결정 의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상)에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(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 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 가격자료

#### (1) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	부산광역시 서구 남부민동 198-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	72	529,900	88,000,000
	건 물	주거용		64.22	1985.06.29	2024.03.21
토지단가	$[88,000,000 - \{(950,000 \times 15 / 45) \times 64.22\}] / 72 \approx @940,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	사다리형 완경사, 세로(불)					
건물구조	블록조 슬래브지붕 단층					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 # 2	소재지	부산광역시 서구 남부민동 249, 388-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	103	493,800 외	105,000,000
	건 물	주거용		86.23	1942.04.06.	2024.03.12
토지단가	$[105,000,000 - \{(900,000 \times 10 / 45) \times 86.23\}] / 103 \approx @852,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	사다리형 완경사, 세로(불)					
건물구조	블록조 슬래브지붕 단층					

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하되, 건물의 이용 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였음.
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 감정평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지감정 평가액(원)	감정평가 목적
							기준시점
#1	남부민동 248-11	대	129	2종일주 (주거용)	903,500 (평균단가)	116,551,500	공매
							2024.05.03
#2	남부민동 221-7	대	122	2종일주 (주거용)	950,000	115,900,000	법원경매
							2024.05.24

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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	평가사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교 가능성이 높은 사례를 선정하였음.

### (3) 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 #1	903,500	1.00	1.00414	1.000	0.980	889,096	1.63
#A	540,800	—	1.00329	—	—	542,579	
사정보정	평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【부산광역시 서구 주거지역】 2024.05.03 ~ 2024.10.23						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
표준지는 사례 대비 획지조건(형상)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 #A : 1.63
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래 사례, 감정평가사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	540,800	1.00329	1.000	1.020	1.63	902,092	<b>902,000</b>

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	40	902,000	36,080,000	-
합계	40	—	₩36,080,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	부산광역시 서구 남부민동 198-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래가격(원)
		용 도		총면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	72	529,900	88,000,000
	건 물	주거용		64.22	1985.06.29	2024.03.21
토지단가	$[88,000,000 - \{(950,000 \times 15 / 45) \times 64.22\}] / 72 \approx @940,000\text{원}/\text{m}^2$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	사다리형 완경사, 세로(불)					
건물구조	블록조 슬래브지붕 단층					

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

### 4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
부산광역시 서구 주거지역	2024.03.21 ~ 2024.10.23	0.391	1.00391

### 5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

### 6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정 의견	본건은 거래사례 대비 전반적인 개별요인 대등함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	940,000	1.00	1.00391	1.000	1.000	943,675	<b>944,000</b>

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	40	944,000	37,760,000	-
<b>합계</b>	<b>40</b>	<b>—</b>	<b>₩37,760,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	36,080,000	37,760,000	-

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비 고
1	40	902,000	36,080,000	-
합계	40	—	₩36,080,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	40	902,000	36,080,000	-
제시외 건물	27.3	—	3,822,000	-
합 계			₩39,902,000.-	

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정 하였으며, 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	
1	부산광역시 서구 남부민동	196-2	대	제2종 일반주거지역	40	40	902,000	36,080,000	정상평가액
[지상	제시외건물이	매각 제	외될 경우	토지평가액]					
1	"	196-2	대	제2종 일반주거지역	40	40	630,000	(25,200,000)	
<b>소 계</b>								<b>₩36,080,000</b>	
(ㄱ)	"	196-2 위지상	주택	조적조 슬래브지붕 단층	27.3	27.3	140,000	3,822,000	900,000 x 7/45 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩3,822,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩39,902,000.-</b>	
				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 남부민동 소재 '남부민초등학교' 남측인근에 위치하는 토지로서, 부근은 단독주택 및 소규모 점포 등이 소재하는 기존주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 불가능하며, 인근에 마을버스 정류장이 소재하나 다소 고지대에 위치한바 대중교통사정은 불편한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

남동하향의 경사지내 사다리형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 1~2m 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2012-06-06), 가축사육제한구역임.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

- 본건 토지 지상에 무허가 제시외건물(ㄱ)(조적조 슬래브지붕 27.3㎡ 단층 주택)이 소재하여 면적은 간이한 방법으로 개략적으로 산정하였으며, 경매 진행 및 응찰시 소유관계, 면적 및 경계 등에 관하여는 재확인하시기 바람.
- 제시외건물(ㄱ)은 용도 및 면적, 구조 등으로 보아 토지의 사용·수익 및 처분에 영향을 미치는 것으로 판단되나 토지는 이에 구애됨이 없이 평가하였고, 제시외건물이 매각 제외될 경우에 토지에 미치는 영향을 감안한 토지평가액을 '토지건물감정평가명세표' 상에 별도 부기하였으니 선택하여 적용하시기 바람.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

# 광역 위치도



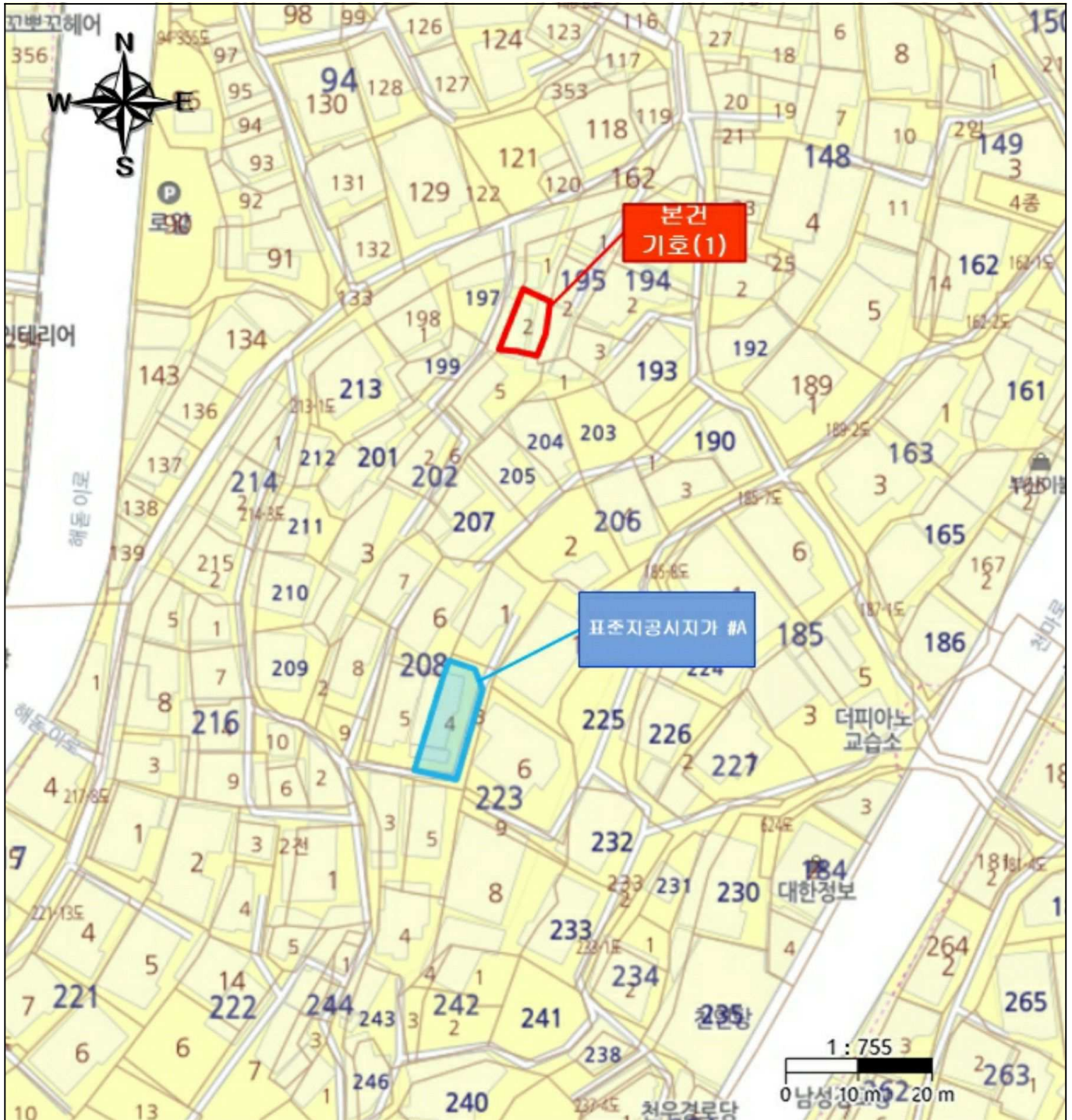
소재지	부산광역시 서구 남부민동 196-2
-----	---------------------



# 위치도



소재지	부산광역시 서구 남부민동 196-2
-----	---------------------

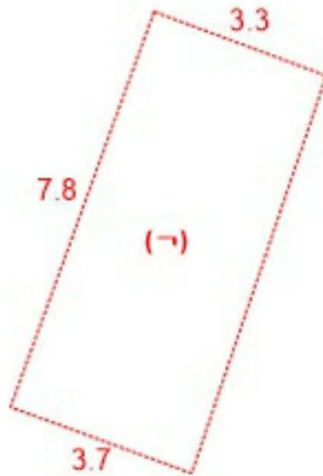




# 건물개황도



s = NONE SCALE



[제시외건물]

(ㄱ) 조적조 슬래브지붕 단층 주택: 27.3㎡





( )

