

감정평가서

건명	이촌근 소유물건 (2025타경2614)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석
감정서번호	극동4250801호

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.

극동감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
윤성근

감정평가액	삼억일만이천칠백오십원정 (₩300,012,750.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가목적	법원경매
문서번호	-	제출처	부산지방법원 서부지원 경매2계
소유자 (사건번호)	이춘근 (2025타경2614)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
		2025.08.06	2025.08.05 ~ 2025.08.06 2025.08.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	129	토지	129	-	282,510,000
	건물	135.75	건물	135.75	-	16,968,750
제시외건물	약11.3	제시외건물	약11.3	-	534,000	
합계					₩300,012,750	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 북구 구포동 소재 백양고등학교 북동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물=주택)에 대한 부산지방법원서부지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 감정평가조건;없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.8.6일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조등에 따라 대상물건(토지, 건물)을 감정평가하되, 토지는 공시지가기준법으로 평가하여 지가수준, 거래사례, 평가전례등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하였으며, 건물은 원가법으로 평가하되 비교방식 및 수익방식등 타방식에 의한 합리성검토는 물건의 특성, 비교적 최근의 건물만에 대한 적절한 거래사례의 부재 등을 감안하면 불필요 하거나 곤란한 것으로 판단되어 생략하였음.

5. 기타사항(내부확인에 관한 사항)

본건은 현장조사시 일부는 문장김 및 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인이 불가능하여 건축물현황도등 관련공부와 외부관찰, 평가전례, 인근주민에 의한 탐문조사등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출근거

-공시지가기준법에 의한 시산가격산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상토지개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2025.1.1기준 개별지가 (원/㎡)
1	구포동 952-19	대	129	주택	제2종일반 주거지역	905,200

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가

(공시기준일: 2025.1.1기준)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
구포동 952-11	대	137	단독주택	제2종일반 주거지역	소로한면	1,065,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조2항에 따라 대상토지와 인근지역내에 위치하며 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경등이 같거나 비슷한 점등을 감안하여 위 공시지가를 비교표준지로 선정함.

4. 시점수정

(부산광역시 북구 주거지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.1.1~2025.6.30	+0.520%	2025년 6월까지 누계분
2025.6.1~2025.6.30	+0.070%	2025년 6월분
누계 (2025.1.1~2025.8.6)	+0.607% (시점수정치: 1.00607)	$1.00520 \times (1 + 0.00070 \times 37 / 30)$ ≈ 1.00607

※ 2025년 7월 이후는 미발표되어 2025년 6월분을 연장, 추정하여 적용함.

5. 지역요인비교

본건과 비교표준지공시지가는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.
(지역요인비교치: 1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인비교

(1) 개별요인비교항목

조 건	항 목
가로조건	폭, 포장, 보도, 구조, 계통 및 연속성등
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성등
환경조건	일조 조망 경관등 자연환경, 인근환경, 상하수도 도시가스등 공공 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 지세, 고저, 접면도로상태등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치 결정

비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
본건은 비교표준지에 비해 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성등 가로조건에서 열세한 것으로 사료됨.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성

그 밖의 요인은 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 기타지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 이러한 요인에는 인근 유사 토지의 지가수준 및 평가전례등이 있으며 공시지가를 기준으로 산정한 토지가격은 시가와의 괴리로 인하여 적정가격에 미치지 못하므로 시장가치산정을 위하여 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등을 참작하는 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적
					기준시점
A	구포동 952-10	대	제2종일반 주거지역	2,180,000	담보
					2023.10.23
B	구포동 952-24	대	제2종일반 주거지역	2,250,000	담보
					2023.12.19

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원) (거래유형)	*토지면적기준 단가환산액	거래시점
A	구포동 952-10	대	185.6	제2종일반 주거지역	450,000,000 (건물포함거래)	약2,420,000	2023.8.3
B	구포동 952-24	대	208.2	제2종일반 주거지역	850,000,000 (건물포함거래)	약2,350,000	2024.1.18

*A: 건물내역: 건물포함거래이나 현재는 철거되어 소재불명으로 건물가격은 토지가격에 포함된 것으로 추측됨.

토지단가: $450,000,000 \div 185.6 \text{㎡} \approx 2,420,000 \text{원/㎡}$

B: 건물내역: 철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층 노유자시설(어린이집) 연면적: 298.99㎡
사용승인일: 2016년9월2일

토지단가: $[850,000,000 - (1,400,000 \times 43/50 \times 298.99 \text{㎡})] \div 208.2 \text{㎡} \approx 2,350,000 \text{원/㎡}$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 비교사례의 선정

용도지역, 지목, 주변환경등이 같거나 유사하며 인근의 유사물건의 가격수준 등으로 보아 대체로 정상적인 거래사례인 것으로 판단되는점등을 감안하여 위 7.(3)의 거래사례 기호A를 선정함.

ㄴ. 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래사례기준 표준지가격(토지단가x시점수정x지역요인x개별요인)}}{\text{기준시점의 표준지가격(표준지공시지가x시점수정)}}$$

ㄷ. 그 밖의 요인보정치의 산출

구분	금액(㎡)	시점수정 ※1)	지역요인 ※2)	개별요인 ※3)	산출금액	그 밖의 요인 보정치
거래사례기준 표준지가격	2,420,000	1.01848	1.000	1.050	2,587,297	2.41
기준시점의 표준지가격	1,065,000	1.00607	1.000	1.000	1,071,464	

※1)시점수정(북구 주거지역: 2023.8.3~2025.8.6): 1.01848

※2)지역요인; 표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하는바 지역요인이 대등함.(1.000)

※3)개별요인; 표준지는 거래사례에 비해 가로외 구조, 계통 및 연속성등 가로조건에서 우세한 것으로 사료됨.(1.050)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄹ. 법원경매 매각가율

<부산광역시 북구>

구분	대지
최근 1년간 평균 (2024.8~2025.7)	47.4%
최근 6개월간 평균 (2025.2~2025.7)	47.4%

(자료; 대법원, 매각가율=매각가/감정가)

ㅁ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역내 유사토지의 지가수준과 평가전례등을 감안하면 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 유사토지의 지가수준과의 균형유지 및 용도지역, 주변상황등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로서 141%를 증액보정함(2.41)

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	1,065,000	1.00607	1.000	0.850	2.41	2,194,895	2,190,000

(단가 산출시 천원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-거래사례비교법에 의한 시산가격산출

1. 비교사례의 선정

(1) 인근 거래사례의 선정

위 7.(3)의 기호B를 비교거래사례로 선정함.

소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원)	자료출처	거래시점
구포동 952-24	대	208.2	제2종일반 주거지역	2,480,000	한국부동산원 실거래고시등	2024.1.18

(2) 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재한 부동산의 거래사례인바 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 거래시점등에 있어 비교성이 있는 것으로 판단되어 본건의 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 거래사례는 부동산의 특성과 가격수준등으로 보아 대체로 정상적인 거래사례로 보임.(사정보정치:1.00)

3. 시점수정

(부산광역시 북구 주거지역)

기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2024.1.18~2025.8.6	+1.738% (1.01738)	한국감정평가사협회 지가변동률 계산항목 활용 산출함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 사료됨.
(지역요인비교치: 1.000)

5. 개별요인비교

거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	0.90	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	0.936

본건은 거래사례에 비해 가로의 구조, 계통 및 연속성등 가로조건에서 열세하나 토지의 형상등 획지조건에서는 우세한 것으로 사료됨.

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	2,350,000	1.00	1.01738	1.000	0.936	2,237,829	2,240,000

(단가 산출시 천원단위에서 반올림함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	2,190,000	2,240,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정에 대한 의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 '감정평가 및 감정평가사에 관한 법률' '감정평가에 관한 규칙'에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 ㎡당 2,190,000원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 토지 감정평가액(단가)의 산정

기 호	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	감정평가액 (원)
1토지	2,190,000	129	282,510,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되 현상 및 관리상태등을 감안하여 관찰감가법도 병용하여 평가하였음.

2. 대상건물의 개요

기호	용도	층수	연면적	건축물대장상 사용승인일	구조	비고 (현황)
2	다세대주택	지상2층	135.75㎡	1988.11.4	시멘트 블록조 슬래브지붕	일반주택구조

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 한국부동산원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항과 구조 및 규모, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도등을 비교하고, 위생설비, 급배수설비, 2층 일부의 다락방, 옥상소재 정자등 부대설비를 포함하되 일반적으로 오래된 건물은 토지가격에 포함되거나 저가로 평가되는 현실등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

- 아 래 -

구 분	'2'건물
건물	1,000,000원/㎡

4. 건물가액(단가)의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용 년수	※1)잔존 내용년수	※2)잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,000,000	40	5	5/40	125,000

※1) 관찰감가법을 적용하여 잔존내용년수를 5년으로 상향 조정함.

※2) 잔존가치율=잔존내용년수/(총)내용년수

5. 건물 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	(연)면적(㎡)	감정평가액(원)
2	125,000	135.75	16,968,750

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	(연)면적(㎡)	감정평가액(원)
토지-기호1	2,190,000	129	282,510,000
건물-기호2	125,000	135.75	16,968,750
(합 계)	-	-	(299,478,750)
제시외건물	-	약11.3	534,000
(총 계)			(300,012,750)

2. 결정의견

상기 평가전례와 인근지가수준등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 위금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지, 건물 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 북구 구포동	952-19	대	제2종일반 주거지역	129	129	2,190,000	282,510,000	
2	부산광역시 북구 구포동 [도로명주소] 부산광역시 북구 백양대로 1064번길 47-1	952-19	다세대주택	조표46663호 시멘트 블록조 슬래브지붕 2층 1층 2층	72.07 63.68	135.75	125,000	16,968,750	1,000,000 x5/40 관찰감가
소 계								₩299,478,750	
ㄱ	(제시외건물) 부산광역시 북구 구포동	952-19	창고등	조적조 슬래브지붕 단층	약1.5	1.5	60,000	90,000	1층계단밀 소재
ㄴ	"	"	보일러실등	조적조 슬래브지붕 단층	약3	3	60,000	180,000	1층소재
ㄷ	"	"	창고등	샷시조 판넬지붕 단층	약2.8	2.8	30,000	84,000	1층소재
ㄹ	"	"	보일러실등	조적조 판넬지붕 단층	약4	4	45,000	180,000	2층소재
소 계								₩534,000	
합 계								₩300,012,750.-	

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 북구 구포동소재 백양고등학교 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 빌라등 소규모 공동주택, 아파트단지, 종교시설(교회)등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 토지에 경차등 소형차량 접근가능하나 자유롭지 못하고, 인근거리에 버스정류장이 소재하는등 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

전반적으로 서하향 완경사지에 위치한 세장형의 토지를 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 폭 약3미터 내외의 도로(골목길)가 소재하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-02-07), 상대보호구역(부산백양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(효림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 본건 부동산의 면적, 위치, 용도등은 공부서류와 당사무소의 개략적인 측정등에 의거 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량하시기 바랍니다.

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

시멘트 블록조 슬래브지붕 2층 건물로서,
외벽: 적벽돌타일 및 몰탈위페인트등
내벽: 벽지마감등
창호: 샷시창등의 구조임.

(2) 이용상태

일반주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비등 되어있는 것으로 탐문조사됨.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 기호ㄱ~ㄹ이 소재하는바 부합물 및 종물로서 본건 부동산에 미치는 영향은 별무한 것으로 판단됨.

(5) 공부와의 차이

-

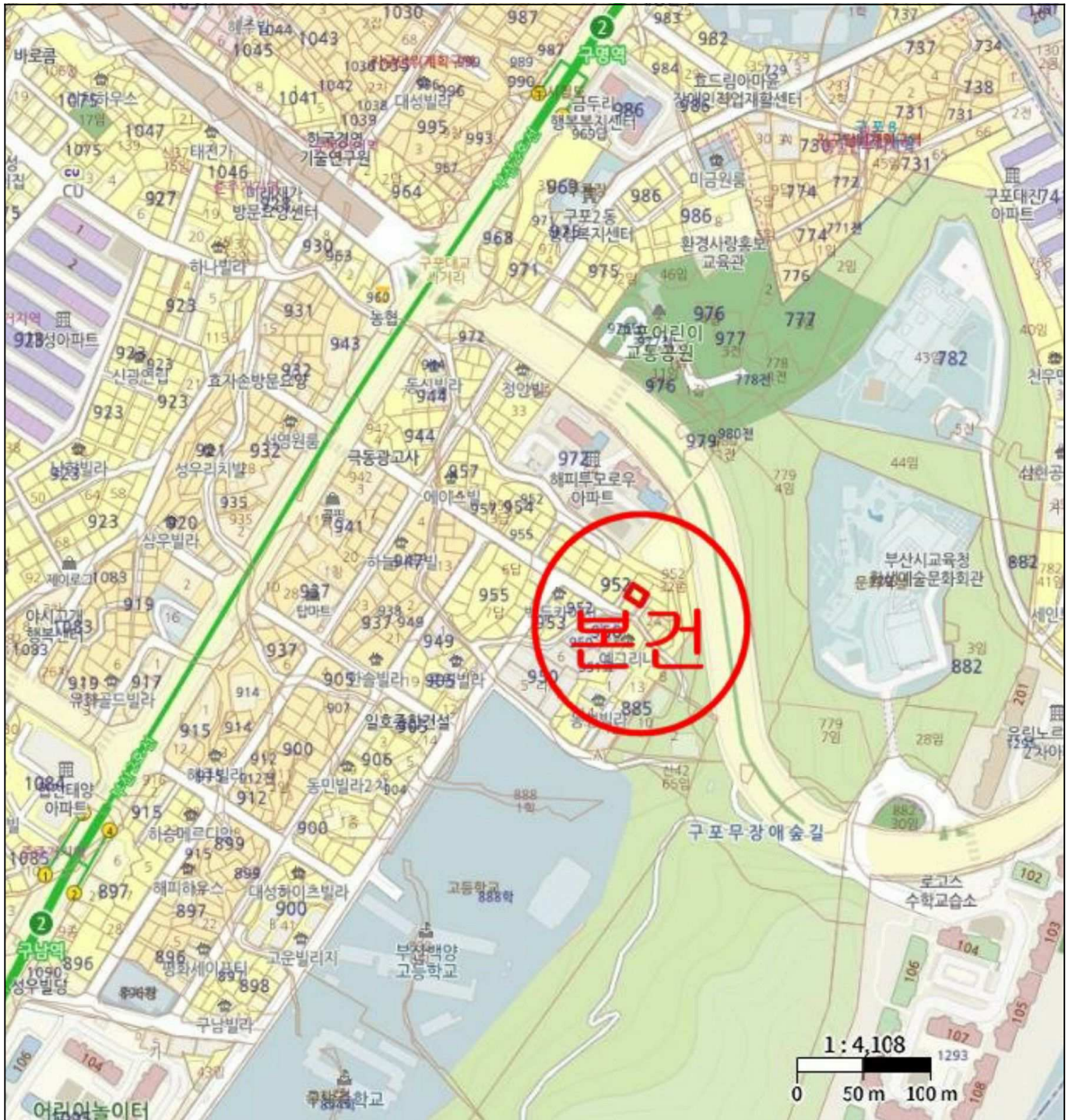
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계: 미상

광역위치도



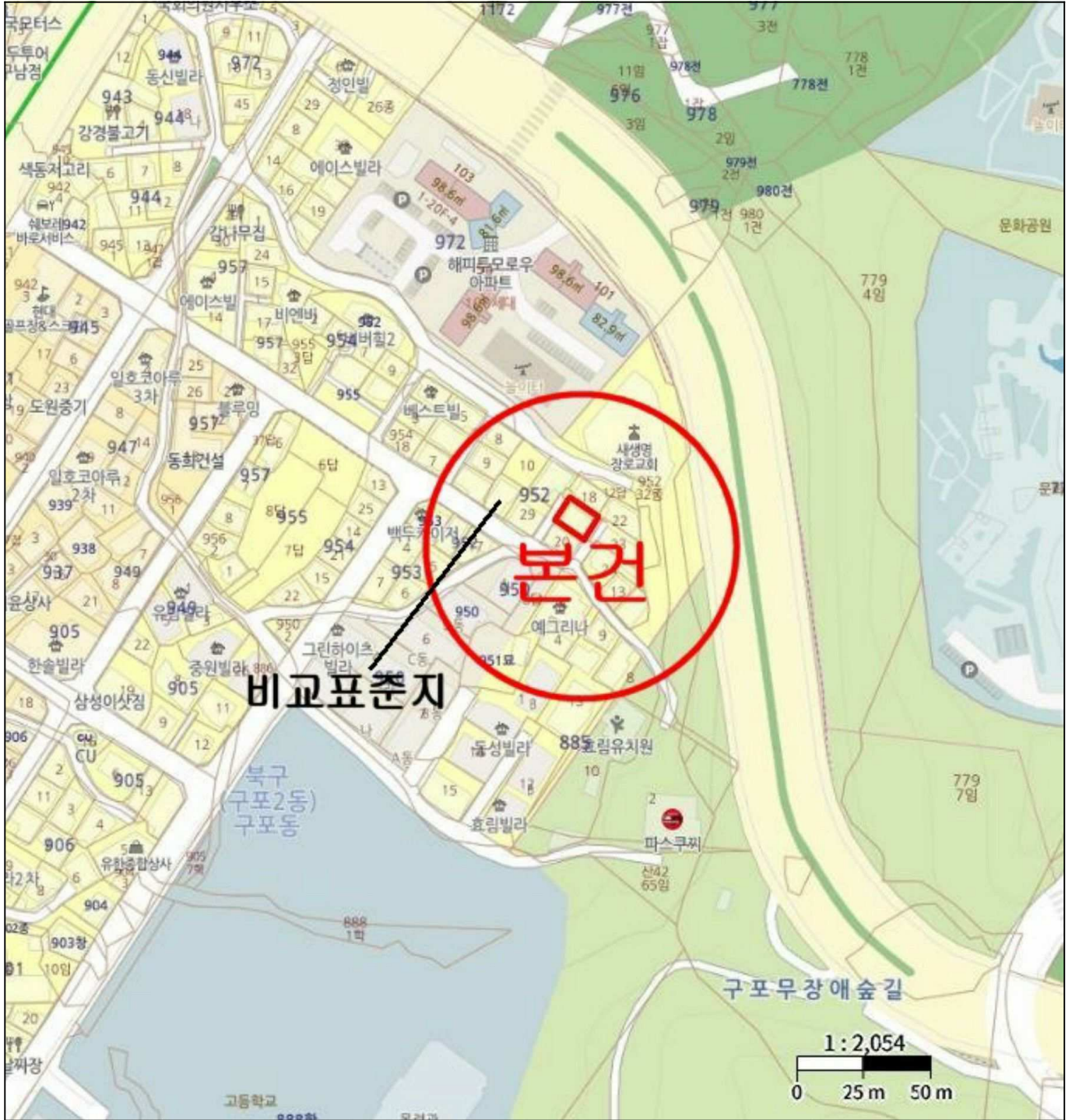
소재지 부산광역시 북구 구포동 952-19번지



위 치 도

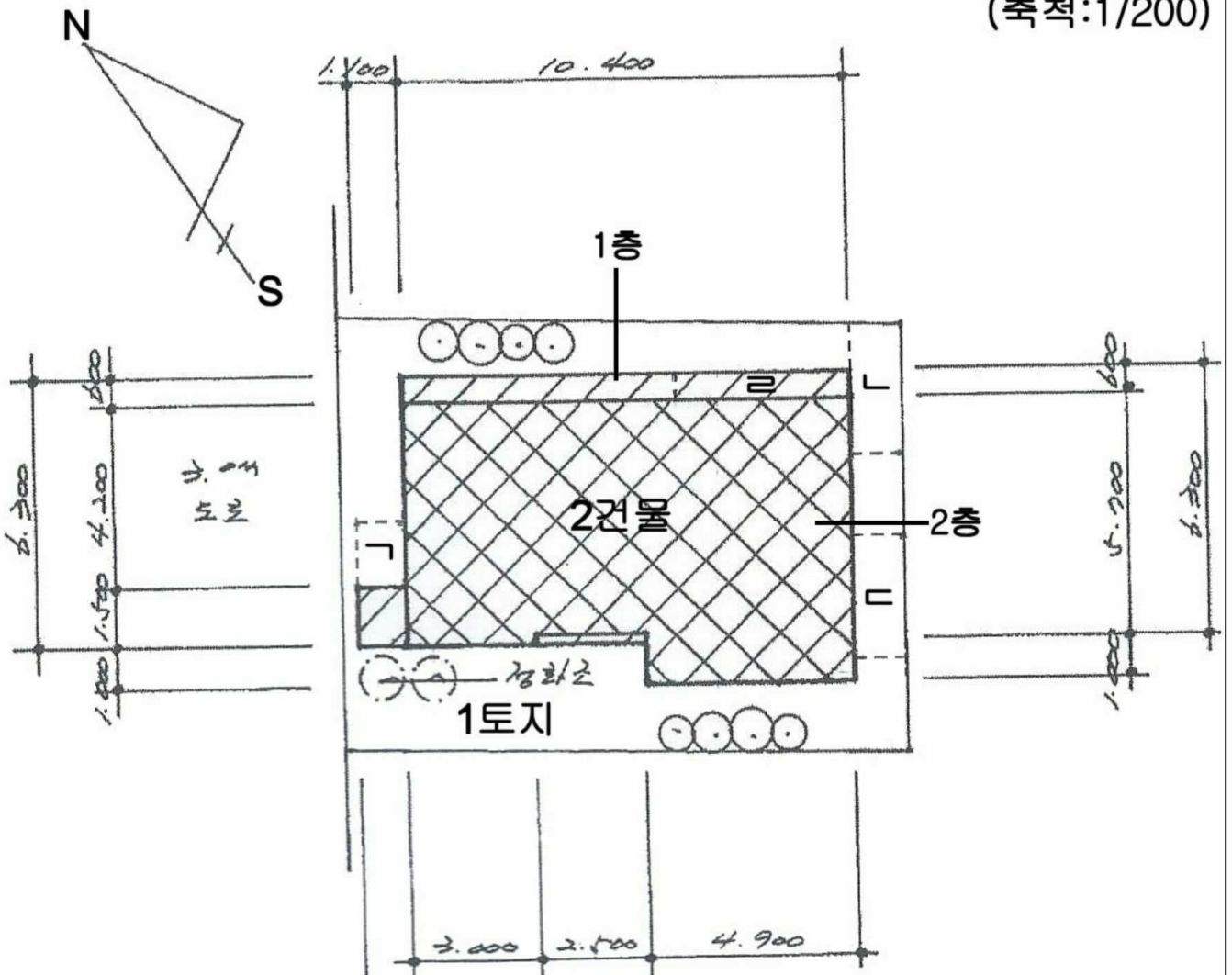


소재지 부산광역시 북구 구포동 952-19번지



지 적 및 건 물 개 황 도

(축척:1/200)



*건축물현황도에 의거 개략적으로 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.

건물개황도

