

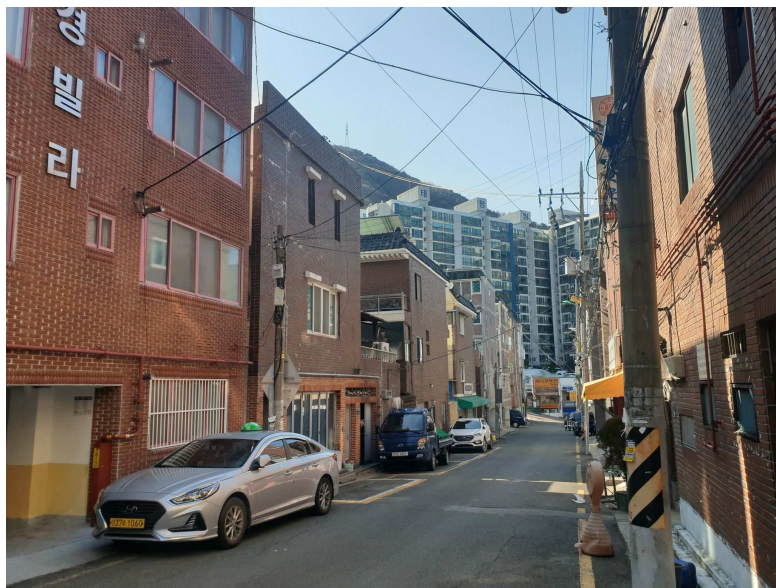
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 민항숙 외 2명
소유물건(2025타경100949)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: S2025-0219-1



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.

셋별감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 효 석

감정평가액	이억육천오백오십일만일천육백팔십원정(₩265,511,680.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	민황숙 외 2명 (2025타경100949)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.20	2025.02.20	2025.02.24	
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	172.3	토지	172.3	1,200,000	206,760,000
	건물	240.49	건물	240.49	232,000	55,793,680
	제시외건물	(26.4)	제시외건물	26.4	-	2,958,000
합 계					₩265,511,680	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 북구 구포동에 소재하는 포천초등학교 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 관한 부산지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점 및 결정의 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 20일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2025년 02월 20일자에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법 및 그 밖의 참고사항

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

- 2) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하는 공시지가기준법에 의하되, 대상과 가치형성이 같거나 유사한 정상적인 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 평가가격의 합리성을 검토함.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가방식을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바 수익방식에 의한 감정평가는 제외하였음.

- 3) 본건 지상의 건물 및 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용재, 시공의 정도 및 관리·이용상태 등을 종합 참작하여 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 평가하는 원가법에 의하여 평가하였으며, 이해관계인의 부재·폐문 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 공부 및 외부 관찰 등에 의하여 평가하였음.

- 4) 본건 토지, 건물의 면적 및 경계는 현장조사 및 공부 조사시 간이한 방법에 의한 것이나, 정확한 면적 및 경계 등은 측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법을 통한 적정성을 검토함.

2. 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	2024년 개별지가 (원/㎡)	비 고
1	구포동 1241-12	대	172.3	주거기타	제2종 일반주거지역	873,700	-

3. 공시지가 기준법에 의한 평가

1) 비교표준지 공시지가의 선정 및 선정이유

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구포동 1241-11	대	172.3	다세대	제2종 일반주거	소로한면	세장형 완경사	883,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2) 시점수정

(부산광역시 북구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.063	2024년 12월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.20)	0.104 (1.00104)	$(1 + 0.00063 * 51/31) \approx 1.00104$

* 미발표된 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정·산정함.

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호 (대상/표준지)	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1/A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상과 표준지는 제조건에서 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정의 보정

(1) 기타 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근지역의 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성·균형성을 지향하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 대법원 판례 2007.07.12.선고 2006두11507, 국토교통부 유권해석 1999.06.21. 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있음.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정 및 결정

가. 인근 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
가	구포동 1241-66	대	164.2 중 29.85	제2종 일반주거지역	1,220,000	법원경매	2024.02.06
나	구포동 1239-4	대	192.9	제2종 일반주거지역	1,200,000	담보	2024.01.05

나. 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 (이용상황)	거래가액 (단가/㎡)	자료 출처	거래시점
a	구포동 1227-12 (대 157.3㎡)	제2종일반주거지역 (주거용)	199,711,200 (@ 1,269,620원/㎡)	등기사항 전부증명서, KAIS	2024.11.05
사례는 토지 건물 일체로 거래된 것으로 상기 토지 단가는 거래금액에서 배분법에 의하여 건물의 추정가격을 공제한 후의 토지단가임. $(238,000,000 - 950,000 \times 11/45 \times 164.88) \div 157.3 = 1,269,620$					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근 유사토지의 지가수준

구분	용도 지역	표준적 이용	주위 환경	도로 조건	지가수준 (원/㎡)
인근 유사 토지	제2종 일반주거지역	주거용	주택지대	소로한면	1,100,000원/㎡ ~ 1,300,000원/㎡ 내외

라. 그 밖의 요인 보정률의 산정 및 결정

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	시산가격 (원/㎡)	격차율	격차율 결 정
평가선례 가 기준 표준지가가격	1,220,000	1.01216	1.000	0.980	1,210,138	1.368	1.36
기준시점 현재 표준지가가격	883,800	1.00104	1.000	1.000	884,719		
시점수정 및 요인비교	시점수정	2024.02.06 ~ 2025.02.20(북구 주거지역):1.01216					
	지역요인 비 교	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인 비 교	표준지가 환경조건(인근환경)에서 열세함.					

6) 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	883,800	1.00104	1.000	1.000	1.36	1,203,218	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례기준법에 의한 평가

1) 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지	용도지역 (이용상황)	거래가액 (단가/㎡)	자료 출처	거래시점
a	구포동 1227-12 (대 157.3㎡)	제2종일반주거지역 (주거용)	199,711,200 (@ 1,269,620원/㎡)	등기사항 전부증명서, KAIS	2024.11.05
사례는 토지 건물 일체로 거래된 것으로 상기 토지 단가는 거래금액에서 배분법에 의하여 건물의 추정가격을 공제한 후의 토지단가임. $(238,000,000 - 950,000 \times 11/45 \times 164.88 \div 157.3 = 1,269,620$					

2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화 하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 인근지역 시세와 거래가격이 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도 사정보정하지 않음.(보정치: 1.00)

3) 시점수정

(부산광역시 북구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.11.05 ~ 2025.02.20	0.213 (1.00213)	-

* 미발표된 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정·산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 동일함(1.000)

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(주택지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호 (대상/사례)	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1/a	1.06	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.986

대상이 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 우세하나
접근조건(제시설과의 접근성)에서 거래사례에 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지 비준가격의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,269,620	1.00	1.00213	1.000	0.986	1,254,512	1,250,000

5. 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가격 및 검토

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	1,200,000	1,250,000

상기 산정된 시산가격의 검토 결과 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2) 토지 감정평가액의 결정

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	면적	감정평가금액	비고
1	1,200,000	172.3	206,760,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제18조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 산정하는 원가법을 적용함.

2. 건물 개요

기호	구 조	사정면적 (㎡)	공부면적 (㎡)	용 도	사용승인일	비고
2	철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하1층, 지상2층	240.49	240.49	단독주택 및 근린생활시설	1990.08.23	-

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

[출처: 2024년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4급	1,569,000	45 (40 ~ 50)

(2) 부대설비 보정단가 결정

전기설비, 위생설비, 수도설비 등이 되어 있고 이를 표준단가에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적 등을 감안하여 건물에 적용할 재조달원가는 950,000원/㎡으로 결정함.

4. 건물가액

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
2	950,000	45	34	11/45	232,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1,200,000	172.3	206,760,000	-
건물	232,000	240.49	55,793,680	-
제시외건물	-	26.4	2,958,000	관찰감가
감정평가액(합계)			<u>265,511,680</u>	

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 북구 구포동	1241-12	대	제2종 일반주거지역	172.3	172.3	1,200,000	206,760,000	
2	부산광역시 북구 구포동 [도로명주소] 부산광역시 북구 시랑로171번길 16 (제시외건물)	1241-12 위 지상	단독주택 및 근린 생활시설	조표90-871내 조표제90-871호 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층 지하	97.89 79.51 63.09	240.49	232,000	55,793,680	950,000 x 11/45
ㄱ	부산광역시 북구 구포동	1241-12 위 지상	창고 등	조적조 슬래브지붕 지하 소재	(11.9)	11.9	158,000	1,880,200	관찰감가
ㄴ	동소	1241-12 위 지상	다용도실	목조 새시지붕 1층 소재	(6.4)	6.4	50,000	320,000	관찰감가
ㄷ	동소	1241-12 위 지상	보일러실	조적조 슬래브지붕 1층 소재	(2.8)	2.8	122,000	341,600	관찰감가
ㄹ	동소	1241-12 위 지상	보일러실	조적조 슬래브지붕 2층 소재	(2.1)	2.1	122,000	256,200	관찰감가
ㅁ	동소	1241-12 위 지상	다용도실	새시조 새시지붕 2층 소재	(3.2)	3.2	50,000	160,000	관찰감가
합 계								₩265,511,680.-	

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 북구 구포동에 소재하는 포천초등학교의 동측 인근에 위치하며 주위는 단독 및 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스정류장이 소재하고 있는 바 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사지대 내 세장형의 토지로서 단독주택 및 근린생활시설 부지임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-02-07), 도로(접합), 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 지하 1층 지상 2층 건물로서
외벽: 몰탈위 페인팅 및 타일 붙임
창호: 새시 창호

(2) 이용상태

1층: 근린생활시설
2층,3층: 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스설비, 주택은 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨 지적 및 건물개항도와 같이 부합물 및 증물 성격의 제시외건물이 소재하나 용도, 규모, 구조 등으로 보아 본건에 미치는 영향은 없는 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

없음.

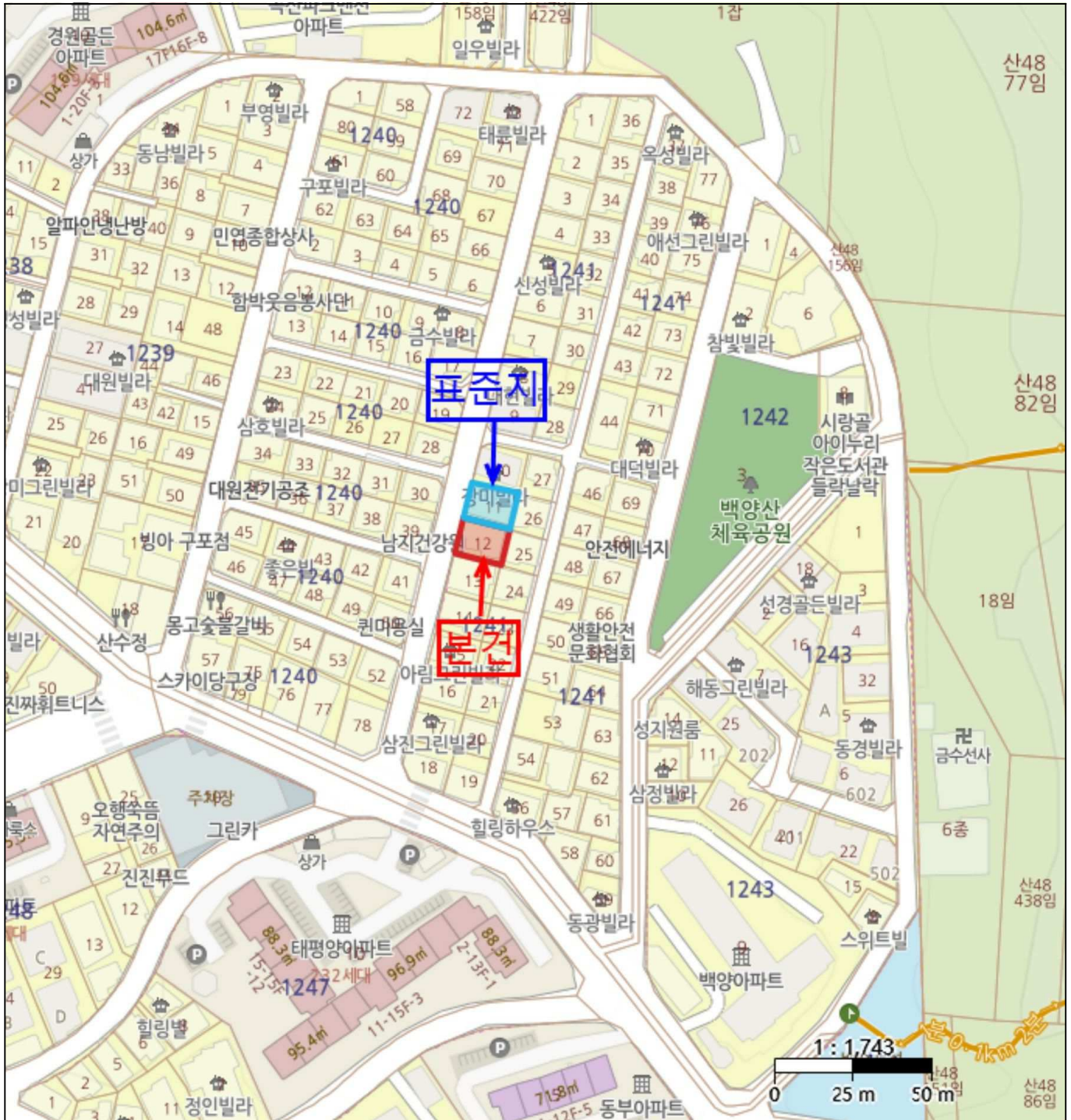
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

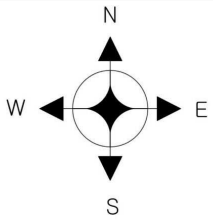
위치도



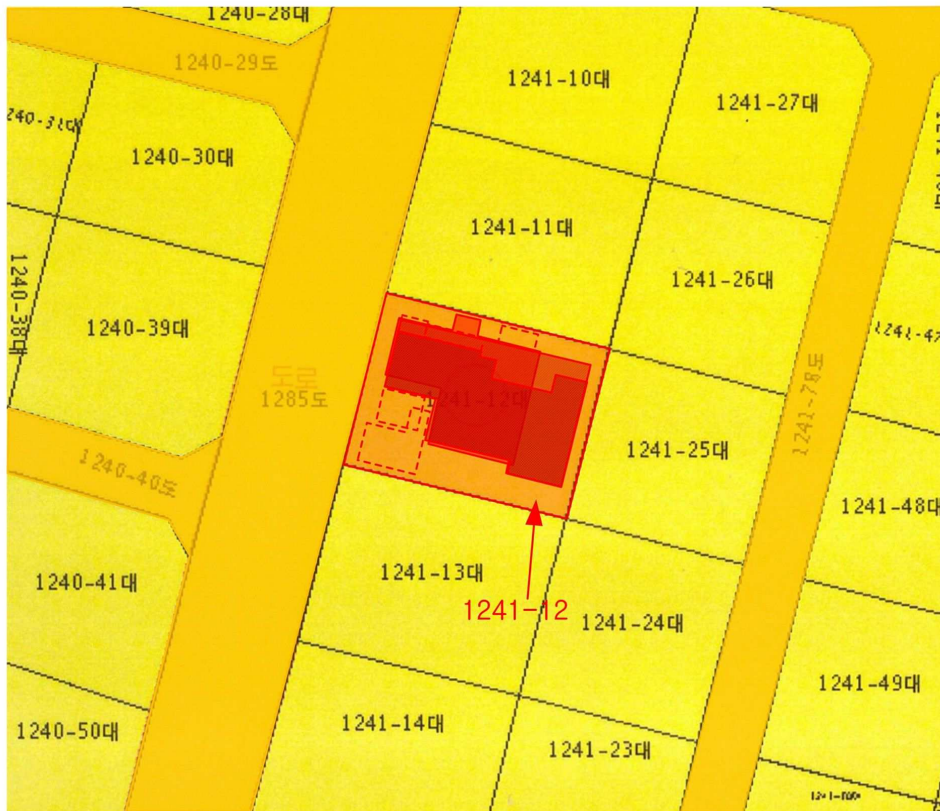
소재지 부산광역시 북구 구포동 1241-12



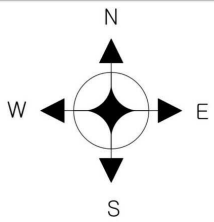
지 적 개 황 도



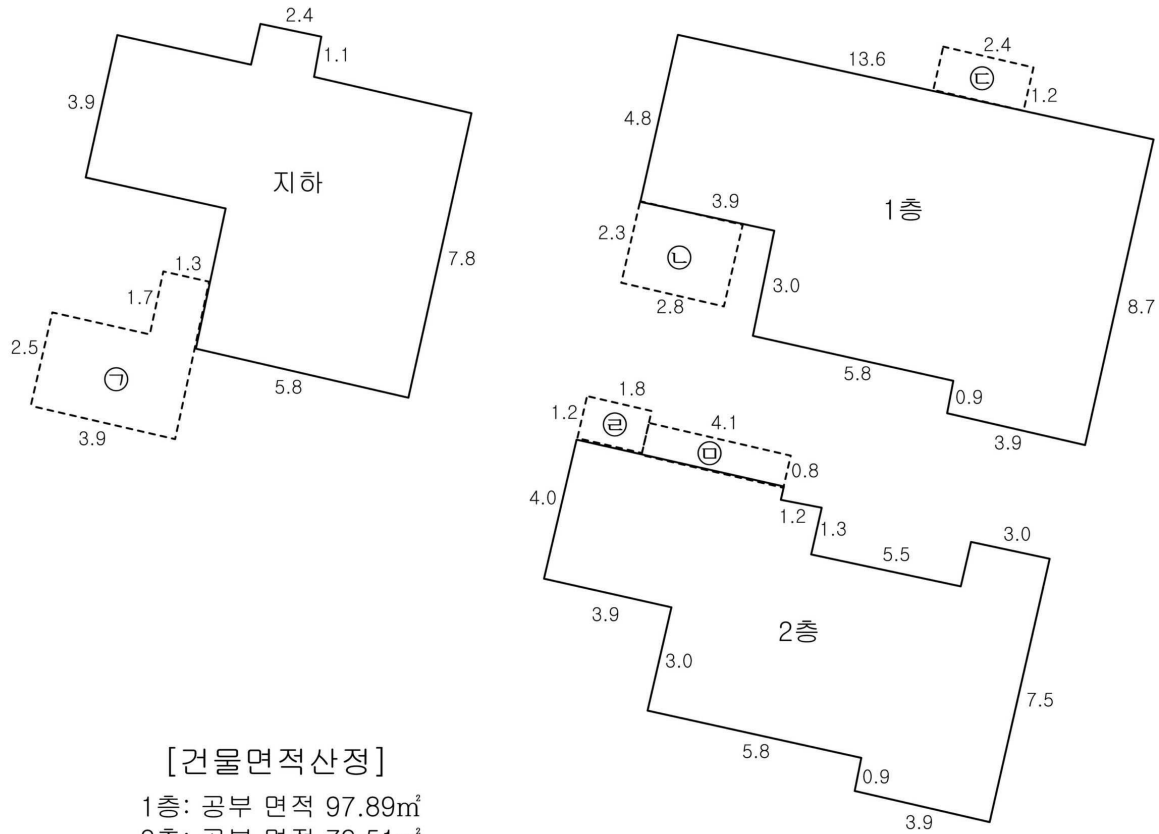
지 적 개 황 도 : S = 1 / 500



건물개황도



건물 개황도: S = 1 / 200



[건물면적산정]

1층: 공부 면적 97.89㎡
 2층: 공부 면적 79.51㎡
 지하: 공부 면적 63.09㎡

[제시외건물]

- ㉠ 조적조 슬래브지붕 지하 소재 창고 등 약 11.9㎡
- ㉡ 목조 새시지붕 1층 소재 다용도실 약 6.4㎡
- ㉢ 조적조 슬래브지붕 1층 소재 보일러실 약 2.8㎡
- ㉣ 조적조 슬래브지붕 2층 소재 보일러실 약 2.1㎡
- ㉤ 새시조 새시지붕 2층 소재 다용도실 약 3.2㎡

