

# 감정평가서

건명	편은경 소유물건(2023타경6771)
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	224011011

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.

내외감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
여경우

余景宇 (인)

감정평가액	이억팔백이십육만원정 (₩208,260,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	편은경 (2023타경6771)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.01.12	2024.01.12	2024.01.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	106	대	106	1,920,000	203,520,000
	건물	55.68	건물 ] 제시외 건물	68.28	-	4,740,000
	제시외건물	(12.6)				
합계					₩208,260,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 목적

본건은 부산광역시 부산진구 범천동 소재 “부산동성교회” 북서측인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원에서 의뢰한 부동산 임의경매 목적의 감정평가임.

#### 2. 대상 물건의 개요

부산광역시 부산진구 범천동							
토지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2023.01.01 개별공시지가 (㎡)
	1	1291- 59	대	주거용	2종일주	106	760,200
건물	기호	지번	용도	구 조		면적(㎡)	사용승인일
	2	1291- 59	주택	시멘트 블록조 스테이지붕 단층		32.54	1985.06.29
	3	1291- 59	주택	보록조 스테트가 단층		23.14	1967.05.20

#### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024. 1. 12일자를 기준시점으로 정하였음.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 실지조사 기간 및 내용

실지 조사는 대상 물건이 소재하는 곳에서 대상 물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024. 1. 12일자 실지 조사를 실시하였음.

### 5. 그 밖의 사항(기타의견)

- 1) 본건 건물은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부진입이 불가하였는바 내부상태 등은 탐문조사와 외부정황을 통해 통상적인 상태를 상정하였음.
- 2) 본건의 소재지, 지목, 면적 및 위치 등은 귀 의뢰목록 등에 의하였음.

이 하 여 백

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### II. 감정평가방법

#### 1. 감정평가의 제 방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건의 재조달원가에 감가 수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가 기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 「감정평가 일반이론」에 의거함.
- 나. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 개별로 감정평가하였음.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 기준가치 및 적용 감정평가방법, 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말하며 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### 2. 본건에 대한 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 감정평가로서 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조와 제14조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되 타방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 정하였고, 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방식으로 적용하여 평가액을 산정하되 건물의 현황 및 상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병행하여 평가하였음.
- 2) 제시외 건물(기호㉠,㉡)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 상태 등을 종합참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 면적은 이해관계인의 부재로 토지 내 진입이 불가하여 목적에 의한 개략적인 실측면적으로 사정·평가하였음.

#### 3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### IV. 토지가액의 산출근거

#### 1. 평가기준

##### 1) 개요

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가함.

##### 2) 대상토지의 개요

부산광역시 부산진구 범천동							
토지	기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	2023.01.01 개별공시지가 (㎡)
	1	1291- 59	대	주거용	2종일주	106	760,200

##### 3) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 지리적 입지조건 등이 유사하여 가격형성의 제 요인이 비교 가능한 기호 A를 비교표준지로 선정하였음.

<표준지>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 01 공시지가(원/㎡)
A	부산진구 범천동 1291- 72	136	대	주거용	2종 일반	세로 (불)	부정형 완경사	703,300

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 시점수정

#### ① 지가 변동률

- \* 국토교통부 장관이 월별로 조사 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정 함.
- \* 비교표준지 지역 : 부산광역시 부산진구
- \* 적용변동률 : 주거지역

산정기간	지가변동률(%)	시점수정치
부산광역시 부산진구 (23.01.01~24.01.12 ) (주거)	- 0.214	2023.01.01 ~ 2023.11.30 : - 0.250 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.025 $( 1 - 0.00250 ) * ( 1 + 0.00025 * 43/30 )$ $\approx 0.99786$

주) 2023.12.01 이후 지가변동률이 미 고시인바 2023. 11월 지가변동률을 연장 적용함.

#### ② 시점수정치의 결정

당해 지역의 지가변동사항을 적절히 반영하는 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

시 점 수 정 치	0.99786
-----------	---------

### 5) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

### 6) 개별요인 비교치의 산정

본건 평가대상 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교치는 각 조건 별로 세분하여 비교한 후 비교치를 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 표준지A 대비 본건 토지

(주거지역)

조 건	구 분		비교내용	비교치	
	항 목	세 항 목		표준지	본건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	대등함.	1.00	1.00
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	대등함.	1.00	1.00
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공시설 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	대등함.	1.00	1.00
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	1.00	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00			1.000	1.000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7) 그 밖의 요인 보정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원 판례 (2004.5.14. 선고 2003다 38207, 2003.7.25. 선고 2002두 5054), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### ② 가격자료

\* 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#1	범천동 1298- 1**	대	427	2종 일주	2,370,000	2022.12.01	담보
#2	범천동 1298- 1*	대	455	2종 일주	1,940,000	2021.03.09	담보

\* 토지단가 = 평가가액 ÷ 토지면적

이 하 여 백

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\* 인근 거래사례

[자료출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

<b>거래 사례 #3</b>	소재지	부산광역시 부산진구 범천동 1302- 3**				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2023.01.01)	거래가격(원)
		용 도				거래시점
	토 지	2종일주	대	43	546,300	78,000,000
주거나지		2023.03.02				
<b>토지단가 산정</b>		토지단가 : 78,000,000 ÷ 43 ≒ 1,813,953				
<b>토지특성</b>		사다리, 고지, 세로(불)		<b>토지단가</b>	@1,814,000	

<b>거래 사례 #4</b>	소재지	부산광역시 부산진구 범천동 1291- **				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2023.01.01)	거래가격(원)
		용 도				거래시점
	토 지	2종일주	대	136	703,300	270,000,000
주거용		2021.07.01				
<b>토지단가 산정</b>		토지단가 : 270,000,000 ÷ 136 ≒ 1,985,294				
<b>토지특성</b>		부정형, 완경사, 세로(불)		<b>토지단가</b>	@1,985,000	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 인근 유사토지의 적정 지가수준

상기 사례를 참조한 인근 유사토지의 적정 지가수준은 @1,800,000/㎡ ~ @2,000,000/㎡ 내외로 조사됨.

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 산식

사례 기준 표준지가액	=	사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지 공시지가 시점수정	=	표준지 공시지가 × 시점수정

㉡ 사례선정

<b>선정 사례</b>	사례# 1
<b>선정 의견</b>	본건과 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 인근지역에 소재하며, 그 가격이 정상적이고 대표적인 것으로서 인정되는 상기 사례를 비교사례로 선정함.

㉢ 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 표준지 A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
사례#1	2,370,000	1.00	0.99688	1.00	0.810	1,914,000	2.73
A	703,300	-	0.99786	-	-	702,000	
사정보정	보정요인은 없음						
시점수정	(부산광역시 부산진구 주거지역) 2022.12.01 ~ 2024.01.12 : 0.99688						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
	0.90	0.90	1.00	1.00	1.03	1.00	0.810
표준지가 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통시설 및 인근상가와의 접근성 등) 등에서 열세함.							

㉕ 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치	2.73
결정 의견	본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 상기에서 산정한 격차율로 상향 보정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 8) 토지 시산가액의 산정

#### ① 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	703,300	0.99786	1.00	1.000	2.73	1,915,900	1,920,000

\* 상기 토지단가는 천원 단위에서 반올림 하였음.

#### ② 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	106	1,920,000	203,520,000	-

이 하 여 백

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 1) 개요

거래사례비교법이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### 2) 비교 거래사례의 선정

##### ① 비교사례 선정 및 선정의견

평가대상 토지의 인근 지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 아래 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

[자료출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

<b>거래 사례 #3</b>	소재지	부산광역시 부산진구 범천동 1302- 3**				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별 공시지가 (2023.01.01)	거래가격(원)
		용 도				거래시점
	토 지	2종일주	대	43	546,300	78,000,000
주거나지		2023.03.02				
<b>토지단가 산정</b>		토지단가 : 78,000,000 ÷ 43 ≒ 1,813,953				
<b>토지특성</b>		사다리, 고지, 세로(불)		<b>토지단가</b>	@1,814,000	

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 사정보정

사정 보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

### 4) 시점수정

(부산광역시 부산진구 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
사례#3	2023.03.02 ~ 2024.01.12	-0.112	0.99888

### 5) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

### 6) 개별요인 비교

거래사례#3 대비 본건 평가대상 토지 간 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 비교치를 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 거래사례#3 대비 본건 토지

(주거지역)

구 분			비교내용	비교치	
조 건	항 목	세 항 목		사 례	본 건
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	대등함.	1.00	1.00
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	본건이 교통시설 및 인근상가와의 접근성 등에서 우세함.	1.00	1.07
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공시설 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	대등함.	1.00	1.00
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	본건이 고저 등에서 우세함.	1.00	1.05
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	대등함.	1.00	1.00
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	대등함.	1.00	1.00
		기타			
비교치	1.00 × 1.07 × 1.00 × 1.05 × 1.00 × 1.00			1.000	1.124

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 산정

#### ① 토지단가의 결정

기호	거래가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1,814,000	1.00	0.99888	1.00	1.124	2,036,650	2,040,000

\* 상기 토지단가는 천원 단위에서 반올림 하였음.

#### ② 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	106	2,040,000	216,240,000	-

이 하 여 백

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 1) 각 방법에 의해 산정된 감정일 현재 기준 토지가액

기호	공시지가 기준법(원)	거래사례비교법(원)
1	203,520,000	216,240,000

#### 2) 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 토지가액이 공시지가 기준법에 의한 토지가액을 지지하고 있어 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는바 공시지가 기준법에 의한 각 기준시점 기준한 토지의 시산가액이 대체적으로 합리성이 있다고 판단되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	106	1,920,000	203,520,000	-

이 하 여 백

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### V. 건물의 평가

#### 1. 원가법에 의한 시산가액

##### 1) 산출개요

본건 건물 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되 대상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 등을 참작하였고, 건물의 현황 및 관리상태 등을 고려하여 감정평가하였음.

##### 2) 대상물건의 개요

부산광역시 부산진구 범천동						
	기호	지번	용도	구 조	면적(㎡)	사용승인일
건물	2	1291-59	주택	시멘트 블록조 스투트지붕 단층	32.54	1985.06.29
	3	1291-59	주택	보록조 스투트가 단층	23.14	1967.05.20

##### 3) 재조달 원가의 산정

###### ① 건물신축단가표

[출처 : 한국감정평가사협회, 2022년]

분류기호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀 /소골슬레이트	5	845,000	40(35 ~ 45)

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ② 표준단가

기 호	이용상황	구 조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일
2	주택	시멘트 블록조 스투트지붕 단층	600,000	1985.06.29
3	주택	보록조 스투트가 단층	600,000	1967.05.20

주) 본 건물은 상기 건물신축단가표를 참조하되 건물의 구조, 자재, 시공상태 및 현상 등을 참작하고, 부대설비 등을 포함하여 표준단가를 결정하였음.

### 4) 건물가액 산출

#### ① 건물단가

기 호	재 조달 원가(㎡)	경과년수		잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
		실제	유효			
2	600,000	38	35	5/40	75,000	-
3	600,000	56	35	5/40	75,000	-

주) 본 건물은 건물의 시공상태 및 현상 등을 참작하여 유효 경과년수를 35년으로 관찰감가하였음.

#### ② 건물가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(㎡)	금 액 (원)	비고
2	32.54	75,000	2,440,500	-
3	23.14	75,000	1,735,500	-
합 계	55.68	75,000	4,176,000	

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### VI. 감정평가액의 결정 및 결정의견

#### 1. 감정평가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	106	1,920,000	203,520,000-	-
건 물	기호 2,3	55.68	75,000	4,176,000-	-
제시외 건물	기호㉠,㉡	12.6	-	564,000-	
합 계		-		\ <b>208,260,000-</b>	-

#### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 토지 가액이 공시지가 기준법에 의한 토지가액을 지지하고 있어 공시지가 기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는바 공시지가 기준법에 의한 감정일 현재를 기준한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가 등 토지와 건물의 시산가액이 대체적으로 합리성이 있다고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

이 하 여 백

# 토지건물감정평가명세표

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 부산진구 범천동	1291-59	대	제2종 일반주거지역	106	106	1,920,000	203,520,000	
2	부산광역시 부산진구 범천동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 신암로15번길 36	1291-59 위 지상	주택	조표85-6729내 조표85-6729호 시멘트 블록조 스레트지붕 단층	32.54	32.54	75,000	2,440,500	"관찰감가" 600,000 × 5/40
3	부산광역시 부산진구 범천동 [도로명주소] 부산광역시 부산진구 신암로15번길 36	1291-59 위 지상	주택	조표진16466내 조표진16466호 보록조 스레트가 단층	23.14	23.14	75,000	1,735,500	"관찰감가" 600,000 × 5/40
* ㉠	제시외 건물(부 부산광역시 부산진구 범천동	합물 및 1291-59	중물) 주택일부	조적조 슬래브 및 스테트지붕 단층	(10.4)	10.4	50,000	520,000	
㉡	"	1291-59	화장실 및 창고	조적조 슬래브 및 스테트지붕 단층	(2.2)	2.2	20,000	44,000	
<b>합 계</b>								<b>₩208,260,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 부산진구 범천동 소재 "부산동성교회" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근은 아파트 및 단독주택, 종교시설 등으로 형성된 주거지역 임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 불가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는바 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

남동하향의 완경사지를 택지 조성한 부정형의 토지로서, 주거용 건물부지로 이용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 1m내외의 골목길에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상 임.

이 하 여 백

# 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

[기호2,3 건물 : 상호 물리적으로 연결됨]  
 시멘트 블록조 스테트지붕 단층 건물로서,  
 외 벽 : 세멘 몰탈위 페인팅 등 마감,  
 내 벽 : 벽지 등 마감,  
 창 호 : 샷시창 구조 임.

## (2) 이용상태

주택구조이며, 탐문조사시 장기 폐문부재인 것으로 조사됨.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수 설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

규모 및 이용상태 등으로 보아 본건 토지에 미치는 영향 별무할 것으로 판단되는 제시외 건물(기호㉠,㉡)이 소재하며, 이용상황 등은 탐문조사 및 외부상황 등을 고려하여 일반적인 상황을 상정하였음.(별첨 "'지적 및 건물개황도" 참조)

## (5) 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 2개동으로 등재되어 있으나, 현황 2개동이 상호 물리적으로 연결되어 1개동의 주택인으로 조사됨.

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- \* 임대관계는 미상임.
- \* 본 건물의 면적은 현장조사시 폐문부재로 토지내 진입이 불가하였는바 목적에 의한 간이한 실측에 의하면 공부상 대상물건의 면적과 차이는 있으나 동일성이 인정되는 것으로 판단하여 공부상 면적으로 사정평가 하였음.

이 하 여 백

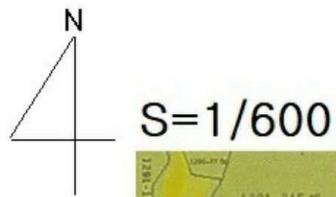
# 위치도



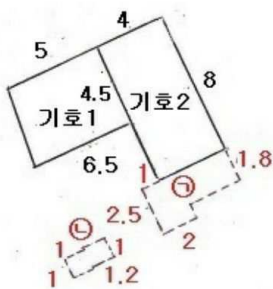
소재지 부산광역시 부산진구 범천동 1291-59



# 지적 및 건물개황도



S=1/300 (단위:m)



<건물면적 산출근거>

기호2 :  $4 \times 8 \approx 32 \text{ m}^2$

기호3 :  $(5 \times 6.5) - (1.5 \times 4.5 \times 1/2) \approx 29.1 \text{ m}^2$

<제시외 건물(부합물 및 총물)>

㉠ 조적조 슬래브 및 스투트지붕 단층 주택일부 약  $10.4 \text{ m}^2$

㉡ 조적조 슬래브 및 스투트지붕 단층 화장실 및 창고 약  $2.2 \text{ m}^2$



: =>

: =>

