

감정평가서

건명	이학이 소유물건 (2025타경21685)
의뢰인	부산지방법원 판사 사법보좌관 임성환
감정서번호	극동2250303호

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	일억일천구십팔만구천이백원정(₩110,989,200.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	부산지방법원 판사 사법보좌관 임성환	감정평가목적	법원경매	
문서번호	-	제출처	부산지방법원 경매2계	
소유자 (사건번호)	이학이 (2025타경21685)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.01	2025.03.31 ~ 2025.04.01	2025.04.08

감정평가내용	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	77	토지	77	-	71,610,000
건물	123.06	건물	123.06	-	39,379,200	
	이	하	여	백		
합 계					₩110,989,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 범천동 소재 안창마을 동측 인근의 부산진구 범천동과 동구 범일동의 경계지역주변 다소 고지대에 소재하는 단독주택(토지, 건물)에 대한 부산지방법원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

(2) 감정평가조건: 없음

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.4.1일 로 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 부재등을 감안하면 불필요 하거나 곤란한 것으로 판단되어 생략하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타사항

본건 건물은 감정평가차 수차례의 현장방문시 일부는 이해관계인의 부재 및 문잠김등으로 인하여 내부확인은 못하고 건축물현황도등 관련공부와 외부관찰, 인근주민에 대한 탐문조사등에 의하여 통상적인상태를 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	2024.1.1기준 개별지가 (원/㎡)
1	범천동 1530-38	대	77	단독 주택	제3종일반 주거지역	569,800

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지공시지가

(공시기준일: 2025.1.1기준)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
범천동 1530-43	대	55	단독주택	3종일주	세로(불)	560,300

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 부산진구 주거지역)

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2025.1.1~2025.2.28	+0.148%	2025년 2월까지 누계분
2025.2.1~2025.2.28	+0.074%	2025년 2월분
누계 (2025.1.1~2025.4.1)	+0.233% (시점수정치: 1.00233)	$1.00148 \times (1 + 0.00074 \times 32 / 28)$ ≈ 1.00233

※ 2025년 3월 이후는 미발표되어 2025년 2월분을 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	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성등
환경조건	일조, 조망등 자연환경과 인근환경, 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	1.00	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.070

본건은 비교표준지에 비해 접면도로상태, 토지의 형상등 획지조건에서
우세한 것으로 사료됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 보정의 필요성

그 밖의 요인은 토지를 평가함에 있어서 지가변동을, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 기타지가형성에 영향을 미치는 제반요인을 말하며 이러한 요인에는 인근 유사토지의 지가수준 및 평가전례등이 있으며 공시지가를 기준으로 산정한 토지가격은 시가와외의 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	범천동 1532-27	대	3종일주	878,000	법원경매
					2022.7.17
B	범일동 1526-50	대	2종일주	942,000	국유재산 매각
					2024.3.25
C	범천동 1525	대	3종일주	1,160,000 (평균)	취득처분
					2025.1.9

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 거래사례

[출처: 한국부동산원 실거래고시등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	*토지면적기준 단가환산액 (원/㎡)	거래시점
A	범일동 1501-105	대	85	3종일주	90,000,000 (건물포함거래)	약1,020,000	2024.6.13
건물내역: 보록크조스레트지붕 1층 단독주택 면적:44.95㎡ 사용승인일:1969.1.27 *토지단가: [90,000,000원-(44.95㎡x600,000x5/40, 관찰감가)] ÷ 85㎡ ≒ 1,020,000원							
B	범일동 1411-32	대	76	3종일주	115,000,000 (건물포함거래)	약1,130,000	2023.4.26
건물내역: 조적조(벽돌)스라브지붕 2층 단독주택 연면적:80.31㎡ 사용승인일:1995.7.1 *토지단가: [115,000,000원-(80.36㎡x900,000x18/45)] ÷ 76㎡ ≒ 1,130,000원							

(4) 그 밖의 요인보정치의 결정

ㄱ. 비교사례의 선정

용도지역, 지목, 주변환경등이 같거나 유사하며 감정목적등을 감안하여 위 7.(2)의 평가전례 기호A를 선정함.

ㄴ. 산출산식

평가전례기준 표준지가격(토지단가x시점수정x지역요인x개별요인)

그 밖의 요인 보정치= -----

기준시점의 표준지가격(표준지공시지가x시점수정)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄷ. 그 밖의 요인보정치의 산출

구분	금액(㎡)	시점수정 ※1)	지역요인 ※2)	개별요인 ※3)	산출금액	그 밖의 요인 보정치
평가전례 (A)기준 표준지가격	878,000	1.01338	1.000	0.980	871,952	1.552
기준시점의 표준지가격	560,300	1.00233	1.000	1.000	561,605	

※1)시점수정(부산진구 주거지역: 2022.7.17~2025.4.1): 1.01338

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

※3)개별요인; 표준지는 평가전례에 비해 인근교통시설등과의 접근성등 접근조건에서 열세한 것으로 사료됨(0.980)

ㄹ. 법원경매 매각가율(월기준)

<부산광역시 부산진구>

구분	단독주택	대지
최근1년간 평균	62.8%	61.5%
최근6개월간 평균	57.9%	76.1%

(자료; 대법원, 매각가율=매각가/감정가)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ㄴ. 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역내 유사토지의 가격수준과 평가전례등을 감안하면 지가수준은 공시지가보다 높게 형성되는 것으로 조사되는바 유사토지의 지가수준과의 균형유지 및 용도지역, 주변상황, 최근의 부동산 경기동향등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인으로서 55%를 증액보정함(1.55)

8. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	560,300	1.00233	1.000	1.070	1.55	931,422	930,000

(단가 산출시 천원단위에서 반올림함)

-거래사례비교법에 의한 시산가격산출

1. 비교사례의 선정

(1) 인근 거래사례의 선정

위 7.(3)의 기호A를 비교거래사례로 선정함.

소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원)	자료출처	거래시점
범일동 1501-105	대	85	3종일주	약1,020,000	한국부동산원 실거래고시등	2024.6.13

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교거래사례의 선정사유

상기 거래사례는 인근지역에 소재하고 대상토지와 용도지역, 지목, 이용상향, 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 동구 주거지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024.6.13~2025.4.1	+0.836%(1.00836)	한국감정평가사협회 지가변동률 계산항목 활용 산출함

4. 지역요인비교

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인비교

거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903

본건은 거래사례에 비해 인근교통시설등과의 접근성등 접근조건과 토지의 형상, 고저등 획지조건에서 열세한 것으로 사료됨.

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
1	1,020,000	1.00	1.00836	1.000	0.903	928,760	930,000

(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	930,000	930,000

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 m^2 당 930,000원으로 결정하였는바 이는 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

3. 토지 감정평가액(단가)의 산정

기 호	적용단가 (원/ m^2)	면 적 (m^2)	감정평가액 (원)
1토지	930,000	77	71,610,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상건물의 개요

기호	용도	층수	면적	건축물대장상 사용승인일	구조
2	단독 주택	2층	123.06㎡	1996.3.21	벽돌조 슬래브지붕

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 한국부동산원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40년 (35~45년)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,569,000	45년 (40~50년)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항과 구조 및 규모, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도등을 비교하고, 위생 및 급배수설비등 부대설비를 포함하되 일반적으로 오래된 건물은 토지에 포함되거나 저가로 평가되는 현실등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

- 아 래 -

구 분	2건물
건물	900,000원/㎡

4. 건물가액(단가)의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	(총)내용 년수	경과년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	900,000	45	29	16	16/45	320,000

※ 잔존가치율=잔존내용년수/(총)내용년수

5. 건물 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	320,000	123.06	39,379,200

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
기호1 토지	930,000	77	71,610,000
기호2 건물	320,000	123.06	39,379,200
(합 계)	-	-	(110,989,200)

2. 결정의견

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

토지, 건물감정평가명세표

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	1530-38	대	제3종일반 주거지역	77	77	930,000	71,610,000	[도로명 주소] 부산광역시 부산진구 안창로12번길 9-2
2	부산광역시 부산진구 범천동	1530-38	단독주택 (2가구)	벽돌조 슬래브지붕 2층 1층 2층	63.58 59.48	123.06	320,000	39,379,200	900,000 x16/45
합 계								₩110,989,200.-	
				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 부산진구 범천동 소재 안창마을 동측 인근의 부산진구 범천동과 동구 범일동의 경계지역주변 다소 고지대의 기존주택지대에 소재하며 주위는 단독주택, 비교적 중소규모의 공동주택, 텃밭, 임야지대등으로 형성되어 있으며 주거환경은 다소 열악시됨.

(2) 교통상황

본건 토지에의 차량출입이 불가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하는등 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

전반적으로 남동하향 경사지대에 위치한 사다리형에 유사한 부정형의 토지를 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지의 동측 및 남서측으로 폭 약1~2미터 내외의 현황 골목길이 소재하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 주거환경개선지구(도시및주거환경정비법)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>임.

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

없음.

(7) 공부와의 차이

본건토지는 공부상 맹지이나 현황은 동측 및 남서측으로 폭 약1~2미터 내외의 현황 골목길이 소재하고 있음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상
- 본건 부동산(토지, 건물)의 면적, 위치, 경계, 용도, 현황등은 토지대장, 건축물대장, 건축물현황도등 공부서류와 당사무소의 개략적인 측정 및 인근주민에 대한 탐문조사등에 의거 사정하였는바 참고하시기 바라며 정확을 요할시는 측량하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서
외 벽: 타일붙임 및 몰탈위페인트등
내 벽: 벽지마감등
창 호: 샷시창등의 구조임.

(2) 이용상태

주택임.

(3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비등 되어있는 것으로 탐문조사됨.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계: 미상



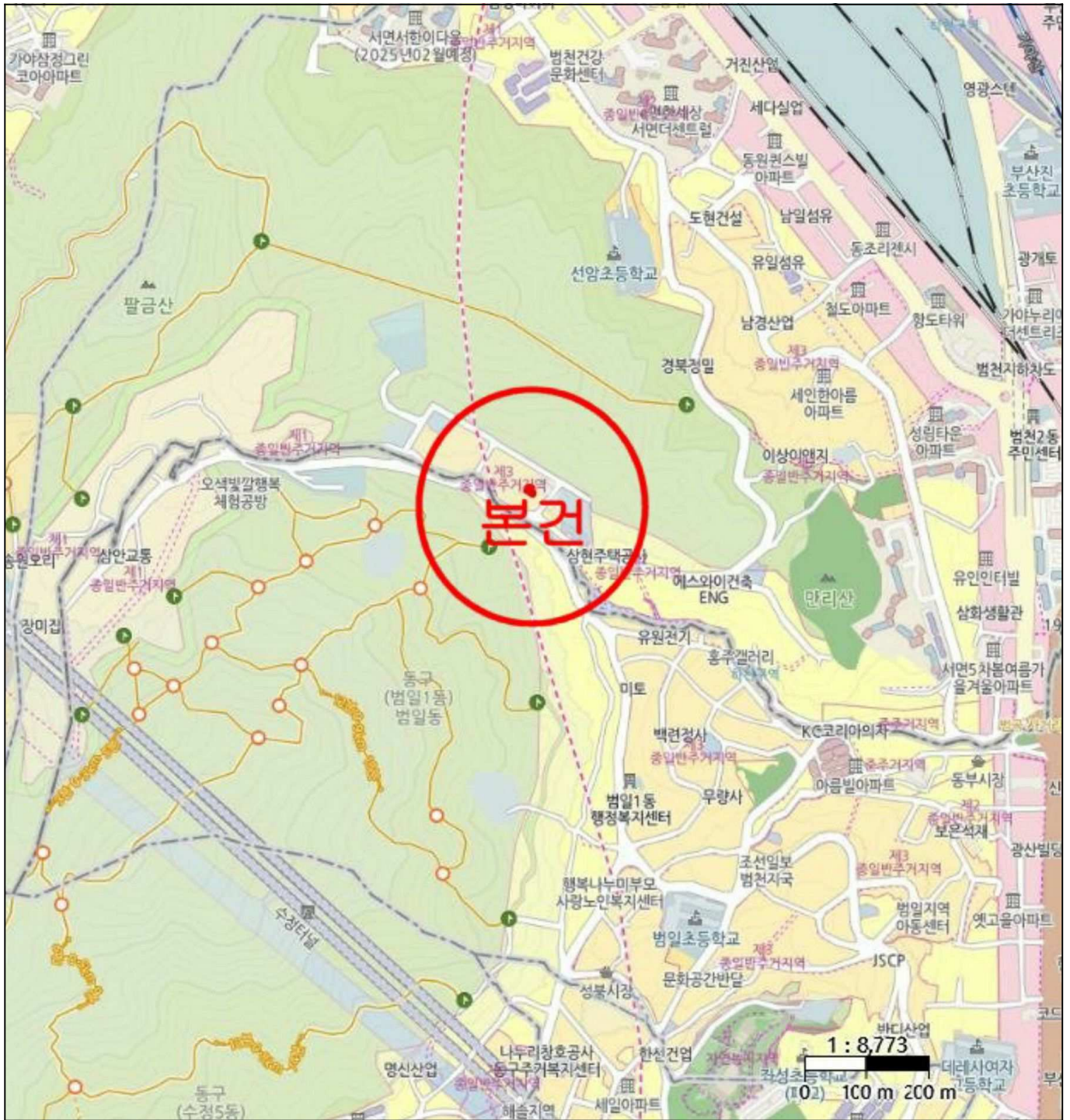


광역위치도



소재지

부산광역시 부산진구 범천동 1530-38번지

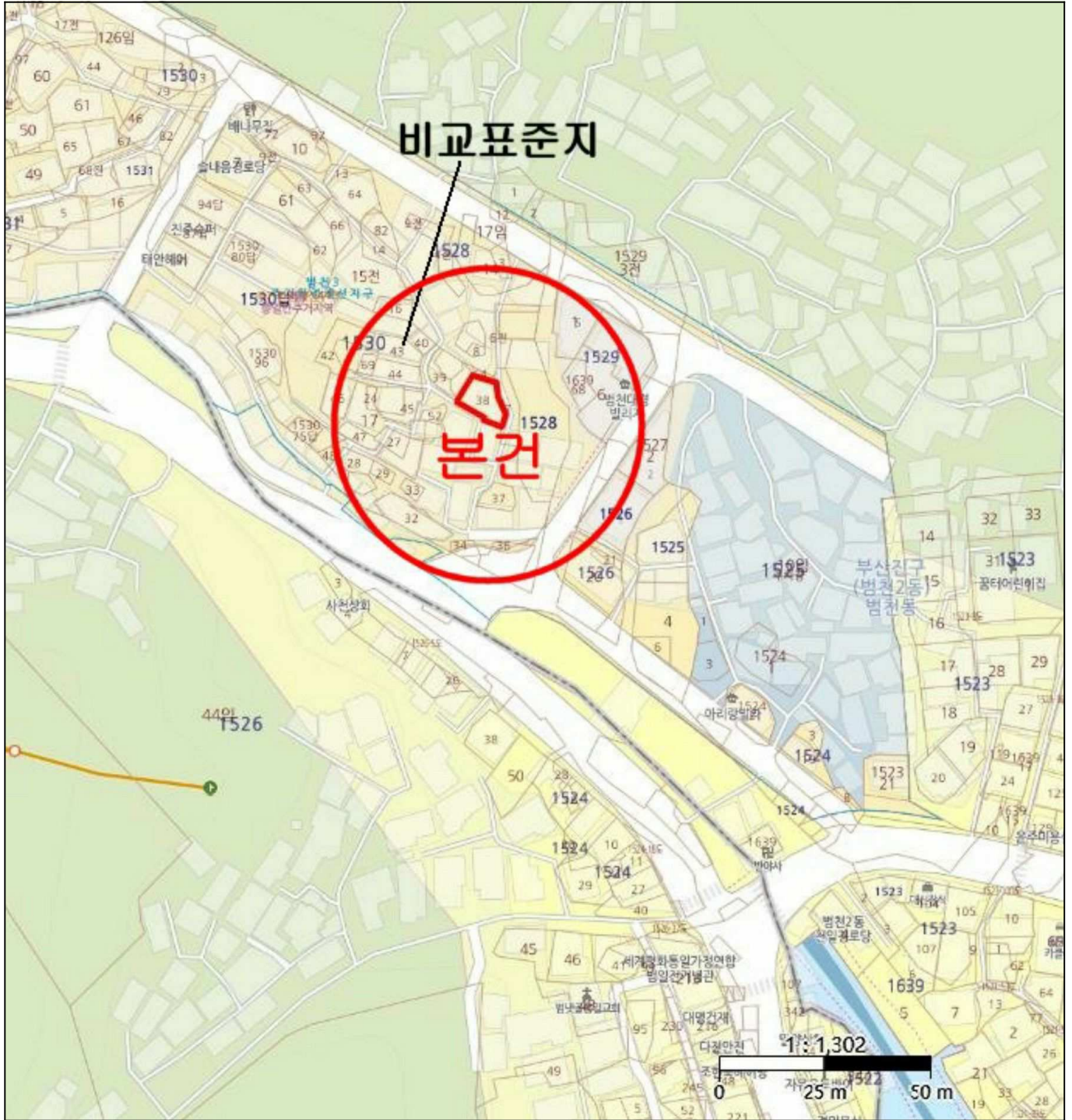


위 치 도



소재지

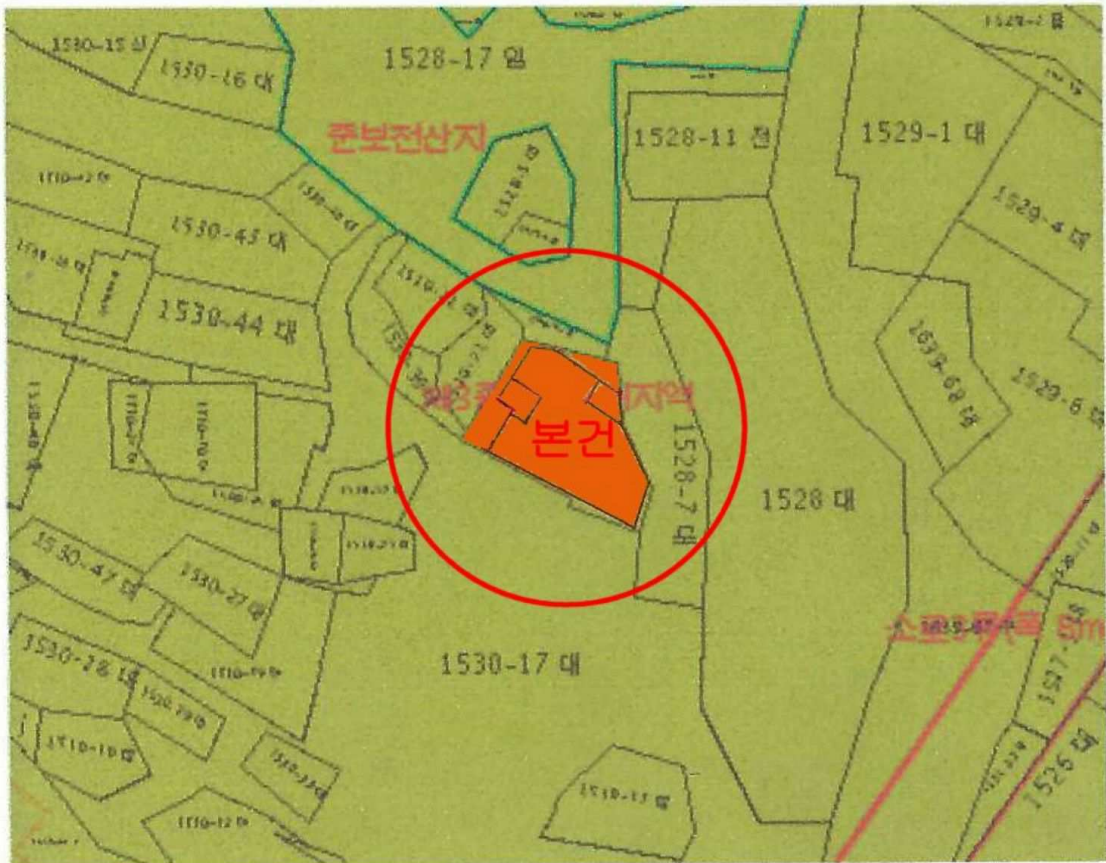
부산광역시 부산진구 범천동 1530-38번지



지 적 및 건물 개 황 도

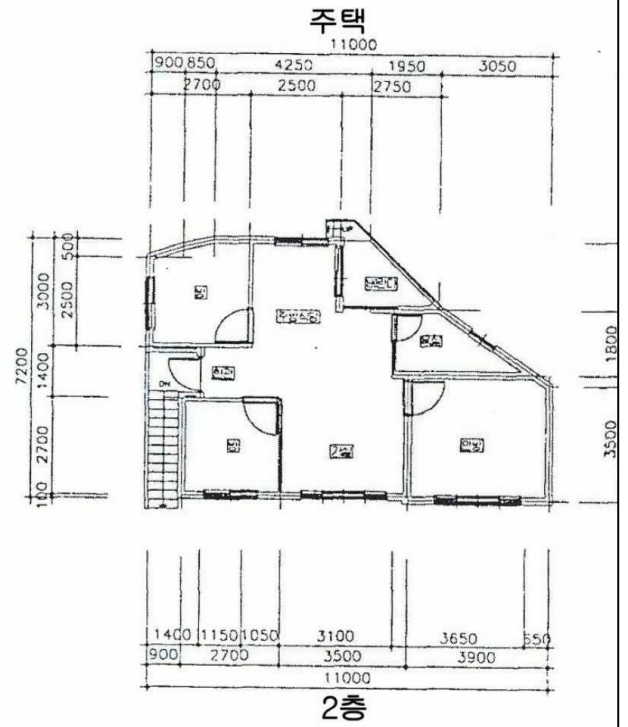


(축척: 1/600)



*토지이용계획확인도면에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.

건물개황도



<건물면적>

1층: 63.58㎡

2층: 59.48㎡

*건축물현황도에 의거 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.