감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

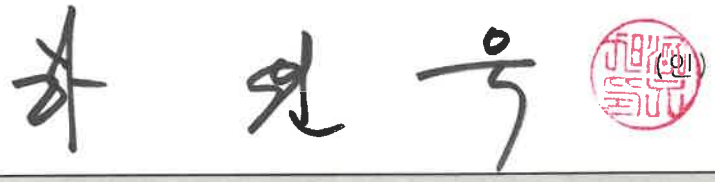
건	명:	최재갑 소유물건(2025타경101864)
의 뢰	인:	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석
감정평가서번호:		동원25-09-01-01

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.

동원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
하 원 욱  (인)

감정평가액	구억칠천육십만이천구백원정(₩970,602,900.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최재갑 (2025타경101864)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.08	2025.09.08 ~ 2025.09.08	2025.09.11

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	207.8	토지	207.8	-	505,369,600
	건물	218.85	건물	295.77	-	427,749,600
	제시외건물	(69.1)	제시외건물	69.1	-	37,483,700
	합 계					₩970,602,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 부산광역시 사하구 당리동 소재, '사동초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 법원 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법으로 평가시 실거래사례를 그 밖의 요인 조정시 반영하였기에 , 실거래사례 가격수준과 적절한 균형을 이루고 있어, 거래사례비교법에 의한 가격비교검토는 생략하고 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가 대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 일련번호 ㄱ),ㄴ)은 부합물 및 종물로 감정평가에 포함하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2025년)	비고
1)	당리동 353-12	207.8	207.8	대	제2종 일반주거지역	단독주택	소로한면	사다리완경사	1,057,000	-
합계	-	**207.8**	**207.8**	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	부산광역시 사하구 당리동 353-12					
	주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			주용도	단독주택	
2)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	122.62	59.01	295.77	96.03	1/2	2021.05.14	-

6. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 09월 08일로 함.

나. 실지조사(2025년 09월 08일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	당리동 353-17	191.80	대	제2종 일반주거지역	단독 주택	소로 한면	세장형 완경사	1,100,000

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	부산광역시 수영구 주거지역	2025.01.01~2025.09.08	0.248	1.00248	2025년 07월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	비교표준지 대비 본건은 형상에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	당리동 346-1*	대	287.9	제2종일반 주거지역	주상용	담보	2025.05.28	3,070,000	1,619,000	1.90
②	당리동 352-4*	대	113.8	제2종일반 주거지역	단독 주택	담보	2024.11.26	2,290,000	1,047,000	2.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

[출처: KAIS-감정평가정보체계 등]

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	당리동 346-1*	대	제2종 일반주거 지역	287.9	주상용	1,200,000,000 (건물포함)	약**2,954,000**	2025.05.20	1,619,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 지하1층 지상5층 주택 및 근린생활시설(사용승인일 : 1992.08.31.), 연면적 : 971.23㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,200,000,000원-(1,000,000원/㎡×18/50×971.23㎡)}/287.9㎡] ≒ **2,954,000원/㎡**								
㉡	당리동 316-*	대	제2종 일반주거 지역	86.5	주상용	415,000,000 (건물포함)	약**4,260,000**	2025.07.14	2,731,000
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 블럭조 3층 주택 및 근린생활시설(사용승인일 : 1981.08.06), 연면적 : 149.45㎡ ■ 토지 추정단가 : [{415,000,000원-(1,400,000원/㎡×10/45(관찰감가)×149.45㎡)}/86.5㎡] ≒ **4,260,000원/㎡**								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
제2종 일반주거지역	단독주택	소로한면	2,200,000~2,700,000원/㎡	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 ≒ $\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.(동일 도로변에 주거용 거래사례 포착이 불가하여, 동일 가로상의 주상용 사례를 선정하되 인근환경면에서 보정하였음)

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
거래사례 ㉠	부산광역시 사하구 주거지역	2025.05.20~2025.09.08	0.159	1.00159	2025년 07월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대[표준지A/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /거래사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.96	거래사례 대비 표준지는 가로의 폭에서 다소 열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.96	거래사례 대비 표준지는 인근 상가와의 거리 및 편의성에서 다소 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.95	거래사례지 주변은 주상용으로 사용중인 토지가 많은 편으로 표준지가 환경면에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	거래사례 대비 표준지는 접면도로 상태에서 다소 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.840	

DW 동원감정평가사사무소 DONGWON APPRAISAL

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉠	2,954,000	1.00159	1.000	0.840	2,485,305

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉠ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A×시점수정}} = \frac{2,485,305}{1,100,000 \times 1.00248 = 1,102,728} \fallingdotseq 2.254$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.25

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,100,000	1.00248	1.000	0.980	2.25	2,431,515	2,432,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지 평가액은 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지 평가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 공시지가기준법으로 평가시 실거래사례를 그 밖의 요인 조정에서 반영하였기에 , 실거래사례 가격수준과 적절한 균형을 이루고 있어, 거래사례비교법에 의한 가격비교검토는 생략하고,「감정평가에 관한 규칙」제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	부산광역시 사하구 당리동 353-12	207.8	207.8	2,432,000	505,369,600	-
합 계		**207.8**	**207.8**	-	**505,369,600**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	공부상연면적(㎡)	사정면적(㎡)	사용승인일(증축일)	비고(층수)
2)	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	295.77	295.77	2021.05.14	지하1층 지상2층

2. 건물의 현황

본 건물 일련번호 2)는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상2층 주택으로, 현상 및 관리상태는 보통정도임.

3. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정평가사협회의 건물신축단가표을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지.보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 가격결정하였음.

가. 건축물 재조달원가 자료집

한국감정평가사협회의 건물신축단가표(2024년 1월 발간)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조 평지붕	3급	1,749,000원/㎡	50년 (45~55)
01-02-05-09	고급주택	철근콘크리트조 평지붕	3급	2,740,000원/㎡	50년 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 내역

표준단가에 포함하였음.

다. 재조달원가 결정

시공정도 및 현상을 보아 3급 이하인 일련번호 2) 지하1층의 주차장 및 계단실은 **1,000,000원/㎡**, 지상1,2층의 주택은 **1,850,000원/㎡**를 각각 적용하였음.

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

가. 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일)	총 내용연수	경과연수	(유효)잔존 내용연수	비 고
2)	2021.05.14	50	4	46	지하1층 주차장 및 계단실
		50	4	46	지상1,2층 주택

나. 건물단가 결정

구 분	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
1)	주차장 및 계단실	1,000,000	46	50	920,000	1층
	주택	1,850,000	46	50	1,700,000	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2)	지하1층	96.23	96.23	920,000	88,531,600	-
	지상1층	122.62	122.62	1,700,000	208,454,000	-
	지상2층	76.92	76.92	1,700,000	130,764,000	-
합 계		**295.77**	**295.77**	-	**427,749,600**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 제시외물건의 감정평가액 산출근거

1. 제시외 물건의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	연면적(㎡)	비고(층수)
ㄱ)	다락	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	38.8	1
ㄴ)	파고라 캐노피	경량철골조 판넬지붕	30.3	1

2. 물건의 현황

일련번호 2) 건물 위에 건축된 건물로 현상 및 관리상태 보통정도임.

3. 가격 결정

ㄱ) 1,000,000 x 46/50 = 920,000원

ㄴ) 70,000 x 21/25 = 59,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	소재지	지목/용도	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	부산광역시 사하구 당리동 353-12	대	207.8	2,432,000	505,369,600	-
2)	부산광역시 사하구 당리동 353-12 위지상	주차장 및 계단실	96.23	920,000	88,531,600	-
		주택	199.54	1,700,000	339,218,000	
ㄱ)	부산광역시 사하구 당리동 353-12 위지상	다락	38.8	920,000	35,696,000	-
ㄴ)	부산광역시 사하구 당리동 353-12 위지상	파고라	30.3	59,000	1,787,700	-
합 계		-	-	-	970,602,900	-

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1)	부산광역시 사하구 당리동	353-12	대	제2종 일반주거지역	207.8	207.8	2,432,000	505,369,600	
2)	동소 (가비가) [도로명주소] 부산광역시 사하구 승학로131번길 13	353-12 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					주차장 및 계단실
				지1층	96.23	96.23	920,000	88,531,600	1,000,000 x 46/50
				1층	122.62	199.54	1,700,000	339,218,000	단독주택 1,850,000 x 46/50
				2층	76.92				
	소 계							₩959,925,400	
ㄱ)	동소	353-12 위지상	(부합물 및 종물) 다락	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 단층	(38.8)	38.8	920,000	35,696,000	1,000,000 x 46/50
ㄴ)	동소	353-12 위지상	파고라	경량철골조 판넬지붕 단층	(30.3)	30.3	59,000	1,787,700	70,000 x 21/25
	합 계			이	하	여	백	₩970,602,900.-	

DW 동원감정평가사사무소 DONGWON APPRAISAL

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 사하구 당리동 소재 '사동초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 지하철도 1호선 '사하역'이 소재하는 바, 제반대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 남서하향의 완경사지내 자체지반 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(접합), 상대보호구역(2015-01-14)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-01-22)(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2024-08-27)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2024-01-22)(절대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>.

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

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)

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: 없 음.

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호 2) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상2층건으로서,

외 벽 : 대리석 타일 붙임 마감 등.
내 벽 : 벽지 마감 등.
창 호 : 샷시창 구조임.

(2) 이용상태

일련번호 2) : 단독주택 및 주차장으로 이용중임.

(3) 설비내역

일련번호 2): 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

일련번호 2) : 기호 ㄱ),ㄴ)과 같이 부합물 및 종물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

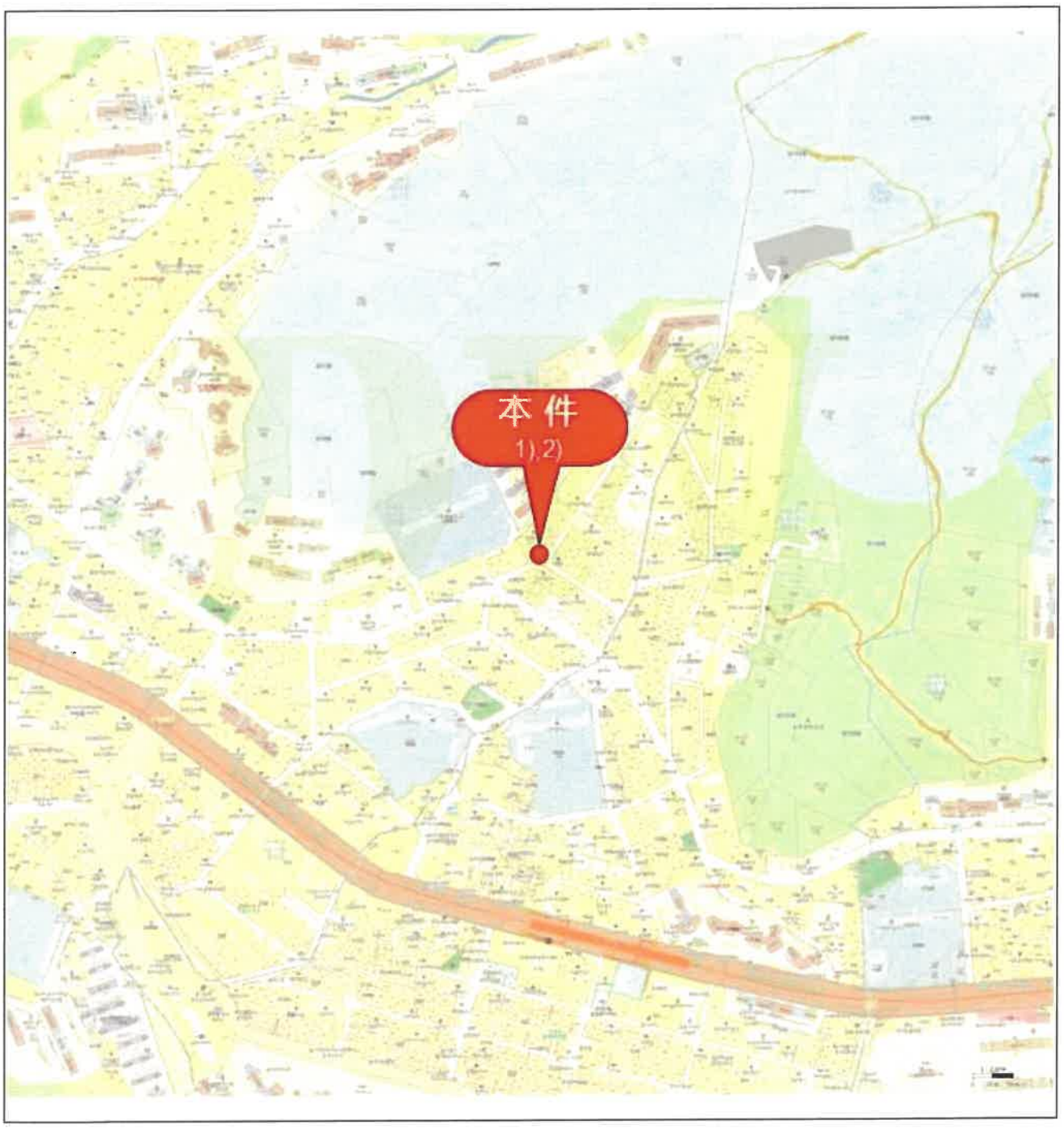
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
기타사항: 없 음.

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

광 역 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 당리동 353-12



DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 사하구 당리동 353-12

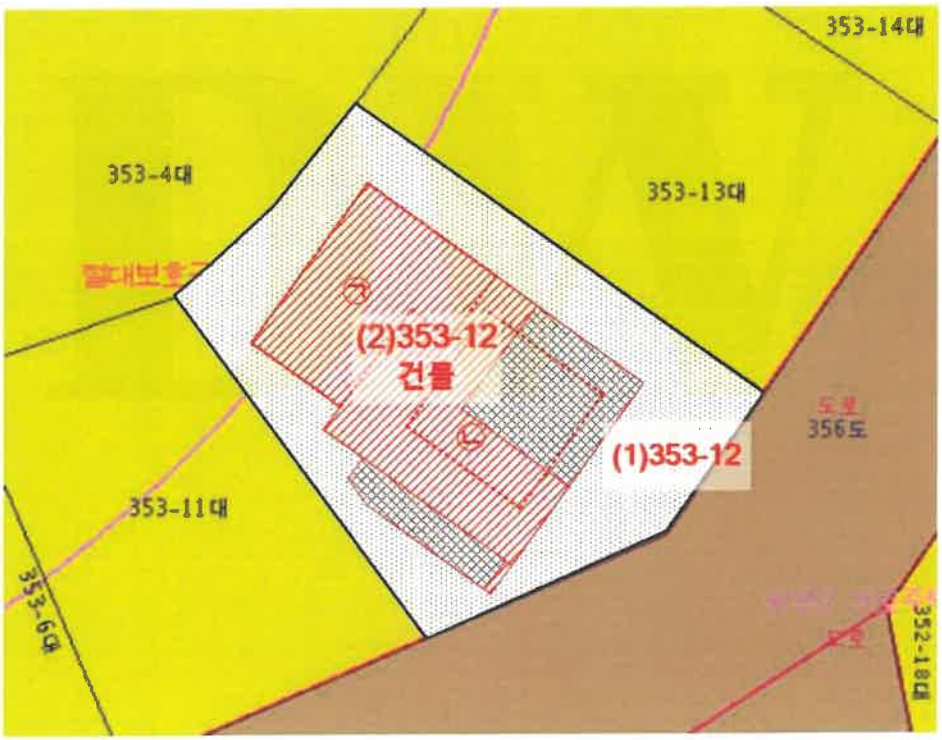
DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

지 적 도

N

S

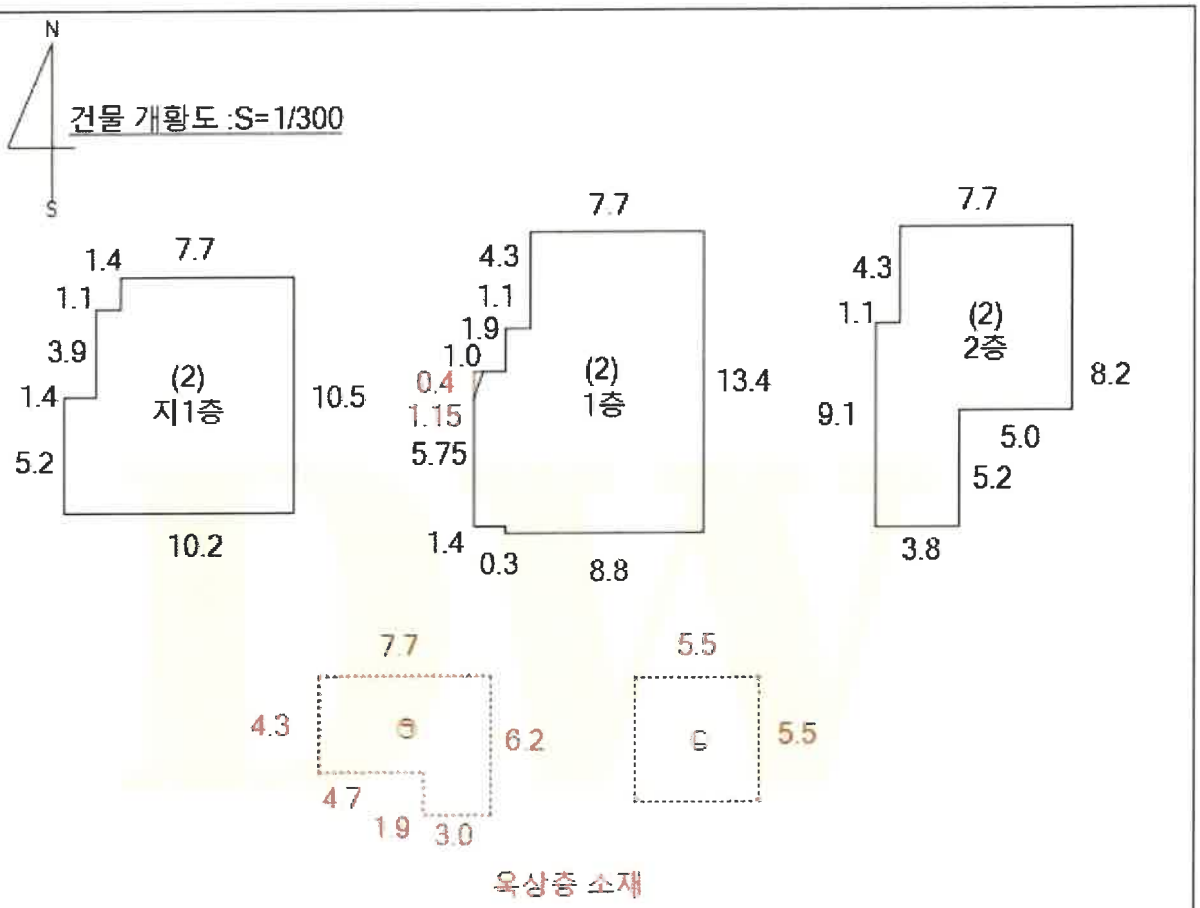
지적 개황도 :S=1/300



일련번호 1) 353-12
일련번호 2) 353-12

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

건 물 개 황 도



일련번호 2) 353-12

[건물 면적]

(2) 지1층 : 10.2 x 10.5 – [(1.4 x 3.9) + {(1.4 + 1.1) x 1.4}] ≒ 99.48㎡
(2) 1층 : 10.2 x 13.4 – {(2.5 x 4.3) + (1.4 x 1.9) + (0.4 x 1.15 x 0.5) + (1.4 x 0.3)} ≒ 122.62㎡
(2) 2층 : 8.8 x 13.4 – {(1.1 x 4.3) + (5.2 + 5.0)} ≒ 87.19㎡

[부합물 및 종물]

㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 옥상층소재(다락) 약38.8㎡
㉡ 경량철골조 판넬지붕 옥상층소재(파고라 캐노피) 약30.3㎡

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

사 진 용 지

본건 전경

주위 전경

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

사 진 용 지

본건 옥상층소재
부합물 및 종물 ㉠

본건 옥상층소재
부합물 및 종물 ㉠

DW 동원감정평가사사무소
DONGWON APPRAISAL

사 진 용 지

본건 옥상층소재
부합물 및 종물 ㉡

본건 옥상층소재
부합물 및 종물 ㉡

회 보 서

우)47251 부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5 (부전동)

TEL. 010-4596-6036
FAX. 051-502-7112

문서번호 : 동원25-09-01-01

시행일자 : 2025-09-11

수 신 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 김범석

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 동원감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.02자 귀 제 『2025타경101864』 호로 의뢰하신 『최재갑 소유물건(2025타경101864)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

접수 No.
2025.09.11
동원감정평가사사무소

동원감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-4596-6036, FAX: 051-502-7112)

문서번호 : 동원25-09-01-01

수 신 : 부산지방법원 서부지원
사법보좌관 김범석 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.02 자 귀 제『 2025타경101864 』 호로 의뢰하신『 부산광역시 사하구 당리동 353-12 』에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		934,834	(745,000+470,602,900 x 9/10,000)x 0.8배≒934,834
실비	여 비	214,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	5,200	
	기타 실비	6,000	
	소 계	225,600	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		1,160,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		116,000	
합 계		1,276,000	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		1,276,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

동원감정평가사사무소