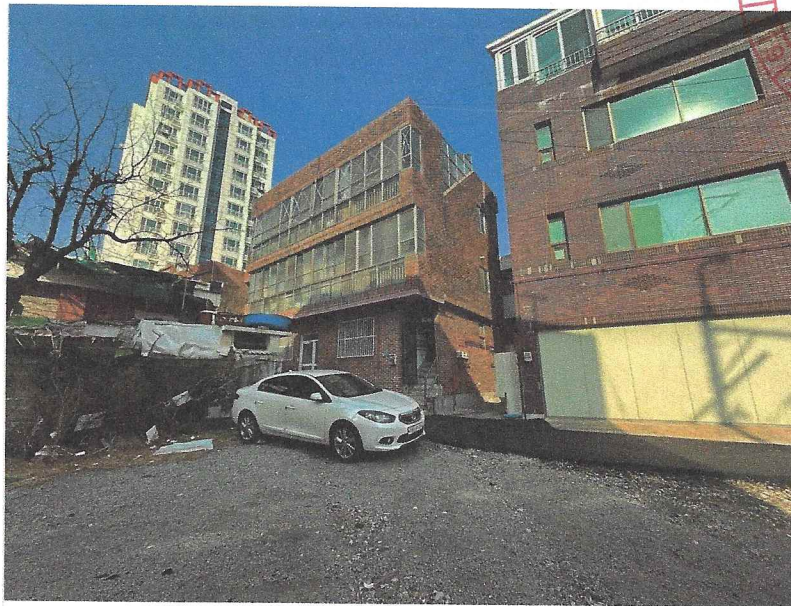


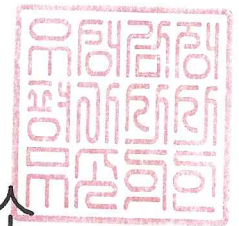
# 감정평가서

건명	망 안홍순의 상속재산 파산관재인 권태하 소유 부동산(2025타경229)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희
감정서번호	WS250218-01



우성감정평가사사무소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)  
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김광수

김 광 수



감정평가액	이억일천오백팔십칠만원정 (₩215,870,000.-)			
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	부산지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 안홍순의 상속재산 파산관재인 권태하 (2025타경229)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.25 ~ 2025.02.26	2025.02.26

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	83	토지	83	2,410,000	200,030,000
제시외 건물	(180)	제시외 선물	180	88,000	15,840,000	
	이	하	여	백		
합 계					₩215,870,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 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 사하구 다대동	1134-1	대	일반상업지역	83	83	2,410,000	200,030,000	제시외 건물 로 인하여 영향을 받는 토지가액 : 140,021,000
<b>소 계</b>								<b>₩200,030,000</b>	
ㄱ	[제시외 건물] 부산광역시 사하구 다대동	1134-1	주택	조적조 슬래브지붕 3층					
				1층	(60)	60	88,000	15,840,000	관찰감가
				2층	(60)	60			
				3층	(60)	60			
<b>합 계</b>								<b>₩215,870,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 다대동 소재 '다대초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 부산지방법원 서부지원의 임의경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

토지 : 부산광역시 사하구

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	다대동 1134-1	대	83	주거용	일반상업	세로(불)	사다리저지	1,035,000

### 3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "부동산 가격공시에 관한 법률", "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (2) 감정평가조건

해당사항 없음.

## 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 02월 26일**로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 02월 26일임.

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가의 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

- 4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## (2) 감정평가방법의 적용

### 1) 개요

본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법을 적용하여 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 가격 참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2) 토지

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"으로 감정평가 하였음.

### 3) 시산가액의 조정

"감정평가에 관한 규칙" 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하기 위해 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 7. 그 밖의 사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

2) 본건 토지상에 제시 외 건물(ㄱ)이 소재하며, 제시 외 건물의 구조, 현상 등으로 보아 본건 토지의 사용, 수익, 처분에 영향이 미치는 것으로 판단되나, 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 제시 외 건물의 소재로 인하여 영향을 받는 토지평가액을 '토지감정평가 명세표'상에 별도 부기하였으니 경매진행 및 응찰 시 제시 외 건물의 소유권 관계 및 일괄처분여부 등을 재확인하시기 바람.

3) 제시 외 건물(ㄱ: 조적조 슬래브지붕 지상3층 연면적 약 180㎡)은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부확인이 곤란하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 제시 외 건물의 면적 등은 개략적인 실측에 의하여 면적 사정 하였으며 제시 외 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 향후 경매 진행 및 응찰 시 제시 외 건물의 내부구조, 관리상태, 이용상황 등은 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 사하구

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	다대동 1121	대	205	단독주택	일반상업	세로(불)	사다리 저지	1,090,000
B	다대동 198-1	대	99	주상기타	일반상업	소로한면	세장형 저지	1,548,000

#### 2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 시점수정

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제②항 제2호 및 “부동산거래 신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(부산광역시 사하구, 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.26)	0.99993 (-0.007%)	부산광역시 사하구 (25.01.01~25.02.26 ) (상업) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : -0.004 $( 1 - 0.00004 ) * ( 1 - 0.00004 * 26/31 )$ $\approx 0.99993$

## (3) 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 개별요인 비교-표준지(A)와 본건

조건	항 목	세 항 목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭	접면도로의 폭	1.00	대등함.
	가로의 구조 및 상태	계통 및 연속성		
		보도의 상태 포장의 유무		
접근 조건	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	교통의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	공공 및 편의시설(유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등)과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근환경	인근토지의 이용상황	1.00	대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
		인근 주차환경의 편의성		
	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	위험 및 혐오시설(변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등)		
	자연환경	일조, 통풍 등		
조망, 경관 등				
지반, 지질 등				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		접면너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	경사도 및 고저		
접면도로	접면도로의 상태			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	세부 용도지역	1.00	대등함.
		지목		
		도시계획시설		
		용도지구, 용도구역, 기타제한 등 규제의 정도		
기타 조건	기 타	장래의 동향 및 기타(주변환경의 변화가능성, 개발 및 전용가능성)	1.00	대등함.
<b>계</b>			<b>1.000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제②항 제5호, 대법원판례(2003.07.25.선고 2002두 5054, 2004.05.14선고 2003다 38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 평가전례 및 정상적인 실거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 최근 5년간 본건 토지의 개별공시지가 변동추이(매년 01.01 단위 : 원/m<sup>2</sup>)

기호	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
1	878,800	1,004,000	1,108,000	1,036,000	1,035,000

### 3) 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목 이용상황	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점
a	다대동 185	대 주거나지	204	일반상업	4,060,000	법원경매	2023.07.28
b	다대동 202-2	대 주거나지	188	일반상업	2,620,000	담보	2023.08.30
c	다대동 1144	대 주상용	127	일반상업	3,540,000	담보	2023.01.20

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 인근 거래사례

[자료출처:감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
		건물		이용상황			
ㄱ	다대동 202-2	대	188	2종일주	2,595,744	488,000,000	2023.07.04
		단독주택	49.59	주택			

※ 사례는 토지, 건물 일괄거래사례이나, 건물의 노후화로 인한 내용년수 경과된 건물로 판단되며, 기준시점 현재 멸실된 건물로서 건물의 경제적가치는 희박하다고 판단되는 바, 토지 면적만으로 배분하여 토지단가를 산정하였습니다.

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
		건물		이용상황			
ㄴ	다대동 851-1, 851-3	대	640 (일단지)	일반상업	5,284,661	5,570,000,000	2024.06.12
		단독주택	2,250.84	숙박시설, 제2종근린 생활시설			

※ 거래사례의 배분법을 적용한 토지단가 산정

- ① 사례건물의 개요 : 철근콘크리트조 지하1층/지상6층, 숙박시설, 제2종근린생활시설  
면적 : 2,250.84㎡, 사용승인일 : 2001.05.14.
- ② 사례건물의 가격산출  
 $2,250.84\text{㎡} \times 972,000\text{원}/\text{㎡} (1,800,000/\text{㎡} \times 27/50) = 2,187,816,480\text{원}$
- ③ 거래사례의 토지가격 산출  
 $(5,570,000,000\text{원} - 2,187,816,480\text{원}) / 640\text{㎡} \approx 5,284,661\text{원}/\text{㎡}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 인근 지역에 소재하는 거래사례 중 기호 '(ㄱ)' 을 비교사례로 선정하여 이를 종합적으로 비교·검토하여 보정치를 산정하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례 및 거래사례 기준 표준지가격} \times (\text{전례 및 사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})}$$

## 표준지와 거래사례(ㄱ)기준 격차율 산정

구분	기준단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	격차율	
거래사례(ㄱ)기준 표준지가격	2,595,744	1.00	1.00262	1.00	0.930	2,420,367	2.221	
표준지의 기준 시점 현재가격	1,090,000	-	0.99993	-	-	1,089,924		
산정내역	시점수정	부산광역시 사하구 상업지역(2023.07.04.~ 2025.02.26) : 1.00262						
	지역요인	거래사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
요인비교	사례지 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례(ㄱ)를 기준으로 산정한 격차율과, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 위 2개의 격차율을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함이 적정한 것으로 사료됨.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.22

## (6) 토지단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/m <sup>2</sup> ) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	1,090,000	0.99993	1.00	1.000	2.22	2,419,631	2,410,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위의 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정 중 그 밖의 요인 보정시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가액을 산정하였는바 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하고 비교 및 합리성 검토절차는 생략함.

## 3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 위에서 본 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 중 그 밖의 요인 보정 시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

고려하여 시산가격을 산정하였는바 - 별도로 또 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토절차를 생략하여도 - 그 적정성이 지지되고 있는 것으로 사료되므로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

기호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	83	2,410,000	<b>200,030,000</b>	-
ㄱ	(180)	88,000	<b>15,840,000</b>	제시 외 건물
합 계			<b>215,870,000</b>	-

### 2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액이 합리성이 인정되고 적정 시 되므로 상기 토지금액을 대상 부동산의 토지감정평가액으로 결정하였으며 본건의 감정평가 금액으로 결정하였음.

# 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 사하구 다대동 소재 '다대초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택, 공동주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 무난한 편임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 주위에 시내버스정류장 및 '부산도시철도1호선 다대포항역' 등이 소재하는 등 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지와 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(110m)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(80m)<건축법>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2023-10-11)<부산광역시지정문화재보호조례>

## (6) 제시목록 외의 물건

제시외 건물(ㄱ: 조적조 슬래브지붕 지상 3층 )은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재

# 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) |                |

등의 사유로 내부확인이 곤란하여 외부관찰에 의한 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 제시외 건물의 면적 등은 개략적인 실측에 의하여 면적사정 하였으며 제시외 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 향후 경매 진행 및 응찰시 제시외 건물의 내부구조, 관리상태, 이용상황 등은 재확인하시기 바람.

**(7) 공부와의 차이**

없음.

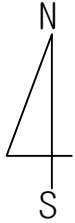
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미상입니다.

기타사항 : 본건 토지상에 제시외 건물(ㄱ)이 소재하며, 제시외 건물의 구조, 현상 등으로 보아 본건 토지의 사용, 수익, 처분에 영향이 미치는 것으로 판단되나, 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 제시외 건물의 소재로 인하여 영향을 받는 토지평가액을 ‘토지감정평가명세표’ 상에 별도 부기하였으니 경매진행 및 응찰시 제시외 건물의 소유권 여부 및 일괄처분여부 등을 재확인하시기 바람.



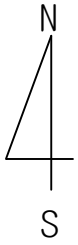
# 상 세 위 치 도



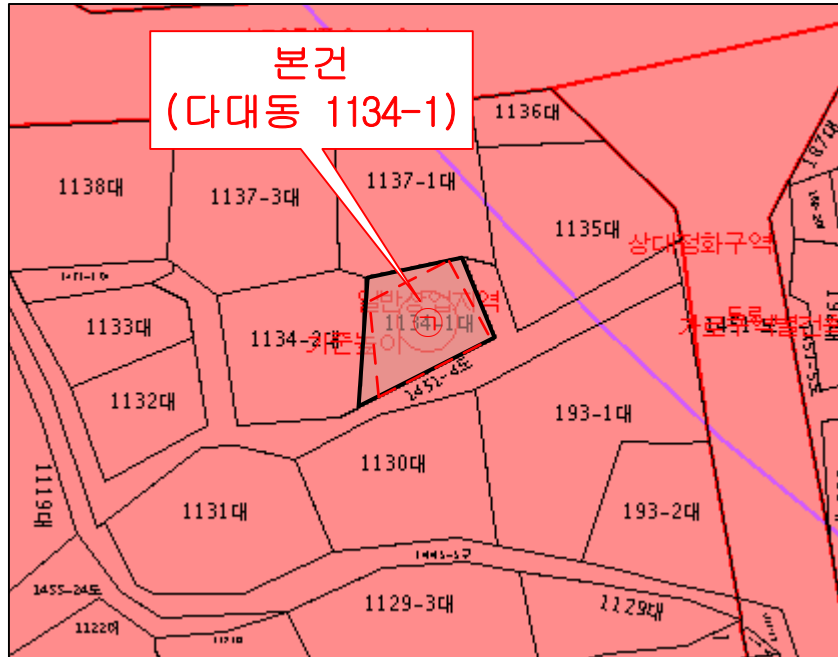
소재지 부산광역시 사하구 다대동 1134-1



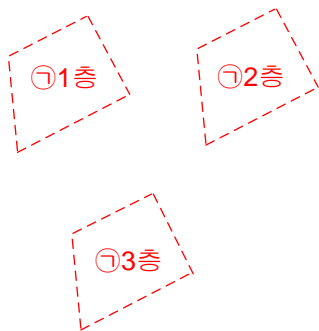
# 지 적 도



Scale : 1/600



NonScale



[제시 외 건물]

기호(㉠) : 조적조 슬래브지붕 3층 주택  
1~3층 : 각 약 60㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물



(1)



( )

