

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사코리아커머스 소유물건(2025타경101306)

의뢰인 : 경상남도정치망수산업협동조합(조합장 김대성)

감정서번호 : YJ 2504-4007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

예주감정평가사사무소

TEL. 051-503-0809 FAX. 051-506-0807

(토지) 감정평가표

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

감정평가사

이정출

(인)

감정평가액	일십육억팔천사백칠십일만이천원정 (₩1,684,712,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사코리아커머스 (2025타경101306)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 04. 24	2025. 04. 18 ~ 2025. 04. 24	2025. 04. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	671.2	토지	671.2	2,510,000	1,684,712,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,684,712,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 강서구 화전동	560-8	대	일반상업지역	671.2	671.2	2,510,000	1,684,712,000	
	소 계							₩1,684,712,000	
	합 계							₩1,684,712,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 녹산동 소재 '녹명초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산 지방법원 서부지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 18일 ~ 2025년 4월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 지번에 *처리 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 화전동 560-8	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업나지
	지 목	대
	면 적	671.2 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	강서구 화전동 560-8	671.2	대	상업나지	일반상업	중로한면	세장형 평지	1,373,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	강서구 화전동 561-8	591.1	대	상업나지	일반상업	중로한면	세장형 평지	1,239,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 상업	0.274	부산광역시 강서구 (25.01.01~25.04.24) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.158 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.059 $(1 + 0.00158) * (1 + 0.00059 * 55/28) \approx 1.00274$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
	접면도로 상태	2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
대지	미성숙 상가지대	세로변	2,500,000-2,700,000	일반상업

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	강서구 화전동 560-8	671.2	일반상업	대 상업나지	2022.10.14	담보	2,560,000	-
(2)	강서구 화전동 560-8	671.2	일반상업	대 상업나지	2023.05.30	법원경매	2,610,000	-

(1). 토지: 1,718,272,000원,

(2). 토지: 1,751,832,000원,

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(3)	강서구 화전동 560-**	671.6	일반상업	대 상업나지	2025.04.18	법원경매	2,510,000	-
(4)	강서구 화전동 561-**	585.2	일반상업	대 상업나지	2024.12.16	법원경매	2,580,000	-
(5)	강서구 화전동 555-**	593.7	일반상업	대 상업나지	2023.05.15	법원경매	2,540,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강서구 화전동 555-**	일반상업 대/상업나지	1,720,000,000원 (@ 2,570,000원/m ²)	2023.12.08 2015.07.30	670.3m ² 1,589.69m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,720,000,000원 / 670.3m ² ≈ 2,570,000원/m ²				
#2	강서구 화전동 557-**	일반상업 대/상업나지	2,500,000,000원 (@ 2,700,000원/m ²)	2021.11.16 2019.04.22	617.8m ² 869.45m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트 철근콘크리트지붕 3층 제2종근린생활시설(사무소,수리점),제1종근린생활시설(소매점) 건물단가 : 1,000,000원/m ² X 48년/50년 ≈ 960,000원/m ² 건물가격 : 960,000원/m ² X 869.45m ² ≈ 834,672,000원 2) 토지가격 : (2,500,000,000원 - 834,672,000원) / 617.8m ² ≈ 2,700,000원/m ²				

(출처: 한국부동산원(KAIS) 및 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	부산 강서구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	8,195,323,020	4,418,112,900	53.9	40	8	20.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,510,000	1.00047	1.000	1.000	2,511,179		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.021	2.02
	1,239,000	1.00274	-	-	1,242,395		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.04.18 ~ 2025.04.24, 강서구 상업지역) : 0.047% (1.00047)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(3)가 대등함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	1,239,000	1.00274	1.000	1.000	2.02	2,509,637	2,510,000	상업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강서구 화전동 555-8	일반상업 대/상업나지	1,720,000,000원 (@ 2,570,000원/m ²)	2023.12.08 2015.07.30	670.3m ² 1,589.69m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,720,000,000원 / 670.3m ² ≈ 2,566,000원/m ²				

(출처: 한국부동산원(KAIS) 및 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업	0.338	부산광역시 강서구 (23.12.08~25.04.24) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.031 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : -0.166 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.367 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.209 $(1 - 0.00031 * 24/31) * (1 - 0.00166) * (1 + 0.00367) * (1 + 0.00209 * 24/31) \approx 1.00338$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.93	본건이 사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.05	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	2면획지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		3면획지		
		용도지역, 지구, 구역 등		
		용적제한		
기타 조건	기타	고도제한	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.977	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	2,570,000	1.000	1.00338	1.000	0.977	2,519,376	2,520,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	2,510,000	2,520,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,684,712,000
	합 계	1,684,712,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
---	--	---------------------------------

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 강서구 녹산동에 소재하는 '녹명초등학교'의 남서측 인근에 위치하며 주위는 주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주택 및 상가 혼용 지대임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

본건은 자체 평탄하게 조성한 세장형 토지로서 상업나지 상태임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 12미터 내외의 도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 도로(접합),
경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,
경제자유구역용도지구기타(화전지구 산업단지)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,
지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상

기타 : 없음

광역 위치도

소재지	부산광역시 강서구 화전동 560-8
-----	---------------------



[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	부산광역시 강서구 화전동 560-8
-----	---------------------



[범례]

■ 본건

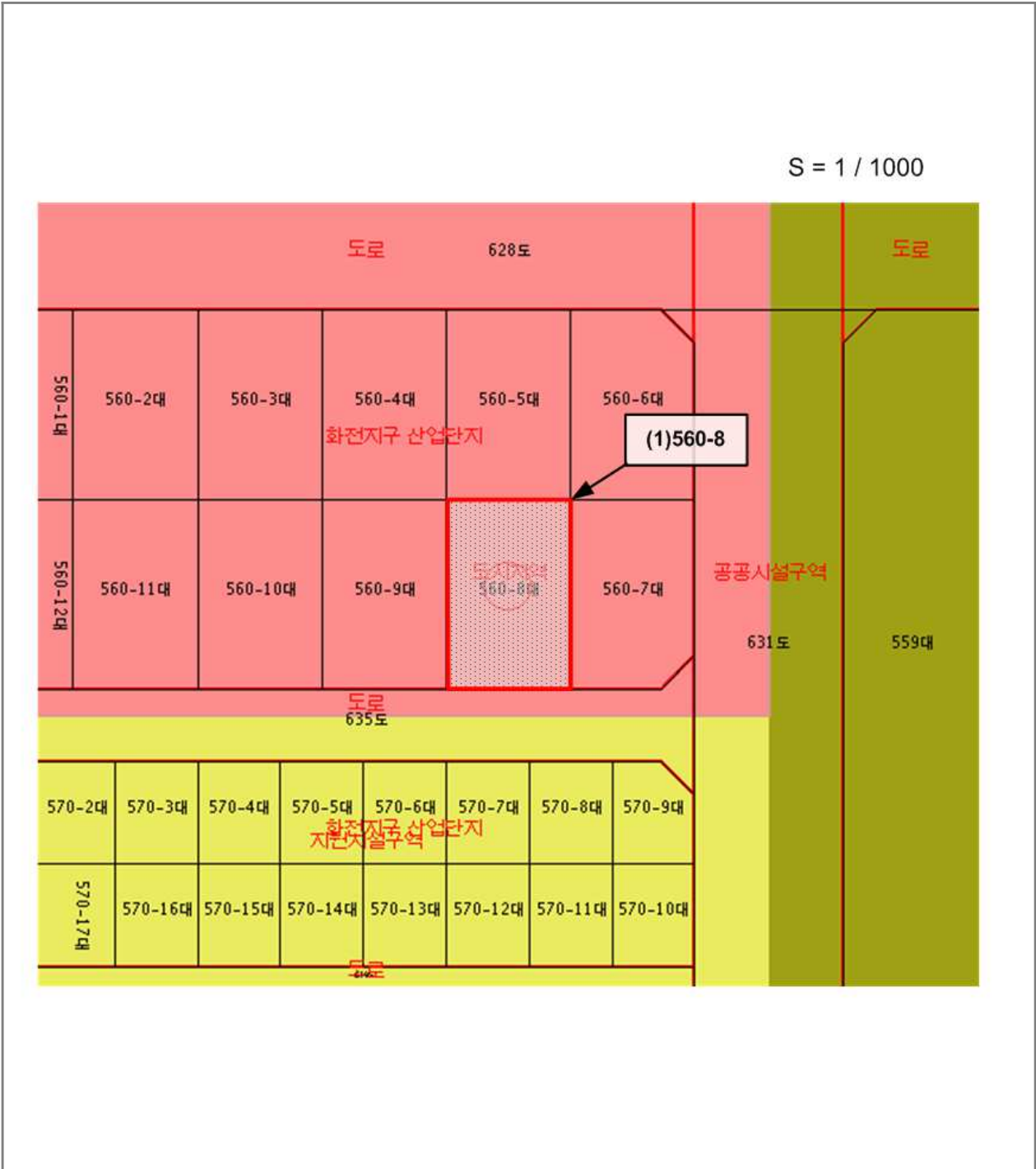
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지적개황도

소재지	부산광역시 강서구 화전동 560-8
-----	---------------------



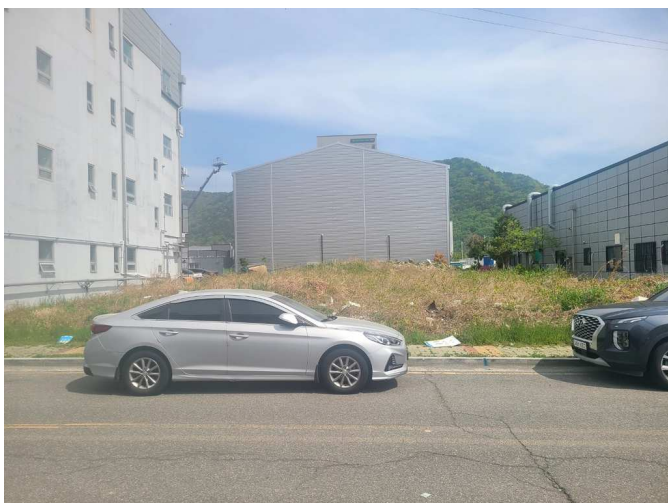
사 진 용 지

소재지

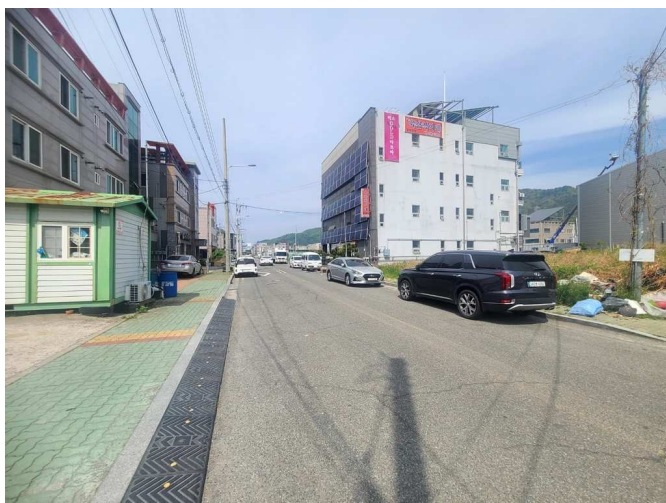
부산광역시 강서구 화전동 560-8



본건



본건 전경



주위환경