

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전대열 소유물건(2025타경1185)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원 사법보좌관
주정렬

감정평가서번호: 부경2504-002

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.

부경감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박래경

감정평가액	육억오천일십만원정 (₩650,100,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	전대열 (2025타경1185)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.10	2025.04.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	330	토지	330	1,970,000	650,100,000
		이	하	여	백	
	합계				₩650,100,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	녹산동 1326-8	330	대	주상나지	1종일주	소로한면	정방형평지	966,500

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 녹산동 소재 “녹산우체국” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 부산지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시에 관한 법률”, “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- ‘기준시점’이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 10일로 하였음.
- 본건은 대상물건의 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 04월 10일 임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- ‘기준가치’란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가액은 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 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상에 제시외 물건인 컨테이너박스 (3×6) 1개가 소재하나 이동이 용이하여 토지의 사용 수익에 미치는 영향이 별무하여 이에 구매없이 평가 하였으니 경매진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- 2) 본토지 일부에 농작물을 재배하고 있으나 계절작물로 토지에 미치는 영향은 별무함.

III. 감정평가방법

1. 감정평가의 방법

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

- (1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- (2) 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- (3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- (4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 가격참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 토지

본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 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 감정평가하였음.

사용자재, 용도, 시공정도, 부대설비 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”으로 감정평가하되, 감가수정은 현

(4) 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. 다만 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 비교표준지 공시지가

부산광역시 강서구

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	녹산동 1323-8	330	대	주상용	1종 일주	소로 (한면)	정방형 평지	979,500

2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2) 시점수정

감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제2호 및 “부동산 거래신고 등에 관한 법률” 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

부산광역시 강서구 (25.01.01 - 25.04.10) (주거)

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.297

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.173

$(1 + 0.00297) * (1 + 0.00173 * 41/28)$

≒ 1.00551

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 본건 북측 인근에 위치하여 지역요인이 대등함 .
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 비 교		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
비교표준지와 본건은 인근에 소재하며, 제반개별요인은 대등함.								

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항, 대법원판례(2003.07.25. 선고 2002두 5054, 2004.05.14. 선고 2003다38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근 평가전례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	녹산동 1323-6	대	330	1종 일주	1,961,000	경매	2023.11.01	소로 각지
2	녹산동 1322-*	대	330	1종 일주	2,150,000	담보	2023.07.13	소로 한면
3	본건	대	330	1종 일주	1,866,000	경매	2023.04.18	소로 한면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 구조	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	화전동 577-9	대 건	228.9 연328.5	1종일주 철근콘크리트 구조 슬라브	1,999,000	700,000,000	2024.05.15 (2016.01.22)
토지가격산정 : $[700,000,000 - (900,000 \times 41 / 50 \times 328.5)] / 228.9 \approx 1,999,000 \text{원} / \text{㎡}$							
2	화전동 577-*	대 건	219.9 연329.2	1종일주 철근콘크리트 구조 슬라브	1,969,000	670,000,000	2024.08.28 (2015.11.20)
토지가격산정 : $[670,000,000 - (900,000 \times 40 / 50 \times 329.2)] / 219.9 \approx 1,969,000 \text{원} / \text{㎡}$							

5) 인근지역의 지가수준

지리적 위치	용도 지역	토지 용도	도로 조건	지가수준 (원/㎡)	비 고
본건 인근	1종 일주	주상용	소로 한면	약 1,800,000 ~ 2,300,000	형상, 도로상태 등에 따라 차이 있음.

6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 소재하는 평가전례 기호(1)을 비교사례로 선정하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
평가전례(1) 기준 표준지가격	1,961,000	1.00	1.02253	1.00	0.98	1,965,078	2.00	
표준지의 기준 시점 현재가격	979,500	-	1.00551	-	-	984,897		
산정 내역	사정보정	적정한 평가사례임 (1.00)						
	시점수정	부산광역시 강서구 주거지역(2023.11.01.~ 2025.04.10.) = 1.02253						
	지역요인	평가전례(1)와 표준지는 인근에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98
요인비교	평가전례(1) 대비 표준지는 가로조건(소로각지/소로한면) 은 열세함.							

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

거래사례를 기준으로 산정한 격차율, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가 수준 및 지가동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	979,500	1.00551	1.00	1.00	2.00	1,969,794	1,970,000

※결정단가 결정은 백단위에서 반올림 하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
1	화전동 577-9	대	228.9	1종일주	1,999,000	700,000,000	2024.05.15

2) 거래사례 선정사유

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 주위환경 등이 같거나 비슷한 상기 거래사례 기호(1)를 비교 거래사례로 선정하였음.

(2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(부산광역시 강서구, 주거지역)

기 간	지가변동지수	비고
2024.05.15.~2025.04.10	1.01919	

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 미발표되어 2025년 02월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인 비 교		
조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	1	0.92	1.05	1.00	1.01	1.00	1.00	0.98
본건은 거래사례와 비교 가로조건(소로한면/중로한면)열세, 접근조건 및 획지조건(정방형/세장형)은 우세함.								

(6) 토지가액의 산정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 산정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1	1,999,000	1.00	1.01919	1.00	0.98	1,996,614	1,997,000

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단위 : 원/㎡)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	1,970,000	1,997,000	

(2) 시산가액의 합리성 검토

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제2항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	330	1,970,000	650,100,000	

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	330	1,970,000	650,100,000	
합계			650,100,000	

2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 평가액의 합리성이 인정되고 적정시되므로 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 강서구 녹산동	1326-8	대	1종일주	330	330	1,970,000	650,100,000	
합 계								₩650,100,000.-	
				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 강서구 녹산동 소재"녹산우체국"남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지)로서,부근일대는 주상나지,근린생활시설,소규모공장 등으로 형성된 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며,인근에 노선버스정류장이 소재 하는등 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 정방형 토지로 현황 나대지상태임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 폭약8미터 정도의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역,제1종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,소로2류(폭8 ~ 10미터)(접함)

(6) 제시목록 외의 물건

본건지상에 제시외 물건인 컨테이너박스(3×6) 1개가 소재하나,이동이 용이하여 이에 구매됨이 없이 평가 하였음.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없음.

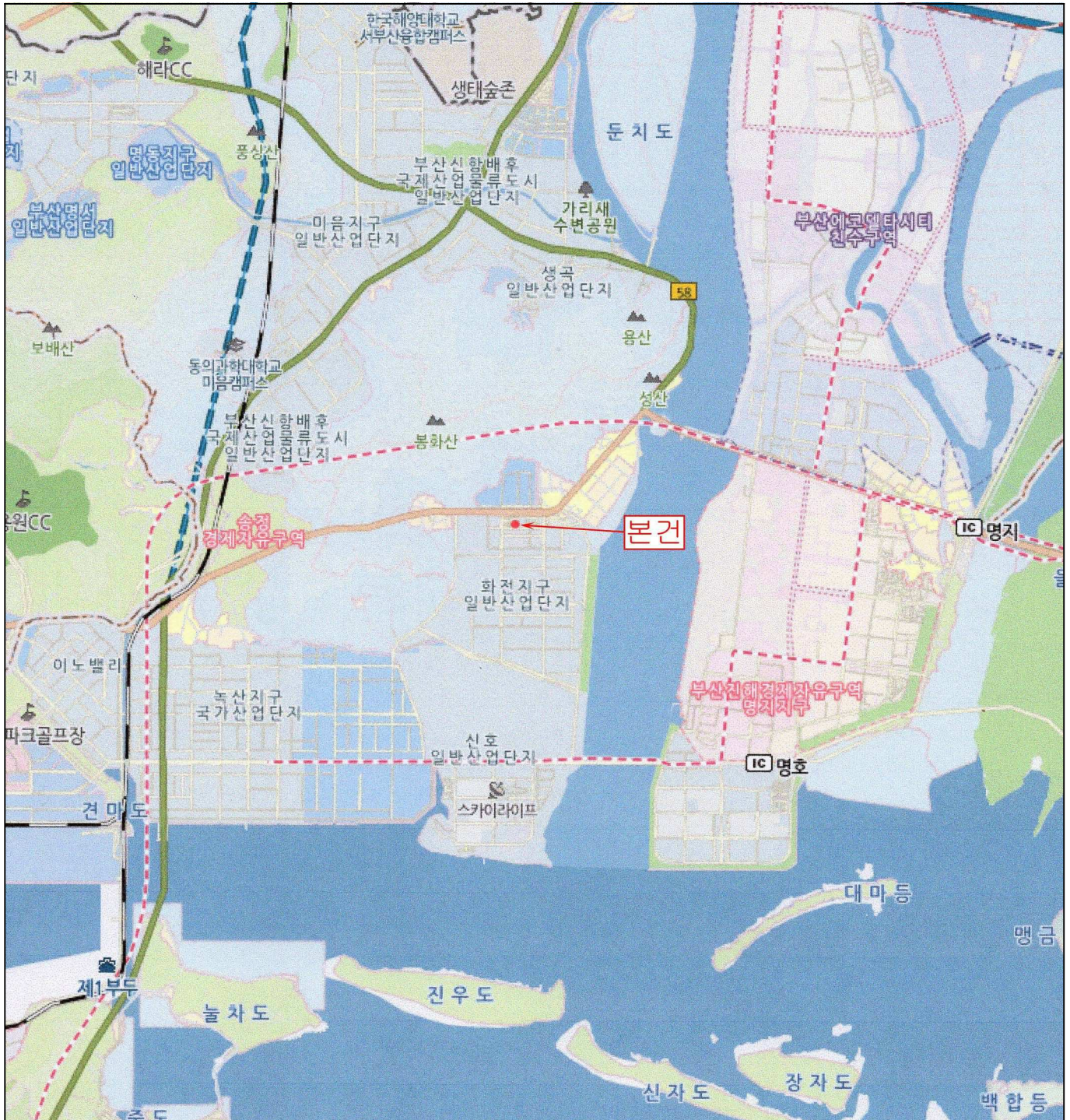
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타 없음.

광역 위치도



소재지	부산광역시 강서구 녹산동 1326-8
-----	----------------------



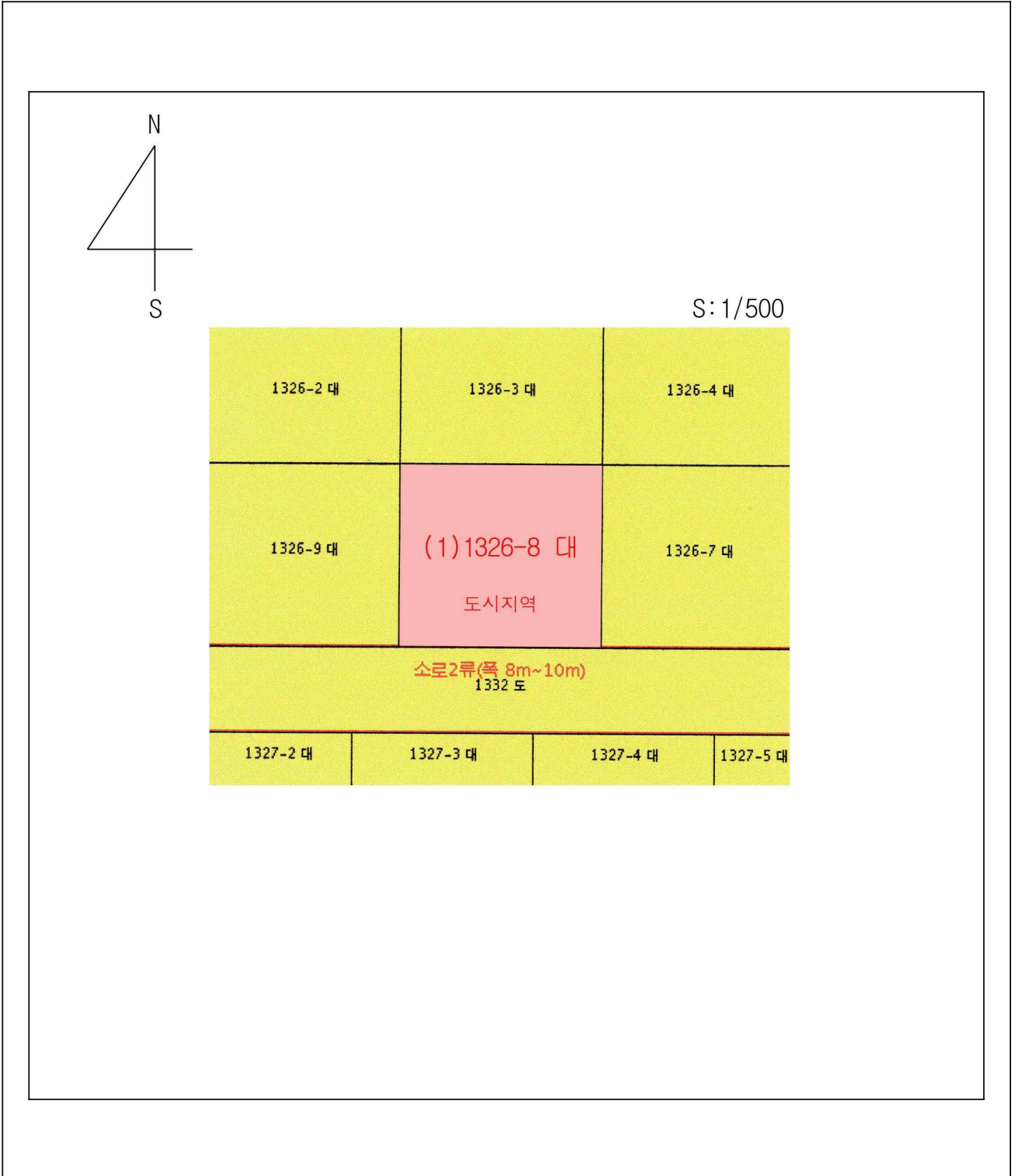
위치도



소재지 부산광역시 강서구 녹산동 1326-8



지 적 도







Galaxy Z Fold4



Galaxy Z Fold4



Galaxy Z Fold4



Galaxy Z Fold4