감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김영기 소유물건(2025타경102337)

의 뢰 인 : 부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희

감정서번호 : UNA26-01-1003

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.

유앤에이감정평가사사무소

TEL. 051-553-5455 FAX. 051-553-5456

UNA26-01-1003

감정평가총괄표

총평가가액	**一金이십육억일천이백육십팔만이천원整 (₩2,612,682,000.-)**
평가의뢰인	**부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희**

*** 감정평가내용**

구 분	소재지 또는 종별	감정평가액	비 고
1	부산광역시 강서구 대저1동 646-4, 646-13	₩1,636,039,800	일련번호(1~3)
2	부산광역시 강서구 봉림동 951-3	₩578,642,200	일련번호(4,5)
3	부산광역시 북구 화명동 2264 화명동롯데아파트낙천대 101동 18층 1806호	₩398,000,000	일련번호(6)
	이 하	여 백	
합계		**₩2,612,682,000.-**	

참고사항	

부산광역시 강서구 대저1동
646-4, 646-13

UNA26-01-1003

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김달수 (인)

감정평가액	일십육억삼천육백삼만구천팔백원정 (₩1,636,039,800.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영기 (2025타경102337)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 01. 12	2026. 01. 06 ~ 2026. 01. 12	2026. 01. 12

평가내용	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	694	토지	694	-	1,626,848,000
	건물	40.33	건물	40.33	60,000	2,419,800
	제시외건물	(47.6)	제시외건물	47.6	-	1,400,000
	제시외 기계기구	(1)	제시외 기계기구	1	-	5,372,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,636,039,800.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 강서구 대저1동	646-4	도로	제1종 일반주거지역	68	68	526,000	35,768,000	
2	상동	646-13	대	제1종 일반주거지역	626	556	2,630,000	1,462,280,000	
						70	1,840,000	128,800,000	도시계획시설 도로저촉부분
	[본건2토지에	부합된	제시외	기계기구로 인하여	소유권행사	제한받는	경우의	토지평가액]	차량계량대 매설
2	상동	646-13	대	제1종 일반주거지역	626	626	2,520,000	----------	1,577,520,000
3	상동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 대저로221번나길 17	646-13 위 지상	주택	세멘블록조 스레트지붕 단층	40.33	40.33	60,000	2,419,800	관찰감가 480,000 x5/40 현황 '칼라 강판지붕'
	소 계							**₩1,629,267,800**	
	<제시외물건>								
㉠	동 소	646-13 위 지상	사무실 및 주택	조적조 강판지붕 단층	(32)	32	30,000	960,000	관찰감가 240,000 x5/40

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
㉡	부산광역시 강서구 대저1동	646-13 위 지상	화장실	조적조 슬래브지붕 단층	(13)	13	30,000	390,000	관찰감가 240,000 x5/40
㉢	동 소	646-13 위 지상	보일러실	벽체이용 판넬지붕 단층	(2.6)	2.6	식	50,000	
	소 계							**₩1,400,000**	
	합 계							**₩1,630,667,800.-**	

이 하 여 백

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	부산광역시 강서구 대저1동 646-13					
①	일련번호(2) 토지에 부합(매설) 차량 계량대 - 길이 : 약 10m - 폭 : 약 3m - 깊이 : 약 1.2m	-	1식	-	5,372,000	관찰감가 17,000,000 x 0.316(10/20)
	합 계				**₩5,372,000.-**	
	이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 대저1동 소재 '대상초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 서부지원의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 8일에 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. 기타 참고사항

① 본건 토지 중 일련번호(2) 일부는 도시계획시설 '도로'에 저촉되어 구분 평가하되, 저촉 부분은 본건의 평가목적 등을 고려하여 행정상 제한정도를 감안하여 감정평가 하였으며, 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.

② 본건 토지 중 일련번호(2) 지상에 이동식 컨테이너가 소재하나, 철거 및 이동이 용이한 구조인바 평가대상에서 제외하였음.

③ '기계기구 배치도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 본건 토지 일련번호(2) 지상 및 지하에 제시외기계기구① '차량 계량대'가 매립설치 되어 있는바 그 가액을 '기계기구감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

④ 본건 토지 중 일련번호(2) 지상에 별첨 '지적 및 건물개황도'와 '사진용지'에 도시한 바와 같이 제시외건물 ㉠~㉢이 소재하나, 그 구조 · 규모 · 위치 및 이용상황 등으로 보아 본건 건물(3)의 "부합물 및 종물"로 판단되며, 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하였고, 그 가액을 '토지건물감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

⑤ 본건 건물 일련번호(3)은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부출입이 불가능하여 관련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 관리상태 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외 1필지	
토 지	용도지역	제1종일반주거지역
	이용상황	도로등, 주거기타(작업장)
	지 목	도로, 대
	면 적	694 ㎡
건 물	구 조	세멘블록조
	주 용 도	사무실 및 주택
	사용승인	1967
	연 면 적	40.33 ㎡



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 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.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	강서구 대저1동 646-4	68	도로	도로등	1종일주	-	사다리평지	258,500
2	강서구 대저1동 646-13	626	대	주거기타	1종일주	세로(가)	사다리평지	1,053,000

(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 대저1동 455-1	542	대	단독주택	1종일주	세로(가)	사다리 평지	1,140,000

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(%)	비 고
A 주거	2.023	부산광역시 강서구 (25.01.01~26.01.12) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 1.776 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.169 (1 + 0.01776) * (1 + 0.00169 * 43/30) ≒ 1.02023

※ 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

■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 및 깊이 등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.20	본건은 지목 및 현황 '도로'임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.194	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 2/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 및 깊이 등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 2 -'도로'저촉부분 /표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 및 깊이 등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.70	본건은 도시계획시설 도로에 저촉되는바 이를 감안함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.679	-

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) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(다) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	강서구 대저1동 454-1	410	1종일주	대 주거기타	2025.12.31	자산 재평가	2,710,000	-
(2)	강서구 대저1동 446-7	461	1종일주	대 공업용	2025.07.10	법원경매	2,330,000	-
(3)	강서구 대저1동 476-12	955	1종일주	대 주거기타	2025.03.21	담보	2,640,000	-
(4)	강서구 대저1동 345-1	345	1종일주	대 공업용	2025.09.22	법원경매	2,550,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강서구 대저1동 350-18	1종일주 대/공업용	1,650,000,000원 (@ 2,390,000원/㎡)	2024.05.09 2017.03.30	619㎡ 343.04㎡	-
	의 견	1) 일반철골구조 기타(일반철골조)지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 600,000원/㎡ X 28년/35년 ≒ 480,000원/㎡ 건물가격 : 480,000원/㎡ X 343.04㎡ ≒ 164,659,200원 2) 토지가격 : (1,650,000,000원 - 164,659,200원) / 619㎡ ≒ 2,390,000원/㎡				
#2	강서구 대저1동 320-70	1종일주 대/공업기타	1,495,700,000원 (@ 2,440,000원/㎡)	2024.10.15 2023.05.11	534㎡ 303.56㎡	-
	의 견	1) 일반철골구조 기타지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 650,000원/㎡ X 34년/35년 ≒ 631,000원/㎡ 건물가격 : 631,000원/㎡ X 303.56㎡ ≒ 191,546,360원 2) 토지가격 : (1,495,700,000원 - 191,546,360원) / 534㎡ ≒ 2,440,000원/㎡				
#3	강서구 대저1동 351-6	1종일주 대/공업용	1,466,500,000원 (@ 2,440,000원/㎡)	2023.05.19 2015.06.26	538㎡ 310㎡	-
	의 견	1) 일반철골구조 판넬지붕 1층 제조업소 건물단가 : 600,000원/㎡ X 28년/35년 ≒ 480,000원/㎡ 건물가격 : 480,000원/㎡ X 310㎡ ≒ 148,800,000원 2) 토지가격 : (1,466,500,000원 - 148,800,000원) / 538㎡ ≒ 2,440,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	부산 강서구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	9,553,222,120	4,795,139,000	50.2	59	9	15.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 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
	2,710,000	1.00073	1.000	1.000	2,711,978		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.331	2.33
	1,140,000	1.02023	-	-	1,163,062		

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

[2]시점수정(2025.12.31 ~ 2026.01.12, 강서구 주거지역) : 0.073**%** (1.00073)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)이 대체로 대등함.

개별요인 비교치 (공업지대)						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)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	1,140,000	1.02023	1.000	0.194	2.33	525,727	526,000	-
2	A	1,140,000	1.02023	1.000	0.970	2.33	2,628,636	2,630,000	-
	A	1,140,000	1.02023	1.000	0.679	2.33	1,840,045	1,840,000	'도로' 저촉부분

※ 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

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강서구 대저1동 350-18	1종일주 대/공업용지	1,650,000,000원 (@ 2,390,000원/㎡)	2024.05.09 2017.03.30	619㎡ 343.04㎡	-
	의 견	1) 일반철골구조 기타(일반철골조)지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 600,000원/㎡ X 28년/35년 ≒ 480,000원/㎡ 건물가격 : 480,000원/㎡ X 343.04㎡ ≒ 164,659,200원 2) 토지가격 : (1,650,000,000원 - 164,659,200원) / 619㎡ ≒ 2,390,000원/㎡				

(출처: 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 주거	3.435	부산광역시 강서구 (24.05.09~26.01.12) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.123 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.211 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.247 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.182 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.194 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.198 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.155 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.098 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 1.776 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.169 (1 + 0.00123 * 23/31) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00194) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.01776) * (1 + 0.00169 * 43/30) ≒ 1.03435

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

■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.07	본건이 사례 대비 가로의 계통의 연속성 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.20	본건은 지목 및 현황 '도로'임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.214	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 2/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.07	본건이 사례 대비 가로의 계통의 연속성 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.070	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 2 -'도로'저촉부분 /거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.07	본건이 사례 대비 가로의 계통의 연속성 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.70	본건은 도시계획시설 도로에 저촉되는바 이를 감안함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.749	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	2,390,000	1.000	1.03435	1.000	0.214	529,028	529,000
2	#1	2,390,000	1.000	1.03435	1.000	1.070	2,645,143	2,650,000
	#1	2,390,000	1.000	1.03435	1.000	0.749	1,851,600	1,850,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	526,000	529,000	-
2	2,630,000	2,650,000	-
2	1,840,000	1,850,000	-

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

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
3	1층	세멘블록조 스레트지붕	사무실 및 주택	40.33	1967	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
3	조적조(블록) 스레트지붕	480,000	-	480,000	40	1층 사무실 및 주택

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록)/목조지붕틀/ 소골슬레이트잇기	5	903,000	40 (35~45)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-04-02	일반주택	블록조/목조지붕틀/소골슬레이트	5	937,000	40 (35~45)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
3	1층 사무실 및 주택	480,000	40	59	35	5	5/40	60,000	-

* 관찰감가를 병용함.

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	1,626,848,000
	건 물	2,419,800
	제시외건물	1,400,000
	제시외기계기구	5,372,000
	합 계	₩ 1,636,039,800

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 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 강서구 대저1동 소재 '대상초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 중·소규모의 공장 · 단독주택 · 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 마을버스정류장 및 근거리에 시내버스정류장 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주거기타(작업장) 건부지로 이용중임.

일련번호(2) : 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, '도로'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 3~4미터의 도로에 접하고, 동측으로 노폭 약 2~3미터(일련번호(1) 포함)도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23),
지구단위계획구역(강서), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉),
토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(2024.3.2. ~ 2027. 3. 1.)

일련번호(2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 기반시설부담구역(2013-01-23),
지구단위계획구역(강서), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉),
토지거래계약에관한허가구역(2024-02-26)(2024.3.2. ~ 2027. 3. 1.)

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

- 본건 토지 중 일련번호(2) 지상에 이동식 컨테이너가 소재하나, 철거 및 이동이 용이한 구조인바 평가 대상에서 제외하였음.

- '기계기구 배치도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 본건 토지 일련번호(2) 지상 및 지하에 제시외기계기구① '차량 계량대'가 매립설치 되어 있는바 그 가액을 '기계기구감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 본건 토지 중 일련번호(2) 일부는 도시계획시설 '도로'에 저촉되어 구분 평가하되, 저촉 부분은 본건의 평가목적 등을 고려하여 행정상 제한정도를 감안하여 감정평가 하였으며, 그 면적은 지적도상 개략적으로 산출하였음.

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

세멘블록조 스레트지붕(현황 칼라강판지붕) 단층건으로서, (사용승인일 : 1967)
- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창 호 : 새시창 구조임.

(2) 이용상태

사무실 및 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도'와 '사진용지'에 도시한 바와 같이 제시외건물 ㉠~㉢이 소재하나, 그 구조 · 규모 · 위치 및 이용상황 등으로 보아 본건 건물의 "부합물 및 종물"로 판단되며, 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하였고, 그 가액을 '토지건물감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

공부상 '스레트지붕'이나, 현황 '칼라강판지붕'임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

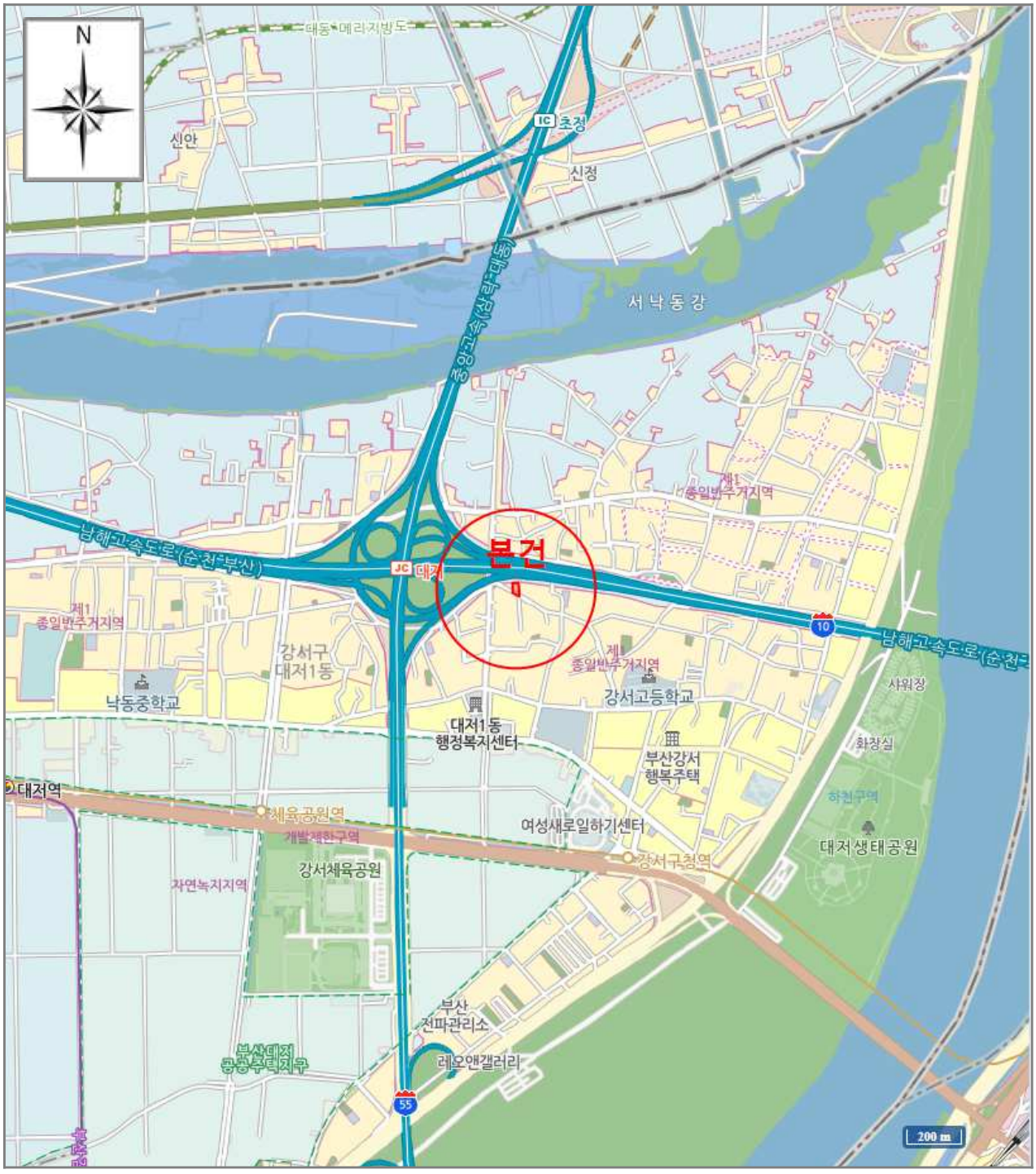
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부출입이 불가능하여 관련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 관리상태 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

UNA26-01-1003

광 역 위 치 도

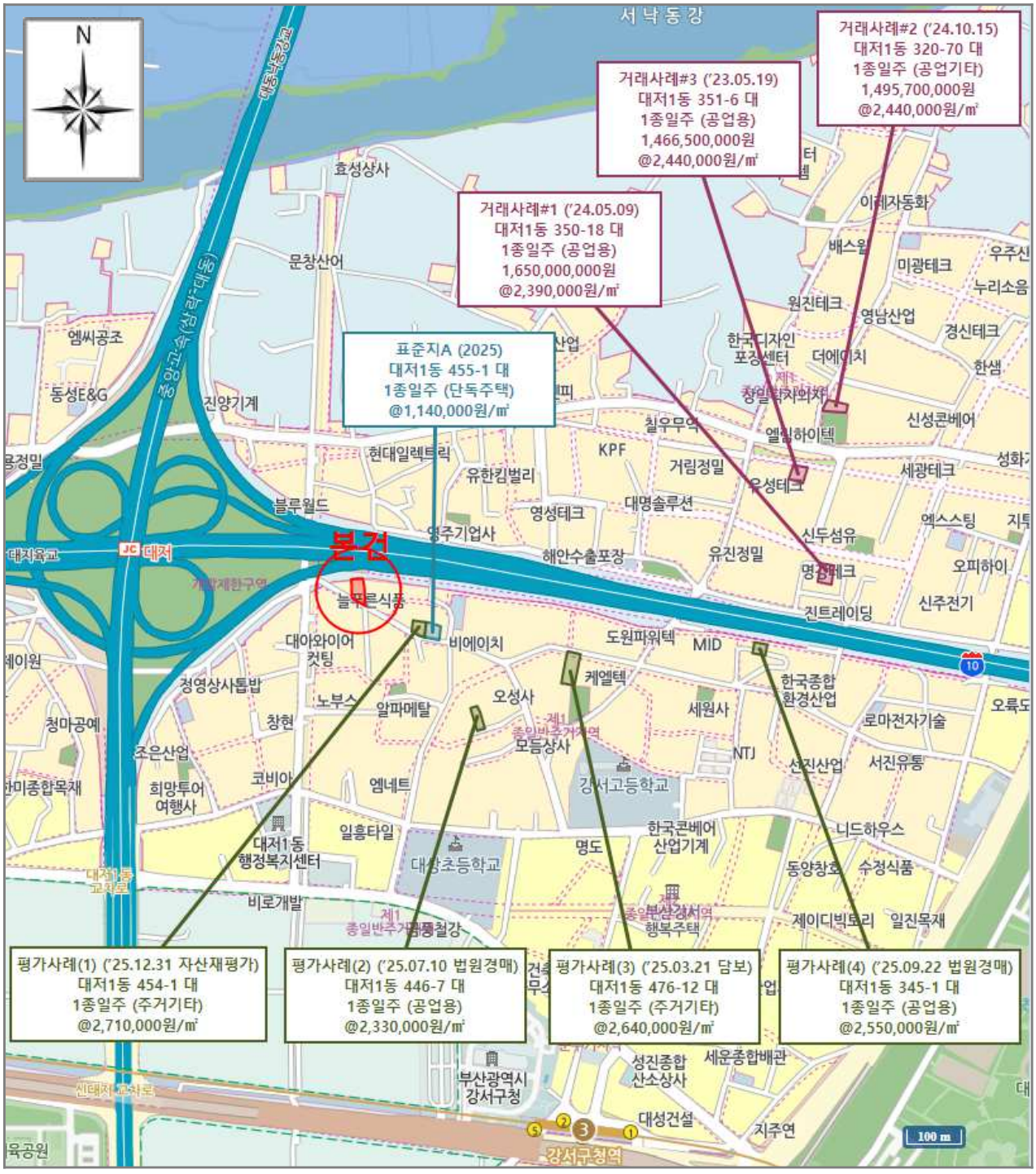
소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외

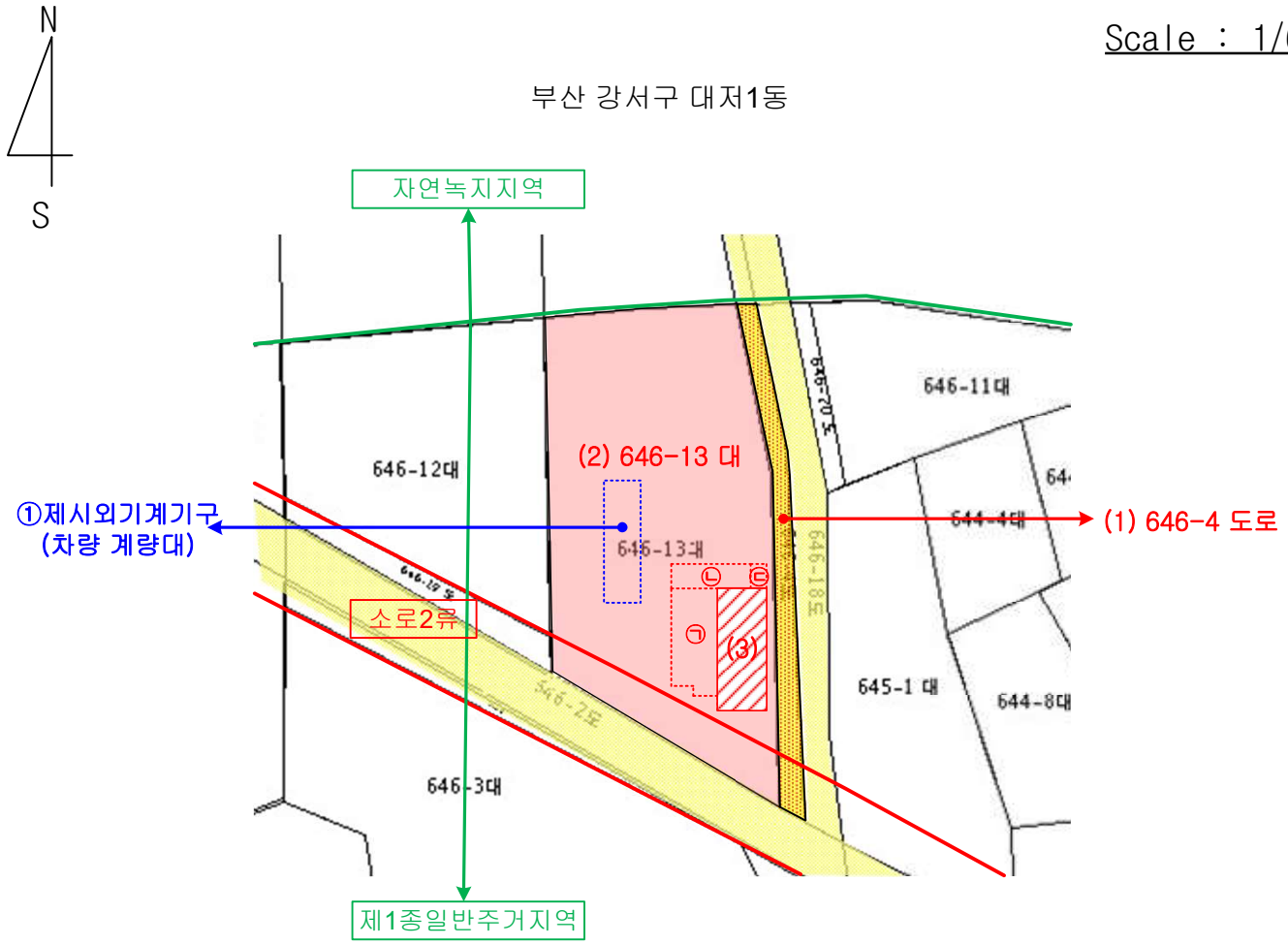


[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

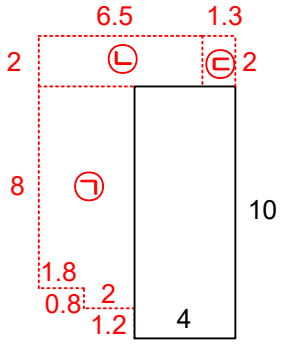
지적 및 건물개황도

Scale : 1/600

부산 강서구 대저1동



Scale : 1/300



[기호(3)-1층]

◈ 건물면적 산출근거 ◈

(3) 4 × 10 ≒ 40㎡

◈ 제시외 건물(부합물 및 종물) ◈

㉠ 조적조 강판지붕 단층 (사무실 및 주택) 약 32㎡

㉡ 조적조 슬래브지붕 단층 (화장실 등) 약 13㎡

㉢ 벽체이용 판넬지붕 단층 (보일러실) 약 2.6㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선	③	평가건물3층이상
	도로/현황도로		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

UNA26-01-1003

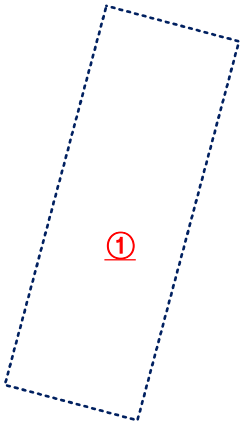
기계기구 배치도

기호 : (①)

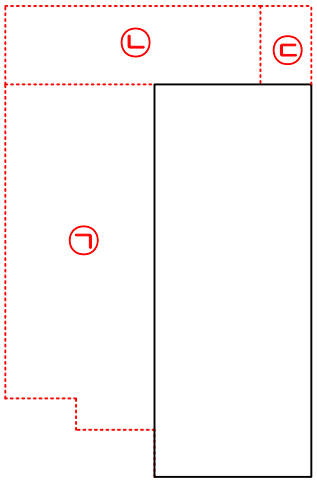
N

S

NO SCALE



[제시외 기계기구 ①]



[기호(3)-1층]

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외



본건 전경



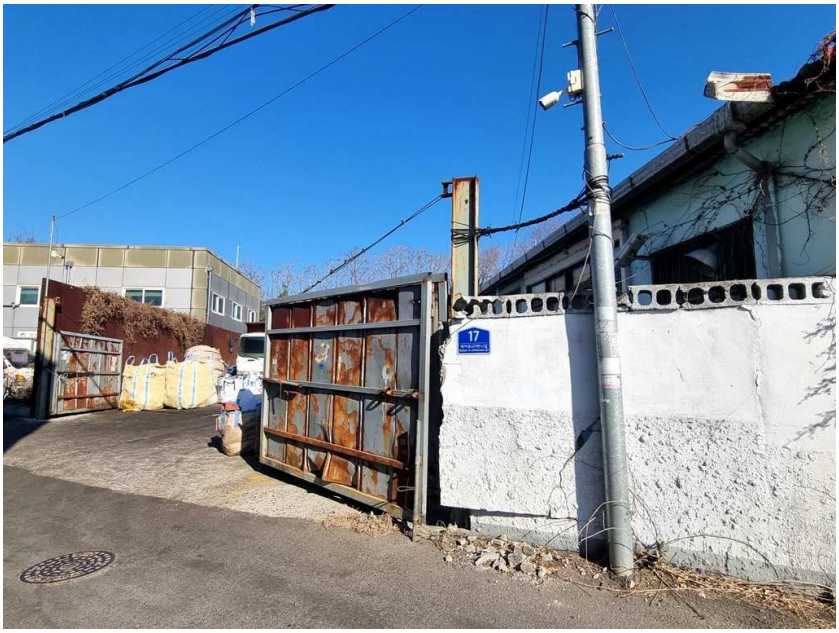
본건(1) 전경

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외



본건(2)



본건(2)

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외



본건(3) 및 제시외건물㉠,㉡



본건 건물(3) 및 제시외건물㉠ 측면

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외



제시외건물㉡



제시외건물㉢

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외



제시외 기계기구① (차량 계량대)



제시외 기계기구① 위치

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 대저1동 646-4 외



주위환경



주위환경

부산광역시 강서구 봉림동 951-3

UNA26-01-1003-1

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김달수 (인)

감정평가액	오억칠천팔백육십사만이천이백원정 (₩578,642,200.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영기 (2025타경102337)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 01. 12	2026. 01. 09 ~ 2026. 01. 12	2026. 01. 12

평가내용	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	995	토지	995	468,000	465,660,000
	건물	499.1	건물	499.1	202,000	100,818,200
	제시외건물	(50)	제시외건물	50	60,000	3,000,000
	제시외 기계기구	(2)	제시외 기계기구	2	-	9,164,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩578,642,200.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
4	부산광역시 강서구 봉림동	951-3	목장용지	개발제한구역 자연녹지지역	995	995	468,000	465,660,000	
	[본건4토지에	부합된	제시외	기계기구로 인하여	소유권행사	제한받는	경우의	토지평가액]	차량계량대 매설
4	상동	951-3	목장용지	개발제한구역 자연녹지지역	995	995	460,000	----------	457,700,000
5	상동 [도로명주소] 부산광역시 강서구 봉림길93번길 102	951-3 위 지상	동물 및 식물관련 시설 (버섯 재배사)	철골조 샌드위치판넬 지붕 단층	499.1	499.1	202,000	100,818,200	용도변경 (축사 -우사) 540,000 x15/40
	소 계							**₩566,478,200**	
㉠	<제시외건물> 동 소	951-3 위 지상	사무실, 세면장, 화장실	판넬조 판넬지붕	(50)	50	60,000	3,000,000	건물(5) 내부설치 층고2m
	합 계							**₩569,478,200.-**	
				이	하	여	백		

(기계기구)감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	부산광역시 강서구 봉림동 951-3					
	일련번호(4) 토지에 부합(매설)					관찰감가
①	차량 계량대 - 길이 : 약 10m - 폭 : 약 3m - 깊이 : 약 1.2m	-	1식	-	5,372,000	17,000,000 x 0.316(10/20)
	일련번호(5) 건물 내 소재					관찰감가
②	OVER HEAD CRANE 'CAP : 2.8ton Span : 약 10m Rail : 약 32m 부대설비 포함	두산	1식	-	3,792,000	12,000,000 x 0.316(10/20)
	합 계				**₩9,164,000.-**	
	이 하		여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 강서구 봉림동 소재 '가락IC' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부산지방법원 서부지원의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 9일에 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. 기타 참고사항

② 별첨 '기계기구 배치도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 본건 토지 일련번호(4) 지상 및 지하에 제시외기계기구① '차량 계량대'가 매립설치 되어 있는바 그 가액을 '기계기구감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

③ 별첨 '지적 및 건물개황도'와 '기계기구 배치도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 본건 일련번호(5) 건물 내부에 제시외건물㉠ 및 제시외기계기구②가 설치되어 있는바 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하였고, 그 가액을 '토지건물감정평가명세표' 및 '기계기구감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3	
토 지	용도지역	개발제한구역, 자연녹지지역
	이용상황	전축사 및 공업용
	지 목	목장용지
	면 적	995 ㎡
건 물	구 조	철골조
	주 용 도	동물및식물관련시설 및 작업장
	사용승인	2000.06.16
	연 면 적	499.1 ㎡



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 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.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 개별공시지가(원/㎡)
4	강서구 봉림동 951-3	995	목장용지	전축사 및 공업용	개발제한 자연녹지	세로(가)	세장형 평지	179,400

(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 봉림동 950-3	638	답	답	개발제한 자연녹지	세로(가)	사다리 평지	144,700

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(%)	비 고
A 녹지	2.432	부산광역시 강서구 (25.01.01~26.01.12) 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 2.154 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.190 (1 + 0.02154) * (1 + 0.00190 * 43/30) ≒ 1.02432

※ 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

■ 농경지대 [일련번호4 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.02	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.02	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.092	-

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) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(다) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	강서구 봉림동 922-3	659	개발제한 자연녹지	잡종지 전기타	2025.03.06	담보	498,000	-
(2)	강서구 봉림동 959-19	165	개발제한 자연녹지	창고용지 전기타	2023.08.30	담보	491,000	-
(3)	강서구 봉림동 959-18	971	개발제한 자연녹지	답 전기타	2023.08.30	담보	467,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강서구 봉림동 741-26	개발제한 자연녹지 대/단독주택	220,000,000원 (@ 487,000원/㎡)	2023.04.25 1995.07.01	419㎡ 80.94㎡	-
	의 견	1) 조적조 스라브지붕 1층 주택 건물단가 : 600,000원/㎡ X 18년/40년 ≒ 270,000원/㎡ 건물가격 : 270,000원/㎡ X 80.94㎡ ≒ 15,783,300원 2) 토지가격 : (220,000,000원 - 15,783,300원) / 419㎡ ≒ 487,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 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
	498,000	1.02075	1.000	0.845	429,541		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.898	2.89
	144,700	1.02432	-	-	148,219		

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

[2]시점수정(2025.03.06 ~ 2026.01.12, 강서구 녹지지역) : 2.075**%** (1.02075)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 농로의 상태, 형상, 지목 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대)					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.98	1.00	0.98	0.88	1.00	0.845

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
4	A	144,700	1.02432	1.000	1.092	2.89	467,761	468,000	-

※ 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

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	강서구 봉림동 741-26	개발제한 자연녹지 대/단독주택	220,000,000원 (@ 487,000원/㎡)	2023.04.25 1995.07.01	419㎡ 80.94㎡	-
	의 견	1) 조적조 스라브지붕 1층 주택 건물단가 : 600,000원/㎡ X 18년/40년 ≒ 270,000원/㎡ 건물가격 : 270,000원/㎡ X 80.94㎡ ≒ 15,783,300원 2) 토지가격 : (220,000,000원 - 15,783,300원) / 419㎡ ≒ 487,000원/㎡				

(출처: 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 녹지	5.101	부산광역시 강서구 (23.04.25~26.01.12) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.057 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.044 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.064 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.039 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.020 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.040 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.028 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.024 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.016 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.312 2025.01.01 ~ 2025.11.30 : 2.154 2025.11.01 ~ 2025.11.30 : 0.190 (1 + 0.00057 * 6/30) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.02312) * (1 + 0.02154) * (1 + 0.00190 * 43/30) ≒ 1.05101

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

■ 농경지대 [일련번호4 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.03	본건이 사례 대비 농로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 형상 등에서 우세함. (본건 : 정방형, 사례 : 부정형)
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	0.85	본건이 사례 대비 지목 등에서 열세함. (본건: 목장용지 / 사례: 대)
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.919	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
4	#1	487,000	1.000	1.05101	1.000	0.919	470,382	470,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
4	468,000	470,000	-

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

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
5	1층	철골조 샌드위치판넬지붕	동물및식물관련시설 및 작업장	499.1	2000.06.16	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

(3) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
5	철골조 샌드위치판넬지붕	540,000	-	540,000	40	1층 (축사(우사) 및 작업장)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고4.5m)/ 샌드위치패널	4	658,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고4.5m)/ 샌드위치패널	4	633,000	35 (30~40)
18-01-06-10	축사(육우사)	철골조(pipe)철골지붕틀/샌드위치패널	3	572,000	25 (20~30)
18-01-06-10	축사(육우사)	철골조(H-beam)철골지붕틀/ 샌드위치패널	3	628,000	30 (25~35)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
5	1층 (축사(우사) 및 작업장)	540,000	40	25	25	15	15/40	202,000	-

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, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	465,660,000
	건 물	100,818,200
	제시외 건물	1,500,000
	제시외 기계기구	9,164,000
	합 계	₩ 577,142,200

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 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 강서구 봉림동 소재 '가락IC' 서측 인근에 위치하며, 주변은 소규모 공장 · 창고 · 단독주택 · 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 근거리에 버스정류장 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 축사(우사) 및 폐기물처리장 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(4) : 도시지역, 자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<부산광역시지정문화재보호조례>

(6) 제시목록 외의 물건

'기계기구 배치도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 본건 토지 일련번호(4) 지상 및 지하에 제시외기계기구① '차량 계량대'가 매립설치 되어 있는바 그 가액을 '기계기구감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

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)**	

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기　　타 : 없음.

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

철골조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서,
(사용승인일 : 2000-06-16)
H-Beam : 300×150mm
높이 : 4.4m
내·외벽 : 판넬잇기 마감,
창호 : 새시창 구조임.

(2) 이용상태

축사(우사) 및 폐기물처리장으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도'와 '기계기구 배치도' 및 '사진용지'에 도시한 바와 같이 본건 일련번호(5) 건물 내부에 제시외건물㉠ 및 제시외기계기구②가 설치되어 있는바 간이한 방법에 의한 개략적인 실측면적으로 사정하여 평가하였고, 그 가액을 '토지건물감정평가명세표' 및 '기계기구감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

공부상 용도는 동물및식물관련시설(축사-우사)이나, 일부는 폐기물처리장으로 이용중임.

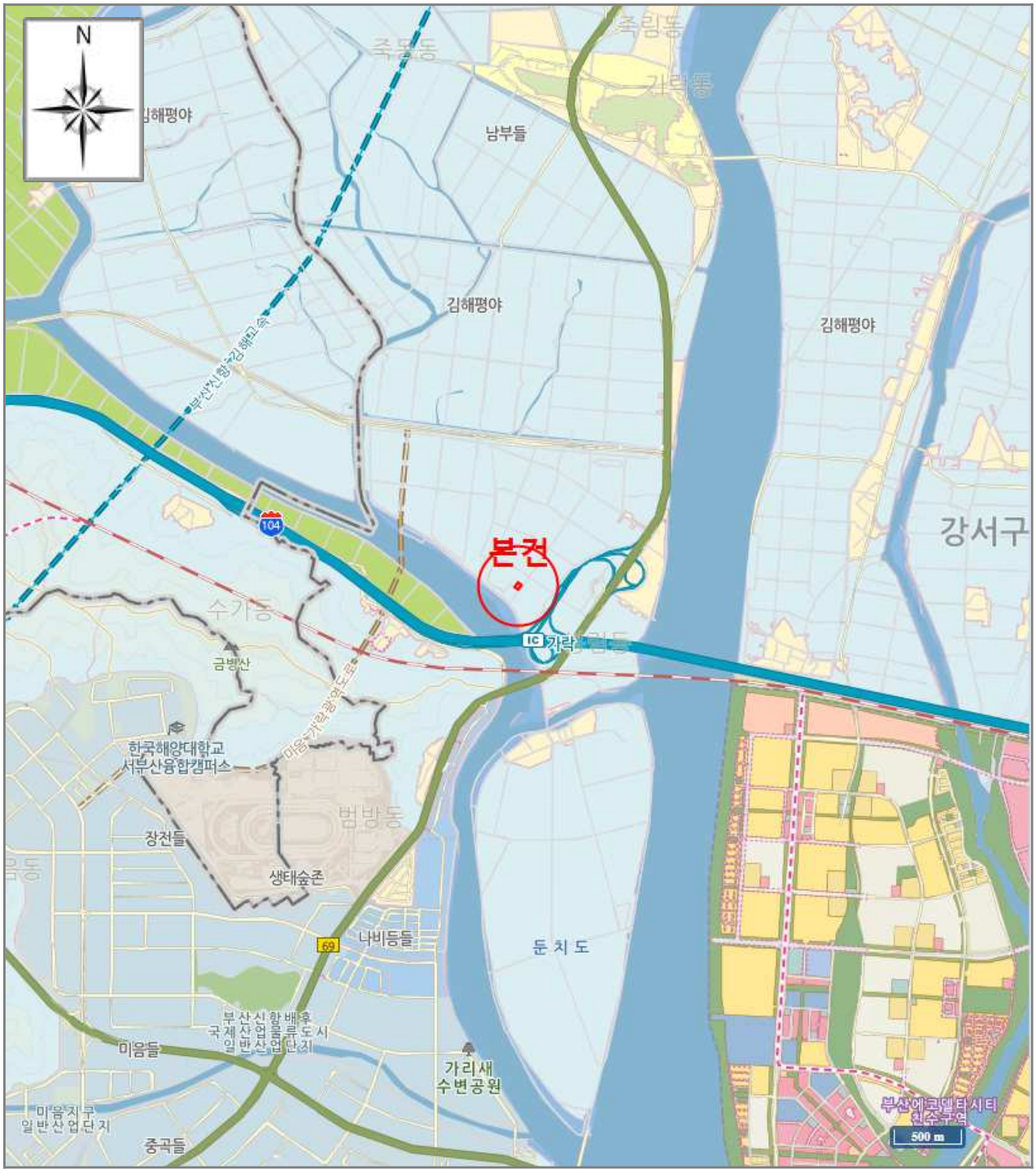
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기　　타 : 없음.

광 역 위 치 도

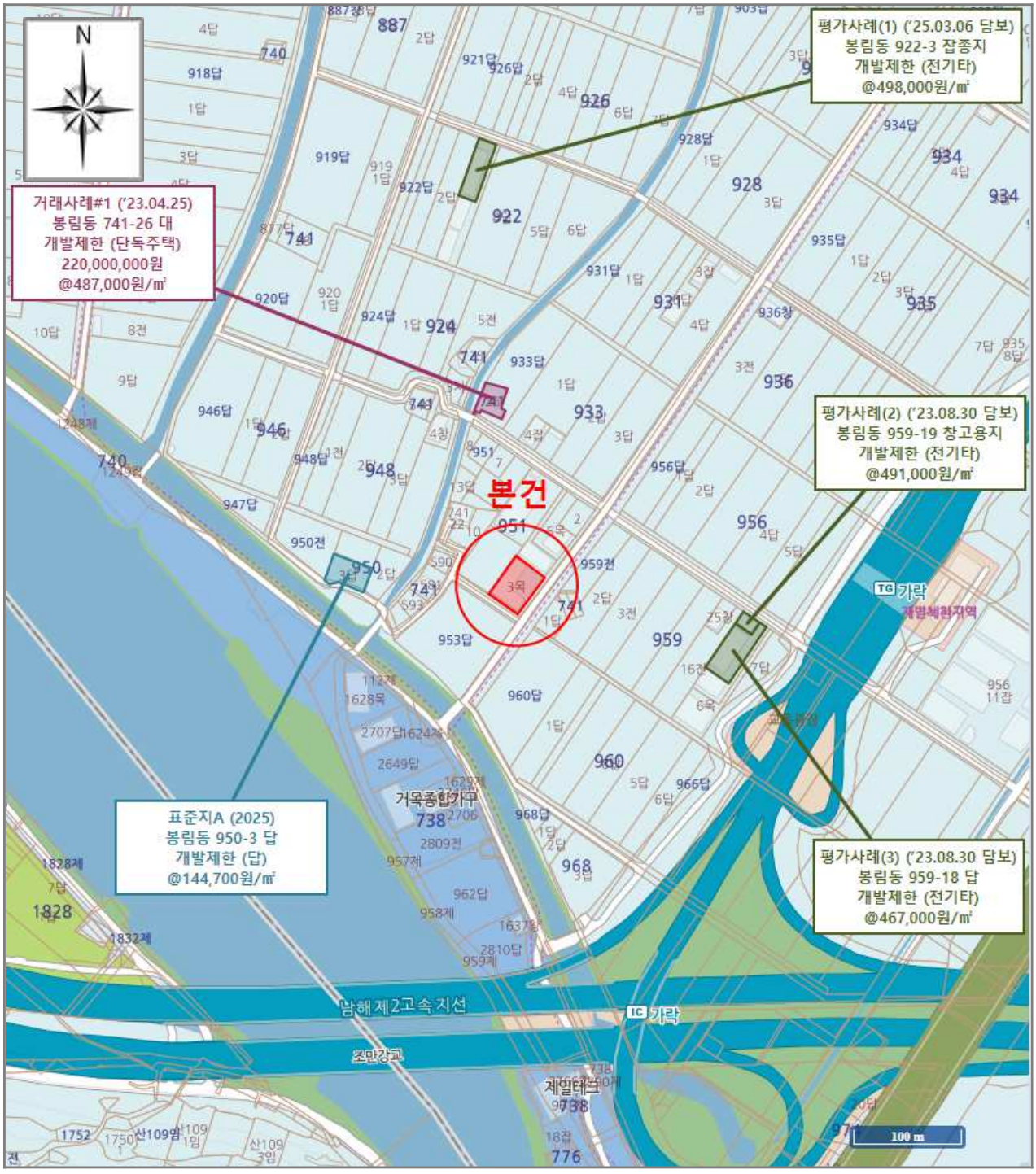
소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3



[범 례] ■본 건 ■표준지 ■평가사례 ■거래사례

상 세 위 치 도

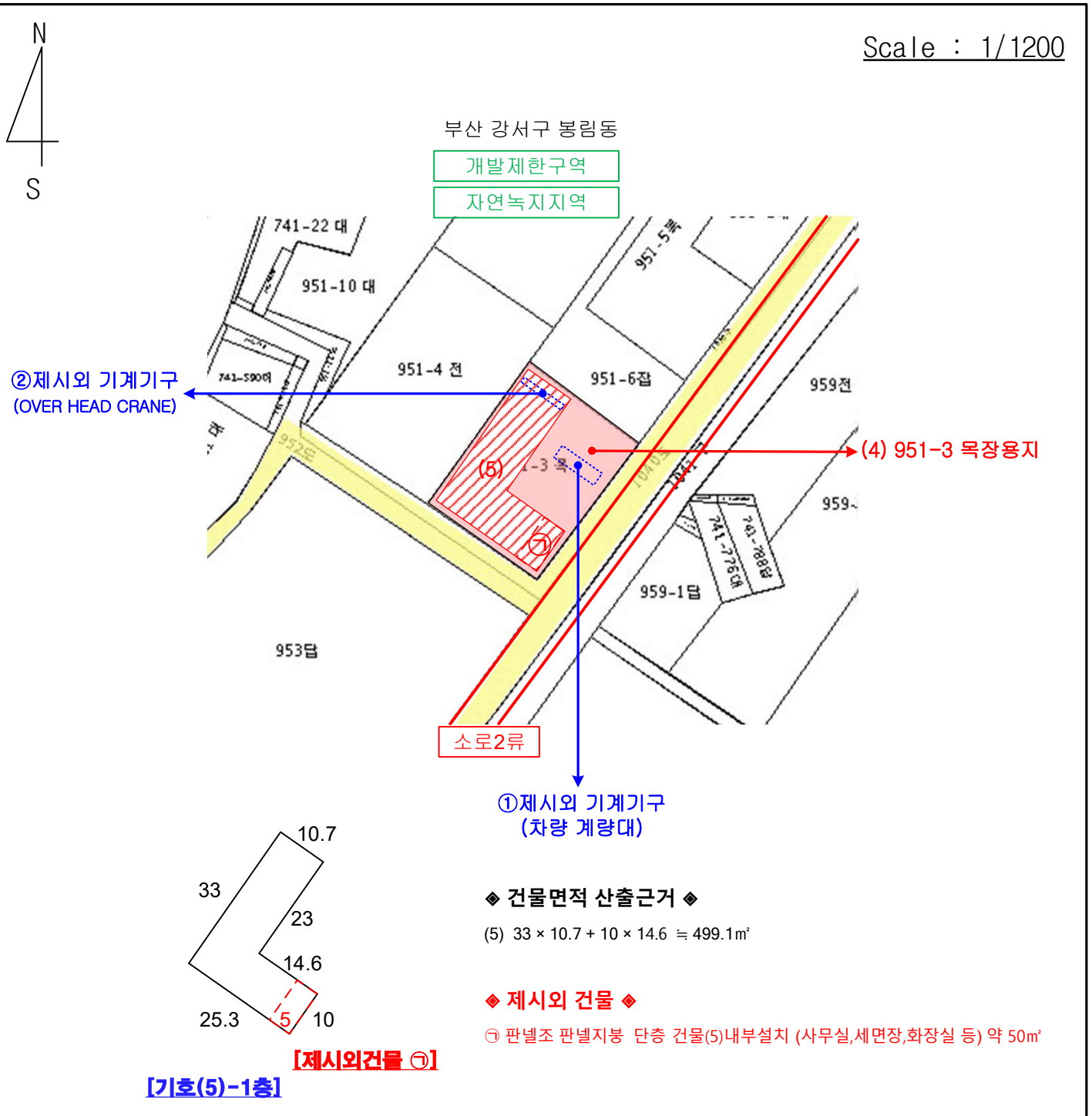
소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지적 및 건물개황도

Scale : 1/1200



[제시외건물 ㉠]

[기호(5)-1층]

◈ 건물면적 산출근거 ◈

(5) 33 × 10.7 + 10 × 14.6 ≒ 499.1㎡

◈ 제시외 건물 ◈

㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 건물(5)내부설치 (사무실,세면장,화장실 등) 약 50㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선	③	평가건물3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

UNA26-01-1003-1

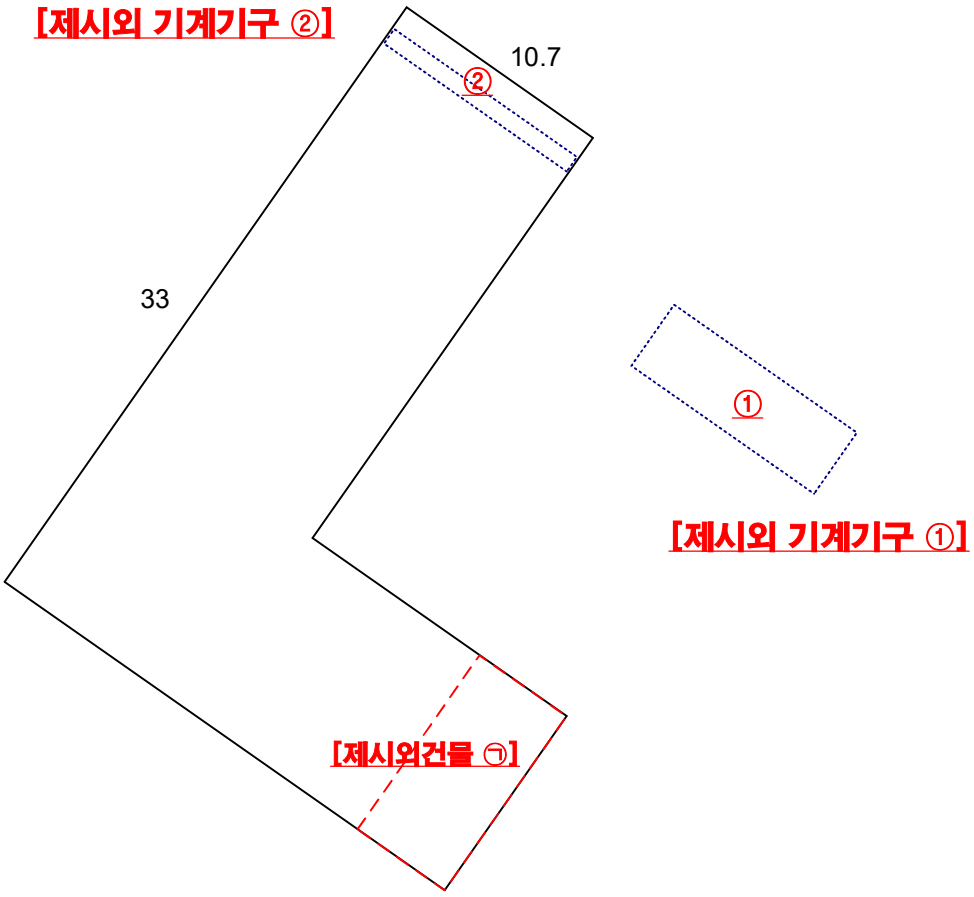
기계기구 배치도

기호 : (①, ②)

N

S

NO SCALE



[기호(5)-1층]

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3



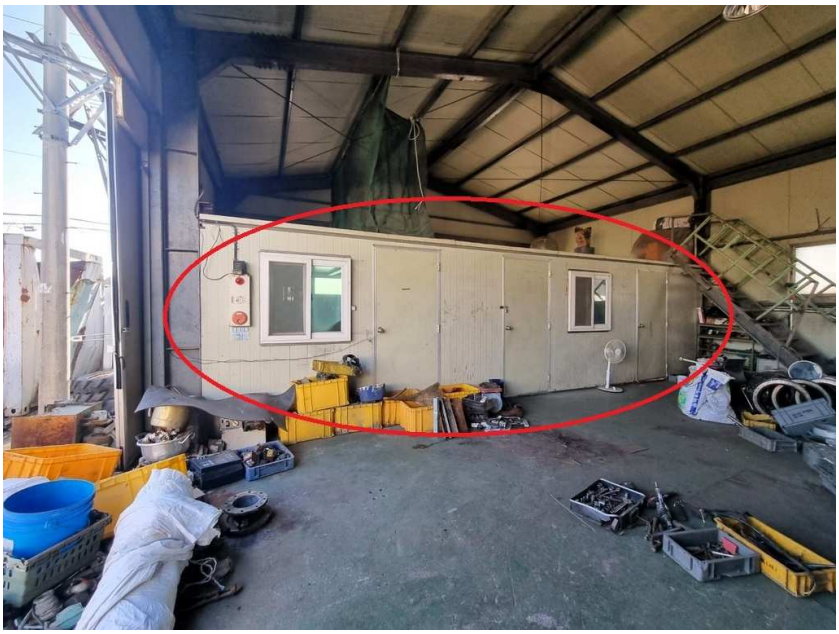
본건 건물(5) 전경



건물(5) 내부- 축사부분

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3



제시외건물㉠



제시외 기계기구①

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3



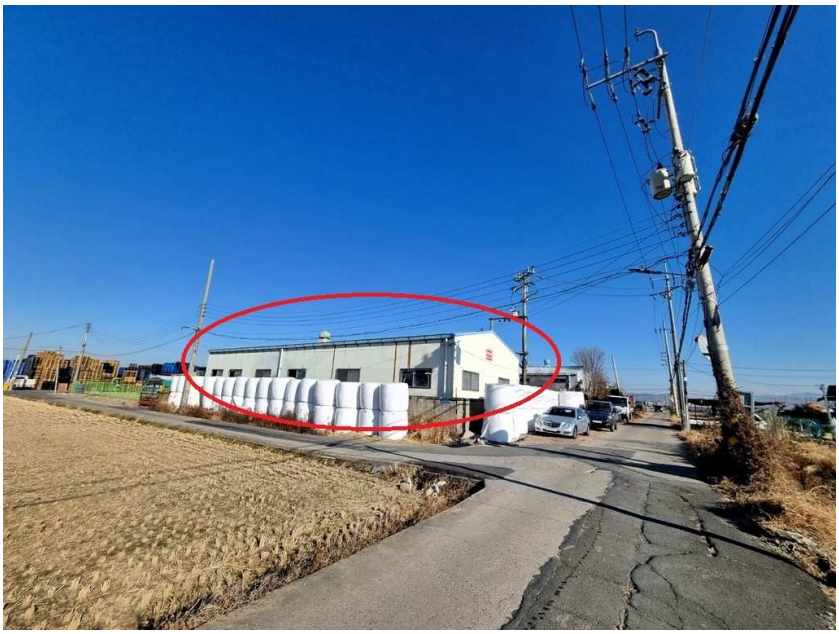
제시외 기계기구②



제시외 기계기구②

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 강서구 봉림동 951-3



본건 및 주위환경(남서→북동)



본건 및 주위환경(북동→남서)

부산광역시 북구 화명동 2264
화명동롯데아파트낙천대 101동
18층 1806호

UNA26-01-1003-2

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김달수 (인)

감정평가액	**삼억구천팔백만원정 (₩398,000,000.-)**			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목적	경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영기 (2025타경102337)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 01. 12	2026. 01. 10 ~ 2026. 01. 12	2026. 01. 12

평가내용	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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	398,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩398,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	화명동 롯데아파트 낙천대 제101동 제18층 제1806호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	부산광역시 북구 화명동 [도로명주소] 부산광역시 북구 화명신도시로 156	2264 화명동 롯데 아파트 낙천대 제101동	아파트	철근콘크리트조 스라브위 경량철골트러스지붕 25층 1층 2층 ~ 25층 각	 321.4764 489.432			
1 6	상동	2264	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제18층 제1806호	82,056.3 59.807	 59.807	398,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 98.8039㎡
				소유권 1.x ------ 대지권	28.0331 82,056.3x---- 82,056.3	 28.0331		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 159,200,000 238,800,000	
	합 계						**₩398,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 북구 화명동 소재 '화신중학교' 서측 인근에 위치하는 '화명동 롯데아파트 낙천대' 제101동 제18층 제1806호에 대한 부산지방법원 서부지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 1월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅰ

Ⅲ. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 관련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	부산광역시 북구 화명동 2264 화명동 롯데아파트 낙천대 제101동 제18층 제1806호
도로명주소	부산광역시 북구 화명신도시로 156 (화명동, 롯데아파트낙천대)



주용도	공동주택(아파트) 1,950세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	-	
건물규모	층수	지하 2층/지상 최고30층
	연면적	270,496.98 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
6	101동/18층/1806호	아파트	59.807	38.9969	98.8039	28.0331	60.53
합계 (1개호)			59.807	38.9969	98.8039	28.0331	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화명동 2264	101/ 15/1505	아파트	59.807	98.8039	389,000,000 (@6,500,000)	2025.05.31 (2002.10.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 참고사항

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#2	화명동 2264	101/ 23/2306	아파트	59.807	98.8039	407,000,000 (@6,810,000)	2025.02.03 (2002.10.29)	-
#3	화명동 2264	101/ 7/701	아파트	59.807	98.8039	390,000,000 (@6,520,000)	2025.04.12 (2002.10.29)	-
#4	화명동 2264	101/ 24/2401	아파트	59.807	98.8039	428,000,000 (@7,160,000)	2025.11.19 (2002.10.29)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (6)

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(5) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">부산
서부산권
북구
아파트</td><td rowspan="4">-0.701%
(0.99299)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.05.31/
2026.01.12</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.04</td><td>99.9</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>99.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.2 - 99.9) / 99.9
≒ 0.99299</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 6 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
6	101/18 /1806	59.807	#1	6,500,000	1.000	0.99299	1.030	6,650,000	397,716,550	398,000,000

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	화명동 2264 101/9/906	아파트	59.807	98.8039	358,000,000 (@5,990,000)	2025.04.14 (2002.10.29)	법원경매
(2)	화명동 2262 110/11/1102	아파트	59.9011	102.4714	372,000,000 (@6,210,000)	2024.11.28 (2002.10.26)	법원경매
(3)	화명동 2262 110/23/2304	아파트	59.9011	102.4985	381,000,000 (@6,360,000)	2025.04.08 (2002.10.26)	기타담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	부산 북구 2025년 01월 ~ 2025년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	35,302,800,000	28,128,344,477	79.7	292	125	42.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
6	화명동 롯데아파트 낙천대 제101동 제18층 제1806호	59.807	28.0331	398,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 **(2) 교통상황** **(3) 건물의 구조** **(4) 이용상태**
(5) 설비내역 **(6) 토지의 형상 및 이용상태** **(7) 인접 도로상태 등**
(8) 토지이용계획 및 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 부산광역시 북구 화명동 소재 '화신중학교' 서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 부산도시철도 2호선 '화명역' 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 스라브위철골트러스지붕 25층건 제101동 내 제18층 제1806호로서,
(사용승인일 : 2002-10-29)
- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창 호 : 새시창 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지내 진입로 및 가로망 정비되어 있으며, 단지 북측 및 서측으로 노폭 약 20미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(가로구역별 건축물 최고 높이: 기준높이의 120%),
제1종지구단위계획구역(2020-11-11)(화명2택지개발사업 지구단위계획구역),
주거용지(공동주택용지(건폐율:20%이하,용적률:272%이하)), 도로(접합),
상대보호구역(21세기유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(금명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(명진중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(명진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(화명고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(화명인재유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(화신중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(명진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(화명고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
택지개발지구<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 본건은 현장조사 당시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 불가능하여 관련공부 · 외부관찰 · 탐문조사 및 인근 유사물건 등을 기초로 통상적인 상태를

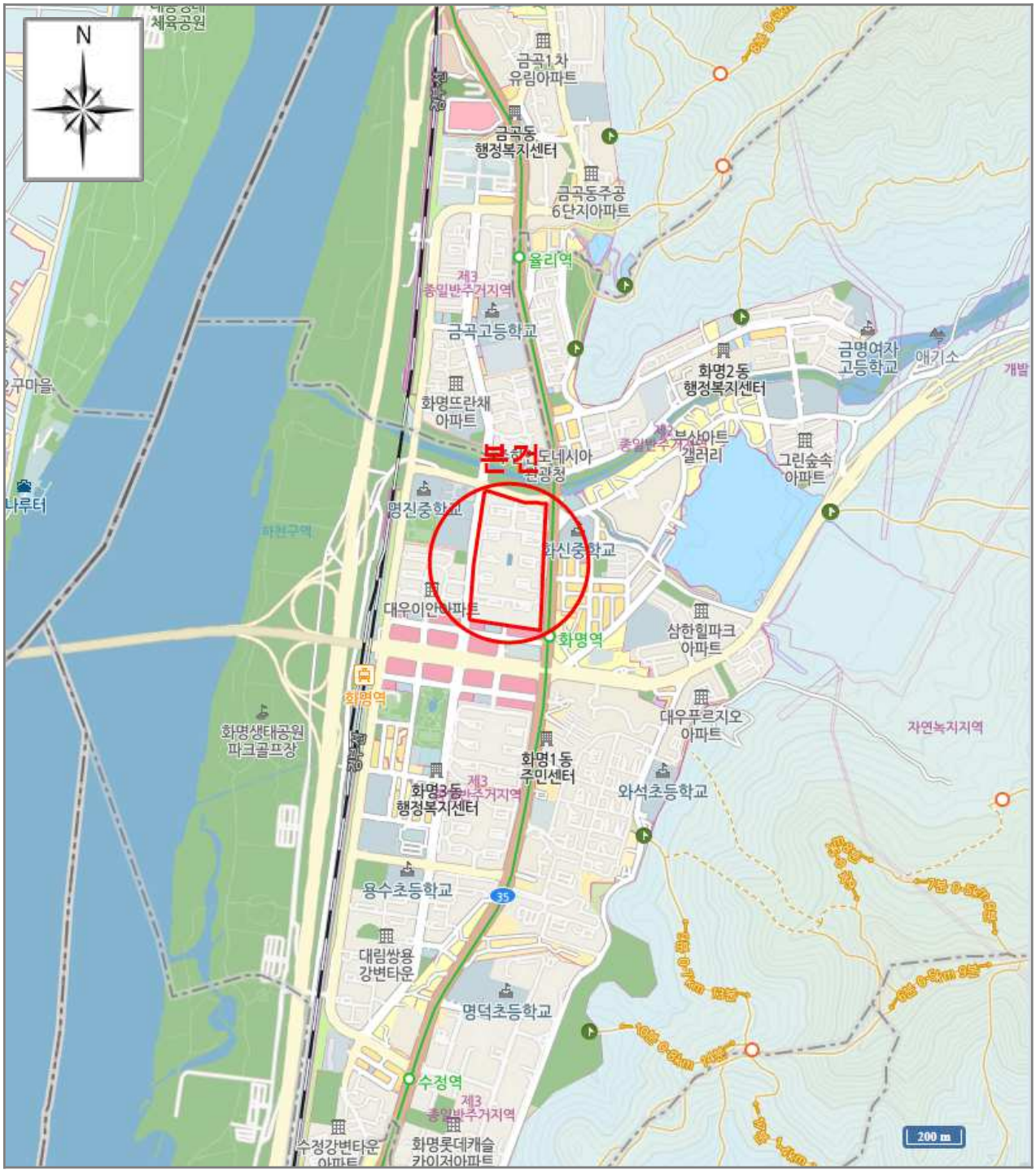
구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 **(2) 교통상황** **(3) 건물의 구조** **(4) 이용상태**
(5) 설비내역 **(6) 토지의 형상 및 이용상태** **(7) 인접 도로상태 등**
(8) 토지이용계획 및 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

상정하여 평가하였으니, 경매 진행 및 응찰 시 내부구조 및 이용상황 등에 대해 재확인하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

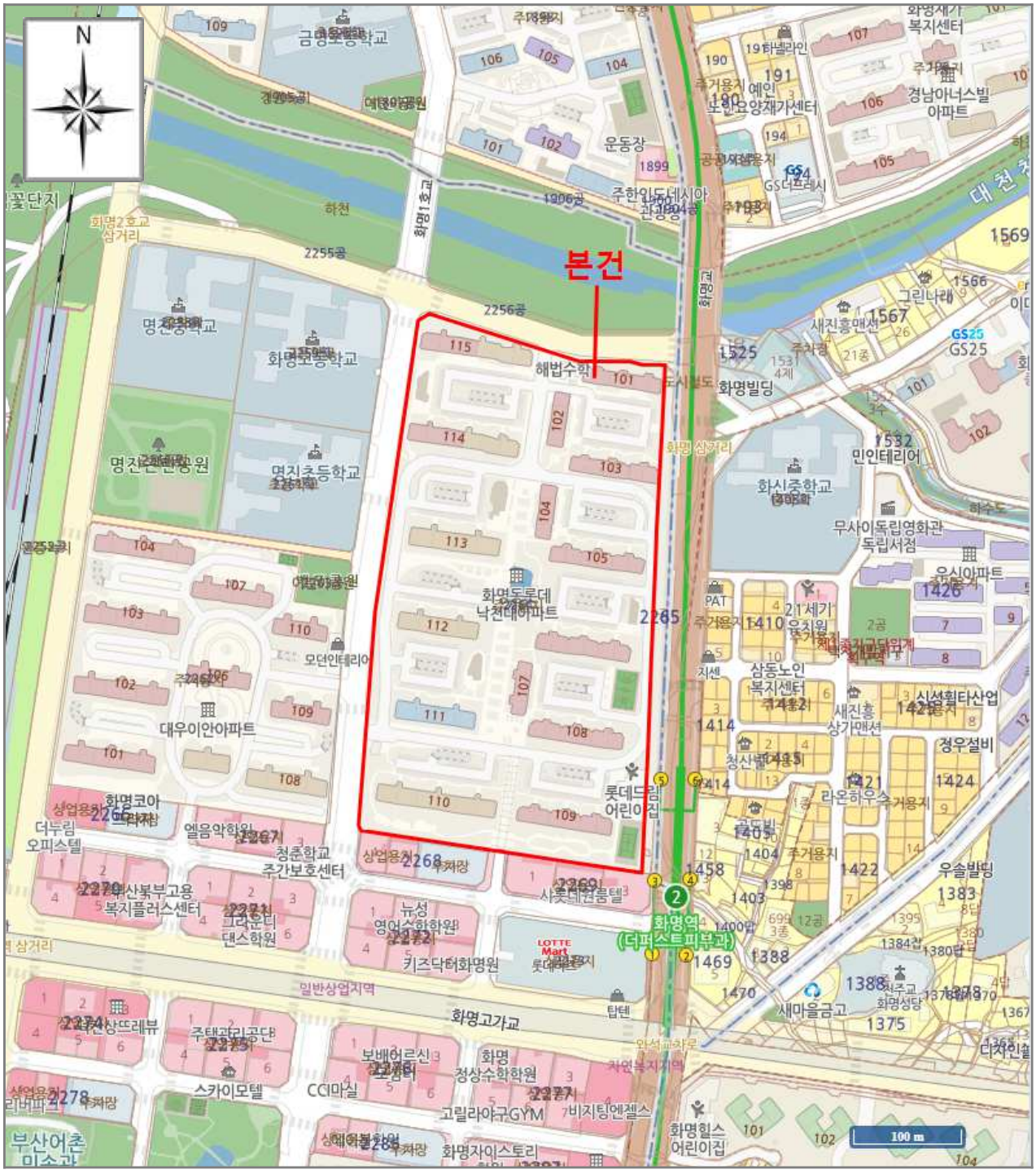
소 재 지	부산광역시 북구 화명동 2264 화명동 롯데아파트 낙천대 제101동 제18층 제1806호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	부산광역시 북구 화명동 2264 화명동 롯데아파트 낙천대 제101동 제18층 제1806호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

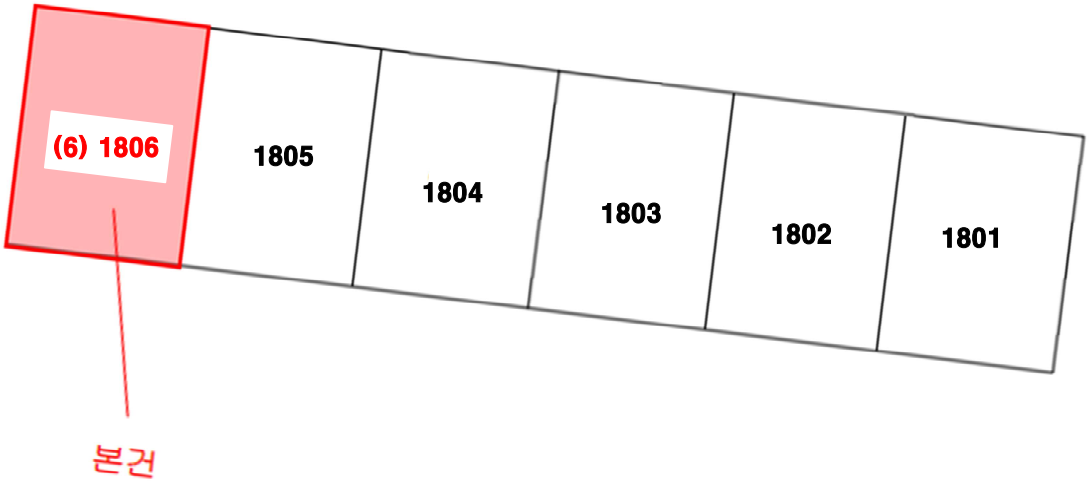
호 별 배 치 도

기호 : (6)

N

S

None Scale



[화명동 롯데아파트 낙천대 101동 18층 호별배치도]

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 북구 화명동 2264



화명동 롯데아파트 낙천대 정문 및 101동



본건 남측 전경

사 진 용 지

소 재 지	부산광역시 북구 화명동 2264



공동현관 (101동 5-6호)



본건 현관 (18층 1806호)