

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 에스에스제이 소유물건
평가서번호	가온 2504-07-4036
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현
의뢰번호	2025타경21737(감정인 : 김홍석)

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

부산경남지사

TEL:(051) 507-0667 FAX:(051) 507-0688

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김홍석






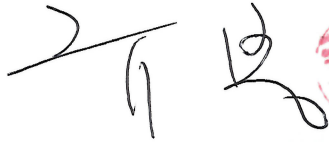

|주|가|온|감|정|평|가|법|인| 부|산|경|남|지|사| 지|사|장| 이| 상| 구 (서명 또는 인)

감정평가액	이십이억일천사백삼십만원정 (₩2,214,300,000.-)				
의뢰인	부산지방법원 사법보좌관 송지현	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	경매13계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 에스에스제이 (2025타경21737)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.04.11	2025.04.11	2025.04.15	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	181.5	토지	181.5	12,200,000	2,214,300,000
		이	하	여	백	
합계						₩2,214,300,000.-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부산광역시 부산진구 양정동 소재 <양성초등학교> 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부산지방법원의 경매목적에 의한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

(소재지 : 부산광역시 부산진구 (이하동일))

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	양정동 519-25	대	181.5	일반상업	상업나지	광대한면	사다리형 평지	4,819,000

3. 기준시점 및 실지조사

3.1. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2025.04.11일로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.11일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정 하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정 평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

7.1. 임대관계

미상임.

7.2. 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지로서 공부(등기사항전부증명서 및 토지대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

7.3. 기타

감정평가 대상물건의 확정은 "귀 제시목록"에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액의 산출근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1. 비교표준지 선정

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	양정동 519-16	대	323.8	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평지	4,881,000

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가 상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(부산광역시 부산진구 상업지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.135%	2025년 02월까지 누계
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.080%	02월분
누계 2025.01.01 ~ 2025.04.11	0.255% (1.00255배)	$(1 + 0.00135) \times$ $(1 + 0.00080 \times 42/28)$

2.3. 지역요인

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.4. 개별요인

2.4.1. 개별요인비교항목

<상업지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

2.4.2. 개별요인비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	

본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5. 그 밖의 요인 보정

2.5.1. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2.5.2. 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 산식

$$\frac{\text{사례기준(평가사례,거래사례) 표준지가액}}{\text{시점수정한 표준지가액}} : \text{평가사례,거래사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{시점수정한 표준지가액} : \text{표준지공시지가} \times \text{지가변동률}$$

나) 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	양정동 519-21	대	182.8	일반상업 주상용	12,100,000	담보	2023.05.26	-
2 (본건)	양정동 519-25	대	181.5	일반상업 상업나지	12,180,000	담보	2023.08.09	-
3	양정동 520-4	대	29.9	일반상업 주상용	13,400,000	담보	2023.07.25	-
4	범전동 381-58	대	9.9	일반상업 상업나지	13,000,000	공매	2023.10.13	-
5	범전동 383-21	대	355.5	일반상업 상업나지	14,680,000	공매	2024.04.09	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	양정동 271-54	대	296.9	일반상업 상업용	4,595,000,000	14,327,349	2023.06.12	-

토지.건물가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트 및 벽돌조 슬래브지붕 5층(1991.07.23)
 용도 : 근린생활시설 및 주택
 건물 연면적 : 997.69㎡
 건물가격산정 : 997.69㎡×342,000(900,000×19/50)≈341,209,980
 토지가격배분 : 4,595,000,000-341,209,980≈4,253,790,020(토지단가:14,327,349원/㎡)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
2	범전동 381-58	대	9.9	일반상업 상업나지	128,700,000	13,000,000	2024.10.10	-

토지.건물가격 배분내역 등

사례는 토지만의 거래사례임.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
3	범전동 383-21	대	355.5	일반상업 상업나지	4,022,840,000	11,316,006	2024.08.29	-

토지.건물가격 배분내역 등

사례는 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 격차율 산정

사례의 선정	표준지(A)와 요인비교가능성이 가장 높다고 인정되는 평가사례(1)을 선정하여 비교함.							
구분	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	결정
사례기준 표준지가액	12,100,000	-	1.01729	1.000	1.000	12,309,209	2.515	2.51
시점수정 표준지가액	4,881,000	-	1.00255	-	-	4,893,447		
시점수정	2023-05-26 ~ 2025-04-11 부산광역시 부산진구 상업지역 지가변동률							
지역요인 비교	표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등시됨.(1.000)							
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.3. 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
일반상업지역 동일로변	11,000,000 ~ 12,500,000원/㎡ 내외 수준	본건 인근

2.5.4. 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	부산광역시 부산진구		양정동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지 / 대지	53.23	20	62.07	3
최근 6개월 평균	토지 / 대지	76.09	8	32.94	1
최근 3개월 평균	토지 / 대지	40.91	3	0.00	0

2.5.5. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 151%를 상향 보정함. (2.51)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.6. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,881,000	1.00255	1.000	1.000	2.51	12,282,551	12,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례 선정

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례(2)를 선정하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지,건물일체 거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
2	범전동 381-58	대	9.9	일반상업 상업나지	128,700,000	13,000,000	2024.10.10	-

3.2. 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 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

3.3. 시점수정(지가변동률)

(부산광역시 부산진구 상업지역)

기간	변동률	비고
2024.10.10. ~ 2025.04.11.	0.604% (1.00604)	거래시점 ~ 기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

3.5. 개별요인

3.5.1. 개별요인비교항목

<상업지대>

조건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

3.5.2. 개별요인비교치 결정

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	2	1.00	0.90	1.00	0.96	1.00	1.00	0.864	-

본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등), 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	13,000,000	1.000	1.00604	1.000	0.864	11,299,841	11,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1. 토지 시산가액

구분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비 고
1	12,200,000	11,300,000	-

4.2. 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	181.5	12,200,000	2,214,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	181.5	12,200,000	2,214,300,000	-

2. 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	부산광역시 부산진구 양정동	519-25	대	일반상업지역	181.5	181.5	12,200,000	2,214,300,000	
	합 계						₩ 2,214,300,000.-		
				이 하 여 백					

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 부산진구 양정동 소재 <양성초등학교> 남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택 및 단독주택, 근린생활시설, 공원, 광장 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리에 <도시철도1호선, 부전역 및 양정역>이 소재함.

3. 형태 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형에 유사한 토지로서, 상업나지 상태임.

4. 인접 도로상태

본건 남동측으로 약 폭 40미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역,방화지구,시가지경관지구,지구단위계획구역(2014-01-29),가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 120m)<건축법>,가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(최고높이 170m)<건축법>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,철도보호지구<철도안전법>,도시관리계획 입안중임.

6. 제시목록 외의 물건

-

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

없 음.

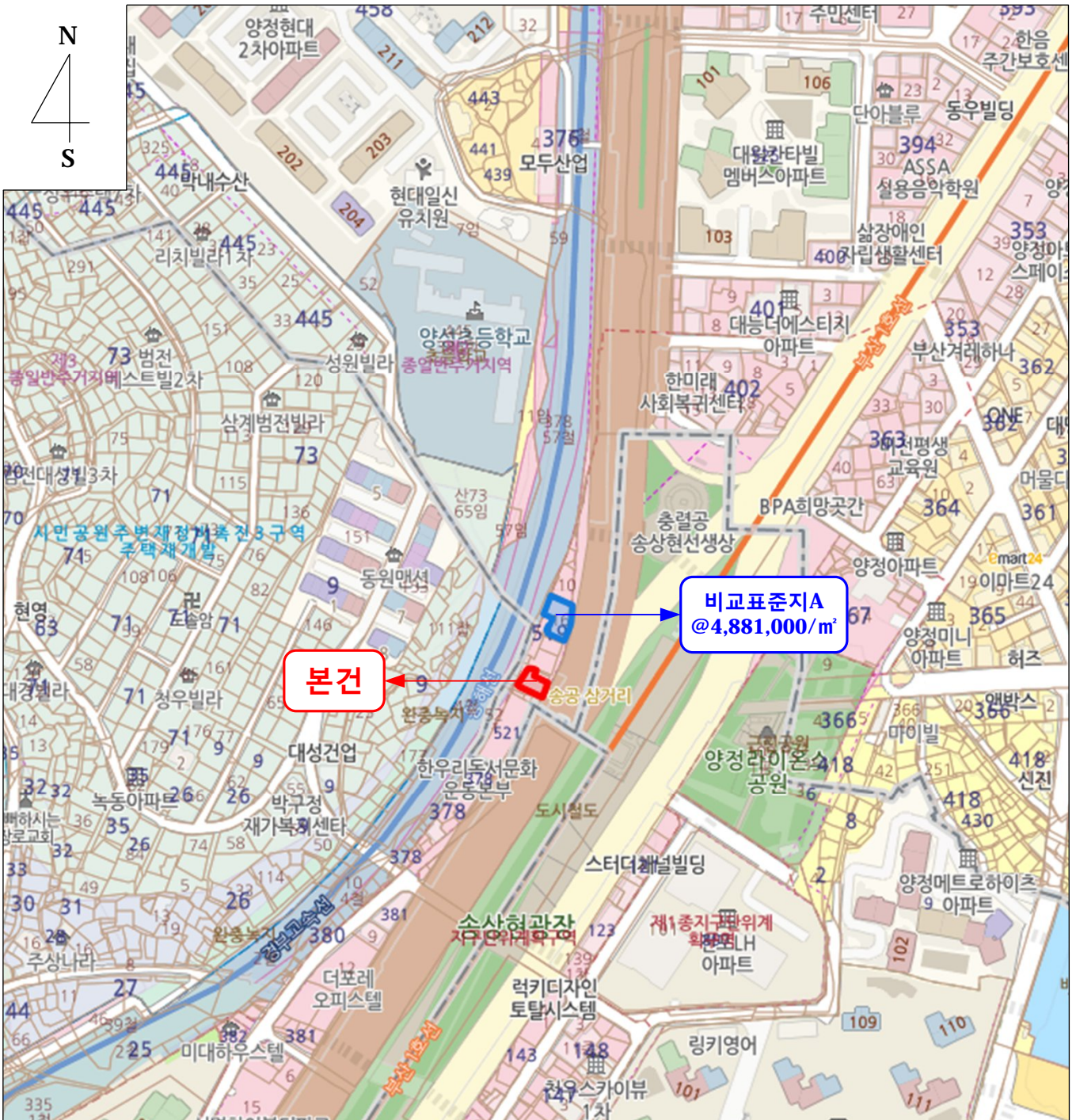
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

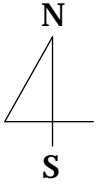
위 치 도

소재지

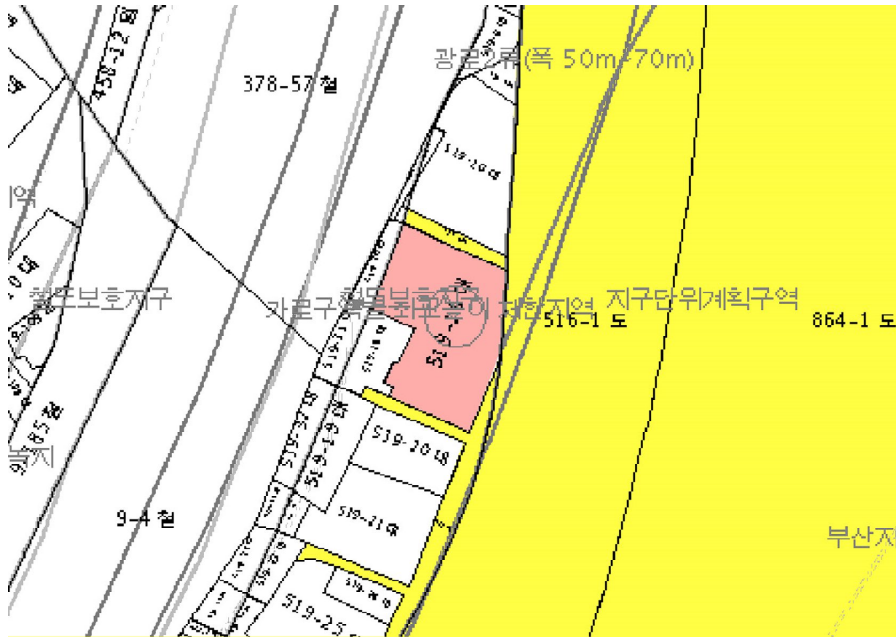
부산광역시 부산진구 양정동 519-25



지 적 개 황 도



S = 1/1000



범	적 색 : 감정평가대상토지	감정평가건물 1층 :	감정평가건물 3층 이상 :
	황 색 : 도로 선	감정평가건물 2층 :	지 하 층 :
례	적색실선 : 계획도로선		

사 진 용 지



본건전경



본건주위전경

사 진 용 지



본건전경(남동측 → 북서측)



본건전경(서측 → 북측)