

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황준성 소유물건(2025타경101427)

의뢰인: 부산지방법원 서부지원  
사법보좌관 권영희

감정평가서번호: 한신(사)25-0520-11

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

한신감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 정 강

감정평가액	이천사십삼만오천이백원정 (₩20,435,200.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 권영희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황 준 성 (2025타경101427)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.21	2025.05.20 ~ 2025.05.21	2025.05.24		
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	4 41.2x-- 10	토지	16.48	1,240,000	20,435,200
		이	하	여	백	
	합 계				₩20,435,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

○본건은 부산광역시 사상구 패법동 소재 서부터미널 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)로 감정평가의 목적은 경매임.

○본건은 지분으로서 지분위치 불명인 바, 지분비율에 의한 권리면적으로 사정, 평가하였음.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등) 및 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정), 「감정평가 실무기준」에 따라 대상물건(토지)를 개별로 감정평가하되, 관계법령의 규정과 감정평가이론 및 기법을 적용하고 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 기준가치 및 기준시점

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호에 의거 토지 등이 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 기준원칙으로 결정함.

#### (2) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거하여 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 05월 21일임.

#### (3) 실지조사 실시기간

대상물건에 대하여 2025년 5월 20일, 21일에 실지조사를 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

없 음.

### 5. 감정평가 방법의 적용

(ㄱ) 본건의 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제14조 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인과 개

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하여 평가하는 공시지가 기준법에 의하였으며 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성여부를 검토하였음.

## 6. 그 밖의 사항

없음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 대상물건의 확정

-토지

토지	일련 번호	소재지 (부산광역시)	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
	1	사상구 패법동 524-33	41.2×4/10 (16.48)	도로	도로 등	일반상업	740,800	

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 감정평가방법의 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항과 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### (2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호(비교표준지 선정)에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 중 보다 적정하다고 판단되는 아래 기호 26530-341을 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교표준지

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
26530-341	괘법동 525-16	대	530.9	주상용	일반상업	세로(가)	세장형 평지	2,245,000

(3) 시점수정 (지가변동률)

( 부산광역시 사상구 상업 )

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025. 01. 01. ~ 2025. 03. 31.	-0.118%	3월까지 누계
2025. 03. 01. ~ 2025. 03. 31.	-0.024%	3월분
누계 (2025.01.01. ~ 2025.05.21.)	-0.157% (0.99843배)	$(1-0.00118) \times (1-0.00024 \times 51/31)$ = 0.99843

※ 2025년 4월, 5월의 지가변동률이 미고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

(5) 개별요인 비교

(ㄱ) 개별요인 비교항목

조건	항 목(상업지대)
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 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(ㄴ) 개별요인 비교치 결정(개별요인비교표 참조)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개 별 요 인			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상대	폭, 포장, 보도	0.80	가로조건은 가로의 폭에서 공히 세로(가)이나 가로의 폭, 계통 및 연속성에서 본건이 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	접근조건은 본건이 상업지역중심과의 접근성에서 대등, 교통시설과의 거리에서 본건이 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.95	본건은 비교표준지에 비해 환경조건(고객의 유동성과의 적합성)에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건은 표준지에 비해 세장형 대비 긴세장형으로 획지조건 대등함. (본건은 도로임.)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	일반상업지역으로서 용도지역, 지구, 구역 등 행정적 조건은 지목 도로로 열세함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	장래의 동향 및 기타 부분은 대등함.
		기타		
누 계			0.25	0.80× 1.00× 0.95× 1.00× 0.33× 1.00

(6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 5호와 유권해석(건설부 토정30241-30538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나)인근지역 유사토지의 호가수준(인근 부동산)

본건 인근	인근 대지는 ₩@3,000,000원~4,500,000원/m <sup>2</sup> 수준인 것으로 탐문조사됨. (최근 경기침체로 거래사례가 없어 정확한 시세는 알수 없음)
-------	---

(다)인근지역 평가전례

기호	소재지	토지	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	총평가액 (천원)	평가목적
		건물					가격시점
#1	패법동 524-33 (본건)	토지	16.48	일반상업	1,250,000	20,600	공매
		건물	-				2024-01-19
#2	패법동 523-16	토지	1109.1	일반상업	8,140,000	9,028,074	담보
		건물	-				2024-01-04
#3	패법동 525-16	토지	530.9	일반상업	4,520,000	538,197	경매
		건물	113.15				2023-09-21

(르)매매사례

- ① 패법동 524-19번지 외 : 도로 188.7m<sup>2</sup>, ₩128,000,000원(@678,325), 2020-11-30
- ② 패법동 524-20번지 : 대 388.6m<sup>2</sup>, 건물 1199.88m<sup>2</sup>, ₩1,645,000,000원, 2021-10-20
- ③ 패법동 825-7번지 외 : 대 300m<sup>2</sup>, 건물 723.33m<sup>2</sup>, ₩1,820,000,000원, 2022-06-06

(코)그 밖의 요인 보정치의 결정

가. 산식

사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격

그 밖의 요인 보정치 는 -----

기준시점 당시 비교표준지가격

나. 사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성이 높은 평가전례(3)을 선정하였음.

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

-비교표준지(26530-341)과 평가전례③의 비교(기호1)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	그밖의요 인보정치	
평가전례 3기준 표 준지가격	4,520,000	0.99667	1.00	1.10	4,955,443	2.210	2.21	
표준지 보정가격	2,245,000	0.99843	1.00	1.00	2,241,475			
산정내역	시점수정	부산광역시 사상구 상업지역(2023.09.21.~2025.05.21.):0.99667						
	지역요인	비교표준지는 사례와 인근지역 내에 속하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	누계
		1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10

※평가전례 대비 표준지는 전례가 표준지의 일부로 가로조건에서 세로(불) 대비 세로(가)로 우세, 접근조건에서 교통시설과의 거리에서 대등, 환경조건에서 대등, 획지조건에서 공히 세장형으로 대등하여 표준지가 우세함.

### 라. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 기호(1)은 121%(2.21) 보정함.

### (7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타보정	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,245,000	0.99843	1.0	0.25	2.21	1,238,415	1,240,000

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교를 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교 매매사례의 선정

기호	소재지 (부산광역시)	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)
매매 사례③	사상구 패법동 825-7 외	일반 상업	대	상업 용	261	2020.11.21.	1,900,000	7,115,649
	건물평가액 : $723.33\text{㎡} \times 617,000\text{원/㎡} (1,187,000 \times 26/50) \approx 446,294,610\text{원}$							
	토지추정단가: $(1,820,000,000\text{원} - 446,294,610\text{원}) \div 300\text{㎡} \approx 4,579,017\text{원/㎡}$							
토지: 세장형 평지, 세로(가)								

## (3) 사정보정

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

## (4) 시점수정(부산광역시 사상구)

사례기호	기간	용도지역	지가변동률
③	2022.06.06.~ 2025.05.21.	상업	0.802% (1.00802배)

※ 2025년 04월, 05월의 지가변동률이 미고시되어 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

## (5) 지역요인 비교

대상토지와 매매사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

## (6) 개별요인 비교

기호	매매 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	③	0.94	0.95	1.00	1.00	0.33	1.00	0.29
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 세각(가) 대비 세로(가)로 열세, 접근조건에서 상업지역중심과의 접근성에서 열세, 환경조건에서 인근토지의 이용상황에서 대등, 획지조건은 세장형 대비 긴세장형으로 대등(본건은 도로임.), 행정적조건은 도로로 열세함.								

## (7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,579,017	1.00	1.00802	1.00	0.29	1,338,564	1,340,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

### (1) 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	
1	41.2×4/10	1,240,000	20,435,200	1,340,000	22,083,200	지분
합계	16.48		20,435,200		22,083,200	

### (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의해 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### (3) 토지 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지(1)	41.2×4/10	1,240,000	20,435,200
합계	16.48		20,435,200

## Ⅲ. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

구분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호1	524-33	41.2×4/10	1,240,000	20,435,200	
합계		16.48		20,435,200	

### 2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

# 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 사상구 괘법동	524-33	도로	일반상업지역	4 41.2x-- 10	16.48	1,240,000	20,435,200	지분
<b>합 계</b>								<b>₩20,435,200.-</b>	
				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 사상구 과법동 소재 서부터미널 북측 인근의 주상혼용지대에 위치하며, 주위는 도로변 점포, 숙박시설, 소규모 공동주택 등이 혼재하여 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

소형차량 출입 가능하며, 시내버스정류소 및 지하철역이 인근에 있어 대중교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로 주위와 평탄하며, 본건을 포함하는 5~6미터 폭의 포장도로의 일부임.  
(본건 일부는 화단으로 보이나 자세한 사항은 측량을 요함.)

## (4) 인접 도로상태

본건 동측의 도로(약 4~5미터 폭)를 본건과 함께 사용하는 포장도로의 일부이며(본건 포함 5~6미터 폭의 도로임.), 남측으로 약 6미터의 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2024-06-12)(기준높이 125m, 최고높이 150m)<건축법>, 상대보호구역(2024-08-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)(6구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

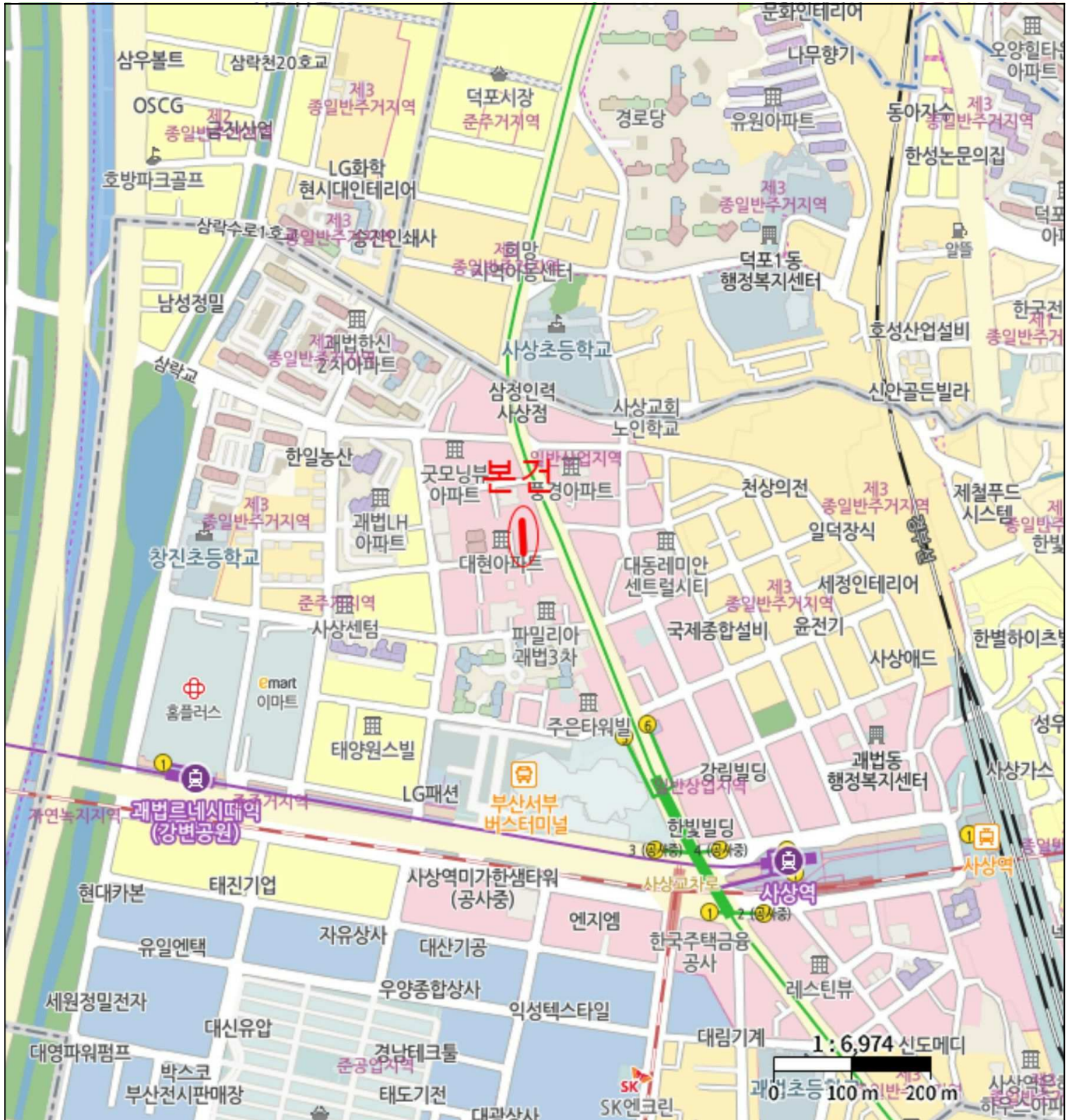
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.(현황 도로 및 화단임.)

# 광역 위치도



소재지	부산광역시 사상구 과법동 524-33
-----	----------------------



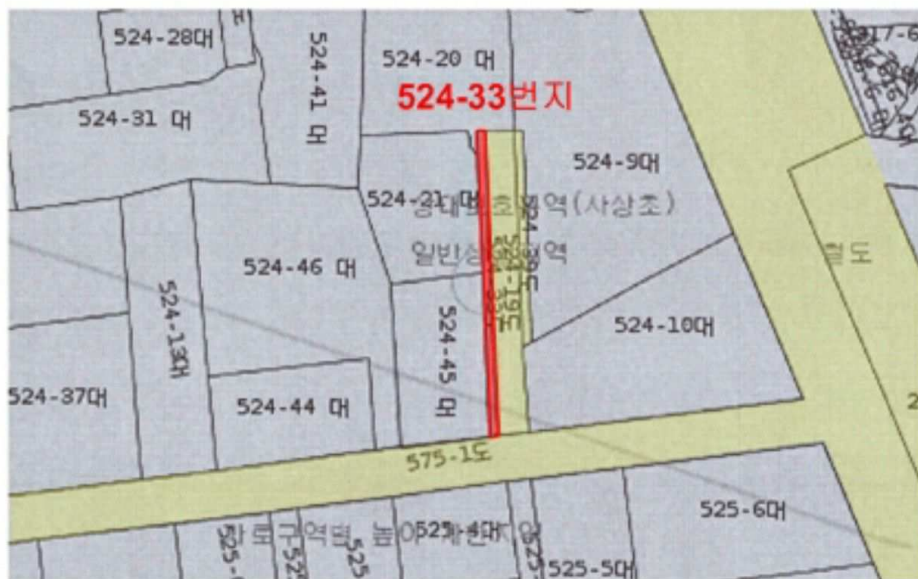
# 위치도



소재지 부산광역시 사상구 과법동 524-33



# 지 적 도







(3)



(3)



(3)