

# 감정평가서

건명	노창욱 소유부동산(2025타경 101359)
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
감정서번호	WS250428-02



우성감정평가사사무소



부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)  
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김광수




감정평가액	일억사천팔백이십오만팔천원정 (₩148,258,000.-)					
의뢰인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬		감정평가 목적	법원경매		
제출처	부산지방법원 서부지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노창욱 (2025타경101359)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.02	2025.05.02	2025.05.07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	6,446 이	토지	6,446 하 여	- 백	148,258,000
	합계					₩148,258,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 토지 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 사하구 감천동	산72	임야	자연녹지지역	6,446	6,446	23,000	148,258,000	
<b>합 계</b>								<b>₩148,258,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사하구 감천동 소재 '감천중학교' 동측 인근에 위치하는 토지 (임야)로서 부산지방법원 서부지원의 강제경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

토지 : 부산광역시 사하구

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	감천동 산72	임야	6,446	자연림	자연녹지	맹지	부정형사 부급경사	11,400

### 3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "부동산 가격공시에 관한 법률", "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (2) 감정평가조건 및 기타 특이사항

해당 없음.

## 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 02일로 하였음.

(2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2025년 05월 02일임.

## 6. 감정평가방법

### (1) 감정평가의 방법

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

- 1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,

- 4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

## (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 가격 참고자료 분석에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2) 토지

본건 토지는 "감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 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 감정평가 하였음.

### 3) 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상에 자생하는 입목(소나무, 기타 활·잡목 등)은 일반적인 거래관행상 임지와 일체로 거래되는바, 당해 토지에 포함하여 평가하였으며, 분묘 소재 여부는 육안으로 확인되지 아니하므로 업무진행시 재확인 하시기 바람.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 비교표준지의 선정

- 1) 비교표준지 공시지가  
부산광역시 사하구

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	감천동 산73	10,909	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형사 급경사	11,500

#### 2) 비교표준지 선정사유

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 시점수정

“감정평가에 관한 규칙”제14조 제②항 제2호 및 “부동산거래 신고 등에 관한 법률”제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(부산광역시 사하구, 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.02)	1.00092 (0.092%)	부산광역시 사하구 (25.01.01~25.05.02 ) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.064 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.027 $( 1 + 0.00064 ) * ( 1 + 0.00027 * 32/31 )$ $\approx 1.00092$

## (3) 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교표준지는 동일하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 개별요인 비교 - 기호(1) / 비교표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비고
접근 조건	임도의 상태	임도의 폭, 배치, 구조	0.95	본건은 비교표준지 대비 임도의 상태 등에서 열세함.
	취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락 및 교통시설과의 접근성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
자연 조건	위험 및 혐오시설 등	위험 및 혐오시설(변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등)	1.00	대등함.
	자연환경	일조, 통풍 등		
		토양, 토질의 양부		
	획지상태	방위		
		면적		
		경사도 및 고저		
경사면의 위치 및 굴곡, 표고 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	세부 용도지역	1.00	대등함.
		용도지구, 용도구역, 기타제한, 연접제한, 사방지 등 규제의 정도		
기타 조건	기 타	장래의 동향 및 기타(주변환경의 변화가능성, 개발 및 전용가능성)	1.00	대등함.
계			0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제②항 제5호, 대법원판례(2003.07.25.선고 2002두 5054, 2004.05.14선고 2003다 38207), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 평가전례 및 정상적인 실거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 최근 5년간 본건 토지의 개별공시지가 변동추이(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

기호	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
1	11,000	12,000	12,500	11,500	11,400

### 3) 본건 및 인근 평가전례

부산광역시

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점	비고
a 본건	사하구 감천동 산72	임야	6,446	자연녹지	22,000	법원매	2023.03.20	-
b	사하구 감천동 산78-2	임야	6,050중 851.3	자연녹지	25,400	법원매	2023.04.13	-
c	서구 암남동 산3	임야	29,947	자연녹지	21,000	담보	2024.02.19	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 인근 거래사례

부산광역시 사하구

[자료출처:감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	거래시점
				이용상황			
ㄱ	감천동 52-9	임야	20,415 중 992	자연녹지	30,241	30,000,000	2023.09.15
				자연림			
※ 토지만 거래된 사례임.							

기호	소재지	토지	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	거래시점
				이용상황			
ㄴ 선정	괴정동 산47-2	임야	24,496 중 6,124	자연녹지	28,200	172,700,000	2020.12.30
				자연림			
※ 토지만 거래된 사례임 .							

## 5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

상기 사례 중 표준지 기호(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 인근지역에 소재하는 거래사례인 기호(L)을 비교사례로 선정하였음.

그 밖의 요인 보정치	=	평가전례 및 거래사례 기준 표준지가격
		$\frac{\text{(전례 및 사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격( 표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 표준지와 거래사례(기호 'L')의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
거래사례(L)기준 표준지가격	28,200	1.000	1.03032	1.000	0.850	24,697	2.145
표준지의 기준 시점 현재가격	11,500	-	1.00092	-	-	11,511	
산정 내역	시점수정	부산광역시 사하구 녹지지역(2020.12.30.~ 2025.05.02) : 1.03032					
	지역요인	거래사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
		0.85	1.00	1.00	1.00	0.850	
	요인비교	표준지는 적용사례 대비 접근조건(취락 및 교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.					

## 6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례(L)을 기준으로 산정한 격차율과, 인근지역의 평가전례 및 거래사례, 지가수준 및 지가동향 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	2.14

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 토지가액의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/m <sup>2</sup> ) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
1	11,500	1.00092	1.000	0.950	2.14	23,401	23,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

위의 공시지가기준법에 의한 토지가격 산정 중 그 밖의 요인 보정시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가액을 산정하였는바 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하고 비교 및 합리성 검토절차는 생략함.

## 3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

“감정평가에 관한 규칙” 제12조 제②항에 따라 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있어, 대상물건의 시산가액을 검토한 결과 위에서 본 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 중 그 밖의 요인 보정 시 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 산정하고 이를 고려하여 시산가액을 산정하였는바 - 별도로 또 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토절차를 생략하여도 - 그 적정성이 지지되고 있는 것으로 사료되므로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

구분	기호	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	1	6,446	23,000	148,258,000	-
합계		-	-	<b>148,258,000</b>	-

### 2. 결정의견

상기 유사부동산의 평가전례, 거래사례와 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액이 합리성이 인정되고 적정 시 되므로 상기 토지금액을 대상 부동산의 토지감정평가액으로 결정하였으며 본건의 감정평가 금액으로 결정하였음.

# 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 사하구 감천동 소재 '감천중학교' 동측 인근에 위치하고 있으며, 본건은 자연림 상태의 임야지대이며, 인근에 공동주택, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 주위에 시내버스정류장 등이 소재하는 등 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

급경사지대내 부정형 토지로서, 자연림으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 본건 북측 임도 및 인접필지 통해 접근이 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2019-12-18) 준보전산지(2021-12-17)<산지관리법>에 속함.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (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 : 미상임.

기타사항 : 없음.

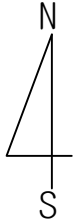
# 광역위치도



소재지	부산광역시 사하구 감천동 산72
-----	-------------------



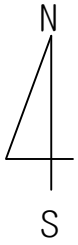
# 상 세 위 치 도



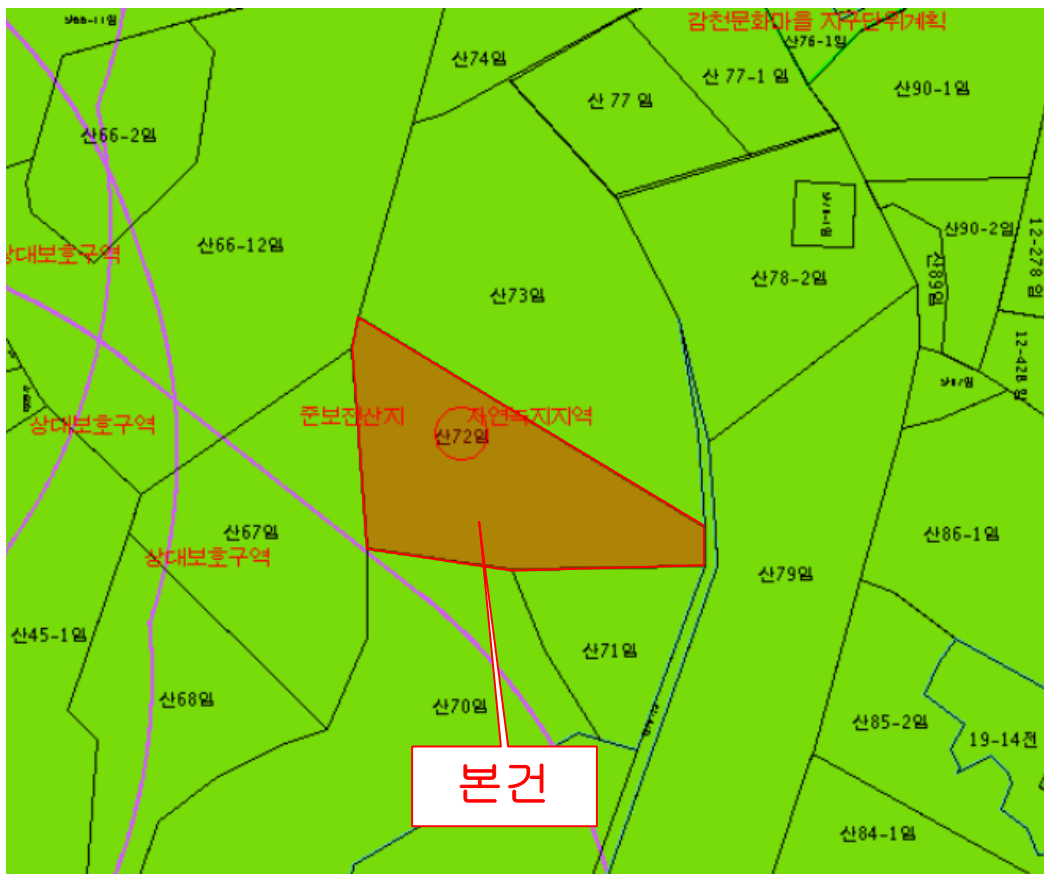
소 재 지	부산광역시 사하구 감천동 산72
-------	-------------------



# 지 적 도



Scale : 1/2400



본건

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물



