감 정 평 가 서

의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬
건 명	금오금속공업주식회사 소유물건 (2024타경108898)
감정서번호	MR2408-2601

미르감정평가사사무소

TEL. 051-865-6354 FAX. 050-5182-4644

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 병 석

감정평가액	일십오억칠천이백사십오만육천사백원정(₩1,572,456,400.-)			
의 뢰 인	부산지방법원 서부지원 사법보좌관 주정렬	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	부산지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	금오금속공업주식회사 (2024타경108898)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.02	2024.08.26 ~ 2024.09.02	2024.09.03

감정평가내용	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	18,631 이	토지	18,631 하 여	84,400 백	1,572,456,400
	합 계					₩1,572,456,400

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
손 영 한

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 부산광역시 사상구 학장동 소재 구학초등학교 북측 인근에 위치하는 임야로서, 부산지방법원 서부지원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	지목	이용상황	면적	용도지역
부산광역시 사상구 학장동 산114-1번지	임야	자연림	18,631㎡	자연녹지

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.02.입니다.

4. 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준하였습니다.

5. 기타

◉ 평가대상 물건의 확정은 ‘귀 제시 목록’에 의거 확정하였습니다.

◉ 본건 토지는 소나무, 참나무 및 활잡목 등이 자생하는 임야로서, 본건 지상의 수목은 별도의 경제적가치가 없다고 판단되며 또한 거래관행상 임지상의 입목은 일체로 거래되는 바, 임지와 입목을 일괄하여 평가하였습니다.

◉ 통상적인 육안 관찰 및 항공사진으로 본건 지상에 분묘를 발견하지 못하였으나, 응찰시 재확인 하시기 바랍니다.

◉ 본건 임야의 정확한 경계는 지적측량을 요하니 참고하시기 바랍니다.

◉ 본건 평가시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 토지 지번에 * 처리하였습니다.

◉ 본건은 경매목적의 감정평가로서, 평가목적을 달리하는 경우 기준시점 · 평가조건 · 가격의 종류 등에 따라 감정가격에 차이가 발생하므로 본건 평가가격은 경매목적 이외의 다른 목적을 위한 감정가격으로 사용할 수 없으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 평가액의 산출근거 및 방법

1. 관련규정

◉ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조.

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다

◉ 감정평가에관한 규칙 제5조.

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

◉ 감정평가에관한 규칙 제11조.

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

◉ 감정평가에관한 규칙 제12조.

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

◉ 감정평가에관한 규칙 제14조.

① 감정평가업자는 법제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다 .

◉ 일반감정평가이론, 감정평가실무기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 평가방법

"감정평가 및 감정평가사에 관한 법률", "감정평가에 관한 규칙", "감정평가 실무기준" 등 관련규정에 의거 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 동일 또는 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지를 평가한 후 거래사례비교법에 의거 적정성을 검토하였습니다.

III. 토지의 가격산출

【공시지가 기준법】

1. 비교표준지의 선정

◉ 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
학장동 산114-1	임야	18,631	자연림	자연 녹지	세로 (불)	부정형 급경사	22,700

◉ "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제1호에 따라 평가시점 현재 공시된 표준지로 평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 비교표준지중 용도지역·이용상황·주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지를 선정하였습니다.

2. 시점수정

◉ 지가변동률

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(부산광역시 사상구 녹지지역 2024.01.01.~ 2024.09.02. 지가변동률)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.07.31.	0.428	1월~7월 지가변동률 누계
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.115	7월분 지가변동률
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.09.02.)	0.551	1.00428×(1+0.00115×33/31) ≒1.00551

※기준시점 현재 2024년 8월분 이후의 지가변동률이 미공표되어 2024년 7월분의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

● 생산자물가상승률(2020 = 100)

119.56 (2024.07.) / 117.56 (2023.12.) ≒ 1.01701

● 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 국내 전반에 대한 물가변동률로서 국지적인 지가변동 상황을 설명하기에는 적정하지 아니한 것으로 판단되어 본건 토지가격 산정에 적용할 시점수정치는 지가변동률로 결정하였습니다.(1.00551)

3. 지역요인 비교

대상토지가 비교표준지인 바 지역요인은 대등합니다.(1.00)

4. 개별요인 비교

대상토지와 비교표준지의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건을 종합적으로 비교검토하여 산정하였습니다.(대상토지가 비교표준지입니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	격차율 (대상/ 비교표준지)	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대상토지가 비교표준지로서 가로조건 동일합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 · 용이성	1.00	대상토지가 비교표준지로서 접근조건 동일합니다.
		인근 교통시설과의 접근성 · 용이성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대상토지가 비교표준지로서 환경조건 동일합니다.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대상토지가 비교표준지로서 획지조건 동일합니다.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국 · 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대상토지가 비교표준지로서 행정적조건 동일합니다.
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지가 비교표준지로서 기타조건 동일합니다.
		기타		
비교치 산정	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.000		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

그 밖의 요인 보정의 필요성은 대법원판례(2007.07.12.선고 2006두11507, 2004.05.14.선고 2003다38207), “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석(토정 58342-471(1999.06.21.)), 기획0100-725(1999.05.20.) 등에서 인정되고 있으며, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 주변 및 인근 유사토지의 정상적인 가격수준을 적정히 반영하여 공시지가와의 가격격차를 조정하기 위해 필요합니다.

(2) 인근지역 거래사례

구분	소재지	지목	용도지역	면적(㎡)		거래금액(단가:원/㎡)	거래시점	비고
				토지	건물			
1	학장동 산151-*	임야	자연녹지	2,975.3	-	282,240,000 (94,900)	2022.02.23.	등기사항전부증명서
2	학장동 산162-*	임야	자연녹지	6,025	-	250,847,565 (41,600)	2023.07.24.	등기사항전부증명서
3	학장동 산93-*	임야	자연녹지	11	-	1,500,000 (136,000)	2024.02.19.	KAIS 실거래자료

(3) 인근지역 평가사례

구분	소재지	지목	용도지역	단가(원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
1	학장동 산11*	임야	자연녹지	94,400	2024.05.16.	경매	KAPA HUB자료
2	학장동 산155-*	임야	자연녹지	54,700	2022.09.26.	경매	KAPA HUB자료
3	학장동 산12*	임야	자연녹지	80,000	2022.05.17.	경매	KAPA HUB자료 (자연녹지부분)
4	학장동 산110-*	임야	자연녹지	100,000	2024.05.16.	경매	KAPA HUB자료
5	학장동 산114-*	임야	자연녹지	84,000	2021.06.04.	경매	KAPA HUB자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례 대비 비교표준지가격(기준시점 기준)}}{\text{비교표준지가격(기준시점 기준)}}$$

※ 평가사례 대비 비교표준지가액(기준시점 기준)

: 평가사례×사정보정×시점수정(기준시점)×지역요인비교×개별요인비교

※ 비교표준지가액(기준시점 기준)

: 표준지공시지가×시점수정(기준시점)

※ 인근지역 내에 소재하는 평가사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 평가사례1,2를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례 비교표준지	구분	사례가격 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례1 (학장동 산11*)	① 평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준)	94,400	1.00	1.00388	1.00	0.893	84,600	3.710
학장동 산114-1	② 비교표준지가액 (기준시점기준)	22,700	-	1.00551	-	-	22,800	

평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준) 산출근거	사정보정	상기 사례는 적정한 사례로 판단되어 사정보정은 적용하지 아니합니다.
	시점수정	사상구 녹지지역 (2024.05.16.~ 2024.09.02.) : 1.00388
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.
	개별요인	

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 비교치
0.94	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.893

비교표준지는 사례 대비 접근도로의 폭·구조 등 가로조건 및 고저·표고·지세 등 획지조건에서 열세하고 여타조건들은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가사례 비교표준지	구분	사례가격 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
평가사례2 (학장동 산155-*)	① 평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준)	54,700	1.00	1.01180	1.00	1.518	84,000	3.684
학장동 산114-1	② 비교표준지가액 (기준시점기준)	22,700	-	1.00551	-	-	22,800	

평가사례기준 표준지가액 (기준시점기준) 산출근거	사정보정	상기 사례는 적정한 사례로 판단되어 사정보정은 적용하지 아니합니다.
	시점수정	사상구 녹지지역 (2022.09.26.~ 2024.09.02.) : 1.01180
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.
	개별요인	

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 비교치
1.10	1.15	1.00	1.20	1.00	1.00	1.518

비교표준지는 사례 대비 접근도로의 폭·구조 등 가로조건, 인근취락·교통시설과의 접근성·용의성 등 접근조건 및 고저·표고·지세 등 획지조건에서 우세하고 여타조건들은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 그 밖의 요인 보정치 산정자료, 거래사례의 가격수준, 평가사례의 가격수준 및 표준지공시지가의 실거래가격과의 현실적인 격차율 등을 종합검토하여 본건 그 밖의 요인 보정치를 3.697(산정자료 평균치)로 결정하였습니다.

6. 토지가액의 산정

공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
22,700	1.00551	1.00	1.000	3.697	84,384	84,400

【거래사례 비교법(거래사례 적용)】

1. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례1을 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)		거래금액 (단가:원/㎡)	거래시점	비고
				토지	건물			
1	학장동 산151-*	임야	자연 녹지	2,975	-	282,240,000 (94,900)	2022.02.23.	등기사항 전부증명서

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 사례 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 상기 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

◉ 지가변동률

1.01497 (2022.02.23. ~ 2024.09.02., 부산광역시 사상구 녹지지역 지가변동률)

※ 기준시점 현재 2021년 8월분 이후의 지가변동률이 미공표되어 2024년 7월분의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

● 생산자물가상승률(2020 = 100)

119.56 (2024.07) / 111.57 (2022.02.) ≒ 1.07161

● 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 국내 전반에 대한 물가변동률로서 국지적인 지가변동 상황을 설명하기에는 적정하지 아니한 것으로 판단되어 본건 토지가격 산정에 적용할 시점수정치는 지가변동률로 결정하였습니다.(1.01497)

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

5. 개별요인 비교

대상토지와 거래사례의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건을 종합적으로 비교검토하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목	격차율 (대상/ 거래사례)	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.96	대상토지가 사례 대비 접근도로의 상태 · 구조 등에서 열세합니다.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 · 용이성	1.00	대상토지와 사례는 접근조건 대등합니다.
		인근 교통시설과의 접근성 · 용이성		
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대상토지와 사례는 환경조건 대등합니다.
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	대상토지가 사례 대비 고저 · 경사 · 표고 등에서 열세합니다.
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국 · 도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대상토지와 사례는 행정적조건 대등합니다
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대상토지와 사례는 기타조건 대등합니다
		기타		
비교치 산정	0.96 × 1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00 × 1.00 = 0.912		0.912	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지가격의 산정

사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
94,900	1.00	1.01497	1.00	0.912	87,844	87,800

Ⅳ. 토지의 가격 결정

1. 각 방법에 의한 시산가격

공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
84,400	87,800	

2. 토지가격의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지평가액, 인근지역 평가사례에 의한 토지가액 및 대상토지가액의 수준에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 본건 토지의 가액은 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

◉ 결정 토지단가 : 84,400(원/㎡)

3. 토지평가액

소재지	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비 고
부산광역시 사상구 학장동 산114-1번지	임야	18,631	84,400	1,572,456,400	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	부산광역시 사상구 학장동	산114-1	임야	자연녹지지역	18,631	18,631	84,400	1,572,456,400	
	합 계							**₩1,572,456,400.-**	
				이	하	여	백		

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 사상구 학장동 소재 구학초등학교 북측 인근에 위치하는 임야로 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 임야 등이 혼재해 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며 인근에 시내버스 정류소가 소재하여 대중교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

금경사 부정형의 토지로 자연림의 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약6미터 내외 폭의 계단도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 도로(접합),
가축사육제한구역, 상대보호구역.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

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)

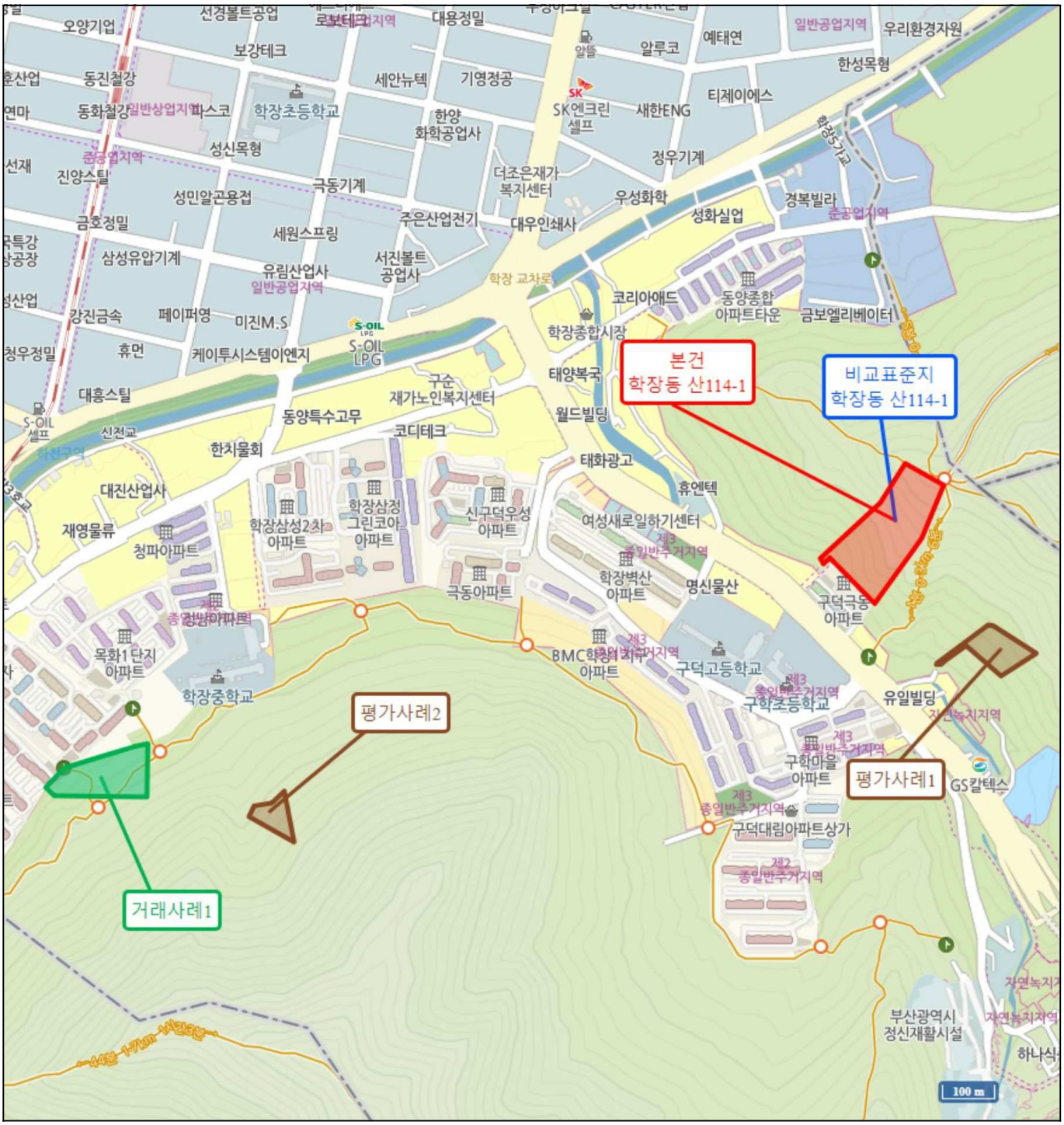
없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 기타사항 없습니다.

위 치 도

소 재 지	부산광역시 사상구 학장동 산114-1번지

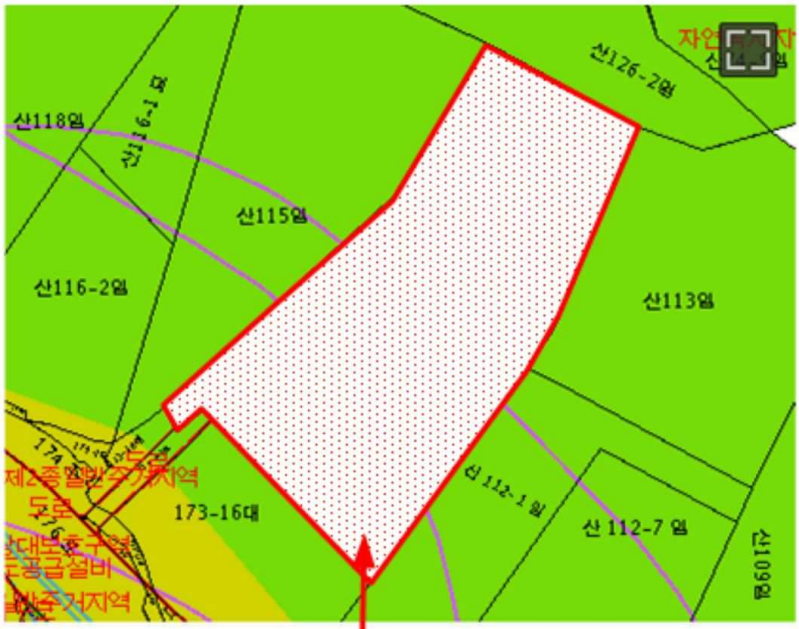


지 적 개 황 도

N

S

지적 개황도 :S=1/3000



本件
학장동 山一一四의一

왕도매
BR
산업