감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**(주)코람코자산신탁**
건 명 :	**경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1 공매**
평가서번호 :	**중 앙 112025-0825-006**

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

㈜중앙감정평가법인
Joong-ang Appraisal Co., Ltd
울산 광역시 남구 번영로 195 동문아뮤티상가 405호 (신정동)
울산지사 : T) 052-261-1505 F) 261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : http://www.jaa.co.kr

인 증 서 번 호	제25-0827-007호
발 행 일 자	2025.08.27

감정평가 심사인증서

본지사명	울산지사	감정평가서번호	112025-0825-006
감정평가액	金 일백일십억구천구백칠십만오천원정 (₩11,099,705,000.-)		
제출처	대구축산농협		
담당평가사	이수현	기준시점	2025.08.25
물건종별	토지	평가목적	공매
물건소재지 (소재지명)	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사

112025-0825-006

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감정평가사 이수현 이수현

(주)중앙감정평가법인 울산지사장 심 태 보

감정평가액	**일백일십억구천구백칠십만오천원정 (₩11,099,705,000.-)**			
의 뢰 인	(주)코람코자산신탁	감정평가목적	공매	
제 출 처	대구축산농업협동조합	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.08.25	2025.08.25	2025.08.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	1,884.5	토지	1,884.5	5,890,000	11,099,705,000
			이	하 여	백	
	합 계					**₩11,099,705,000**

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 주현식 주현식

112025-0825-006

(토지)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비고
1	경상남도 양산시 물금읍 범어리	2783-1	대	중심상업지역	1,884.5	1,884.5	5,890,000	11,099,705,000	
	합 계							**₩11,099,705,000**	
								- 이 하 여 백 -	

112025-0825-006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '부산지하철 2호선 부산대양산캠퍼스역' 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 8월 25일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 25일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

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

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가※ (원/㎡)	비고
1	범어리 2783-1	1,884.5	대	상업나지	중심상업	중로각지	세장형 평지	2,047,000	-
합계	-	**1,884.5**	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '부산지하철 2호선 부산대양산캠퍼스역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 등 상업용건물, 업무시설용 건물, 일부 상업나지, 아파트단지, 인근 주택지대 내 단독주택 등으로 형성된 지역임.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 본건 북동측 인근으로 '부산지하철 2호선 부산대양산캠퍼스역'이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

다. 형상 및 이용상황

인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 세장형의 토지이고 상업나지 상태임.

라. 접면도로 상태

본건 북서측으로 폭 약 20미터, 북동측 및 남동측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

바. 제시목록 외의 물건

없음.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	범어리 2782-1	2,485.5	대	상업용	중심상업	광대소각	세장형 평지	2,250,000

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 양산시 상업지역 (2025.01.01 ~ 2025.08.25)	0.2% (1.00200)	(1 + 0.00172) x (1 + 0.00035 x 25/31) ≒ 1.00200

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 기호(1)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.94	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.940	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
(1)	공매	2024.11.20	범어리 2783-2	1,805.3	대	상업나지	중심상업	중로각지 사다리	5,780,000	2,013,000
(2)	공매	2025.04.23	가촌리 1287-3	1,623.7	대	상업용	중심상업	광대소각 세장형	5,720,000	2,471,000
(3)	담보	2023.06.30	가촌리 1301-5	1,663.2	대	상업나지	중심상업	중로각지 세장형	6,040,000	2,189,000
(4)	기타	2022.01.19	범어리 2783-3	1,459.7	대	상업용	중심상업	중로각지 정방형	6,300,000	2,223,000
(5)	담보	2025.04.15	범어리 2715-34	929	대	상업용	일반상업	중로각지 세장형	5,930,000	2,586,000
(6) (본건)	공매	2025.03.26	범어리 2783-1	1,884.5	대	상업나지	중심상업	중로각지 세장형	5,880,000	2,047,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	토지특성	토지단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)
#1	2024.03.29	범어리 2715-4	1,017.2	대	상업용	일반상업	중로각지 세장형	6,040,000	3,107,000
비 고	거래금액 : 9,500,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 3,077.49㎡(사용승인일:2013.01.29) 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 39 ÷ 50 ≒ 1,090,000원/㎡ 토지단가 : (9,500,000,000원 - 1,090,000원/㎡ × 3,077.49㎡) ÷ 1,017.2㎡ ≒ 6,040,000원/㎡								
#2	2024.07.03	물금리 867-5	607.7	대	상업나지	일반상업	광대소각 세장형	5,190,000	2,404,000
비 고	거래금액 : 3,158,412,570원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 3,158,412,570원 ÷ 607.7㎡ ≒ 5,190,000원/㎡								
#3	2023.02.06	석산리 1453-7	299.3	대	상업용	일반상업	중로각지 세장형	4,820,000	2,687,000
비 고	거래금액 : 2,140,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 657.54㎡(사용승인일:2013.10.17) 건물단가 : 1,300,000원/㎡ × 41 ÷ 50 ≒ 1,060,000원/㎡ 토지단가 : (2,140,000,000원 - 1,060,000원/㎡ × 657.54㎡) ÷ 299.3㎡ ≒ 4,820,000원/㎡								
#4	2021.12.10	범어리 2783-2	1,805.3	대	상업나지	중심상업	중로각지 사다리	6,370,000	2,083,000
비 고	거래금액 : 11,500,000,000원(토지만의 거래사례임.) 토지단가 : 11,500,000,000원 ÷ 1,805.3㎡ ≒ 6,370,000원/㎡								
#5	2021.04.05	가촌리 1287-5	1,682	대	상업나지	중심상업	광대소각 세장형	4,530,000	2,515,000
비 고	거래금액 : 7,632,000,000원 토지단가 : 7,632,000,000원 ÷ 1,682㎡ ≒ 4,530,000원/㎡								

4) 인근지역 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경남 양산시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	11,868,846,000	5,858,469,640	49.4	54	13	24.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) x 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$$

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지 A

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사례 (1)	5,780,000	-	1.00327	1.000	1.081	6,268,611	2.780
비교표준지 공시지가	A	2,250,000	-	1.002	-	-	2,254,500	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례(1)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 양산시 상업지역 (2024.11.20~2025.08.25)						1.00327
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.06	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.081
	비고	사례(1) 대비 비교표준지A는 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건, 접면도로 상태 등 획지조건 등에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근지역 내 유사토지의 지가수준, 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.78

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	2,250,000	1.00200	1.000	0.940	2.78	5,891,459	5,890,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,890,000	1,884.5	11,099,705,000	-
합 계	-	**1,884.5**	**11,099,705,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
#1	2024.03.29	범어리 2715-4	1,017.2	대	상업용	일반 상업	중로각지 세장형	6,040,000	3,107,000
비 고	거래금액 : 9,500,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 3,077.49㎡(사용승인일:2013.01.29) 건물단가 : 1,400,000원/㎡ × 39 ÷ 50 ≒ 1,090,000원/㎡ 토지단가 : (9,500,000,000원 - 1,090,000원/㎡ × 3,077.49㎡) ÷ 1,017.2㎡ ≒ 6,040,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
#1	경상남도 양산시 상업지역 (2024.03.29 ~ 2025.08.25)	1.243% (1.01243)	(1 + 0.00043 × 3/31) × (1 + 0.00076) × (1 + 0.00150) × (1 + 0.00104) × (1 + 0.00197) × (1 + 0.00134) × (1 + 0.00054) × (1 + 0.00094) × (1 + 0.00153) × (1 + 0.00070) × (1 + 0.00172) × (1 + 0.00035 × 25/31) ≒ 1.01243

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 기호(1)/거래사례(#1)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.92	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.02	본건이 사례 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.07	본건이 사례 대비 용도지역 등에서 우세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			**0.974**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	6,040,000	1.00	1.01243	1.000	0.974	5,956,085	5,960,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,960,000	1,884.5	11,231,620,000	-
합 계	-	1,884.5	11,231,620,000	-

112025-0825-006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	11,099,705,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	11,231,620,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1	5,890,000	1,884.5	11,099,705,000	-
합 계	-	**1,884.5**	**11,099,705,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	5,890,000	1,884.5	11,099,705,000	-
토지소계		-	1,884.5	11,099,705,000	-

합 계					
		-	-	11,099,705,000	-

2. 결정의견

토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

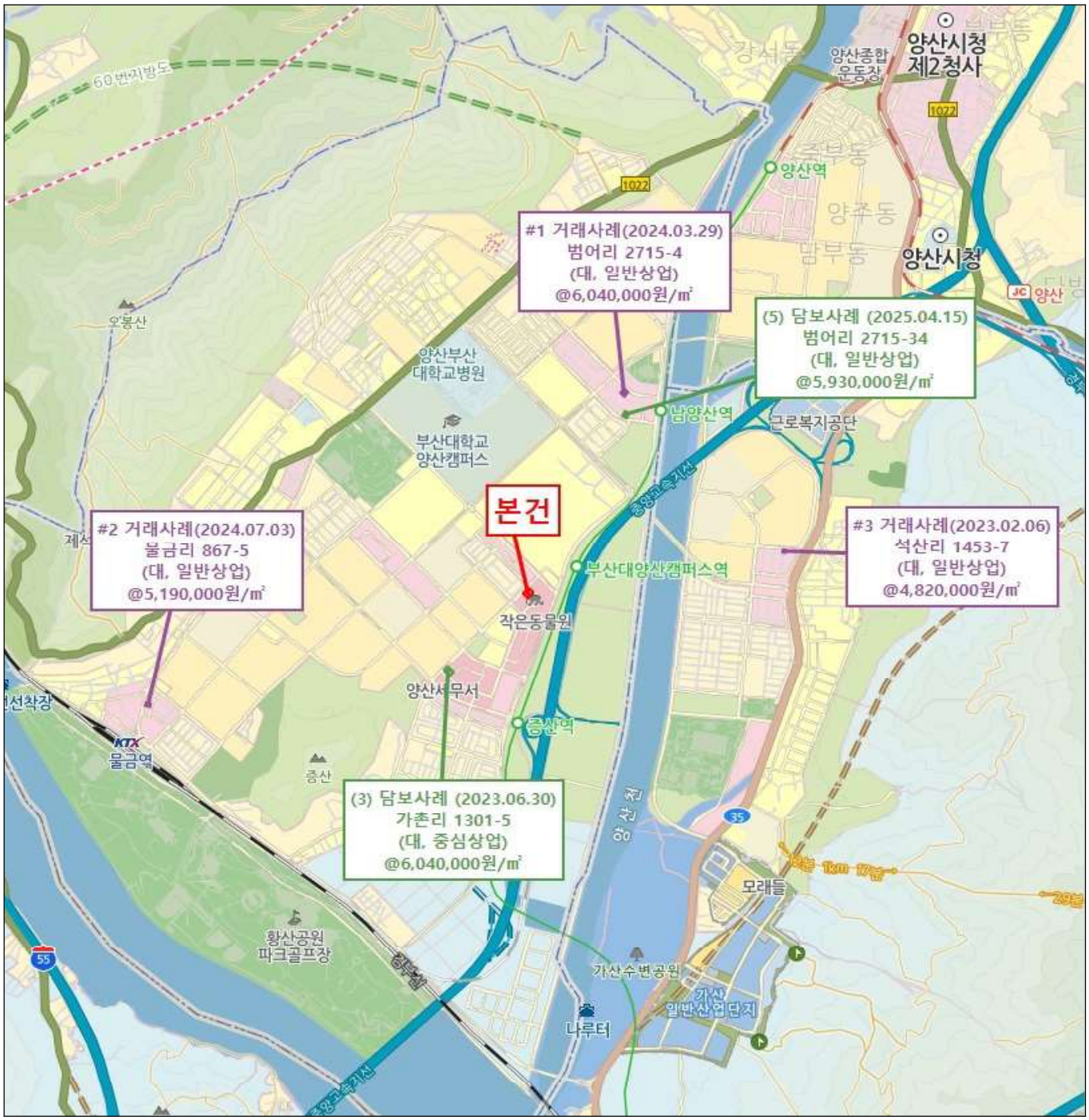
112025-0825-006

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1



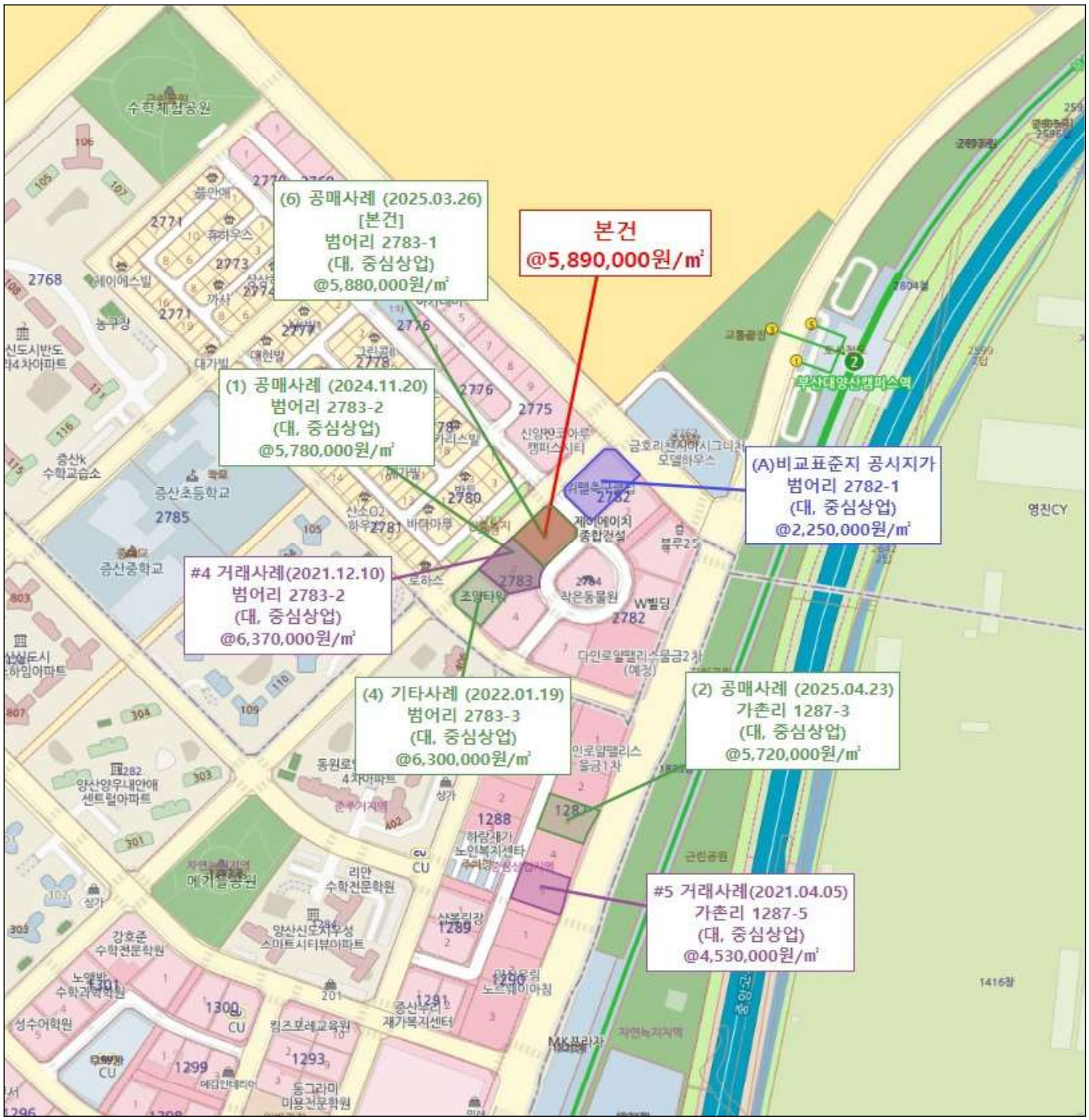
112025-0825-006

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1

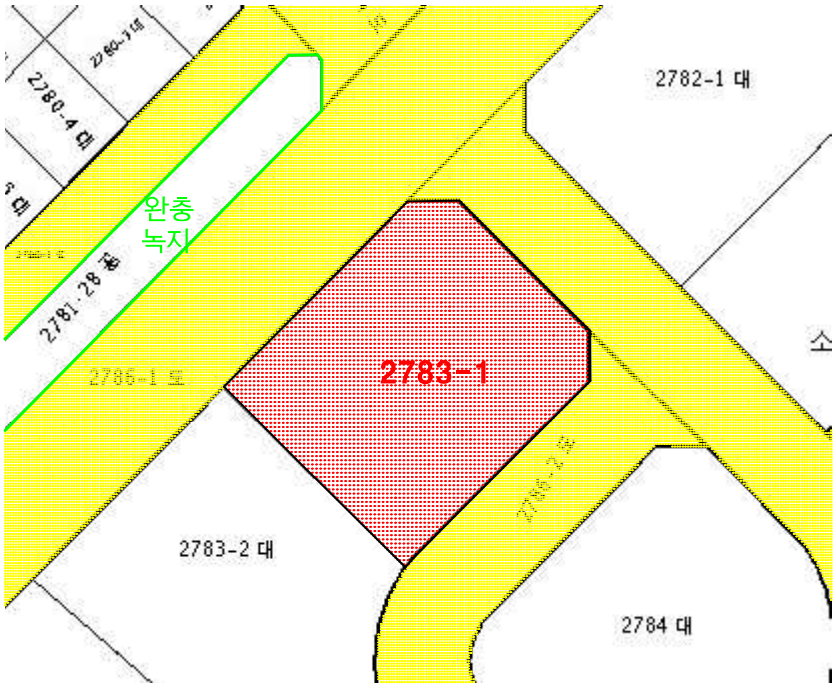


지 적 개 황 도

N

S

축 척 : 1200분의 1



사 진 용 지

본건전경

본건전경

사 진 용 지

본건전경

주위환경

사 진 용 지

주위환경

주위환경

사 진 용 지

주위환경

주위환경