

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1 소재 토지
의뢰인	대구축산농업협동조합장
감정평가서 번호	대한 제240502-16-0001호

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

(주)대한감정평가법인

경남지사

경상남도 창원시 용지로 226 적십자회관5층
TEL : (055)285-8855 FAX : (055)285-8874



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

인 증 서 번 호

제2024-2827호

발 급 일 자

2024.05.03.

감정평가 심사인증서

본 지 사 명	경남지사	감정평가서번호	대한 제240502-16-0001호
감정평가액	구십억사천오백육십만원정 (₩9,045,600,000.-)		
기 준 시 점	2024.05.02.	감정평가사	김정훈
감정평가 목적	공매	제 출 처	대구축산농업협동조합
물건 소재지	경남 양산시 물금읍 범어리 2783-1		
물 건 종 별	토지	비 고	

■ 심사사항

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 방법의 적정성
- 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
- 관련법규 및 제 규정과의 적합성
- 협약내용 및 협조사항의 이행
- 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심의·심사 업무규정 제6조 및 제11조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 감정평가서 심의·심사 업무규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)대한감정평가법인 대표이사

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김정훈

김

정

훈



(주)대한감정평가법인

경남지사장

이창룡

(서명 또는 인)



감정평가액	구십억사천오백육십만원정 (₩9,045,600,000.-)				
의뢰인	대구축산농업협동조합장	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	대구축산농업협동조합		
소유자 (대상업체명)	주식회사물금개발산업 (수탁자:주식회사코람코자산신탁)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2024.05.02	2024.05.02	2024.05.03	

감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	1,884.5	토지	1,884.5	4,800,000	9,045,600,000
		이	하	여	백	
	합계				₩9,045,600,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사

김보경



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '부산대양산캠퍼스역' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1	대	1,884.5	중심상업	상업나지	중로각지	세장형 평지	2,035,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 02일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 05월 02일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조

[토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

소재지	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고(자료출처)
경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1	1,884.5	2022.05.02	8,000,000,000 (토지만)	4,250,000	등기사항전부증명서
- 인근 유사 물건의 정상적인 가치수준 대비 저가 거래된 것으로 판단됩니다.					

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	물금읍 가촌리 1287-5	중심상업	대	1,682	-	2021.04.05	7,632,000,000 (토지만)	약 4,540,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 7,632,000,000원/1,682㎡ ≒ 4,540,000원/㎡							
b	물금읍 범어리 2783-2	중심상업	대	1,805.3	-	2021.12.10	11,500,000,000 (토지만)	약 6,370,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 11,500,000,000원/1,805.3㎡ ≒ 6,370,000원/㎡							
c	물금읍 범어리 2715-4	일반상업	대	1,017.2	3,077.49	2024.03.29	9,500,000,000 (건물포함)	약 5,800,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2013.01.29), 면적 : 3,077.49㎡ · 토지추정단가 : $[\{ 9,500,000,000\text{원} - (1,500,000\text{원}/\text{㎡} \times 39/50 \times 3,077.49\text{㎡}) \} / 1,017.2\text{㎡}] \approx 5,800,000\text{원}/\text{㎡}$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1	중심 상업	대	상업나지	1,884.5	담보	2022.04.27	4,250,000	-

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	물금읍 가촌리 1301-5	중심상업	대	상업나지	1,663.2	경매(2021 타경106786)	2021.07.15	5,000,000
㉡	물금읍 범어리 2783-3	중심상업	대	상업용	1,459.7	기타 (과세표준 안분비율 산정)	2022.01.19	6,300,000
㉢	물금읍 가촌리 1287-3	중심상업	대	상업용	1,623.7	시가참고	2022.10.26	4,980,000
㉣	물금읍 가촌리 1301-5	중심상업	대	상업나지	1,663.2	담보	2023.06.30	6,040,000
㉤	물금읍 가촌리 1287-5	중심상업	대	상업나지	1,682	담보	2023.10.24	5,500,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
중심상업	상업나지	중로각지	4,500,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 수준	—

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/양산시 2023년 05월~2024년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	15,845,304,130원	7,884,161,555원	49.8%	241건	50건	20.7%
대지	8,671,475,450원	4,143,083,455원	47.8%	25건	12건	48%
잡종지	1,316,591,960원	655,500,000원	49.8%	3건	1건	33.3%

〈최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)〉

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	물금읍 범어리 2782-1	2,485.5	대	상업용	중심상업	광대소각	세장형 평지	2,237,000	1

[공시기준일 : 2024.01.01]

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	경상남도 양산시 (상업지역) (2024.01.01~2024.05.02)	0.104% (1.00104)	$(1+0.00060) \times (1+0.00043 \times 32/31) \div 1.00104$

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	대상토지는 가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

2) 그 밖의 요인 보정 산식

사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)	= 그 밖의 요인 보정치
시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)	

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉞	시가참고	물금읍 가촌리 1287-3	중심상업	대	상업용	1,623.7	2022.10.26	4,980,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	평가사례 ㉔	4,980,000	-	0.99972	1.00	1.071	5,332,087	2.381	-
	표준지 A	2,237,000	-	1.00104	-	-	2,239,326		
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없습니다.							
	시점수정	- 경상남도 양산시 (상업지역)				(2022.10.26~2024.05.02)			
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
		1.00	1.00	1.05	1.02	1.00	1.00	1.071	
		- 비교표준지는 비교사례 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세합니다.							

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉔	2.38

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	2,237,000	1.00104	1.00	0.900	2.38	4,796,637	4,800,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	4,800,000	1,884.5	9,045,600,000	-
합 계		1,884.5	9,045,600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
c	물금읍 범어리 2715-4	일반상업	대	상업용	1,017.2	2024.03.29	5,800,000	1

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	c	경상남도 양산시 (상업지역) (2024.03.29~2024.05.02)	0.049% (1.00049)	$(1+0.00043 \times 3/31) \times (1+0.00043 \times 32/31) \approx 1.00049$

라. 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 상업지대[본건기호: 1 / 사례기호: c]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	대상토지는 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 지반, 지질 등	0.80	상토지는 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등에서 열세합니다.
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면, 너비, 깊이 부정형지, 심각지, 자투형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.02	대상토지는 접면도로상태 등에서 우세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.15	대상토지는 행정상의 규제정도(용도지역)에서 우세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
격 차 율				0.845

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	c	5,800,000	1.00	1.00049	1.00	0.845	4,903,401	4,900,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	4,900,000	1,884.5	9,234,050,000	-
합 계		1,884.5	9,234,050,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	9,045,600,000	9,234,050,000	9,045,600,000
합 계	9,045,600,000	9,234,050,000	9,045,600,000

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	9,045,600,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
총 액	9,045,600,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점 : 2024-05-02>

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 양산시 물금읍 범어리	2783-1	대	중심상업지역	1,884.5	1,884.5	4,800,000	9,045,600,000	
합 계							₩9,045,600,000.-		
				이 하 여 백					

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 양산시 물금읍 범어리 소재 '부산대양산캠퍼스역' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 단독주택, 학교 및 상업용 빌딩, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 대중교통의 운행횟수 및 노선 등을 고려할 때 전반적인 교통사정은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상황

평지 내 세장형의 토지로서, 상업나지 상태입니다.

4. 인접 도로상태

본건 북동측 및 남동측으로 폭 약 15미터, 북서측으로 폭 약 20미터 내외의 도로와 각각 접합니다.

5. 토지이용계획사항 등

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>입니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

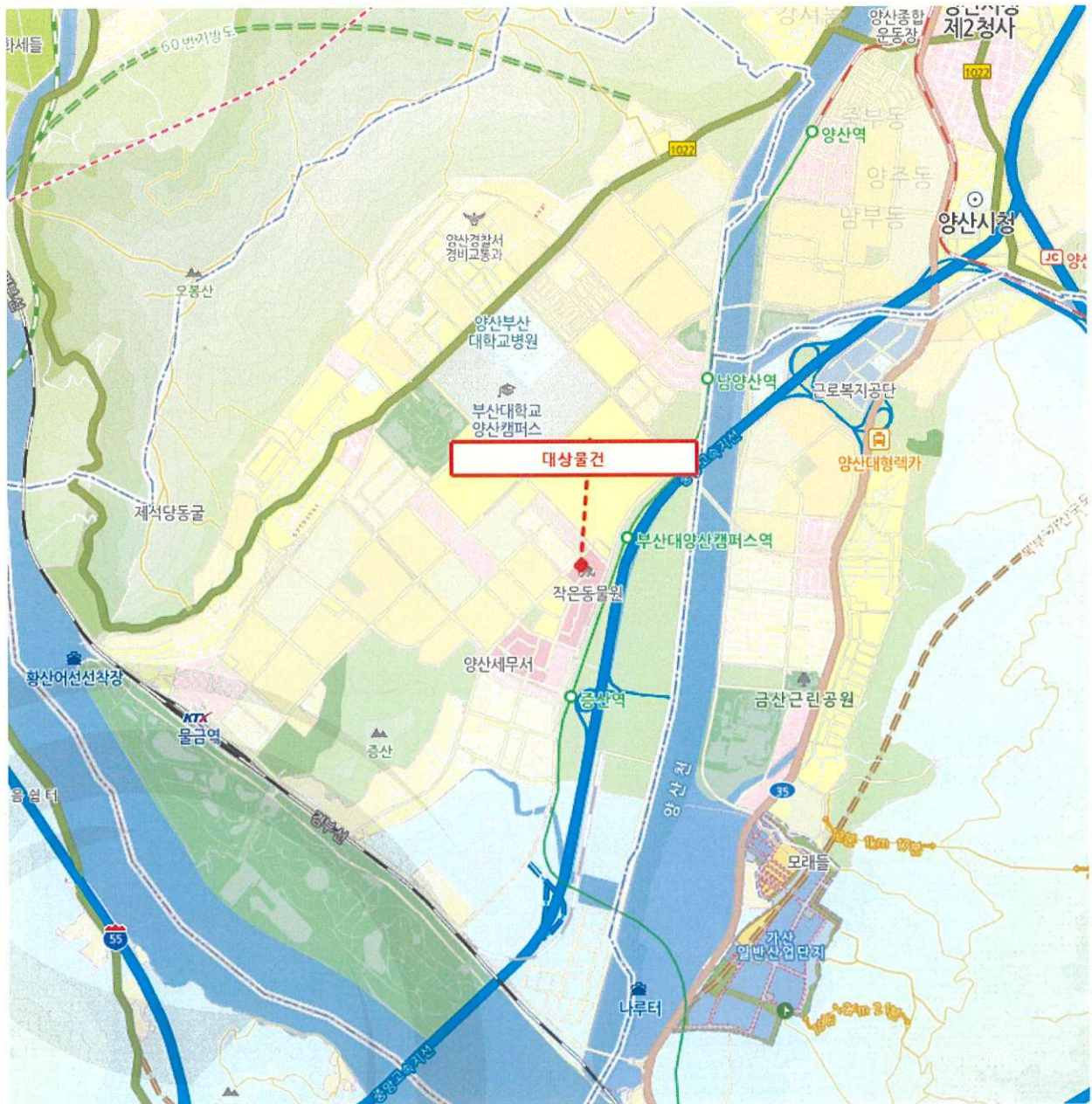
8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

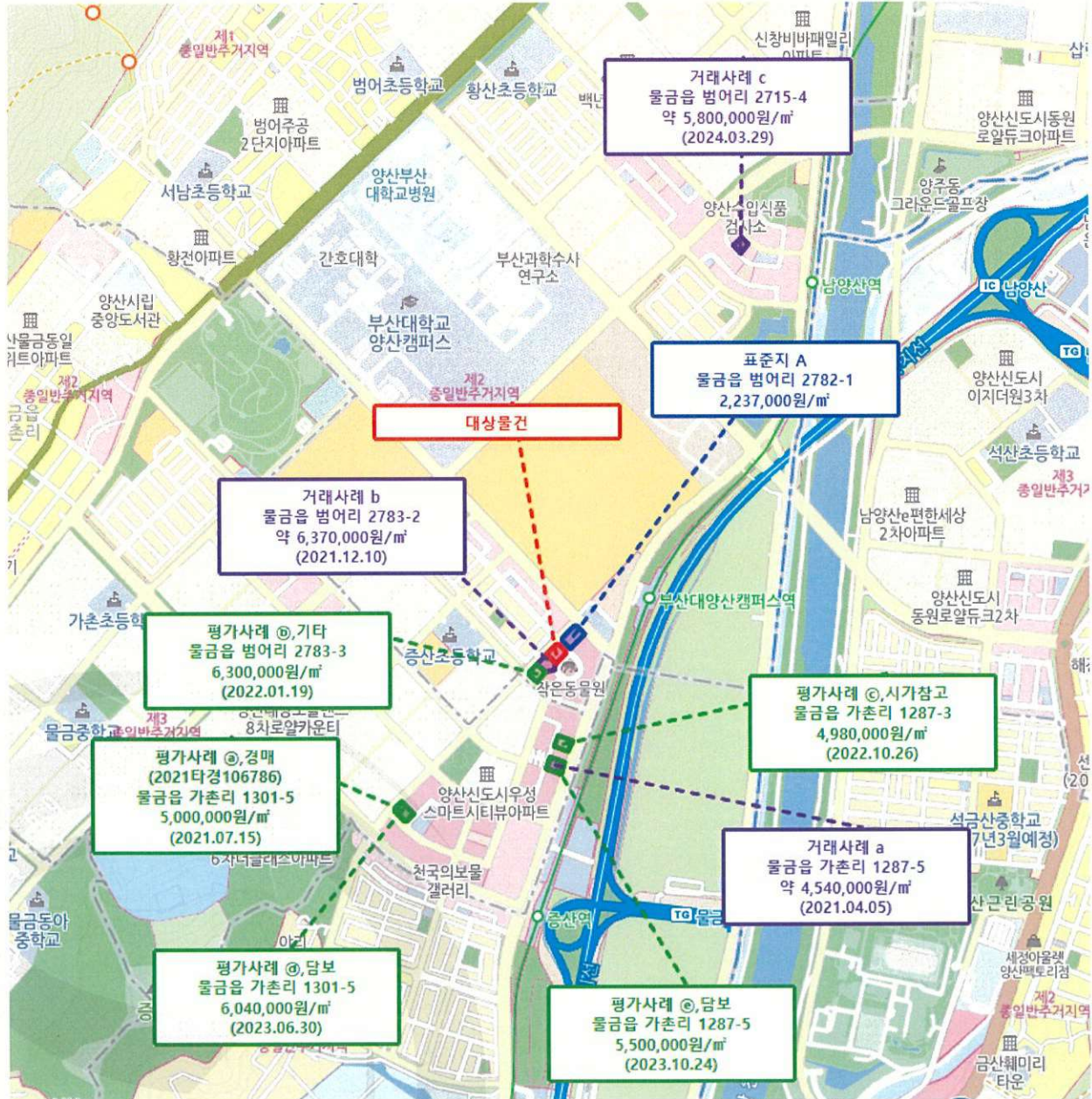
경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1



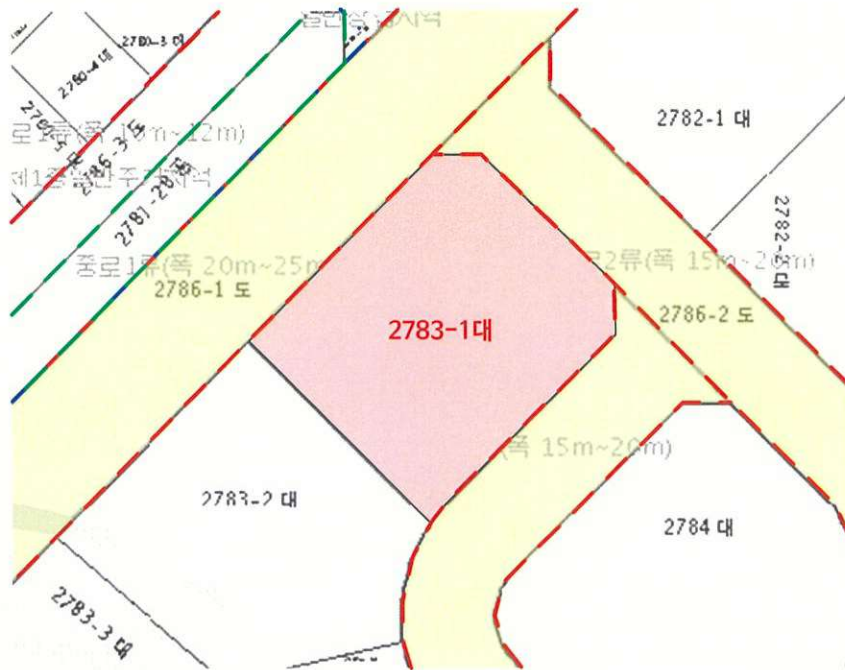
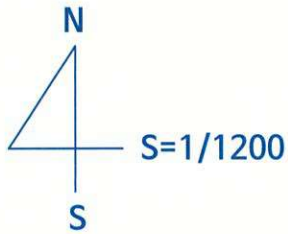
상세 위치도

소재지

경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1



지적 및 건물개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계 획 도로선		평가건물 2층		제시의 건물

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

발급번호 : 202448330004429689

발행매수 : 1/2

발급일 : 2024/ 05/ 02

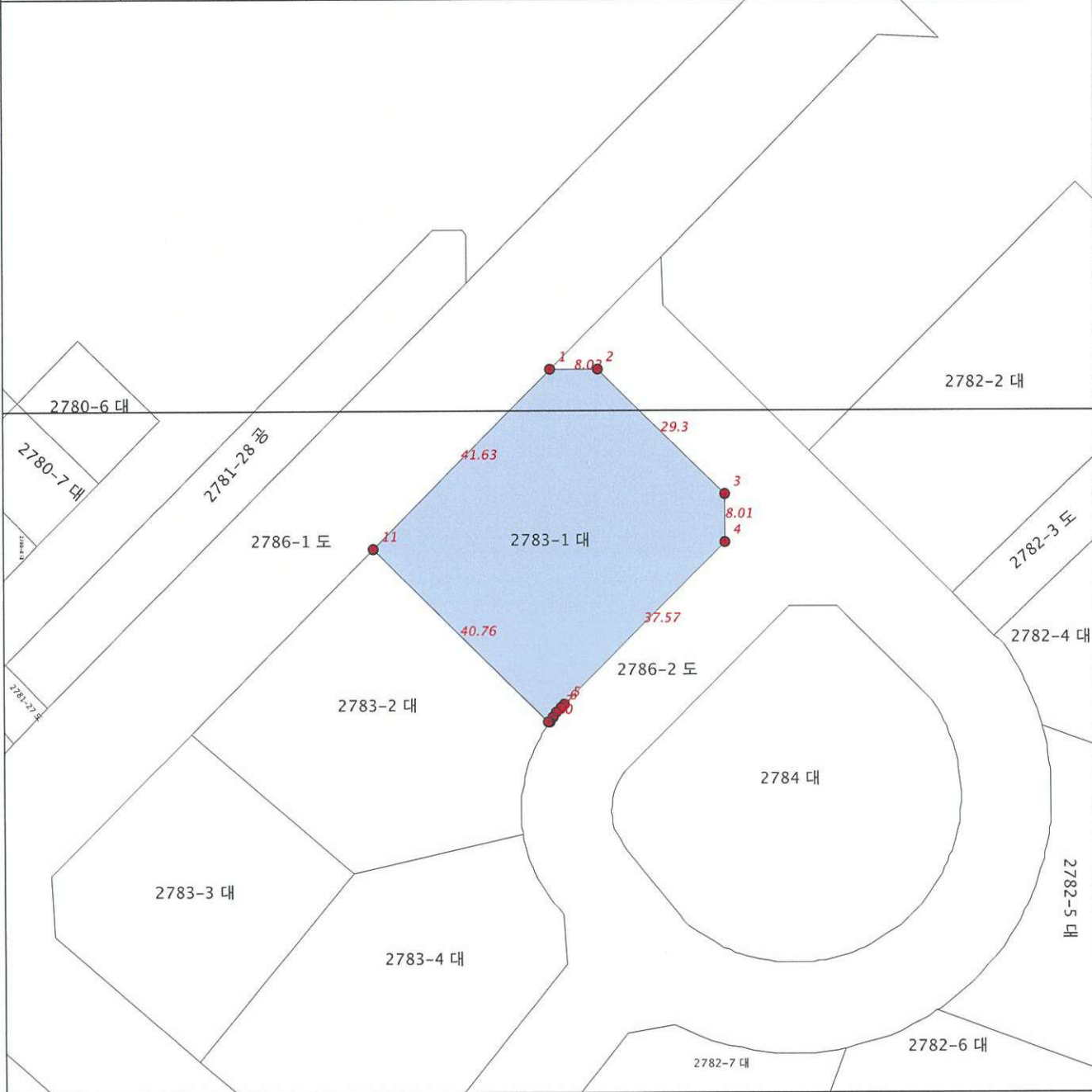
토지이용계획확인서					처리기간 1 일	
신청인	성명	대한감정평가법인	주소	경상남도 창원시 성산구 용지로 226,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지 번	지 목	면적(m²)	
	경상남도 양산시 물금읍 범어리		2783-1	대	1,884.5	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.		2024/ 05/ 02				축척 1/1400
경 상 남 도 양 산 시 장		양산시장인				수입증지 붙이는곳
						수수료 전자결제 민원



문서확인번호 : 1714-6154-2615-5291

지적도 등본

발급번호	202448330004429599	처리시각	11시 26분 26초	발급자	정부24
토지소재	경상남도 양산시 물금읍 범어리	지번	2783-1번지	축척	등록:1/1000 출력:1/1000



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2024년 05월 02일

경 상 남 도 양 산 시



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램을) 하실 수 있습니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 토지 [제출용] -

고유번호 2341-2014-002500



[토지] 경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1

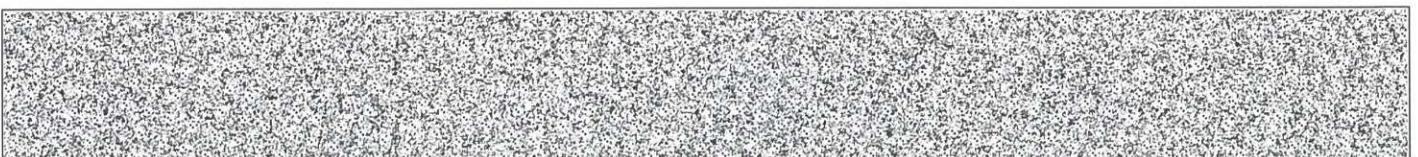
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2014년4월15일	경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1	대	1884.5㎡	토지개발사업시행으로 인하여 등기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2014년4월15일 제22094호		소유자 한국토지주택공사 135671-0033355 경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정자동)
2	소유권이전	2018년2월26일 제8758호	2014년1월28일 매매	공유자 지분 100분의 28 곽삼주 480630-***** 경상남도 양산시 신기1길 21-1, 501호 (신기동) 지분 100분의 16 김명자 521216-***** 경상남도 양산시 남부5길 10-1 (남부동) 지분 100분의 28 이수율 530927-***** 경상남도 양산시 회망1길 13, 401호 (북부동) 지분 100분의 16 이외식 560118-***** 경상남도 양산시 회망1길 24-7 (북부동) 지분 100분의 12 지수현 650928-***** 경상남도 양산시 고향의봄4길 13, 402호 (신기동)
3	공유지전원지분전부 이전청구권가등가	2021년8월12일 제47196호	2021년8월11일 울산지방법원의 가등가가처분결	가등가권자 김병수 731113-***** 경상남도 창원시 성산구 창원천로170번길 7-1(반지동)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



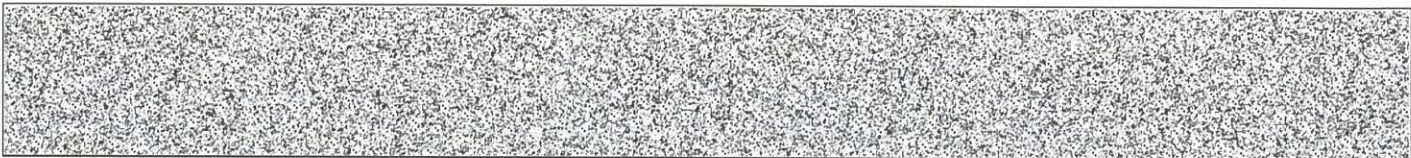
발행번호 234202234012040510101400210PA0025039RKG100250D1112

발급확인번호 AAMZ-BFGF-5006

발행일 2024/05/02

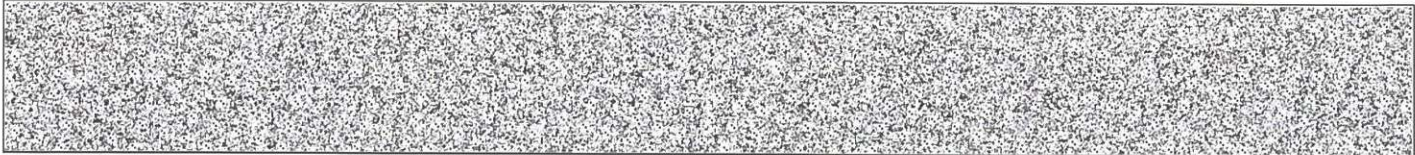
[토지] 경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
			광 (2021바단101)	
4	카압류	2021년10월21일 제58282호	2021년10월21일 울산지방법원의 카압류 결정(2021카단1 5625)	청구금액 금73,260,000 원 채권자 채종태 611011-***** 경상남도 양산시 물금읍 부산대학로 156, 102호 금양부동산 공인증개사무소 (범어리,에이원매트로)
5	3번가등기말소	2022년5월20일 제22338호	2022년3월30일 확정판결 (울산지방법원 2021가합15723)	
6	4번가압류등기말소	2022년5월24일 제22834호	2022년5월20일 집행취소결정	
7	공유자전원지분전부 이전	2022년5월31일 제24101호	2022년5월2일 매매	소유자 주식회사물금개발산업 134511-0578128 경기도 용인시 기흥구 용구대로2469번길 164, 219호(보정동) 거래가액 금8,000,000,000원
8	소유권이전	2022년5월31일 제24102호	2022년5월30일 신탁	수탁자 주식회사코람코자산신탁 110111-2359837 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동,골든타워)
	신탁			신탁원부 제2022-556호
9	압류	2023년3월14일 제9093호	2023년3월13일 압류(징수과 24 07)	권리자 양산시 3825
10	9번압류등기말소	2023년8월30일 제42566호	2023년8월30일 해제	
11	압류	2024년3월6일 제10493호	2024년3월4일 압류(경제국 징수과-000206)	권리자 양산시 3825



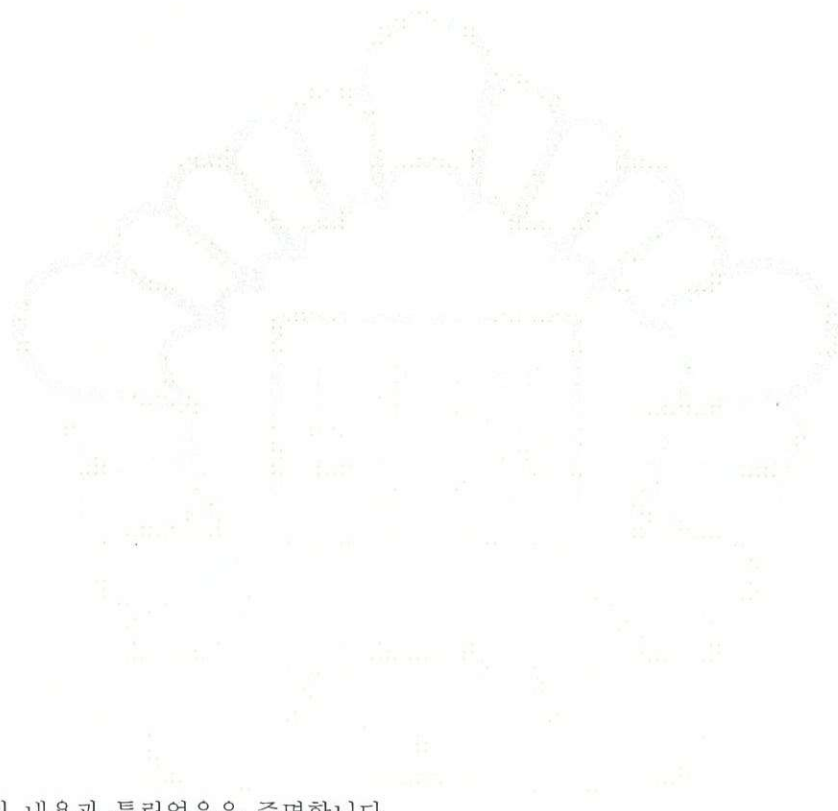
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2018년2월26일 제8759호	2018년2월26일 설정계약	채권최고액 금920,400,000원 채무자 이수을 경상남도 양산시 회망1길 13, 401호 (북부동) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동,부산은행본점) (남양산지점)
2	지상권설정	2018년2월26일 제8760호	2018년2월26일 설정계약	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지경중양부분 188㎡ 존속기간 설정등기일부터 만30년 지 료 없음 지상권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30 (문현동,부산은행본점) 도면 제2018-182호
3	근저당권설정	2018년10월2일 제47851호	2018년10월2일 설정계약	채권최고액 금220,000,000원 채무자 이수을 경상남도 양산시 회망1길 13, 401호 (북부동) 근저당권자 주식회사부산은행 180111-0002997 부산광역시 남구 문현금융로 30(문현동,부산은행본점) (남양산지점)
4	1번근저당권설정, 3번근저당권설정등 기말소	2022년5월31일 제24124호	2022년5월31일 해지	
5	2번지상권설정등기 말소	2022년5월31일 제24125호	2022년5월31일 해지	

-- 이 하 여 백 --



[토지] 경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1

관할등기소 울산지방법원 양산등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2024년 5월 2일

법원행정처 등기정보중앙관리소

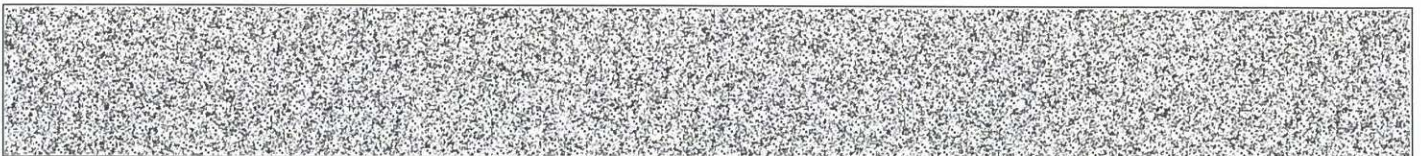
전산운영 책임관



* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 234202234012040510101400210PA0025039RKG400250D1112

발급확인번호 AAMZ-BFGF-5006

발행일 2024/05/02

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 2341-2014-002500

[토지] 경상남도 양산시 물금읍 범어리 2783-1 대 1884.5㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주식회사코람코 자산신탁 (수탁자)	110111-2359837	단독소유	서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
11	압류	2024년3월6일 제10493호	권리자 양산시	주식회사코 람코자산신탁

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



토지 대장

고유번호	4833025324-12783-0001			도면번호	39	발급번호	202448330-00442-9550
토지소재	경상남도 양산시 물금읍 범어리			장 번호	2-1	처리시각	11시 00분 50초
지 번	2783-1	축척	수치	비고		발급자	인터넷민원

토지 표시

소유자

지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호
			변 동 원 인		성명 또는 명칭		
(08) 대	*1884.5*	(76) 2014년 04월 05일 토지개발사업 완료	2014년 01월 28일		경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정자동)		
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점 좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임	(27) 지적확정		한국토지주택공사	135671-0*****	
			2014년 04월 15일		경기도 성남시 분당구 돌마로 172 (정자동)		
			(02) 소유권보존		한국토지주택공사	135671-0*****	
			2018년 02월 26일		경상남도 양산시 신기1길 21-1, 501호 (신기동)		
		--- 이하 여백 ---	(03) 소유권이전		곽삼주 외 4인	480630-2*****	
			2022년 05월 31일		경기도 용인시 기흥구 용구대로2469번길 164, 219호 (보정동)		
			(03) 소유권이전		주식회사물금개발산업	134511-0*****	
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수확량등급)							
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일
개별공시지가(원/㎡)	2009000	2201000	2024000	2083000	2202000	2053000	2035000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 2일

경상남도 양산시청



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

고유번호		4833025324-12783-0001			토지 대장				도면번호		39		발급번호		202448330-00442-9550	
토지소재		경상남도 양산시 물금읍 범어리							장 번호		2-2		처리시각		11시 00분 50초	
지 번		2783-1							비 고				발 급 자		인터넷민원	
토 지 포 시					소 유 자											
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		성 명 또는 명 칭		주 소		등 록 번 호							
			변 동 원 인													
			2022년 05월 31일		서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)											
			(03) 소유권이전		주식회사코람코자산신탁				110111-2*****							
					--- 이하 여백 ---											
등 급 수 정 년 월 일																
토 지 등 급 (기준수확량등급)																
개별공시지가기준일									용도지역 등							
개별공시지가(원/㎡)																

토지 대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2024년 5월 2일

경상남도 양산시청

인