감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846
의 뢰 인	케이에프지이이일이유동화전문유한회사
감정평가서 번호	대한 제260424-10-0008호

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

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호

TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

㈜대한감정평가법인

수　신　케이에프지이이일이유동화전문유한회사

참　조　-

제　목　감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2026.04.24자로 의뢰하신『경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서　2 부.
2. 청구서　1 부. 끝.

㈜대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 경영본부　담당 : 목진원 감정평가사　담당자 : 한진주
감정서번호 : 260424-10-0008　시행일자 : 2026.05.07
(우)05840 서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호
전화 : (02)6910-0859　팩스 : (02)521-0078　http://www.kosal.co.kr

수수료청구서

감정평가서번호 : 260424-10-0008

케이에프지이이일이유동화전문유한회사 귀중

이백오십삼만일천일백원정 (₩2,531,100.-)

2026.04.24자로 의뢰하신 『경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		1,914,761	◐ 평 가 수 수 료 ◑ (1,006,000+(1,419,940,320x8/10,000x0.8)) ×(2,419,940,320/2,419,940,320) ≒1,914,761
실비	여 비	319,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	30,000	
	공 부 발 급 비	4,000	
	기 타 실 비	34,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	387,000.-	
합 계		2,301,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		230,100.-	
총 계		2,531,100.-	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		₩2,531,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.(입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)260424100008)

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 국민.서초남 : 086-01-0243-478 (㈜대한감정평가법인)
◈ 농협.영업부 : 001-01-323163 (㈜대한감정평가법인)
◈ 신한.양재역금융센터 : 140-001-852168 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02)521-0077 FAX. : (02)521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

260424-10-0008

(토지·건물 외)감정평가표

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

감 정 평 가 사
목 진 원 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 연 광 철 (서명 또는 인)

감정평가액	이십사억일천구백구십사만삼백이십원정 (\ 2,419,940,320.-)				
의 뢰 인	케이에프지이이일이 유동화전문유한회사	감정평가목적	공매		
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁㈜, 키움에프앤아이㈜		
소 유 자 (대상업체명)	김평하 (수탁자 우리자산신탁㈜)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2026.04.28	2026.04.28	2026.04.29	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	3,416	토지	3,416	266,000	908,656,000
	건물	2,443.64	건물	2,443.64	-	1,435,129,920
	제시외 건물	(12.2)	제시외 건물	12.2	-	694,400
	기계기구	7식	기계기구	7식	-	75,460,000
		이	하	여	백	
	합 계				\ 2,419,940,320.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 밀양시 부북면 춘화리 소재 '춘화농공단지' 내에 위치하는 부동산(토지・건물・기계기구)에 대한 케이에프지이이일이유동화전문유한회사(제출처 : 우리자산신탁㈜, 키움에프앤아이㈜)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846	공장 용지	3,416	계획관리	공업용	중로한면	사다리 완경사지	225,700

나. 건물

대상 건물	소 재 지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846	일반철골구조 판넬지붕 지상1층	1,683	58.37	71.54	공장	2013.03.04
나		경량철골구조 지붕판넬 지상1층	20			공장	2013.03.04
다		철근콘크리트구조 스라브 지상4층	740.64			공장	2013.03.04

다. 기계기구

대상 기계기구	구분	용도	수량
1~7	기계기구	수전설비 등	7식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 28일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2026년 04월 28일에 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상 기계기구 중 기호(2),(6)은 건물의 부합 여부 및 건물(공장) 기호(가) 가동의 필수설비 여부 등을 고려하여 건물 기호(가)에 포함하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 대상 기계기구 중 기호(1),(3)~(5)는 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상 토지상에 후첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”와 같이 제시외 건물 기호㉠,㉡ 소재하여 개략적인 실측에 의하여 면적 사정 후 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 ㈜대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

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.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 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

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

다. 기계기구의 감정평가

기계기구는 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 기계기구의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 규격, 형식 등을 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
				토지	건물			
a	부북면 용지리 413 외	계획관리	잡종지 외	3,642	1,403.85	2024. 10.29	1,320,000,000 (건물포함)	약 290,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 강파이프구조(사용승인일 : 1992.12.15), 면적 : 1,403.85㎡ · 토지추정단가 : [{1,320,000,000원-(500,000원/㎡×15/40(관찰감가)×1,403.85㎡)}/3,642㎡] ≒ 290,000원/㎡							
b	부북면 청운리 611	계획관리	대	430	-	2024. 03.16	120,000,000 (토지만)	약 279,000
	<토지단가 산출개요> · 토지추정단가 : 120,000,000원/430㎡ ≒ 279,000원/㎡							
c	부북면 춘화리 160-1	계획관리	대	242	32.4	2025. 02.25	74,000,000 (건물포함)	약 294,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 목조(사용승인일 : 1925.04.06), 면적 : 32.4㎡ · 토지추정단가 : [{74,000,000원-(800,000원/㎡×5/45(관찰감가)×32.4㎡)}/242㎡] ≒ 294,000원/㎡							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846	계획관리	공장용지	공업용	3,416	공매	2024.04.12	247,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	면적(㎡)	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
ⓐ	부북면 춘화리 849	계획관리	공장용지	공업용	9,500.9	시가참고	2025.12.18	251,000
ⓑ	부북면 춘화리 847	계획관리	공장용지	공업용	6,882.1	자산재평가	2025.12.31	286,000
ⓒ	부북면 춘화리 837	계획관리	공장용지	공업용	8,009.8	시가참고	2025.06.25	250,000
ⓓ	부북면 춘화리 859	계획관리	공장용지	공업용	10,960.4	담보	2024.12.31	257,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리지역	공업용	중로한면	250,000원/㎡ ~ 300,000원/㎡ 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경남/밀양시 2025년 04월~2026년 03월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	11,494,859,240원	6,292,128,010원	54.7%	39건	7건	17.9%
공장	9,535,343,240원	5,213,228,010원	54.7%	33건	6건	18.2%
공장용지	1,959,516,000원	1,078,900,000원	55.1%	6건	1건	16.7%
토지	38,967,741,051원	15,201,195,179원	39%	1,940건	212건	10.9%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 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	부북면 용지리 181-2 외	10,356 (일단지)	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평지	234,800	1

[공시기준일 : 2026.01.01]

2) 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 밀양시 (계획관리지역) (2026.01.01~2026.04.28)	0.260% (1.00260)	(1+0.00203)×(1+0.00063×28/31)≒ 1.00260

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) **개별요인 비교**

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

- 공업지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.05	대상 토지가 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	0.90	대상 토지가 도심과의 접근성 등에서 열세함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.02	대상 토지가 경사 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 대체로 우세함.
		형상		
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격 차 율			0.964	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 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.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가×사정보정×시점수정×지역요인 비교×개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가×시점수정)}} \fallingdotseq \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 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
ⓐ	시가 참고	부북면 춘화리 849	계획 관리	공장 용지	공업용	9,500.9	2025.12.18	251,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고
산정 단가	평가사례 ⓐ	251,000	-	1.00308	1.00	1.097	276,195	1.173	-
	표준지 A	234,800	-	1.00260	-	-	235,410		
산출 내역	사정보정	- 해당사항없음.							
	시점수정	- 경상남도 밀양시 (계획관리지역)			(2025.12.18~2026.04.28)				
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.							
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	
		0.95	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.097	
		- 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(도심과의 접근성 등) 및 획지조건(경사 등)에서 우세함.							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	ⓐ	1.17

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 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	234,800	1.00260	1.00	0.964	1.17	265,515	266,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	266,000	3,416	908,656,000	-
합 계		3,416	908,656,000	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 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
a	부북면 용지리 413 외	계획관리	잡종지 외	공업기타	3,642	2024.10.29	290,000	1

2) **사정보정**

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

3) **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	a	경상남도 밀양시 (계획관리지역) (2024.10.29~2026.04.28)	2.106% (1.02106)	(1+0.00097×3/31)×(1+0.00166)×(1+0.00203)×(1+0.01457)×(1+0.00203)×(1+0.00063×28/31) ≒1.02106

4) **지역요인 비교**

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) **개별요인 비교**

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

- 공업지대[본건기호: 1 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	0.95	대상 토지가 도심과의 접근성 등에서 열세함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.95	대상 토지가 경사 등에서 열세함.
		형상		
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.03	대상 토지가 지목 등에서 우세함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격 차 율			0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	290,000	1.00	1.02106	1.00	0.930	275,380	275,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	275,000	3,416	939,400,000	-
합 계		3,416	939,400,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	908,656,000	939,400,000	908,656,000
합 계	908,656,000	939,400,000	908,656,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(㎡)	사용승인일자
가	1층	일반철골구조/ 판넬지붕	공장	1,683	2013.03.04
나	1층	경량철골구조/ 지붕판넬	기계실	20	
다	1층	철근콘크리트구조/ 스라브	사무실	276.42	
	2층	철근콘크리트구조/ 스라브	사무실	281.07	
	3층	철근콘크리트구조/ 스라브	사무실	183.15	
	4층	철근콘크리트구조/ 스라브	옥상층	0	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수	기준
6-1-6-12	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기 (층고 9m 초과~20m)	4	1,189,000	35(30~40)	2025.07
6-1-6-12	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기 (층고 9m 초과~20m)	5	1,036,000	35(30~40)	2025.07
6-1-6-9	일반공장	철골조 철골지붕틀 소골슬레이트잇기 (층고 9m 초과~20m)	4	1,088,000	35(30~40)	2025.07
6-1-6-9	일반공장	철골조 철골지붕틀 소골슬레이트잇기 (층고 9m 초과~20m)	5	991,000	35(30~40)	2025.07

[자료출처 : 한국부동산원 발행「건축물신축단가표」]

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「한국부동산원 발행「건축물신축단가표」」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층	공장 등	일반철골구조	800,000	-
나	1층	기계실 등	경량철골구조	450,000	-
다	1층~4층	사무실 등	철근콘크리트구조	950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	전기설비
가	-	-	-	-	-	-	○
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					
나	-	-	-	-	-	-	○
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					
다	○	○	○	-	-	-	○
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층	800,000	-	800,000	-
나	1층	450,000	-	450,000	-
다	1층~4층	950,000	-	950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층	800,000	2013.03.04	40	13	-	27	540,000
나	1층	450,000	2013.03.04	35	13	-	22	282,000
다	1층~4층	950,000	2013.03.04	50	13	-	37	703,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층	1,683	540,000	908,820,000	-
나	1층	20	282,000	5,640,000	-
다	1층~4층	740.64	703,000	520,669,920	-
합 계		2,443.64		1,435,129,920	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 미등기 제시외 건물 감정평가액

가. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 미등기 제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였습니다.

나. 평가액의 산출근거

후첨 “토지・건물 감정평가명세표” 참조하시기 바랍니다.

다. 기타사항

해당사항 없습니다,

4. 기계기구 감정평가액

대상 기계기구는 구조, 규격, 형식 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정률법으로 평가하였으며, 기호(2),(6) 등은 건물의 부합 여부 및 건물(공장) 기호(가) 가동의 필수설비 여부 등을 고려하여 건물 기호(가)에 포함하여 평가하였습니다.(후첨 “기계기구 감정평가명세표” 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	908,656,000	상세내역은 후첨 "감정평가명세표" 참조
건 물	1,435,129,920	
제시외 건물	694,400	
기계기구	75,460,000	
총 액	2,419,940,320	

260424-10-0008

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점:2026-04-28>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 밀양시 부북면 춘화리	846	공장용지	계획관리지역	3,416	3,416	266,000	908,656,000	
가	동 소 [도로명주소] 경상남도 밀양시 부북면 춘화농공단지길 53	846 제가동호	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	1,683	1,683	540,000	908,820,000	800,000 x 27/40
나	동 소	846 부속	기계실	경량철골구조 판넬지붕 단층	20	20	282,000	5,640,000	450,000 x 22/35
다	동 소	846 제나동호	공장	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층					
				1층	276.42	740.64	703,000	520,669,920	950,000 x 37/50
				2층	281.07				
				3층	183.15				
				4층	0				

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점:2026-04-28>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	[제시외 건물]								
㉠	동 소	846 위지상	(기계실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(5.6)	5.6	44,800	250,880	관찰감가
㉡	동 소	846 위지상	(기계실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(6.6)	6.6	67,200	443,520	관찰감가 펜스 등 포함
	합 계							₩2,344,480,320.-	

이 하 여 백

260424-10-0008

기계기구 감정평가명세표

<기준시점:2026-04-28>

일련번호	명칭 (종류) 구조,규격, 형식,용량	제작자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감정평가액		비고
				단가	금액	
1	수전설비 · 22,900V380, 220V · TR:300KVA x 1ea · MOF:10/5A · COS:1Set · ASS:25.8KV, 200A · 수배전반(ACB Panel): 1면 · 23kv 동심중성선 Cable · 폴리에틸렌 난연케이블 · 기타 Cable 등 기타부대설비포함	미상 미상	1식	-	6,800,000	50,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가
2	전력간선설비 · 폴리에탈렌 난연케이블: 0.6/1kv F-CV 1Cx50㎟ x 1,008m 0.6/1kv F-CV 1Cx70㎟ x 450m 0.6/1kv F-CV 1Cx95㎟ x 426m · Cable Tray: W300xH100㎜x207m · 접지동 비닐전선 50㎟x415m · 분전반:7면 · 기타부대설비포함	미상 미상	1식	-	건물(가) 포함평가	

기계기구 감정평가명세표

<기준시점:2026-04-28>

일련번호	명칭 (종류) 구조,규격, 형식,용량	제작자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
3	Over Head Crane · 형식:BD-12031 · Double Girder Type · Hoist:50Ton+30Ton · Span:33m · Rail:51m(기호4와 공용) · 기타부대설비포함	반도Hoist 미상	1식	일괄	63,900,000	470,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가
4	Over Head Crane · 형식:BD-12032 · Double Girder Type · Hoist:50Ton+15Ton · Span:33m · Rail:51m(기호3과 공용) · 기타부대설비포함	반도Hoist 미상	1식			
5	Turning Roller 1) 80Ton x 2Set Loading Cap':Power 40Ton Idle 40Ton Loading Dia:MaxΦ6,000mm 2) 50Ton x 2Set Loading Cap':Power 25Ton Idle 25Ton Loading Dia:MaxΦ6,000mm	미상 미상	1식	-	2,450,000	18,000,000 x 0.136(2/15) 관찰감가 5-1 소재불명 5-2는 현황 1set만 소재

기계기구 감정평가명세표

<기준시점:2026-04-28>

일련번호	명칭 (종류) 구조,규격, 형식,용량	제작자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
6	유틸리티 배관공사 · 4 Line · 산소, LPG, 탄산 Air배관 · 각각 약 120m · 주입구 Set · 기타부대설비포함	미상 미상	1식	-	건물(가) 포함평가	
7	Air Compressor · Model : UAS50 · Cap':37KW · Air Tank, Cooler 등 부대설비포함	유니언에어 2012.07	1식	-	2,310,000	17,000,000 x 0.136(2/15)
합 계					\75,460,000.-	
	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 밀양시 부북면 춘화리 소재 '춘화농공단지' 내에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장 등이 소재하는 공업지대로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. **교통상황**

대상물건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 등을 고려하여 제반 교통사항은 보통입니다.

3. **형태 및 이용상황**

인접지 및 인접도로 대비 서측 하향의 완경사지 사다리형 토지로서, 공업용 건물 부지로 이용중입니다.

4. **인접 도로상태**

대상물건 서측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

5. **토지이용계획사항 등**

계획관리지역, 지구단위계획구역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한구역 소 젖소 말 양 염소 산양 사슴 메추리 닭 오리 돼지 개)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농공단지(춘화농공단지)<산업입지 및 개발에 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.

건물 감정평가요항표

1. **건물의 구조**
2. **이용상황**
3. **위생설비 및 기타설비**
4. **부합물 및 종물관계**
5. **공부와의 차이**
6. **제시외 물건**
7. **임대관계 및 기타사항**

1. 건물의 구조

기호(가) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외　벽 : 판넬 마감 등
- 내　벽 : 판넬 마감 등
- 창　호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

기호(나) 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외　벽 : 판넬 마감 등
- 내　벽 : 판넬 마감 등
- 창　호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

기호(다) 철근콘크리트구조 스라브지붕 지상4층 건물로서,

- 외　벽 : 화강석 붙임, 스톤코트 마감 등
- 내　벽 : 내부 인테리어 마감 등
- 창　호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

2. 이용상황

기호(가) : 공장 등으로 이용 중입니다.

기호(나) : 기계실 등으로 이용 중입니다.

기호(다) : 공부상 공장(사무실 등)이며, 기준시점 현재 공실 상태입니다.

건물 감정평가요항표

1. **건물의 구조**
2. **이용상황**
3. **위생설비 및 기타설비**
4. **부합물 및 종물관계**
5. **공부와의 차이**
6. **제시외 물건**
7. **임대관계 및 기타사항**

3. 위생설비 및 기타설비

전기설비 및 기본 위생설비(기호(다)), 천정형 시스템 냉·난방설비(기호(다)) 갖추었습니다.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

5. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

6. 제시외 물건

가. 구조·규모 및 이용상태

㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실 등) 약 5.6㎡

㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실 등, 펜스 등 포함) 약 6.6㎡

7. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

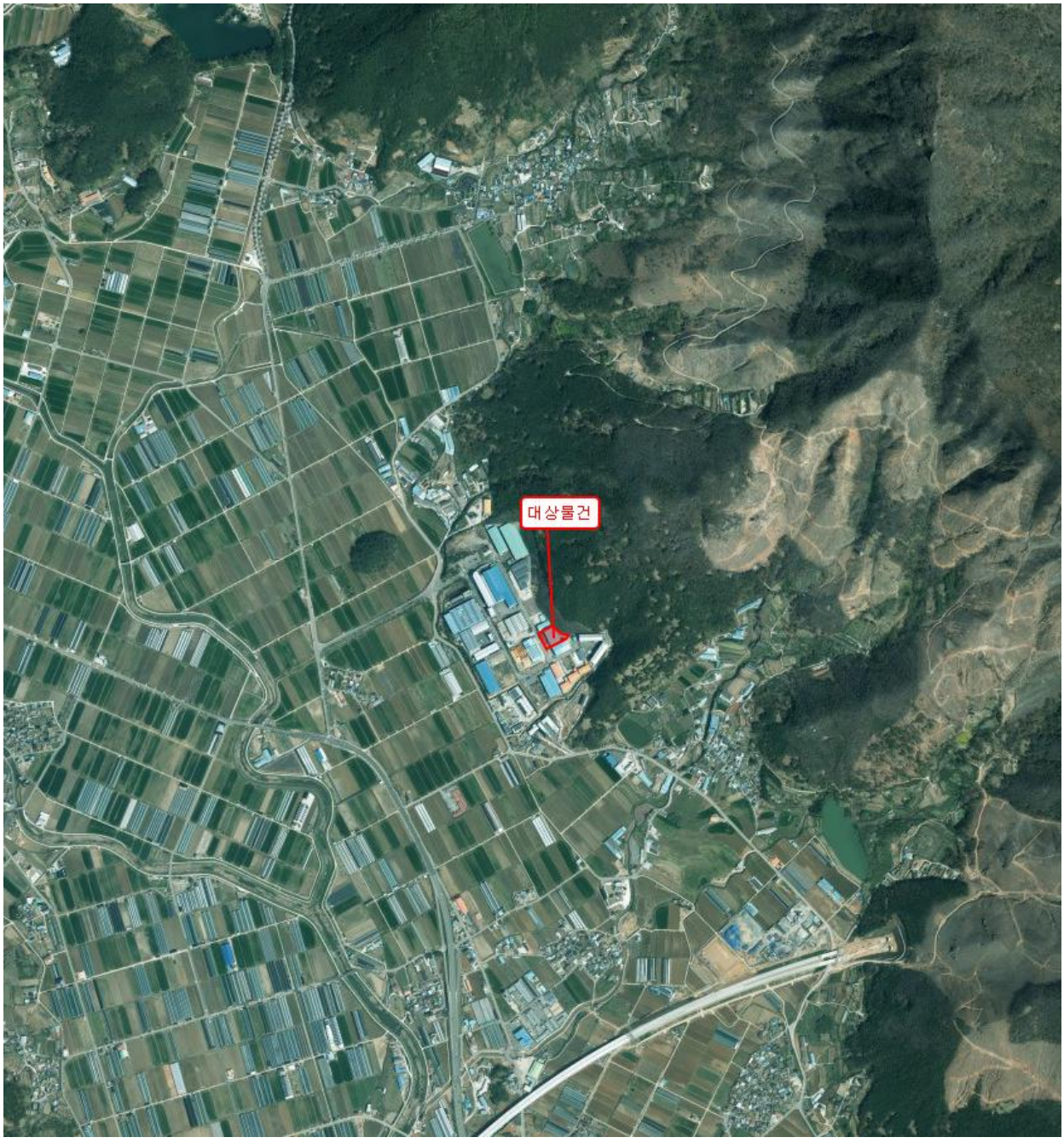
광역 위치도

소재지	경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846



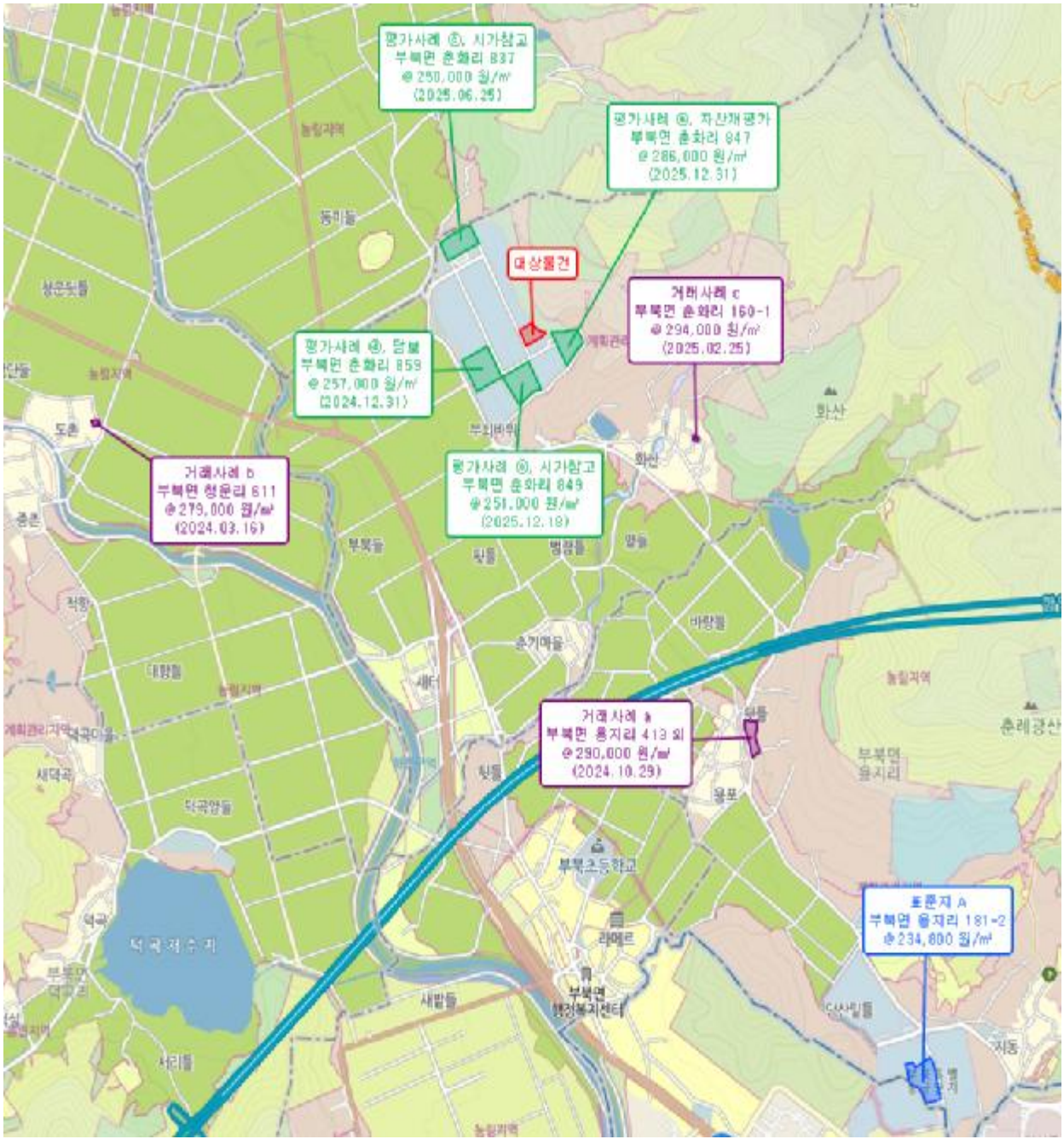
항공 위치도

소재지	경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846



상세 위치도

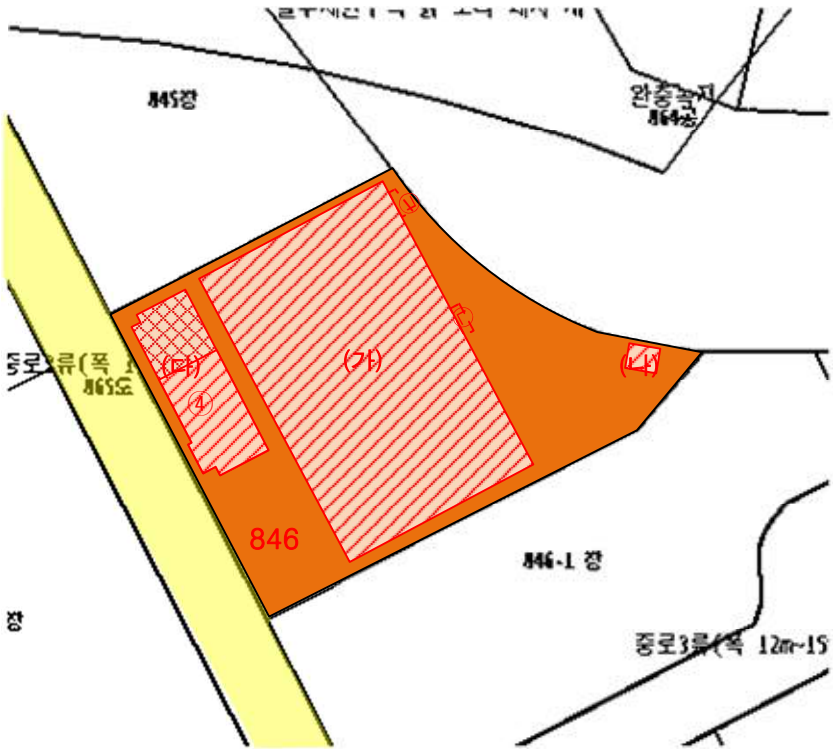
소재지	경상남도 밀양시 부북면 춘화리 846



지적 및 건물개황도

N
W E
S

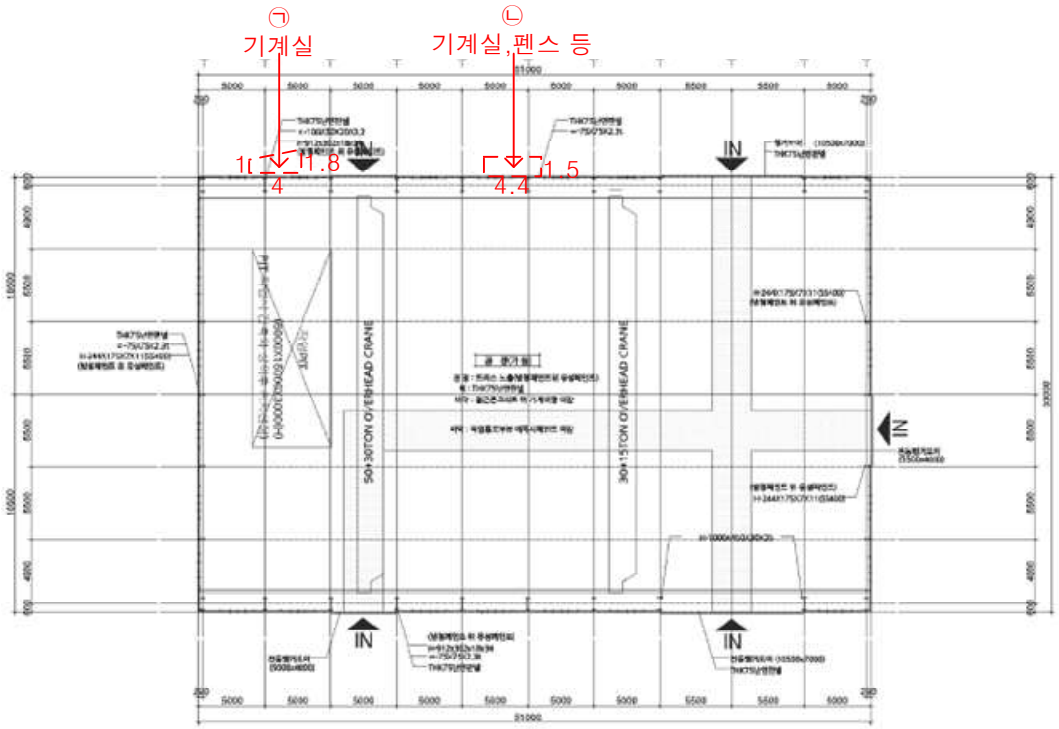
S = 1/1200



범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	현황도로	평가건물1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물2층	제시외건물

지적 및 건물개황도

None Scale



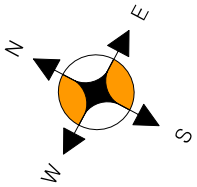
[(가)1층 공부면적 : 1,683㎡]

< 제 시 외 건 물 >

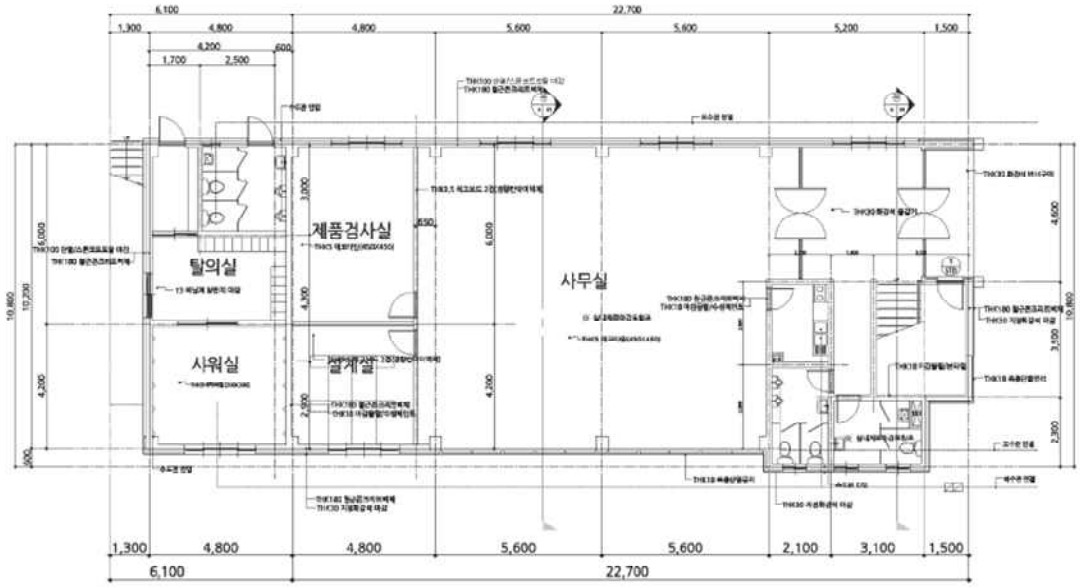
㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실 등) 약 5.6㎡

㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실 등, 펜스 등) 약 6.6㎡

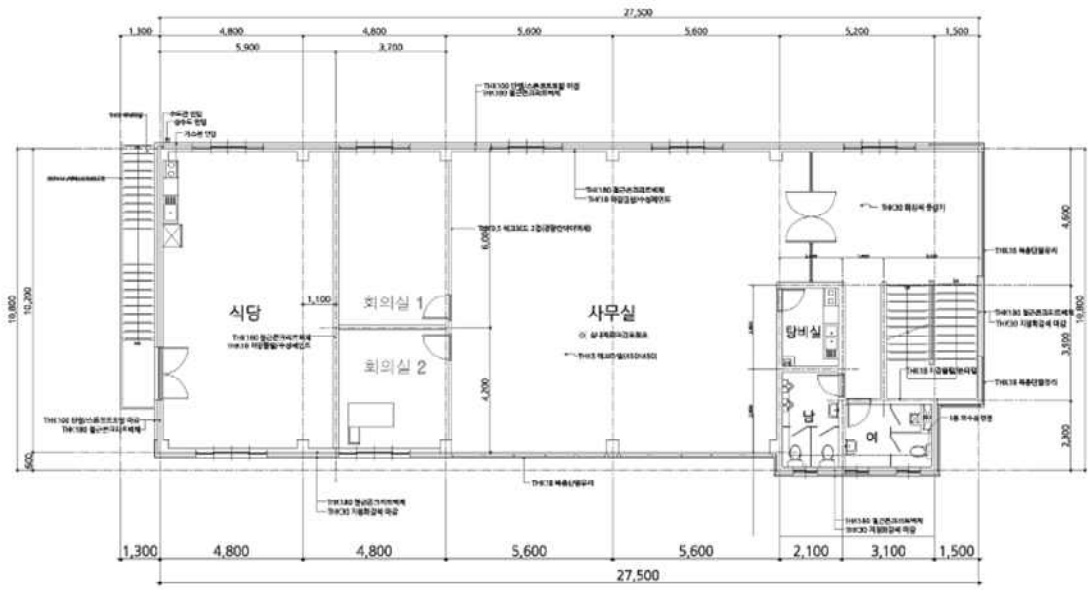
지적 및 건물개황도



None Scale

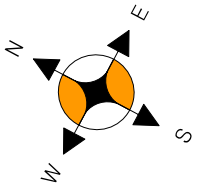


[(다)1층 공부면적 : 276.42㎡]

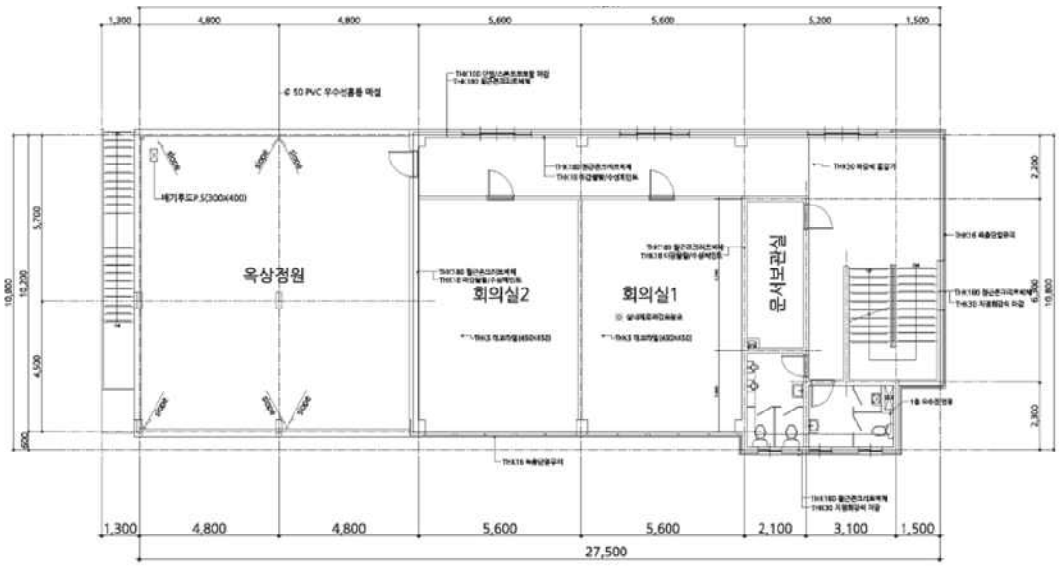


[(다)2층 공부면적 : 281.07㎡]

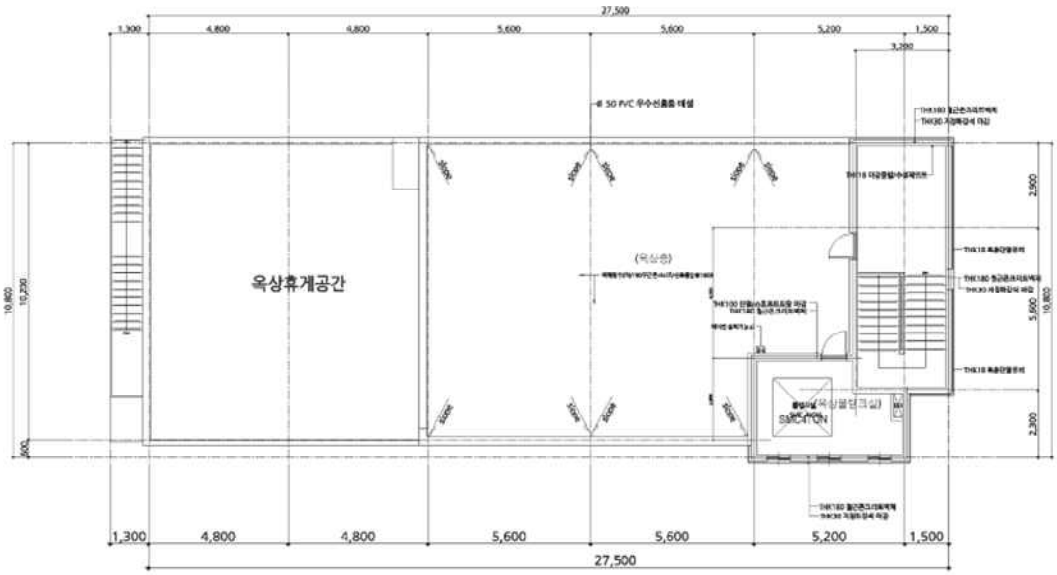
지적 및 건물개황도



None Scale

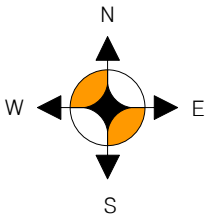


[(다)3층 공부면적 : 183.15㎡]

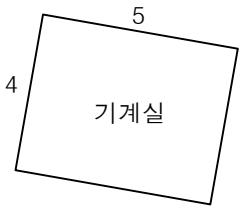


[(다)4층]

내부구조도 및 임대상황



None Scale



[(나)1층]

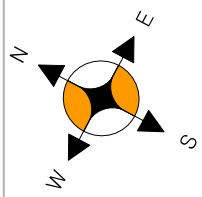
< 면 적 산 출 근 거 >

기호(나) 1층 : 5×4 ≒ 20㎡

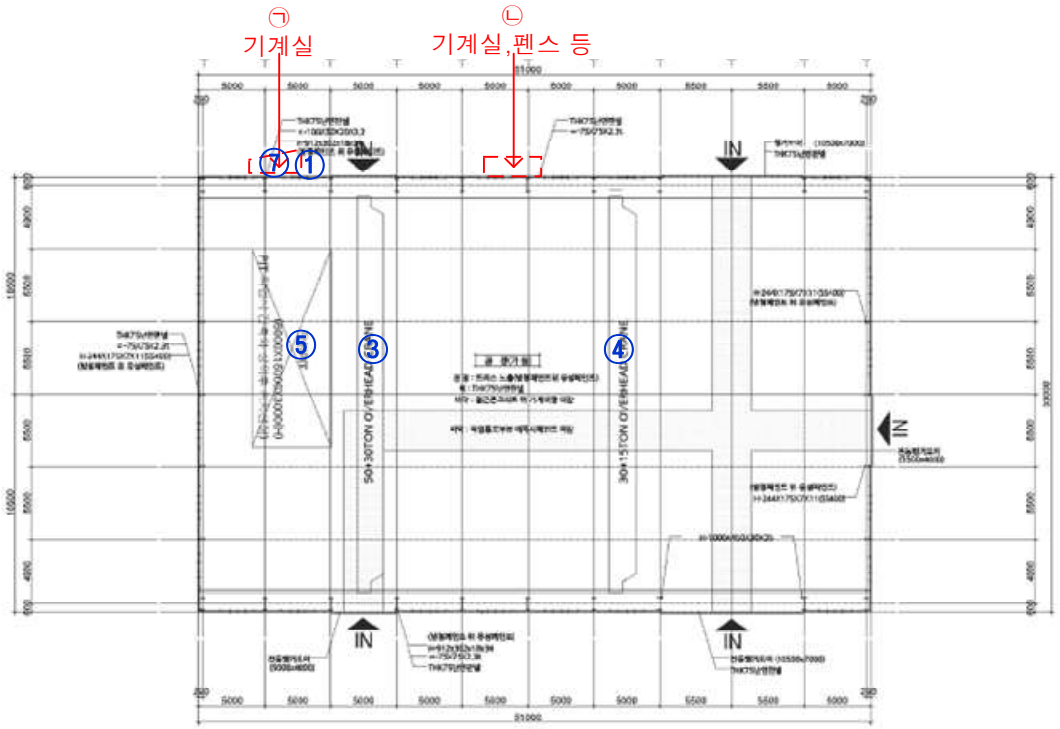
임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
전체		미 상.			
합 계		-	-		

기계기구 배치도



None Scale



[(가)1층]

사진 용지



대상물건 전경



주변 도로

사진 용지



기호(가) 전경



기호(가) 내부

사진 용지



기호(나) 전경



기호(나) 내부

사진 용지



기호(다) 전경



기호(다) 1층

사진 용지



기호(다) 2층



기호(다) 3층

사진 용지



제시외 건물 ㉠

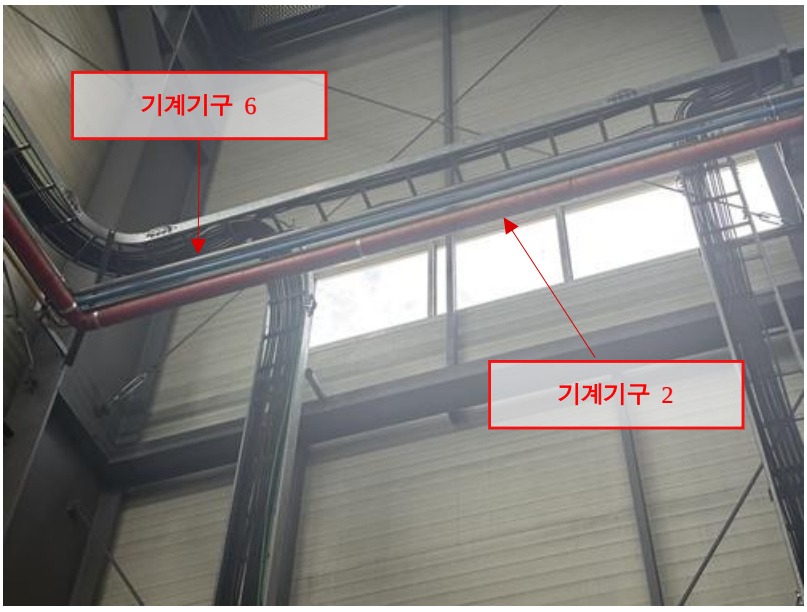


제시외 건물 ㉡

사진 용지



기계기구 1



기계기구 2,6

사진 용지



기계기구 3,4



기계기구 5

사진 용지



기계기구 7

-

-