

# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

의뢰인 : 에프케이에스비2412유동화전문 유한회사

건명 : 경상남도 김해시 지내동 318-6 소재 토지, 건물, 기계기구

번호 : 제HQ20255-07001호

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.

(주)감정평가법인

가 | 치 | & | 갈 | 이

Gaachi & Gaachi Appraisal Co.,Ltd.



서울특별시 서초구 강남대로 86, 5층(양재동, 가람빌딩)

TEL.(02)572-1900 / FAX.(02)572-1901

(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사 박 상 훈

박 상 훈



(주) 감정평가법인 가치앤같이 대표이사 김지광

(서명 또는 인)

|                            |                                                                               |            |            |            |            |                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| 감정평가액                      | 삼십육억일천육백이십삼만칠천팔십원정 (₩3,616,237,080.-)                                         |            |            |            |            |                 |
| 의뢰인                        | 에프케이에스비2412유동화전문 유한회사                                                         |            | 감정평가목적     | 공매         |            |                 |
| 제출처                        | 에프케이에스비2412유동화전문 유한회사                                                         |            | 기준가치       | 시장가치       |            |                 |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 주식회사명문정비<br>(수탁자 : 우리자산신탁주식회사)                                                |            | 감정평가조건     | -          |            |                 |
| 목록표시근거                     | 등기사항전부증명서 등                                                                   |            | 기준시점       | 조사기간       | 작성일        |                 |
| 기타 참고사항                    | -                                                                             |            | 2025.07.11 | 2025.07.11 | 2025.07.14 |                 |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿) (의뢰)                                                                   |            | 사 정        |            | 감 정 평 가 액  |                 |
|                            | 종 별                                                                           | 면적(㎡)또는 수량 | 종 별        | 면적(㎡)또는 수량 | 단 가        | 금 액             |
|                            | 토지                                                                            | 1,087.8    | 토지         | 1,087.8    | 2,930,000  | 3,285,156,000   |
|                            | 건물                                                                            | 806.29     | 건물         | 806.29     | -          | 329,443,080     |
|                            | 기계기구                                                                          | 2식         | 기계기구       | 2식         | -          | 1,638,000       |
|                            | 합 계                                                                           |            |            |            |            | ₩ 3,616,237,080 |
|                            |                                                                               | 이          | 하          | 여          | 백          |                 |
| 심사<br>확인                   | 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                                                               |            | 한 권 훈      |            | (인)        |                 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 에프케이에스비2412유동화전문 유한회사에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.
- ② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 관찰감가법을 병용하였음.

라. 기계기구는 유사한 기계기구의 합리적 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 기계기구는 공장재단 등에 포함되어 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 개별 기계기구에 대한 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 「감정평가에 관한 규칙」 제26조 제2항에 따라 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는데 들어간 비용 상당액을 기준으로 재조달원가를 산정한 후, 정률법으로 감가수정을 하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 본 감정평가서는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 담보 등 다른 감정평가시에는 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.
- 나. 일련번호 가) 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 잠금장치 및 이해관계인 부재 등으로 현장 실측 등을 기준 하여 후첨 ‘건물이용상황 및 임대상황’과 같이 표기하였음.
- 다. 건축물대장상 본건 토지와 인접지(지내동 316-9번지)는 일단지이나 인접지 및 인접지상에 위치하는 건물은 타인소유임.
- 라. 일반건축물대장상 본건 건물은 ‘지내동 316-8, 316-9번지’ 양 지상에 소재하나, 현황 ‘지내동 316-8번지’ 지상에 위치함.
- 마. 대상물건(기계기구)의 자산명, 수량, 규격, 형식 등 그 밖에 필요한 사항은 귀 의뢰인이 제시한 목록 및 현장조사 등을 기준하였음.

### 5. 기준시점 등

- 가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준으로 2025년 07월 11일로 함.
- 나. 실지조사(2025년 07월 11일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 대상물건의 확정

가. 토지

| 일련<br>번호 | 소재지          | 공부면적<br>(㎡) | 사정면적<br>(㎡) | 지목 | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 개별공시지가<br>(원/㎡)<br>(2025년) | 비고 |
|----------|--------------|-------------|-------------|----|----------|----------|----------|------------|----------------------------|----|
| 1)       | 지내동<br>316-8 | 1,087.8     | 1,087.8     | 대  | 준공업      | 공업용      | 광대한면     | 세장형<br>평 지 | 1,304,000                  | -  |
| 합계       | -            | 1,087.8     | 1,087.8     | -  | -        | -        | -        | -          | -                          | -  |

나. 건물

| 일련<br>번호 | 소재지     | 경상남도 김해시 지내동 316-8외 1필지 비동<br>(경상남도 김해시 분성로 730) |        |        |               |            |     |
|----------|---------|--------------------------------------------------|--------|--------|---------------|------------|-----|
|          | 주구조     | 경량철골조                                            |        |        | 주용도           | 자동차관련시설    |     |
| 가)       | 건축면적(㎡) | 건폐율(%)                                           | 연면적(㎡) | 용적율(%) | 층수<br>(지하/지상) | 사용승인일      | 증축일 |
|          | 335.79  | -                                                | 335.79 | -      | -/1           | 2006.05.16 | -   |

| 일련<br>번호 | 소재지     | 경상남도 김해시 지내동 316-8외 1필지 씨동<br>(경상남도 김해시 분성로 730) |        |        |               |            |            |
|----------|---------|--------------------------------------------------|--------|--------|---------------|------------|------------|
|          | 주구조     | 일반철골구조                                           |        |        | 주용도           | 자동차관련시설    |            |
| 나)       | 건축면적(㎡) | 건폐율(%)                                           | 연면적(㎡) | 용적율(%) | 층수<br>(지하/지상) | 사용승인일      | 증축일        |
|          | 279.7   | -                                                | 470.5  | -      | -/2           | 2015.08.27 | 2017.04.14 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 기계기구

| 일련번호 | 명칭 등                        | 제작자     | 수량 |
|------|-----------------------------|---------|----|
| 1    | Car Lift (2 Post Gate Type) | HESHBON | 1식 |
| 2    | Car Lift (4 Post Gate Type) | HESHBON | 1식 |

라. 위치도





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

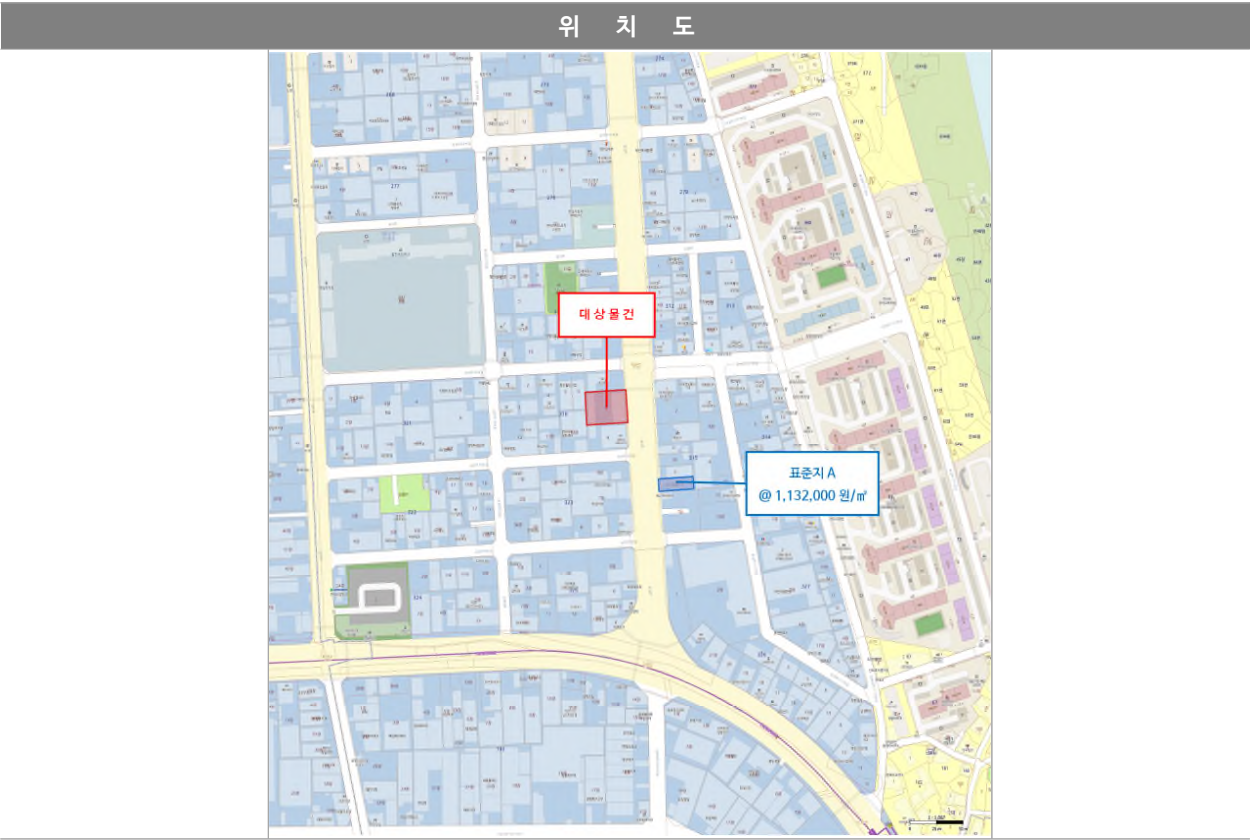
## II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

| 구분    | 소재지       | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세  | 공시지가 (원/㎡) |
|-------|-----------|--------|----|-------|-------|-------|--------|------------|
| 표준지 A | 지내동 315-6 | 350.5  | 장  | 준공업   | 공업용   | 광대한면  | 세장형 평지 | 1,132,000  |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

| 구분       | 대상지역               | 기 간                     | 지가변동률(%) | 보정치(배)  | 비 고               |
|----------|--------------------|-------------------------|----------|---------|-------------------|
| 표준지<br>A | 경상남도 김해시<br>‘공업지역’ | 2025.01.01 ~ 2025.07.11 | 1.533    | 1.01533 | 2025년 05월<br>연장적용 |

다. 지역요인 비교

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견     | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                             |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 공업지대[일련번호 1)/표준지A]

| 조 건                   | 항 목             | 세 항 목                  | 격 차 율<br>(대상/표준지A) | 비 고                               |
|-----------------------|-----------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| 가<br>조<br>건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등      | 1.00               | 유사함.                              |
| 접<br>근<br>조<br>건      | 교통시설과의 거리       | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등    | 1.00               | 유사함.                              |
|                       |                 | 철도전용인입선, 전용부두 등        |                    |                                   |
| 환<br>경<br>조<br>건      | 공급 및 처리시설의 상태   | 동력자원, 공업용수, 공장배수 등     | 1.00               | 유사함.                              |
|                       | 자연환경            | 지반, 지질 등               |                    |                                   |
| 획<br>조<br>건           | 면적, 형상 등        | 면적, 형상, 고저 등           | 0.98               | 대상토지는<br>표준지 대비<br>면적 등에서<br>열세함. |
| 행<br>정<br>적<br>조<br>건 | 행정상의 조장 및 규제정도  | 조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등 | 1.00               | 유사함.                              |
| 기<br>타<br>조<br>건      | 기타              | 장래의 동향, 기타             | 1.00               | 유사함.                              |
| 개별요인 비교치              |                 |                        | 0.980              |                                   |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 감정<br>평가<br>목적 | 기준시점       | 토지단가<br>(원/㎡) | 기준시점의<br>개별공시지가<br>(원/㎡) | 격차율  |
|----|---------------|----|-----------|----------|----------|----------------|------------|---------------|--------------------------|------|
| ①  | 지내동<br>323-7  | 장  | 1,668.2   | 준공업      | 공업용      | 자산<br>재평가      | 2024.12.31 | 2,980,000     | 1,245,000                | 2.39 |
| ②  | 지내동<br>312-6  | 대  | 730.6     | 준공업      | 상업용      | 담보             | 2024.07.23 | 2,780,000     | 1,046,000                | 2.66 |
| ③  | 지내동<br>279-1  | 대  | 499.8     | 준공업      | 상업용      | 담보             | 2023.11.03 | 2,780,000     | 1,034,000                | 2.69 |
| ④  | 지내동<br>311-12 | 장  | 1,565.7   | 준공업      | 공업용      | 담보             | 2024.04.01 | 2,640,000     | 1,060,000                | 2.49 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례 내역

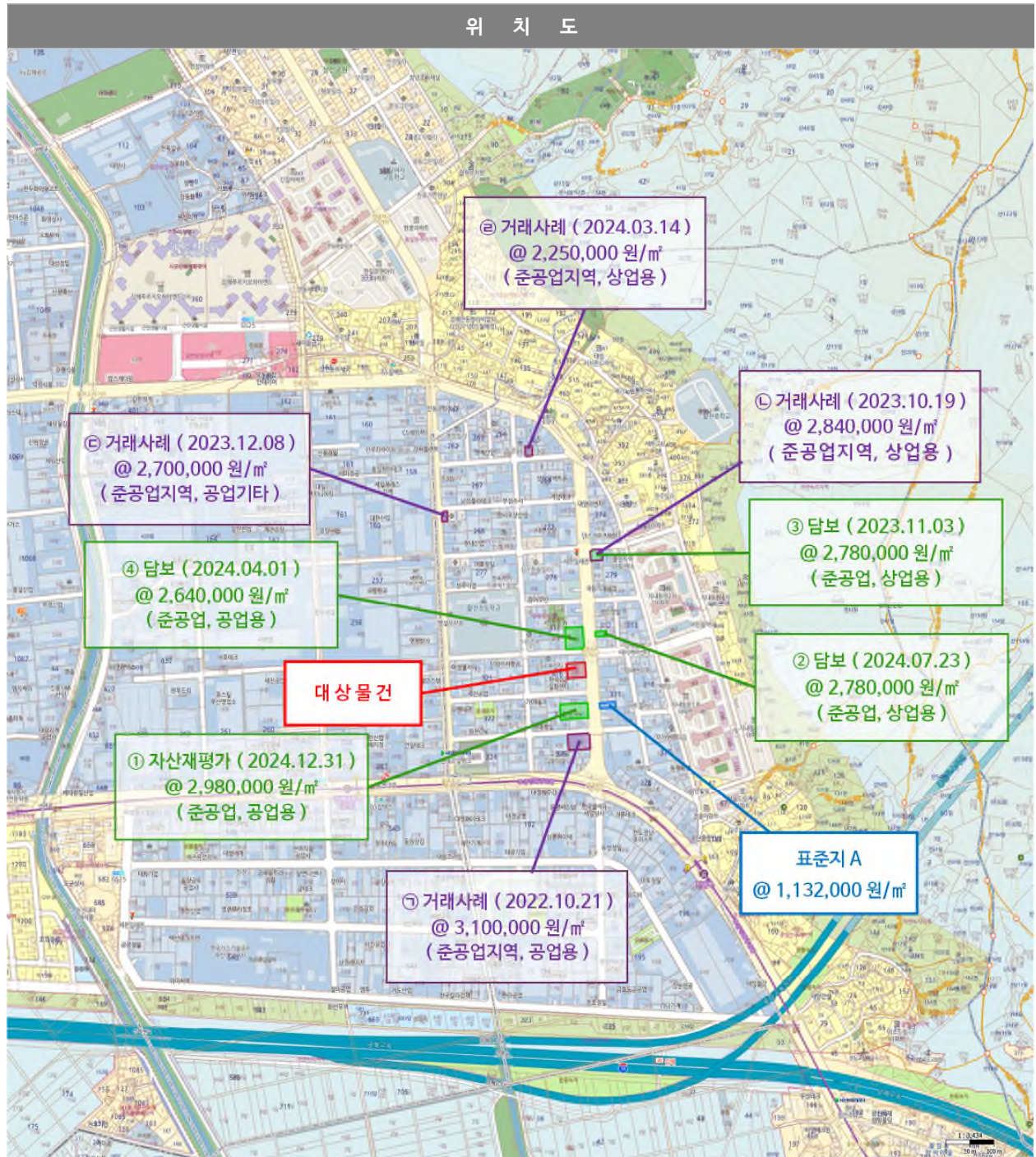
(출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

| 기호 | 소재지                                                                                                                                                                                | 지목 | 용도<br>지역 | 토지면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 거래금액<br>(원)              | 토지거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점<br>(계약일기준) |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|-------------|----------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| ㉠  | 지내동<br>325-5                                                                                                                                                                       | 장  | 준공업      | 1,356.9     | 공업용      | 4,199,745,210            | 3,100,000       | 2022.10.21      |
| 비고 | ■ 토지 거래사례임.                                                                                                                                                                        |    |          |             |          |                          |                 |                 |
| ㉡  | 지내동<br>279-1                                                                                                                                                                       | 대  | 준공업      | 499.8       | 상업용      | 1,500,000,000<br>(건물 포함) | 2,840,000       | 2023.10.19      |
| 비고 | 〈토지단가 산출개요〉<br>■ 일반철골구조(295.75㎡), 사용승인일 1999.06.17<br>■ 토지 추정단가 : $\{[1,500,000,000\text{원} - (700,000 \times 16/40 \times 295.75)] / 499.8\text{㎡}\} \approx 2,840,000\text{원/㎡}$ |    |          |             |          |                          |                 |                 |
| ㉢  | 지내동<br>268-1                                                                                                                                                                       | 대  | 준공업      | 207.4       | 공업기타     | 560,000,000              | 2,700,000       | 2023.12.08      |
| 비고 | ■ 토지 거래사례임.                                                                                                                                                                        |    |          |             |          |                          |                 |                 |
| ㉣  | 지내동<br>265-6                                                                                                                                                                       | 대  | 준공업      | 251.5       | 상업용      | 650,000,000<br>(건물 포함)   | 2,250,000       | 2024.03.14      |
| 비고 | 〈토지단가 산출개요〉<br>■ 콘크리트구조(215.38㎡), 사용승인일 1997.02.21<br>■ 토지 추정단가 : $\{[650,000,000\text{원} - (850,000 \times 23/50 \times 215.38)] / 251.5\text{㎡}\} \approx 2,250,000\text{원/㎡}$   |    |          |             |          |                          |                 |                 |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치





## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 지가수준

| 용도지역 | 용도  | 도로조건 | 지가수준                        | 조사처    |
|------|-----|------|-----------------------------|--------|
| 준공업  | 공업용 | 광대로변 | 2,800,000 ~ 3,200,000원/㎡ 내외 | 인근 부동산 |

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

| 선정 비교사례   | 비교사례 ①                                                                                               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 비교사례 선정의견 | 상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음. |

(2) 시점수정

| 구분        | 대상지역               | 기 간                     | 지가변동률(%) | 보정치(배)  | 비 고               |
|-----------|--------------------|-------------------------|----------|---------|-------------------|
| 비교사례<br>① | 경상남도 김해시<br>‘공업지역’ | 2024.12.31 ~ 2025.07.11 | 1.539    | 1.01539 | 2025년 05월<br>연장적용 |

(3) 지역요인 비교

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| 결정의견     | 비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                                |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 공업지대[표준지A/비교사례①]

| 조 건                   | 항 목             | 세 항 목                  | 격 차 율<br>(표준지A<br>/비교사례①) | 비 고                               |
|-----------------------|-----------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 가<br>조<br>건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등      | 1.00                      | 유사함.                              |
| 접<br>근<br>조<br>건      | 교통시설과의 거리       | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등    | 1.00                      | 유사함.                              |
|                       |                 | 철도전용인입선, 전용부두 등        |                           |                                   |
| 환<br>경<br>조<br>건      | 공급 및 처리시설의 상태   | 동력자원, 공업용수, 공장배수 등     | 1.00                      | 유사함.                              |
|                       | 자연환경            | 지반, 지질 등               |                           |                                   |
| 획<br>지<br>조<br>건      | 면적, 형상 등        | 면적, 형상, 고저 등           | 1.02                      | 표준지는<br>비교사례 대비<br>면적 등에서<br>열세함. |
| 행<br>정<br>적<br>조<br>건 | 행정상의 조장 및 규제정도  | 조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등 | 1.00                      | 유사함.                              |
| 기<br>타<br>조<br>건      | 기타              | 장래의 동향, 기타             | 1.00                      | 유사함.                              |
| 개별요인 비교치              |                 |                        | 1.020                     |                                   |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

| 구분       | 비교사례 | 비교사례<br>단가(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 비교사례 기준<br>비교표준지단가(원/㎡) |
|----------|------|-----------------|---------|-------|-------|-------------------------|
| 표준지<br>A | ①    | 2,980,000       | 1.01539 | 1.000 | 1.020 | 3,086,379               |

(6) 격차율산정

비교사례① 기준  
비교표준지단가

=

표준지공시지가A×시점수정

1,132,000

×

1.01533

=

1,149,354

=

2.685

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 보정내용                                                                         | 표준지 | 결정 보정치 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| 인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음. | A   | 2.68   |

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 일련<br>번호 | 표준지<br>기호 | 표준지공시지가<br>(원/㎡) | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|-----------|------------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|----|
| 1)       | A         | 1,132,000        | 1.01533  | 1.000    | 0.980    | 2.68       | 3,018,662     | 3,020,000     | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

#### 가. 거래사례 선정

##### 1) 선정기준

| 선정 비교사례   | 비교사례 ㉔                                                                                  |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 비교사례 선정의견 | 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음. |

##### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지                                                                                                                                                                                | 지목 | 용도<br>지역 | 토지면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 거래금액<br>(원)              | 토지거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점<br>(계약일기준) |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|-------------|----------|--------------------------|-----------------|-----------------|
| ㉔  | 지내동<br>279-1                                                                                                                                                                       | 대  | 준공업      | 499.8       | 상업용      | 1,500,000,000<br>(건물 포함) | 2,840,000       | 2023.10.19      |
| 비고 | 〈토지단가 산출개요〉<br>■ 일반철골구조(295.75㎡), 사용승인일 1999.06.17<br>■ 토지 추정단가 : $\{[1,500,000,000\text{원} - (700,000 \times 16/40 \times 295.75)] / 499.8\text{㎡}\} \approx 2,840,000\text{원/㎡}$ |    |          |             |          |                          |                 |                 |

#### 나. 사정보정

|          |                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------|
| 결정의견     | 선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음. |
| 사정보정 비교치 | 1.000                                                      |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

| 구분        | 대상지역               | 기 간                     | 지가변동률 (%) | 보정치(배)  | 비 고               |
|-----------|--------------------|-------------------------|-----------|---------|-------------------|
| 비교사례<br>㉔ | 경상남도 김해시<br>‘공업지역’ | 2023.10.19 ~ 2025.07.11 | 5.449     | 1.05449 | 2025년 05월<br>연장적용 |

라. 지역요인 비교

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| 결정의견     | 대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                               |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 공업지대[일련번호 1)/비교사례㉔]

| 조 건                   | 항 목             | 세 항 목                  | 격 차 율<br>(대상<br>/비교사례㉔) | 비 고                                             |
|-----------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| 가<br>조<br>건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등      | 1.00                    | 유사함.                                            |
| 접<br>근<br>조<br>건      | 교통시설과의 거리       | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등    | 1.03                    | 대상토지는<br>비교사례 대비<br>교통시설 접근성<br>등에서 우세함.        |
|                       |                 | 철도전용인입선, 전용부두 등        |                         |                                                 |
| 환<br>경<br>조<br>건      | 공급 및 처리시설의 상태   | 동력자원, 공업용수, 공장배수 등     | 1.00                    | 유사함.                                            |
|                       | 자연환경            | 지반, 지질 등               |                         |                                                 |
| 획<br>지<br>조<br>건      | 면적, 형상 등        | 면적, 형상, 고저 등           | 0.98                    | 대상토지는<br>비교사례 대비<br>면적 및<br>점면도로 상태<br>등에서 열세함. |
| 행<br>정<br>적<br>조<br>건 | 행정상의 조장 및 규제정도  | 조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등 | 1.00                    | 유사함.                                            |
| 기<br>타<br>조<br>건      | 기타              | 장래의 동향, 기타             | 1.00                    | 유사함.                                            |
| 개별요인 비교치              |                 |                        | 1.009                   |                                                 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 일련<br>번호 | 비교사례<br>기호 | 비교사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|------------|-----------------|-------|---------|-------|-------|---------------|---------------|----|
| 1)       | ㉔          | 2,840,000       | 1.000 | 1.05449 | 1.000 | 1.009 | 3,021,704     | 3,020,000     | -  |

### 3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 1)   | 3,020,000                | 3,020,000                | 3,020,000     |

#### 나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

##### 1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

##### 2) 대상토지의 감정평가액

| 일련번호 | 소재지       | 공부면적<br>(㎡) | 사정면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 비고 |
|------|-----------|-------------|-------------|---------------|---------------|----|
| 1)   | 지내동 316-8 | 1,087.8     | 1,087.8     | 3,020,000     | 3,285,156,000 | -  |
| 합계   |           | 1,087.8     | 1,087.8     | -             | 3,285,156,000 | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

#### 1. 건물의 개요

| 일련<br>번호 | 주 용 도   | 구 조               | 연면적(㎡) | 비고(층수) |
|----------|---------|-------------------|--------|--------|
| 가)       | 자동차관련시설 | 경량철골조             | 335.79 | -/1    |
| 나)       | 자동차관련시설 | 일반철골구조,<br>경량철골구조 | 470.5  | -/2    |

#### 2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표(2024년 1월 기준)을 참고하되, 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

##### 가. 한국부동산원의 건물신축단가표(2024년 1월 기준)

| 분류번호     | 용도   | 구조                                | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용년수          |
|----------|------|-----------------------------------|----|---------------|---------------|
| 6-1-6-23 | 일반공장 | 철골조 슬래브지붕<br>샌드위치판넬잇기(충고 4.5M 기준) | 3  | 875,000       | 35<br>(30~40) |
| 6-1-6-14 | 일반공장 | 철골조 철골지붕틀<br>샌드위치판넬잇기(충고 4.5M 기준) | 3  | 668,000       | 35<br>(30~40) |
| 6-1-6-15 | 일반공장 | 철골조 철골지붕틀<br>샌드위치판넬잇기(충고 6M 기준)   | 3  | 741,000       | 35<br>(30~40) |

##### 나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

| 보정 항목                   | 비고          |
|-------------------------|-------------|
| 통상의 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등 | 일련번호 가), 나) |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 재조달원가 결정

| 일련번호 | 층      | 용도                 | 재조달원가<br>(원/㎡) | 시공의 정도 및<br>관리상태 | 비 고   |
|------|--------|--------------------|----------------|------------------|-------|
| 가)   | 1층     | 정비공장               | 400,000        | 중                | -     |
| 나)   | 1층, 2층 | 정비공장, 사무실,<br>창고 등 | 800,000        | 중                | 기존 부분 |
|      | 1층     | 정비공장               | 450,000        | 중                | 증축 부분 |

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정(정액법)하되, 관찰감가법을 병용하였음.

| 일련<br>번호 | 층별     | 재조달원가<br>(원/㎡) | 잔존<br>내용년수 | 내용년수<br>(관찰감가) | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 사용승인일<br>(증축일자) |
|----------|--------|----------------|------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 가)       | 1층     | 400,000        | 16         | 35             | 182,857       | 182,000       | 2006.05.16      |
| 나)       | 1층, 2층 | 800,000        | 31         | 40             | 620,000       | 620,000       | 2015.08.27      |
|          | 1층     | 450,000        | 31         | 39             | 357,692       | 357,000       | (2017.04.14.)   |

### 4. 대상건물의 감정평가액

| 일련<br>번호 | 층별     | 공부<br>면적(㎡) | 사정<br>면적(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비 고   |
|----------|--------|-------------|-------------|---------------|--------------|-------|
| 가)       | 1층     | 335.79      | 335.79      | 182,000       | 61,113,780   | -     |
| 나)       | 1층, 2층 | 381.6       | 381.6       | 620,000       | 236,592,000  | 기존 부분 |
|          | 1층     | 88.9        | 88.9        | 357,000       | 31,737,300   | 증축 부분 |
| 합 계      |        | 806.29      | 806.29      | -             | 329,443,080  | -     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 기계기구 감정평가액

#### 1. 기계기구의 재조달원가

가. 관련규정의 검토(감정평가실무기준 630-1.3.① 기계기구류의 감정평가방법)

기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

나. 재조달원가 산정방법의 결정

재조달원가의 산정방법으로는 ① 대상물건의 취득원가로부터 기준시점 현재 재조달원가를 산정하는 방법인 ‘직접법’과 ② 대상과 유사한 구조 및 용도, 효용을 창출하는 다른 물건의 재조달원가를 기준하여 산정하는 방법인 ‘간접법’이 있음.

다. 재조달원가의 결정

대상 기계기구는 기준시점 당시 동일 또는 유사 물건을 재취득하는데 드는 비용 등을 기준으로 유사, 동종 물건의 신품가격 및 연식, 모델, 형식 등을 참작하여 재조달원가를 결정하였음.

#### 2. 감가수정방법의 결정

대상 기계기구 등의 개별성 및 특수성 등을 감안한 자산의 가치감소 유형, 유지 및 관리의 정도 등을 종합 고려하여 경제적 내용년수를 기준으로 한 “정률법”을 적용하되, 감가수정은 기계기구의 노후 정도 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

#### 3. 재조달원가 및 감정평가액의 결정

후첨 “기계기구 감정평가명세표”를 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가 및 기계기구 가격은 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

| 구 분  | 감정평가액(원)      | 비 고             |
|------|---------------|-----------------|
| 토 지  | 3,285,156,000 | 상세내역은<br>명세표 참조 |
| 건 물  | 329,443,080   |                 |
| 기계기구 | 1,638,000     |                 |
| 합 계  | 3,616,237,080 | -               |

끝.

(토지,건물) 감정평가 명세표

| 일련<br>번호           | 소재지                                        | 지번                    | 지목<br>용도    | 용도지역<br>구조               | 면적 (㎡)  |         | 감정평가액     |                | 비고                                  |
|--------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-------------|--------------------------|---------|---------|-----------|----------------|-------------------------------------|
|                    |                                            |                       |             |                          | 공부      | 사정      | 단가(원/㎡)   | 금액(원)          |                                     |
| 1                  | 경상남도<br>김해시<br>지내동                         | 316-8                 | 대           | 준공업지역                    | 1,087.8 | 1,087.8 | 3,020,000 | 3,285,156,000  |                                     |
| 가<br><br><br><br>나 | 동소                                         | 316-8,<br>316-9<br>비동 | 자동차<br>관련시설 | 경량철골조<br>샌드위치판넬지붕        |         |         |           |                | 현황 316-8<br>지상 소재                   |
|                    |                                            |                       |             | 단층                       | 335.79  | 335.79  | 182,000   | 61,113,780     | 400,000<br>× 16/35                  |
|                    | 동소<br>[도로명주소]<br>경상남도<br>김해시<br>분성로<br>730 | 316-8,<br>316-9<br>씨동 | 자동차<br>관련시설 | 일반철골구조<br>샌드위치판넬지붕<br>2층 |         |         |           |                | 현황 316-8<br>지상 소재                   |
|                    |                                            |                       |             | 1층                       | 279.7   | 381.6   | 620,000   | 236,592,000    | 기존 부분<br>800,000<br>× 31/40         |
|                    |                                            |                       |             | 2층                       | 190.8   | 88.9    | 357,000   | 31,737,300     | 증축 부분<br>450,000<br>× 31/39<br>관찰감가 |
|                    | 합 계                                        |                       |             |                          |         |         |           | ₩3,614,599,080 |                                     |
|                    |                                            |                       |             | 이                        | 하       | 여       | 백         |                |                                     |

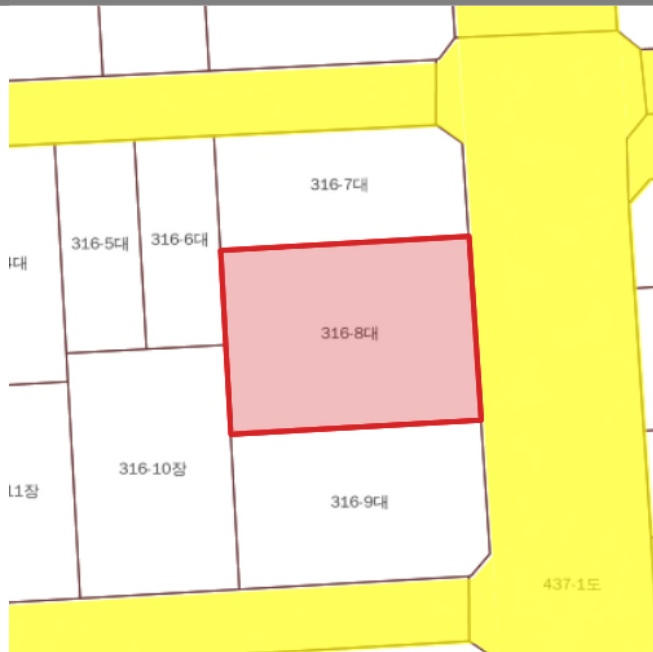
(기계기구) 감정평가 명세표

| 기호 | 명칭                                                                  | 제작자<br>제작(취득)일자<br>제작번호     | 수량 | 감정평가액   |            | 비 고                                |
|----|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|---------|------------|------------------------------------|
|    |                                                                     |                             |    | 단가(원/㎡) | 금액(원)      |                                    |
| 1  | Car Lift<br>Model : HL-26K<br>2 Post Gate Type<br>Cap : 4,000kg     | HESHBON<br>미상<br>#26K 6C 21 | 1식 | -       | 936,000    | 8,000,000<br>x 0.117(1/15)<br>관찰감가 |
| 2  | Car Lift<br>Model : HL-3300J/W<br>4 Post Gate Type<br>Cap : 4,000kg | HESHBON<br>미상<br>#33J/W     | 1대 | -       | 702,000    | 6,000,000<br>x 0.117(1/15)<br>관찰감가 |
|    | 합 계                                                                 |                             |    |         | ₩1,638,000 |                                    |
|    | 이                                                                   | 하                           | 여  | 백       |            |                                    |



# 토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도



|             |                                                                                                                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치 및 주위환경   | 대상물건은 경상남도 김해시 지내동 소재 '김해활천초등학교' 남동측 인근에 위치하며 주위는 공장, 창고, 주택, 상업시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.                                                        |
| 교통상황 및 도로상태 | <div>■ 교통상황</div> 대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철(부산김해선) '김해대학역, 지내역' 등이 소재하는 등 교통상황은 보통임. <div>■ 도로상태</div> 대상물건의 동측으로 노폭 약 25미터의 도로에 접함. |

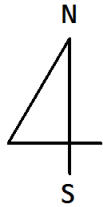
# 건물 감정평가요항표

## 대상물건 전경



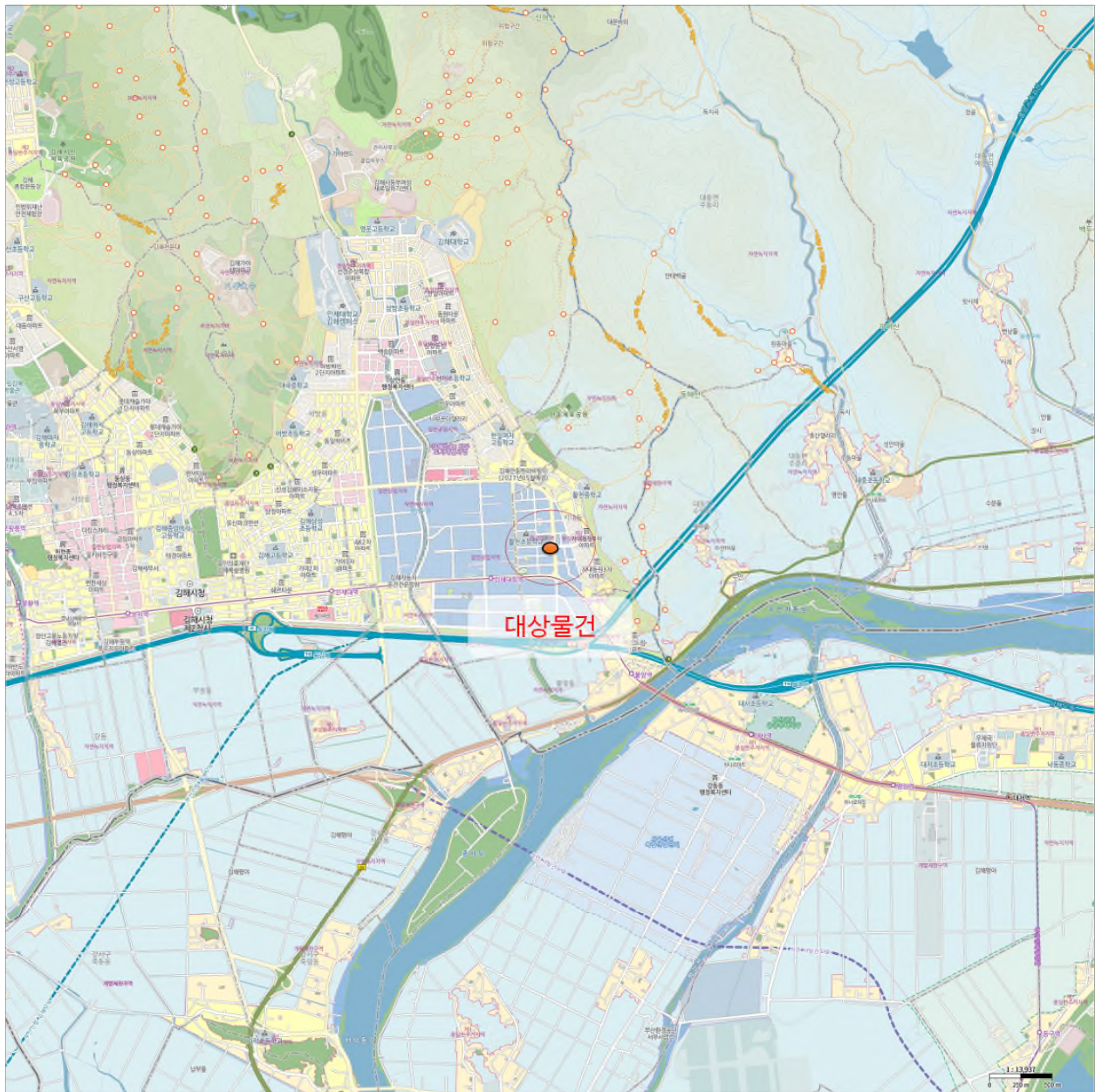
|              |                                                                                                                                                                                            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건물의 구조       | <p>■ 일련번호 가)<br/>경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서<br/>외벽 : 샌드위치판넬 마감 등임.</p> <p>■ 일련번호 나)<br/>일반철골구조, 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건물로서,<br/>외벽 : 복합판넬 마감 등,<br/>내벽 : 벽지 및 일부 인테리어 마감 등,<br/>창호 : 새시창호 등임.</p> |
| 위생 및 냉난방설비 등 | 통상의 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등을 갖추고 있음.                                                                                                                                                           |
| 기 타 설 비      | -                                                                                                                                                                                          |
| 이 용 상 태      | <p>■ 일련번호 가)<br/>정비공장으로 이용중임.</p> <p>■ 일련번호 나)<br/>1층 : 고객쉼터, 사무실, 화장실 등<br/>2층 : 휴게실, 사무실, 대표이사실 등으로 이용중임.<br/>&lt;후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조&gt;</p>                                          |
| 부합물 및 종물관계   | -                                                                                                                                                                                          |
| 공부와의 차이      | -                                                                                                                                                                                          |
| 임대관계 및 기타    | ■ 임대미상임.                                                                                                                                                                                   |

# 광역위치도



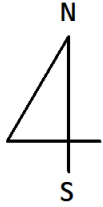
소재지

경상남도 김해시 지내동 316-8



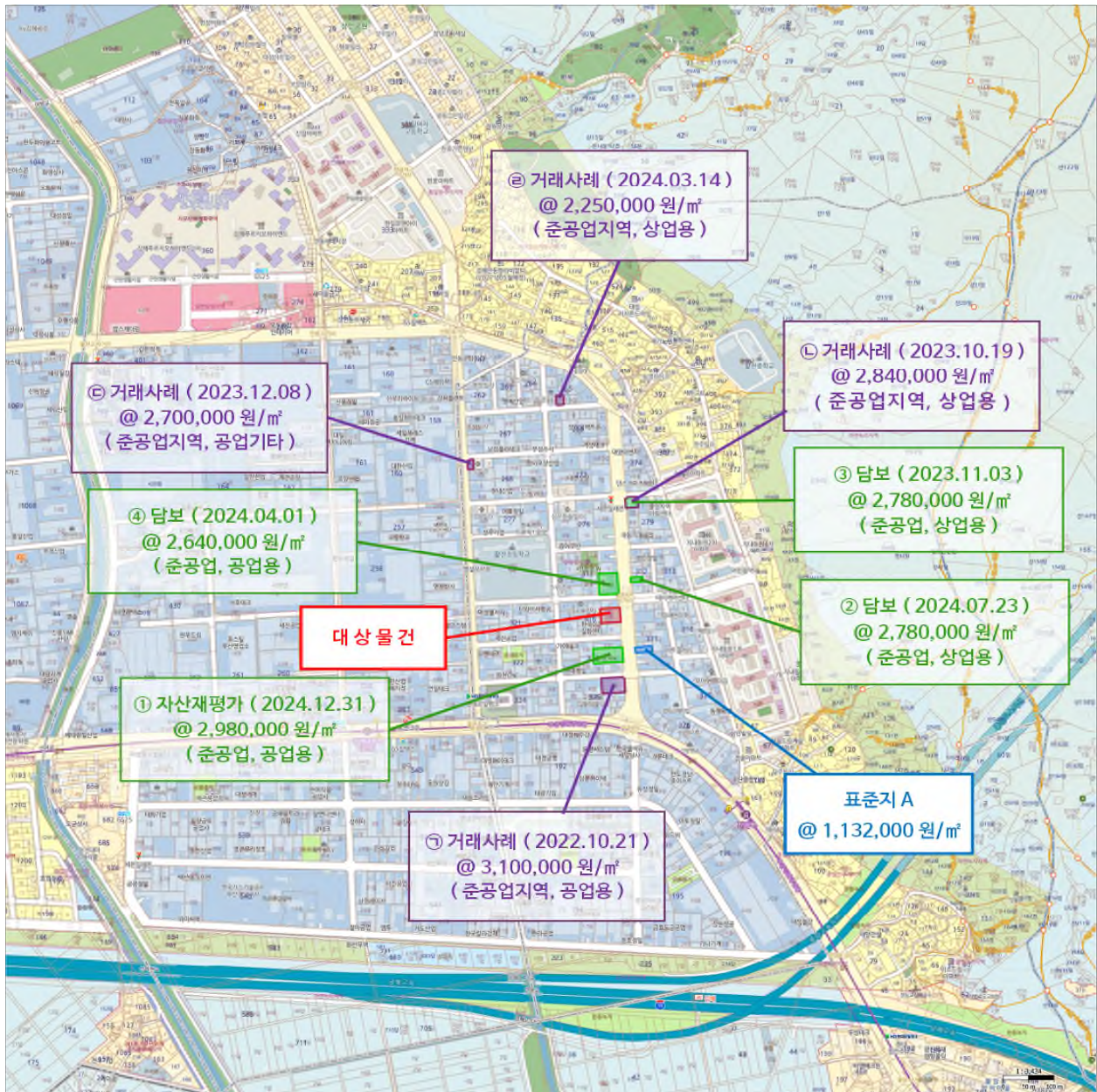


## 상세 위치도

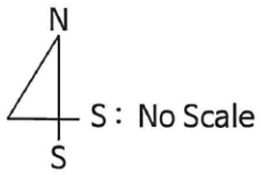


소재지

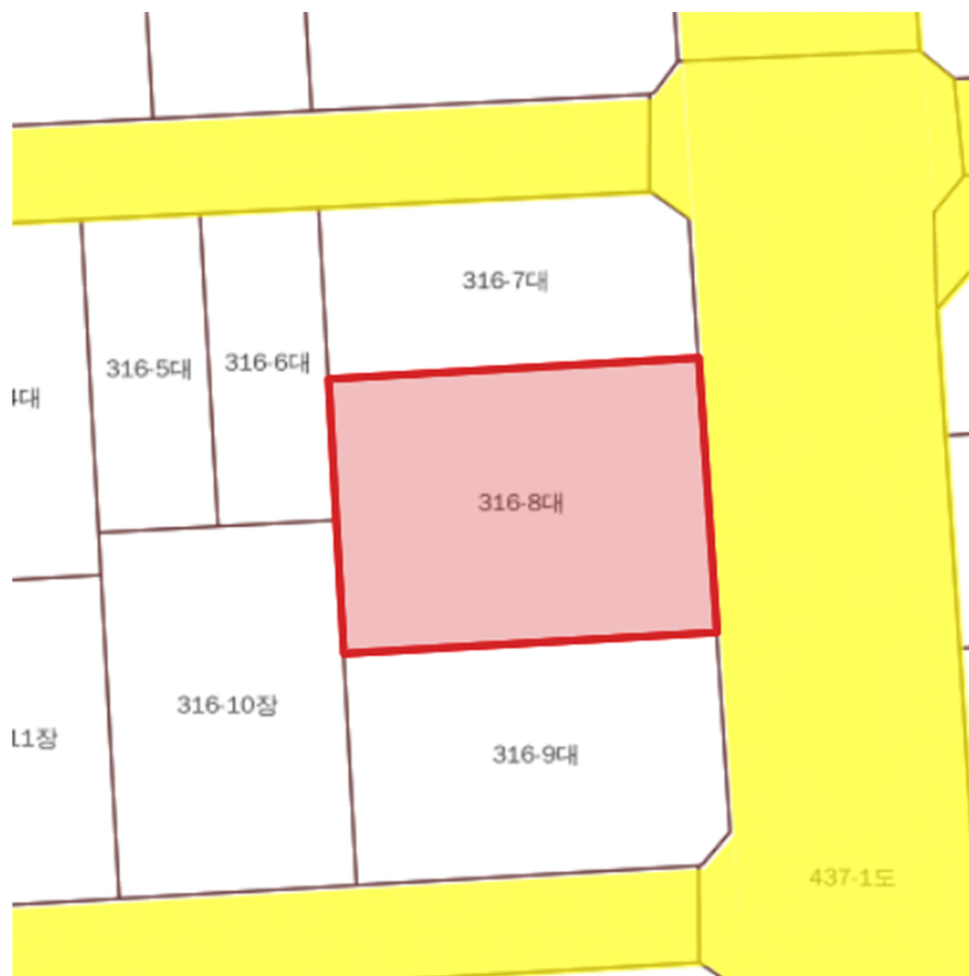
경상남도 김해시 지내동 316-8



## 지적 및 건물개황도

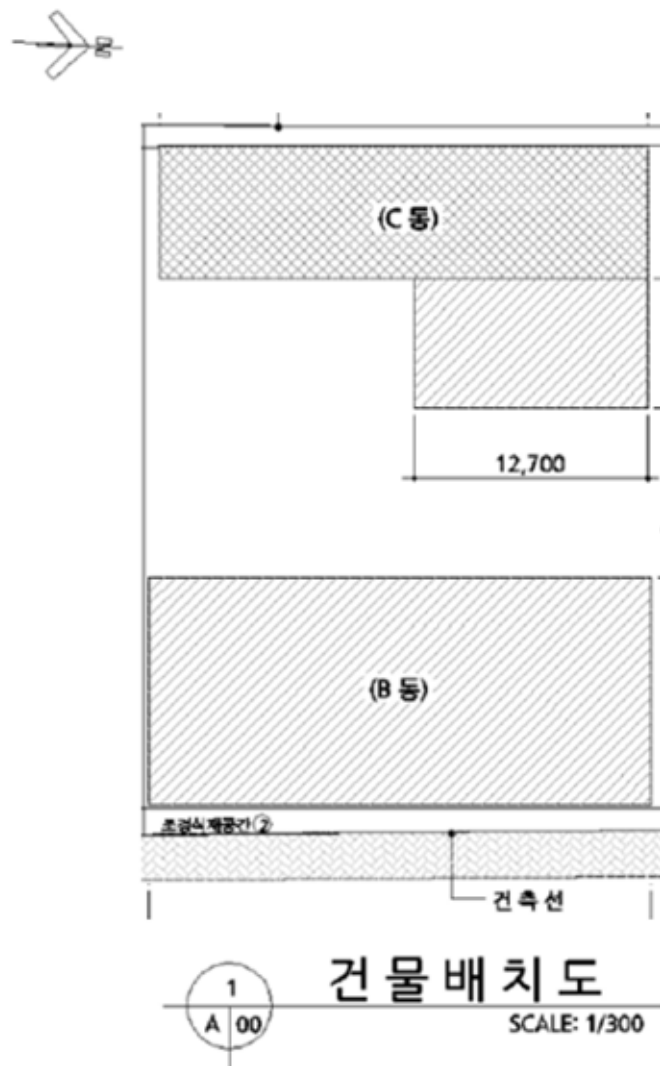


### 〈 지 적 도 〉



## 지적 및 건물개황도

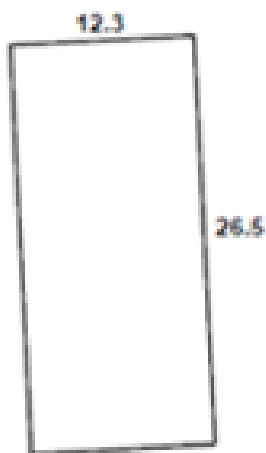
### 〈 건물배치도 〉



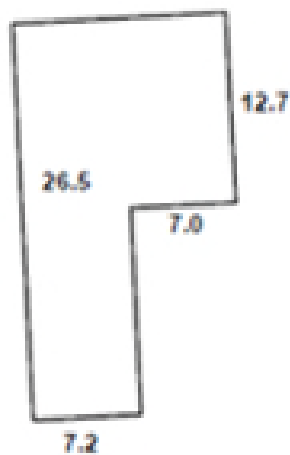
## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 평 면 도 〉



일련번호 가)



일련번호 나) 1층

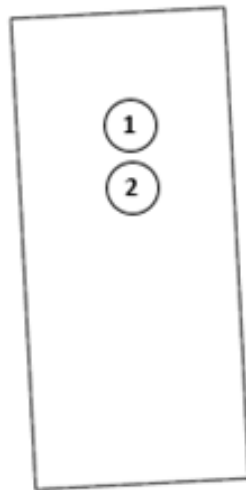


일련번호 나) 2층

※ 임대 미 상 임.

## 기계기구 배치도

축척없음



일련번호 가)



## 사진용지



[ 일련번호 가) 전경 ]



[ 일련번호 나) 전경 ]



[ 일련번호 나) 1층 내부 전경 ]



[ 일련번호 나) 2층 내부 전경 ]

## 사진용지



[ 기계기구 1 전경 ]



[ 기계기구 2 전경 ]



[ 기계기구 2 전경 ]



[ 주위 전경 ]