

감정평가서

Appraisal Report

경상남도 김해시 생림면 봉림리 331 외
소재 부동산

NC2024-0704-0002

2024-07-16

(주)하나자산신탁

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
이재호

(주)나라감정평가법인 경기지역본부
본부장 김기현

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	칠십일억팔천구백구십팔만사천육백원정 (\7,189,984,600.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁		감정평가 목적	공매		
제출처	(주)하나자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	(주)암남산업개발 (수탁자 (주)하나자산신탁)		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.08	2024.07.08	2024.07.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	14,406	토지	14,406	-	6,607,425,000
	건물	898.04	건물	898.04	-	582,559,600
		이	하	여	백	
	합계					\7,189,984,600.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사	김기현	(인)		

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상남도 김해시 생림면 봉림리 331 외		
물건종류	토지, 건물	건물구조	일반철골구조
용도지역	계획관리지역	이용상황	공업용 외
개별공시지가	@254,400/㎡ 외	도로조건	세로(가)

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	14,406.0	-	6,607,425,000	91.9%
건물	898.04	-	582,559,600	8.1%
합계			₩7,189,984,600	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	소규모 공장지대	본건 유사 공업용 및 공업기타	세로(가)	@450,000/㎡ ~ @480,000/㎡ 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 생림면 봉림리 소재 "학산마을" 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 (주)하나자산신탁에서 공매를 목적으로 의뢰된 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 08일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 07월 08일자고, 가격조사 완료일은 2024년 07월 08일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 토지 관련 사항

가. 본건 기호 1 토지 중 일부는 접도구역이나, 전체 면적대비 차지하는 면적의 비중이 미미하여 이에 구매됨 없이 정상평가 하였음.

나. 본건 기호 3 토지 전체는 접도구역 및 현황 경사면 등으로 이용중으로서, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.

2) 건물 관련 사항

가. 본건 기호 2 토지상에 후면 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 와 같이 제시외 물건이 소재하나, 별도의 경제적 가치가 희박하다고 판단되어 감정평가에서 제외하였음.

3) 임대차 정보제공 요청서(구 등록사항 열람) 내역

발급대상	기호1	경상남도 김해시 생림면 봉림리 331, 에이동, 비동, 씨동, 디동, 이동 [도로명주소] 경상남도 김해시 생림면 생림대로 713번길 111
------	-----	--

- 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

※ 평가의뢰 목록중 기호 2, 3 은 지상에 별도의 건물이 존재하지 않아 열람이 불가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 전입세대 열람내역

기준시점 현재 해당주소(기호 1, 2, 3)의 세대주가 존재하지 않음.

5) 임대차 정보제공 요청내역

본건은 토지 및 공장 등으로서, 귀측과 협의후 임대차정보제공요청(확정일자 부여사항)은 생략 하였던 바, 업무에 참고 바람.

6) 본건 부동산의 임대, 점유관계, 유치권행사 등에 관한내역

본건의 토지 및 건물은 기준시점 현재 별도의 임대관계는 없는 것으로 관계인 통하여 탐문 조사 되었으며, 별도의 유치권행사내용(현수막 등)은 없는 것으로 탐문 조사됨.

7) 본건 주요등기사항

기호	소재지 / 지번	구분	등기목적	주요등기사항
1	봉림리 / 331	토지	압류	등기원인 : 2024년 03월 12일 압류(혁신경제국 납세과-000428) 권리자 : 김해시 3818
2	봉림리 / 318	토지	압류	등기원인 : 2024년 03월 12일 압류(혁신경제국 납세과-000428) 권리자 : 김해시 3818
3	봉림리 / 331-3	토지	압류	등기원인 : 2024년 03월 12일 압류(혁신경제국 납세과-000428) 권리자 : 김해시 3818

8) 그 밖의 참고사항

가. 본건 기호 2 지상에 소재하는 제시외 물건의 내역은 아래와 같음.

(㉠경량철골조 판넬지붕(창고 등) 약40.0㎡, ㉡컨테이너(사무실) 약18.0㎡, ㉢컨테이너(창고) 약18.0㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

경상남도 김해시 생림면 봉림리 331 외

토 지	기호	지번	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	봉림리 331	잡종지	8,514.0	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	254,400
	2	봉림리 318	잡종지	5,653.0	공업기타 (야적장)	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	254,400
	3	봉림리 331-3	임야	239.0	경사면 등	계획관리	맹지	사다리 완경사	15,400
	합 계			14,406.0					
건 물	기호	구 조 (현 황)		총면적 (㎡)	용 도		층수	사용승인일자	
	가	일반철골구조		145.2	공장		지상1층	2022.02.14.	
	나	일반철골구조		204.0	공장(출하실, 사무실)		지상1층	2022.02.14.	
	다	일반철골구조		255.0	공장(창고, 야적장)		지상1층	2022.02.14.	
	라	일반철골구조		61.44	공장		지상1층	2022.02.14.	
	마	일반철골구조		47.36	공장		지상1층	2022.02.14.	
	바	일반철골구조		66.24	공장		지상1층	2022.02.14.	
	사	일반철골구조		118.8	공장		지상1층	2022.02.14.	
	합 계			898.04					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지 리 적 위 치	본건은 경상남도 김해시 생림면 봉림리 소재 “학산마을” 남측 근거리에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 북측 근거리에 58번국도 및 60번 지방도 소재하며, 남 동측 원거리에 광재IC 소재하는 등 제반 간선도로 상황은 보통임.
전 철 역 과 의 거 리	-
버스정류장과 의 거 리	본건 북측 근거리에 버스정류장 소재함.
주 위 환 경	주위는 석산개발부지, 중,소규모의 공장 등이 혼재하는 소규모 공장지대로서, 제반입지 여건은 보통임.

위 치 도



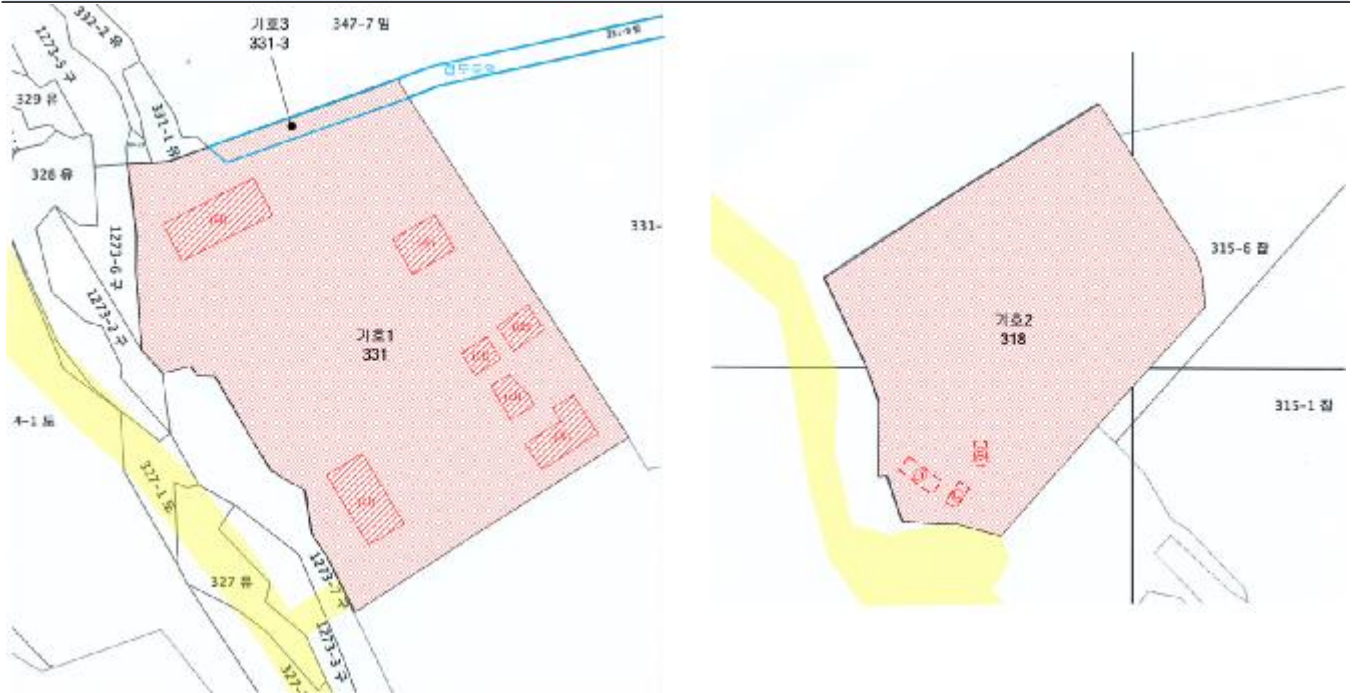
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호 1, 2 : 대체로 북서향의 완경사지를 조성한 부정형 토지임. 기호 3 : 사다리 완경사지임.
이 용 상 황	기호 1 : 공업용 건부지로 이용중임. 기호 2 : 공업기타(야적장 등)로 이용중임. 기호 3 : 경사면 등으로 이용중임.
인접도로 상태	기호 1, 2 : 남서측으로 노폭 약6~8미터 정도의 포장도로를 통하여 진출입 가능함. 기호 3 : 지적도상 맹지이며, 인접 토지를 통하여 진출입 가능함.
도 시 계 획 및 기 타 공 법 관 계	기호 1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 봉림2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 봉림2구역 산업형), 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(800m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2014-05-30)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 기호 2 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 봉림2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 봉림2구역 산업형), 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(800m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2014-05-30)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 기호 3 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 봉림2), 성장관리계획구역(2023-04-06)(생림 봉림2구역 산업형) 가축사육제한구역(800m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(2014-05-30)<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>
제 시 외 물 건	후면 지적 및 건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외물건이 소재하나, 별도의 경제적 가치가 희박하다고 판단되어 감정평가에서 제외하였음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지 적 개 항 도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	기호(가)~(사) 일반철골구조 일반철골구조지붕 단층 건으로서, 내. 외벽 : 판넬붙임 등 마감. 창호 : 하이샷시 창호임.						
이 용 상 황	기호(가)~(사) 공장, 사무실, 창고 등으로 이용중임. (후면 "건물이용상황" 참조)						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	○	-	-	○	-	-	-
부 합 물 및 종 물 관 계	-						
공 부 와 의 차 이	-						

건 물 전 경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【 경상남도 김해시 생림면 】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	봉림리 215-1	공장용지	3,567.0	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	312,600
#B	봉림리 341	공장용지	3,104.0	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	270,700
#C	봉림리 산87	임야	9,223.0	자연림	계획관리	세로(가)	사다리 완경사	15,800

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【 기호 #B, #C 】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【경상남도 김해시 계획관리지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01~ 2024.05.31	0.970	2024년 05월 누계
2024.05.01~ 2024.05.31	0.308	2024년 05월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.07.08)	1.351	$(1 + 0.00970) \times (1 + 0.00308 \times 38/31)$ ≒ 1.01351

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 05월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【공업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【임야지대】

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	#B	1.00	0.96	1.00	0.97	0.97	1.00	0.903
2	#B	1.00	0.96	1.00	0.92	0.97	1.00	0.857
결정 의견		- 기호 1, 2 는 비교표준지 #B 와 비교할 때, 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 열세이며, 이용상황, 지목 등 획지조건, 행정적조건에서 열세임.						

기 호	비교표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
3	#C	0.80	0.33	1.00	1.00	0.264
결정 의견		- 기호 3 은 비교표준지 #C 와 비교할 때 임도의 상태 등 접근조건에서 열세이며, 현황 경사면 등으로 이용중인바, 자연조건에서 열세임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(2004.05.14 선고 2003두 38207 판결, 2003.07.25 선고 2002다 5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 본건 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
본건	봉림리 331	잡종지	계획관리	세로(가)	395,000	5,505,517,000	담보
		8,514.0	공업용	부정형/완경사	(266,400)		
	봉림리 318	잡종지	계획관리	세로(가)	379,000		2022.02.24
		5,653.0	공업기타	부정형/완경사	(266,400)		
	봉림리 331-3	임야	계획관리	맹지	-		
		239.0	경사면등	사다리/완경사	(15,900)		

※ 토지단가 = 토지감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KPAHUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	봉림리 204 외	공장용지	계획관리	세로(가)	500,000	10,562,500,000	담보
		21,125.0	공업용	부정형/평지	(279,300)		2023.10.10
#2	봉림리 39	공장용지	계획관리	세로(가)	559,000	2,358,980,000	자산재평가
		4,220.0	공업용	부정형/평지	(301,600)		2022.12.31
#3	봉림리 270	공장용지	계획관리	세로(가)	503,000	2,429,993,000	경매
		4,831.0	공업용	사다리/평지	(293,500)		2022.04.26
#4	봉림리 348 외	공장용지	계획관리	세로(가)	460,000	7,294,680,000	담보
		15,858.0	공업용	사다리/완경사	(263,300)		2022.07.01
#5	봉림리 410 외	공장용지	계획관리	세로(가)	480,000	2,268,960,000	담보
		4,727.0	공업용	부정형/평지	(294,000)		2023.06.01
#6	봉림리 890-3	임야	계획관리	세로(가)	22,000	87,450,000	시가참고
		3,975.0	자연림	사다리/급경사	(13,400)		2022.06.03
#7	봉림리 892-10	임야	계획관리	세로(가)	37,000	227,032,000	담보
		6,136.0	자연림	부정형/완경사	-		2024.03.11

※ 토지단가 = 토지감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KPAHUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	경상남도 김해시 생림면 봉림리 892-8, -9, -10				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임야	7,520.0	-	580,000,000
	건 물	-		-	-	2024.03.06
토지단가		580,000,000 / 7,520.0 ≒ @77,000원/m ² 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		부정형완경사, 세로(가), 자연림				

거래 사례 # 2	소재지	경상남도 김해시 생림면 봉림리 1214 외				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	공장용지	8,425.0	302,600	5,500,000,000
	건 물	공업용		3,468.49	2007.05.17.	2023.01.02.
토지단가		[5,500,000,000 - {(500,000 × 25 / 40 × 3,468.49)} / 8,425 ≒ @524,000원/m ² [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리평지, 세로(가)				
건물구조		일반철골구조 지상2층 및 지상1층 4개동				

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
계획관리	소규모 공장지대	본건 유사 공업용 및 공업기타	세로(가)	@450,000/㎡ ~ @480,000/㎡ 수준	실거래가자료 및 현장조사 등

(5) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(경상남도 김해시, 최근 1년)

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(률)	
주책	23,749,837,020원	13,803,701,183원	58.1%	164건	126건	38건(23.2%)	26건
점합건물	51,016,273,980원	40,225,480,910원	78.8%	906건	626건	280건(30.9%)	85건
상가	29,925,399,250원	18,578,526,799원	62.1%	875건	751건	124건(14.2%)	415건
공장	114,044,840,917원	84,751,706,090원	74.3%	149건	103건	46건(30.9%)	50건
- 공장	114,028,528,417원	84,746,005,090원	74.3%	141건	96건	45건(31.9%)	50건
- 공장용지	16,312,500원	5,701,000원	34.9%	8건	7건	1건(12.5%)	0건
특수부동산	26,766,980,310원	18,292,486,699원	68.3%	75건	58건	17건(22.7%)	24건
토지	50,593,707,553원	29,204,535,900원	57.7%	767건	668건	99건(12.9%)	66건
기타토지	538,865,960원	186,787,000원	34.7%	27건	23건	4건(14.8%)	0건
합계	296,635,904,990원	205,043,224,581원	69.1%	2,963건	2,355건	608건(20.5%)	666건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교
표준지공시지가 × 시점수정

(2) 사례 선정

선정 사례	평가사례 #2, #6
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 #2	559,000	1.00	1.02463	1.00	0.922	528,092	1.925
#B	270,700	—	1.01351	—	—	274,357	
사정보정	평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경상남도 김해시 계획관리지역】 2022. 12. 31. ~ 2024. 07. 08.						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
	1.00	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922
	비교표준지 #B 는 평가사례 #2 와 비교할 때 인근 주도로와의 접근성 등 접근조건에서 열세이며, 형상 등 획지조건에서 열세임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지 #C 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 #6	22,000	1.00	1.03912	1.00	3.636	83,121	5.191
#C	15,800	—	1.01351	—	—	16,013	
사정보정	평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【경상남도 김해시 계획관리지역】 2022. 06. 03. ~ 2024. 07. 08.						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치	
	1.20	1.00	3.03	1.00	1.00	3.636	
	비교표준지 #C 는 평가사례 #6 과 비교할 때 임도의 상태 등 접근조건에서 우세하며, 사례는 경사면으로 이용중으로서, 자연조건에서 비교표준지가 우세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 #B : 1.92 비교표준지 #C : 5.19
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#B	270,700	1.01351	1.00	0.903	1.92	475,669	476,000
2	#B	270,700	1.01351	1.00	0.857	1.92	451,438	451,000
3	#C	15,800	1.01351	1.00	0.264	5.19	21,941	22,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	8,514.0	476,000	4,052,664,000	-
2	5,653.0	451,000	2,549,503,000	-
3	239.0	22,000	5,258,000	-
합 계			\ 6,607,425,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	경상남도 김해시 생림면 봉림리 892-8, -9, -10				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	임야	7,520.0	-	580,000,000
	건 물	-		-	-	2024.03.06
토지단가		$580,000,000 \div 7,520.0 \approx @77,000\text{원}/\text{㎡}$				
		거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		부정형완경사, 세로(가), 자연림				

거래 사례 # 2	소재지	경상남도 김해시 생림면 봉림리 1214 외				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	공장용지	8,425.0	302,600	5,500,000,000
	건 물	공업용		3,468.49	2007.05.17.	2023.01.02.
토지단가		$[5,500,000,000 - \{(500,000 \times 25 / 40 \times 3,468.49)\} / 8,425 \approx @524,000\text{원}/\text{㎡}$				
		[거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리평지, 세로(가)				
건물구조		일반철골구조 지상2층 및 지상1층 4개동				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
-----------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구분	기간	지가변동률(%)	시점수정	비고
경상남도 김해시 계획관리지역	2024.03.06. ~ 2024.07.08.	1.151	1.01151	거래사례 #1
	2023.01.02. ~ 2024.07.08.	2.456	1.02456	거래사례 #2

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	#2	1.00	0.95	1.00	0.97	0.97	1.00	0.894
2	#2	1.00	0.95	1.00	0.92	0.97	1.00	0.848
결정 의견		- 기호 1, 2 는 거래사례 #2 와 비교할 때, 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 열세이며, 이용상황, 지목 등 획지조건, 행정적조건에서 열세임.						

기 호	거래사례	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
3	#1	0.80	0.36	1.00	1.00	0.288
결정 의견		- 기호 3 은 거래사례 #1 과 비교할 때 임도의 상태 등 접근조건에서 열세이며, 현황 경사면 등으로 이용중인바, 자연조건에서 열세임.				

7. 토지단가 산정

기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#2	524,000	1.00	1.02456	1.00	0.894	479,961	480,000
2	#2	524,000	1.00	1.02456	1.00	0.848	455,265	455,000
3	#1	77,000	1.00	1.01151	1.00	0.288	22,431	22,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	8,514.0	480,000	4,086,720,000	-
2	5,653.0	455,000	2,572,115,000	-
3	239.0	22,000	5,258,000	-
합 계			₩ 6,664,093,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	6,607,425,000	6,664,093,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	토지가액(원)	비 고
1	8,514.0	476,000	4,052,664,000	-
2	5,653.0	451,000	2,549,503,000	-
3	239.0	22,000	5,258,000	-
합 계			₩ 6,607,425,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 한국부동산연구원 신축단가표

【2023년 1월 기준】

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조 / 철골지붕틀 / 샌드위치패널 / 9.0m	3	937,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조 / 철골지붕틀 / 샌드위치패널 / 9.0m	4	862,000	35 (30~40)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가, 라~사	일반철골구조	700,000	-
나		750,000	-
다		600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가~사	표준단가에 포함.	-

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	700,000	-	700,000	-
나	750,000	-	750,000	-
다	600,000	-	600,000	-
라	700,000	-	700,000	-
마	700,000	-	700,000	-
바	700,000	-	700,000	-
사	700,000	-	700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
가~사	2022.02.14.	40	2	2	38	-

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	공장	700,000	38	40	665,000	-
나	공장(출하장, 사무실)	750,000	38	40	712,000	-
다	공장(창고, 야적장)	600,000	38	40	570,000	-
라	공장	700,000	38	40	665,000	-
마	공장	700,000	38	40	665,000	-
바	공장	700,000	38	40	665,000	-
사	공장	700,000	38	40	665,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액의 결정

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	건물가액(원)	비 고
가	145.2	665,000	96,558,000	-
나	204.0	712,000	145,248,000	-
다	255.0	570,000	145,350,000	-
라	61.44	665,000	40,857,600	-
마	47.36	665,000	31,494,400	-
바	66.24	665,000	44,049,600	-
사	118.8	665,000	79,002,000	-
합 계			₩ 582,559,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡) 및 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	14,406.0	-	6,607,425,000	-
건 물	898.04	-	582,559,600	-
합 계			\ 7,189,984,600.-	

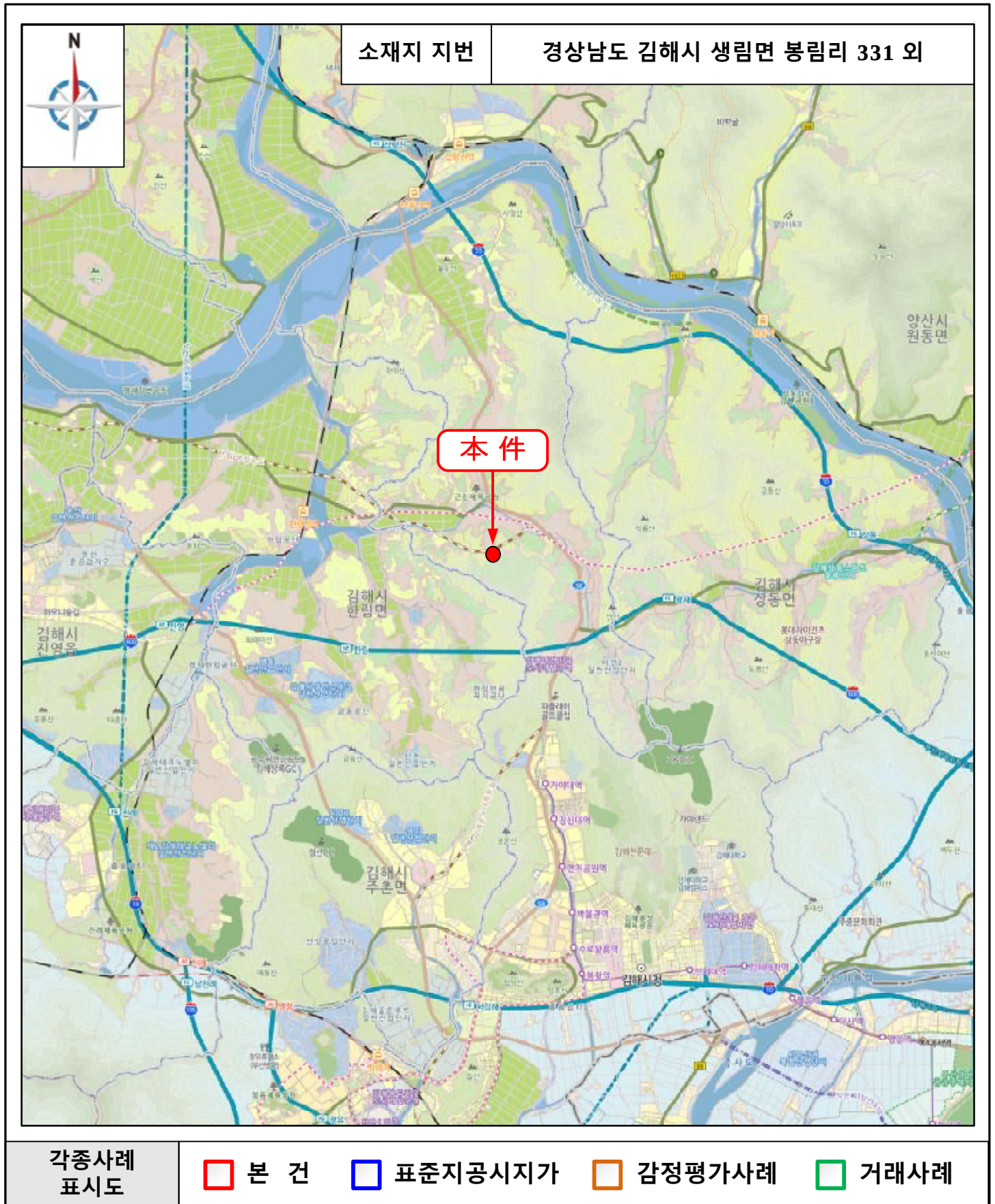
2. 결정의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

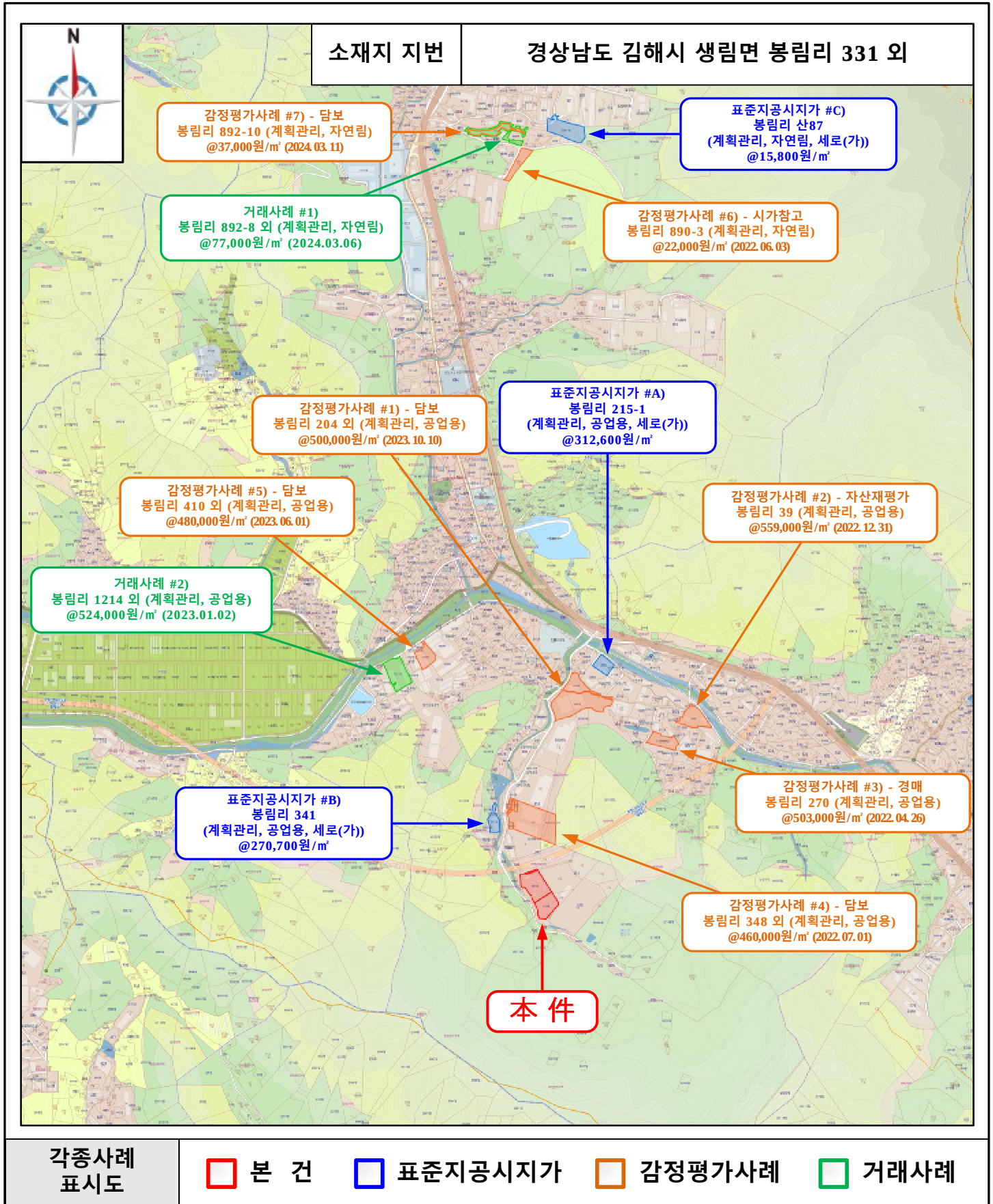
토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액(원)	
마	" 씨동	공장	단층	61.44	61.44	665,000	40,857,600	700,000 x 38/40
			일반철골구조 일반철골 구조지붕 단층	47.36	47.36	665,000	31,494,400	700,000 x 38/40
바	" 디동	공장	단층	66.24	66.24	665,000	44,049,600	700,000 x 38/40
			일반철골구조 일반철골 구조지붕 단층					
사	" 이동	공장	단층	118.8	118.8	665,000	79,002,000	700,000 x 38/40
			일반철골구조 일반철골 구조지붕 단층					
2	동 소 318	잡종지	계획관리지역	5,653	5,653	451,000	2,549,503,000	
3	동 소 331-3	임야	계획관리지역	239	239	22,000	5,258,000	
	합 계						₩7,189,984,600.-	
		이	하	여	백			

광역 위치도



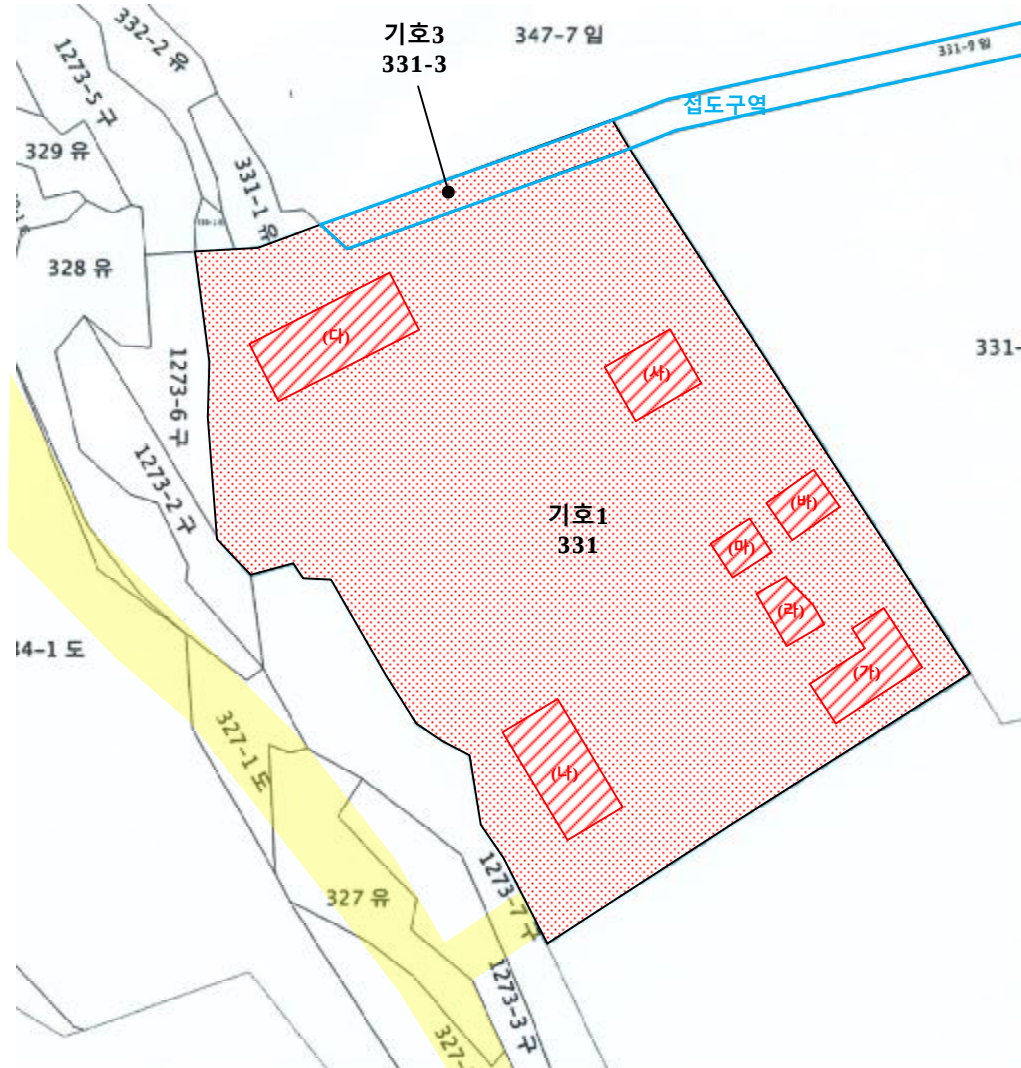
위 치 도



지적 및 건물 개황도



지적개황도 = 1 / 1,200



범례

감정평가 대상토지

도로

1층 건물

감정평가 외 건물

2층 건물

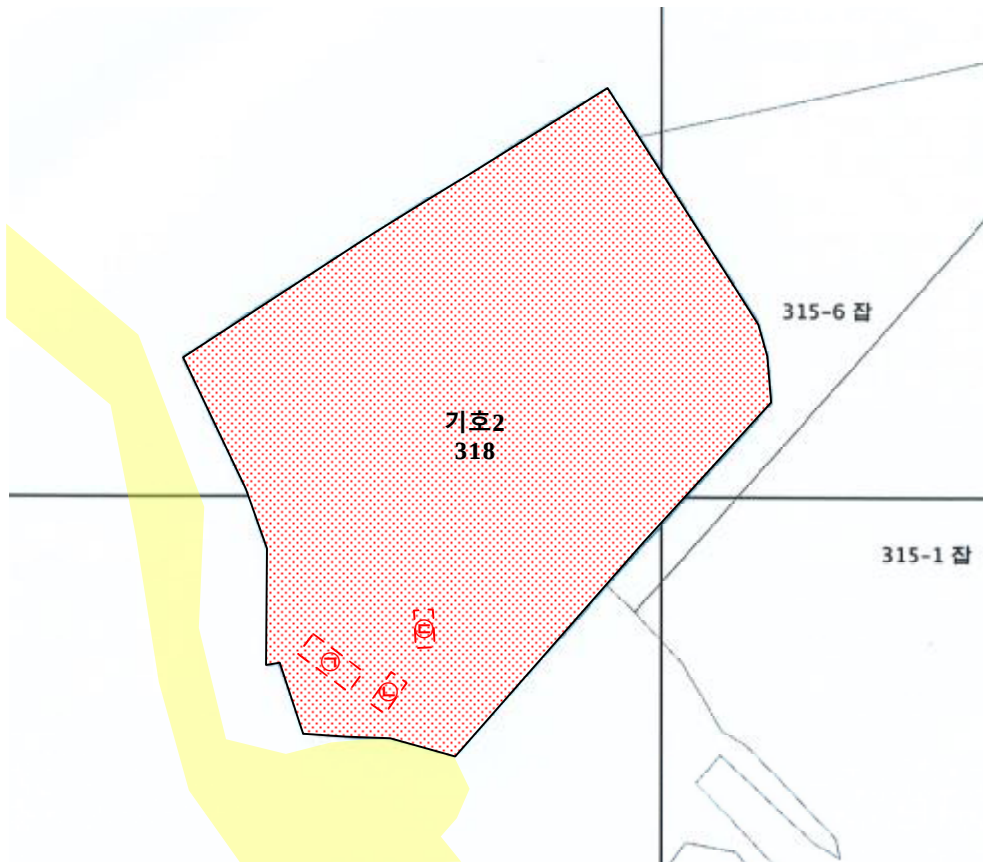
3층이상 건물

제시외, 부합물, 중물

지적 및 건물 개황도



지적개황도 = 1 / 1,200



범례

 감정평가 대상토지
 도로

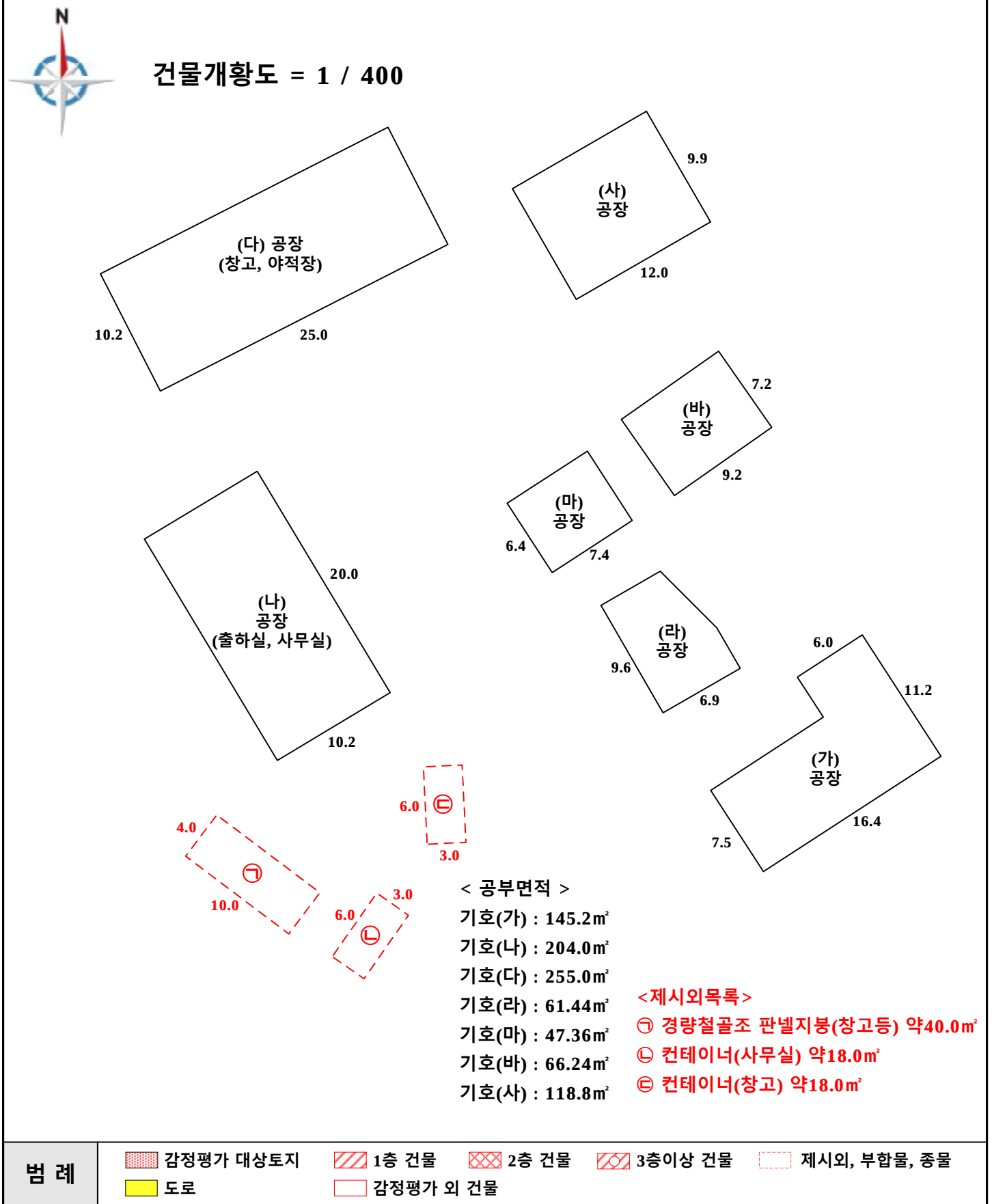
 1층 건물
 감정평가 외 건물

 2층 건물

 3층이상 건물

 제시외, 부합물, 종물

건물 개황도 및 이용상황



사 진 용 지



【 본건 남서측에서 촬영 】



【 본건 북서측에서 촬영 】

사 진 용 지



【 기호 1 촬영 】



【 기호(가) 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(나) 촬영 】



【 기호(다) 촬영 】

사 진 용 지



【 기호(라)~(바) 촬영 】



【 기호(사) 촬영 】

사 진 용 지



【 기호 2 촬영 】



【 기호 3 촬영 】

사 진 용 지



【 기호 ㉟, ㉠ 촬영 】



【 기호 ㉟, ㉡ 촬영 】