

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 123051721호
건 명	경상남도 김해시 한림면 병동리 1210 외 소재 토지

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



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

[토지]감정평가표

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

감정평가사 김영길

김영길



(주)제일감정평가법인 대표이사 장 세 총 (서명 또는 인)

감정평가액	사십육억이천일백칠십이만사천구백원(₩4,621,724,900.-)					
평가의뢰인	주식회사코람코자산신탁	감정평가 목적		공매		
		제 출 처		주식회사코람코자산신탁		
소 유 자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁	기 준 가 치		시 장 가 치		
		감정평가조건		-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자	
		2023. 05. 18		2023. 05. 18	2023. 05. 22	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	8,109.8	토지	8,109.8	-	4,621,724,900
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,621,724,900.-
심사 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		김영길		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건 개요

1. 평가목적

대상 물건은 경상남도 김해시 한림면 병동리 소재 '김해병동일반산업단지' 내에 위치하는 토지로서, 주식회사코람코자산신탁의 구매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

가. 대상 토지 개요 (토지대장 기준)

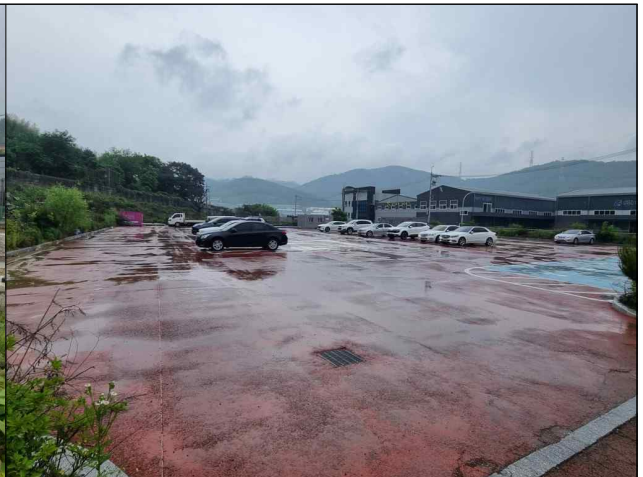
일련 번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	병동리 1210	대	1,637.2	일반공업	상업나지	중로한면	세장형 평지	374,300	지원시설 용지
2	병동리 1212	대	1,884.6	일반공업	상업나지	중로한면	자루형 평지	348,000	지원시설 용지
3	병동리 1213	주차장	1,565.1	일반공업	주차장등	중로한면	세장형 평지	262,000	공공시설 용지 (주차장)
4	병동리 1227	주차장	3,022.9	일반공업	주차장등	중로각지	세장형 평지	262,000	공공시설 용지 (주차장)
합계			8,109.8						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황

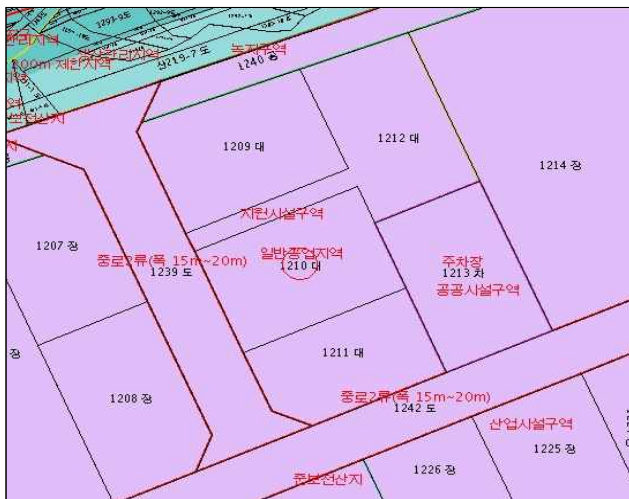


【 대상 물건 일련번호 1 】



【 대상 물건 일련번호 4 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호(1)~(3): 일반공업지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.

■ 일련번호(1), (2): 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

■ 일련번호(3): 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.

【 토지이용계획 】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	■ 일련번호(4): 일반공업지역, 지구단위계획구역, 주차장, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 공공시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>.
【 토지이용계획도 】	【 토지이용계획 】

※ 기타 대상 물건의 상세 개황은 별지 ‘감정평가요항표’ 참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 05월 18일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 05월 18일에 수행하였으며, 대상 물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상 물건의 지적, 용도 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- ② 대상 일련번호 4 토지 지상에 소유자 미상의 이동식 컨테이너 2동이 소재하고 있는바, 업무에 참고하시기 바람.(후첨 '지적 및 건물개황도' 참조)
- ③ 대상 토지는 병동일단산업단지 내 지원시설용지 및 공공시설용지(주차장)로서, 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경) 상 내역은 다음과 같음.(김해시 고시 제2022-322호 참조.)

- 지원시설용지 -

위치	구 분		계획내용
1BL-5 1BL-6 1BL-7 1BL-8	용도	허용용도	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 별표13에 의한 건축물 중 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 판매시설(해당 일반공업지역(병동·명동일반산업단지)에 소재하는 공장에서 생산하는 제품을 판매하는 시설에 한함) 및 그에 따른 부대시설
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도 · 제1종근린생활시설 중 취약계층 이용시설(유아원 및 탁아소)
	건폐율		· 60% 이하
	용적률		· 200% 이하
	높 이		-
	형태·색채		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주차장용지 -

위치	구 분		계획내용
1BL-P 4BL-P 6BL-P	용도	허용용도	· 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 포함) 및 부대시설 ※ 주차전용 건축물의 주차장용도 외의 허용용도는 주차장법 시행령 제1조의 2 및 같은법 시행규칙 제6조에 따름.
		불허용도	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율		· 70% 이하(주차전용 건축물 건축시 100분의 90 이하)
	용적률		· 300% 이하(주차전용 건축물 건축시 1,500% 이하)
	높 이		· 주차장법 제12조의2에 따름.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련 규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상 물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상 물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상 물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상 물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교 하여 합리성을 검토함.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상 토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2023.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	병동리 1202	공장용지	2,689.4	일반공업	공업용	중로한면	세장형 평지	374,300	산업시설구역

※ 비교표준지는 병동일반산업단지 산업시설구역 내 토지로서, 지구단위계획상 건폐율은 70% 이하, 용적률은 300% 이하 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도지역	시점수정치	비고
A	경상남도 김해시 (2023.01.01~2023.05.18)	공업	0.695% (1.00695)	2023.01.01 ~ 2023.03.31 : 0.409 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.184 $(1 + 0.00409) * (1 + 0.00184 * 48/31) \approx 1.00695$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상 물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[일련번호 1 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	상호 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	대상 토지는 지원시설 용지로서, 허용용도 및 건폐율, 용적률 등을 종합 감안시 대체로 행정적 조건 우등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.84	형상(자루형/세장형)에서 열등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	대상 토지는 지원시설 용지로서, 허용용도 및 건폐율, 용적률 등을 종합 감안시 대체로 행정적 조건 우등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.882	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	상호 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.70	대상 토지는 공공시설구역 내 주차장으로서, 행정적조건 열등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 표준지 기호 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.02	접면도로의 상태(중로각지/중로한면)에서 우등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.70	대상 토지는 공공시설구역 내 주차장으로서, 행정적조건 열등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.714	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.07.10 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사사례 등 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$
---------------	---	--

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
1	진영읍 죽곡리 5-2	공장용지	1,731.6 1,381	일반공업 공업용	정방형평지 소로한면	2022.02.04 1994.01.07	1,490,000,000	681,031 502,400
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조, 철근콘크리트구조 ■ 토지 추정단가 : $[\{1,490,000,000\text{원} - (750,000\text{원}/\text{㎡} \times 12/40 \times 1,381\text{㎡})\} / 1,731.6\text{㎡}] \approx 681,031\text{원}/\text{㎡}$ ※ 건물 적용단가는 천원미만 절사.							
2	진영읍 죽곡리 9-6	공장용지	2,762.4 -	일반공업 공업용	세장형평지 소로한면	2021.09.30 -	1,790,000,000	647,987 476,200
비고	<토지단가 산출개요> ■ 토지 추정단가 : $1,790,000,000\text{원} / 2,762.4\text{㎡} \approx 647,987\text{원}/\text{㎡}$ ※ 토지만 거래된 사례임.							

※ 거래사례 기호 1, 2는 농공단지 내에 소재함. (김해시 도시계획조례에 의한 건폐율은 70% 이하, 용적률은 350% 이하임)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
3	진례면 고모리 1567-1	공장용지	1,819 1,608.45	일반공업 공업용	가장형평지 중로각지	2022.02.18 2016.11.11	2,240,000,000	690,285 576,900
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조 ■ 토지 추정단가 : $[\{ 2,240,000,000\text{원} - (700,000\text{원} / \text{㎡} \times 35/40 \times 1,608.45\text{㎡}) \} / 1,819\text{㎡}] \approx 690,285\text{원} / \text{㎡}$ ※ 건물 적용단가는 천원미만 절사.							
4	진례면 고모리 1577-4	공장용지	4,963.7 3,882.81	일반공업 공업용	사다리평지 중로한면	2022.09.21 2016.12.20	5,924,657,283	680,446 522,100
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조, 철근콘크리트구조 ■ 토지 추정단가 : $[\{ 5,924,657,283\text{원} - (750,000\text{원} / \text{㎡} \times 35/40 \times 3,882.81\text{㎡}) \} / 4,963.7\text{㎡}] \approx 680,446\text{원} / \text{㎡}$ ※ 건물 적용단가는 천원미만 절사.							

※ 출처 : 등기사항전부증명서. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

※ 대상 물건의 기준시점 3년 이내 거래사례는 없음.

※ 거래사례 기호 3, 4는 김해테크노밸리 일반산업단지 내 산업시설 용지임. (김해시 고시 제2017-286호에 의한 건폐율은 80% 이하, 용적률은 300% 이하, 최고층수 4층 이하임)

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	병동리 1196	공장용지	6,646.8	일반공업 공업나지	세장형평지 중로한면	시가참고	2021.12.09	700,000	366,000
2	병동리 1214	공장용지	5,833.3	일반공업 공업나지	세장형평지 중로한면	담보	2022.08.29	673,000	398,500
3	병동리 1215	공장용지	3,908.4	일반공업 공업용	세장형평지 중로한면	담보	2022.07.26	649,000	398,500
4	병동리 1232	공장용지	3,530.5	일반공업 공업나지	가장형평지 중로한면	자산 재평가	2022.12.31	694,000	398,500

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

※ 대상 물건의 기준시점 3년 이내 평가사례는 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근지역 유사 토지 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
일반공업	상업나지 (지원시설)	중로한면	680,000 ~ 800,000원/㎡ 규모, 형상, 접면도로의 상태 등 입지여건에 따라 상이함.	인근 부동산
일반공업	주차장 (공공시설)	중로한면	450,000 ~ 510,000원/㎡	인근 부동산

라) 경매 통계자료

경남 김해시 2022년 05월 ~ 2023년 04월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	32,972,638,728	18,988,164,610	57.6	421	94	22.3
대지	1,472,408,320	1,128,146,600	76.6	39	10	25.6
주차장용지	1,064,700,000	853,690,000	80.2	2	1	50

※ 출처 : 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 평가목적에 부합하는 「평가사례 4」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
4	병동리 1232	공장용지	3,530.5	일반공업 공업용	가장형평지 중로한면	자산 재평가	2022. 12.31	694,000	A

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	4	694,000	1.00703	1.000	1.000	1.000	698,878
시점수정	경상남도 김해시 (2022. 12.31~2023.05.18) 공업지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 사례 대비 제반 여건이 대등함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2023.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	374,300	1.00695	376,901

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	4	698,878	376,901	1.854

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 다음과 같이 보정함.	1.85

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	374,300	1.00695	1.000	1.050	1.85	732,130	732,000
2	374,300	1.00695	1.000	0.882	1.85	614,989	614,000
3	374,300	1.00695	1.000	0.700	1.85	488,087	488,000
4	374,300	1.00695	1.000	0.714	1.85	497,849	497,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	732,000	1,637.2	1,198,430,400	지원시설용지
2	614,000	1,884.6	1,157,144,400	지원시설용지
3	488,000	1,565.1	763,768,800	(공공시설용지) 주차장
4	497,000	3,022.9	1,502,381,300	(공공시설용지) 주차장
합 계	-	8,109.8	4,621,724,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{거래사례} & & & & & & & & \\ \text{토지단가} & \times & \text{사정보정} & \times & \text{시점수정} & \times & \text{지역요인} & \times & \text{개별요인} & = & \text{대상 토지의} \\ \text{(원/㎡)} & & & & & & \text{비교} & & \text{비교} & & \text{평가단가} \\ & & & & & & & & & & \text{(원/㎡)} \end{array}$$

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에서 그 밖의 요인 보정을 위한 가격조사자료 중 인근지역 「거래사례 4」를 비교사례로 선정함.

(단위: ㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적	용도지역 이용상황	형상지세 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액	사례단가 개별지가
4	진례면 고모리 1577-4	공장용지	4,963.7 3,882.81	일반공업 공업용	사다리평지 중로한면	2022.09.21 2016.12.20	5,924,657,283	680,446 522,100
비교	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조, 철근콘크리트구조 ■ 토지 추정단가 : $[\{ 5,924,657,283\text{원} - (750,000\text{원/㎡} \times 35/40 \times 3,882.81\text{㎡}) \} / 4,963.7\text{㎡}] \approx 680,446\text{원/㎡}$ ※ 건물 적용단가는 천원미만 절사.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

1) 사정보정

사정보정이란 사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정 보정치	1.000

2) 시점수정

사례	기간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
4	2022.09.21~2023.05.18	1.599	1.01599	경상남도 김해시 '공업지역'

3) 일반요인

의견	대상 토지와 사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

4) 지역요인 비교

의견	대상 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 사례 기호 4]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.02	형상(세장형/사다리형)에서 우등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	대상 토지는 지원시설 용지로서, 허용용도 및 건폐율, 용적률 등을 종합 감안시 대체로 행정적 조건 우등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.071	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 사례 기호 4]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.86	형상(자루형/사다리형)에서 열등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.05	대상 토지는 지원시설 용지로서, 허용용도 및 건폐율, 용적률 등을 종합 감안시 대체로 행정적 조건 우등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.903	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3 / 사례 기호 4]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.02	형상(세장형/사다리형)에서 우등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.70	대상 토지는 공공시설구역 내 주차장으로서, 행정적조건 열등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.714	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 4 / 사례 기호 4]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	상호 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.04	형상(세장형/사다리형) 및 점면도로의 상태(중로각지/중로한면)에서 우등함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.70	대상 토지는 공공시설구역 내 주차장으로서, 행정적조건 열등함.
		규제의 정도		
		기타 규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.728	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지단가 결정

일련 번호	비교 사례	사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4	680,446	1.000	1.01599	1.000	1.071	740,410	740,000
2	4	680,446	1.000	1.01599	1.000	0.903	624,267	624,000
3	4	680,446	1.000	1.01599	1.000	0.714	493,607	493,000
4	4	680,446	1.000	1.01599	1.000	0.728	503,285	503,000

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	740,000	1,637.2	1,211,528,000	지원시설용지
2	624,000	1,884.6	1,175,990,400	지원시설용지
3	493,000	1,565.1	771,594,300	(공공시설용지) 주차장
4	503,000	3,022.9	1,520,518,700	(공공시설용지) 주차장
합 계	-	8,109.8	4,679,631,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	1,198,430,400	1,211,528,000
2	1,157,144,400	1,175,990,400
3	763,768,800	771,594,300
4	1,502,381,300	1,520,518,700
합 계	4,621,724,900	4,679,631,400

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	4,621,724,900	-
합 계	4,621,724,900	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임대관계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상 물건은 경상남도 김해시 한림면 병동리 소재 '김해병동일반산업단지' 내에 위치하며, 주위는 각종 공장 및 공업나지, 지원시설 등이 혼재하는 산업단지로 형성되어 있음.

2. 교통상황

부산외곽순환고속도로 '한림I.C' 및 '진영I.C'가 근거리에 위치하고, 인근에 노선버스가 운행 중으로 대중교통의 이용 및 제반 차량을 이용한 접근성 대체로 무난한 편임.

3. 형상 및 이용상황

일련번호 1: 인접 토지와 등고 평탄한 세장형 토지로서, 나대지(지원시설) 상태임.
일련번호 2: 인접 토지와 등고 평탄한 자루형 토지로서, 나대지(지원시설) 상태임.
일련번호 3: 인접 토지와 등고 평탄한 세장형 토지로서, 주차장(공공시설)으로 이용 중임.
일련번호 4: 남서향 완경사지를 자체 지반 평탄하게 조성한 세장형 토지로서, 주차장(공공 시설)으로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1, 2: 남서측으로 폭 18m의 포장도로와 접함.
일련번호 3: 남동측으로 폭 15m의 포장도로와 접함.
일련번호 4: 북서측 및 남서측으로 폭 15m의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

6. 제시목록외의 물건

일련번호 4 토지 지상에 소유자 미상의 이동식 컨테이너 2동이 소재함.(후첨 '지적 및 건물 개황도' 참조)

토지감정평가요항표

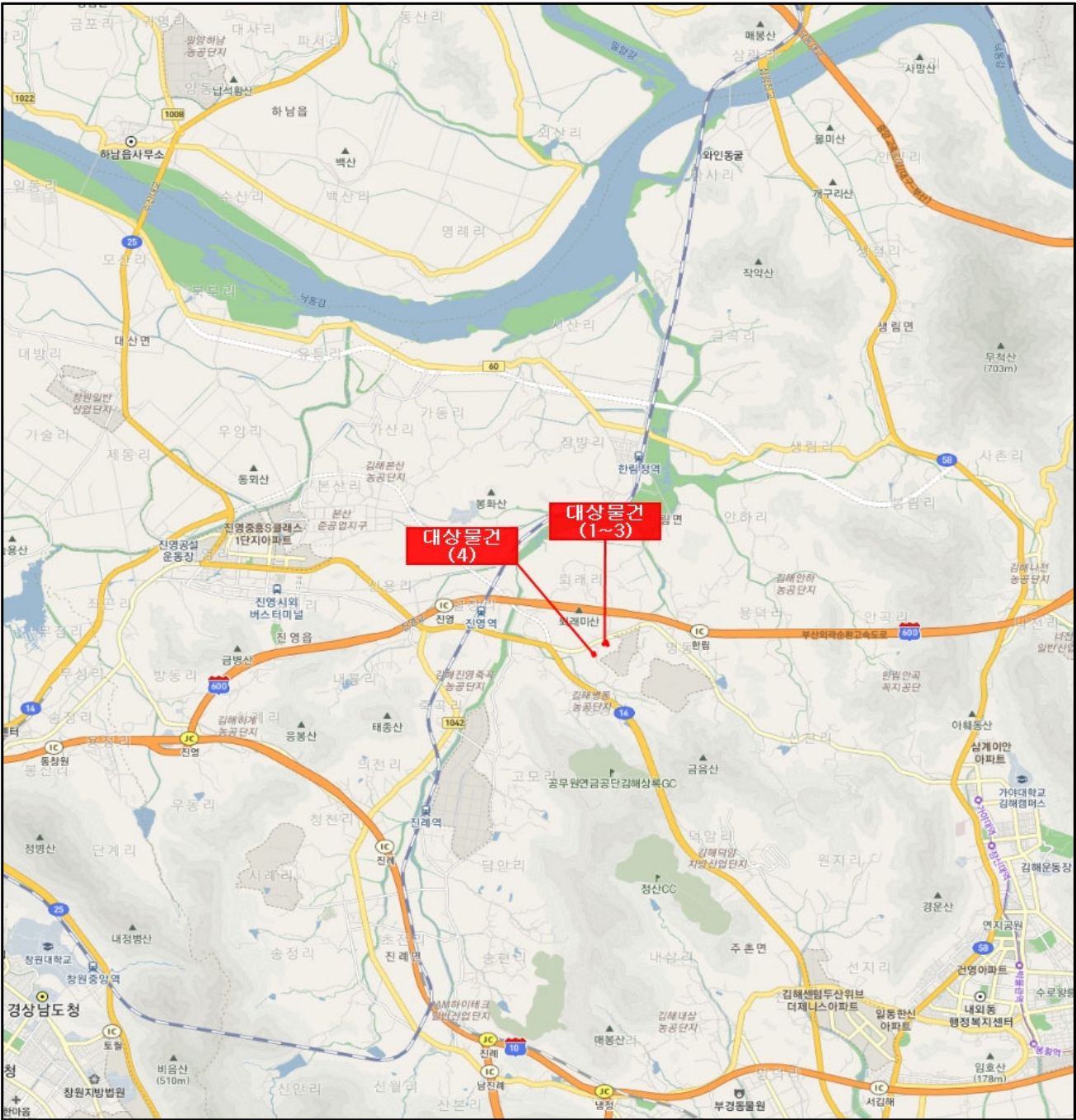
1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임대관계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이 - 8. 임대관계 임대관계 미상임. 9. 기타 참고사항 -		

광역위치도

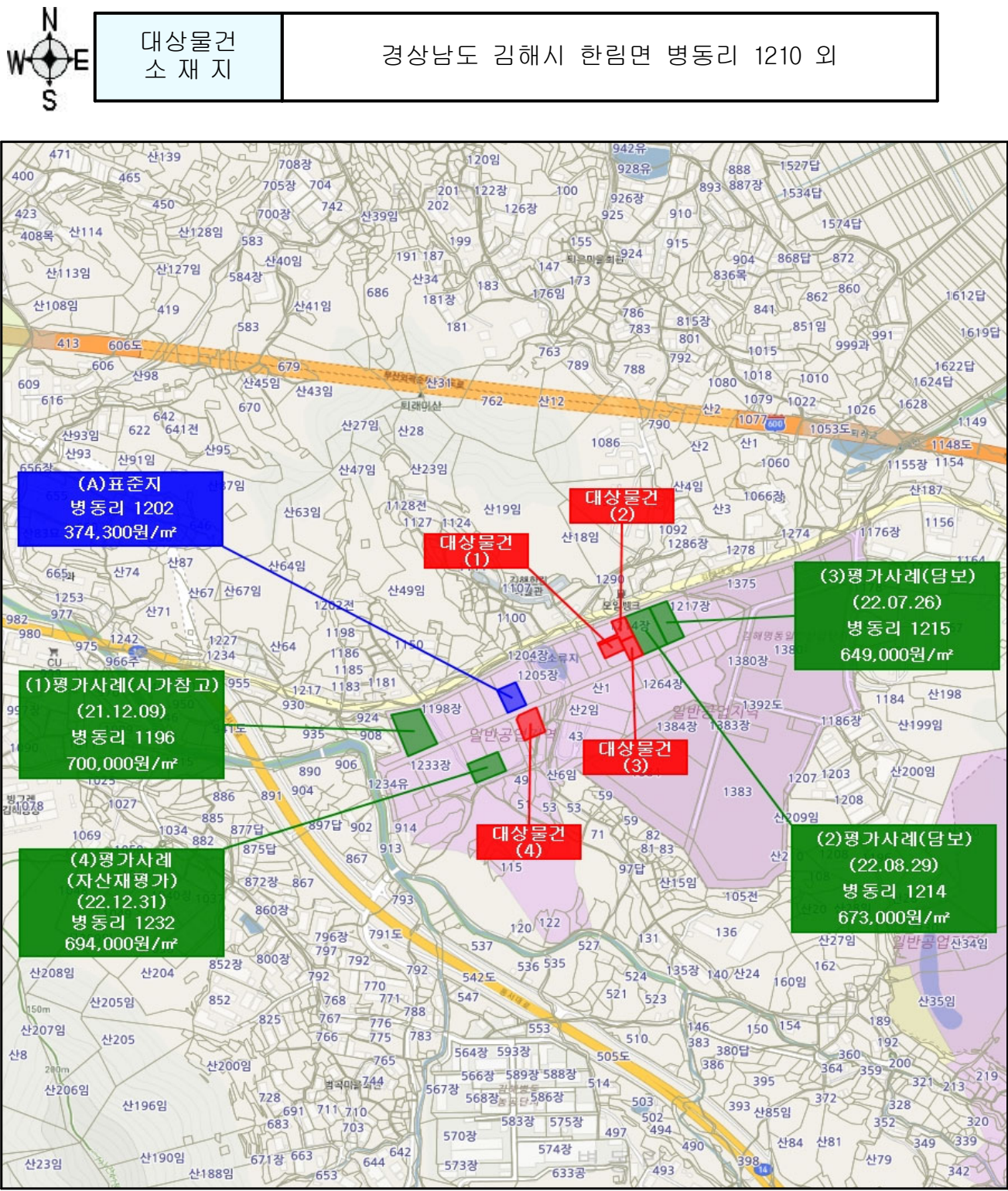


대상물건
소재지

경상남도 김해시 한림면 병동리 1210 외



상 세 위 치 도

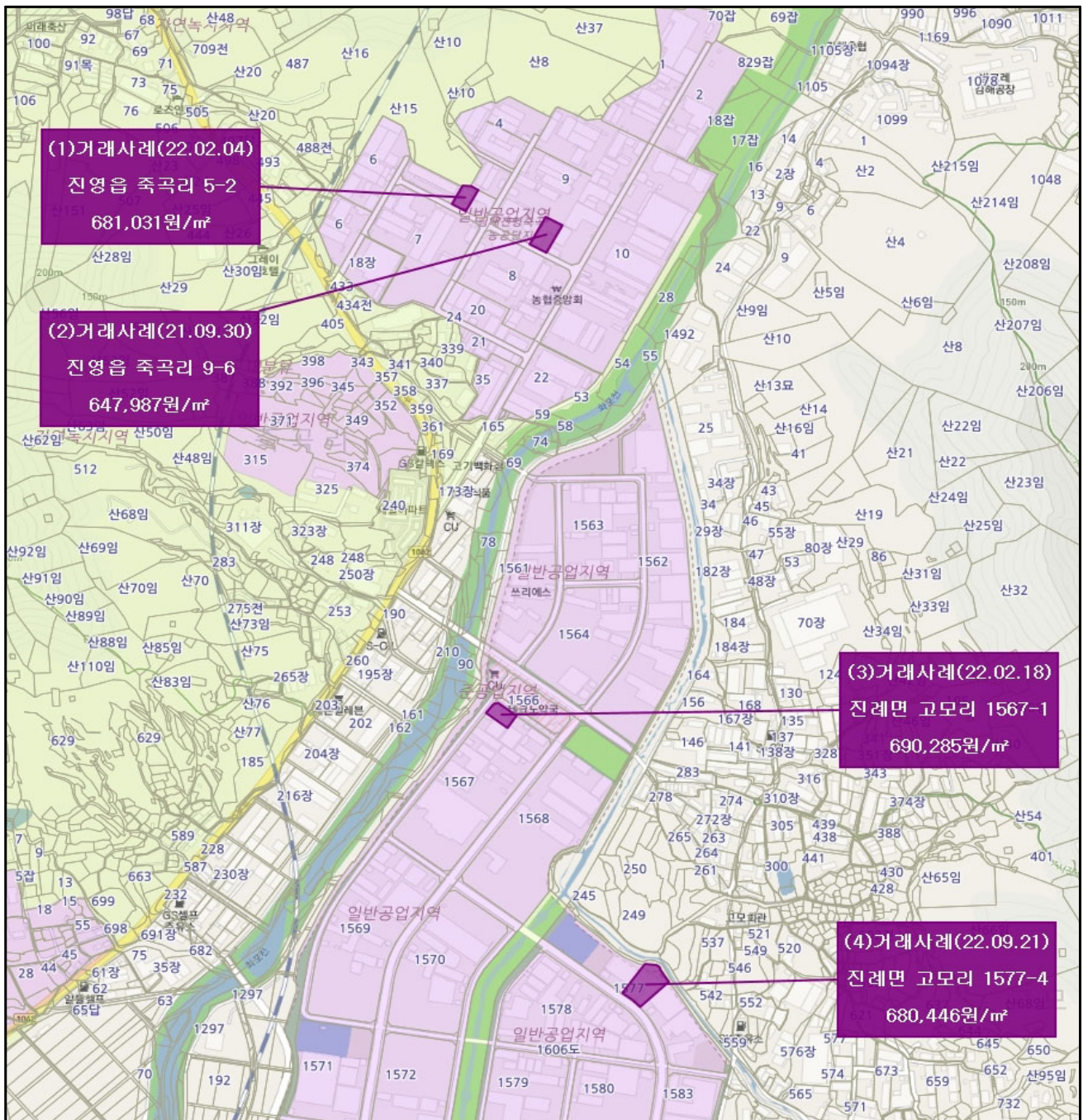


상 세 위 치 도



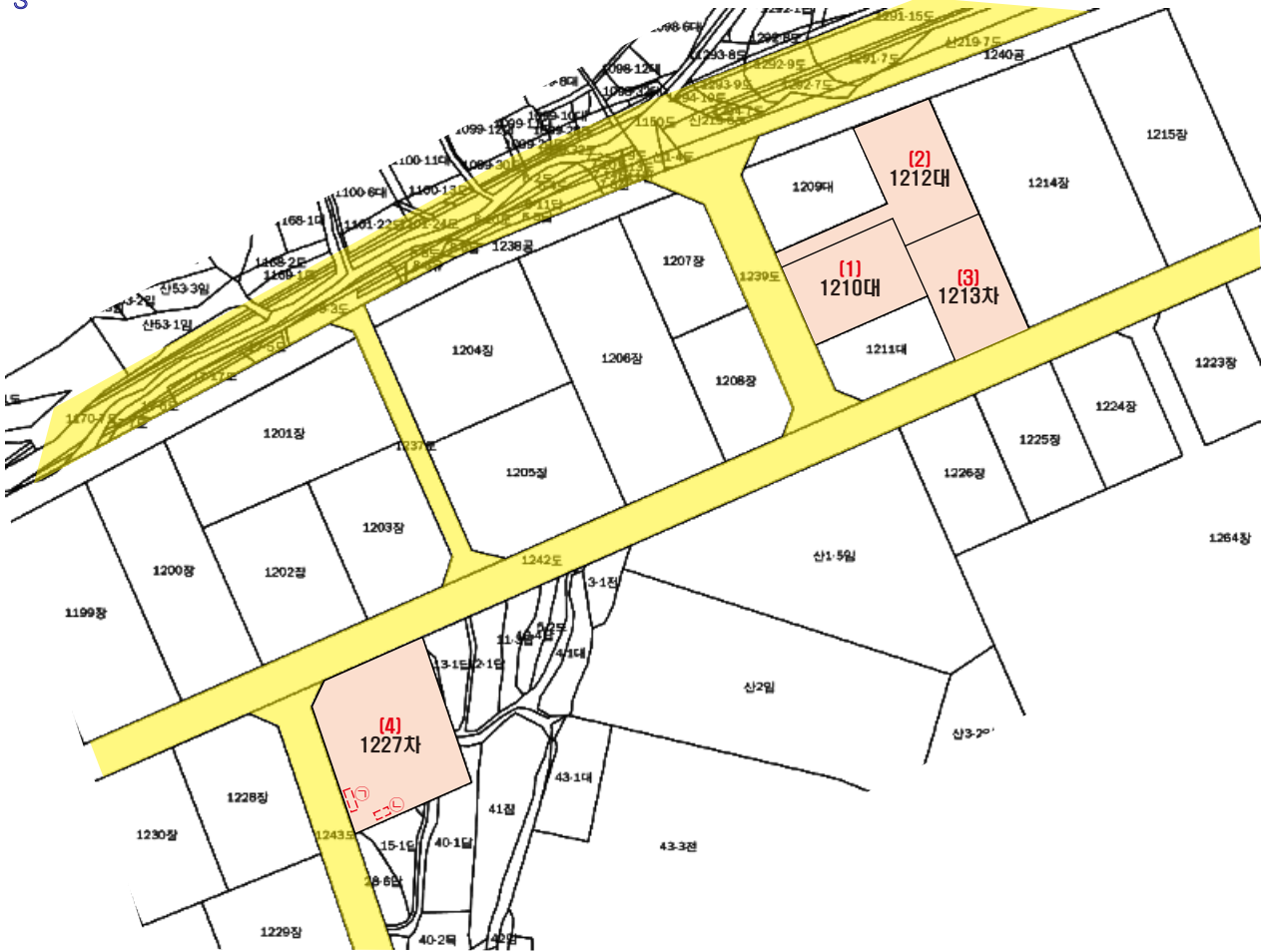
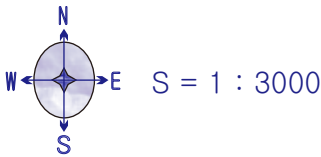
대상물건
소재지

경상남도 김해시 한림면 병동리 1210 외



지 적 도

(지적 및 건물개황도)



< 제시외 건물 >

- ㉠ 컨테이너 단층 (창고) 약 27㎡
- ㉡ 컨테이너 단층 (창고) 약 18㎡



범 례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외, 부합물 및 증물
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층 이상		용도지 구분선

사 진 용 지



【 일련번호 1. 1210 대 】



【 일련번호 2. 1212 대 - 진입로 부분 】

사 진 용 지



【 일련번호 2. 1212 대 】



【 일련번호 1, 2. 주변전경 】

사 진 용 지



【 일련번호 1, 2. 주변전경 】



【 일련번호 3. 1213 주차장 】

사 진 용 지



【 일련번호 3. 1213 주차장 주변전경 】



【 일련번호 3. 1213 주차장 주변전경 】

사 진 용 지



【 일련번호 4. 1227 주차장 】



【 일련번호 4. 지상 제시외 건물 ㄱ), ㄴ) 】

사 진 용 지



【 일련번호 4. 1227 주차장 주변전경 】



【 일련번호 4. 1227 주차장 주변전경 】

창립 50년 '신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.



문서번호 제일 123051721호 (2023. 05. 22)

수 신 주식회사코람코자산신탁

(참 조) 신탁사업2본부 신탁1팀 오민식 대리

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

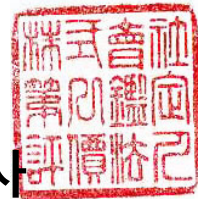
2. 관련문서 2023. 05. 17자로 의뢰하신 『 경상남도 김해시 한림면 병동리 1210 외 소재 토지 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항: 사업자등록증사본,담당자성명,유무선 전화번호, 이메일주소)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)제일감정평가법인 대표이사



담당자 김상국

담당감정평가사 김영길

주소 (06715) 서울특별시 서초구 방배로 28 (방배동 덕산빌딩 3층)

전화 02-3019-1200 / 팩스 02-3019-1234~8

facc@facc.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 123051721호

주식회사코람코자산신탁 귀하

—금삼백구십육만이천이백원整 (₩3,962,200.-)

1. 2023.05.17자로 의뢰하신 『경상남도 김해시 한림면 병동리 1210 외 소재 토지』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자들의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	3,273,903	956,000 + (3,621,724,900 x (8/10,000 x 0.8)) ≒3,273,903
나. 여 비	328,200	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	-	
기 타 실 비	-	
특 별 용 역 비	-	
소 계	328,200	
합 계	3,602,000	
부 가 가 치 세	360,200	
총 계	3,962,200	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩3,962,200.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (123051721) 로 해주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

우리은행 1005-200-506536 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
대표이사 장 세 충

(TEL : 02-3019-1200 FAX : 02-3019-1234~8)

