

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	엠에스에이치제삼차유동화전문(유)
건명	경기도 화성시 만세구 향남읍 송곡리 404-4 외 5필지
평가서번호	삼일 012602-49-00001

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



(주)감정평가법인 삼일

본사 T:02-744-1601 F:02-744-1603



(주)감정평가법인 삼일

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 정신근

정 신 근



(주) 감정평가법인 삼일 대표이사 조재익 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십구억구천칠백육십육만사천일백이십오원(₩3,997,664,125.-)					
의뢰인	엠에스에이치제삼차유동화전문유한회사	감정평가 목적	공매			
제출처	엠에스에이치제삼차유동화전문유한회사	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (신탁자: 주식회사대성이노텍)	감정평가조건	-			
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장, 토지대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2026.02.11	2026.02.11	2026.02.19		
감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	3,247	토지	2,980	815,000	2,428,700,000
				267	269,000	71,823,000
	건물	2,288.21	건물	2,288.21	-	1,497,141,125
	기계기구	-	기계기구	-	-	감정평가외
	합계					₩3,997,664,125.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사	정	로	호	(인)	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 평가개요

1. 평가목적

대상물건은 경기도 화성시 향남읍 갈천리 소재 “갈천초등학교” 서측 인근에 소재하는 부동산으로서, 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가와 관련된 법령 및 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

3. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정

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

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 기준시점은 가격조사완료일인 2026년 02월 11일임.

2) 실지조사기간

실지조사는 2026년 02월 11일에 수행하였으며, 조사내용은 대상 부동산의 가치에 영향을 미치는 물적·법적 현황 및 가치형성요인 등임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 면적, 구조 및 이용상황 등을 조사한 결과 공부(일반건축물대장상 구조, 면적 및 이용상황 등)와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.
- 2) 본건의 위치 및 내부확인은 일반건축물대장상 건축물 현황도 등으로 확인하였으며, 귀 제시목록 상 기계기구는 현장조사 당시 소재불명으로 확인된바, 감정평가 대상에서 제외하였음.
- 3) 본건 토지 일련번호(1)~(3)은 3필지 일단의 공업용 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 감정평가 하였음.
- 4) 본건 토지 일련번호(4)~(6)은 '신영부동산신탁주식회사' 소유 지분만의 감정평가이며, 위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 지분비율에 의거 권리면적으로 면적사정하되, 지목 및 현황 도로인 바 이를 감안하여 평가하였음.
- 5) 본건 토지 일련번호(1)~(3)의 진출입로 일부는 소유권이 확보되지 아니한 타인 소유 토지를 포함하고 있는 것으로 조사되는바, 적법한 통행권 성립 여부 및 사용관계에 따라 이용상 제약이 발생할 수 있으므로 해당 토지에 대한 통행권 등의 권리 확보 여부 및 법률관계는 별도의 확인이 필요함.
- 6) 본건 건물 일련번호(가),(나)는 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 7) 본건은 제시외물건 ㉠~㉡이 소재하나, 적법성, 존치가능성 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 이용상황 및 구조 확인은 기존 감정평가사례와 현장에서 탐문조사된 내용을 기준하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 8) 이해관계인의 부재 등으로 인하여 임대차조사는 생략하였으니 업무진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 대상 물건 개요

1) 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	용도지역 (구역)	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	송곡리 404-4	임	2,433	2,433	계획관리	공업용	세로(가)	사다리 완경사	344,400
2	송곡리 402-2	임	288	288	계획관리				344,400
3	송곡리 404-12	임	259	259	계획관리				344,400
4	송곡리 404	도로	265 ×53/265	53	계획관리	도로	-	-	167,100
5	송곡리 404-10	도로	142 ×42/142	42	계획관리	도로	-	-	167,100
6	송곡리 404-14	도로	516 ×172/516	172	계획관리	도로	-	-	167,100

※ 개별공시지가는 2025년 공시된 공시지가를 기재하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 건물 개요(건축물 대장 기준)

일련 번호	소재지	주용도	구조	연면적 (㎡)	층수	사용승인일
가	송곡리 404-4 외 2필지	공장	일반철골구조 /기타지붕	1,782.08	지상 2층	2016.04.18
나	송곡리 404-4 외 2필지	공장	일반철골구조 /(철근)콘크리트	506.13	지상 3층	2016.04.18

2. 대상 물건 현황



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 공법상 제한사항

일련번호(1),(5),(6): 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한
모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인
등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른
도로(도로일부포함)임.

일련번호(2),(3),(4): 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한
모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인
등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 감정평가 방법의 적용

1. 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

1) 감정평가 방법의 관련규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 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	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

2) 세부 감정평가 방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상 물건에 적용한 감정평가 방법

- 1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가함.
- 2) 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 3) 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서 조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 않음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점수정치	비 고
A	경기도 화성시 (2026.01.01.~2026.02.11) 지가변동률	계획 관리	0.299% (1.00299)	2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 0.221 (1 + 0.00221 × 42/31) ≒ 1.00299

4) 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

[공업지대]

[대상물건 일련번호(1)~(3) / 표준지 기호(A)]

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.80	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 유무		
환경 조건	공급시설 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	상호 대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비 등	면적, 접면너비 등	1.01	대상토지는 비교표준지 대비 각지 등에서 열세하나 면적 등에서 우세하여 종합 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 등 접면도로상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) 등	0.97	대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누계	0.80×1.00×1.00×1.01×0.97×1.00		0.784	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[공업지대]

[대상물건 일련번호(4)~(6) / 표준지 기호(A)]

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.80	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 유무		
환경 조건	공급시설 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	상호 대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비 등	면적, 접면너비 등	1.01	대상토지는 비교표준지 대비 각지 등에서 열세하나 면적 등에서 우세하여 종합 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 등 접면도로상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) 등	0.32	대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누계	0.80×1.00×1.00×1.01×0.32×1.00		0.259	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 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 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

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

① 가격조사자료

■ 인근지역 평가사례

(단위: m², 원/m²)

기호	소재지	지목	면적	용도지역 이용상황	도로조건	평가 목적	기준시점	토지단가	개별지가
a	송곡리 2-30	장	1,440	계획관리 공업용	세로(가)	법원경매	2025.08.07	807,000	353,100
b	귀래리 498-5	장	1,788	계획관리 공업용	소로한면	법원경매	2025.06.23	988,000	435,800
c	갈천리 226-1	장	2,513 중 2,248	계획관리 공업용	세로(가)	담 보	2024.08.21	843,000	353,400

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 당해년도 기준.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 인근지역 거래사례

(단위:㎡, 원, 원/㎡)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형 상 지 세	거래시점	실거래가액	사례단가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가
d	갈천리 224외	장	514	계획관리	사다리 완경사	2025.02.24	625,000,000	877,331
			175.75	공업용	세로(가)	2025.04.30		128,300
비고	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 건물 개요 : 일반철골조 제2종근린생활시설, 지상1층 ■ 토지 추정단가 $[\{625,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 40/40 \times 175.75\text{㎡})\} / 472\text{㎡}] \approx 877,331\text{원}/\text{㎡}$ <p>※ 지목 및 현황 도로 지분(63㎡)을 포함한 거래가액으로서, 도로 부분은 단가 산정시 면적에서 감안하였음. ※ 사용승인일 이전 거래사례이나 등기사항전부증명서상 토지, 건물이 일괄 이전된 점, 건물 착공일이 거래시점보다 이른 점 등을 고려하여 토지·건물이 일괄 거래된 것으로 보아 거래가액을 배분하여 토지단가를 산정하였음.</p>							
e	갈천리 222-1외	장	1,224	계획관리	사다리 완경사	2024.02.21	1,375,000,000	813,725
			385	공업용	세로(가)	2023.09.04		344,400
비고	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 건물 개요 : 일반철골조 제2종근린생활시설, 지상1층 ■ 토지 추정단가 $[\{1,375,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{㎡} \times 40/40 \times 385\text{㎡})\} / 1,122\text{㎡}] \approx 813,725\text{원}/\text{㎡}$ <p>※ 지목 및 현황 도로 지분(153㎡)을 포함한 거래가액으로서, 도로 부분은 단가 산정시 면적에서 감안하였음.</p>							

※ 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)

■ 인근지역 유사토지 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격수준	비고
계획관리	공업용	세로변	800,000원/㎡ ~ 900,000원/㎡	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 표준지공시지가 가격 격차율 검토

■ 사례 선정

비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 [평가사례 a]를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

■ 사례 기준 비교표준지 가격

(단위:원/㎡)

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①)	
A	a	807,000	1.01296	1.000	1.273	1,040,625	
시점수정	경기도 화성시 계획관리 (2025.08.07. ~ 2026.02.11.) 지가변동률 적용함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(각지 등에서 우세하나 면적 등에서 열세하여 종합 열세)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 접근 및 편의성 등)에서 우세하여 종합 우세함.						
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.25	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	1.273

■ 기준시점의 비교표준지 가격

(단위:원/㎡)

비교표준지 기호	2026.01.01. 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②)
A	536,800	1.00299	538,405

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

■ 가격 격차율 산정

(단위: 원/㎡)

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	1,040,625	538,405	1.933

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	보정 내용	그 밖의 요인 보정치 결정
A	산정된 표준지공시지가가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.	1.93

7) 토지단가 산출 및 결정

(단위: 원/㎡)

일련 번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가	결정단가
1~3 (일단지)	536,800	1.00299	1.000	0.784	1.93	814,671	815,000
4	536,800	1.00299	1.000	0.259	1.93	269,133	269,000
5	536,800	1.00299	1.000	0.259	1.93	269,133	269,000
6	536,800	1.00299	1.000	0.259	1.93	269,133	269,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8) 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1~3	815,000	2,980	2,428,700,000	일단지
4	269,000	42	11,298,000	지목 및 현황 도로, 신영부동산신탁주식회사 소유지분
5	269,000	53	14,257,000	지목 및 현황 도로, 신영부동산신탁주식회사 소유지분
6	269,000	172	46,268,000	지목 및 현황 도로, 신영부동산신탁주식회사 소유지분
합 계	-	3,247	2,500,523,000	-

2. 거래사례비교법에 따른 산출내역

1) 개요

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

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------	---	------	---	-------------------------

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교 거래사례 선정

상기 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 「거래사례 d」를 비교사례로 선정하였음.

(단위: m², 원, 원/m²)

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	형 상 지 세	거래시점	실거래가액	사례단가
			건물면적	이용상황	도로조건	사용승인일		개별지가
d	갈천리 224외	장	472	계획관리	사다리완경사	2025.02.24	625,000,000	877,331
			175.75	공업용	세로(가)	2025.04.30		128,300

비고	<p><토지단가 산출개요></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 건물 개요 : 일반철골조 제2종근린생활시설, 지상1층 ■ 토지 추정단가 <p>$[(625,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원}/\text{m}^2 \times 40/40 \times 175.75\text{m}^2)) / 472\text{m}^2] \approx 877,331\text{원}/\text{m}^2$</p> <p>※ 지목 및 현황 도로 지분(63m²)을 포함한 거래가액으로서, 도로 부분은 단가 산정시 면적에서 감안하였음.</p> <p>※ 사용승인일 이전 거래사례이나 등기사항전부증명서상 토지, 건물이 일괄 이전된 점, 건물 착공일이 거래시점보다 이른 점 등을 고려하여 토지·건물이 일괄 거래된 것으로 보아 거래가액을 배분하여 토지단가를 산정하였음.</p>
----	---

3) 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.

검토의견	비교거래사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.
사정보정치	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 시점수정

사례	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비고
d	2025.02.24.~2026.02.11	2.704	1.02704	경기도 화성시 계획관리지역 지가변동률

③ 지역요인 비교

의견	대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

④ 개별요인 비교

[공업지대]

[대상물건 일련번호(1)~(3) / 거래사례 기호(d)]

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 유무		
환경 조건	공급시설 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	상호 대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비 등	면적, 접면너비 등	0.93	대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 등 접면도로상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) 등	0.97	대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00×1.00×1.00×0.93×0.97×1.00		0.902	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[공업지대]

[대상물건 일련번호(4)~(6) / 거래사례 기호(d)]

조건	대항목	세항목	비교치	비교내역
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	상호 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 유무		
환경 조건	공급시설 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	상호 대등함.
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면, 너비 등	면적, 접면너비 등	0.93	대상토지는 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지 등 접면도로상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등) 등	0.32	대상토지는 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	상호 대등함.
누계	1.00×1.00×1.00×0.93×0.32×1.00		0.298	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

⑤ 토지단가 결정

(단위: 원/㎡)

일련 번호	비교 사례	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	결정단가
1~3 (일단지)	d	877,331	1.000	1.02704	1.000	0.902	812,751	813,000
4	d	877,331	1.000	1.02704	1.000	0.298	268,514	269,000
5	d	877,331	1.000	1.02704	1.000	0.298	268,514	269,000
6	d	877,331	1.000	1.02704	1.000	0.298	268,514	269,000

4) 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1~3	813,000	2,980	2,422,740,000	일단지
4	269,000	42	11,298,000	지목 및 현황 도로, 신영부동산신탁주식회사 소유지분
5	269,000	53	14,257,000	지목 및 현황 도로, 신영부동산신탁주식회사 소유지분
6	269,000	172	46,268,000	지목 및 현황 도로, 신영부동산신탁주식회사 소유지분
합 계	-	3,247	2,494,563,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지 감정평가액 결정 및 의견

1) 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1~3	2,428,700,000	2,422,740,000
4	11,298,000	11,298,000
5	14,257,000	14,257,000
6	46,268,000	46,268,000
합 계	2,500,523,000	2,494,563,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지 평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례 비교법을 적용하여 산출된 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V 건물 감정평가액 산출

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

1) 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
5-1-6-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/9.0m	3	972,000	35 (30~40)
5-1-6-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/9.0m	4	886,000	35 (30~40)

※ 출처 : 한국부동산연구원 2024년 건물신축단가표

2) 부대설비 보정단가 검토

일련 번호	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	-	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	재조달원가에 포함					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 재조달원가 및 내용연수 결정

대상 건물과 유사한 구조·용도의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 및 부대설비 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	지상1층~지상2층	공장	일반철골구조	40	800,000	-
나	지상1층~지상3층	공장(사무실)	일반철골구조	40	1,000,000	-

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	층	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	지상1층 ~지상2층	2016.04.18	800,000	40	9	31	31/40	620,000
나	지상1층 ~지상3층	2016.04.18	1,000,000	40	9	31	31/40	775,000

※ 잔존가치율 : 잔존 내용연수/(총)내용연수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 건물 감정평가액 결정

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	지상1층 ~지상2층	620,000	1,782.075	1,104,886,500	-
나	지상1층 ~지상3층	775,000	506.135	392,254,625	-
합 계		-	2,288.21	1,497,141,125	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI 감정평가액의 결정 및 결정의견

구 분	토 지	건 물	기계기구	합 계
감정평가액(원)	2,500,523,000	1,497,141,125	-	3,997,664,125

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료를 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지·건물)감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 화성시 만세구 향남읍	404-4	임야	계획관리지역	2,433	2,980	815,000	2,428,700,000	일단지, 현황 '공장용지'
2	동 소	402-2	임야	계획관리지역	288				
3	동 소	404-12	임야	계획관리지역	259.0				
가	동 소 [도로명주소] 경기도 화성시 향남읍 갈천웃말길 13-20	404-4, 402-2, 404-12 에이동	공장	일반철골구조 기타지붕 2층 1층 2층 2층	912.075	1,782.075	620,000	1,104,886,500	800,000 ×31/40
나	동 소	404-4, 402-2, 404-12 비동	공장	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층	176.295	506.135	775,000	392,254,625	1,000,000 ×31/40

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
4	동 소	404-10	도로	계획관리지역	42 142×--- 142	42	269,000	11,298,000	지목 및 현황도로, 신영부동산 신탁주식 회사 소유지분
5	동 소	404	도로	계획관리지역	53 265×--- 265	53	269,000	14,257,000	지목 및 현황도로, 신영부동산 신탁주식 회사 소유지분
6	동 소	404-14	도로	계획관리지역	172 516×--- 516	172	269,000	46,268,000	지목 및 현황도로, 신영부동산 신탁주식 회사 소유지분
합 계				이	하	여	백	₩3,997,664,125.-	

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 업 체 식 별 번 호 제 조 년 월	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단가(원/㎡)	금액(원)	
1	C/S PRESS 프레스	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
2	프레스외	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
3	싱글너클프레스	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
4	MILLING M/C	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
5	LATHE M/C	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
6	RADIAL DRILLING M/C	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
7	비접촉 좌표측정기	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
8	삼차원측정기	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
9	NC NEVELLER FEEDER MSLF-50S 2 * 4800	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
10	NC ROLL FEEDER	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
11	MAIN BUSBAR 조립자동화 M/C(1호기)	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
12	중고 세미H형 더블프레스 300톤 및 NC피더 외	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
13	TERMINAL BUSBAR 자동조립 M/C(2호기)	미상	1 set	-	감정평가 외	소재불명
합 계						₩.-
		이	하	여	백	

토지 감정 평가 요항 표

- | | | |
|----------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 도시계획관리 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 화성시 만세구 향남읍 갈천리 소재 “갈천초등학교” 서측 인근에 위치하며, 주위는 중소형 공장 및 창고, 단독주택 및 농경지, 임야 등이 혼재하고 있는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통이용 편의도는 보통임.

3. 형태 및 이용상황

본건 일련번호(1)~(3)은 인접도로 대비 완경사 지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 3필 일단의 사다리형의 토지로서, 공업용 건부지로 이용중이며, 일련번호(4)~(6)은 현황 도로임.

4. 인접 도로상태

본건 일련번호(1)~(3)은 남측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로(일련번호(4)~(6) 포함)와 접함.

토지감정평가요항표

- | | | |
|----------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 도시계획관리 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

일련번호(1),(5),(6): 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

일련번호(2),(3),(4): 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
 8. 임대관계 임대 미상임. 9. 기타 참고사항 없 음.		

건물 감정 평가 요항 표

1. 건물의 구조	4. 부합물 및 종물관계	7. 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 위생 및 기타설비	6. 임대관계	

1. 건물의 구조

일련번호(가): 일반철골구조 기타지붕 지상2층 건물로서, (사용승인일:2016.04.18)

외 벽 : 판넬 마감 등,

내 벽 : 판넬 마감 및 일부 벽지도배 마감 등,

창 호 : 새시창호 등임.

일련번호(나): 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지상3층 건물로서, (사용승인일:2016.04.18)

외 벽 : 판넬 마감 등,

내 벽: 판넬 마감 및 내부 인테리어 마감 등,

창 호 : 새시창호 등임.

2. 이용상태

일련번호(가): 1층은 공장, 2층은 공장 및 작업실, 기숙사 등으로 이용 중임.

일련번호(나): 전층 작업실 및 사무실로 이용중임.

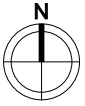
3. 위생 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 기본적인 전기시설 등이 구비되어 있음.

건물 감정 평가 요항 표

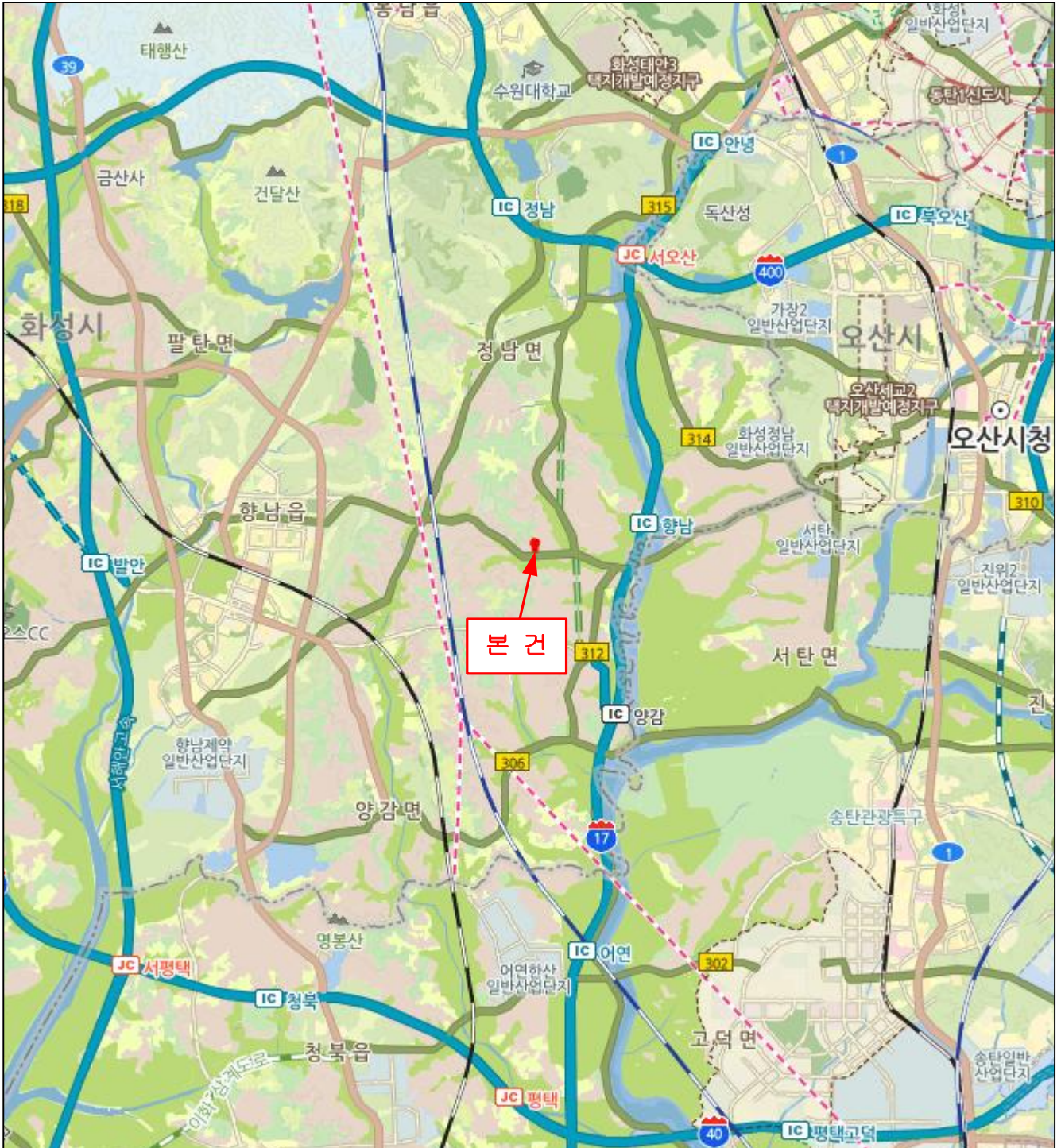
1. 건물의 구조	4. 부합물 및 종물관계	7. 기타
2. 이용상태	5. 공부와의 차이	
3. 위생 및 기타설비	6. 임대관계	
4. 부합물 및 종물관계 <p>제시외물건 ㉠~㉡이 소재하나, 적법성 및 존치가능성 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 평가하였으며, 이용상황 및 구조 확인은 현장에서 탐문조사된 내용을 기준하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.</p>		
5. 공부와의 차이 <p>없음.</p>		
6. 임대관계 <p>임대 미상임.</p>		
7. 기타 <p>없음.</p>		

광역 위치도

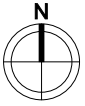


소재지

경기도 화성시 만세구 향남읍 송곡리 404외

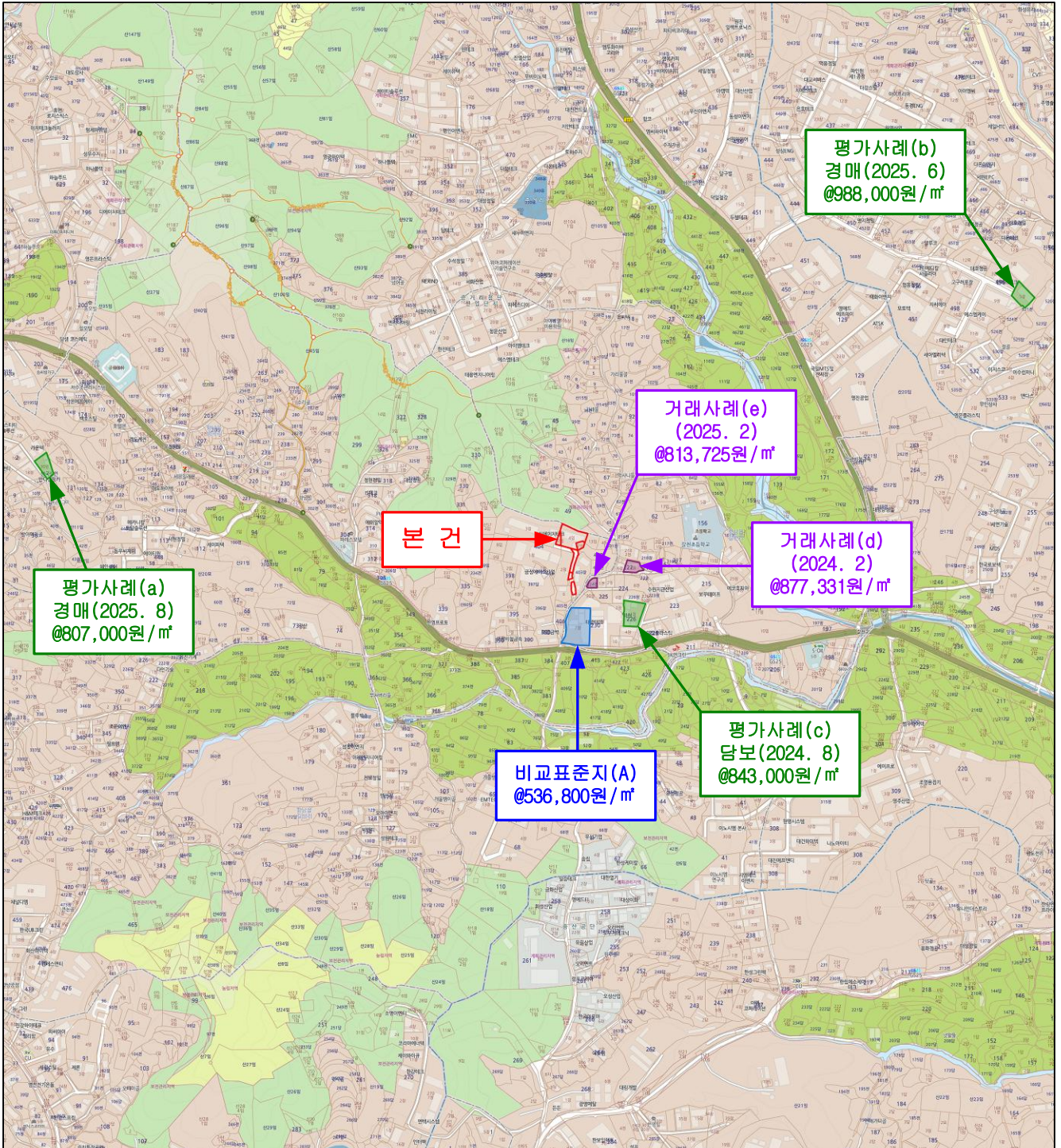


상 세 위 치 도



소재지

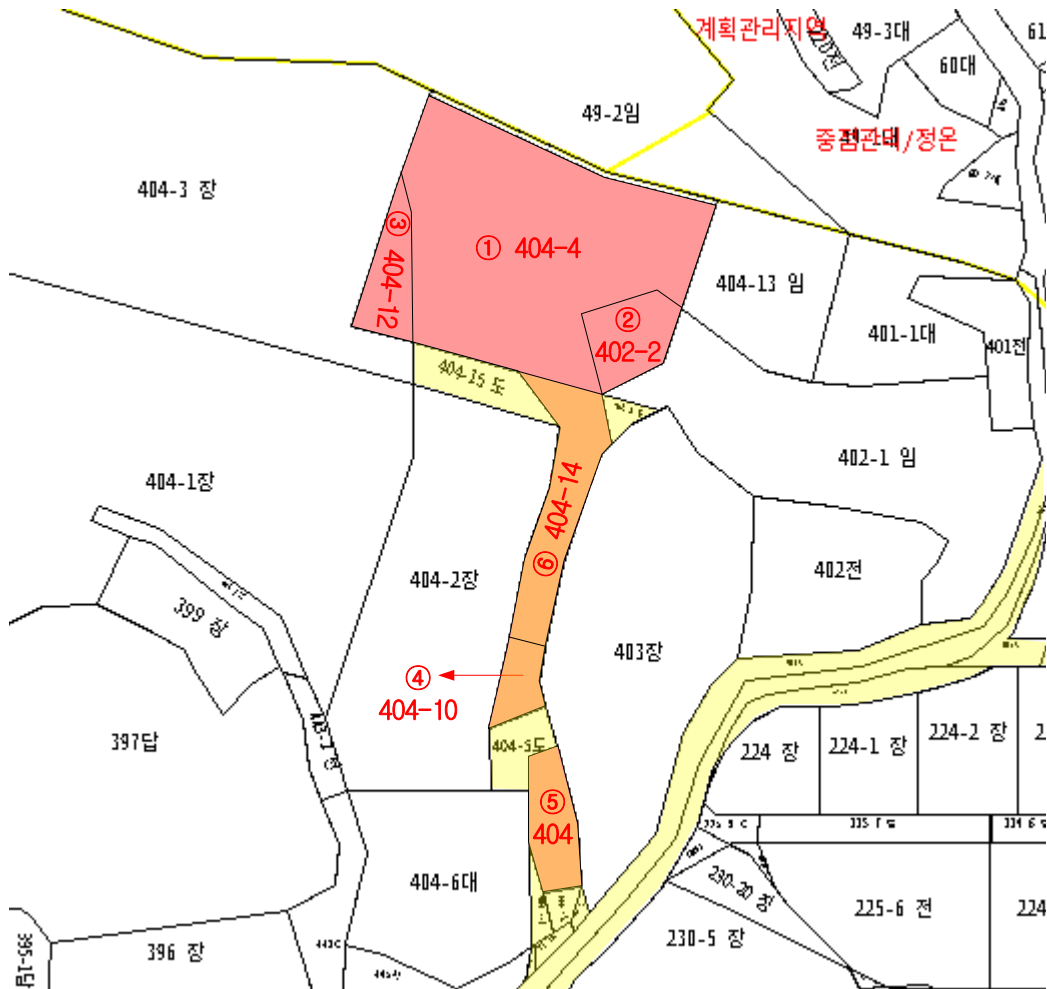
경기도 화성시 만세구 향남읍 송곡리 404외



지 적 도

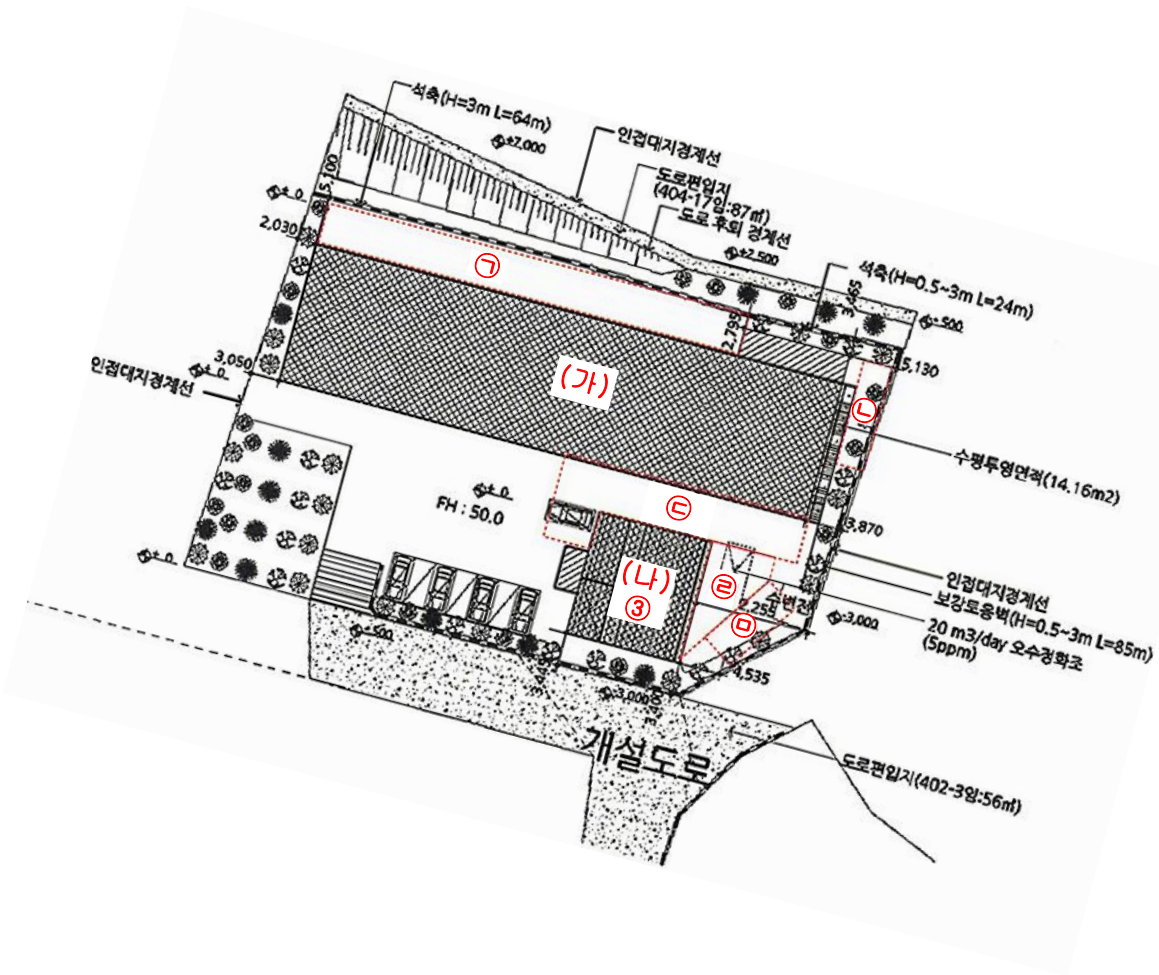
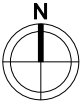


S : 1/1,600



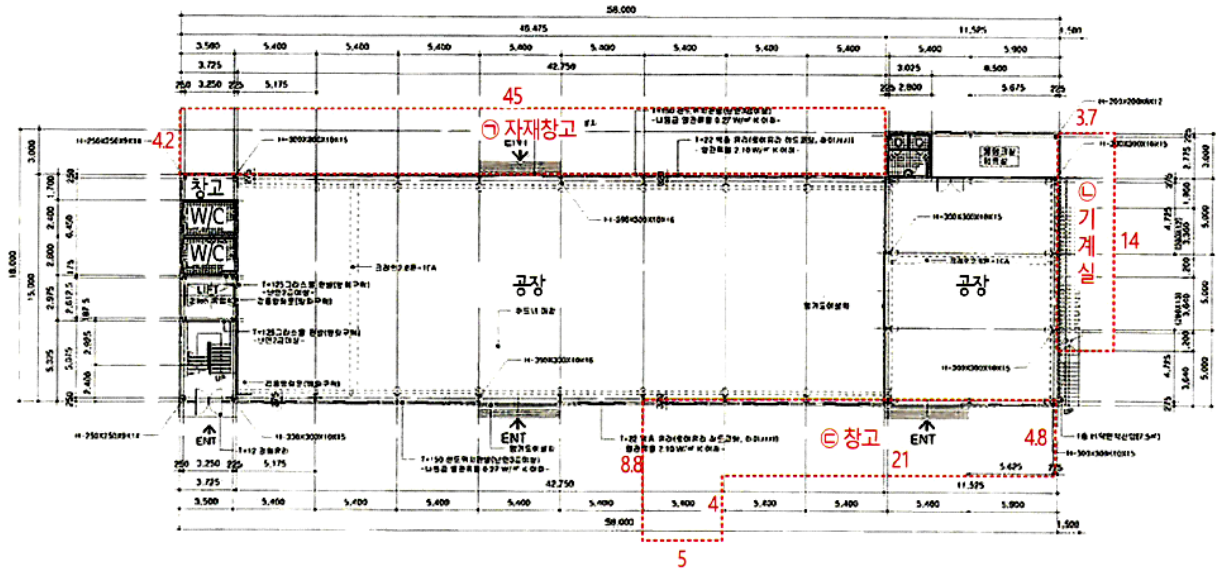
건물 배치도

축척 없음

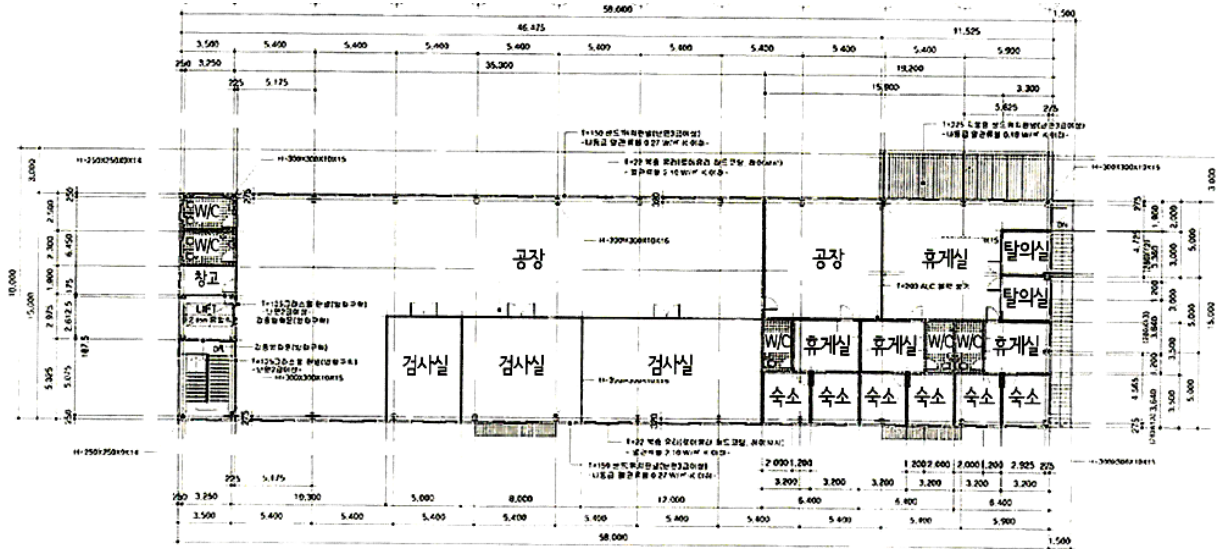


건물개황도

축척 없음



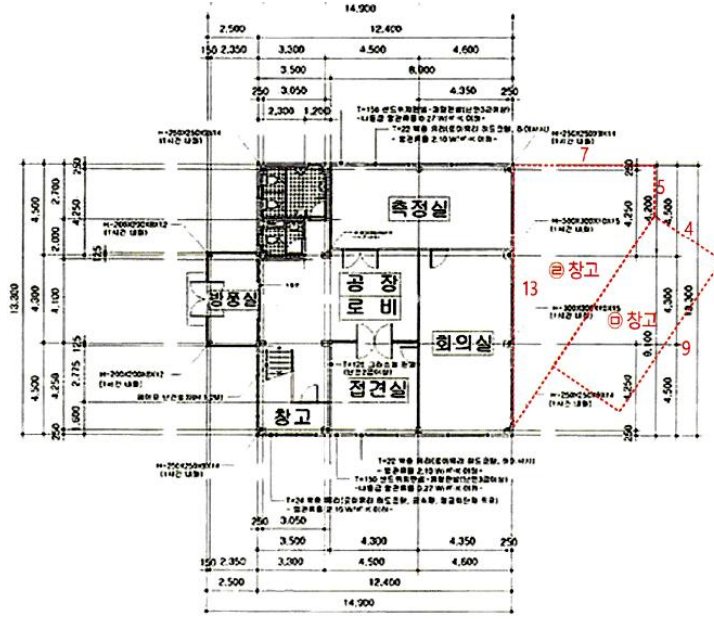
(가) 1층 : 공부상면적 - 912.075㎡



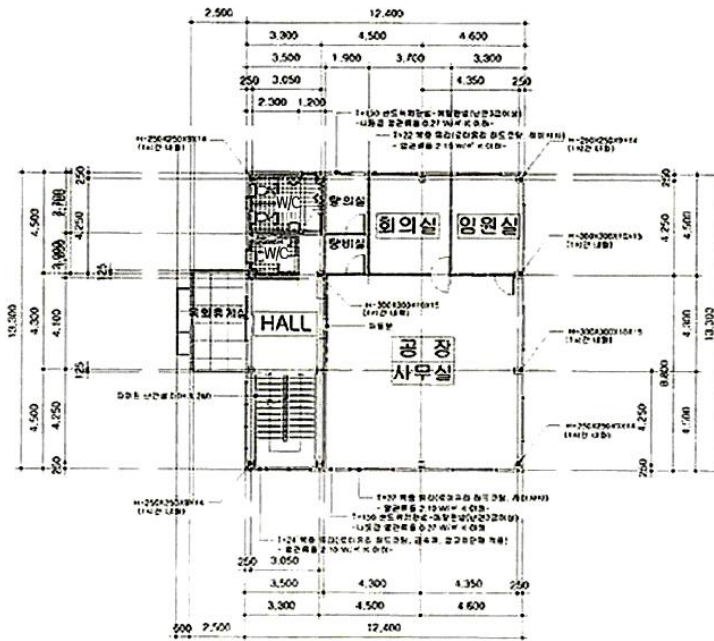
(가) 2층 : 공부상면적 - 870㎡

건물개황도

축척 없음



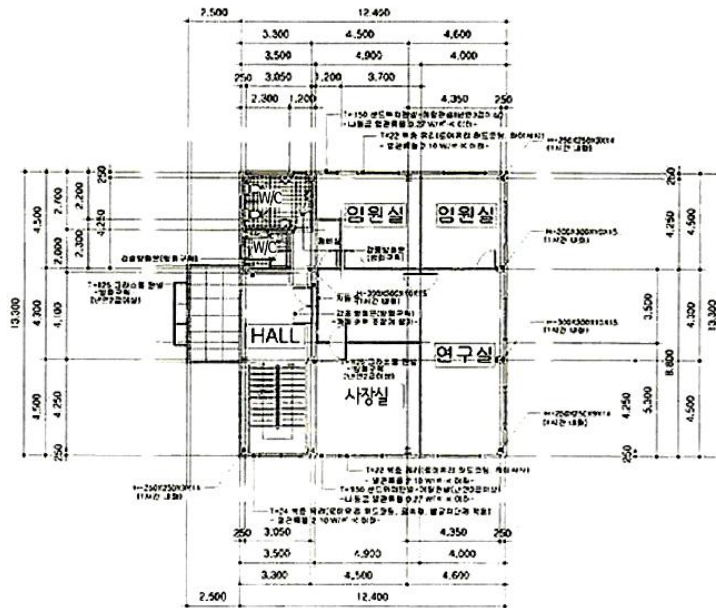
(나) 1층 : 공부상면적 - 176.295㎡



(나) 2층 : 공부상면적 - 164.92㎡

건물개황도

축척 없음



(나) 3층 : 공부상면적 - 164.95㎡

[제시외물건]

- ㉠ 철파이프조 판넬지붕(자재창고-(가)1층) 약 189㎡
- ㉡ 철파이프조 판넬지붕(기계실-(가)1층) 약 51.8㎡
- ㉢ 벽체이용 판넬조 투명슬레이트골판지붕(창고-(가)1층) 약 144.8㎡
- ㉣ 철파이프조 판넬지붕(창고-(나)1층) 약 63㎡
- ㉤ 컨테이너박스(창고(나)1층) 약 36㎡

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[일련번호(가) 외부]

사 진 용 지



[일련번호(가) 1층 내부]



[일련번호(가) 2층 내부]

사 진 용 지



[일련번호(가) 2층 내부]



[일련번호(나) 외부]

사 진 용 지



[일련번호(나) 1층 내부]



[일련번호(나) 2층 내부]

사 진 용 지



[일련번호(나) 3층 내부]



[제시외물건 ㉠]

사 진 용 지



[제시외물건 ⊖]



[제시외물건 ⊖]

사 진 용 지



[제시외물건 ©]



[제시외물건 ©]

사 진 용 지



[주 위 환 경]



[주 위 환 경]



(주)감정평가법인 삼일

문서번호 : 삼일 012602-49-00001

시행일자 : 2026. 02. 13.

수 신 : 엠에스에이치제삼차유동화전문(유)

참 조 : -

제 목 : 감정평가 회보

1. 우리 법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.02.10.자로 의뢰하신 『 경기도 화성시 만세구 향남읍 송곡리 404-4 외 5필지 』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항 (사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.



(주)감정평가법인 삼일
대표이사 조재익



수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 삼일 012602-49-00001호

엠에스에이치제삼차유동화전문(유) 귀하

삼백삼십오만칠천이백원정 (₩3,357,200.-)

2026. 02. 10자 의뢰하신 『 경기도 화성시 만세구 향남읍 송곡리 404-4 외 5필지 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『 감정평가법인등의 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	2,924,505	● 평 가 수 수 료 ●
(나) 실 비	여 비	108,400
	물 건 조 사 비	20,000
	공 부 발 급 비	-
	기 타 실 비	-
	특 별 용 역 비	-
소 계	128,400	• 일반: $1,006,000 + ((3,997,664,125 - 1,000,000,000) \times 8 / 10,000 \times 0.8) \approx 2,924,505$ • 평가수수료 : 2,924,505
합 계(가 + 나, 천원미만 절사)	₩3,052,000	
부 가 가 치 세	₩305,200	
총 계	₩3,357,200	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩3,357,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(49-00001)로 하여주시기 바랍니다.

【 계 좌 번 호 】

◆ 기업은행

023-095836-01-013

예금주 : (주)감정평가법인 삼일

(주)감정평가법인 삼일

TEL. 02-744-1601 FAX. 02-744-1603

[사업자등록번호 : 101-81-86407]



(주)감정평가법인 삼일