

---

# 덴포스코리아 부산 공장

Teaser Memorandum

부산광역시 사하구 신평동 526

---



부동산플래닛

## DISCLAIMER

당사는 댄포스코리아주식회사(이하 '매도인')가 보유하고 있는  
**부산시 사하구 신평동 526 공장** (이하 '매각자산')의 매각주관사로서  
매각자문업무를 수행하고 있습니다.

본 매각 대상은 대지면적 3,303.48평 및 전체 연면적 3,564.67평으로, 1필지 내 건물  
총 7개 동으로 구성되어 있습니다. 해당 지역은 도시공업지역 기본계획(안)이 수립되어  
공업지역의 활성화와 주변환경 개선 효과 등, 본격적인 호재가 예상됩니다. 이에 더하여  
'사하구 신평·장림 산업단지'가 'ICT융복합 도시형 첨단산업단지'로의 개발이  
추진되면서 대규모 지식산업센터가 공급되고 있습니다.

본 TM은 잠재매수자의 매각자산 매입 검토를 목적으로 작성한 것이므로  
그 이외의 목적으로 사용될 수 없으며, 주관사의 사전 동의 없이는 그 전부 및 일부  
또는 요약본이 복사되거나 제3자에게 공개 또는 인용, 유통될 수 없습니다.

투자설명서(IM)는 비밀유지확약서(CA)를 제출한 잠재매수자에 한하여 제공될  
예정이며, 본 자산에 대한 질의 및 궁금하신 사항은 담당자에게 연락주시기 바랍니다.

# 1. 대상물건분석

매각 대상 자산은 부산광역시 사하구 신평동 526 에 위치한 자산으로, 총 1필지 및 8개 동의 건물로 구성되어 있습니다.

단위: 평, 원



입구



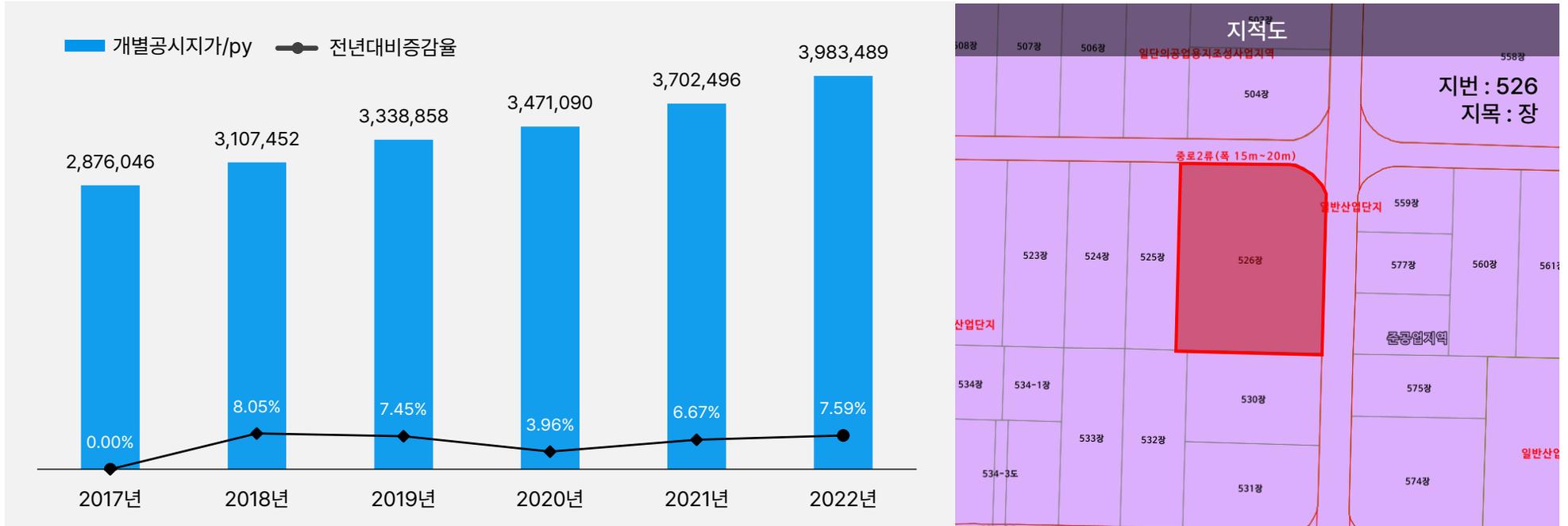
측면

댄포스코리아 공장		
토지개요	소재지	부산광역시 사하구 신평동 526
	위치	1호선 동매역 도보 4분
	대지면적	3,303.48
	지역/지구	준공업지역
	공시지가(22')	3,983,489원/평
건물개요	준공일자	1996~2010
	규모	지하 1층 / 지상 4층 (총 7개동)
	연면적	3,564.67
	건축면적	2,372.66
	건폐율/용적률	건폐율 71.82% / 용적률 106.97%
	건물구조	철근콘크리트구조, 일반철골구조, 벽돌구조 등
	건물주용도	공장(공해공장)
	주차대수	총 51대
엘리베이터	없음	

\* 건물개요는 총 8개 동의 전체를 포함한 내용입니다.

## 2. 토지개요

매각 대상 자산의 부지는 1필지와 건물 8동으로 구성되어 있으며, 토지면적은 3,303.48평 입니다.



### 토지이용계획

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등

준공업지역(2017-10-18), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 일단의공업용지조성사업지역

다른 법령 등에 따른 지역·지구 등

일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 일반산업단지(산업시설구역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

### 3. 건물별 현황

매각 대상 자산은 필지 내 총 8동의 건물이 있으며, 총 연면적 3,564.67평의 공장으로 구성되어 있습니다.

명칭	건물구조	층수	용도	연면적(㎡)
A동	철근콘크리트조	0/3	공장(사무실)	574.56
B동	일반철골구조	0/2	공장(유해공장)	1,520.60
C동	일반철골구조	0/2	공장(공해공장)	1,499.00
D동	일반철골구조	0/1	공장(공해공장)	1,047.60
F동	일반철골구조	0/1	공장(공해공장)	1,283.40
G동	철근콘크리트구조외1	1/3	공장(공해공장)	388.05
H동	일반철골구조	0/2	공장(공해공장)	2,461.43
I동	일반철골구조외1	0/4	공장(공해공장)	3,009.39



## 5. 부산 도시공업지역 기본계획(안)

경남 김해와 양산 등 인근 도시로 공장들이 대거 이탈하면서 도심 공동화 현상이 발생하였습니다. 부산시는 이를 해결하고자 도시공업지역 기본계획(안)을 수립하여 방치되던 도시공업지역을 체계적으로 관리를 시작하였습니다.

그에 따라 공업지역의 활성화와 주변환경 개선 효과 등, 본 자산에 긍정적 영향이 미칠 것으로 예상됩니다.

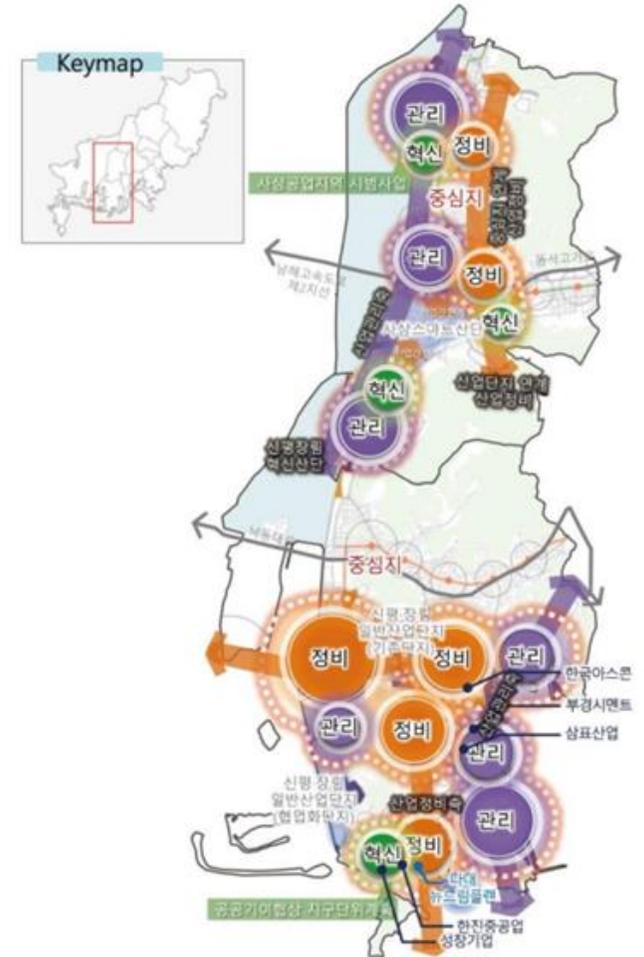
### [미래상 및 산업권역별 관리방향]

기본방향	선도산업
<ul style="list-style-type: none"> <li>지역산업 고도화를 통한 산업경쟁력 강화</li> <li>산업단지 기능재편과 연계한 산업구조 고도화 유도</li> <li>산업 이전적지에 대한 혁신거점 및 업종전환</li> <li>산업/업무/문화 등 강화되도록 혁신거점 유도</li> <li>기존 공업 밀집지역의 원활한 유지 및 성장을 위해 기술 교육 실시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C10. 식료품 제조업</li> <li>C13. 섬유제품 제조업(의복제외)</li> </ul>

\* 출처: 부산 도시공업지역 기본계획자료

### [공업지역정비구역의 사업시행자 인센티브]

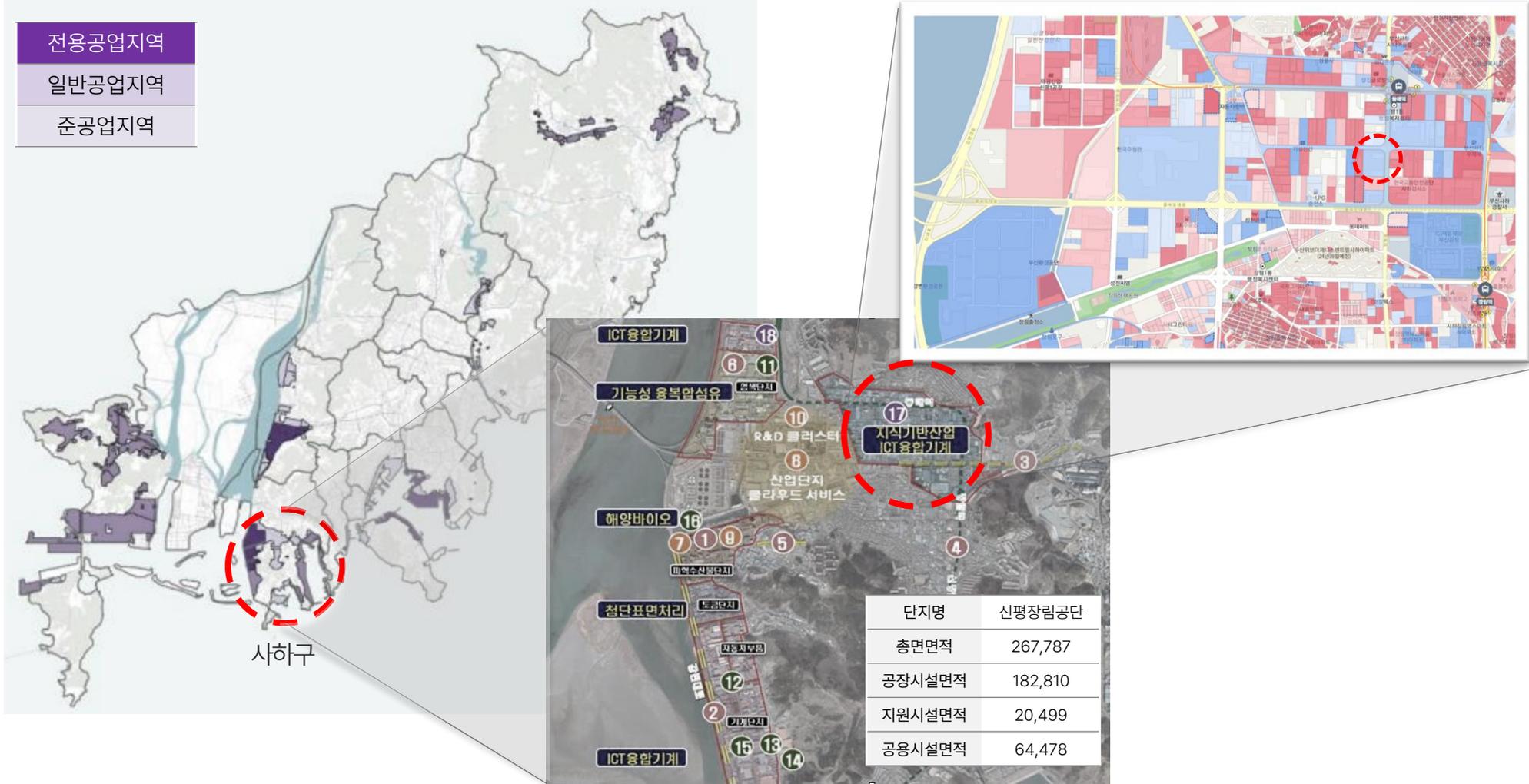
규제특례	규제완화	부담금감면	행정절차 간소화
입지규제최소구역 지정	주택의 배치, 부대·복리시설 설치 기준, 부설주차장 설치 도시공원 및 녹지의 확보	개발부담금, 교통유발부담금, 기반시설설치비용, 광역교통시설부담금 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획과 실시계획 동시 수립</li> <li>- 산업혁신구역의 지정</li> <li>- 산업혁신구역계획의 수립</li> <li>- 실시계획의 수립</li> <li>통합심의위원회 구성</li> <li>- 도시관리계획에 관한사항</li> <li>- 교통영향평가</li> <li>- 에너지사용계획</li> <li>- 재해영향평가</li> <li>- 교육환경영향평가</li> <li>- 경관심의</li> <li>- 건축위원회 심의 등</li> </ul>



## 6. 입지분석

매각 대상 자산은 부산시 공업지역(64.42km<sup>2</sup>) 중 사하구 일반산업단지에 위치하였으며, 신평·장림 혁신산업단지에 속한 자산으로 노후화가 심한 지역 중 한 곳입니다.

단위: 평

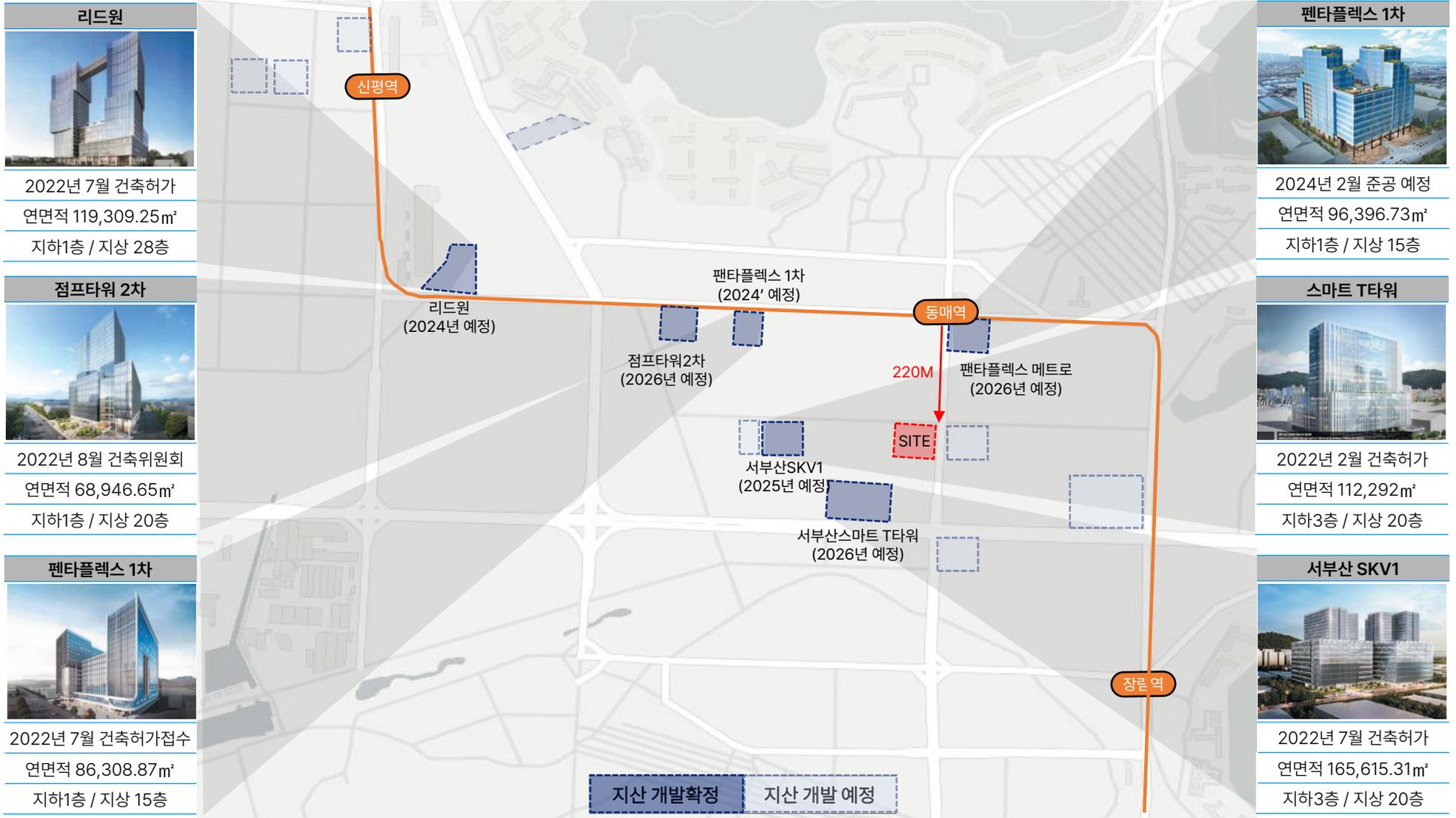


부산시 공업지역

신평장림 혁신산업단지

## 6. 입지분석

사하구 신평·장림 산업단지가 ICT융복합 도시형 첨단산업단지로 개발이 추진으로 대규모의 지식산업센터가 공급되고 있습니다(대지 약 4.7만평, 연면적 약 32만평).



### 3. Photo Library



입구



입구 (경비실)



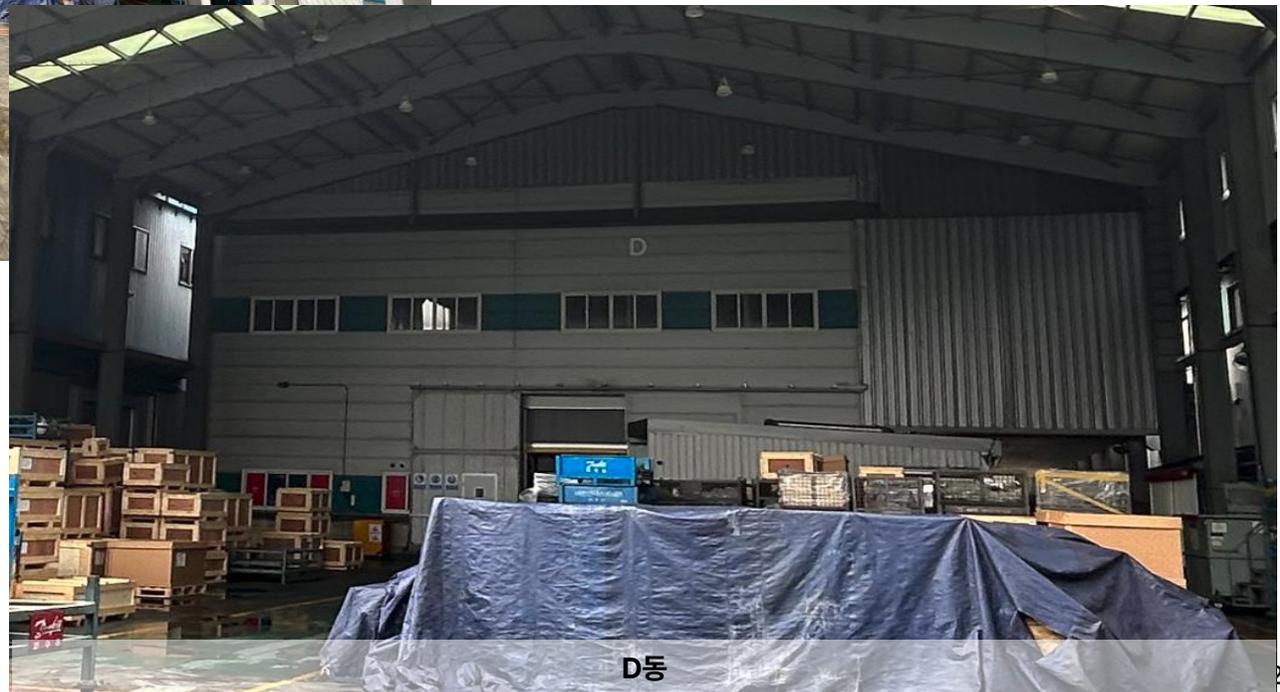
입구 진입도로

### 3. Photo Library



### 3. Photo Library

E동 (야적장)



D동

Your Trusted Partner  
**TOTAL REAL ESTATE SOLUTION**



**부동산플래닛**

(주)부동산플래닛 부동산중개

서울시 강남구 영동대로 702(청담동) 화천회관빌딩 7층

Tel. 02-752-2836

Fax. 02-752-2835

ytp@ytp.co.kr

www.ytp.co.kr

임대차 자문서비스

ls@ytp.co.kr

임차대행, 임대대행

매입매각 자문서비스

ts@ytp.co.kr

매입대행, 매각대행

자산관리서비스

pm@ytp.co.kr

자산관리, 시설관리

리서치&컨설팅

bd@ytp.co.kr

시장조사, 자문 컨설팅

세일즈

tr@ytp.co.kr

마케팅

중개법인

br@ytp.co.kr

리로케이션, 사택, 중개업무