

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 파란 일렉트로닉스  
소유물건(2025타경52147)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원 사법보좌관  
김은희

감정평가서번호: 20250416-620202

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대유감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 화 생

감정평가액	삼억오천육백만원정 (₩356,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희	감정평가 목 적	법원경매(임의)			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 파란 일렉트로닉스 (2025타경52147)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.24	2025.04.23 ~ 2025.04.24	2025.04.25		
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
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	356,000,000  백
	합 계					₩356,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 광명시 일직동 소재 "중앙대학교광명병원" 동측으로 인접하여 위치하는 광명역 엠클러스터(공장,기숙사,제1.2종근린생활시설) 15층 1516호(공장(지식산업센터))에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 24일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건 내역

1동의 건물	소재지	주용도	층수	사용승인일
	일직동 501-4	공장,기숙사, 근린생활시설	지상17층 지하4층	2020.11.23.
본건	층.호수	전유면적	공유면적	대지지분
	15층 1516호	59.64㎡	59.49㎡	13.65㎡

※본건이 속한 건물은 총799개 호수로 구성되어 있음.

### 6. 그 밖의 사항

--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정.비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

### 2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권.대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 규정하고 있는 바 대상 및 인근 유사부동산의 수익성 및 원가성을 참작하되 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

같은건물 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #2>를 선정함.

[거래사례]

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	일직동 501-4	○○○	2/○○	79.69	18.24	480,000,000 (@6,023,340)	24.10.29
							20.11.23
#2	일직동 501-4	○○○	15/○○	96.6	22.1	578,000,000 (@5,983,440)	23.10.4
							20.11.23
#3	일직동 501-4	○○○	4/○○	119.93	27.44	600,000,000 (@5,002,920)	23.4.25
							20.11.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가전례]

(출처:감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가지점	
								사용승인일	
#4	일직동 501-4	○○○	11/○○	131.05	29.99	780,000,000 (@5,951,930)	담보	25.2.20	20.11.23
#5	일직동 501-4	○○○	4/○○	79.69	18.24	471,000,000 (@5,910,400)	경매	25.2.18	20.11.23
#6	일직동 501-4	○○○	15/○○	59.64	13.65	357,000,000 (@5,985,920)	담보	24.9.20	20.11.23
#7	일직동 501-4	○○○	12/○○	71.59	16.38	420,000,000 (@5,866,740)	담보	24.9.2	20.11.23

## 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 3. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “분기별 경기도 집합매장용부동산 자본수익률”를 활용하여 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산출(2023.10.4.~2025.4.24.)

- ▶ 자본수익률 : 2023년 04분기 : 0.22  
                   2024년 01분기 : 0.36  
                   2024년 02분기 : 0.43  
                   2024년 03분기 : 0.32  
                   2024년 04분기 : 0.15  
                   2025년 01분기 이후 : 0.15 (2024년 04분기 자료)
  
- ▶ 시점수정치 :  $(1+0.0022*89/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*$   
 $(1+0.0015*113/92) \approx 1.01668$

### 4. 가치형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	인근지역 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	제반 건물요인은 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	비교사례보다 위치별 요인은 열세, 면적(환가성)은 우세하여 대상이 약2%열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98

### 5. 비준가격

비교사례(#2)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
578,000,000	1.00	1.01668	0.98	59.64/ 96.6	356,000,000 (@5,969,150)

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경기도 광명시 일직동 광명역엠 클러스터 [도로명주소] 경기도 광명시 덕안로104번길 17	501-4	공장. 기숙사. 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 지하4층 지상17층						
							지4층	5,948.17		
							지3층	9,874.84		
							지2층	9,819.78		
							지1층	8,451.59		
							1층	6,579.38		
							2층	6,713.98		
							3층,4층(각)	6,336.96		
							5층	6,085.07		
							6층	2,598.01		
							7층	2,521.55		
							8층	2,629.7		
							9층,10층(각)	2,609.57		
							11층	2,609.61		
							12층	2,611.46		
							13층~17층(각)	2,609.61		
						1. 동소	501-4	대		11,155.9
			(내)							
			철근콘크리트구조							
			15층 1516호	59.64	59.64	356,000,000	비준가격			
			1. 소유권	13.65						
			대지권	-----	13.65					
				11,155.9						
					토지·건물	배분내역				
					토 지 :	106,800,000				
					건 물 :	249,200,000				
	<b>합 계</b>					<b>₩356,000,000.-</b>				
			이	하	여	백				

# 구분건물감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

광명시 일직동 소재 "중앙대학교광명병원" 동측으로 인접하여 위치하는 광명역엠클러스터 (공장,기숙사,제1.2종근린생활시설) 내에 소재하며, 인근일대는 상업, 공업, 업무용 부동산들로 이루어진 지역으로서 동측 인근으로 야산, 북측 인근으로 제2경인고속도로가 통과하고 있음.

## (2) 교통상황

본 건물까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 남측 근거리엔 광명종합버스터미널 및 광명역이 위치함. 차량으로 약7~8분정도 거리에 서해안고속도로 광명역 I.C가 위치함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상17층 지하4층건 내 15층 1516호로서  
외벽 : 그라스월, 복합판넬, 몰탈위 페인팅, 타일 등 마감.  
내벽 : 벽지, 페인팅, 타일 등 마감.  
창호 : 하이샷시 및 칼라샷시 등 창호임.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용위생설비, 엘리베이터설비, 천정몰입형 공조설비, 옥내소화전, 화재경보설비, 주차설비 등 되어있음.

# 구분건물감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

제형에 유사한 토지로서 남서하향의 완경사지를 평탄히 조성하였으며, 공장.기숙사.근린 생활시설용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭10미터 정도의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2020-09-15)(국지도로)(접함), 일반철도(2024-04-01)(저축), 일반철도(신안산선)(저축) 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(2018-12-21)<택지개발촉진법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 광명시 일직동 501-4 광명역엠클러스터 15층 1516호
-----	--------------------------------------



# 위치도

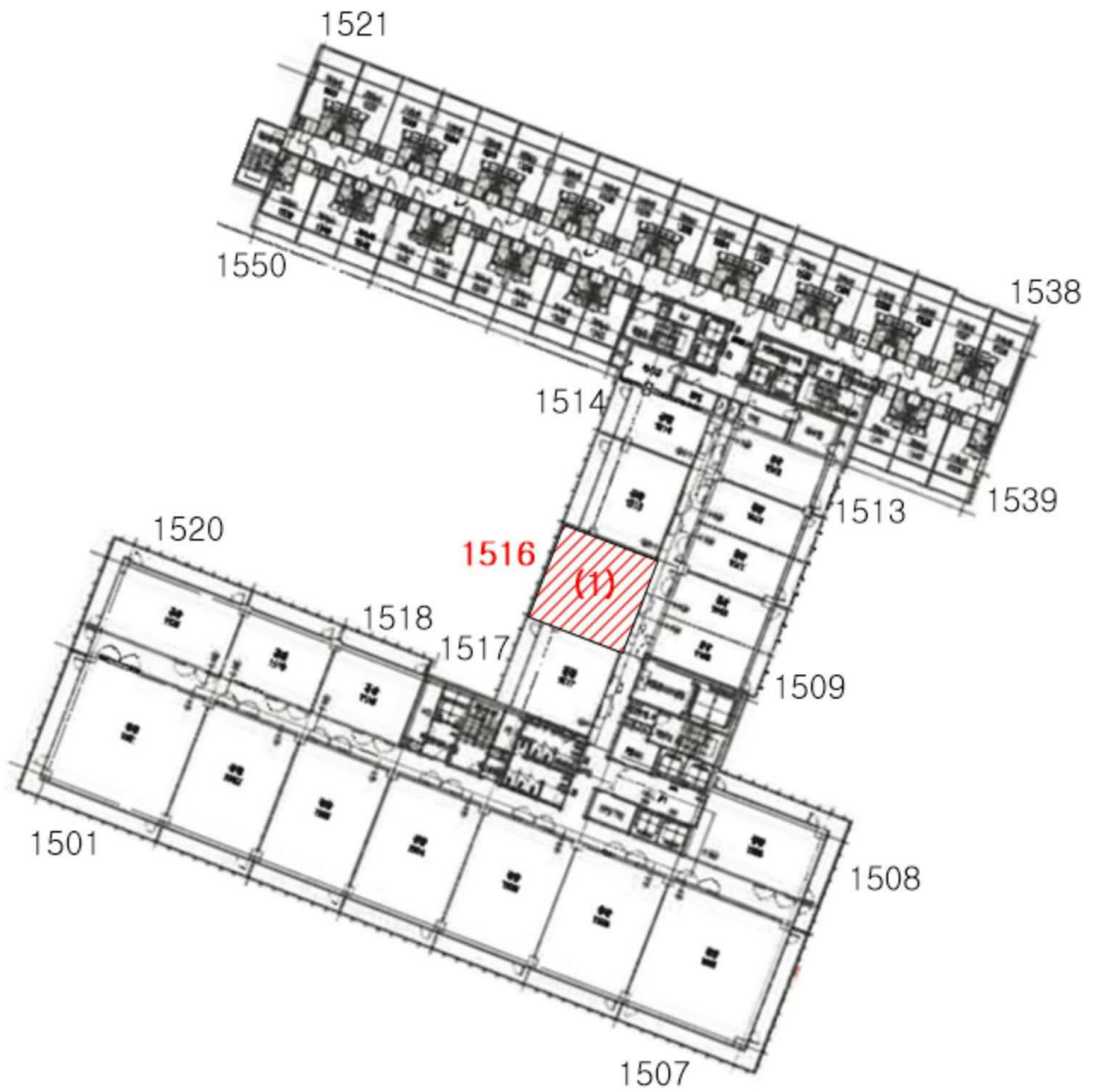


소재지	경기도 광명시 일직동 501-4 광명역엠클러스터 15층 1516호
-----	--------------------------------------



# 건물개황도

15층 호별배치도



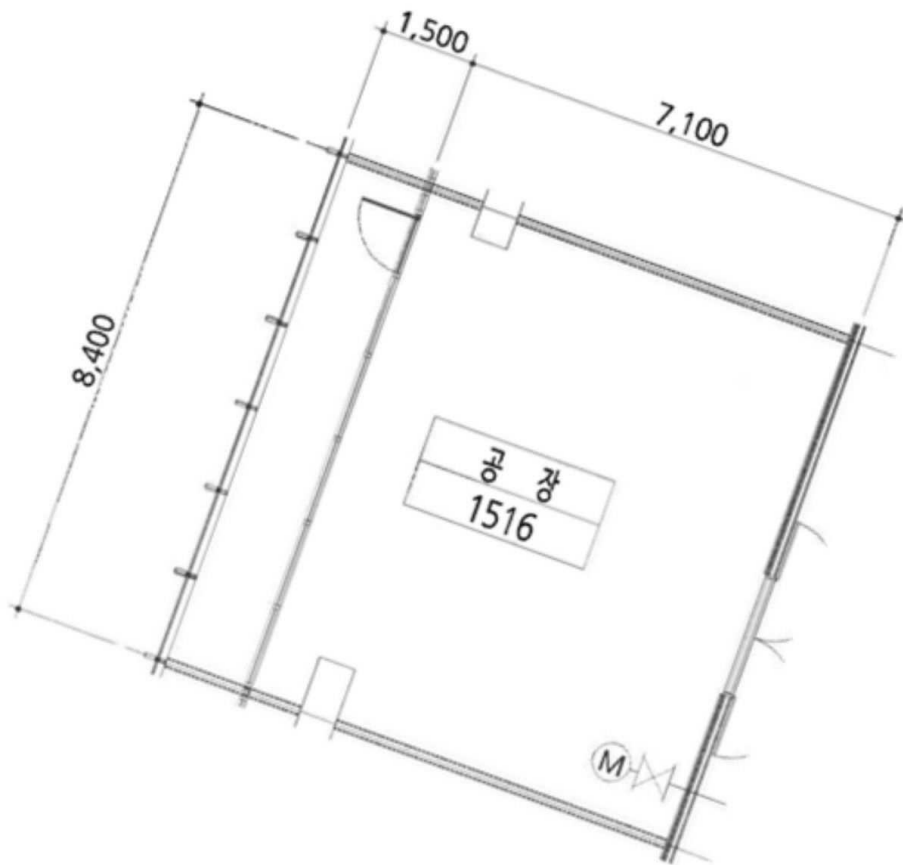
# 내 부 구조 도



소 재 지

경기도 광명시 일직동 501-4 광명역엠클러스터 15층 1516호

1516호 평면도



# 항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



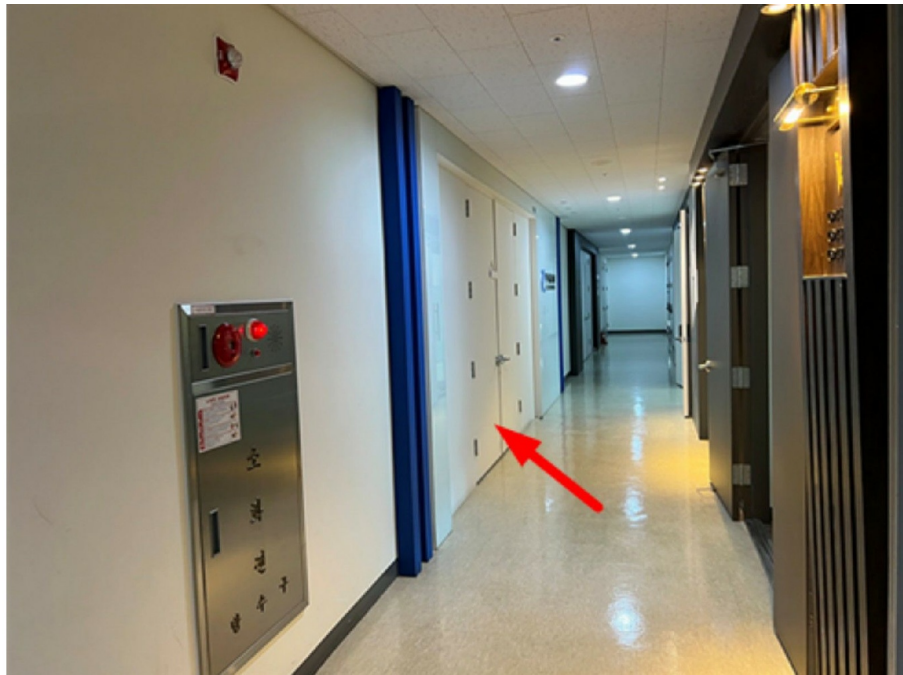
<

>



<

>

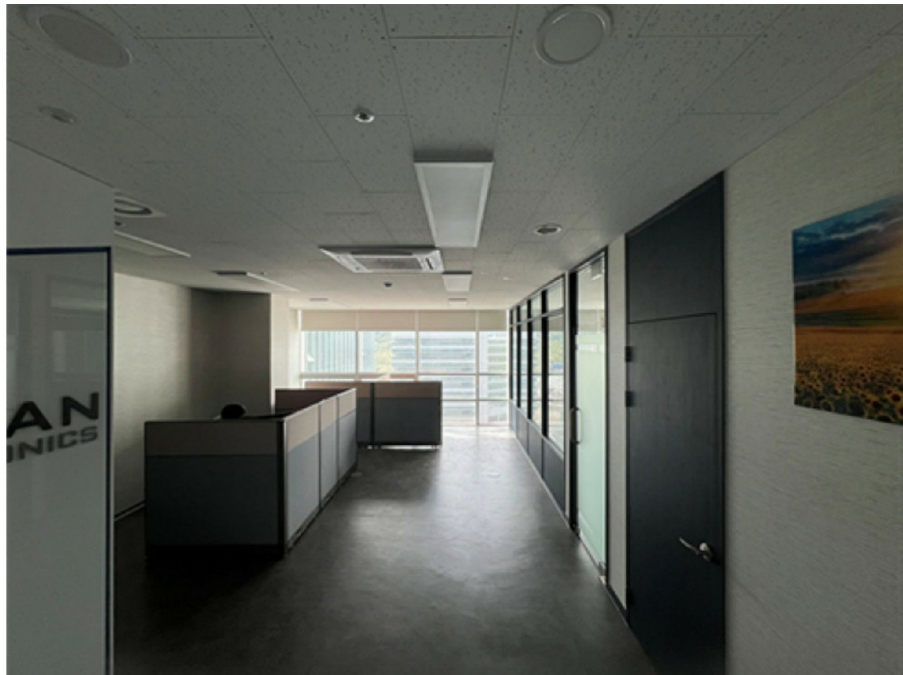


<

>



< >



< >



<

>



<

>