

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
건명	주식회사 우진에이에프 (변경전상호: 주식회사 이삭애아침) 소유물건 (2025타경50561)
감정서번호	L2501-1-002



감정평가사합동사무소

알이엠 프로퍼티

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
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.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 회 정

감정평가액	삼십억삼백만원정 (₩3,003,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 두진에이에프 (변경전상호: 주식회사 이삭애아침 (2025타경50561))		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.01.21	2025.01.20 ~ 2025.01.21	2025.01.21	
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	12개호 이	구분건물	12개호 하 여	- 백	3,003,000,000
	합 계					₩3,003,000,000
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 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 원곡동 소재 [지하철4호선 안산역] 남서측 인근 신길동에 위치하는 구분건물(리드스마트스퀘어지식산업센터 1층씨비-106호外)로서 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 대상 부동산의 가액으로 결정하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항 규정에 의거 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 01. 21 일이고, 실지조사는 2025. 01. 20 ~ 2025. 01. 21 일에 시행하여 대상물건의 현황을 직접 확인하였음.

6. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으니 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 본건 현장 방문시 관계인의 폐문부재로 내부 현황조사를 하지 못한 바, 외관모측 및 탐문 조사 등을 기준으로 평가하였는 바, 업무에 참고하시기 바람.
- 본건 현장조사시 탐문조사에 따르면 본건 목록 기호 1)(1층씨비-106호) ~ 기호 12)(1층씨비-117호)는 별개의 구분건물로 등재어 있으나, 경계상 벽체 구분 없이 일체로 이용중인 것으로 조사되었으나, 건축물 현황도면 및 창호 등을 고려하였을 때 각 호수의 경계 및 위치 확인이 가능하며, 경계벽은 필요시 복원이 용이할 것으로 판단되오니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호 3)(1층씨비-108호) 입구에 산업용 문이 설치되어 있고, 기호 6)(1층씨비-111호) 내부에 철골 및 파이프조 복층 사무실, 계단 등이 설치되어 있어 이를 고려하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229				
명칭	구조	지붕	사용승인일		
리드스마트 스퀘어 지식산업센터	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조	(철근)콘크리트지붕	2020.09.10		
기호	해당층, 호수	집합건축물대장상 용도	면적		
			전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	1층씨비- 106호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
2	1층씨비- 107호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
3	1층씨비- 108호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
4	1층씨비- 109호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
5	1층씨비- 110호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
6	1층씨비- 111호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
7	1층씨비- 112호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
8	1층씨비- 113호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
9	1층씨비- 114호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
10	1층씨비- 115호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
11	1층씨비- 116호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52
12	1층씨비- 117호	공장(지식산업센터)	27.6	27.6	9.52

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 유사성이 높으며 비교적 최근 <거래사례#A, #B>를 선정하였음.

기호	소재지	동, 층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
A	신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	225,000,000 (vat 제외)	KAIS등	2023.09.04
B	신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	340,000,000 (vat 제외)	KAIS등	2023.09.04
C	신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	340,000,000 (vat 제외)	KAIS등	2023.10.11
D	신길동 1***	1층 씨*-1**호	38.62	13.32	475,000,000 (vat 제외)	KAIS등	2023.11.29
E	신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	225,000,000 (vat 제외)	KAIS등	2023.10.11
F	신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	335,000,000 (vat 제외)	KAIS등	2023.10.05
G	신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	220,000,000 (vat 제외)	KAIS등	2023.10.05

- 개인정보보호를 위하여 세부지번은 * 처리하였음.(이하 동일)

3. 사정보정

기호 A, B는 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래된 것으로 보임.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용임대동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률을 활용하여 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

- 경기 집합상가 자본수익률

구분	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기
	-0.04	0.22	0.36
	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
	0.43	0.32	-

- 2024년 4분기는 미발표로 2024년 3분기를 기준함.

대상 물건	비교 사례	산정기간	시점수정치	시점수정치 산정
1	#A, B	23.09.04 ~ 25.01.21	1.01723	$(1-0.0004*27/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*113/92) \approx 1.01723$

5. 가치형성요인 비교

- 지역(일반)요인 : 대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 유사함.(1.000)
- 개별요인 : 차면의 비교표와 같음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 1), 2), 4), 5), 8) ~ 12)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 1,2,4,5, 8~12	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 대등/유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.000		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 3)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#A	본건 3	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 산업용 문이 설치되어 거래사례에 비하여 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.020		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 6)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#B	본건 6	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건은 복층 사무실 및 계단 설치로 거래사례에 비하여 호별요인에서 우세함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.050		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 기호 7)

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례#B	본건 7	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 외부요인에서 대등/유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 내부요인에서 대등/유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 호별요인에서 대등/유사함.
	위치별 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 거래사례에 비하여 기타요인에서 대등/유사함.
개별요인 비교치		1.000		본건 ÷ 사례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (원)
1	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
2	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
3	225,000,000	1.000	1.01723	1.020	27.6/ 27.6	233,454,285 ≒ 233,000,000
4	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
5	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
6	340,000,000	1.000	1.01723	1.050	27.6/ 27.6	363,151,110 ≒ 363,000,000
7	340,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	345,858,200 ≒ 346,000,000
8	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
9	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
10	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
11	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000
12	225,000,000	1.000	1.01723	1.000	27.6/ 27.6	228,876,750 ≒ 229,000,000

- 최종가액은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고 가격자료

1. 인근지역 평가사례(출처:한국감정평가사협회)

소재지	층 및 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	363,000,000	경매	2024.11.07
신길동 1***	1층 씨*-1**호	27.6	9.52	240,000,000	경매	2024.11.07

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역에 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 8,000,000 ~ 13,000,000원(전유/㎡)으로 탐문조사 되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정

본건에 대한 감정평가액 결정은 본건이 소재하는 인근지역의 상황과 입지조건, 교통 및 접근 조건, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 층별·향별·위치별 효용도와 인근지역의 동형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 가격수준과 임대수준 등을 종합적으로 고려하였음.

인근지역의 평가선례, 거래가능가격수준 등을 검토해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액을 기준으로 다음과 같이 결정하였음.

기호 1	229,000,000원
기호 2	229,000,000원
기호 3	233,000,000원
기호 4	229,000,000원
기호 5	229,000,000원
기호 6	363,000,000원
기호 7	346,000,000원
기호 8	229,000,000원
기호 9	229,000,000원
기호 10	229,000,000원
기호 11	229,000,000원
기호 12	229,000,000원
합계	3,003,000,000원

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
2.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-107호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
4.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-109호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
5.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-110호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
6.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-111호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	363,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 108,900,000 254,100,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
7.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-112호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	346,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 103,800,000 242,200,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
8.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-113호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
9.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-114호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
10.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-115호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
11.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-116호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
12.	1동의 건물의	표시							
	경기도 안산시 단원구 신길동	1229 리드 스마트 스퀘어 지식 산업센터	공장 (지식산업 센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리캐스트 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
	[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325			1층 2층 3층 ~ 10층 11층 12층 13층 지1층	22,385.64 16,804.09 각 17,135 6,312.26 5,800.71 5,661.28 321.08				
	전유부분의	건물의	표시						
					1층짜비-117호 프리캐스트 콘크리트구조	27.6	27.6	229,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의 표시: ①. 경기도 안산시 단원구 신길동	1229	공장용지	일반공업지역		33,514.7			
	대지권의 종류:			①. 소유권					
	대지권의 비율:			①. 33,514.7분의		9.52	9.52		
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,700,000 160,300,000
합 계							₩3,003,000,000.-		

이 하 여 백

구분건물 감정평가 요항표

- (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

본건은 경기도 안산시 단원구 원곡동 소재 [지하철4호선 안산역] 남서측 인근 신길동에 위치하고, 주변은 지식산업센터, 공구상가, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 일반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 지하철역, 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 프리캐스트콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건 내 1층
씨비-106호外 11개호 로서,
외벽 : 강화유리 마감 + 복합판넬 마감 등
내벽 : 모르타르위 페인팅 마감 등
창호 : 강화유리 마감 등

(4) 이용상태

본건은 경계상 벽체 구분 없이 일체로 공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 위생/급수설비, 소화설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 광평수의 사다리형 평지로 공장(지식산업센터), 제1,2종 근린생활시설 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 폭 약 40M의 포장도로에 접함.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| (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) |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 일반공업지역, 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역, 대기관리권역, 도시교통정비지역, 재생사업지구(반월국가산업단지 재상사업지구), 국가산업단지(반월국가산업단지), 산업단지기타(반월특수지역), 산업시설구역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

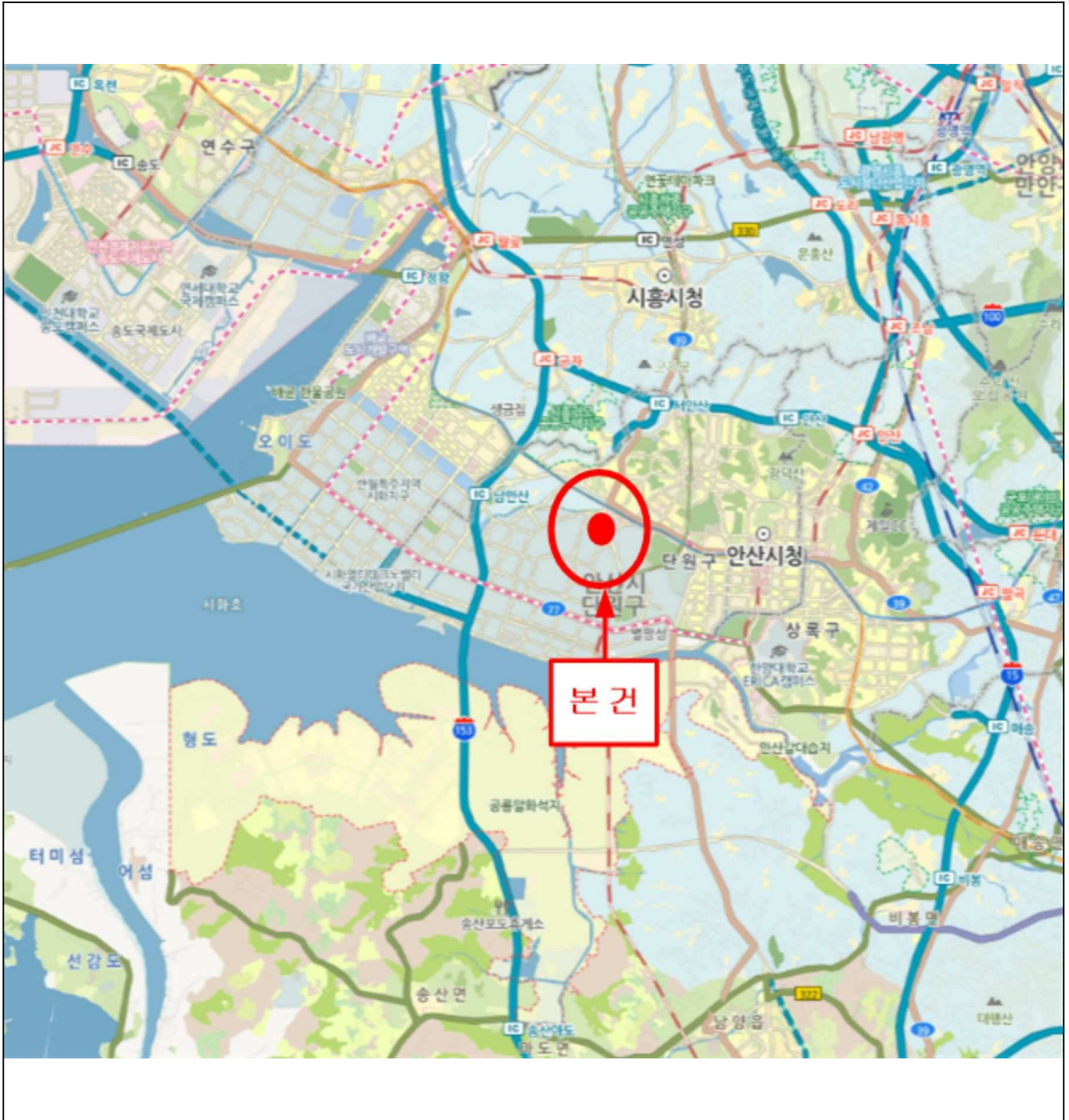
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건의 임대관계 미상임.
- 본건 기호 3) 입구에 산업용 문이 설치되어 있고, 기호 6) 내부에 복층 사무실, 계단 등이 설치되어 있으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층 씨비-106호외
-----	--



위 치 도



소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층 씨비-106호외
------------	--



호 별 배치도

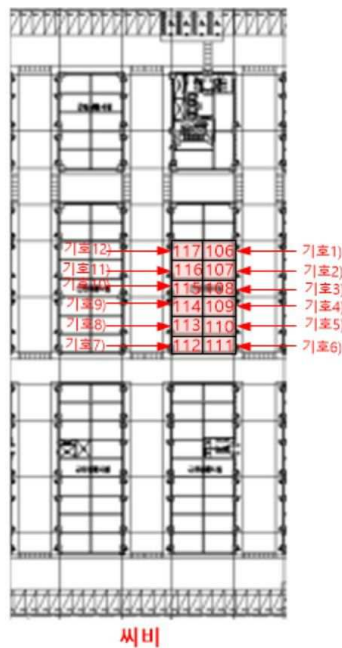
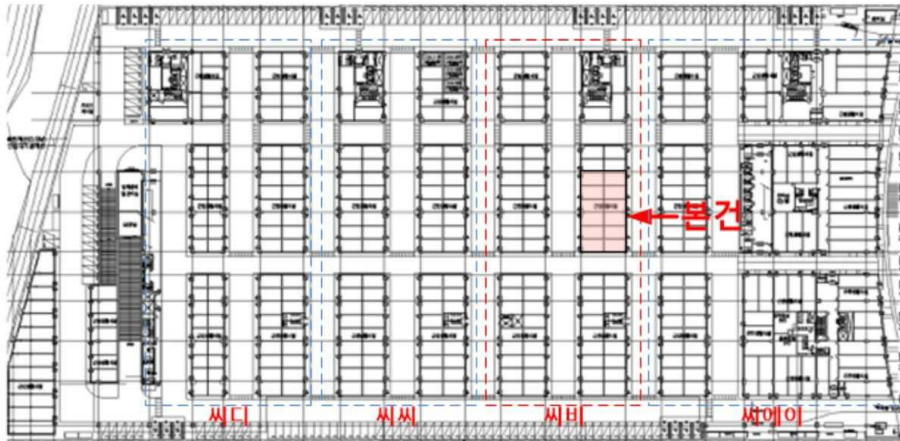


소재지

경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층
씨비-106호외

방위 및 축척 없음

호별 배치도



내부 구조도

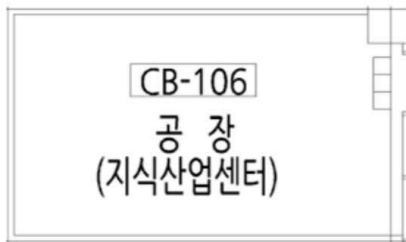


소재지

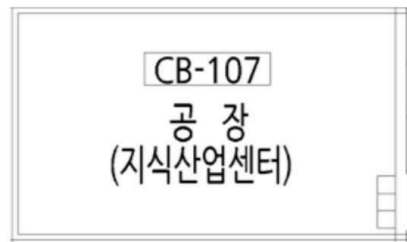
경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층
씨비-106호외

방위 및 축척 없음

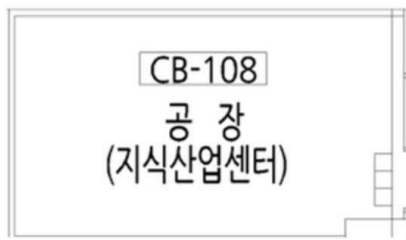
내부 구조도



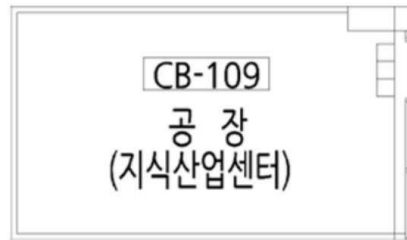
기호 1)



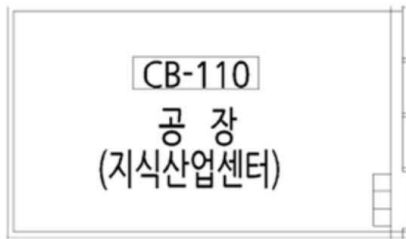
기호 2)



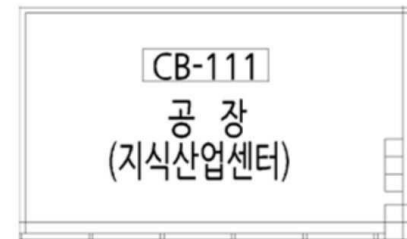
기호 3)



기호 4)



기호 5)



기호 6)

내 부 구 조 도

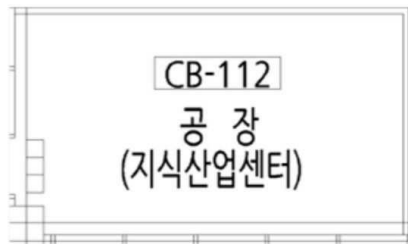


소 재 지

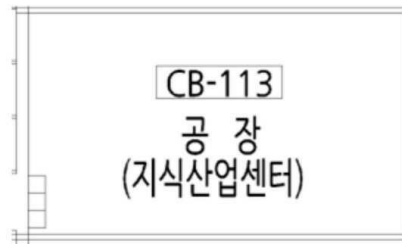
경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층
씨비-106호外

방위 및 축척 없음

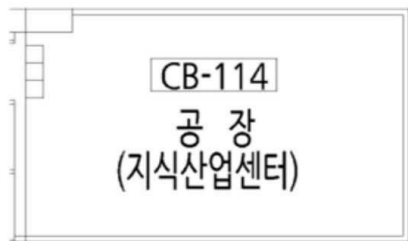
내 부 구 조 도



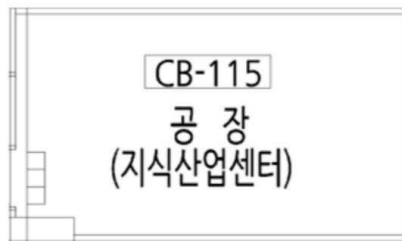
기호 7)



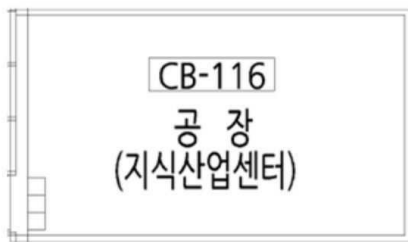
기호 8)



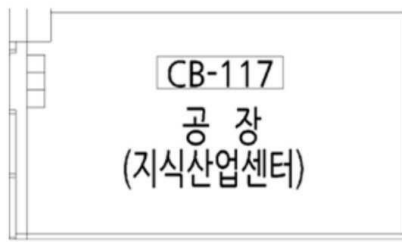
기호 9)



기호 10)



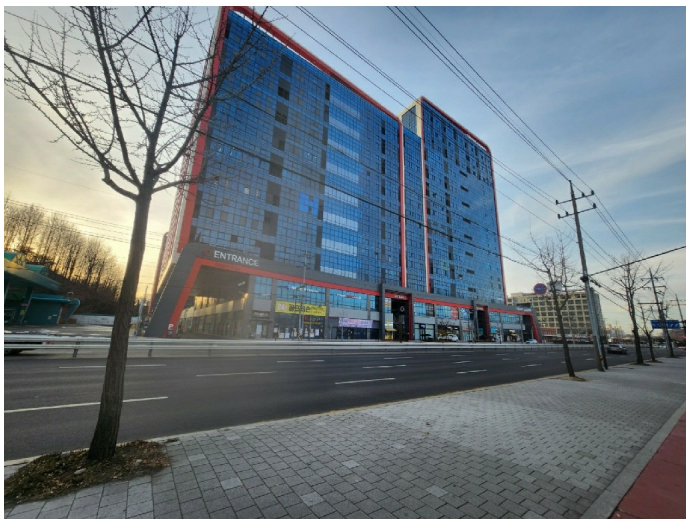
기호 11)



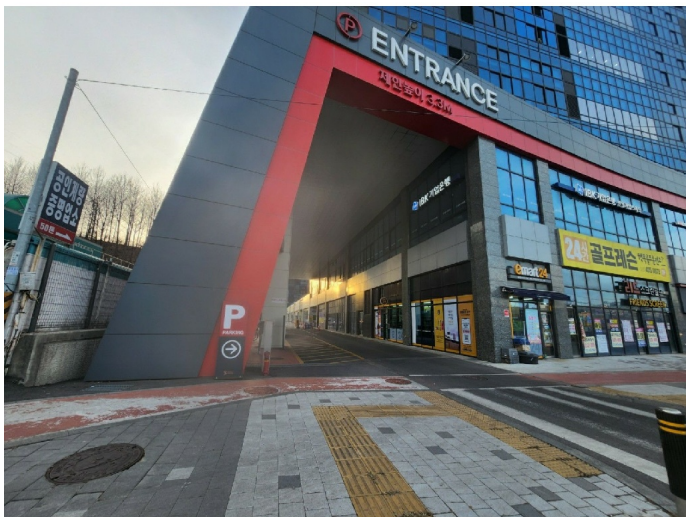
기호 12)



()



()







1)(1 -106), 2)(1 -107),
3)(1 -108)



4)(1 -109), 5)(1 -110),
6)(1 -111)



7)(1 -112), 8)(1 -113),
9)(1 -114)



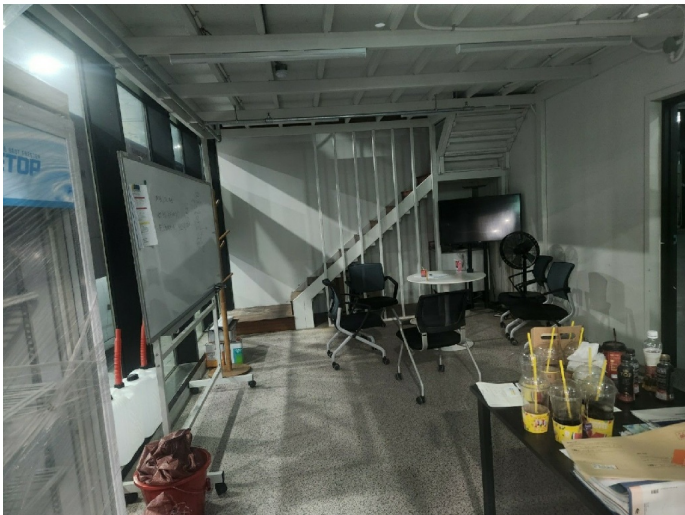
10)(1 -115), 11)(1 -116),
12)(1 -117)



1)(1 -106) ~
12)(1 -117)



3)(1 -108) ()



6)(1 -111) ()