

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사아이엘텍 소유물건(2025타경52065)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선

감정서번호 : SIA25-0404-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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)씨브감정평가법인 안산지사

TEL. 031-475-1717

FAX. 031-475-1616

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김현용

(주)써브감정평가법인 안산지사 지사장 권용기

(서명 또는 인)

| 감정평가액 | 일억일천구백만원정(119,000,000.-) | | | | | |
|----------------|--|---------------------------|------------|---------------------------|-------|-------------|
| 의뢰인 | 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선 | 감정평가목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 수원지방법원 안산지원 경매5계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사아이엘텍 (2025타경52065) | 감정평가조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.04.11 | 2025.04.11 | 2025.04.15 | | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 119,000,000 |
| | 합계 | | | | | 119,000,000 |
| 심사 확인 | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 박상원</p> | | | | | |
| | | | | | (인) | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경기도 안산시 단원구 신길동 소재 "안산역" 남서측 인근에 위치하는 부동산(공장(아파트형 공장), 정우벤처타운2 7층 707호)에 대한 수원지방법원 안산지원의 임의경매를 위한 것임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점, 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일(2025-04-11)을 기준시점으로 하였음. (실지조사기간 : 2025-04-11)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

1) 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

2) 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고사항

1) 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

2) 집합건물(구분건물)은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지, 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나 귀 요청에 따라 대상물건의 평가액을 토지와 건물로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하였으니 참고하시기 바람.

3) 대상 물건의 위치확인은 건축물현황도 등에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 대상 물건이 속한 집합건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

| 구분 | 내 용 |
|---------|---|
| 명칭 | 정우벤처타운2 |
| 소재지 | 경기도 안산시 단원구 신길동 1228-1 [도로명주소 : 경기도 안산시 단원구 산단로 341 (신길동)] |
| 용도지역 | 일반공업지역 |
| 구조 및 규모 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕, 지하:1층, 지상:8층 |
| 사용승인일 | 2003-05-21 |
| 주용도 | 공장(아파트형 공장) |
| 기타설비 | 기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비 등 되어 있음. |

2. 대상 부동산의 현황

| 기 호 | 층 호 | 호 | 용 도 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 전용율 (%) | 대지지분 (㎡) |
|--------|--------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| 1 | 7 | 707 | 공장(아파트형 공장) | 78.12 | 33.2 | 111.32 | 70 | 36.79 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

| 기호 | 소재지 | 동/층/호 | 전유면적 (m ²) | 거래금액 (원) | 거래시점 | 사용승인일 |
|----|---------------|---------|------------------------|--|------------|------------|
| 1 | 신길동 1228-1 | -/6/60* | 86.01 | 130,000,000 (@1,511,452원/m ²) | 2024-08-19 | 2003-05-21 |
| 2 | 신길동 1228-1 | -/8/80* | 86.01 | 119,000,000 (@1,383,560원/m ²) | 2023-11-17 | 2003-05-21 |

나. 비교거래사례의 선정

정상적으로 사정보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정 가능하며, 대상물건과 위치적 물적 유사성 있는 거래사례#1을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향 자료 중 본 건의 특성을 고려하여 '경기도 오피스 자본수익률'을 활용하여 산정함.

사례 1의 거래시점 : 2024-08-19

본 건의 기준시점 : 2025-04-11

[출처 : 감정평가정보체계(Kapa Hub DB)]

오피스

지역 : 경기 (24.08.19~25.04.11)

2024년 03분기 : 0.55

2024년 04분기 : 0.20

2025년 01분기 : 0.20 (2024년 04분기 자료)

$(1+0.0055*43/92)*(1+0.002)*(1+0.002*101/92) \approx 1.00678$

※ 기준시점이 속한 분기 이후의 매매가격지수가 미발표 된 바, 가장 최근 분기지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

| 요인구분 | 세부항목 (공업용) | 기호 1 / 사례 1 | |
|----------------|------------------------|-------------|------|
| 단지외부요인 | 외부 진출입의 용이성 | 1.00 | 대등함. |
| | 치량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) | | |
| | 동력자원 및 노동력 확보의 용이성 | | |
| | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | | |
| | 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성 | | |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | | |
| 단지내부요인 | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 | 1.00 | 대등함. |
| | 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 | | |
| | 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성 | | |
| | 단지내 주차의 편의성 유무 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 1.00 | 대등함. |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | |
| | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 | | |
| | 내부 평면방식 | | |
| | 전유부분의 면적 | | |
| | 향별효용 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함. |
| 가치형성요인 비교치(누계) | | 1.000 | - |

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

| 대상물건 | | 사례 단가 (원/m ²) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 산출가액(원) | 비준가액(원) |
|------|---------------------------|---------------------------------|----------|----------|------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| 기호 | 전유면적 (m ²) | | | | | | | |
| 1 | 78.12 | 1,511,452 | 1.000 | 1.00678 | 1.000 | 1,521,700 | 118,875,204 | 119,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 가격자료

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계(Kapa Hub DB)]

| 기호 | 소재지 | 동/층/호 | 전유면적 (m ²) | 평가목적 | 감정평가액(원) | 기준시점 | 비고 |
|----|---------------|---------|------------------------|------|--|------------|----|
| 3 | 신길동 1228-1 | -/5/51* | 106.02 | 법원경매 | 161,000,000 (@1,518,581원/m ²) | 2024-09-11 | - |
| 4 | 신길동 1228-1 | -/4/41* | 78.12 | 민사소송 | 118,000,000 (@1,510,497원/m ²) | 2024-04-25 | - |

나. 인근 유사부동산의 가격수준

| 구분 | 가 격 수 준 |
|------|--|
| 본건유사 | 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 1,500,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨. |

다. 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

| 소재지 | 통계기간 | 물건구분 | 낙찰건수 | 낙찰가율 | 평균낙찰가율 |
|-------------|-------|--------|------|--------|--------|
| 경기도 안산시 단원구 | 최근 1년 | 아파트형공장 | 23 | 78.74% | 77.80% |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

| 구분 | 시산가액 (원) | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|----|-------------|--------------|-----|
| 1 | 119,000,000 | 119,000,000 | - |

3. 결정의견

대상 물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가요항표

| | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

대상 물건은 경기도 안산시 단원구 신길동 소재 "안산역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 중.소규모의 공장, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

대상 물건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장, 안산역이 소재하는 등 제반 교통 사정은 대체로 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 8층 건 중 7층 707호로서,

외벽 : 인조석 붙임, 몰탈 페인팅 등 마감.

내벽 : 몰탈 페인팅 등 마감.

창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공장(아파트형 공장)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 주차장, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 공업용 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상 물건 동측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합), 가축사육제한구역(가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 대기관리권역(대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 재생사업지구(반월국가산업단지 재생사업 지구)(산업입지 및 개발에 관한 법률), 국가산업단지(반월국가산업단지)(산업입지 및 개발에 관한 법률), 산업단지기타(반월특수지역)(산업입지 및 개발에 관한 법률), 산업시설구역(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률), 생활소음진동관리지역(소음진동관리법), 성장관리권역(수도권정비계획법)임.

구분건물 감정평가요항표

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

(9) 공부와의 차이
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

광역 위치도



| | |
|------------|--|
| 소재지 | 경기도 안산시 단원구 신길동 1228-1 정우벤처타운2 7층 707호 |
|------------|--|



본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

위치도



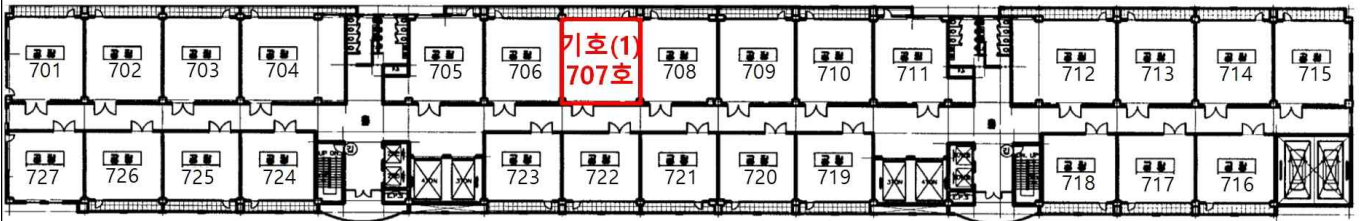
소재지

경기도 안산시 단원구 신길동 1228-1 정우벤처타운2 7층 707호



본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

건물개황도



<호별배치도>

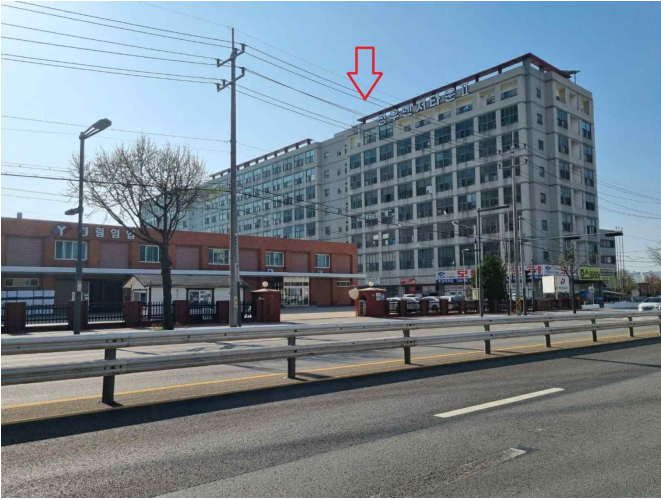
<내부구조도>



-면적산출근거-

기호(1) 철근콘크리트조 평스라브지붕 8층 공장(지원시설, 아파트형공장)
7층 707호 78.12㎡(공부면적)

사 진 용 지



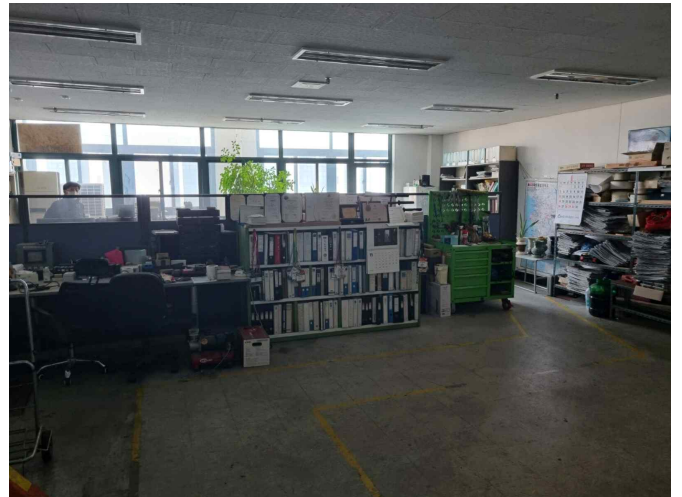
대상 소재 건물



대상 출입구



대상 출입구



대상 내부