감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	구정회 소유물건 (2025타경52343)
의 뢰	인:	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정평가서번호:		J250514-02

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.

정담감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 용 배

감정평가액	사억칠천팔백만원정(₩478,000,000.-)			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	구정회 (2025타경52343)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.15	2025.05.15	2025.05.15

감정평가내용	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 여	- 백	478,000,000
	합 계					₩478,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 원곡동 소재 "지하철 안산역" 남서측 인근에 위치하는 “리드스마트스퀘어지식산업센터 제1층 제씨에이-107호”(전유면적 : 30.1㎡)이며, 수원지방법원 안산지원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규 및 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본건의 사용수익, 거래관행 등 고려하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025.05.15일을 기준함.

4. 대상물건의 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="4">경기도 안산시 단원구 신길동 1229
[도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로325</td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="2">리드스마트스퀘어지식산업센터</td><td>층/호</td><td>제1층
제씨에이-107호</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td colspan="2">지식산업센터, 근린생활시설</td><td>사용승인일</td><td>2020.09.10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td>전유면적(㎡)</td><td>공용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>대지권면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>30.1</td><td>6.11</td><td>36.21</td><td>10.38</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타참고사항

1) 구분소유건물은 「감정평가에 관한 규칙」제16조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제13조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 (구분건물)감정평가명세표에 기재하였으므로, 경매진행시 참고바람.

2) 본건 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상의 현황도면 및 인근 주민 탐문 등에 의하여 확인하였으므로, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡) 대지권(㎡)	거래금액(원) (전유면적기준단가)	거래시점 사용승인일	비고
#1	신길동 1○○○	리드스마트 스퀘어지식 산업센터	제1층/ 제씨에이 -1○○호	30.1 10.38	492,000,000 (16,345,510)	2025.01.22 2020.09.10	근생
#2	신길동 1○○○	리드스마트 스퀘어지식 산업센터	제1층/ 제씨에이 -1○○호	50.43 17.39	732,000,000 (14,515,160)	2024.11.18 2020.09.10	근생

2) 비교사례의 선정

인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **적정한 실거래사례**로 판단됨(거래사례 #1 선정).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

비교사례는 인근 부동산 시장의 가격수준 등을 적절히 반영하고 있는 적정한 실거래가로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 집합상가 자본수익률 기준함.

지역 : 경기 (25.01.22~25.05.15)
2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료)
(1+0.0007*69/90)*(1+0.0007*45/90) ≒ **1.00089**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례 (#1)	대상 (1)	
외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등.
건물 요인	단지내 주차의 편리성 건물 전체의 공실률 건물 관리상태 및 각종설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대등.
개별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.97	위치별 효용 등에서 다소 열세.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등.
누 계 치		1.000	0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 탐문조사

구분	가격수준(전유면적 기준)
인근 유사 상업시설	@15,000,000원 ~ @17,000,000원/㎡ 수준

2) 인근 평가선례

선례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (전유면적기준단가)	기준시점 사용승인일	평가목적
①	신길동 1○○○	리드스마트스퀘어지식산업센터	제1층/ 제씨에이-1○○호	59.16	1,108,000,000 (18,728,870)	2024.08.07 2020.09.10	경매
②	신길동 1○○○	리드스마트스퀘어지식산업센터	제1층/ 제씨에이-1○○호	55.59	822,000,000 (14,786,830)	2023.07.04 2020.09.10	경매

7. 비준가액

기호	거래가액	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (본건/사례,㎡)	산출가액 (원)
(1)	492,000,000	1.00	1.00089	0.970	30.1 30.1	477,664,744

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명·층·호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	경기도 안산시 단원구 신길동 1229	리드스마트스퀘어 지식산업센터 제1층 제씨에이-107호	30.1	478,000,000	-

본건은 경기도 안산시 단원구 원곡동 소재 "지하철 안산역" 남서측 인근에 위치하는 “리드스마트스퀘어지식산업센터 제1층 제씨에이-107호”(전유면적 : 30.1㎡)로, 인근 유사물건의 적정 시세수준 및 감정평가 선례 등을 고려시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 본건 감정평가액을 478,000,000원으로 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 안산시 단원구 신길동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 산단로 325	1229 리드 스마트 스퀘어 지식산업 센터	공장(지식산업센터), 제1,2종 근린생활 시설	프리케스트콘크리트 구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층				
				1층	22,385.64			
				2층	16,804.09			
				3층~10층 각,	17,135			
				11층	6,312.26			
				12층	5,800.71			
				13층	5,661.28			
				지1층	321.08			
1	동소	1229	대	일반공업지역	33,514.7			
				(내) 프리케스트 콘크리트구조				
				제1층 제씨에이-107	30.1	30.1	478,000,000	
					10.38			
				1.소유권대지권	33,514.7x----- 33,514.7	10.38		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	334,600,000	
						건 물 :	143,400,000	
	합 계						**₩478,000,000.-**	
			이 하		여	백		

(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

본건은 경기도 안산시 단원구 원곡동 소재 "지하철 안산역" 남서측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설, 공장 등이 혼재하는 공업업무지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근 지하철역 및 노선버스정류장까지의 거리 등을 고려시 대중교통환경은 양호함.

(3) 건물의 구조

프리케스트콘크리트구조, 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 13층 건(사용승인: 2020.09.10) 내,

외벽:돌붙임 마감 등,
내벽:인테리어마감 등,
창호:강화유리창호 등 임.

(4) 이용상태

근린생활시설(휴게음식점)로 이용중임.

(5) 설비내역

공용의 기본급배수 및 위생설비, 승강기설비 등을 구비하고 있음.

(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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 장방형의 토지로 지식산업센터건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 40m 내외의 아스팔트포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반공업지역 , 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>,
재생사업지구(반월국가산업단지 재생사업지구)<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.

(9) 공부와의 차이

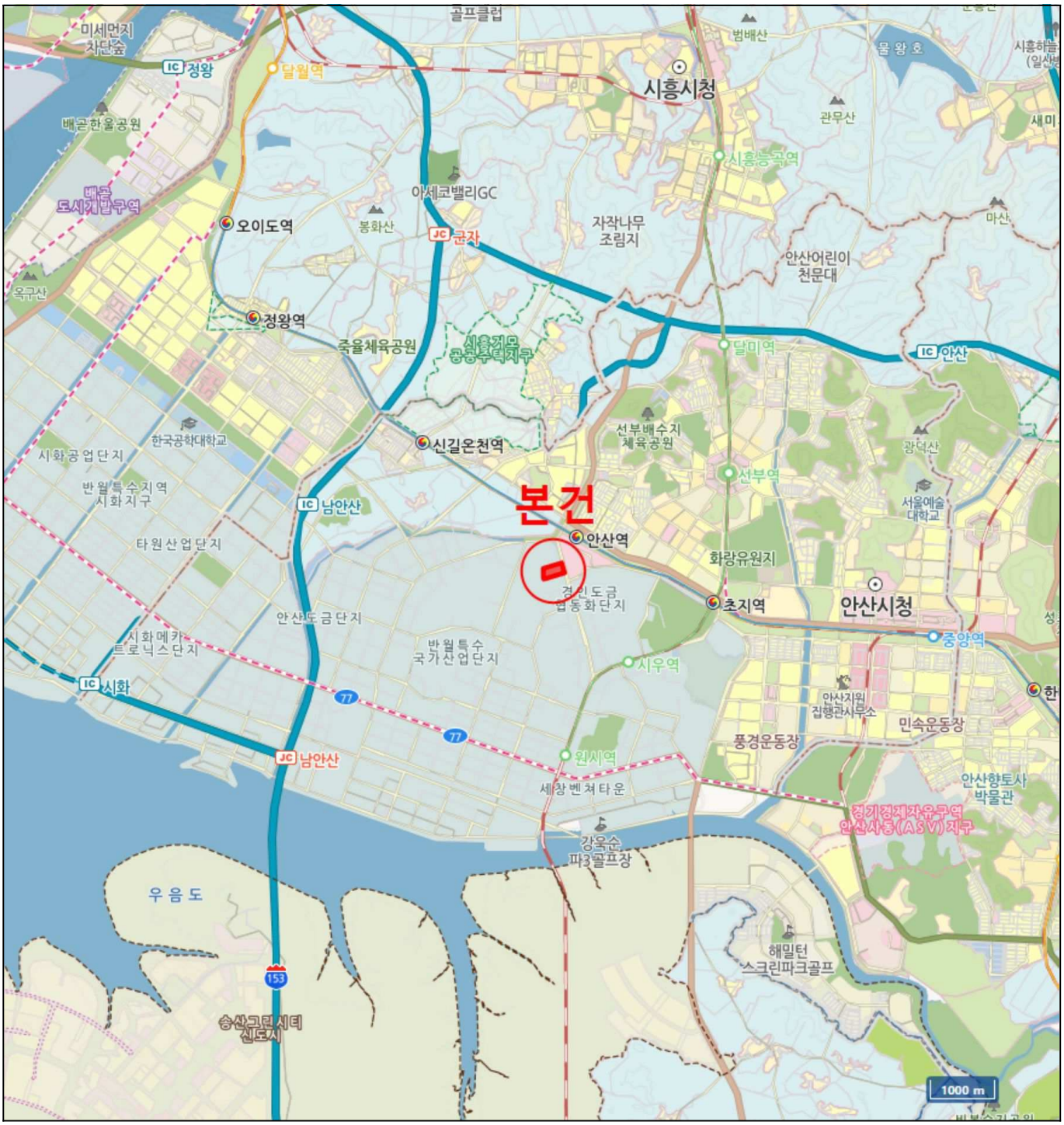
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

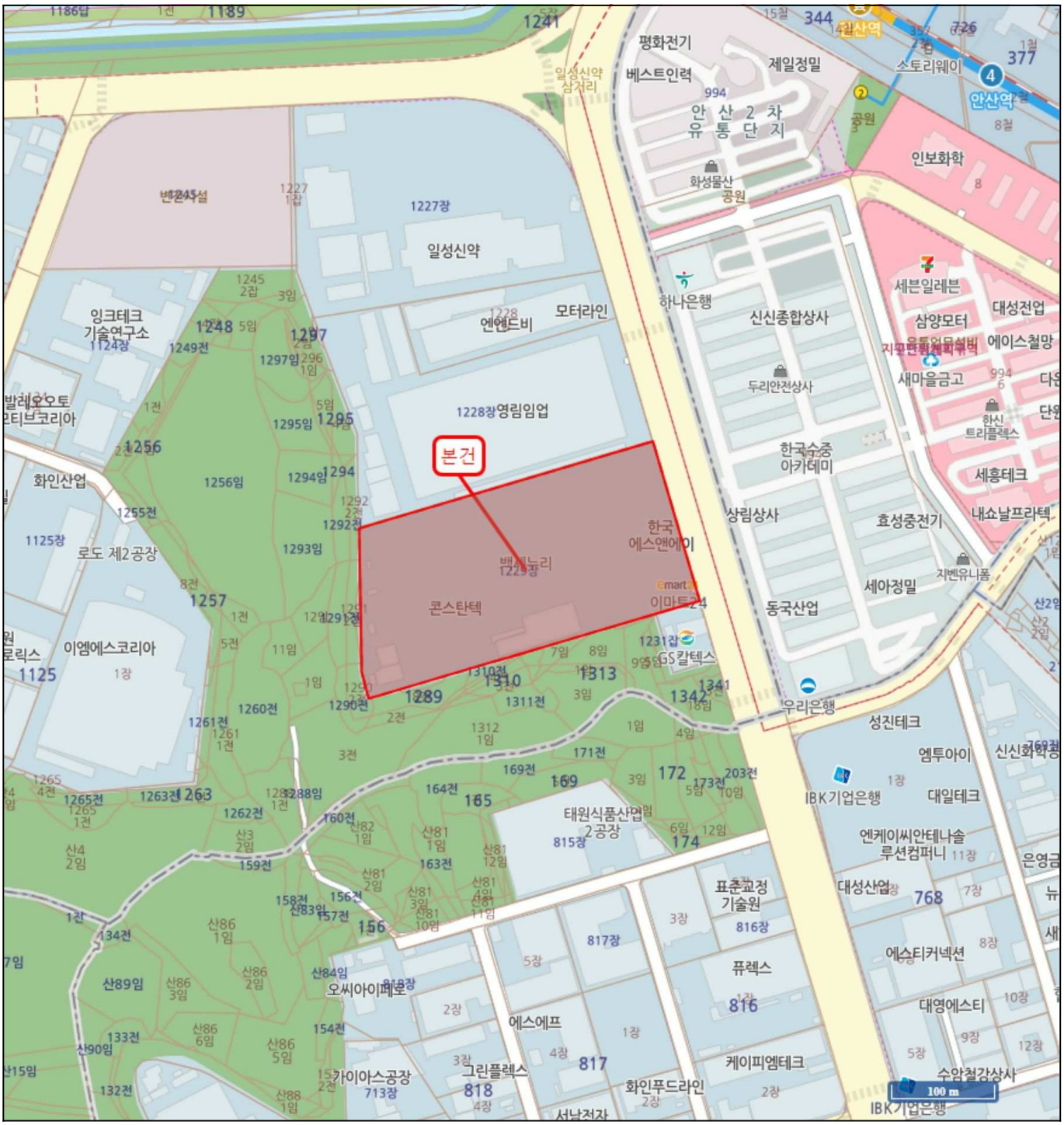
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층 씨에이-107호

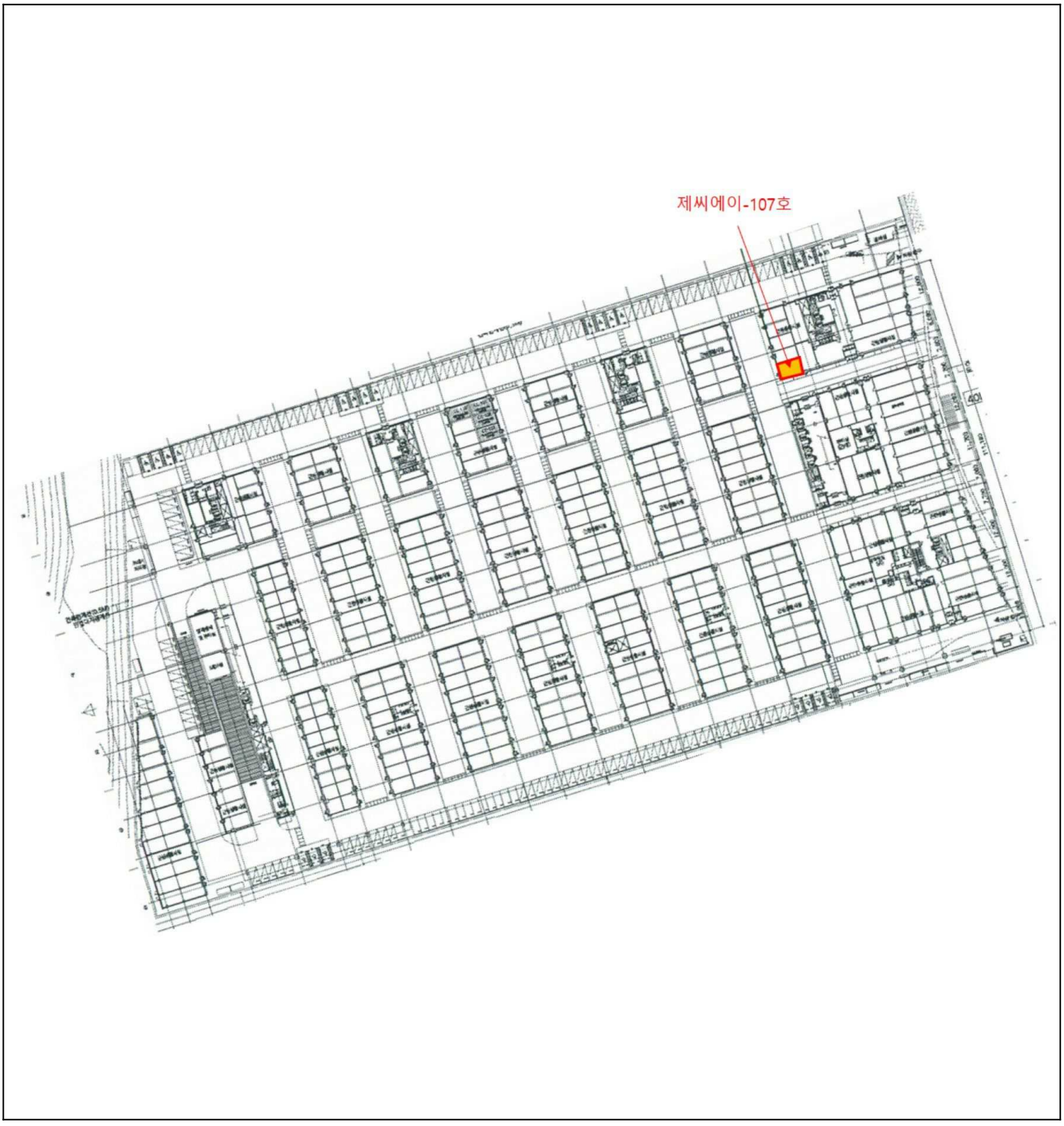


위 치 도

소 재 지	경기도 안산시 단원구 신길동 1229 리드스마트스퀘어지식산업센터 1층 씨에이-107호



건 물 개 황 도



사 진 용 지

<본건 건물, 북측 촬영>

<본건 출입부, 동측 촬영>

사 진 용 지

<본건 전경, 남측 촬영>

<본건 주위환경, 서측 촬영>