

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 부주식회사 소유물건(2025타경51719)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원

감정서번호 : R250220-001

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	팔억칠천육백만원정 (₩876,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	부주식회사 (2025타경51719)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 02. 24	2025. 02. 20 ~ 2025. 02. 24	2025. 02. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	876,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩876,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		광명테크노파크 제C동 제4층 제C402호 외 1개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제씨401호	128.93	128.93	446,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 232.7㎡
				소유권	32.24			
				1.x ----- 대지권	36,443 x----	32.24		
					36,443			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 142,720,000 303,280,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩876,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광명시 소하동 소재 '광명시립야구장' 북측 인접에 위치하는 '광명테크노파크' 제C동 제C402호 외 1개 호수에 대한 수원지방법원 안산지원 경매10계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 24일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 20일 ~ 2025년 2월 24일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이


공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 등기사항전부증명서상 '건물' 및 '토지'로 등재되어 있고 '건물'은 각 호별 구분소유로, 토지는 공유지분 소유 형태로서, 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상적으로 구분건물과 토지의 소유권·대지권이 일반적으로 일괄 거래가 이루어지는 바, 본 평가에서는 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래 사례비교법으로 평가하였음.
- ④ 본건 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한바, 내부구조는 집합건축물대장상 기재내용 및 본건 평가전례 등에 의거하였으며, 내부상태는 표준적이며, 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있는바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 광명시 소하동 1345 광명테크노파크 제C동 제C402호 외 1개호		
도로명주소	경기도 광명시 하안로 60 (소하동)		
	주용도	공장(아파트형 공장) 960개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2010.10.27	
	건물규모	층수	지상15층 지하2층
		연면적	256,370.24 m <sup>2</sup>
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	C동/ 4/C402	기타공장	124.25	100.01	224.26	31.07	55.40
나	C동/ 4/C401	기타공장	128.93	103.77	232.7	32.24	55.41
합계 (2개호)			253.18	203.78	456.96	63.31	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## II. 감정평가방법의

## 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III.

감정평가액

산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	소하동 13**	C/4/ C402,401	공장 (아파트형공장)	252.25	456.03	763,500,000 (@3,030,000)	2023.08.08 (2010.10.27)	본건
#2	소하동 13**	C/6/ C6**	공장 (아파트형공장)	96.17	173.57	325,000,000 (@3,380,000)	2024.01.12 (2010.10.27)	-
#3	소하동 13**	C/14/ C14**	공장 (아파트형공장)	125.96	227.35	420,000,000 (@3,330,000)	2024.01.02 (2010.10.27)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

**(2) 비교거래사례의 선정**

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가, 나

**(3) 사정보정**

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

**(4) 시점수정**

■ 비교 거래사례 #2

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 오피스	2.285% (1.02285)	거래시점 / 기준시점	2024.01.12/ 2025.02.24
		분기별 자본수익률	오피스지역 : 경기 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.2 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0086 \times 80 \div 91) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.002) \times (1+0.002 \times 55 \div 92) \approx 1.02285$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 공업용[일련번호 가,나) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(공업용)	격차율	비고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	C/4/C402	124.25	#2	3,380,000	1.000	1.02285	1.000	3,460,000	429,905,000	430,000,000
나	C/4/C401	128.93	#2	3,380,000	1.000	1.02285	1.000	3,460,000	446,097,800	446,000,000
합계		253.18	-	-	-	-	-	-	-	876,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

이용상황	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트형공장	광대로변	3,000,000-3,500,000	-

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	소하동 1345 C/4/C401	공장 (아파트형공장)	128.93	232.7	433,000,000	2024.01.22	일반거래
					(@3,360,000)		
(2)	소하동1345 C/4/C402	공장 (아파트형공장)	124.25	224.26	418,000,000	2024.01.22	일반거래
					(@3,360,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(3)	소하동 1345 E/8/E8**	공장 (아파트형공장)	159.17	279.86	575,000,000	2024.03.29 (2010.10.27)	법원경매
					(@3,610,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

V.

감정평가액

결정에

관한

의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )		대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
가	제C동 제4층 제C402호	124.25	31.07		430,000,000
나	제C동 제4층 제C401호	128.93	32.24		446,000,000
합계		253.18	63.31		876,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

## 구분건물 감정평가요항표

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

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 광명시 소하동 소재 "광명시립야구장" 북측 인접에 위치하는 광명테크노파크 C동 C402호, C401호로서, 주위는 아파트단지, 산업단지, 지식산업센터 등이 혼재하는 지역임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며, 본건으로부터 약 1.3km 거리 북동측으로 국철1호선 금천구청역 소재하며, 약 1.2km거리 남동측으로 국철1호선 석수역이 소재하고 있음. 본건 서측 인접하여 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 양호함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕(콘크리트스라브)지붕 15층건 중 제C동 제4층 제C402호, 제C401호 2개호수로서,  
(사용승인일자 : 2010.10.27)  
외벽 : 복합판넬 및 커튼월 마감  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감  
창호 : 강화유리 마감 임.

### (4) 이용상태

본건은 아파트형공장으로 이용중임. 본건 건물내 4층 평면도상 "프라미스" 상호명 확인되나 현장방문시 폐문부재하여 이용상황 확인이 어려운바 경매진행시 참고하시기 바람.

### (5) 설비내역

위생설비, 급·배수시설, 승강기시설, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비 등이 되어 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수 사다리형의 등고평탄한 평지로서, 현황 아파트형공장및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 광대로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2020-09-15)(주간선도로)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

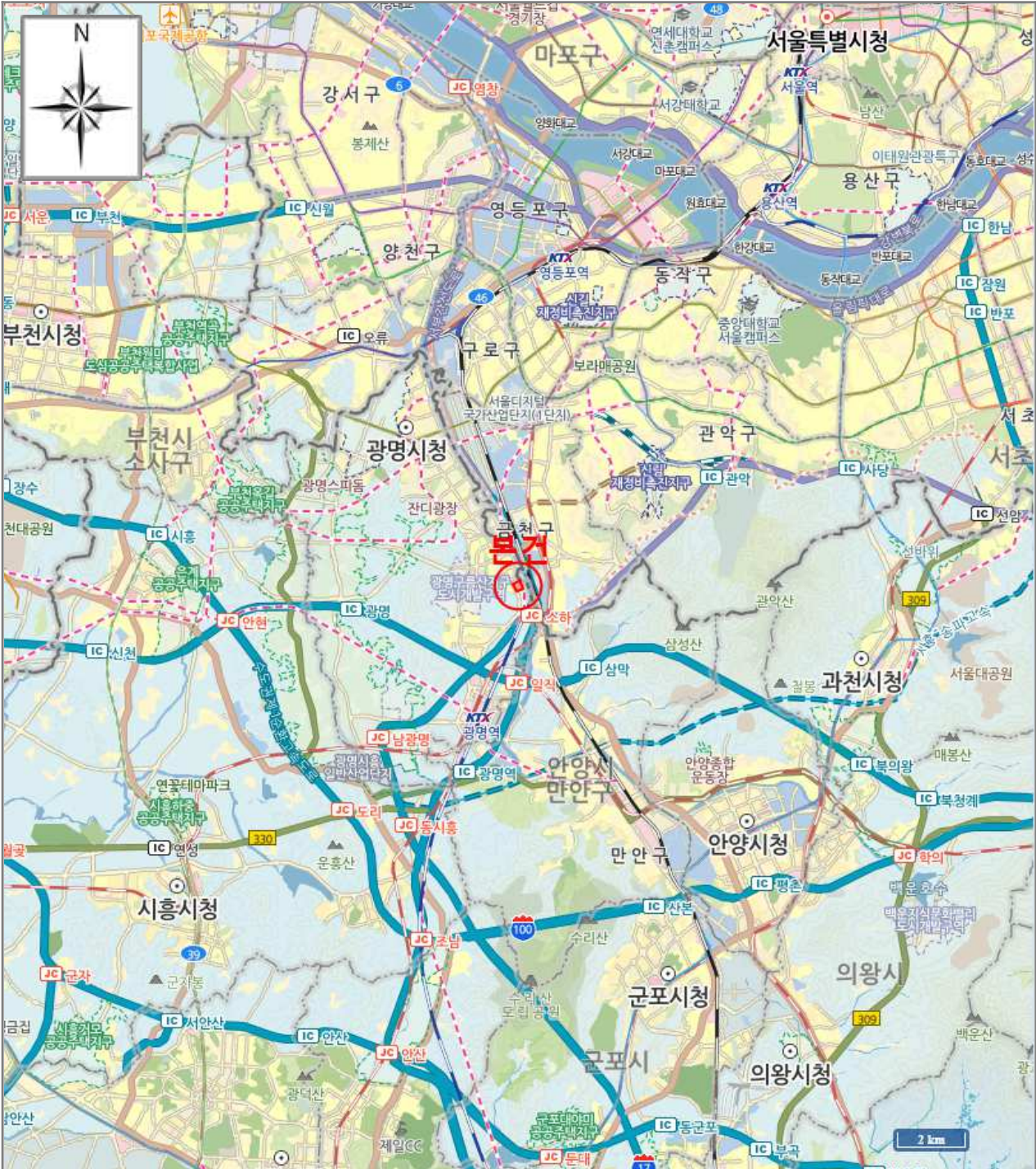
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

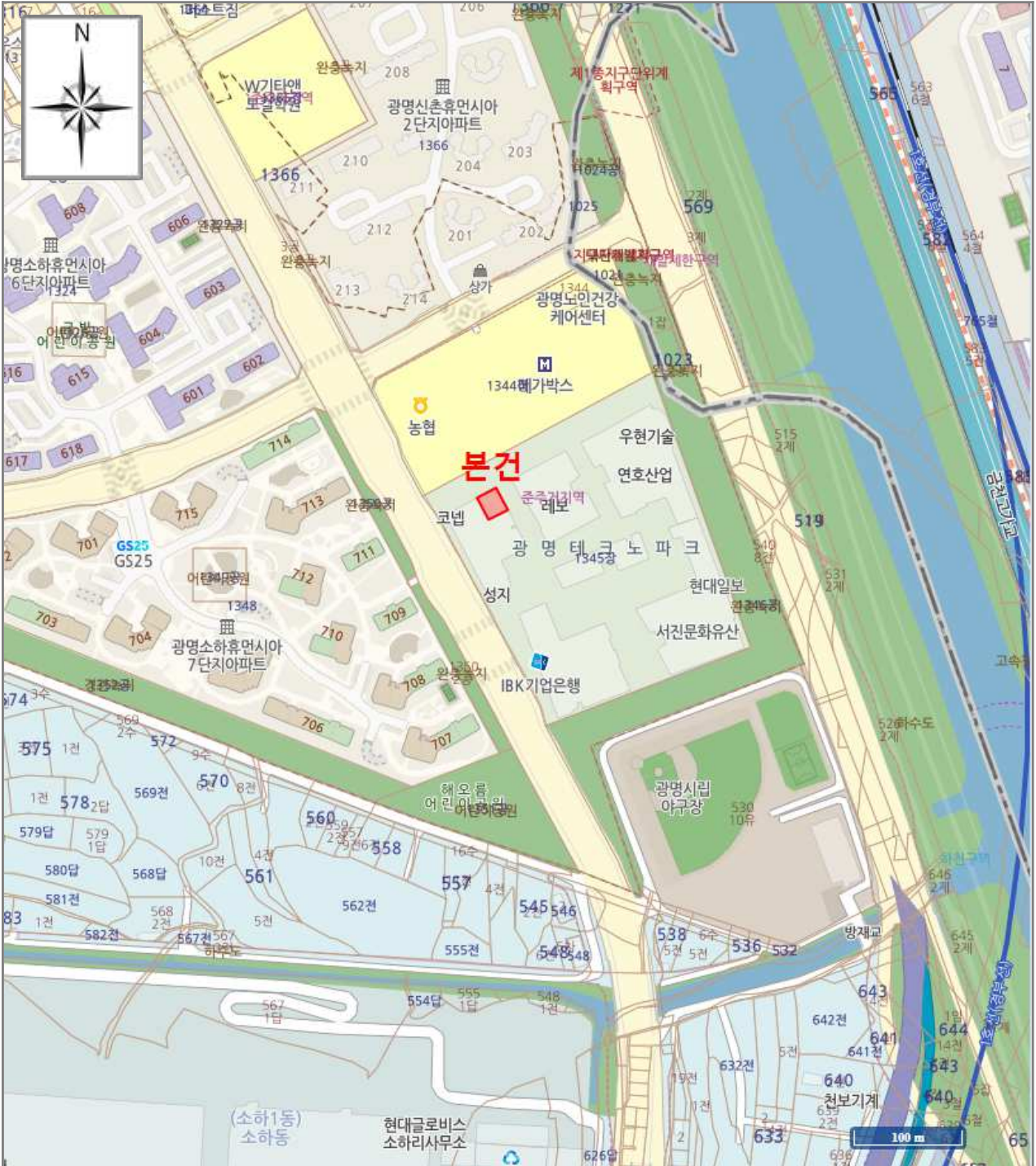
소재지	경기도 광명시 소하동 1345 광명테크노파크 제C동 제4층 제C402호 외
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

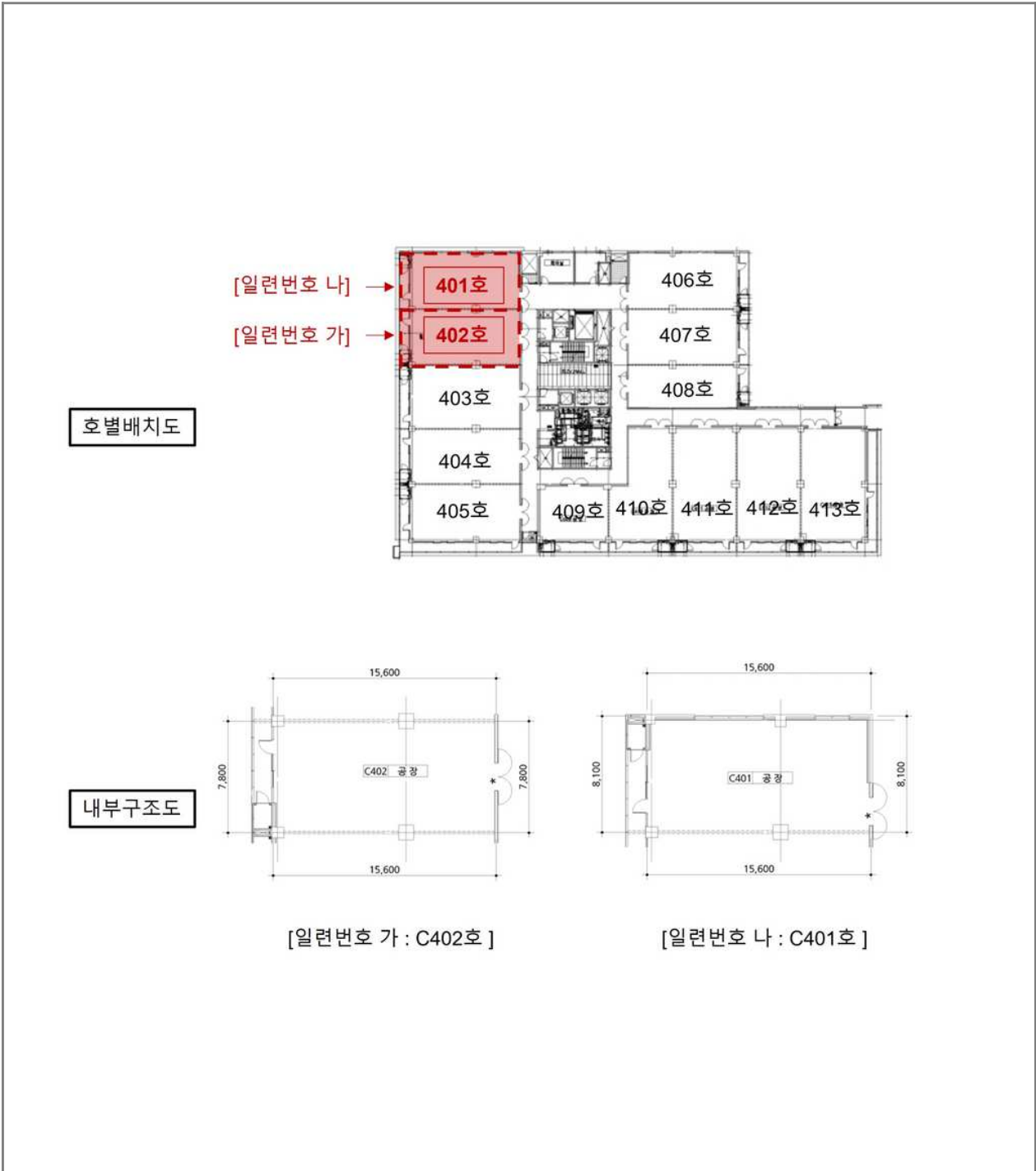
소재지	경기도 광명시 소하동 1345 광명테크노파크 제C동 제4층 제C402호 외
-----	---



[ 범례 ]	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: green;">■</span> 평가전례	<span style="color: purple;">■</span> 거래사례
--------	---------------------------------------	---	--

# 내부 구조도

소재지	경기도 광명시 소하동 1345 광명테크노파크 제C동 제4층 제C402호 외
-----	--



# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 소하동 1345



주위전경

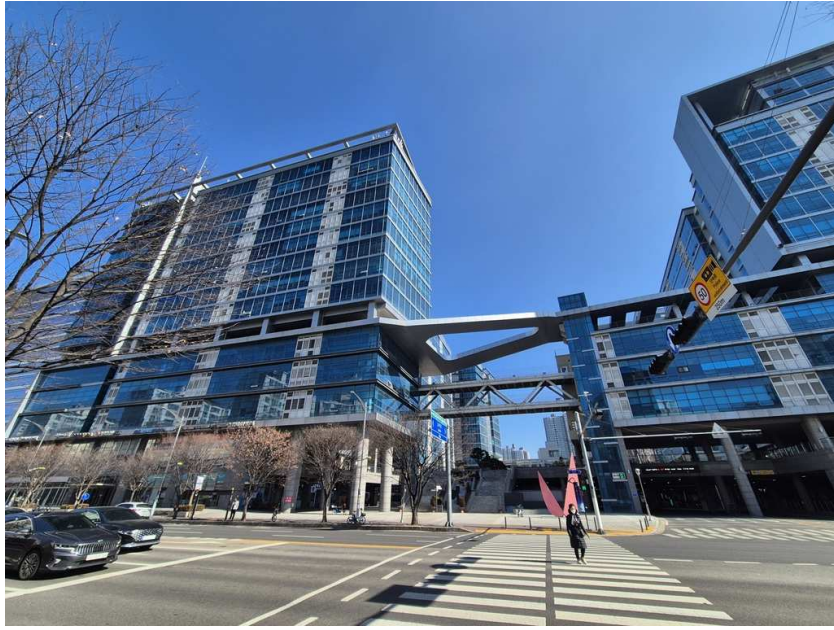


주위전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 소하동 1345



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 소하동 1345



본건 전경 : 일련번호 가



본건 전경 : 일련번호 나

# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 소하동 1345



엘레베이터실

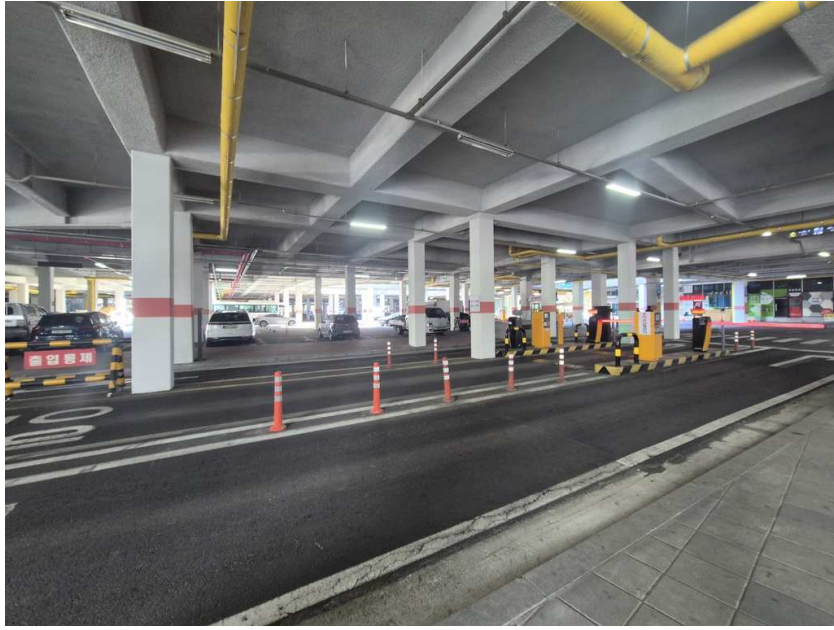


하역장 진입로

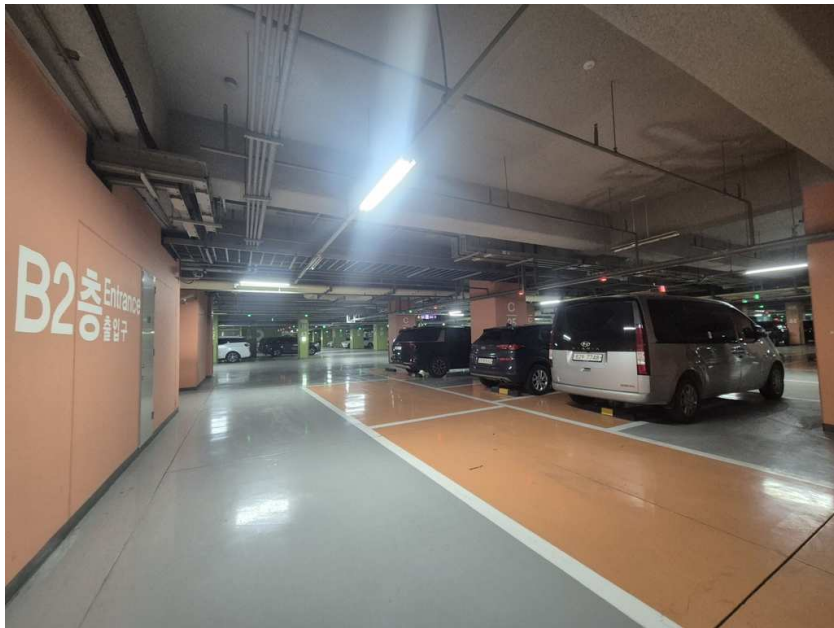
# 사 진 용 지

소재지

경기도 광명시 소하동 1345



주차장 출입구



지하주차장