

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사 이레아이에스의
파산관재인 허남정
소유물건(2025타경101142)
의뢰인: 수원지방법원 안양지원 사법보좌관
김재철
감정평가서번호: B250613-3-001



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.

(주)한국감정평가법인 경기지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최승필

(주)한국감정평가법인 경기지사 지사장 김정근 (서명또는인)

감정평가액	구억삼천이백만원정 (₩932,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	수원지방법원 안양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	파산사 주식회사 이레아이에스의 파산관재인 허남정 (2025타경101142)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.20	2025.06.19 ~ 2025.06.20	2025.06.24

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 하	1개호 여	- 백	932,000,000
합 계					₩932,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 평촌동 소재 “나눔초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, ‘평촌디지털엠패이어’ 제2층 제203호)에 대한 수원지방법원 안양지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 20일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 06월 19일 ~ 2025년 06월 20일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- ② 본건은 거주자의 폐문 부재로 인해 내부구조를 확인하지 못하여 평가전례, 외부관찰, 건축물현황도 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.
- ③ 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 거래관행상 소유권·대지권이 일체로 거래 및 분양되므로 이를 구분하여 평가하는 것은 적정하지 않으나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 후문 및 평가목적 등을 고려하여 대상물건의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 에 기재하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.
- ④ 본건의 토지·건물 가액 배분은 『토지건물의 배분비율에 관한 지침』 및 한국부동산연구원에서 발표한 『집합건물의 토지건물 배분비율표』 등을 참고하여 배분하였으나, 지역사정 및 시점의 변동에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건은 경매목적의 감정평가로서, 감정평가 목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없으며, 다른 목적으로 감정평가시 감정서 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	평촌디지털엠피어
소 재 지	경기도 안양시 동안구 관양동 954-1
용 도 지 역	일반공업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하3층/지상13층
사용승인일자	2018.02.12.
주 용 도	공장
기 타 설 비	기본 위생설비, 급·배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 약(%)	비고
1	2	203	공장 (지식산업센터)	129.22	128.85	258.07	39.86	50.1	-

(*) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 '주'에 해당하는 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등]

사례 기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
#1	관양동 200-0 대릉 ○○○○○ ○○	6/600	136.35	31.21	930,000,000	6,820,682	2025.03.11.	선정
							2010.09.28.	
#2	관양동 800 금강 ○○○○ ○○○○○	14/1400	112.44	28.10	750,000,000	6,670,224	2024.11.07.	-
							2011.12.09.	
#3	관양동 900 ○○○○ ○○○○○	9/ 에이-900	92.82	28.94	670,000,000	7,218,272	2024.10.08.	-
							2018.11.15.	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내에 위치한 구분건물 거래사례 중 인근시세를 적절히 반영하고 있다고 판단되며, 대상물건과 물적 유사성이 있는 **거래사례#1** 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례 #1은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = **1.000**)

4. 시점수정

한국부동산원에서 조사 발표하는 "비주거용 부동산 자본수익률(오피스)"를 적용하여 산정함.

지역	기간	자본수익률	비고
경기	2025.03.11. ~ 2025.06.20.	0.874% (1.00874)	지역 : 경기 (25.03.11~25.06.20) 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료) $(1+0.0077*21/90)*(1+0.0077*81/90) \approx 1.00874$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 #1	
단지외부요인	도심지 및 상업업무시설과의 접근성	0.96	평가대상은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	대중교통의 편의성		
	차량이용의 편리성		
	생산자서비스종사자 밀도		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.06	평가대상은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 주차의 편리성 정도		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별요인	층별 효용	1.03	평가대상은 사례대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식		
	주출입구와의 거리 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가대상은 사례대비 대등함.
가치형성요인 비교치(누계)		1.048	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유 면적 (m ²)							
1	129.22	6,820,682	1.000	1.00874	1.048	7,210,549	931,747,142	932,000,000

7. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

사례 기호	소재지	동/층/호	전유면적 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
					단가(원/m ²)	사용승인일	
#4	관양동 954-1 평촌디지털 엠펙이어	2/200	132.43	법원경매	1,040,000,000	2024.04.23.	-
					7,853,205	2018.02.12.	
#5	관양동 900 에이스 0000 0000	1/ 9/900	114.26	법원경매	675,000,000	204.04.16.	-
					5,907,579	2021.07.29.	

나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
지식산업센터	본건과 유사한 부동산은 7,000,000원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 낙찰가율 통계분석

[출처 : 태인경매정보 (2024.07. ~ 2025.06.)]

지역/구분	낙찰가율	낙찰건수
경기도 안양시 동안구/ 아파트형공장	66.42	17

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고
1	129.22	129.22	932,000,000	932,000,000	-
합 계				932,000,000	-

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 공장(지식산업센터)로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 최근 1년간의 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



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						
1	경기도 안양시 동안구 관양동 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 흥안대로 427번길 16	954-1 평촌 디지털 엠패이어	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층								
						1. 동소	954-1	공장용지	일반공업지역	7,898.9		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	129.22	129.22	932,000,000	비준가격 (공용면적 포함)				
				소유권	39.86							
				1.x----- 대지권	7,898.9x---	39.86						
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 372,800,000 559,200,000				
	합 계						₩932,000,000.-					
				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 안양시 동안구 평촌동 소재 '나눔초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상13층 건물 내 제2층 제203호로서,
외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 드라이비트 마감 등,
내벽 : 페인팅 및 개별인테리어 등
창호 : PVC 창호 등임.

(4) 이용상태

실지조사일 기준 공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 화재탐비설비, 화물용 EV 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 정방형으로서, 실지조사일 기준 공장(지식산업센터) 등으로

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) |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 23미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

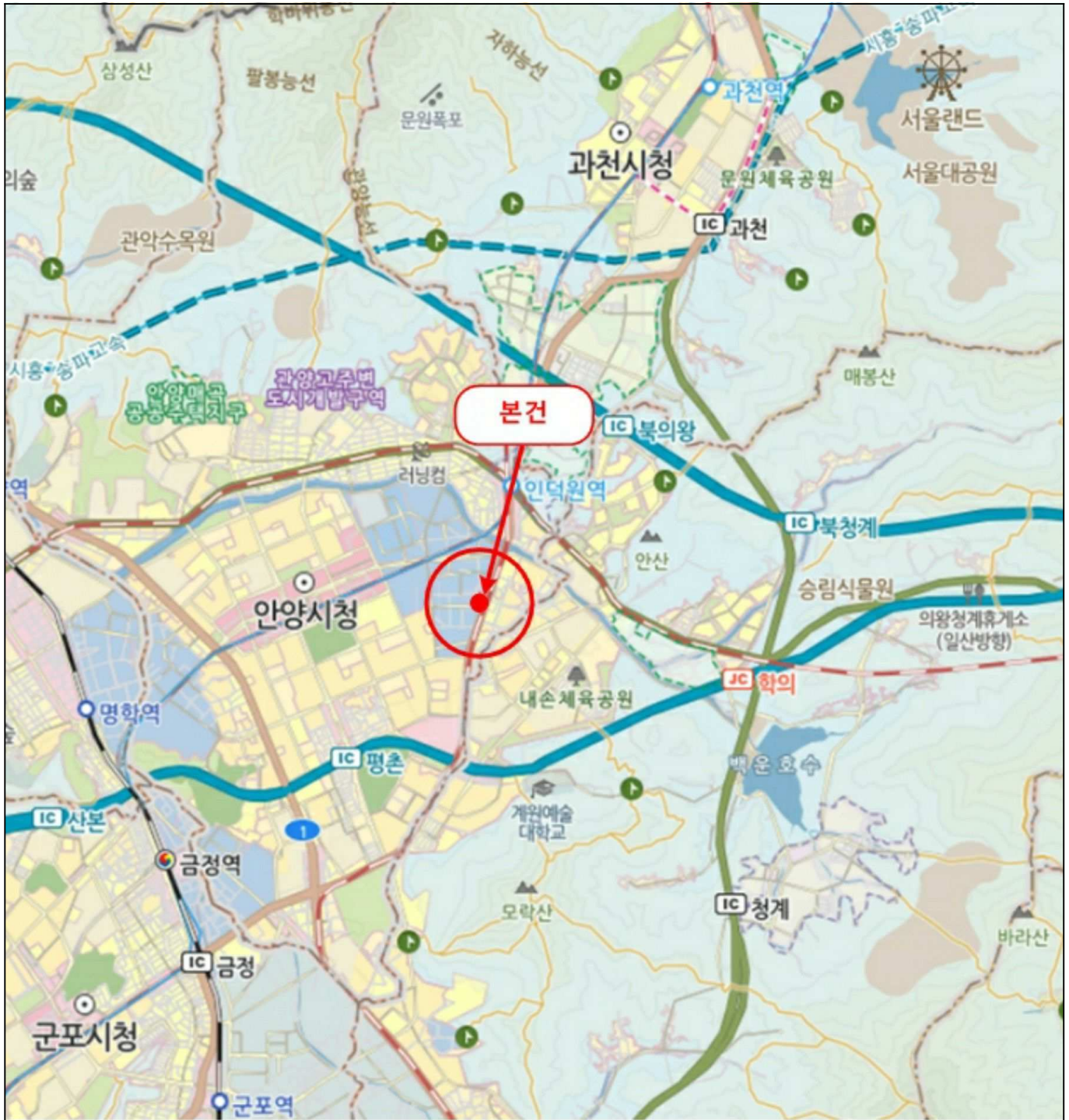
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

광역 위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 관양동 954-1 평촌디지털엠피어 2층 203호
-----	--



상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 안양시 동안구 관양동 954-1 평촌디지털엠피어 2층 203호
-------	--

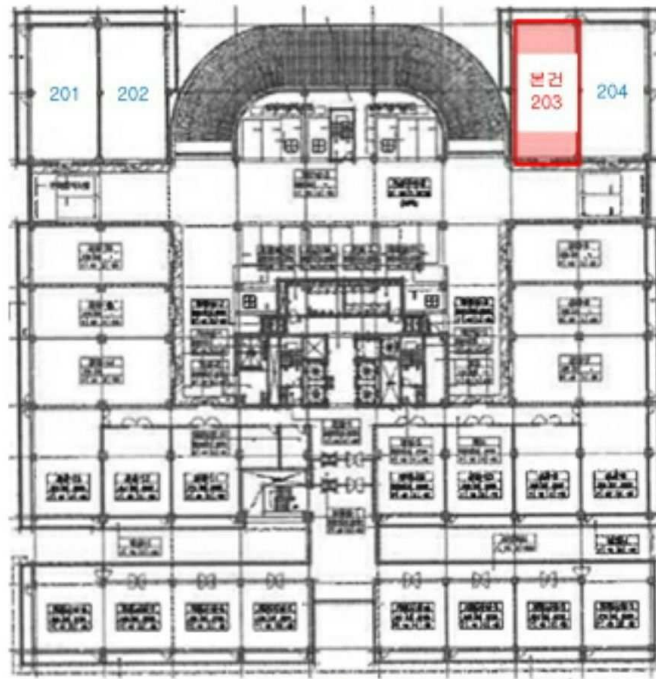


호 별 배 치 도



소 재 지

경기도 안양시 동안구 관양동 954-1 평촌디지털엠피어 2층 203호



[층별배치도]



[내부구조도]





1

