

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 퍼시픽솔루션(주) 파산관재인
장숙현 소유물건(2025타경100811)

의뢰인: 수원지방법원 안양지원
사법보좌관 이상호

감정평가서번호: 2502-1-29

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.

해마루감정평가사합동사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
문 석 오

감정평가액	칠억팔천팔백만원정 (₩788,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안양지원 사법보좌관 이상호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	파산자 퍼시픽솔루션(주) 파산관재인 장숙현 (2025타경100811)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.06	2025.03.04 ~ 2025.03.06	2025.03.06		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	788,000,000 백
	합계					₩788,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(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 호계동 [도로명주소] 경기도 안양시 동안구 시민대로 109번길 29	900 에이스 하이테크 시티범계	공장 (지식 산업센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘트리트지붕 21층				
				지3층	6,263.08			
				지2층	6,281.67			
				지1층	6,314.92			
				1층	2,245.15			
				2층	4,632.9			
				3층	3,993.46			
				4층	3,983.38			
				5층	3,967.96			
				6층	1,183.85			
				7층	1,176.49			
				8층	1,176.49			
				9층	1,176.49			
				10층	1,176.49			
				11층	1,148.45			
				12층	1,148.45			
				13층	1,148.45			
				14층	1,148.45			
				15층	1,148.45			
				16층	1,148.45			
				17층	1,148.45			
18층	775.91							
19층	775.91							
20층	775.91							
21층	775.91							
	경기도 안양시 동안구 호계동	900	공장용지	일반공업지역	7,686.2			
			(내) 지2층 비205호 철근콘크리트구조		75.08	75.08	244,000,000	비준가액

(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				1.소유권대지권	21.86 ----- 7,686.2	21.86	배분내역 토 지 : 73,200,000 건 물 : 170,800,000			
				(내) 2층 223호 철근콘크리트구조	100.62	100.62			544,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	29.29 ----- 7,686.2	29.29			배분내역 토 지 : 163,200,000 건 물 : 380,800,000	
합 계					₩788,000,000.-					
	이	하	여	백						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 안양시 동안구 호계동 소재 지하철 4호선 '범계역' 남서측 근거리에 위치한 구분건물(에이스하이테크시티범계 제지2층 비205호 및 2층 223호/2개호)로서 수원지방법원 안양지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가에 대한 특별한 조건은 없습니다.

※ '시장가치'란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 의미함.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 감정평가표상의 날짜이며 「감정평가에 관한 규칙」 제10조1항에 따라 동기간중에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 감정평가방법의 결정

(1) 부동산의 감정평가방법

부동산은 그 자산적 특수성으로 인해 합리적이고도 객관적인 적정 시장가치의 산정을 위하여 부동산의 이용상황 등에 따른 개별적 특성에 따라 적절한 감정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가방법의 적용이 요구되고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조에서 그 구체적 평가방법을 규정하고 있습니다.

■ 거래사례비교법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호, 제12의 2호에 규정되어 있으며, 시장성의 원리에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

■ 원가법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제5호 및 제12호에 규정되어 있으며, 비용성의 원리에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정, 즉 대상물건에 대한 재조달 원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등의 과정을 통하여 기준시점 현재의 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

■ 수익환원법

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제10호에 규정되어 있으며, 수익성의 원리에 따라 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 감정평가방법의 결정

대상물건은 각 호별로 구분된 집합건물로서 시장에서의 거래관행 및 가치형성 요인 등을 고려하여 인근 유사물건의 거래사례를 기준으로 하는 “거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교법”을 주된 감정평가방법으로 결정하되, 비용성에 근거한 “원가법”의 적용은 적절하지 않고 수익성에 근거한 “수익환원법”은 수익과 비용 및 환원 비율의 결정 등에서 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례나 비용자료의 포착이 어려워 이 방법을 적용하는 것이 곤란시 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 다른 평가방법에 의한 합리성의 검토는 생략하였으며, 시장가격 수준과 평가사례 등의 관계 자료를 종합적으로 검토하여 본 평가액 산출과정에서의 적정성 및 합리성을 검토하였습니다.

2) 구체적 감정평가방법

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

대상물건에 대한 가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제7호, 제12의 2호의 규정에 따라 인근지역 및 동일수급권내 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 비교사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정과 지역요인, 입지적요인, 물리적요인, 개별적요인 및 행정적요인 등 부동산의 가치형성요인을 비교하여 대상물건의 가액을 산출하되, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제13조, 동 법률 제20조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물의 전유부분과 공용부분 및 그 대지사용권을 일체로 평가하였으며, 귀 원 요청에 의하여 토지와 건물의 가액을 배분하였습니다.

5. 기타사항

- ① 본건의 내부구조도 및 이용상황 등은 건축물대장 등 공적서류와 현지 조사사항을 참조하여 작성하였으며, 내부상태는 표준적이고 일반적인 상황을 기준하였는바, 경매과정시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② 본건 평가시 기준시점에 있어서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 따른 객관적상황을 고려하여 개별평가하되, 토지소유자 또는 관계인이 갖는 주관적가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 않고 표준적인 이용상황을 기준하였습니다.

- ③ 본건은 공장(지식산업센터)으로서 「산업직접 활성화 및 공장설립에 관한 법률」(약칭 산업집적법)에 의하면 지식산업센터내 입주 가능시설에 대한 규정이 있으므로 경매과정시 재확인하시기 바랍니다. (동법 시행령 제6조)

- ④ 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적, 대지권비율 등은 공적서류와 귀 제시목록에 의거하여 기재하였으며, 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도면을 기준하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 의거, 대상물건의 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방식인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소 재 지		경기도 안양시 동안구 호계동 900 [도로명주소 : 경기도 안양시 동안구 시민대로 109번길 29]				
건물명		에이스하이테크 시티범계		사용승인일	2021.03.03	
기호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유면적	공용면적	합 계		
1	지2층 비205호	75.08	80.51	155.59	21.86	공장 (지식산업센터)
2	2층 223호	100.62	107.90	208.52	29.29	

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 중 “주” 부분의 합계임

※ 본건 관련 자료

- 평가사례(비205호) 2021.04.15 평가액 206,000,000 (담보)
- 평가사례(225호) 2021.04.15 평가액 460,000,000 (담보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	건물명	층	건물면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래 시점
A	본건과 동일	본건과 동일	지하 2층	75.31	21.92	230,000	3,054,043	2023. 02.09
B	본건과 동일	본건과 동일	지하 2층	73.63	21.43	260,000	3,531,169	2022. 08.23
C	본건과 동일	본건과 동일	지하 2층	75.56	22	255,000	3,374,801	2022. 03.26
D	본건과 동일	본건과 동일	2층	65.03	18.93	365,000	5,612,794	2023. 11.27
E	본건과 동일	본건과 동일	2층	97.94	28.51	660,000	6,738,819	2023. 09.23

(2) 비교사례의 선정

상기 사례는 동일 건물내 소재하는 거래사례로 비교적 최근의 사례인 기호1-비205호는 “사례(A)”, 기호2- 223호는 “사례(D)”를 선정하였습니다.

(거래사례의 수리정도 등 내부현황과 특별한 계약사항 등은 미상인 바, 표준적인 상황을 기준하였습니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 매도자와 매수자사이의 매매조건 등 개별적인 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 주변부동산 탐문결과 일반적인 시세 수준인 것으로 조사되었습니다. (1.00)

5. 시점수정

- ① “시점수정”이란 각각의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것으로서 시점수정은 국토교통부에서 발표하는 “상업용 부동산 자본수익률”을 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 분기의 자본수익률 추정은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 하였습니다.

(비주거용 집합상가, 경기도 분기별 자본수익률 지수)

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2022	0.49	0.46	0.47	0.15
2023	- 0.07	0.01	- 0.04	0.22
2024	0.36	0.43	0.32	0.15

※ 2025년 1/4분기 이후는 미고시

② 시점수정

- 기호1(비205호) : 2023.02.09~ 2025.03.06 : 1.01525
- 기호2(223호) : 2023.11.27~ 2025.03.06 : 1.01458

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

- 기호1 (지2층 비205호)

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (버스정류장, 지하철역 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
내부 요인	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등)	1.00	대체로 유사함.
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대수준 및 임대비율		
호별 요인	건물의 구조 및 마감상태	1.05	위치별 효용 등에서 우세함.
	건물의 규모 및 최고층수 등		
	층별·향별 효용		
	위치별 효용(동별, 라인별)		
기타 요인	주출입구와의 거리	1.00	-
	엘리베이터 등과의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
누 계		1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호2 (2층 223호)

구 분		격차율	비 고
조 건	세항목		
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (버스정류장, 지하철역 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)		
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별·향별 효용	0.95	위치별 효용 및 이용상황 등 호별요인에서 열세함.
	위치별 효용(동별, 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	엘리베이터 등과의 거리		
기타 요인	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
누 계		0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	층 / 호수	비교사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산정가액 (원)
1	지2층 비205호	230,000,000	1.00	1.01525	1.050	75.08 /75.31	244,000,000
2	2층 223호	365,000,000	1.00	1.01458	0.950	100.62 /65.03	544,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 본건 국세청 기준시가 (2025.1.1기준) :

- 기호1 (비205호) 155.59㎡ × 1,118,000원/㎡ = 173,949,620
- 기호2 (223호) 208.52㎡ × 2,152,000원/㎡ = 448,735,040

2. 인근 평가전례

소재지	명칭	층	면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	평가 목적
본건과 동일	본건과 동일	지하 2층	75.56	22.00	250,000	2025.01.21	담보
본건과 동일	본건과 동일	지하 2층	115.78	33.70	372,000	2024.04.09	담보
본건과 동일	본건과 동일	지하 2층	175.20	51.00	533,000	2024.04.09	담보
본건과 동일	본건과 동일	2층	97.94	28.51	643,000	2023.10.06	담보
본건과 동일	본건과 동일	2층	64.63	18.81	328,000	2023.08.21	담보
본건과 동일	본건과 동일	2층	55.67	16.21	283,000	2023.08.21	담보
본건과 동일	본건과 동일	2층	54.94	15.99	279,000	2023.08.21	담보
본건과 동일	본건과 동일	2층	89.14	25.96	453,000	2023.08.21	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래가격 수준

전유면적당 지하2층은 @3,000,000원/㎡ ~ @3,600,000원/㎡, 2층은 @5,000,000원/㎡ ~ @6,000,000원/㎡ 수준이나 층별, 위치별 효용 및 계약 조건 등에 따라 개별가격 차이 있습니다.

IV. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 산출가액과 상기 참고가격 자료 등을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정가액 (원)
1	지2층 비205호	75.08	244,000,000
2	2층 223호	100.62	544,000,000
합 계			788,000,000

(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 호계동 소재 지하철 4호선 '범계역' 남서측 근거리에 위치하며 주위는 아파트단지, 공장, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 지하철 4호선 '범계역'이 소재하는 등 대중교통시정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층건 내 지2층 비205호 및 2층 223호로서,
외벽 : 외장타일 및 알루미늄커튼월
창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)로 이용중인 것으로 탐문 조사되었는바, 경매과정시 재확인 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 주차장, 엘리베이터, 화재탐지시설 등 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로 공업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 북동측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접함), °대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 교통기타용도지역지구미분류(대도시권)<도로법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구<벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 900 에이스하이테크시티범계 지2층 비205호외
-----	--



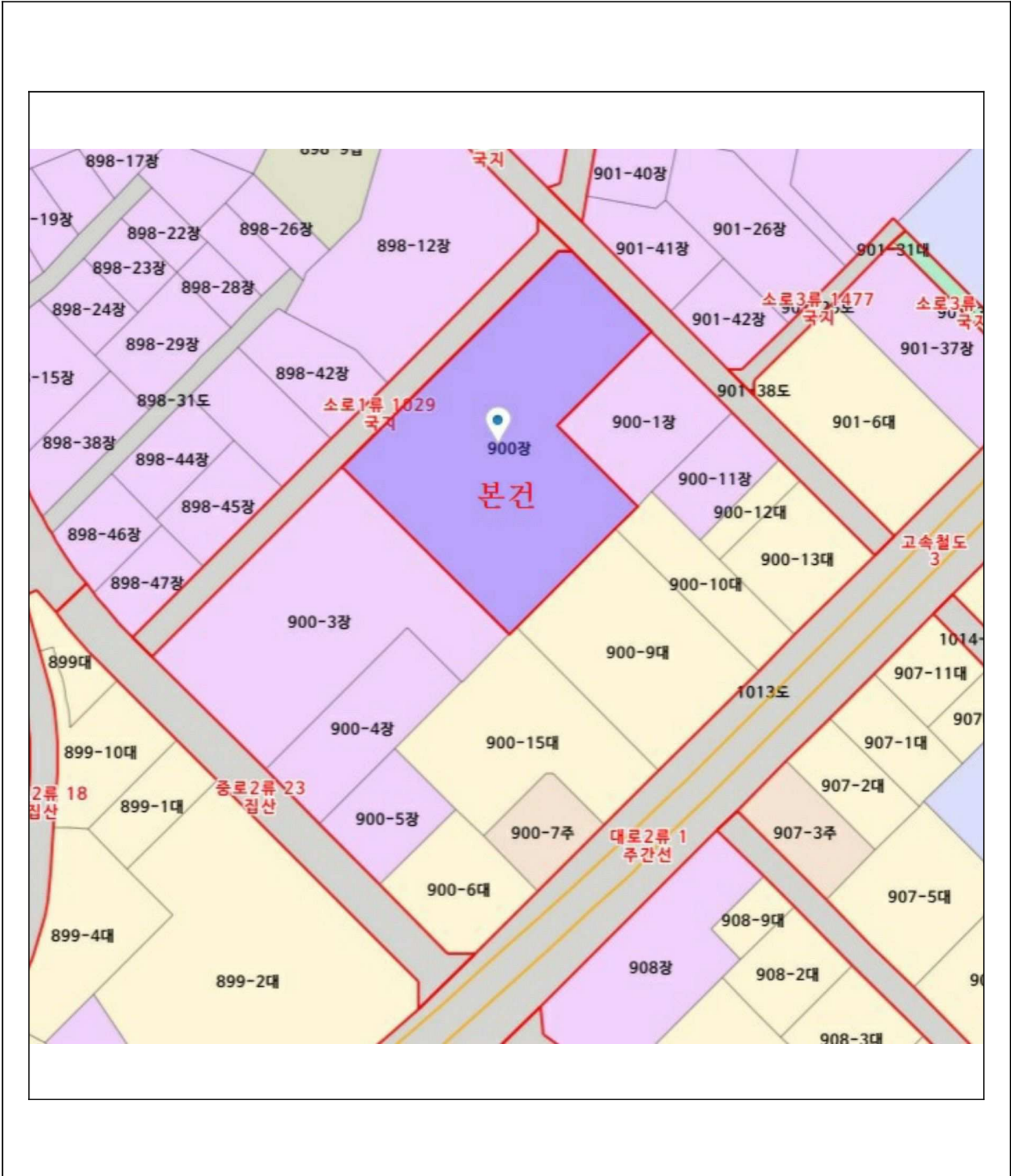
위 치 도



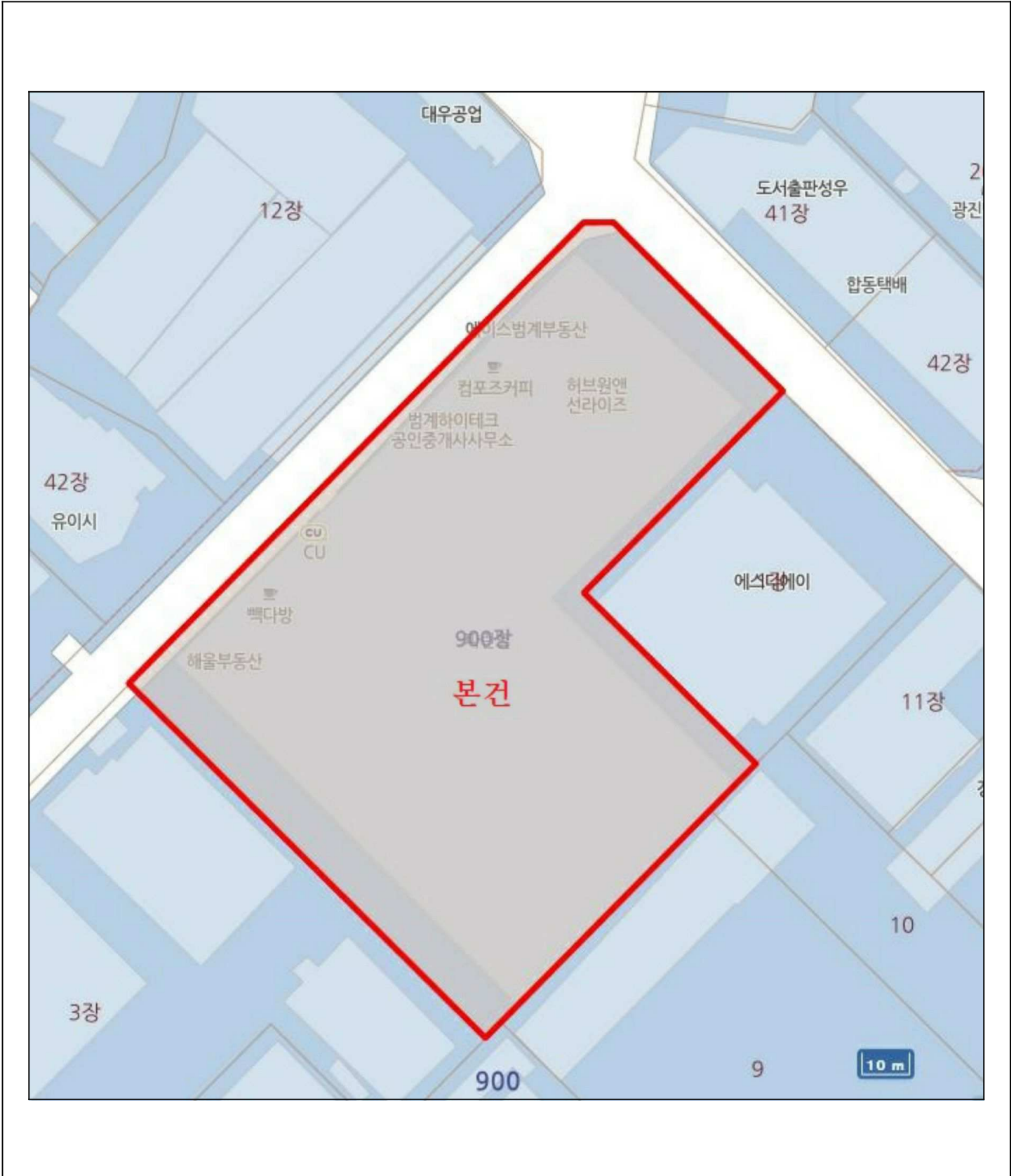
소재지	경기도 안양시 동안구 호계동 900 에이스하이테크시티범계 지2층 비205호외
-----	--



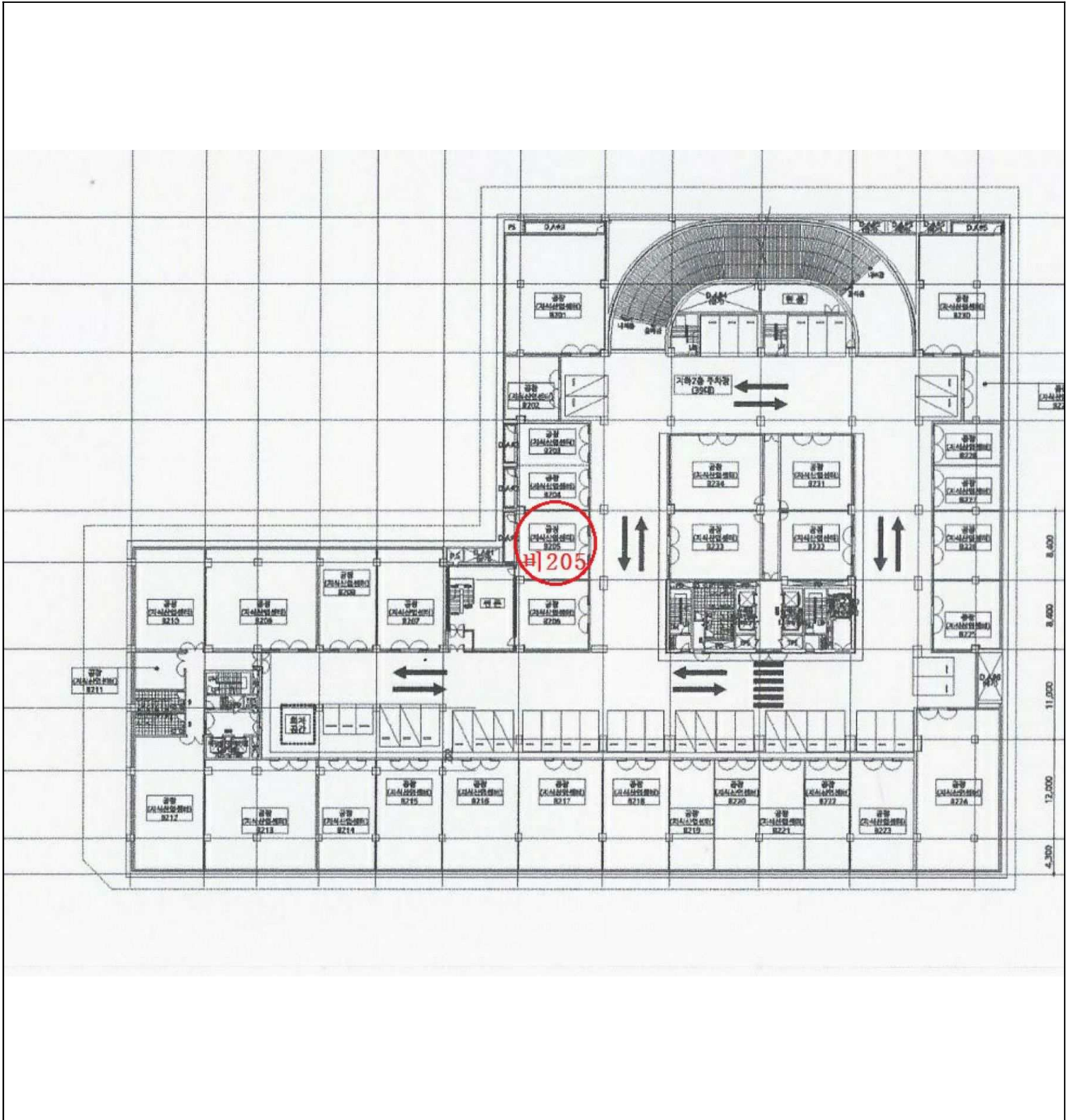
지 적 도



지 적 도



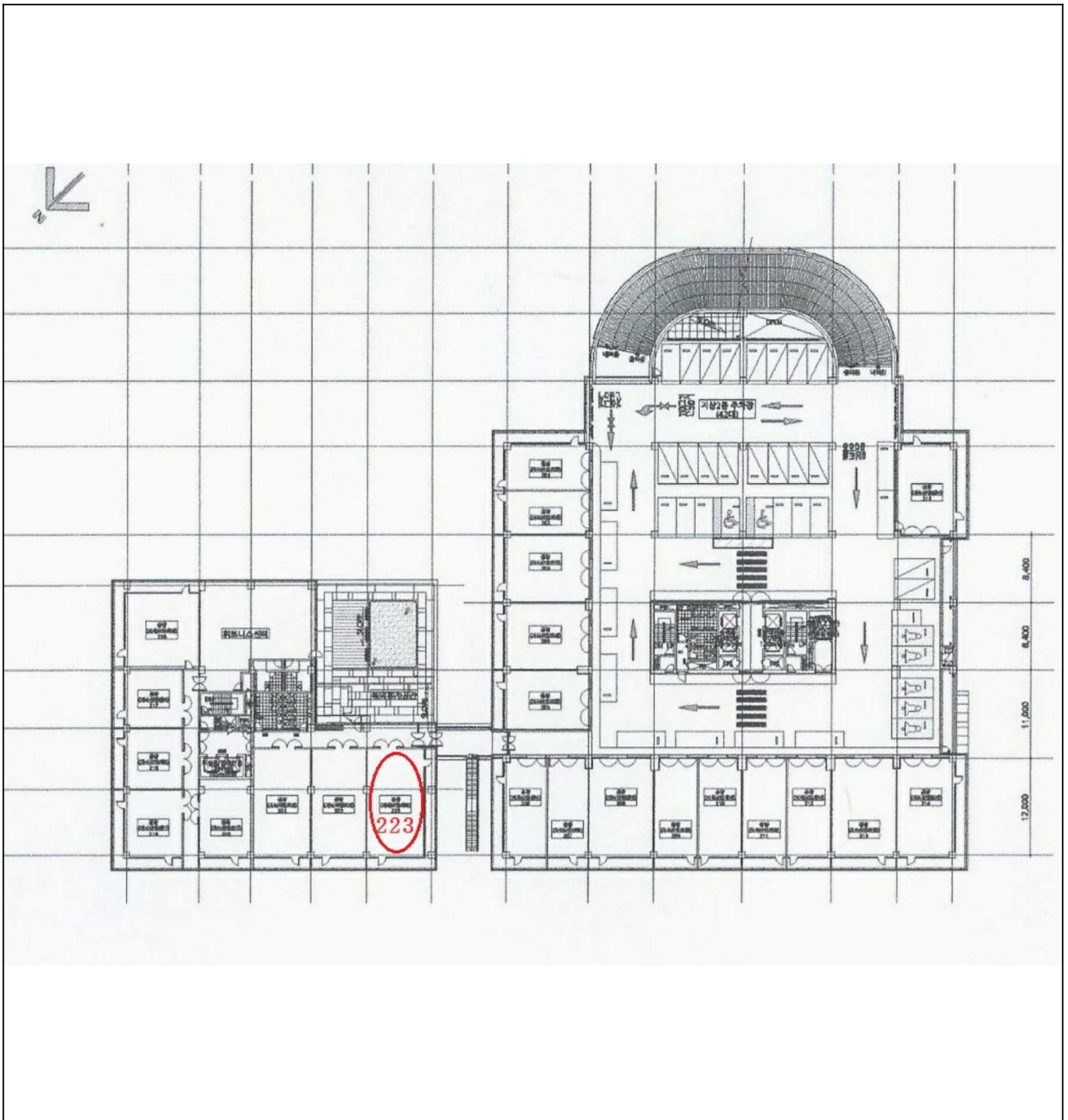
건물개황도(지하2층)



건물개황도(지하2층)



건물개황도(2층)



건물개황도(2층)

피난안내도 [2F] Emergency Evacuation Map

화재시 대피 방법

1. “불이야” 라고 크게 외친다.
2. 화재경보 비상벨을 누른다.
3. 오른쪽의 피난안내도의 피난동선을 따라 신속하게 대피한다.

소화기 사용 방법

1. 손잡이의 안전핀을 뽑는다.
2. 왼손은 손잡이, 다른 한손은 호스를 잡는다.
3. 손잡이를 힘껏 누르고 빗자루로 쓸 듯이 뿌린다.

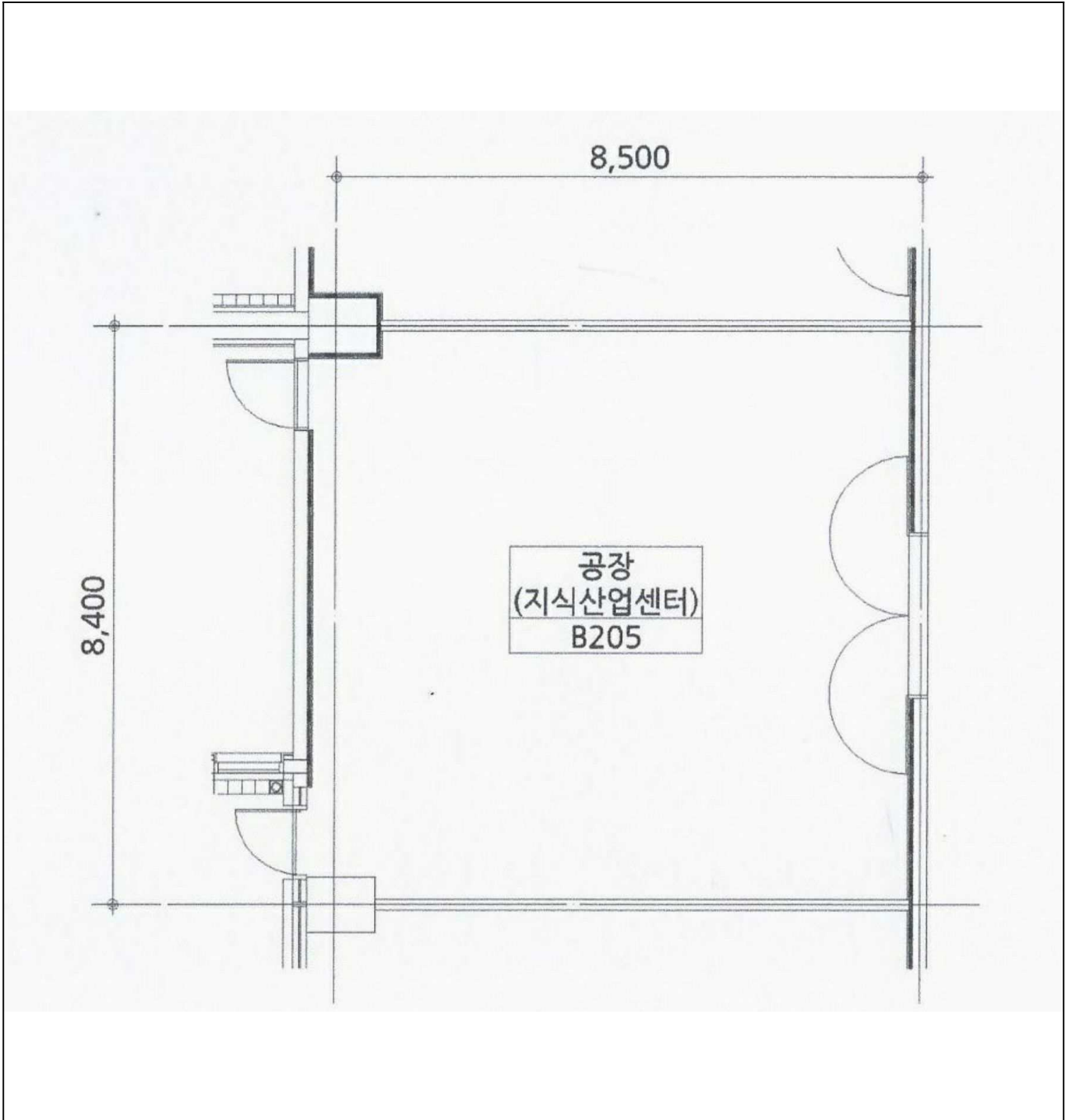
현위치 ● 비상구 ㅁ 피난동선 → 소화전 ㅁ 피난사다리 ㅁ

화재 신고 : 국번없이 119

내부구조도(지하2층 비205호)



소재지 경기도 안양시 동안구 호계동 900 에이스하이테크시티범계 지하2층 비205호

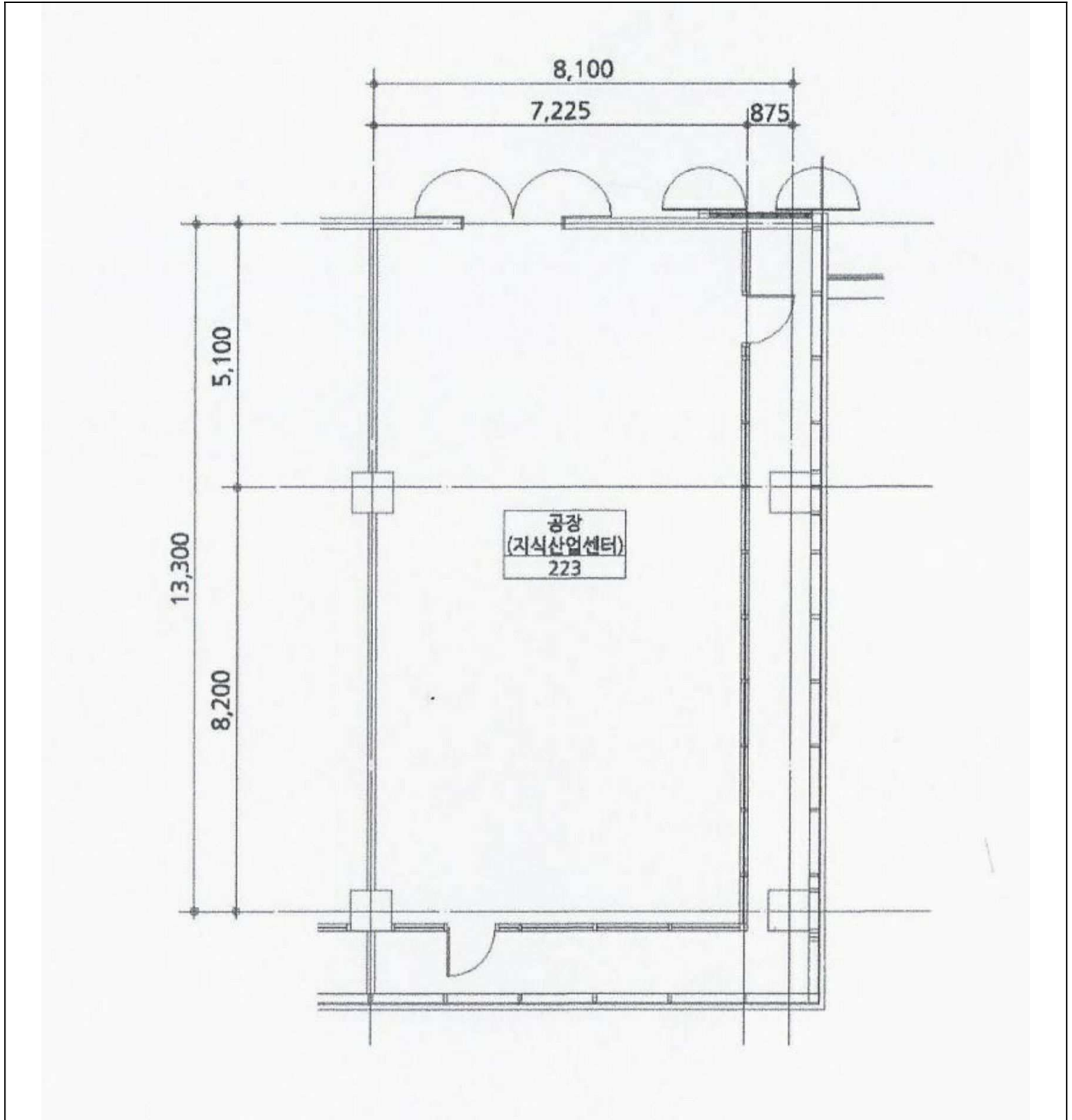


내부구조도(2층 223호)



소재지

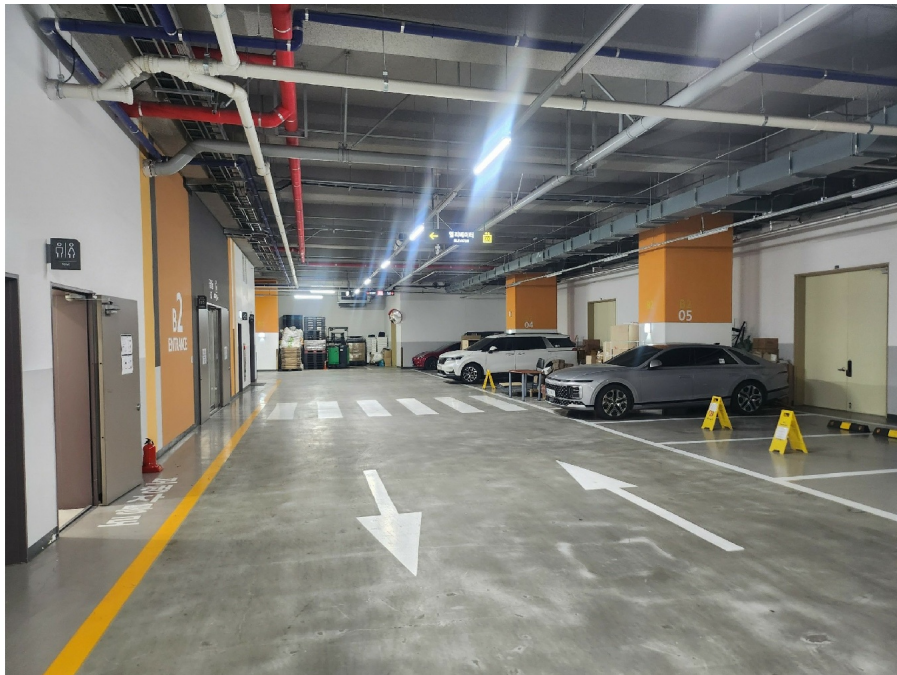
경기도 안양시 동안구 호계동 900 에이스하이테크시티범계 2층 223호







()





(205)



(223)

