

감정평가서

건명	주식회사 스페이스백신 (변경전상호: 주식회사 유니온마스텍) 소유물건(2025타경51151)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선
감정서번호	20240123S-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

우전감정평가사사무소

TEL. 031-475-5999 FAX. 031-471-3707

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

백 남 열

감정평가액	육억사천만원정 (₩640,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 스페이스백진 (변경전상호: 주식회사 유니온마스 (2025타경51151))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.21	2025.02.24 ~ 2025.03.21	2025.03.24		
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	1개호 하 여	- 백	640,000,000
	합 계					₩640,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 "서해선 원시역" 남측 인근에 위치하는 공장(타원타크라5지식산업센터 4층 401호)으로서, 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

[감정평가에 관한 규칙] 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 21일로 함.

4. 평가방법

본건은 구분건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타

가. 본건의 부대설비인 수변전설비(공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2020-339호)는 규격화된 지식산업센터의 표준적인 설비로, 본건물(타원타크라5지식산업센터)은 옥탑에 설치된 공동의 수변전설비 외에 각 호수별로 별도의 수변전설비를 설치할 수 없는 것으로 조사되는 바, 본건 구분건물에 기여하는 기본 수변전설비(100kw)를 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 내부 일부는 소유자가 후첨 사진 과 같이 복층을 설치하여 하부는 사무실로 상부는 창고 등으로 이용 중인 바, 이는 자본적지출로 판단되어 이를 감안해 본건에 포함 평가 하였습니다.

다. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상부동산의 토지·건물의 배분가격을 “구분건물 평가명세표”상에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건 개요

구분		내용		
소재지		경기도 안산시 단원구 원시동 784-2		
건물명, 층, 호수		타원타크라5지식산업센터 4층 401호		
용도		공장(지식산업센터)		
사용승인일자		2019. 11. 11		
면적	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
	4층 401호	177.48	159.1125	55.327

3. 거래사례의 선정

가. 인근유사 부동산의 거래사례

사 례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인 일자
A	원시동 784-2 4층 41*호	82.13	25.6029	300,000,000 (@3,652,745)	등기사항 전부증명서	2024.06.14
						2019.11.11
B	원시동 784-2 6층 61*호	218.59	68.1425	640,000,000 (@2,927,855)	등기사항 전부증명서	2024.10.21
						2019.11.11

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 적정성 검토

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 바, 본건(1)은 동일층의 거래사례A를 비교사례로 선정 적용함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로서 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국감정원이 조사발표하는 상업용부동산 자본수익율(경기도)를 고려하여 시점 수정치를 결정 하도록 함.

나. 상업용부동산 자본수익율(집합상가)

2023년 01분기	: -0.07
2023년 02분기	: 0.01
2023년 03분기	: -0.04
2023년 04분기	: 0.22
2024년 01분기	: 0.36
2024년 02분기	: 0.43
2024년 03분기	: 0.32
2024년 04분기	: 0.15
2025년 01분기	: 0.15 (2024년 04분기 자료)

변동치(2024.06.14 ~ 2025.03.21.)

$$(1+0.0043*17/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*80/92) \\ \approx 1.00682$$

다. 시점수정치의 결정

자본수익율 변동치는 상기와 같으며, 대상 물건이 속한 지역의 사례 시점 대비 대상물건의 가격시점까지의 변동율은 상승세로 조사되었는 바, 시점수정치는 1.00682을 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성 요인 비교

가. 본건 기호(1)와 사례A와 비교

구분		격차율		비고
		사례A	본건(1)	
조건	세항목			
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.09	본건 내부 일부에 복층 설치 등으로 전용률 등에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.90	소면적의 사례 대비 본건은 시장 선호도 등에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.00	0.98	$1.00 \times 1.09 \times 0.90 \times 1.00$ ≒ 0.98

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격 산정

본건	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가격형성요인비교	면적비교	산출가격(원)	비준가격(원)
1	300,000,000	1.00	1.00682	0.98	177.48/ 82.13	639,656,417	640,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 600,000,000원 ~ 650,000,000원 내외임.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년간 평가사례는 포착되지 않음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 인근 평가전례

기 호	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
						사용승인 일자
C	원시동 784-2 3층 33*호	72.9	22.7256	287,000,000 (@3,936,899)	등기사항 전부증명서	2024.02.16
						2019.11.11

IV. 감정평가액 결정

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 본건(1) 4층 401호의 감정평가액을 **640,000,000원**으로 결정함.

평가명세표

소 재 지	경기도 안산시 단원구 원시동 784-2 타원타크라5지식산업센터 4층 401호					
건 물 명	주식회사 스페이스백신 (변경전상호: 주식회사 유니온마스텍) 소유물건					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 안산시 단원구 원시동 784-2 타원타크라5지식산업센터 [도로명주소]경기도 안산시 단원구 별망로 555 프리캐스트콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 프리캐스트콘크리트구조지붕 및 철근콘크리트구조지붕 9층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층	공장 (지식산업센터)				
	(전유부부분의 건물의 표시) 프리캐스트콘크리트구조 4층 401호		177.48	177.48	640,000,000	비준가격 (복층 및 기계기구 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 경기도 안산시 단원구 원시동 784-2	공장용지	13,135.4			
	대지권의 종류:		1..소유권			

평가명세표

소 재 지	경기도 안산시 단원구 원시동 784-2 타원타크라5지식산업센터 4층 401호					
건 물 명	주식회사 스페이스백신 (변경전상호: 주식회사 유니온마스텍) 소유물건					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 비율:		55.3270	55.3270		

			13,135.4			
			토지, 건물	배분내역		
			토지:	192,000,000		
			건물:	448,000,000		
	합 계				₩640,000,000.-	
		이	하	여	백	

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	수변전설비 100kw		1식	-	-	401호에 포함평가
합 계					₩0.-	
	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 원시동 소재 "서해선 원시역" 남측 인근에 위치하며 주위는 중,대규모 공장, 아파트형공장, 근린생활시설 등이 혼재하는 국가산단내의 공업지대로 제반환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

2019.11.11일에 사용승인된 프리캐스트콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 프리캐스트콘크리트구조지붕 및 철근콘크리트구조지붕 9층건내 4층 401호로서
외벽: 그라스 커튼월, 복합판넬 등 마감.
내벽: 그라스 커튼월 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호: 강화유리 마감 등임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

○ 위생설비 및 급배수시설, 승강기 시설, 각 층별 주차 및 진입램프 설비, 화재경보설비 등이 되어있음.

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)

○부대설비로는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-339호 상의 수변전설비(옥탑소재 공동 수변전설비) 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서 공업용(지식산업센터) 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

서측, 남측, 북측으로 폭40m, 폭30m, 폭10m 내외 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 광로3류(폭 40m~50m)(접함), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역, 대기관리 권역, 도시교통정비지역, 재생사업지구(반월국가산업단지재생사업지구), 국가산업단지(반월국가산업단지), 산업단지기타(반월특수지역), 산업 시설구역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 내부 일부는 소유자가 후첨 사진 과 같이 복층을 설치하여 하부는

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) | |

사무실로 상부는 창고 등으로 이용 중임.

광역 위치도



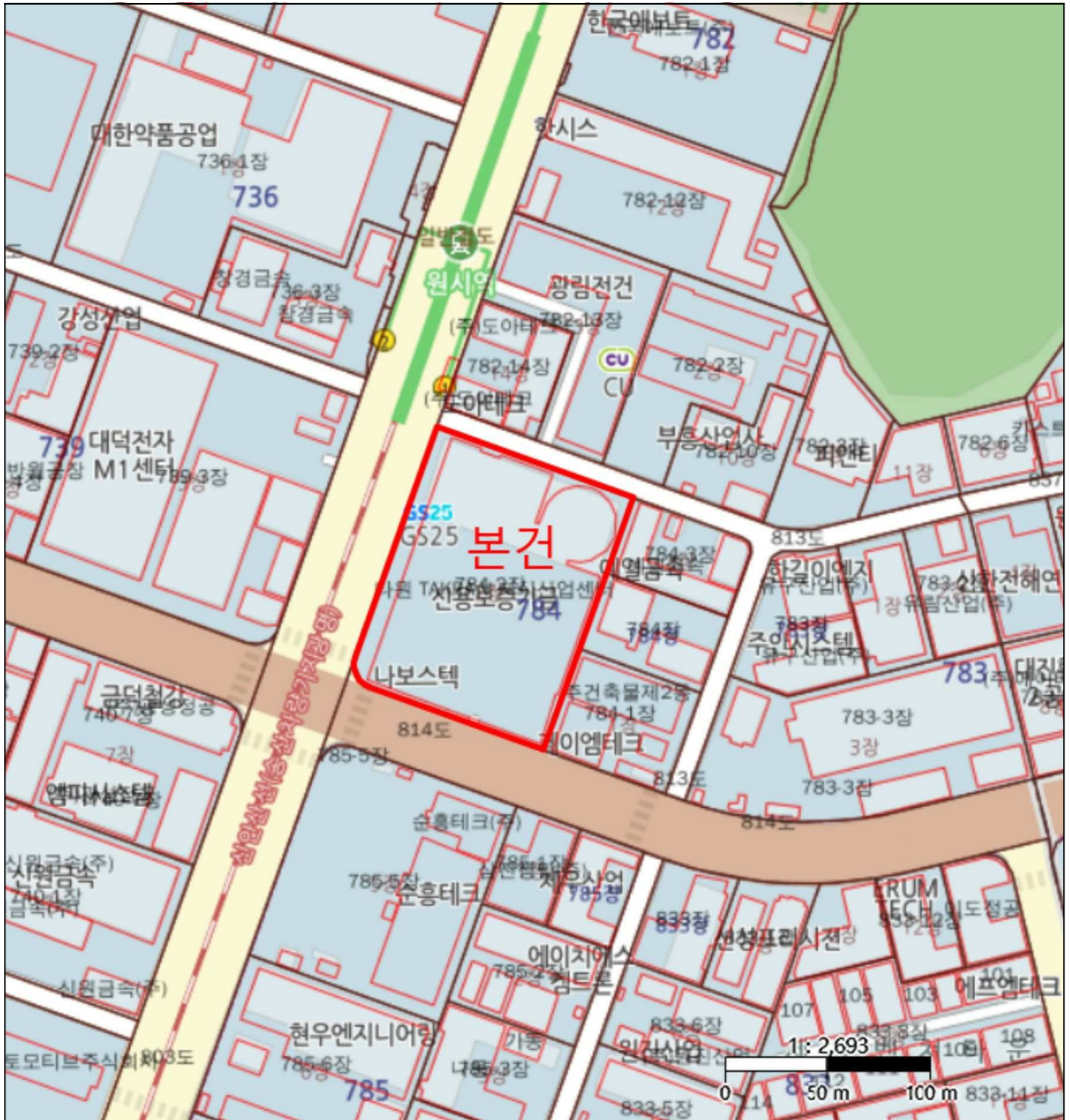
소재지	경기도 안산시 단원구 원시동 784-2 타원타크라5지식산업센터 4층 401호
-----	--



위 치 도



소 재 지	경기도 안산시 단원구 원시동 784-2 타원타크라5지식산업센터 4층 401호
-------	--



위 성 위 치 도

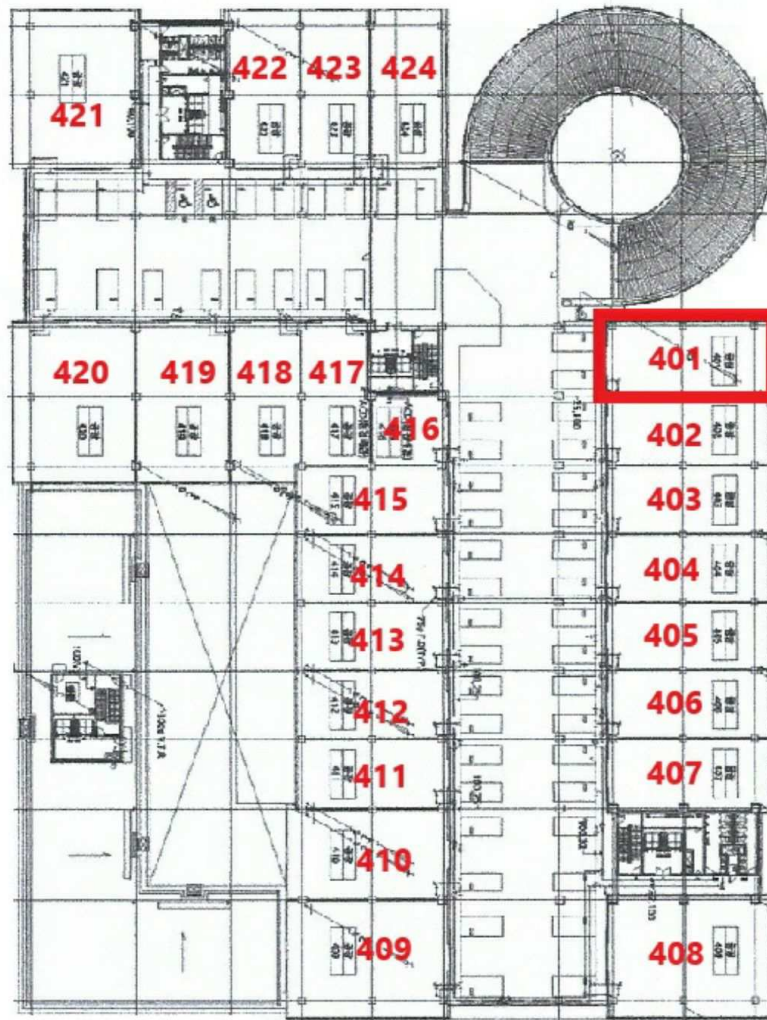


소재지	경기도 안산시 단원구 원시동 784-2 타원타크라5지식산업센터 4층 401호
-----	--



건물개황도

<호별배치도 및 내부구조도>



본건: 타원타크라5지식산업센터 4층 401호



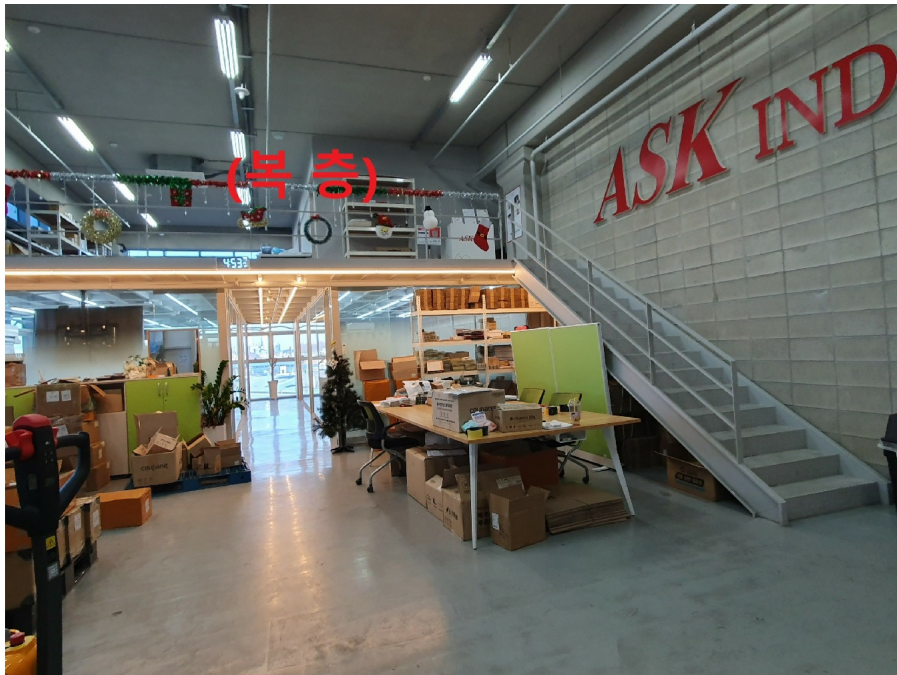








(: , :)





()



()