

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 광주은행 송정지점장

건 명 : 주식회사 반도호이스트크레인 담보물

문 서 번 호 : 0148202231000017

감정 평가서 번호 : 미래새한 2208-51-11005호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사

TEL : (061)332-7475 FAX : (061)332-1482



감정평가서개요

1. 담보물건

소재지	경기도 안산시 단원구 원시동 768-5 반월하이테크빌리지 제에이동 제5층 제513호 외 2개호		
소유자	주식회사 반도호이스트크레인 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	채무자	주식회사 반도호이스트크레인
감정평가액	₩600,000,000.-	물건의종류	구분건물

2. 권리내역

근저당권	-
지상권	-
전세권	-
기타제한물권	후첨 "권리내역조사표" 참조 (2건)

3. 임대내역

임대보증금	₩15,000,000.-
월임대료	₩1,500,000.-
법정미달액	-
소유자사용부분	-
무상사용	-
공실내역	-
거주미상	-

4. 담보물 종합의견

안정성, 수요성, 환가성 등 관리유의사항 및 장애동향	대상물건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 '경인도금협동화단지' 내에 위치하는 반월하이테크빌리지 제에이동 제5층 제513호 외 2개호로서 주변 여건 등으로 보아 담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등은 보통이며, 물적 동일성이 인정됨.
특기사항	--



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
날인합니다.

감정평가사
양용하

0 h

Po

61



(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사
대표자 박항순



감정평가액	유역원정 (₩600,000,000.-)				
의뢰인	광주은행 송정지점장		감정평가목적		담보
채무자	주식회사 반도호이스트크레인		제출처		광주은행 송정지점
소유자 (대상업체명)	주식회사 반도호이스트크레인 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)		기준가치		시장가치
			감정평가조건		--
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2022. 08. 16	2022. 08. 16	2022. 08. 16
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가 금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	- 600,000,000
			이하	여백	
	합계				₩600,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사				

丁

한

朴



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여 백		₩600,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 '경인도금협동화단지' 내에 위치하는 반월하이테크빌리지 제에이동 제5층 제513호 외 2개호로서, 광주은행 송정지점에서 의뢰된 담보 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 안산시 단원구 원시동 768-5 (경기도 안산시 단원구 산단로 278)							
건물명 및 층·호수	반월하이테크빌리지 제에이동 제5층 제513호 외 2개호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	공장용지	일반공업지역	3,649.8		16,292.02		-2/6	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조		아파트형공장		2008.01.24		동수	세대/호
설비현황	난방설비	시스템 냉·난방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 경보설비	승강기 설 비	스프링클러 설 비	기타설비
	-	○	○	○	○	○	○	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	에이/5/513	111.78	73.791	185.571	41.57	일반공장
나)	에이/5/514	111.78	73.791	185.571	41.57	
다)	에이/5/515	111.78	73.791	185.571	41.57	
합 계		335.34	221.373	556.713	124.71	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일반공업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 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>.

다. 주위 환경

주위는 아파트형 공장 및 중·소규모의 공업용 부동산 등이 주로 소재하는 산업단지임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022년 08월 16일자를 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인 등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 2022년 08월 16일에 실지조사를 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(담보)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른방식(수익환원법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 일련번호 가)~다)는 사용자의 편의에 의하여 기존 벽체를 철거한 후 일체로 사용중이나 경계벽 복원이 용이한 상태로서 각 호별 통로가 별도로 확보되어 있어 호별 독립적으로 사용 가능한 것으로 판단되는 바, 담보 취급시 참고 바람.
2. 본건 전체 임대보증금 총액: 15,000,000원, 월임대료: 1,500,000원에 임대중인 것으로 소유자인 “주식회사 반도호 이스트크레인” 측으로부터 제시받은 임대차내용확인서 및 계약서를 기준으로 조사되었음.
3. 일련번호 가)~다)는 발행일자(2022.08.11) 기준 등기사항전부증명서상 압류가 등재되어 있으니 담보 취급시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	원시동 768-1외	3/329	98.07	2021.12.15	2,040,000	200,000,000	-
㉡	원시동 768-1외	5/516	358.15	2021.10.15	2,090,000	748,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	원시동 768-5	에이/5/504	102.87	2019.12.31	1,630,000	168,000,000	시가참고

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트형 공장	전유면적당: 1,800,000원/㎡ 내외 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	원시동 768-1외	3/329	98.07	2021.12.15	2,040,000	200,000,000	등기사항 전부증명서

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가) [경기 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2021년 4분기	0.530	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.490	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.460	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	-	2022년 3분기 수익률
2021.12.15 ~ 2022.08.16	1.291	$(1+0.0053 \times 17/92) \times (1+0.0049) \times (1+0.0046) \times (1+0.0046 \times 47/91) \approx 1.01291$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2022년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~다)	1.01291

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 공업용 : 일련번호 가)~다)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)~다)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.01	대중교통의 편의성 등에서 우세함.
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	0.90	경과연수에 따른 노후도, 건물의 규모 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.95	담보물로서의 안정성, 수요성 및 환가성 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.864	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)~다)	2,040,000	1.000	1.01291	0.864	1,785,315	1,790,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	에이/5/513	111.78	1,790,000	200,086,200	200,000,000
나)	에이/5/514	111.78	1,790,000	200,086,200	200,000,000
다)	에이/5/515	111.78	1,790,000	200,086,200	200,000,000
합 계		335.34	-	-	600,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 수익환원법에 의한 시산가액

가. 개 요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법을 말함.

$$\text{수익가액} = \text{기대 순수익} \div \text{환원이율}$$

나. 임대수익

1) 본건의 임대내역

(단위:원)

일련번호	층/호수	보 증 금	월 임대료	월관리비
가)	제5층 제513호	15,000,000	1,500,000	-
나)	제5층 제514호			
다)	제5층 제515호			
합계	-	15,000,000	1,500,000	-

- 상기 임대차내역은 현 소유자 겸 채무자인 '주식회사 반도호이스트크레인'측의 일괄 날인된 임대차내용확인서 및 계약서를 참고하여 조사된 사항이며, 시장임대료 수준 대비 과소한 편인 것으로 사료됨.

2) 인근 유사 부동산의 임대수준

층별	용 도	전유면적당 단가(원/㎡)		
		임대보증금	월임대료	월관리비
5층 이상	근린생활시설	40,000 ~ 100,000	4,000 ~ 10,000	미고려

- 본건의 경우, 월관리비는 임대차를 위한 운영경비와 실비 정산되는 상황으로 별도 고려하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역별 임대료 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

지 역	층 별	임대료 통계(천원/공급면적㎡)			
		2021.3분기	2021.4분기	2022.1분기	2022.2분기
경기	지하1층	6.5	6.5	6.4	6.4
경기	1층	31.0	30.9	30.9	30.9
경기	2층	11.2	11.2	11.2	11.2
경기	3층	8.8	8.8	8.9	8.9
경기	4층	7.9	7.9	8.0	8.0
경기	5층	7.4	7.4	7.5	7.5
경기	6-10층	6.7	6.7	6.8	6.8
경기	11층이상	0.0	0.0	0.0	0.0

4) 지역별 전환율 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

지 역	전 환 율(%)			
	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기
경기	6.8	6.8	6.7	6.7

5) 본건 적정 임대료 결정

대상물건 및 인근 유사 부동산의 임대수준 및 한국부동산원 상업용부동산의 임대통계자료를 종합고려하여 본 건의 표준적 임대료를 결정하였음.

일련번호	전유면적 (㎡)	본건의 표준 임대료		
		보증금	월 임대료	월 관리비
가)	111.78	5,000,000	1,000,000	-
나)	111.78	5,000,000	1,000,000	-
다)	111.78	5,000,000	1,000,000	-
합 계	335.34	15,000,000	3,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 순수익(NOI) 결정

1) 가능총수익 결정(PGI)

(단위:원)

일련번호	보증금운용이익	연간 임대료	연간 관리비 수입	합 계
가)	150,000	12,000,000	-	12,150,000
나)	150,000	12,000,000	-	12,150,000
다)	150,000	12,000,000	-	12,150,000
합 계	450,000	36,000,000	-	36,450,000

- 보증금운용이익은 국·공채수익률 및 정기예금이자율, 투자수익률, 전월세전환율, 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 3%로 결정하였음.

2) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 일반적인 공실 수준, 임차인 변경시의 공백에 따른 손실과 대상물건 및 본건과 유사한 인근 부동산 건물의 공실률 등을 고려하여 가능총수익의 10%를 적용함.

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-중대형상가)

구분	공 실 률(%)				연간평균 (%)
	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	
경기	10.6	11	11.4	10.8	10.95

3) 운영경비

운영경비는 부동산을 운영함에 있어 소요되는 수도 광열비, 유지보수비, 일반관리비 등의 변동비용과 세금 및 공과금 등의 고정비용으로서 인근의 집합 매장용 부동산의 일반적인 운영경비비율 및 임대 관행 등을 고려하여 연간 관리비와 상계함.

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

구 분	영업경비율(%)				연간평균 (%)
	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	
경기	22.4	7.4	8.5	9.0	11.82

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 순수익(NOI)

(단위:원)

일련번호	가능총수익	공실손실상당액 및 대손충당금	운영경비	순수익
가)	12,150,000	1,215,000	-	10,935,000
나)	12,150,000	1,215,000	-	10,935,000
다)	12,150,000	1,215,000	-	10,935,000
합 계	36,450,000	3,645,000	-	32,805,000

■ 운영경비: 유효총수익(가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금) X 운영경비비율

■ 순수익: 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금 - 운영경비

라. 환원이율

1) 개 요

환원율이란 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적·객관적인 순수익과 그 부동산 가격과의 비율로서, 환원율의 결정방법으로 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법 등이 있음.

2) 적용기준

직접환원법에서 사용할 환원율은 거래사례의 거래가격과 임대료를 비교하여 할인율을 추출하는 시장추출법을 주된 방법으로 결정함이 타당하나 거래사례에 대한 임대료 정보의 비공개 및 부동산관리의 개념 미정립으로 수익·경비의 분석작업이 용이하지 않은 바 본 평가는 무위험률을 바탕으로 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하여 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 가산함으로써 환원율을 산정하는 요소구성법을 적용하여 환원율을 결정함.

3) 산 식

$$\text{환원이율} = \text{무위험률} + \text{위험할증률}$$

※ 무위험률: 일반적으로 은행의 정기예금이자율, 3년·5년만기 국채수익률 등

※ 위험할증률: 대상물건의 지역적, 개별적 상태를 고려한 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 환원이율 결정

■ 대체 투자자산의 수익률

(출처: 한국은행 경제통계시스템)

콜금리(익일물)	2.21%(2022/08)
CD수익률(91일)	2.76%(2022/08)
국고채수익률(3년)	3.154%(2022/08)
회사채수익률(3년,AA-)	4.133%(2022/08)

■ 부동산 투자수익률 및 소득수익률

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템)

지역	투자수익률(%)				연간 환산 (%)	소득수익률(%)				연간 환산 (%)
	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기		2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	
경기	1.75	1.63	1.57	1.54	6.65	0.97	1.09	1.08	1.08	4.29

※ 연간환산치는 2021년 3분기 ~ 2022년 2분기의 분기별 수익률에 대하여 상승식을 적용하였음.

■ 환원이율 결정

부동산시장과 대체 및 경쟁관계에 있는 금융시장의 국고채수익률을 참고하고 평가대상이 속한 인근지역의 투자수익률 및 소득수익률과 부동산시장의 수요공급 추세 및 시세추이 등을 고려하고 부동산 투자의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 종합 참작하여 평가대상 부동산에 적용할 환원이율을 5%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 수익환원법에 의한 시산가액

(단위:원)

일련번호	순수익	환원이율(%)	시산가액
가)	10,935,000	5	219,000,000
나)	10,935,000	5	219,000,000
다)	10,935,000	5	219,000,000
합 계	32,805,000	-	657,000,000

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

(단위:원)

일련번호	거래사례비교법	수익환원법
가)	200,000,000	219,000,000
나)	200,000,000	219,000,000
다)	200,000,000	219,000,000
합 계	600,000,000	657,000,000

4. 시산가액의 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 거래사례비교법 의한 시산가액은 수익환원법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 '경인도금협동화단지' 내에 위치하는 반월하이테크빌리지 제에이동 제5층 제513호 외 2개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	에이/5/513	111.78	1,790,000	200,000,000
나)	에이/5/514	111.78	1,790,000	200,000,000
다)	에이/5/515	111.78	1,790,000	200,000,000
합 계	-	335.34	-	600,000,000

구분건물 감정평가요항표

건물전경



위치 및 주위환경	대상물건은 경기도 안산시 단원구 원시동 소재 '경인도금협동화단지' 내에 위치하며, 주위는 아파트형 공장 및 중·소규모의 공업용 부동산 등이 주로 소재하는 산업단지임.
교통상황 및 도로상태	본건 소재 건물까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하며, 남서측으로 왕복 6차선, 남측으로 노폭 약 10미터의 아스팔트 포장도로가 각각 개설되어 있음.
건물의 구조 및 이용상태	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층(지2층) 건물 내 제5층 제513호 외 2개호로서, 외벽: 판넬 등 마감 내벽: 몰탈워페인팅, 타일 등 마감 바닥: 타일 등 마감 창호: 새시창호임. ■ 이용상태 일련번호 가)~다): 벽체 구분없이 일괄 아파트형공장으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 시스템 냉·난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 소화 설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	가장형의 평지로서, 아파트형 공장 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1 의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와와의 차이	일련번호 가)~다)는 사용자의 편의에 의하여 기존 벽체를 철거한 후 일체로 사용중임.
임대관계 및 기타	- 본건 전체 임대보증금 총액: 15,000,000원, 월임대료: 1,500,000원에 임대중임. - 일련번호 가)~다)는 등기사항전부증명서상 압류가 등재되어 있음.

광역위치도

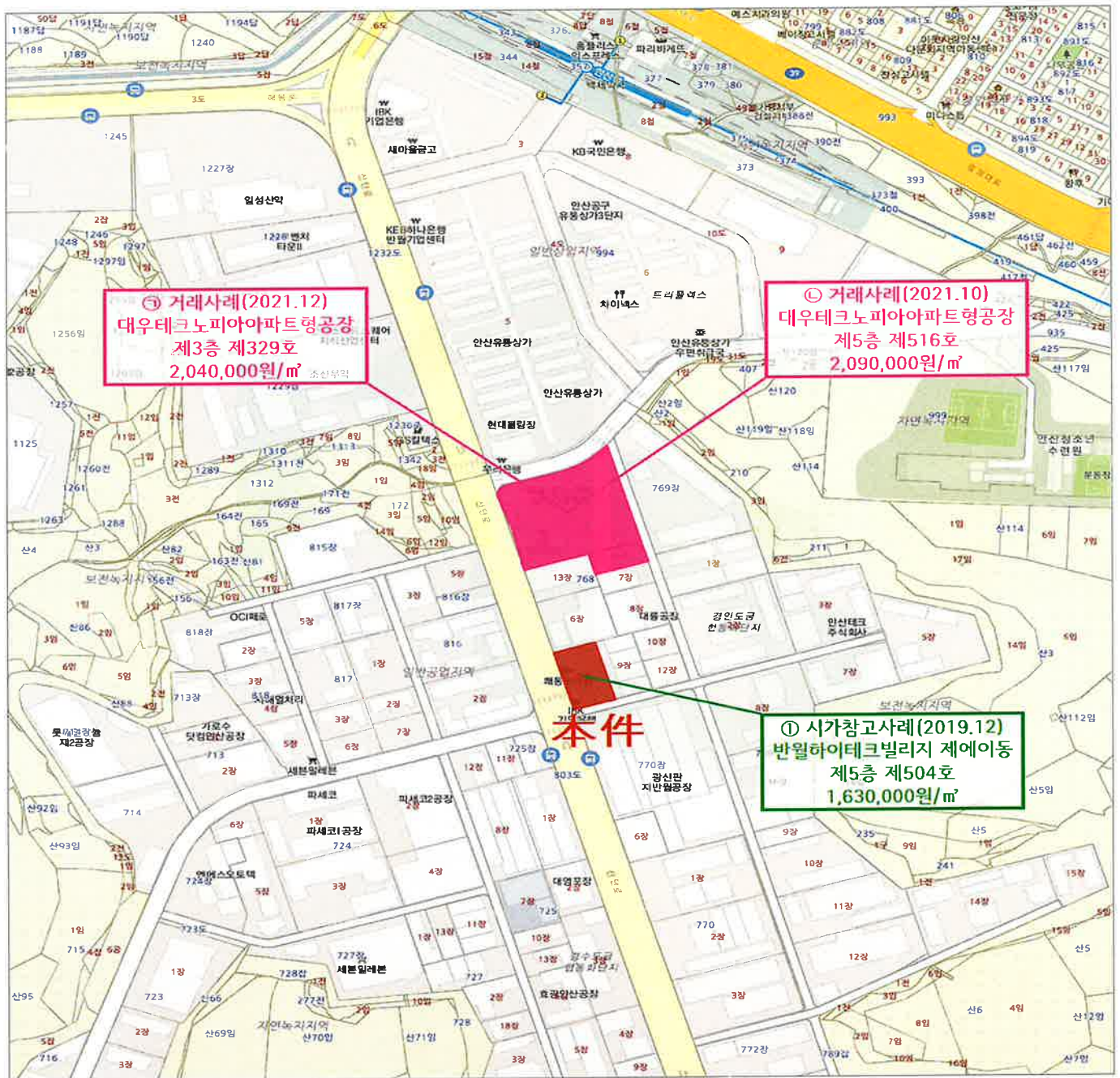
소재지	경기도 안산시 단원구 원시동 768-5 반월하이테크빌리지 제에이동 제5층 제513호 외 2개호
-----	--



상 세 위 치 도

소 재 지

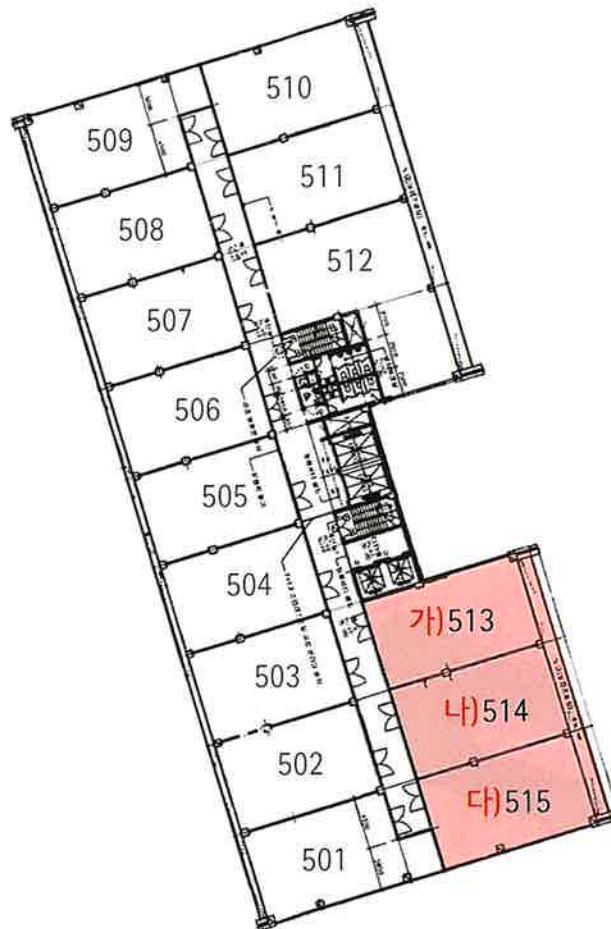
경기도 안산시 단원구 원시동 768-5 반월하이테크빌리지 제에이동 제5층 제513호 외 2개호



호별배치도 및 임대개황도

4

축척없음



일련번호 가)~다) : 반월하이테크노빌리지 제에이동 제5층 제513호~제515호

임대 상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		홍승국	15,000,000	1,500,000	일련번호 가)~다)

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급일자 : 2022-08-11

I. 근저당권

순 위	채 권 최 고 액	근 저 당 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -		

II. 전세권

순 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -		

III. 지상권

순 위	존 속 기 간	지 상 권 자	설 정 일 자	비 고
		- 해 당 사 항 없 음 -		

IV. 기타 제한 사항

순 위	종 별	권 리 자	설 정 일 자	비 고
	압류	안산시	2021.06.23	일련번호 가)~다)
	압류	안산시 단원구	2022.04.12	일련번호 가)
		- 이 하 여 백 -		

사 진 용 지



【 본건 주변도로 】



【 본건 소재 건물 】



【 일련번호 가)~다) 】



【 일련번호 가)~다) 내부 】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2208-51-11005

광주은행 송정지점장 귀하

구십이만칠백원정 (₩920,700.-)

2022. 08. 11 자 귀 제『0148202231000017』호로 의뢰하신『주식회사 반도호이스트크레인 담보물』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인들의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
수 수 료		668,000	* 물건조사비 : 3동 x 10,000원
실 비	여 비	125,800	* 할인을 적용내역(80% 적용) 596,000+(100,000,000x9/10,000x0.8) ≒ 668,000
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	30,000	
	공 부 발 급 비	6,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특별용역비	-	
소 계		169,800	
합 계(공급가액)		₩837,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		83,700.-	
총 계		₩920,700.-	
기 납 부 착 수 금		-	
정 산 청 구 액		₩920,700.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【22085111005】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 410-85-16540】

★ 계 좌 번 호 ★			
◆ 광주은행	: 120-107-327005	예금주 :	(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사

(주)미래새한감정평가법인 광주전남지사장

(TEL. (061)332-7475 FAX. (061)332-1482)