

감정평가서

건명	주식회사엠아이텍 외 1명 소유물건 (2012타경3089)
감정의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 엄내영
평가서번호	A1B3120306002

(주)에이원감정평가법인

(공장)감정평가표

본 감정평가서는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게
감정평가하였음.

감 정 평 가 사 (인)

평 가 가 액	一金이십삼억구백칠십오만팔천원整 (₩2,309,758,000.-)					
평가의뢰인	수원지방법원 평택지원 사법보좌관 엄내영		평 가 목 적	경매		
소유자또는 대상업체명	주식회사엠아이텍 외 1 명 (2012타경3089)		제 출 처	경매2계		
채 무 자	-		평 가 조 건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2012.03.09	2012.03.09	2012.03.12	
평 가 내 용	공 부 (의 퇴)		사 정		평 가 가 액	
	종 별	면 적(m ²)	종 별	면 적(m ²)	단 가	금 액
	토지	4,505	토지	4,505	-	1,192,495,000
	건물	1,480.08	건물	1,480.08	-	888,048,000
	제시외 건물	(147.75)	제시외 건물	147.75	-	42,270,000
	기계기구	3식,3점	기계기구	1식,3점	-	186,945,000
				2식	-	평가외
합 계						₩2,309,758,000

평가가액 산출근거 및 그결정에관한 의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

I. 평가개요

본건은 경기도 평택시 진위면 하북리 소재 "대정촌마을" 북동측 인근에 위치하는 공업용 부동산(의료용 스텐트(Stent) 제조업-현 정상 조업중)등에 대한 수원지방법원 평택지원의 경매목적의 감정평가임.

II. 적용법규 및 평가방법 등

1. 적용법규

본 감정평가는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

2. 평가방법

가. 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동 추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

나. 건물은 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

다. 기계기구는 규격·형식·부대설비·이용, 관리상태·내용연수·경과연수 및 도입가격 등을 종합적으로 고려하여 적산가격으로 평가하되, 기호(1),(6)은 소재불명인 바, 평가에서 제외하였음.

III. 토지가격 산출개요

1. 비교표준지 선정

인근지역 내 표준지공시지가 중 당해 토지와 용도지역 및 위치, 형상, 주위환경,이용상황 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.(2012.01.01 기준)

평 가 의 견

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공지시가 (원/㎡)
A	은산리 936	2,661	장	공업용	생산관리 지역	세로 (가)	부정형 평 지	234,000
B	하북리 240-1	3,365	답	전	농림지역	세로 (가)	세장형 평 지	98,000

2. 시점수정

-지가변동률 : 경기도 평택시 생산관리지역

- 2012.01.01 ~ 2012.01.31 : 0.224 (2012년 01월 누계)

- 2012.01.01 ~ 2012.03.09 :

$(1 + 0.00224) * (1 + 0.00224 * 38/31) \approx 1.00499$

-지가변동률 : 경기도 평택시 농림지역

- 2012.01.01 ~ 2012.01.31 : 0.156 (2012년 01월 누계)

- 2012.01.01 ~ 2012.03.09 :

$(1 + 0.00156) * (1 + 0.00156 * 38/31) \approx 1.00348$

※2012년도 02월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장적용함.

3. 지역요인비교

표준지와 본건은 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

4. 개별요인

-비교표준지(A)에 비해 본건 기호(1)은 접근조건 및 환경조건에서 다소 우세함.(1.051)

-비교표준지(B)에 비해 본건 기호(3)은 가로조건에서 다소 열세함.(0.930)

-비교표준지(B)에 비해 본건 기호(4)은 획지조건에서 다소 열세함.(0.960)

평 가 의 견

5. 기타요인 비교

인근지역의 지가수준 및 호가수준은 공시지가 수준을 상회하여 형성되고 있는 바, 이를 기타요인으로 상향 보정함.(1.80)

IV. 토지가격 결정

상기 제반사항을 종합 참작하여 아래와 같이 가격 결정하였음.

구분	표준지 공시지가	지가 변동률	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
기호(1)	234,000 ×	1.00499 ×	1.00 ×	1.051 ×	1.80 ≍	444,890	445,000
기호(3)	98,000 ×	1.00348 ×	1.00 ×	0.930 ×	1.80 ≍	164,623	165,000
기호(4)	98,000 ×	1.00348 ×	1.00 ×	0.960 ×	1.80 ≍	169,933	170,000

V. 기타 참고 사항

본건 기계기구 중 기호(1),(6)은 현황 소재불명인 바, 평가외하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

토지·건물 평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 평택시 진위면 하북리	241-3	대	생산관리지역	1,603	1,603	445,000	713,335,000	
2	"	241-3 위지상 에이동	공장	일반철골구조 철근콘크리트 지붕 2층					
				1층	745.04	1,480.08	600,000	888,048,000	750,000 x 32/40
				2층	735.04				
3	"	219-1	전	농림지역	2,836	2,836	165,000	467,940,000	
4	"	269-1	전	농림지역	66	66	170,000	11,220,000	
	소 계 (제시외 건물)							₩2,080,543,000	
㉠	경기도 평택시 진위면 하북리	241-3 위지상	(출입구)	샷시조 벽체이용 1층소재	(12.25)	12.25	90,000	1,102,500	
㉡	"	"	(출입구)	샷시조 벽체이용 1층소재	(13.75)	13.75	90,000	1,237,500	
㉢	"	"	(계단실 등)	일반철골구조 철근콘크리트 지붕 옥상소재	(89.25)	89.25	360,000	32,130,000	

토지·건물 평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		평 가 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉔	경기도 평택시 진위면 하북리	"	(기계실)	일반철골구조 철근콘크리트 지붕 옥상소재	(20.25)	20.25	240,000	4,860,000	
㉕	"	"	(창고)	경량철골조 판넬지붕 옥상소재	(12.25)	12.25	240,000	2,940,000	
	소 계							₩42,270,000	
	합 계							₩2,122,813,000	
				이 하		여	백		

기계기구 평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제작일자	수 량	평 가 가 격		비 고
				단 가	금 액	
1	내피로시험기(J-Crimp TM Radial Compression M/C) Model: RJF62 JCrimp TM Radial Compression: Ststion 62mm RJF Machine Base W/PNOU Actuation PLC PROD Carrier	Blockwise 2008.07	1식	-	평가외	소재불명
2	Electrodynamic Test Instrument Model E3000 3kN(Dynamic) Stroke 60mm Frequency Range: 500Hz Display Sensor Cntroll System	INSTRON 2009.02	1식	-	59,607,000	118,977,000 *0.501(7/10)
3	멸균기 Model VSERZ-015 Camber 용량: 1.1m³ 진공: 0~-900mmHg 압력: 0~2kgf/cm² 온도: 0~200℃ 습도: 0~100% 멸균시간: 0~9999min	SAKURA 2009.03	1	-	85,170,000	170,000,000 *0.501(7/10)
4	Material Testing M/C Model LRXPlus Load Cell 1000N XLC-1000 Force Cap' 5kN Cross Head Speed 0.01-1020mm/min Speed Accuracy <0.2% Travel 735mm	LLOYD 2009.04	1	-	17,559,000	27,828,000 *0.631(8/10)

기계기구 평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제작일자	수 량	평 가 가 격		비 고
				단 가	금 액	
5	금속용 레이저 마커 K2Fiber Line Wide 0.02~0.03mm 최소문자: 0.2mm	케이투 레이저 시스템 2009.07	1	-	24,609,000	39,000,000 *0.631(8/10)
6	튜브코팅장비 (Stent Coating System) Model MediCoat PSI Liquid Delevery Cap: Unlimited Continuous Feed Flow Rate Range: 0.005~0.45ml/min Bench Top Ultra Nozzle: Operating Temp': 20~150℃ Air Pressure: 0~10psi	SONO TEC 2009.09	1식	-	평가외	소재불명
합 계					₩186,945,000	
이 하 여 백						

공장현황표

(1) 사업체의 개요

본 업체는 의료용 스텐트(STENT)를 생산하는 중·소규모 제조업체로서,

1991.04 회사설립

1994.07 (주)엠아이텍으로 사명 변경

2003.07~ 현 위치 사옥 신축 및 이전, 현재까지 조업 중

(2),(3) 원료의 수급관계 및 제품의 시장성

주원료는 NDC, Johnson, MS-Technique, TFX 등으로 원자재 수급 여건은 보통이며, 생산품은 LIFE EUROPE, MTW, 의료기관 등에 납품 중인 것으로 탐문됨.

(4) 생산 공정의 적부

생산공정: 와이어 성형-열처리-코팅-검사-멸균-출하

(5),(6) 생산능력 및 규모의 적정성 여부

2011년 기준 매출액 약79억원, 2012년 목표액 100억원 예상인 것으로 탐문됨.

(7) 입지조건

경기도 평택시 진위면 하북리 국도변에 위치하며, 공장으로서의 전반적인 교통시설과의 연계성 및 동력, 용수 공급, 임력 수급 등 제반 입지조건은 대체로 보통임.

(8) 경영 및 기술능력

현장 조사일 현재 관리직 및 영업직 포함 약60여명이 종사 중인 것으로 탐문됨.

공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계·기구의 현상 | (2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 평택시 진위면 하북리 소재 "대정촌마을" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장 및 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 소규모 공장지대로서 제반 입지조건은 대체로 보통임.

(2) 토지의 상황

가. 형태 및 이용상황

-기호(1): 인접지 등과 평탄한 하계 조성된 부정형의 토지로서 공업용 건부지로 이용 중임.

-기호(3),(4): 인접지 대비 등과 평탄한 부정형 및 장방형의 토지로서, 기호(1) 토지의 부속토지로 이용 중임.

나. 도로상태 : 본건 북서측으로 노폭 약4m 내외의 포장도로와 접하고 있으며, 도로 확·포장 공사 중임.

다. 토지이용계획관계 및 공법상 제한사항

-기호(1): 생산관리지역, 비행안전제5구역(전술)임.

-기호(3),(4): 공히 농림지역, 비행안전제5구역(전술), 농업진흥구역임.

(3) 건물의 구조 및 현상

기호(2): 일반철골구조 철근콘크리트지붕 2층 건물로서,

내벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽지도배, 타일 붙임 등 마감.

외벽 : 불연판넬 및 강화유리 등 마감.

바닥 : 데코타일 및 화강석 깔기 등 마감.

창호 : 알루미늄샷시 및 페어글래스창호임.

용도 : 공장으로 이용 중임.

기타설비 등 : 위생 및 급·배수설비, 화재경보기 등.

(사용승인일자 2003.07.11)

공장 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 | (2) 토지의 상황 | (3) 건물의 구조 및 현상 |
| (4) 기계·기구의 현상 | (5) 공작물의 현상 | (6) 기타 참고사항 |

(4) 기계·기구의 현상

수년 경과된 국내·외 제작의 의료용 스텐스 제작 관련 기계로서 가격시점일 현재 정상
조업 중(기호(1),(6)은 소재불명)이며, 현상 및 관리상태는 대체로 양호함.

(5) 공작물의 현상

해당사항 없음.

(6) 기타 참고사항

본건 지상에 후첨 "사진"과 같이 제시외건물 기호㉠~㉡이 소재하나, 구조·규모 등으로
보아 본건에 미치는 영향은 별무한 것으로 사료되며, 이동 용이한 컨테이너(사무실) 2개
동이 소재함.

위 치 도

소재지 경기도 평택시 진위면 하북리 241-3외



위 치 도

소재지 경기도 평택시 진위면 하북리 241-3외

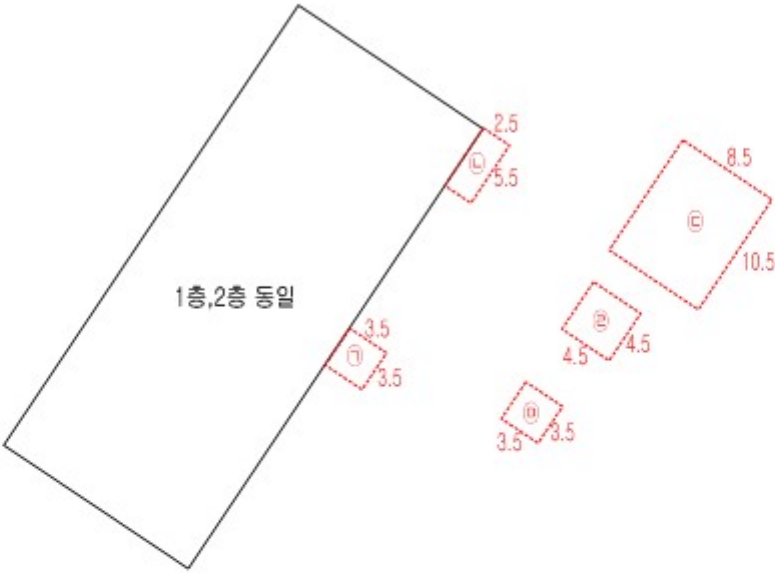


지 적 개 황 도



건 물 개 황 도

S=1/600

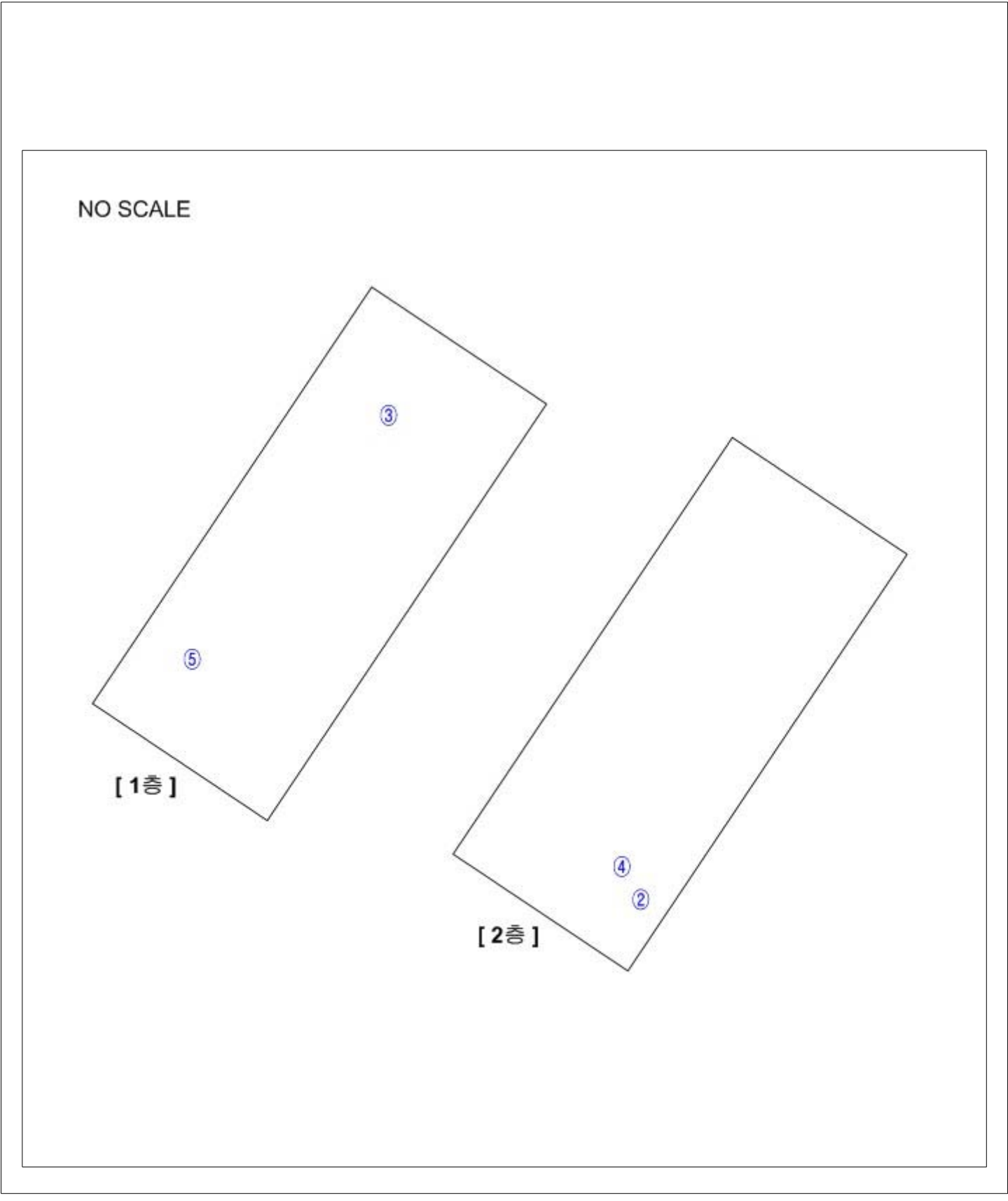


[제시외건물]

- ㉠샷시조 벽체이용 1층소재(출입구) 약 12.25㎡
- ㉡샷시조 벽체이용 1층소재(출입구) 약 13.75㎡
- ㉢일반철골구조 철근콘크리트지붕 옥상소재(계단실 등) 약 89.25㎡
- ㉣일반철골구조 철근콘크리트지붕 옥상소재(기계실) 약 20.25㎡
- ㉤경량철골조 판넬지붕 옥상소재(창고) 약 12.25㎡

건 물 개 황 도

기계기구배치도



사 진 용 지



본건 전경



기호(1),(2) 남측 촬영



기호(3) 북측 촬영



기호(4) 남동측 촬영

사 진 용 지



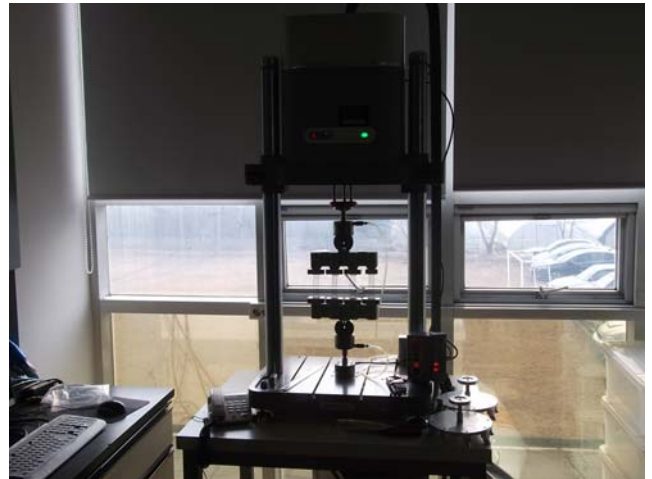
기호㉓,㉔



기호㉕,㉖



기호㉗



기계기구 기호(2)

사 진 용 지



기계기구 기호(3)



기계기구 기호(4)



기계기구 기호(5)



주위전경