

부동산(공장) 탁상감정 분석 및 자금조달 전략 종합보고서

탁상감정 분석 및 금융 전략 종합 | 분석 기준일: 2025년 11월 27일 | Tel: 0507-1387-4416 | sb@cithrd.com

■ 본 보고서의 목적 및 활용 안내

본 보고서는 기업의 발전과 성장에 필요한 경영지원 총괄 업무 및 기업 지원 업무를 수행하는 (주)중소기업경영지원상담센터에서 의뢰 기업의 공장 매입 및 설립 자금 조달을 지원하기 위해 작성한 탁상감정(탁감) 분석 및 금융 전략 샘플 보고서입니다.

의뢰 기업의 기본 인적 사항 및 상담 접수 정보는 보안 유지 하에 금융기관 비딩 및 정책자금 혼합 매칭 전략의 기초 자료로 활용됩니다.

🔥 **분석 범위** 종합 개요 및 기업 현황 / 대상 물건지 기본 정보 / 탁상감정 결과 / 금융기관 상담 현황 / 단계별 프로세스 / 실무 리스크 체크포인트

🔥 **자료 한계** 본 탁상감정 평가는 기업의 재무적 신용 상황을 배제하고 오직 부동산(토지+건물) 담보물 자체의 가치만을 보수적·안정적으로 산정한 결과입니다. 향후 금융기관 본감정 진행 시 추가 여신 및 룸(Room)이 존재할 수 있으므로 전략적 참고 용도로 활용하십시오.

🔥 **활용 시점** 공장 매입 검토 시 1회 수행 / 본감정 전 참고용

1. 종합 개요 및 탁상감정 핵심 요약 (Executive Summary)

매매 호가	탁상 감정가	권장 네고 폭	대출 기준선
37.5억 원 평당 약 750만 원 수준	48.46억 원 토지+건물 합산	2억~3억 원 매수자 우위 시장	매매가 연동 MIN(매매가, 감정가) × LTV

◆ 대상 물건

- 경기도 안산시 단원구 성곡동 690-1번지 (시화공단 5바 814호) — 대지 1,651㎡, 연면적 994.8㎡ (3개 동)

- 탁상 감정가(48.46억) > 매매 호가(37.5억) → 담보 룸 충분. 그러나 대출 기준선은 실 매매가(37.5억)에 연동됩니다.

◆ 건물 노후도(1996년 준공) 및 리모델링 비용을 근거로 현재 호가에서 2억~3억 원 추가 하향 협상을 권장합니다.

2. 의뢰 기업 현황 및 대상 물건지 기본 정보 (Company & Property Overview)

▶ 2-1. 의뢰 기업 기본 인적 사항

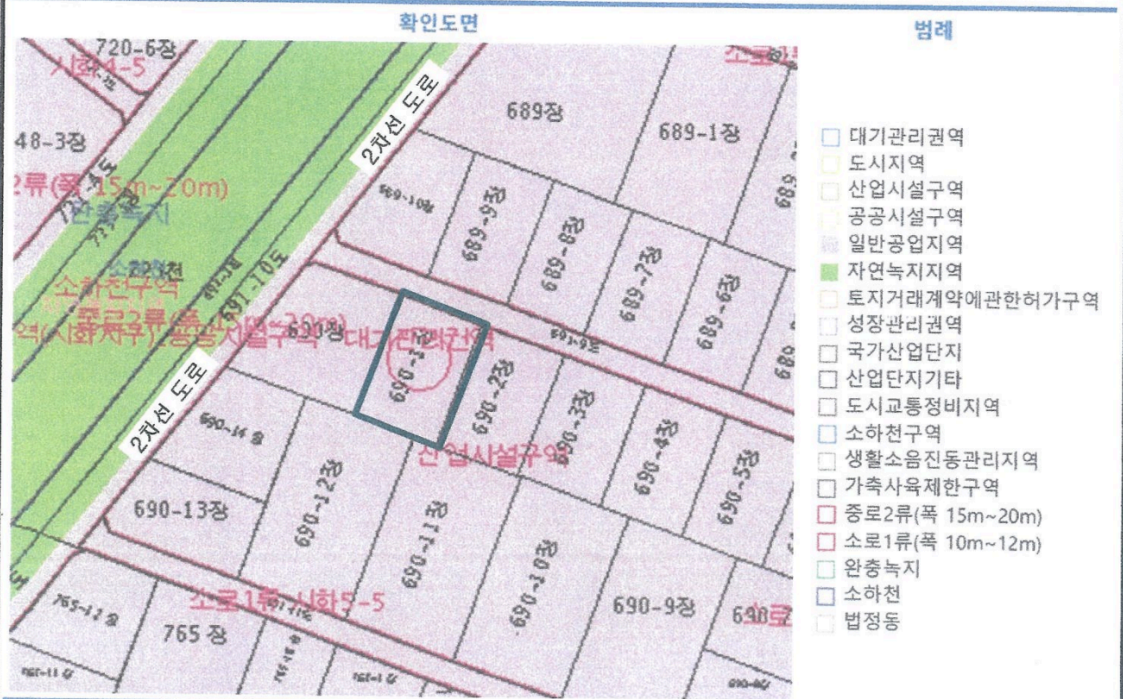
업체명	(주)성지이노베이션	사업자등록번호	575-86-01341
상담자(대표)	강연중	연락처	031-8042-6696
분석 기준일	2025년 11월 27일	상담 지원 기관	(주)중소기업경영지원상담센터
소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 690-1 (시화공단 5바 814호)	도로명	경기도 안산시 단원구 진흥로24번길 6
대지 면적	1,651.0㎡ (약 499.4평)	용도 지역	도시지역, 일반공업지역, 제4종미관지구
개별공시 지가	㎡당 1,094,000원 (2025년 기준)	연도별 추이	2020년 99만 원 → 2025년 109만 원 (점진적 상승)

▶ 2-2. 토지 이용 규제 및 특이사항

- 토지 이용 규제 : 국가산업단지(시화특수지역), 산업시설구역, 성장관리권역, 가축사육제한구역, 대기관리권역
- 부대시설 : 전력 용량 100kW 인입 완료, 호이스트 없음.
- 인허가 현황 : 재활용 폐수, 대기, 악취 관련 환경 인·허가권 포함 — 업종 연계 시 유리함. 현재 자가 및 임대 공장으로 혼용 사용 중이며, 매매 시 명도 기일은 계약 후 3개월 이내 조율 필요.

토지이용계획

소재지	경기도 안산시 단원구 성곡동 690-1번지		
지목	공장용지	면적	1,651 m ²
개별공시지가 (m ² 당)	1,094,000원 (2025/01)		
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 다른 법령 등에 따른 지역·지구등 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 국가산업단지(시화국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)		



유의사항

1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서, 2차선 도로 구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.
2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.
3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.



H&J 부동산컨설팅(주)
반월·시화·화성 공장 전문

안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유통상가 편익 A동 405호 (하나은행빌딩)

공 장 사 진 (01)



H&J 부동산컨설팅(주)
반값·시화·화성 공장 전문

안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유통상가 편익 A동 405호 (하나은행빌딩)

공 장 사 진 (03)



H&J 부동산컨설팅(주)
반월·시화·화성 공장 전문

안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유통상가 편익 A동 405호 (하나은행빌딩)

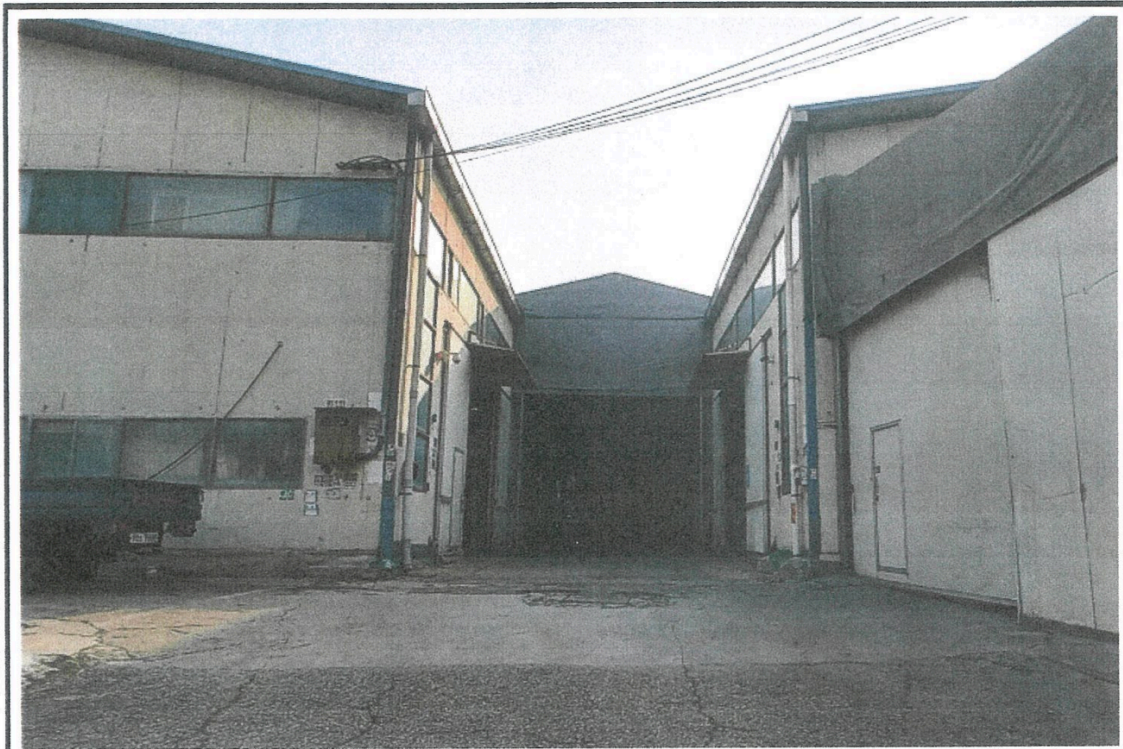
공 장 사 진 (04)



H&J 부동산컨설팅(주)
반월·시화·화성 공장 전문

안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유통상가 편익 A동 405호 (하나은행빌딩)

공 장 사 진 (05)



H&J 부동산컨설팅(주)
반월 · 시화 · 화성 공장 전문

안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유통상가 편익 A동 405호 (하나은행빌딩)

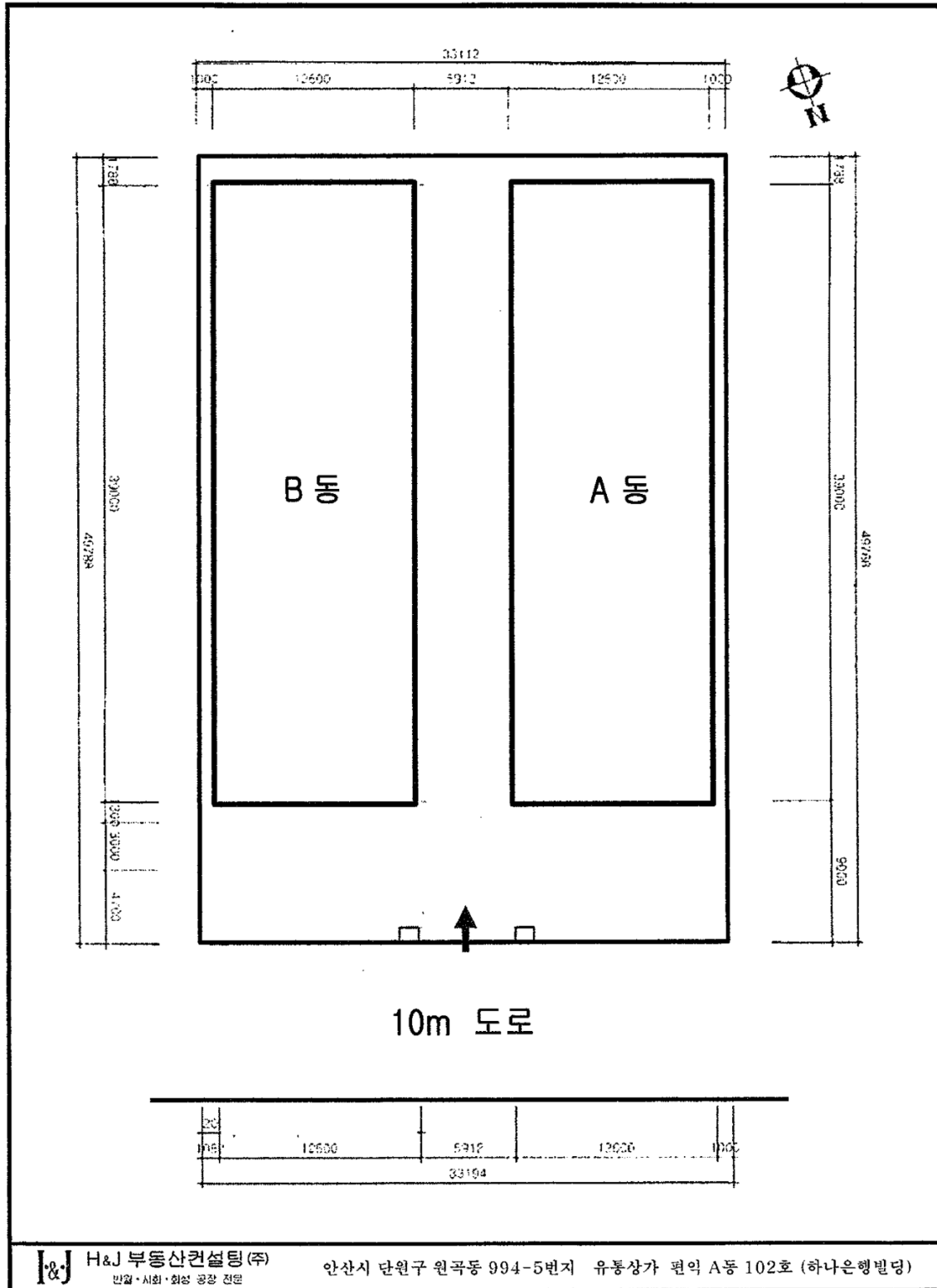
공 장 사 진 (06)



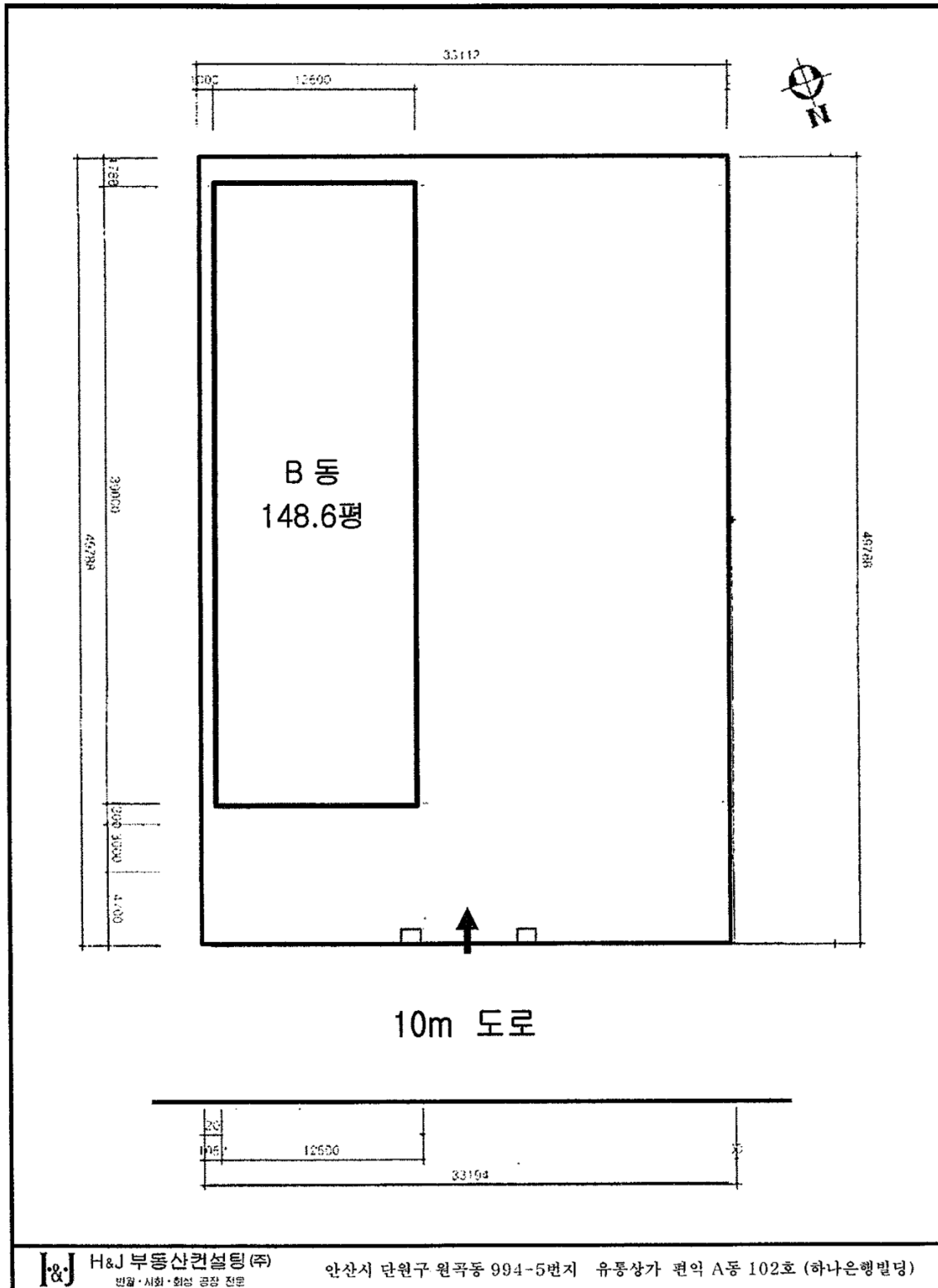
I&J H&J 부동산컨설팅(주)
 분양 · 시공 · 환경 공장 전문

안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유통상가 편익 A동 405호 (하나은행빌딩)

건 축 물 현 황 도 (1)



건 축 물 현 황 도 (2)



(주)중소기업경영지원상담센터 | www.cithrd.com

건 축 물 대 장 (A 동)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법칙 제4호시행) <개정 2023. 8. 1.>

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120042050006302	고유번호	4127310400-1-06900001	명칭	호수기·구수/세대수 A동 0호/07기/0세대	
대지위치	경기도 안산시 단원구 성곡동		지번	690-1	도로명주소	경기도 안산시 단원구 진흥로24번길 6 (성곡동)
*대지면적	0㎡	연면적	491.4㎡	*지역	*지구	*구역
건축면적	491.4㎡	용적률 산정용 연면적	491.4㎡	일반공업지역	제4종미관지구	중수
*건폐율	0%	*용적률	0%	철골조	공장	지하: 총, 지상: 1층
*조경면적	㎡	*공개공지 공간 면적	㎡	높이	지붕	부속건축물
				8m	샌드위치패널	㎡
				*건축선후퇴 면적	*건축선후퇴 거리	m
건축물 현황				소유자 현황		
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(영칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소
주1	A동 1층	일반철골조	공장	491.4	최익원	서울서대문구 홍제동 25-2 문화촌현대아파트 103-804
		- 지하여백 -			431206-1*****	
					최봉락	서울서대문구 홍제동 342-6 중앙하이츠아파트 101-1009
					700227-1*****	
						소유권이전
						2001.4.11.
						소유권이전
						2001.4.11.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



경기도 안산시 단원구청장



발급일: 2024년 6월 18일
담당자: 송슬기
전 화: 031-481-6790

표시된 QR코드를 스캔하면 본 증명서의 진위 여부를 확인할 수 있습니다.
증서발행일자: 1027517443



안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유동상가 편의 A동 405호 (하나은행빌딩)

안산시 단원구 원곡동 994-5번지 유동상가 편의 A동 405호 (하나은행빌딩)

3. 대상 물건지 건축물 세부 현황 (Building Status)

▶ 3-1. 건축물대장 총괄 및 동별 현황

구분(동)	구조 / 지붕	주용도	층수 / 층고	면적(㎡)	사용승인일
구분(동)	구조 / 지붕	주용도	층수 / 층고	면적(㎡)	사용승인일
A동	일반철골조 / 샌드위치판넬	공장	지상 1층 / 8.0m	491.40㎡ (약 148.6평)	1996.12.30
B동	일반철골조 / 샌드위치판넬	공장	지상 1층 / 8.0m	491.40㎡ (약 148.6평)	2002.11.01
C동	블록구조 / 기타지붕	공장(위험물창고)	지상 1층	12.00㎡ (약 3.6평)	2004.06.18
합계 (연면적)				994.80㎡ (약 300.9평)	

◆ 건폐율 및 용적률: 각각 60.25% / 주용도: 공장 및 위험물창고

◆ 시장 상황 진단: 시화공단 성곡동 이면 도로변 비철금속 제련·합금 공장 지대는 고점(평당 1,000만 원 ↑) 대비 30~40% 하락 조정된 저가 구간입니다.

맞은편 공장 공식 감정평가액이 평당 925만 원 수준임을 고려 시 현재 호가(750만 원)도 메리트가 있습니다.

◆ 호가 네고 전략: 거시 경제 흐름과 공단 매물 적체로 시장 주도권은 매수자 우위.

건물 노후도(1996년 준공) 및 외벽·판넬 교체·사무실 보수비를 근거로 현재 호가에서 2억~3억 원 추가 하향 조정 협상을 제안합니다.

4. 탁상감정(탁감) 평가 결과 (Desktop Appraisal Result)

▶ 4-1. 항목별 평가액 산정

구분	대상 요소	면적(㎡)	산정 단가(원/㎡)	최종 평가 금액(원)
토지	성곡동 690-1 (지목: 장)	1,651.0	2,800,000	4,622,800,000
건물 (A동)	A동 (공장)	491.4	225,000	110,565,000
건물 (B동)	B동 (공장)	491.4	225,000	110,565,000
건물 (C동)	C동 (위험물창고)	12.0	220,000	2,640,000
총 탁상감정 평가액	합계	994.8	-	4,846,570,000

- ※ 최종 대출 한도 계산식 = MIN(매매가 , 감정평가액) × 금융기관별 적용 LTV
- 감정가(48.46억)가 매매가(37.5억)보다 높더라도 대출 기준선은 매매가를 초과할 수 없으므로, 본 물건의 대출 한도 상한선은 실 매매 조건(37.5억)에 연동됩니다.

4.1 대출 산정의 기본 원칙

- 금융기관은 산업용 부동산(비주택용 담보대출) 심사 시 [실제 매매계약 금액]과 [감정평가액] 중 더 낮은 금액을 기준으로 최종 대출 한도를 산정합니다.
- 본 물건은 감정가가 넉넉히 확보되어 담보 룬 자체는 안전합니다.

4.3 금융권별 예상 대출 규모(총 평가액 48.46억 기준)

- 제1금융권 19.3억~29.1억 / 제2금융권 24.2억~33.9억 / 저축은행·캐피탈 29.1억~38.7억

5. 금융기관 상담 현황 및 대출 전략 (Financial Institution Consultation)

▶ 5-1. 금융기관별 실무 상담 내용

- 4.2 금융기관별 실무 상담 — 신한은행 (김재연 RM, 11월 21일): 최대 LTV 90% / 금리 2.9%~3.1% / 기업 내부 등격 -a등급 부여로 취급 의사 매우 강력. 공격적 포지션이나 역마진 우려 및 C2·정책자금 연계 불가 조건 확인.
- 4.2 금융기관별 실무 상담 — 기업은행 동시화지점 (조혜숙 지점장, 11월 20일): 최대 LTV 90% / 금리 2.55%~3.3% / 금리 하단 밴드가 낮아 주거래 바인딩 조건 충족 시 유리. 정책자금 혼합 매칭 룰 검토 가능.
- [자금조달 비딩 권장안]: 은행 간 입찰식 경쟁이 절대적으로 효과적인 시점입니다. 기존 주거래 금융권의 조건을 먼저 명확히 파악한 후, 이를 비교 테이블로 자산화하여 신규 타 금융권 담당자에게 상호 비딩 조건으로 제시해야 합니다. 이때 조건부 금리 인하 및 한도 극대화를 이끌어내기 위해 타 은행 조회의 "철저한 보안 유지"가 필수적입니다.

▶ 5-2. 금융권 카테고리별 대출 가이드 (총 평가액 48.46억 원 기준)

금융권 구분	적용 LTV 범위	리스크 및 특징 심사 지표	예상 대출 가능 규모
제1금융권 일반은행	40% ~ 60%	가장 보수적인 심사 기조 유지. 감평가 기준 평균 50% 선 승인이 다수이나 우량 등급 시 우대.	19.3억 원 ~ 29.1억 원
제2금융권 상호금융	50% ~ 70%	시중은행 대비 LTV 비율 유연. 사업자 신용도 및 현금흐름(DSR) 중심 평가.	24.2억 원 ~ 33.9억 원
저축은행 / 캐피탈	60% ~ 80%	담보 가치 극대화 가능(한도 위주 진행). 단, 금리 밴드가 다소 높게 책정되므로 리스크 관리 필요.	29.1억 원 ~ 38.7억 원

◆ 금융권 카테고리별 LTV 범위

- 제1금융권 일반은행 40~60% (가장 보수적, 우량 등급 시 우대) / 제2금융권 상호금융 50~70% (사업자 신용도·DSR 중심 평가) / 저축은행·캐피탈 60~80% (담보 한도 위주, 금리 밴드 높음).

◆ 5단계 진행 프로세스

①매입 대상 공장 조사·용역 계약 → ②정책자금·은행별 사전상담 → ③매매계약 체결 → ④컨설팅 착수금 정산·대출 공식 접수 → ⑤대출 심사 수행 → ⑥대출 승인·약정 체결 → ⑦잔금 지급·대출 실행 → ⑧등기 이전·사후 정산

6. 핵심 리스크 분석 (Key Risk Analysis)

등급	리스크 항목	세부 내용 및 대응
HIGH	산업폐기물 방치 여부 (★최대 리스크)	폐기물관리법 제17조 제7항: 경·공매나 매매로 사업장을 인수한 자는 전 소유주 방치 산업폐기물 처리 의무 전액 승계. 수억~수십억 원 처리 비용 추가 발생 가능. [대법원 2009다66549] 전 채무자 손배 청구 가능하나 회수 불가, 낙찰자 본인 비용 선처리 필수.
HIGH	불법 증축 및 무단 컨테이너 설치	공부상(건축물대장)과 실제 건축 면적이 다른 경우 매우 많음. 무단 증축물 적발 시 이행강제금 부과 및 공장 가동 중지 리스크 발생. 사전에 양성화 작업을 계약 조건에 명시 필요.
MED	업종 변경 및 산업단지 입주 제한	매입 후 실수요 업종으로 변경 가능 여부를 입찰 전 반드시 시·군·구청 공장계 담당자에게 질의. 환경·대기·수질·오폐수·소음·진동 관련 업종은 진입 전면 불허 가능. 국가산업단지 관리기본계획 상 유치 업종 배제 품목 필히 대조.

7. 실무 리스크 체크포인트 16선 및 단계별 프로세스 (Action Guide)

◆ 실무 리스크 체크포인트 16선 (1~8번)

- 1. 적법 인허가 여부: 정상 인·허가 유지 공장 여부 확인 — 불법 증축물 방치 시 공장등록증 직권 취소 가능성 점검.
- 2. 업종 변경 및 제한: 실수요 업종 변경 가능 여부 시·군·구청 공장계 담당자 사전 질의 필수.
- 3. 산업단지 입주 제한: 국가산업단지 관리기본계획 상 유치 업종 배제 품목·입주 제한 규정 대조.
- 4. 상수도 보호구역 연동성: 공장 경계 및 하류 방향 10~20km 이내 상수도 보호구역 지정 여부 확인 — 지정 시 증설·업종 전환 심각한 제약.
- 5. 진입도로 및 대형차량 통행: 25톤↑ 화물 트럭 진출입 원활 여부, 진입 도로폭 최소 6m↑ 확보 및 맹지 여부 확인 — 미비 시 담보 가치 부인·대출 불허.
- 6. 인력 인프라: 외국인 근로자 인건 생필품 조달 가능 여부 파악 — 미비 시 이직률 급등 리스크.
- 7. 공장저당법 상 기계·장비 상태 점검 (경매 시 필독): 토지·건물 외 공장저당법으로 묶인 기계류 일괄 인수 여부 및 즉시 가동 가능 여부 확인.
- 8. 장비 부품 도난·탈거 리스크: 외형상 멀쩡한 CNC 등 고가 기계의 핵심 부품·보드 탈거 여부 최대한 확인.

◆ 실무 리스크 체크포인트 16선 (9~16번)

- 9. 입찰가 산정 시 기계 감정가 제외: 노후·범용성 낮은 기계류는 가치 0원 수렴 처리, 철저히 토지·건물 가치만 기준으로 매입가 산정.
- 10. 리스 및 임대 장비 소유권: 전 소유주 리스·렌탈 기계는 낙찰·매매 대상 미포함(리스사 회수) — 소유권 귀속 여부 사전 확인.
- 11. ★산업폐기물 방치: [최대 리스크] 인수자가 전액 처리 의무 승계. 수억~수십억 원 처리비 추가 발생 가능 — 사전 조사 절대적.
- 12. 공공요금 체납: 단전·단수 상태 및 전기 기본요금·산업단지 공용 관리비 체납 중 매수인 승계 금액 한도 파악.
- 13. 불법 증축·컨테이너 무단 설치: 공부상 현황과 실제 건축 면적 상이 시 이행강제금·가동 중지 리스크 — 계약 조건에 양성화 명시.
- 14. 수전설비(변전시설) 용량: 특고압·고압 수전설비 유무 및 노후도 점검 — 고용량 신설 시 수천만 원 이상 비용 발생.
- 15. 층고 및 야드 공간: 제조 장비·호이스트 설치 위해 최소 8~11m 층고 선호 — 8m 이하 시 대형 프레스·설비 진입 불가. (본 물건 층고 8m 확보 완료)
- 16. 민원·영농인 마찰: 공장 진입로 주변 인접 토지 소유주·영농인의 대형 차량 통행 관련 진입로 폐쇄 민원·보상 요구 리스크 — 현지 평판 파악 필요.

◆ 공장 매입 단계별 프로세스 (1~8단계)

- 1단계: 매입 대상 공장 조사 및 용역 계약 — 위치·면적·용도지역 확인, 공장등록 여부, 건물 상태 및 임차인 명도 여부 확인. [업무 착수]: 용역 계약 및 계약금 지급, 금융기관 연계 타사감정 동시 의뢰.
- 2단계: 정책자금·은행별 사전 상담 — 기업담당 지점장 금융 여신 사전 확인. 금융권별 한도·금리·LTV 조건 1차 조율. 기업 재무상태 및 대표자 신용도 모니터링, 타감 기준 예상 실대출액 가산정.
- 3단계: 매매계약(또는 가계약) 체결 — 매매 세부 조건 확정 및 부동산 계약금 지급. 잔금 지급 기일을 대출 실행 승인 예정일과 매칭하여 연동 설계.

- 4단계: 컨설팅 착수금 정산 및 대출 공식 접수 — 자문 약정에 따른 1차 착수금 정산. 정책자금 및 은행 여신 창구에 정식 대출 신청서 제출. 사업타당성 보고서, 기업 재무제표, 담보 확인 요건 서류 패키징.
- 5단계: 대출 심사 수행 — 금융기관 내부 정식 서류·현장 정밀 실사 수검. 지정 감정평가 법인을 통한 정식 담보 감정평가 후 최종 LTV 대출 한도 확정.
- 6단계: 대출 승인 및 약정 체결 — 여신심사역 최종 승인 금액·금리 조건 확정. 담보 설정(근저당 설정 비율 등) 조건 협의 및 중진공·신보·기보 등 보증기관 연계 여부 최종 결정.
- 7단계: 잔금 지급 및 대출 실행 — 대출 실행 자금으로 매도인 법인 계좌에 직접 잔금 송금. 소유권 이전 및 근저당 설정을 위해 지정 법무사 현장 참여 제어.
- 8단계: 등기 이전 및 사후 정산 — 소유권 이전 등기 접수 확인 및 등기부등본 확인 완료 후 컨설팅 잔금 최종 정산.

본 보고서의 지적 소유권은 (주)중소기업경영지원상담센터에 있으며 무단 배포를 금합니다.

문의: (주)중소기업경영지원상담센터 | sb@cithrd.com | Tel. 0507-1387-4416