



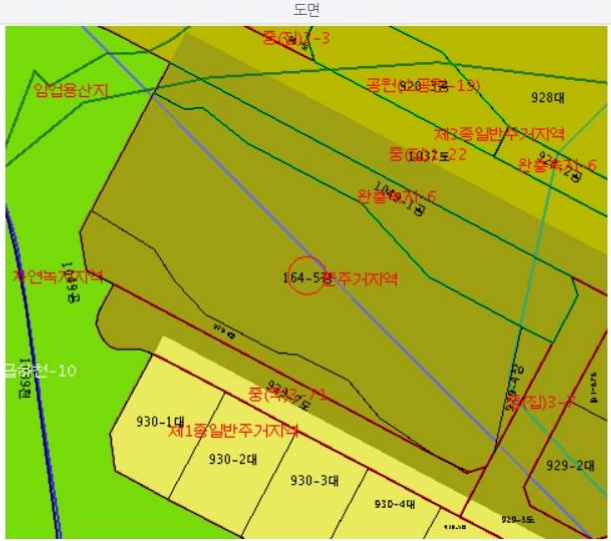
# 공장 매매 제안서

# 토지 및 건물 기본분석

| 항 목  | 토지 내용   | 건물 내용  |
|------|---|--|
| 지 번  | 경기도 화성시 장지동 164-5   | 좌 동  |
| 토지면적 | 2,166.5py(실사용면적)  | 좌동   |
| 용도지역 | 준주거지역.지구단위계획구역(지원시설용지)  | 좌동   |
| 지 목  | 공장용지  | 좌동   |
| 건축면적 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-가동 1층 크린룸 공장 100,000class</li> <li>-크린룸 층고 7m,호이스트 3톤, 유틸리티 완비</li> <li>-관리상태 최상급</li> </ul>    | <p><b>전체: 1,147.67py(3,794㎡)</b><br/> <b>가동: 약850.5py</b><br/>                     -1층 413py -&gt;크린룸현장 350py+ 기타(로비,휴게실,화장실,기계실) 약63py<br/>                     -2층145.8py ,3층145.8py ,4층 145.8py<br/>                     -&gt;사무실,연구실,임원실 ,회의실,카페테리아.<br/> <b>나동:약295.45py</b> -&gt;크린룸현장 154.2py+ 창고 및 기타공간 약 90py + 식당 및 휴게시설50py</p> |
|      | -일반철골조  |  |
|      | <ul style="list-style-type: none"> <li>-준공년도 : 2007년</li> <li>-현재시점으로 바닥면적150py 연면적 1020py증축가</li> <li>-&gt;건폐율50%.용적률100%기준</li> </ul> |  |
| 인접도로 | 소류 12m 도로 접(2차선접)   |  |
| 고속도로 | 오산IC (경부고속도)약3.7Km / 기흥동탄IC(경부고속도) 약 7km , 장지IC(23번국도) 1.5km  |  |
| 국 도  | 45번국도 진입까지 약 5km거리. 82번지방도 진입까지 약2km  |  |
| 매 가  | 270억(협의가능)  |  |

# 토지이용계획원 및 위성사진

| 기본정보                                 | 토지정보                            | 건축물정보  | 토지이용계획 | 개별공시지가              |
|--------------------------------------|---------------------------------|--|--------|---------------------|
| 토지소재지                                |                                 | 지번   | 지목     | 면적(m <sup>2</sup> ) |
| 경기도 화성시 장지동                          |                                 | 164-5  | 공장용지   | 6081.3              |
| 지역·지구등 지정여부                          | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등 | 준주거지역(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄2), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(일반도로, 동탄2지구)(조합)  |        |                     |
|                                      | 다른 법령 등에 따른 지역·지구등              | 가족사육제한구역(전부제한구역)(가족분노의 관리 및 이용에 관한 법률), 산대보호구역(2017-07-19)(화성오산교육지원청 문의)(교육환경 보호에 관한 법률), 비행안전제3구역(전술)(군사기지 및 군사시설 보호법), 입업용산지(산지관리법), 성장관리권역(수도권정비계획법), 택지개발지구(2016-12-29)(택지개발촉진법) |        |                     |
| 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항 |                                 | 토지거래계약에관한허가구역(2021-05-01)외국인등 및 국내 법인·단체의 주택이 포함되는 취득 거리로 한정)  |        |                     |



범례

- 임업용산지
- 비행안전제3구역(전술)
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 지구단위계획구역
- 토지거래계약에관한허가구역
- 종로1류(폭 20m~25m)
- 종로2류(폭 15m~20m)
- 종로3류(폭 12m~15m)
- 하천구역
- 산림보호구역
- 공원
- 완충녹지
- 공공공지
- 택지개발지구
- 지방2급하천
- 법정동

축척 1/1400



# 건축물대장A동



문서확인번호 1645-5168-7474-5475



(2쪽 중 제1쪽)

## 일반건축물대장(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

|       |                       |            |                   |             |           |                           |            |    |      |    |   |
|-------|-----------------------|------------|-------------------|-------------|-----------|---------------------------|------------|----|------|----|---|
| 고유번호  | 4159013600-1-01640005 | 정부24접수번호   | 20220222-67403081 | 명칭          | A동        | 호수/가구수/세대수                | 0호/0가구/0세대 |    |      |    |   |
| 대지위치  | 경기도 화성시 장지동           |            | 지번                | 164-5 외 3필지 | 도로명주소     | 경기도 화성시 동탄대로47번길 18 (장지동) |            |    |      |    |   |
| ※대지면적 | 연면적                   | 2,811.804㎡ | ※지역               | ※지구         | ※구역       |                           |            |    |      |    |   |
| 건축면적  | 용적률 산정용 연면적           | 2,811.804㎡ | 주구조               | 일반철골구조      | 주용도       | 공장                        | 층수         | 지하 | 층/지상 | 4층 |   |
| ※건폐율  | ※용적률                  | %          | 높이                | 22.7m       | 지붕        | 판넬, 슬라브                   | 부속건축물      |    |      | 동  | ㎡ |
| ※조경면적 | ※공개 공지·공간 면적          | ㎡          | ※건축선 후퇴면적         | ㎡           | ※건축선 후퇴거리 |                           |            |    |      |    | m |

| 건축물 현황                     |    |        |              |           | 소유자 현황                     |                          |        |            |  |
|----------------------------|----|--------|--------------|-----------|----------------------------|--------------------------|--------|------------|--|
| 구분                         | 층별 | 구조     | 용도           | 면적(㎡)     | 성명(명칭)                     | 주소                       | 소유권 지분 | 변동일        |  |
|                            |    |        |              |           | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호) |                          |        | 변동원인       |  |
| 주1                         | 1층 | 일반철골구조 | 공장(일반공장)     | 1,365.504 | 주식회사원익아이피에스                | 경기도 평택시 진위면 진위산<br>단로 75 | 1/1    | 2019.3.21. |  |
| 주1                         | 2층 | 일반철골구조 | 공장(일반공장/사무실) | 482.1     | 131311-0*****              |                          |        | 소유권이전      |  |
| 주1                         | 3층 | 일반철골구조 | 공장(일반공장/사무실) | 482.1     |                            |                          |        |            |  |
| 주1                         | 4층 | 일반철골구조 | 공장(일반공장/사무실) | 482.1     |                            |                          |        |            |  |
| ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다. |    |        |              |           |                            |                          |        |            |  |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 02월 22일



화성시장

담당자: 동탄8동  
전화: 031 - 5189 - 4897

# 건축물대장B동



문서확인번호 1645-5170-5928-9678



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

## 일반건축물대장(갑)

|       |                       |                       |                   |                |             |                           |                        |
|-------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------|-------------|---------------------------|------------------------|
| 고유번호  | 4159013600-1-01640005 | 정부24접수번호              | 20220222-67405391 | 명칭             | B동          | 호수/가구수/세대수                | 0호/0가구/0세대             |
| 대지위치  | 경기도 화성시 장지동           |                       | 지번                | 164-5 외 3필지    | 도로명주소       | 경기도 화성시 동탄대로47번길 18 (장지동) |                        |
| ※대지면적 | 연면적                   | 976.687m <sup>2</sup> | ※지역               | ※지구            | ※구역         |                           |                        |
| 건축면적  | 용적률 산정용 연면적           | 976.687m <sup>2</sup> | 주구조               | 주용도            | 공장          | 층수                        | 지하 층/지상 1층             |
| ※건폐율  | ※용적률                  | %                     | 높이                | 10.2m          | 지붕          | 판넬, 슬라브                   | 부속건축물 동 m <sup>2</sup> |
| ※조경면적 | ※공개 공지·공간 면적          | m <sup>2</sup>        | ※건축선 후퇴면적         | m <sup>2</sup> | ※건축선 후퇴거리 m |                           |                        |

| 건축물 현황 |    |          |          |                     | 소유자 현황                     |                       |        |            |
|--------|----|----------|----------|---------------------|----------------------------|-----------------------|--------|------------|
| 구분     | 층별 | 구조       | 용도       | 면적(m <sup>2</sup> ) | 성명(명칭)                     | 주소                    | 소유권 지분 | 변동일        |
|        |    |          |          |                     | 주민(법인)등록번호<br>(부동산등기용등록번호) |                       |        | 변동원인       |
| 주2     | 1층 | 일반철골구조   | 공장(일반공장) | 976.687             | 주식회사원익아이피에스                | 경기도 평택시 진위면 진위산 단로 75 | 1/1    | 2019.3.21. |
|        |    | - 이하여백 - |          |                     | 131311-0*****              | - 이하여백 -              |        | 소유권이전      |
|        |    |          |          |                     | ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다. |                       |        |            |

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2022년 02월 22일



담당자: 동탄8동  
전 화: 031 - 5189 - 4897

## 매각대상지 특징점

- 최상급 관리상태의 크린룸현장
  - SMOck ROOM, BUFFER ROOM, 자동셔터도어
  - 공조시설, DI, Vaccum, Air, N2 등 유틸리티 완비.
  - 5톤호이스트 3기
  - 수전용량 3,800kVA  
440V : 2,000kVA 380V : 1,800kVA
- 각종 부대시설 완비된 사옥형 공장
  - 휴게실 식당 휴게실 사무실 회의실 임원실 카페테리아 등.
- 토지 활용도를 극대화시킨 건물구성 및 배치.
- 동탄2쇄도시 내에 위치
  - 관공서 은행 상업시설등 각종 편의시설 이용 및 인력수급 용이.
  - 대중교통 이용가능.
  - 바로앞으로 수변산책로 및 공원과 연결되어 쾌적한 근무환경제공.
- 아주 넓은 마당의 단독사용공장
  - 남향, 앞뒤로 마당이 구성되어있어 주차 및 야적공간 여유있음.
- ☞ 존치기각인 10년만기가 임박한 물건(24년6월)으로, 건폐율 용적률 상향 및 용도 다변화의 가능성이 있는 입지 ( 존치기각 만료 후 , 별도의 식청 절차필요 )

