

- 과천지식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL) -

사업계획서 평가위원 선정 결과표

평가분야	성명 (가나다 순)	비고
기업역량 사업능력 운영 및 기여방안 개발계획	강봉임	
	권대중	
	김동환	
	김재태	
	김휘년	
	박필	
	서장후	
	손종규	
	신동갑	
	이경훈	
	정종대	

2025. 1. 23.

일성아이에스(주)	(서명)	통화자	(서명)
원텍(주)	(서명)	확인자	(서명)
(주)세라젬	(서명)	입회자	(서명)
삼보모터스(주)	(서명)		
팅크웨어(주)	(서명)		

지식기반 산업용지 4-3BL 평가위원별 집계표 (환산점수)

평가분야	세부분야	위원	배점	업체별 배점 결과				
				일성아이에스	원택	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
기업역량	기업현황		150	114	102	150	138	126
				138	150	126	114	102
		평균		126.00	126.00	138.00	126.00	114.00
사업능력	재무능력		200	184	200	168	152	136
				184	152	200	168	136
				152	168	200	184	136
				200	168	184	152	136
		평균		180.00	172.00	188.00	164.00	136.00
	사업 타당성		100	84	100	92	76	68
				92	76	100	68	84
				92	84	100	68	76
				100	92	84	68	76
		평균		92.00	88.00	94.00	70.00	76.00
	재원조달 계획		100	84	100	92	68	76
				92	84	100	76	68
			92	84	100	68	76	
			100	84	92	76	68	
평균			92.00	88.00	96.00	72.00	72.00	
운영 및 기여방안	관리운영 계획		120	120.0	110.4	100.8	81.6	91.2
				110.4	120.0	100.8	91.2	81.6
		평균		115.20	115.20	100.80	86.40	86.40
	기여도		80	80.0	73.6	67.2	54.4	60.8
		평균		76.80	76.80	67.20	54.40	60.80
개발계획	시설계획		100	92	84	100	68	76
				92	84	100	68	76
				100	92	84	68	76
		평균		94.67	86.67	94.67	68.00	76.00
	건축계획		150	138	126	150	102	114
				138	126	150	102	114
				150	138	126	102	114
		평균		142.00	130.00	142.00	102.00	114.00
심사위원 총점				918.67	882.67	920.67	742.80	735.20
감점기준				0.0	0.0	0.0	5.0	3.5
총계				918.67	882.67	920.67	737.80	731.70

기업역량	사업능력	운영 및 기여방안	개발계획
(인)	(인)	(인)	(인)
(인)	(인)	(인)	(인)
	(인)		(인)
	(인)		

평가일자 2025. 1. 23.

평가위원장 성함: (인)

지식기반 산업용지 4-3BL 평가위원별 집계표 (원점수)

평가분야	세부분야	위원	배점	업체별 배점 결과				
				일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
기업역량	기업현황		150	127.00	126.00	132.00	129.00	128.00
				136.00	146.00	130.00	122.00	120.00
		평균		131.50	136.00	131.00	125.50	124.00
사업능력	재무능력		200	174.00	180.00	168.00	156.00	146.00
				174.00	162.00	194.00	170.00	151.00
				181.00	186.00	196.00	187.00	166.00
				200.00	168.00	184.00	152.00	136.00
		평균		182.25	174.00	185.50	166.25	149.75
	사업타당성		100	88.00	96.00	94.00	86.00	76.00
				85.00	73.00	98.00	63.00	84.00
				96.00	94.00	100.00	84.00	88.00
				100.00	92.00	84.00	68.00	76.00
		평균		92.25	88.75	94.00	75.25	81.00
	재원조달계획		100	76.00	100.00	88.00	54.00	62.00
				95.00	94.00	96.00	88.00	86.00
				98.00	94.00	100.00	85.00	90.00
				100.00	84.00	92.00	76.00	68.00
		평균		92.25	93.00	94.00	75.75	76.50
운영 및 기여방안	관리운영 계획		120	115.00	113.00	111.00	72.00	74.00
				116.00	118.00	110.00	106.00	105.00
		평균		115.50	115.50	110.50	89.00	89.50
	기여도		80	72.00	71.00	68.00	22.00	29.00
		평균		74.00	74.50	70.00	44.00	48.50
개발계획	시설계획		100	95.00	93.00	96.00	60.00	75.00
				70.00	60.00	100.00	20.00	30.00
				98.00	87.00	73.00	40.00	45.00
		평균		87.67	80.00	89.67	40.00	50.00
	건축계획		150	134.00	131.00	135.00	70.00	90.00
				115.00	80.00	150.00	35.00	45.00
		평균		143.00	136.00	105.00	83.00	87.00
심사위원 총점				906.09	877.42	904.67	678.42	693.25
감점기준								
총계				906.09	877.42	904.67	678.42	693.25
기업역량	사업능력			운영 및 기여방안			개발계획	
(인)	(인)			(인)			(인)	
(인)	(인)			(인)			(인)	
	(인)						(인)	
	(인)							

평가일자 2025. 1. 23.

평가위원장 성함: (인)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (기업현황)

평가분야	평가요소	배점	일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
기업현황	① 기업의 성격 및 비전	50점	48	46	44	42	40
	② 연구개발 투자현황	30점	28	30	24	24	26
	③ 연구개발 조직 인력구성	20점	16	20	18	14	14
	④ 기술개발을 위한 기업의 노력	20점	16	20	18	14	14
	⑤ 기술능력	30점	28	30	26	28	26
소 계 (A)		150점	136	146	130	122	120
순 위			2	1	3	4	5
환 산 점 수			138	150	126	114	102

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- 소계(A)는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
		150점	138점	126점	114점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (기업현황)

평가분야	평가요소	배점	일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
기업현황	① 기업의 성격 및 비전	50점	43	42	42	41	40
	② 연구개발 투자현황	30점	25	26	27	27	27
	③ 연구개발 조직 인력구성	20점	16	16	18	17	16
	④ 기술개발을 위한 기업의 노력	20점	17	17	19	18	18
	⑤ 기술능력	30점	26	25	26	26	27
소 계 (A)		150점	127	126	132	129	128
순 위			4	5	1	2	3
환 산 점 수			114	102	150	138	126

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- 소계(A)는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
		150점	138점	126점	114점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (재무능력, 사업타당성, 자원조달계획)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원택	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
재무 능력	① 출자자구성 및 기업상장여부	20점	16	20	10	18	20
	② 기업규모	50점	38	34	50	46	42
	③ 대외신용도	30점	30	26	28	22	24
	④ 재무건전성	100점	90	100	80	70	60
소 계 (A)		200점	174	180	168	156	146
순 위			2	1	3	4	5
환 산 점 수			184	200	168	152	136
사업 타당성	① 총투자비, 연차별 투자비 규모	40점	38	36	40	34	32
	② 리스크분석 및 관리계획	40점	36	40	38	34	32
	③ 사업성분석자료 및 근거	20점	14	20	16	18	12
소 계 (A)		100점	88	96	94	86	76
순 위			3	1	2	4	5
환 산 점 수			84	100	92	76	68
자원 조달 계획	① 사업비조달방안 우수성 및 실현가능성	80점	60	80	70	40	50
	② 용지매매대금 납부 계획	20점	16	20	18	14	12
소 계 (A)		100점	76	100	88	54	62
순 위			3	1	2	5	4
환 산 점 수			84	100	92	68	76

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- **소계(A)**는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	200점	184점	168점	152점	136점
	100점	92점	84점	76점	68점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (재무능력, 사업타당성, 자원조달계획)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원택	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
재무 능력	① 출자자구성 및 기업상장여부	20점	20	20	18	20	16
	② 기업규모	50점	48	46	50	46	44
	③ 대외신용도	30점	28	30	28	26	26
	④ 재무건전성	100점	85	90	100	95	80
소 계 (A)		200점	181	186	196	187	166
순 위			4	3	1	2	5
환 산 점 수			152	168	200	184	136
사업 타당성	① 총투자비, 연차별 투자비 규모	40점	36	38	40	32	34
	② 리스크분석 및 관리계획	40점	40	38	40	36	38
	③ 사업성분석자료 및 근거	20점	20	18	20	16	16
소 계 (A)		100점	96	94	100	84	88
순 위			2	3	1	5	4
환 산 점 수			92	84	100	68	76
자원 조달 계획	① 사업비조달방안 우수성 및 실현가능성	80점	78	76	80	70	75
	② 용지매매대금 납부 계획	20점	20	18	20	15	15
소 계 (A)		100점	98	94	100	85	90
순 위			2	3	1	5	4
환 산 점 수			92	84	100	68	76

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- **소계(A)**는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	200점	184점	168점	152점	136점
	100점	92점	84점	76점	68점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (재무능력, 사업타당성, 자원조달계획)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원택	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
재무 능력	① 출자자구성 및 기업상장여부	20점	19	19	19	19	19
	② 기업규모	50점	35	20	50	40	25
	③ 대외신용도	30점	30	28	30	21	27
	④ 재무건전성	100점	90	95	95	90	80
소 계 (A)		200점	174	162	194	170	151
순 위			2	4	1	3	5
환 산 점 수			184	152	200	168	136
사업 타당성	① 총투자비, 연차별 투자비 규모	40점	36	28	40	24	32
	② 리스크분석 및 관리계획	40점	32	28	40	24	36
	③ 사업성분석자료 및 근거	20점	17	17	18	15	16
소 계 (A)		100점	85	73	98	63	84
순 위			2	4	1	5	3
환 산 점 수			92	76	100	68	84
자원 조달 계획	① 사업비조달방안 우수성 및 실현가능성	80점	75	74	76	70	68
	② 용지매매대금 납부 계획	20점	20	20	20	18	18
소 계 (A)		100점	95	94	96	88	86
순 위			2	3	1	4	5
환 산 점 수			92	84	100	76	68

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- **소계(A)**는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	200점	184점	168점	152점	136점
	100점	92점	84점	76점	68점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (재무능력, 사업타당성, 자원조달계획)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원택	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
재무 능력	① 출자자구성 및 기업상장여부	20점	20	16	19	12	10
	② 기업규모	50점	50	40	45	35	30
	③ 대외신용도	30점	30	20	25	15	11
	④ 재무건전성	100점	100	92	95	90	85
소 계 (A)		200점	200	168	184	152	136
순 위			1	3	2	4	5
환 산 점 수			200	168	184	152	136
사업 타당성	① 총투자비, 연차별 투자비 규모	40점	40	38	35	30	33
	② 리스크분석 및 관리계획	40점	40	38	35	30	33
	③ 사업성분석자료 및 근거	20점	20	16	14	8	10
소 계 (A)		100점	100	92	84	68	76
순 위			1	2	3	5	4
환 산 점 수			100	92	84	68	76
자원 조달 계획	① 사업비조달방안 우수성 및 실현가능성	80점	80	70	75	65	60
	② 용지매매대금 납부 계획	20점	20	14	17	11	8
소 계 (A)		100점	100	84	92	76	68
순 위			1	3	2	4	5
환 산 점 수			100	84	92	76	68

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- **소계(A)**는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	200점	184점	168점	152점	136점
	100점	92점	84점	76점	68점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (관리운영 계획, 기여도)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
관리 운영 계획	① 시설관리 및 운영계획	20점	20	20	18	12	10
	② 사업운영계획	20점	20	20	20	10	14
	③ 건축물 완공 후 공간활용계획 (자가활용 및 임대계획)	80점	75	73	73	50	50
소 계 (A)		120점	115	113	111	72	74
순 위			1	2	3	5	4
환 산 점 수			120.0	110.4	100.8	81.6	91.2
기여도	① 공공성 확보 계획	20점	19	19	19	12	14
	② 기부채납 계획	30점	25	24	24	0	0
	③ 지역경제 파급효과	30점	28	28	25	10	15
소 계 (A)		80점	72	71	68	22	29
순 위			1	2	3	5	4
환 산 점 수			80.0	73.6	67.2	54.4	60.8

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- 소계(A)는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	120점	110.4점	100.8점	91.2점	81.6점
	80점	73.6점	67.2점	60.8점	54.4점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (관리운영 계획, 기여도)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
관리 운영 계획	① 시설관리 및 운영계획	20점	18	20	18	16	15
	② 사업운영계획	20점	18	20	16	16	16
	③ 건축물 완공 후 공간활용계획 (자가활용 및 임대계획)	80점	80	78	76	74	74
소 계 (A)		120점	116	118	110	106	105
순 위			2	1	3	4	5
환 산 점 수			110.4	120.0	100.8	91.2	81.6
기여도	① 공공성 확보 계획	20점	20	18	18	16	16
	② 기부채납 계획	30점	30	30	28	26	26
	③ 지역경제 파급효과	30점	26	30	26	24	26
소 계 (A)		80점	76	78	72	66	68
순 위			2	1	3	5	4
환 산 점 수			73.6	80.0	67.2	54.4	60.8

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- **소계(A)**는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강제 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	120점	110.4점	100.8점	91.2점	81.6점
	80점	73.6점	67.2점	60.8점	54.4점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (시설계획, 건축계획)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
시설계획	① 주용도 및 지원시설(부용도) 시설구성계획	60점	59	55	45	20	20
	② 조성추진 계획	40점	39	32	28	20	25
소 계 (A)		100점	98	87	73	40	45
순 위			1	2	3	5	4
환 산 점 수			100	92	84	68	76
건축계획	① 배치계획	40점	38	35	28	20	25
	② 건축계획	40점	39	35	25	20	22
	③ 외부 공간계획	30점	30	28	22	18	20
	④ 주차 및 교통계획	40점	36	38	30	25	20
소 계 (A)		150점	143	136	105	83	87
순 위			1	2	3	5	4
환 산 점 수			150	138	126	102	114

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- 소계(A)는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강체 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	100점	92점	84점	76점	68점
	150점	138점	126점	114점	102점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (시설계획, 건축계획)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
시설계획	① 주용도 및 지원시설(부용도) 시설구성계획	60점	56	54	58	40	50
	② 조성추진 계획	40점	39	39	38	20	25
소 계 (A)		100점	95	93	96	60	75
순 위			2	3	1	5	4
환 산 점 수			92	84	100	68	76
건축계획	① 배치계획	40점	37	36	35	20	25
	② 건축계획	40점	37	37	36	20	25
	③ 외부 공간계획	30점	26	26	26	10	15
	④ 주차 및 교통계획	40점	34	32	38	20	25
소 계 (A)		150점	134	131	135	70	90
순 위			2	3	1	5	4
환 산 점 수			138	126	150	102	114

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- 소계(A)는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강체 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	100점	92점	84점	76점	68점
	150점	138점	126점	114점	102점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)
평가위원별 점수표 (시설계획, 건축계획)

평가 분야	평가요소	배점	일성아이에스	원텍	세라젬	삼보모터스	팅크웨어
시설계획	① 주용도 및 지원시설(부용도) 시설구성계획	60점	40	40	60	10	20
	② 조성추진 계획	40점	30	20	40	10	10
소 계 (A)		100점	70	60	100	20	30
순 위			2	3	1	5	4
환 산 점 수			92	84	100	68	76
건축계획	① 배치계획	40점	30	20	40	10	10
	② 건축계획	40점	30	20	40	5	10
	③ 외부 공간계획	30점	25	20	30	10	15
	④ 주차 및 교통계획	40점	30	20	40	10	10
소 계 (A)		150점	115	80	150	35	45
순 위			2	3	1	5	4
환 산 점 수			138	126	150	102	114

< 계산 방법 > 평가요소 배점한도 내에서 평가

- 소계(A)는 반드시 차등하여야 함 (동점발생 시 재평가)
- 순위 1위는 환산점수 산정 시 배점의 100%, 차순위는 배점 8%씩 강체 차등 실시

환산점수 예시	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위
	100점	92점	84점	76점	68점
	150점	138점	126점	114점	102점

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천도시공사 귀중

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (기업역량)

평가분야	사유
기업현황 (150점)	<p>AI 바이오 헬스케어, AI 의료기기 산업, 웰니스 테크 산업, 자율주행 관련 혁신 사업, 수소 연료전지 차량 기업 등 지식 기반 산업 용지 유치 업종에 적합한 기업들이 참여하였으며 향후 매출액 증가 예상도 양호하여 지식정보타운의 성숙에 많은 기여를 할 것으로 보임.</p> <p>연구개발 투자 현황은 매출액 대비 저조한 편이나 우수한 연구 인력을 토대로 부설 연구소를 운영하여 향후 많은 기술 개발이 이루어질 것으로 예상됨.</p> <p>또한, 각 기업이 영위하는 사업 분야에서 많은 특허와 상표권 등을 보유함으로써 타 업체에 비해 경쟁력을 갖추고 있음.</p> <p>평가의 차별 요소로는 참여 업체 간 연구개발과 연구개발 인력 구성에서 상당한 차이를 나타내어 평가에 많은 영향을 가져오게 되었음.</p>

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (기업역량)

평가분야	사유
기업현황 (150점)	<p>5개 업체를 기업 현황에 대해서 검토한 결과 세라젬이 가장 기업 현황 평가에서 우수한 것으로 판단되었음. 이유는 아래와 같음</p> <ol style="list-style-type: none">1. 세라젬은 보유 현금이 1,266억원으로 유동성이 가장 좋아서 본 사업을 진행하는 데 유리하다고 판단됨 (현재 PF 등의 어려움 반영)2. 세라젬은 본 부지를 개발해서 전체를 본사 사옥으로 사용할 예정이여서 과천시에 생산 유발 효과가 가장 높은 것으로 판단됨 (지역 경제 파급)3. 미래에 글로벌 성장 사업으로 글로벌 매출이 2030년에 5조원을 목표로 한다는 점이 높이 평가됨 <p>이상입니다.</p>

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (사업능력)

평가분야	사유
재무능력 (200점)	세라젬 기업 상장이 이루어지지 않았고, 텅크웨어 순이익이 마이너스(-)를 기록함
사업타당성 (100점)	대체로 사업 타당성이 우수한 편임
자원조달계획 (100점)	대체로 자원 조달 계획이 우수한 편임

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (사업능력)

평가분야	사유
재무능력 (200점)	<ul style="list-style-type: none">- 각 지원 업체 중 일성아이에스, 세라젬, 원텍 등은 매우 우수한 기업이며 총 매출액과 단기 순이익 등 재무 건전성과 규모에서는 세라젬과 원텍이 우수 기업으로 판단됨.- 또한, 기업 성장성은 원텍과 일성, 세라젬이 유사하며 시장 점유율 면에서도 세라젬과 원텍이 우수함- 기업 신용 평가 측면은 일성이 우수함, 그러나 세라젬의 고용 및 재무적 측면에서 비교 우위에 있다고 판단됨
사업타당성 (100점)	<ul style="list-style-type: none">- 사업 타당성 검토에서는 일성과 원텍, 세라젬 모두 일시불 자기 자본으로 사업 추진 계획을 있으나 여타 기업은 차입도 있어 자기자본, 일시불은 일성과 세라젬, 시공 측면은 일성, 세라젬, 원텍 유사하며, 준공 후 사용은 세라젬이 100% 사용으로 관리 측면에 유리함, 또한 고용 창출과 기부 채납도, 일성, 원텍, 세라젬 등이 유사함
재원조달계획 (100점)	<ul style="list-style-type: none">- 토지, 건축비 등 자기 자금 조달은 일성, 원텍, 세라젬 동일하나 공사 시공 변동성에 대해서는 세라젬이 신탁 방식 개발로 다소 안전성이 높음- 특히 자기 자본력이 높은 공사비를 높게 책정한 세라젬의 적극성이 보여짐

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (사업능력)

평가분야	사유
재무능력 (200점)	<ul style="list-style-type: none">- 출자 기업의 출자 지분 구조와 역할 분담 등 적절성 판단- 기업 규모로 자본금이나 자산규모, 매출액 등과 직원 수와 같은 내용을 체크하여 판단함- 기업 활동에 따른 신용 평가 역시 평가하여 판단함- 결산서를 살펴보았을 때 안전성이나 활성동과 같은 지표를 체크 후 전반적으로 비교 판단 하였음.
사업타당성 (100점)	<ul style="list-style-type: none">- 공사비의 규모뿐 아니라 자금 투입 계획이 안정적인지 합리성을 기준으로 판단함- 사업공사의 경우 완공을 어떻게 보증할지를 구비했는가 살펴보고 판단하였음- 특히 자기 자본으로 안정적으로 이행가능한지도 판단의 중요기준으로 보았음
재원조달계획 (100점)	<ul style="list-style-type: none">- 토지비 외에 공사비 소요 등 전반적인 재원 조달을 어떻게 마련할지를 살펴보고 판단함- 용지 대금 납부에 대한 것은 자체 재원의 여하 등 전반을 살펴보고 판단하였음

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천지식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (사업능력)

평가분야	사유
재무능력 (200점)	- 일성아이에스가 100% 출자 상장 기업이고 신용 등급 AA 30점으로 가장우수하며 당기 순이익면에서도 타사보다 뛰어남
사업타당성 (100점)	- 사업 이스크 제로화 및 헬스케어 및 지역 상생 공공 프로그램을 적용하여 사업의 타당성 높음
재원조달계획 (100점)	- 자체 자금 현금 100% 자금 조달 능력으로 안정적인 사업 추진이 가능하다 사료됨

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (운영 및 기여방안)

평가분야	사유
관리운영계획 (120점)	<ul style="list-style-type: none"> - 일성아이에스 : 안전, 재난 등 시설 관리 계획이 우수하고, 입주 계획이 상세히 제안됨, 분양 신청자의 성장 가능성 등 사업 운영계획 우수함, 완공 후 건물 활성화를 위해 자가 사용 비율을 상향 검토 필요 - 원텍 : 건물 관리 및 운영 계획이 상세히, 합리적으로 제안됨, 분양 신청자의 사업 운영 계획 등 중장기 발전 방안이 우수함, 기부 채납이 제안되어 있으나, 순화 시설 등 공공성 확보 위한 건축 프로그램 요구됨 - 세라젬 : 건물 관리 및 운영 계획, 분양 신청자의 사업 발전 가능성이 우수하게 제안됨, 부용도 시설의 프로그램 계획은 우수하나, 지하 1층에 많은 비율로 배치됨 - 삼보모터스, 톱크웨어 : 2개 신청자 모두 시설 관리, 운영 계획에 대한 상세 제안이 미흡하고, 사업 운영 등에 중장기 비전이 미흡, 공간 활용 계획에 대한 근거 미흡
기여도 (80점)	<ul style="list-style-type: none"> - 일성아이에스, 원텍, 세라젬 : 3개사 모두 분양 신청자의 회사 특성을 잘 반영하여, 공공성 확보 계획이 비교적 우수하게 제안됨 - 다만, 일성아이에스는 기부채납에 대한 공간 형태 명확성이 요구되고, 원텍은 부용도 시설에 상업시설의 비중이 다소 높으며, 문화시설 등의 비중을 높일 필요있음 - 세라젬은 공공성 확보를 위한 공간 면적 증대, 지역 경제 파급 효과를 위한 보다 구체적 검토 요구됨 - 삼보모터스, 톱크웨어 : 2개사 모두 기부채납에 대한 명확한 계획이 미비하고, 지역 경제 파급 효과에 대한 근거 설명 부족함

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (운영 및 기여방안)

평가분야	사유
관리운영계획 (120점)	<ul style="list-style-type: none">- 시설운영계획 : 연간 환경관리계획이 구체적이고 인력관리, 상시 재난대응 체계 마련이 구체적으로 잘 표현되었음- 사업운영계획 : 일자리 창출 / 재정 수입 증가 / 공공기능 유치 부분, 적정 표현되었음- 공간 활용에 있어 주 용도 / 부 용도 구분 및 층별 시설 배치 계획, 업무 효율성과 생산성을 극대화할 수 있는 유연한 공간 계획이 우수함
기여도 (80점)	<ul style="list-style-type: none">- 공공성 확보 계획 : 과천시 부재 종합 건강검진센터 반영 및 스타트업 / 벤처기업에 업무시설, 네트워크 제공 등 두드러짐- 기부채납 : 분양 지침인 200㎡를 거의 충족하여 업체별 적용은 양호함- 지역 경제 파급 효과 : 산업적 파급 효과 및 지역 인재 신규 채용 / 고용유발 효과, 세수 증대 효과 등 충실한 계획으로 실현 가능성이 돋보임

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (개발계획)

평가분야	사유
시설계획 (100점)	<ul style="list-style-type: none">- 가로 경관 계획 및 배치 계획시 건축물의 종로에서 바라본 도시 미관 우수- 배치 계획 상 지역 주민과의 연계 이동 동선의 계획 용이- 공개공지 확보 스카이라인의 비율적 표현 우수함- 지하층 규모 계획 우수- 옥상 녹화 계획 및 건축물의 입면 계획의 세련미가 우수함- 전체 단지의(인근) 건물과의 폭(가로, 세로) 계획 시 풀 배치로 답답함을 재료에서 표현 용이- 디자인 수직, 수평 용이하도록 입면 분할 배치가 우수함
건축계획 (150점)	<ul style="list-style-type: none">- 입면적의 면적비 및 가로면의 수직비가 시각적 우수함(적정 재료 분류로)- 계획에서 배치 및 공간 계획 우수함- 지하 5층 주차장 및 주차 대수 확보와 주민 복리 시설 면적 우수, 조망권 확보가 우수함- 보고서 작성 우수함- 보행 친화 적용 우수- 세미나실 및 외부 알루미늄 루버 사용(외벽) 과다

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (개발계획)

평가분야	사유
<p>시설계획 (100점)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 주 용도, 부 용도의 구성 및 비율, 업무 복리후생 등 업무 자원 시설의 구성, 지역 주민에게 제공되는 공공시설의 종류 및 실제 시설이 기능할 수 있는지 여부를 주안점으로 고려함 - 아울러 개방 공간 1인당 오피스 면적, 오피스 공간의 쾌적성 등을 고려한 층별 옥외 접점 공간, 오피스 사용자뿐만 아니라, 방문객 및 과천 시민등 일반인이 접근 활용할 수 있는 공간의 구성도 고려함 - 또한 자사 업무 공간인 점을 고려한 상주 관리인을 위한 공간의 배치 및 동선 계획도 면밀히 고려 하였음 - 사업의 성공적 추진을 위한 조성 단계별 전문 조직의 구성 및 운영, 예정 공정 표상의 세부 내용을 면밀히 검토함
<p>건축계획 (150점)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 배치 계획은 건축물의 전면부와 도로 위계와의 관계, 주변 건물 및 시설과 간섭 여부, 건축물 입면, 저층부, 고층부 등의 경관적 측면, 자연 채광 등 쾌적한 환경 조성을 위한 배치 계획을 고려함 - 건축 계획은 자사 건물임을 고려한 유지 관리, 업무 공간의 효율성 등을 고려한 평면의 구성 및 친환경, 에너지 절약등의 요소를 깊이 고려하였음, 아울러 건축 형태, 입면, 단면 계획의 우수성을 고려하였음 - 외부 공간 계획은 대지 안의 조경 기준 및 단지 내 동선과 실제 접근, 활용성이 높은 공간의 구성 여부를 종합적으로 고려하였음 - 주차 및 교통 계획은 차량 주 동선의 구성 및 차량 이동의 적절성과 더불어 보행 동선과의 간섭 여부 등을 고려하였음

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)

과천시식정보타운 지식기반산업용지(4-3BL)

평가위원별 평가사유서 (개발계획)

평가분야	사유
시설계획 (100점)	<p>- 세라젬은 주 용도를 97.09%로 가장 높게 구성하였으며, 공정표에 건축 외의 타 공정의 공정관리 내용을 상세하게 기재하였음</p>
건축계획 (150점)	<p>- 세라젬은 주변에 위치한 어린이집과의 연계 공간 구성을 위하여 어린이집과 인접한 부지를 과감하게 녹지 정원으로 계획하였음, 이는 주변 건물과의 상생 및 어우러짐의 건축 계획 의지를 나타낸 것으로 높이 평가함</p> <p>- 또한, 기둥 간격이 모듈화되어 있으며 내진 및 내충에 대한 구조 안전까지 검토하였음</p>

2025. 1. 23.

심사위원:

(서명)