



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	60226공매 2025-14398-A01
평가금액	3,686,000,000 원
평가기관 / 평가자	신안감정평가사사무소 / 전선호
서명해쉬 페이지수	총 29 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	신안감정평가사사무소 / 전선호	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-08 13:58:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 경기도 시흥시 배곧동 234 소재 부동산 감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-14387-A01)

감정서번호 : 60226공매 2025-14398-A01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

신안감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

전선희

(인)

감정평가액		삼십육억팔천육백만원정 (₩3,686,000,000.-)							
의 료 인		한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		공매			
제 출 처		한국자산관리공사 경기지역본부		기 준 가 치		시장가치			
소 유 자 (대상업체명)		주식회사스위트피 (2025-14387-A01)		감정평가조건		-			
물 건 목 록 표 시 근 거		등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간		작 성 일	
기 타 참고사항				2026. 03. 05		2026. 02. 26 ~ 2026. 03. 05		2026. 03. 05	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정			감 정 평 가 액			
	종 류	면적 또는 수량(m²)	종 류	면적 또는 수량(m²)		단 가	금 액		
	구분건물	5개호	구분건물	5개호		-	3,686,000,000		
		이	하	여		백			
	합 계						₩3,686,000,000.-		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견									
" 별 지 참 조 "									

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		배곧헤리움 어반크로스 1차 제B동 제1층 제105호 외 4개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학교로 264번길 74 (배곧동)	234 배곧헤리움 어반크로스 1차 B동	업무시설 (오피스텔 ,근린 생활시설 부속건물	철골철근콘크리트 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층				
				지하6층	4,626.2470			
				지하5층	4,731.8230			
				지하4층~지하2층 각	4,740.1300			
				지하1층 (부속건물 지하6층부터 지하1층은 에이동,비동 공동면적임)	4,723.7730			
				1층	1,551.931			
				2층	1,285.334			
				3층 ~ 19층 각	814.96			
				옥탑1층	73.36			
				옥탑2층 (연면적제외)	107.381			
	1. 상동	234	대	일반상업지역	5,315.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제105호	49.14	49.14	619,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권	10.0646			
				1.x -----	5,315.7 x----	10.0646		
				대지권	5,315.7			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '배곧지구대' 남서측 인근에 위치하는 '배곧해리움 어반크로스 1차' 제 B동 제105호 외 4개 호수에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 5일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 26일 ~ 2026년 3월 5일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유
건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 건물 내부에 부착된 배치도 등에 의거 확인하였
음.
- ③ 기호 1(1층 105호), 기호 2(1층 106호), 기호 3(1층 107호), 기호 4(1층 108호), 기호 5(1층 109호)는
인접 호수 104호와 함께 서로 칸막이 구분 경계 없이 개별 호수로 구분되어 있지 않으나, 구조 및
이용상 외벽이 존재하고 각 전유부분의 위치와 면적 등이 도면에 의하여 특정 가능하며, 복원이 용
이하고 복원에 과다한 비용이 소요되지 않는 점 등을 고려하여 구분소유권의 객체가 될 수 있는 구
조상 및 이용상의 독립성을 갖추고 있는 구분건물로 각 호별로 평가하였음. 각 호실을 구분하여 사
용하기 위해서는 내부 인테리어 철거비용과 구분 경계벽 설치비용이 추가로 소요될 수 있으며, 공
매 참가 시 재확인 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움 어반크로스 1차 제B동 제105호 외 4개호		
도로명주소	경기도 시흥시 서울대로264번길 74 (배곧동)		
	주용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.07.24	
	건물(A동, B동)	연면적	65,718.768 m ²
	평가대상물건 동	B동	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	B동/ 1/105	제1종 근린생활시설	49.14	45.9543	95.0943	10.0646	51.68
(2)	B동/ 1/106	제1종 근린생활시설	49.14	45.9543	95.0943	10.0646	51.68
(3)	B동/ 1/107	제1종 근린생활시설	49.14	45.9543	95.0943	10.0646	51.68
(4)	B동/ 1/108	제1종 근린생활시설	49.14	45.9543	95.0943	10.0646	51.68
(5)	B동/ 1/109	제1종 근린생활시설	83.74	78.3111	162.0511	17.1754	51.68

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	배곧동 233	A/ 1/1**	제1종 근린생활시설	45.24	87.6577	748,000,000 (@16,534,040)	2024.11.27 (2018.09.19)	-
#2	배곧동 233	B/ 1/1**	제1종 근린생활시설	45.24	87.6577	717,000,000 (@15,848,806)	2023.04.14 (2018.09.19)	-
#3	배곧동 206-4	1/1**	제2종 근린생활시설	45.14	92.5384	550,000,000 (@12,184,315)	2025.07.10 (2018.06.29)	-
#4	배곧동 226-2	1/1**	소매점	61.25	117.512	850,000,000 (@13,877,551)	2024.07.29 (2018.08.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

대상 물건과 물적, 위치적 유사성이 높아 비교가능성이 인정되고 시장성을 반영하고 있는 상기의 거래사례 중에 비교적 최근 사례이며, 본건과 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (5)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는지수 중에 본건의 가격추이를 반영하고 있다고 판단되는 집합상가 자본수익률을 적용함. 해당 주소지가 상권 구역 내에 존재하고 있는 경우에는 해당 상권 자본수익률을 사용하고 해당 주소지가 상권 구역 내에 존재하지 않거나 자본수익률을 발표하지 않는 지역 내에 있는 경우에는 시도별 자본수익률을 활용함. 본건은 배곧신도시 상권 구역 내에 소재하고 있어 경기도 배곧 신도시 집합상가 자본수익률을 적용하였음.

적용	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 배곧신도시 집합상가	0.184% (1.00184)	거래시점 / 기준시점	2024.11.27/ 2026.03.05
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 배곧신도시 2024년 04분기 : 0.32 2025년 01분기 : -0.02 2025년 02분기 : -0.13 2025년 03분기 : 0.06 2025년 04분기 : 0.09 2026년 01분기 : 0.09 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0032 \times 35 \div 92) \times (1-0.0002) \times (1-0.0013) \times (1+0.0006) \times (1+0.0009) \times (1+0.0009 \times 64 \div 92)$ ≈ 1.00184

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1)~(4)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.95	본건은 사례대비 상업지역 중심의 접근성 및 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.80	본건은 사례대비 위치별 효용, 외부 접근성 및 가시성 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.760	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 (5)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	0.95	본건은 사례대비 상업지역 중심의 접근성 및 고객 유동성과의 적합성 등 외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.92	본건은 사례대비 위치별 효용, 외부 접근성 및 가시성 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.874	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 /호수	전유 (사정) 면적(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
(1)	B/1 /105	49.14	#1	16,534,040	1.000	1.00184	0.760	12,588,991	618,623,017	619,000,000
(2)	B/1 /106	49.14	#1	16,534,040	1.000	1.00184	0.760	12,588,991	618,623,017	619,000,000
(3)	B/1 /107	49.14	#1	16,534,040	1.000	1.00184	0.760	12,588,991	618,623,017	619,000,000
(4)	B/1 /108	49.14	#1	16,534,040	1.000	1.00184	0.760	12,588,991	618,623,017	619,000,000
(5)	B/1 /109	83.74	#1	16,534,040	1.000	1.00184	0.874	14,477,340	1,212,332,451	1,210,000,000
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	3,686,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	가격수준(원/전유㎡)	기타
구분상가	11,000,000~16,000,000	-

위치별, 면적 등 개별적 요인에 따라 가격이 상이하고 부동산 시장의 상황으로 가격 변동 가능성 있음.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	공부상용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	배곧동234 A/1/1**	제1종 근린생활시설	82	158.6839	1,140,000,000	2025.08.08 (2018.07.24)	법원경매
					(@13,902,439)		
(2)	배곧동234 A/1/1**	제1종 근린생활시설	45.24	87.5471	570,000,000	2025.08.08 (2018.07.24)	법원경매
					(@12,599,469)		
(3)	배곧동234 B/1/1**	제1종 근린생활시설	31.23	60.4354	451,000,000	2024.06.17 (2018.07.24)	법원경매
					(@14,441,242)		
(4)	배곧동206-3 1/B1**	일반음식점	48.8437	79.4648	635,000,000	2026.02.20 (2018.04.06)	법원경매
					(@13,000,653)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5)	배곧동228-2 지상1/1**	소매점	29.64	56.864	436,000,000	2025.08.25 (2018.09.14)	공매
					(@14,709,851)		
(6)	배곧동226-3 지상1/1**	소매점	39.78	76.196	520,000,000	2024.08.28 (2018.08.08)	공매
					(@13,071,895)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 시흥시 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	80,800,016,490	32,191,015,993	39.8	1,175	141	12.0
근린상가	58,007,530,750	24,450,096,117	42.1	825	94	11.4
아파트상가	2,212,000,000	1,151,205,199	52.0	22	6	27.3
오피스텔(상가)	16,644,000,000	5,185,369,677	31.2	301	33	11.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제B동 제1층 제105호	49.14	10.0646	619,000,000
(2)	제B동 제1층 제106호	49.14	10.0646	619,000,000
(3)	제B동 제1층 제107호	49.14	10.0646	619,000,000
(4)	제B동 제1층 제108호	49.14	10.0646	619,000,000
(5)	제B동 제1층 제109호	83.74	17.1754	1,210,000,000
합계				3,686,000,000

2. 결정의견

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '배곧지구대' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근 및 출입이 가능하고 인근 대중교통 정류장까지의 거리 등을 고려한 제반 교통사정은 보통임.
인접도로상태	북서측 및 남서측, 남동측으로 포장도로와 접하고 있음.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접 합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관 리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한 허가구역(외국인 등의 주택거래에 한함)
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상19층 건물 내 제B동 제1층 제105호 외 4개호수로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등. 내벽 : 페인팅 마감 등. 창호 : 강화유리임.
이 용 상 황	공히 근린생활시설이며, 현황 공실임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	대상 건물에 위생, 급배수, 승강기, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
임대사항 및 기타	① 임대관계는 미상임. ② 기호 1,2,3,4,5는 인접 호인 104호와 서로 구분 칸막이가 없으며, 각 호실을 구분하여 사용하기 위해서는 구분 경계벽 설치 비용이 추가로 소요 될 수 있음.

광역위치도

소재지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제B동 제1층 제105호 외
-----	---



상 세 위 치 도

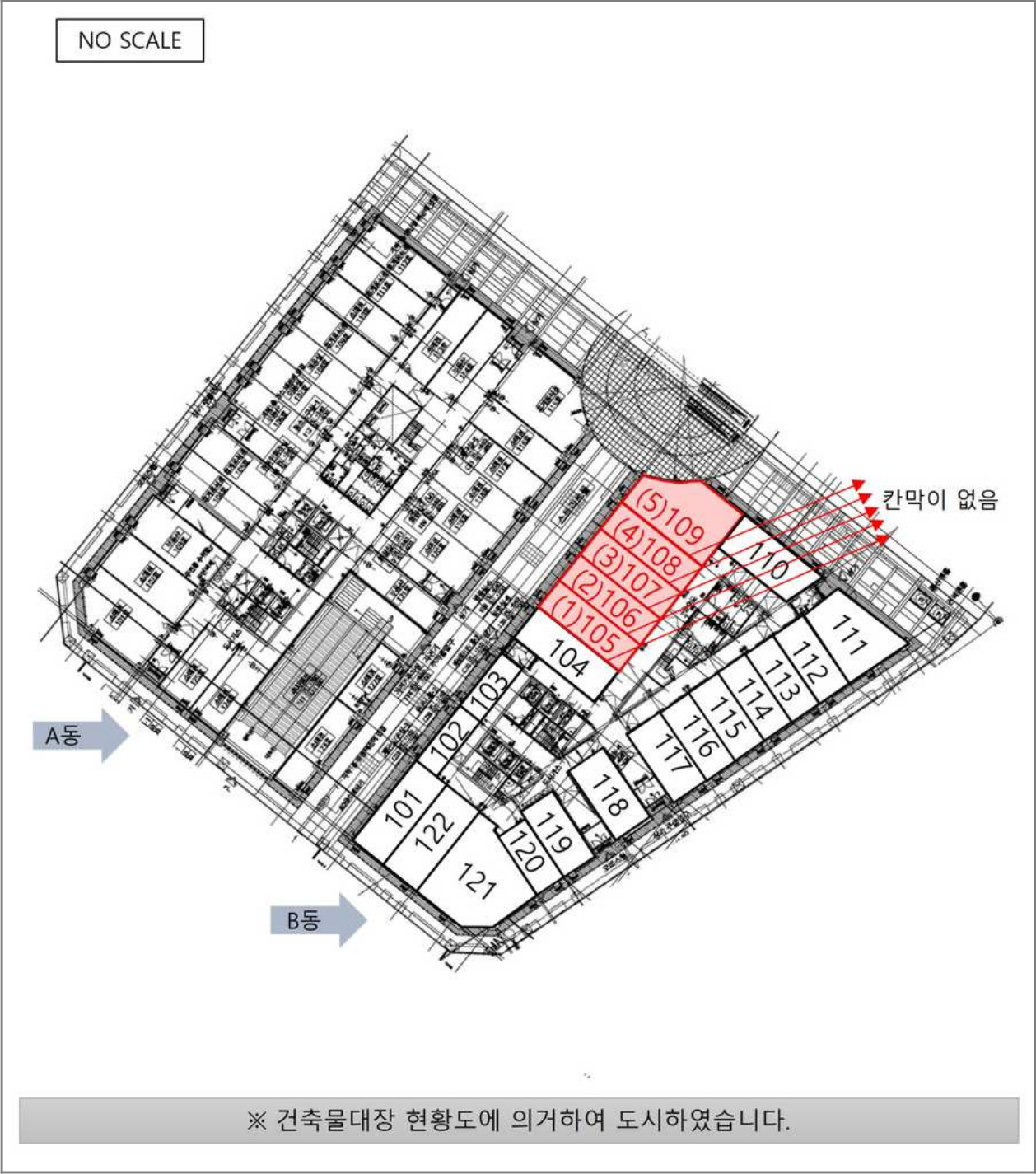
소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제B동 제1층 제105호 외
-------	---



[범 레]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
---------	-------	--------	--------

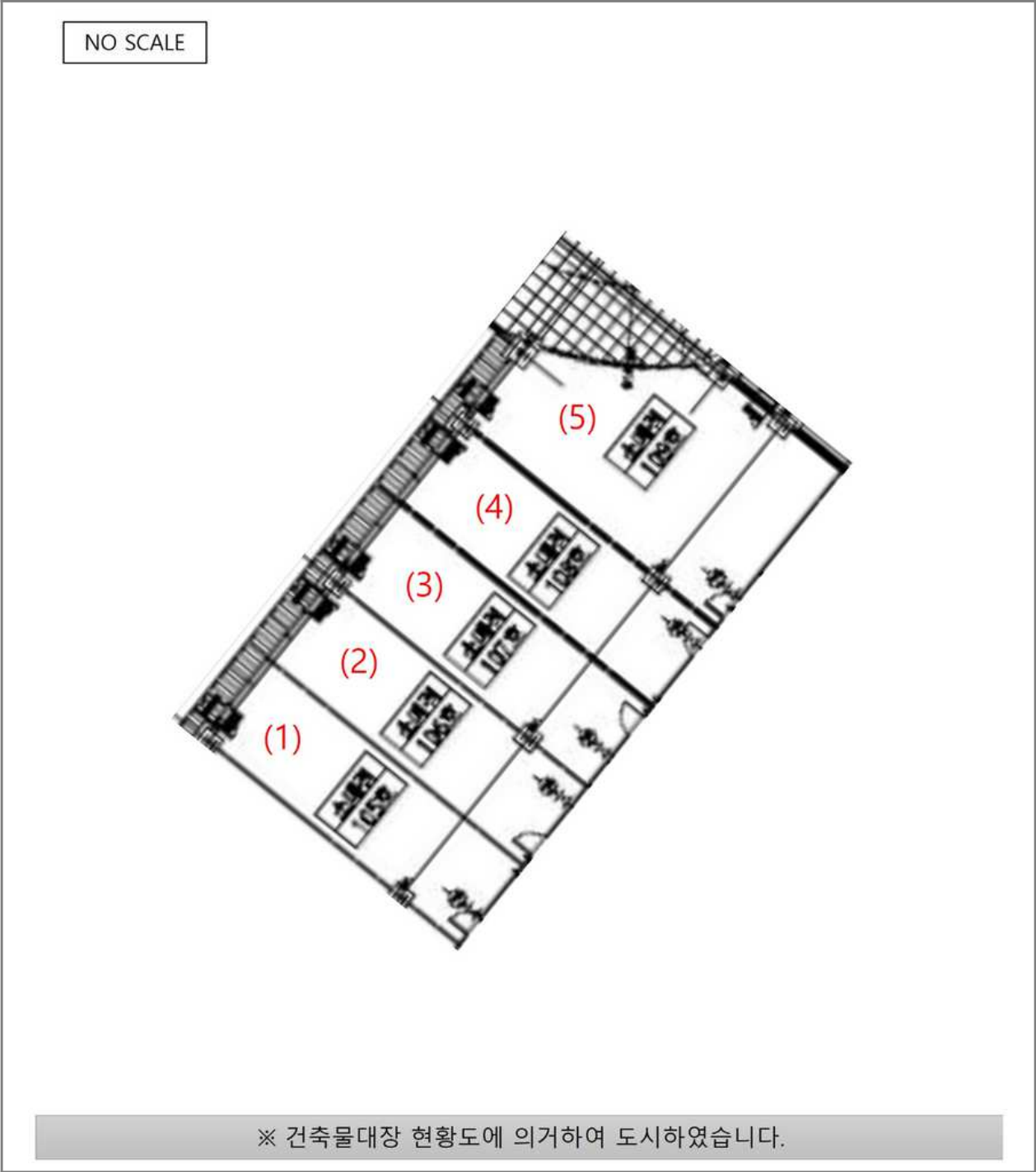
호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제B동 제1층 제105호 외
-------	---



내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234 배곧헤리움어반크로스1차 제B동 제1층 제105호 외
-------	---



사 진 용 지

소재지	경기도 시흥시 배곧동 234
-----	-----------------



배곧헤리움어반크로스1차 비동

사 진 용 지

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234
-------	-----------------



본건 전경



본건 전경



건물 내부에 부착된 안내도



기호 1 ~ 기호 5

사 진 용 지

소 재 지

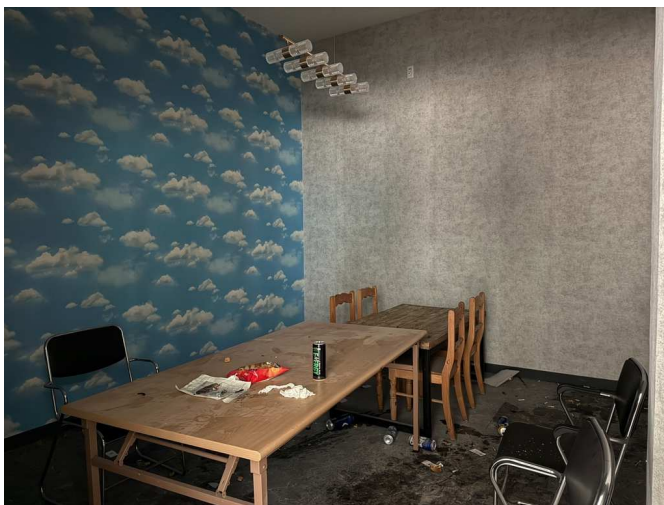
경기도 시흥시 배곧동 234



기호 1(105호), 기호2(106호)



기호 1(105호), 기호 2(106호)와 인접 호수 일부



105호 일부



106호 일부

사 진 용 지

소재지	경기도 시흥시 배곧동 234
-----	-----------------



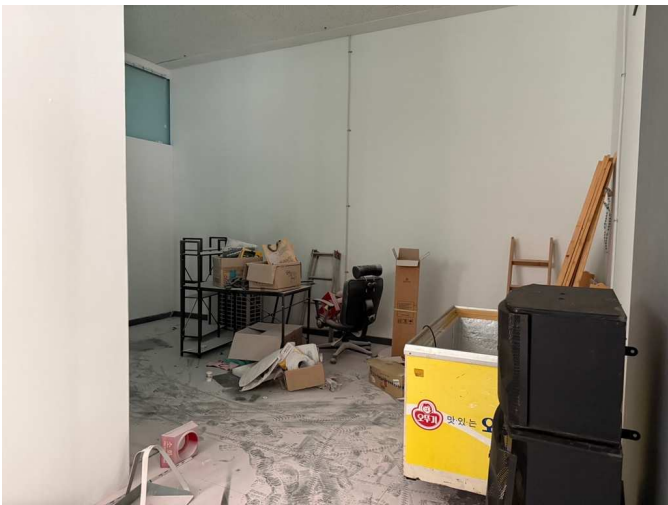
기호 3(107호), 기호 4(108호)



107호, 108호



107호 일부



108호 일부

사 진 용 지

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234
-------	-----------------



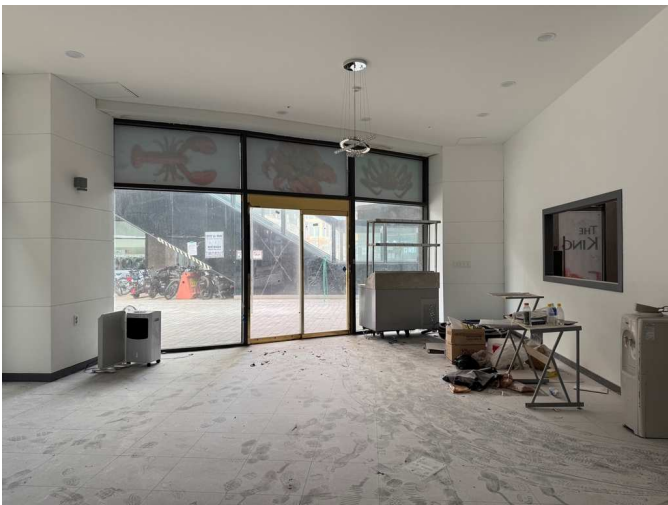
108호와 인접 호수 일부



기호 5(109호)



109호 내부



109호 내부

사 진 용 지

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 234
-------	-----------------



본건 내부(인접한 104호까지 칸막이 구분 벽체 없음)



본건 내부(칸막이 구분 벽체 없으며, 정확한 경계와 위치는 공매 참가 시 재확인
요함(상동))