



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	G-260323-30-01
평가금액	903,000,000 원
평가기관 / 평가자	글 감정평가사사무소 / 방글희
서명해쉬 페이지수	총 22 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	글 감정평가사사무소 / 방글희	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-03-25 15:50:00.0

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 291-5 소재 부동산 감정평가

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
(2025-14409-A01)

감정서번호 : G-260323-30-01



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 또는 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.

글 감정평가사사무소

TEL. 0313152105 FAX.

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
방글희

방글희 

감정평가액	구억삼백만원정 (₩903,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		공매	
제출처	한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	주재원 (2025-14409-A01)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2026. 03. 25	2026. 03. 23 ~ 2026. 03. 25	2026. 03. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	903,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩903,000,000.-
	감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
	" 별 지 참 조 "					

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		건영테크노밸리 제2층 제201호 외 1개호						
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 서울대로 59-49	291-5 건영 테크노 밸리	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
				지1층	5,044.395			
				1층	3,736.6525			
				2층	3,862.78			
				3층	3,862.78			
				4층	3,862.78			
				5층	3,862.78			
				6층	3,840.73			
				7층	3,840.73			
				옥탑1층	224.42			
				옥탑2층	205.14			
				대	6,019.6			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	166.05	166.05	535,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1.소유권	49.9916			
				----- 6,019.6x-----		49.9916		
				대지권	6,019.6			
나				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	110.70	110.70	368,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1.소유권	33.3278			
				----- 6,019.6x-----		33.3278		
				대지권	6,019.6			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '배곧2동 행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 '건영테크노밸리' 제2층 제201호 외 1개 호수에 대한 한국자산관리공사 경기지역본부의 구매(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 25일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 23일 ~ 2026년 3월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

가.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장의 건축물현황도를 참고하고, 외부관찰하여 표준적인 이용상황을 기준으로 작성하였으며, 업무진행시 유의 및 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 배곧동 291-5 건영테크노밸리 제2층 제201호 외 1개호		
도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-49 (배곧동)		
	주용도	공장 312개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.10.16	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 7층
		연면적	31,913.6275 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 2/201	기타공장	166.05	97.7245	263.7745	49.9916	62.95
나	-/ 2/202	기타공장	110.7	65.1496	175.8496	33.3278	62.95
합계 (2개호)			276.75	162.8741	439.6241	83.3194	-

※ 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. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	배곧동 291-5	-/7/721	지식산업 센터	51.03	81.19453	120,000,000 (@2,350,000)	2025.09.16 (2020.10.16)	-
#2	배곧동 292-3	-/2/212	의원	103.32	191.5477	400,000,000 (@3,870,000)	2025.06.24 (2020.11.20)	-
#3	배곧동 294-3	빌텍까뮤지 식산업센터/ 2/208	일반공장 (지식산업 센터)	100.46	217.82	340,000,000 (@3,380,000)	2025.10.22 (2020.08.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

최근 거래사례로 본건과 용도가 동일하고 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 가, 나

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #3

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	0.084% (1.00084)	거래시점 / 기준시점	2025.10.22/ 2026.03.24
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 2025년 04분기 : 0.05 2026년 01분기 : 0.05 (2025년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0005 \times 71 \div 92) \times (1+0.0005 \times 83 \div 92) \approx 1.00084$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가) / 비교사례 #3]

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(가로, 폭, 구조 등) 등	0.98	본건은 사례대비 차량이용의 편의성 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	0.97	본건은 사례대비 전유부분의 면적 크기 등 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.951	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 나) / 비교사례 #3]

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	0.98	본건은 사례대비 차량이용의 편의성 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	2/201	166.05	#3	3,380,000	1.000	1.00084	0.951	3,220,000	534,681,000	535,000,000
나	2/202	110.7	#3	3,380,000	1.000	1.00084	0.980	3,320,000	367,524,000	368,000,000
합계		276.75	-	-	-	-	-	-	-	903,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	배곧동 291-5 -2/215	일반음식점	110.7	175.8496	429,000,000 (@3,880,000)	2026.02.10 (2020.10.16)	법원경매
(2)	배곧동291-5 -2/226	지식산업센터	103.32	164.12592	310,000,000 (@3,000,000)	2024.07.02 (2020.10.16)	담보
(3)	배곧동291-5 -2/203	지식산업센터	110.7	175.8496	300,000,000 (@2,710,000)	2024.05.17 (2020.10.16)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.
 (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	경기 시흥시 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	58,007,530,750	24,450,096,117	42.1	825	94	11.4
아파트형공장	35,280,540,000	19,585,043,723	55.5	285	69	24.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

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(㎡)	대지권(㎡)	
가	제2층 제201호	166.05	49.9916	535,000,000
나	제2층 제202호	110.7	33.3278	368,000,000
합계		276.75	83.3194	903,000,000

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

2. 기타 참고사항

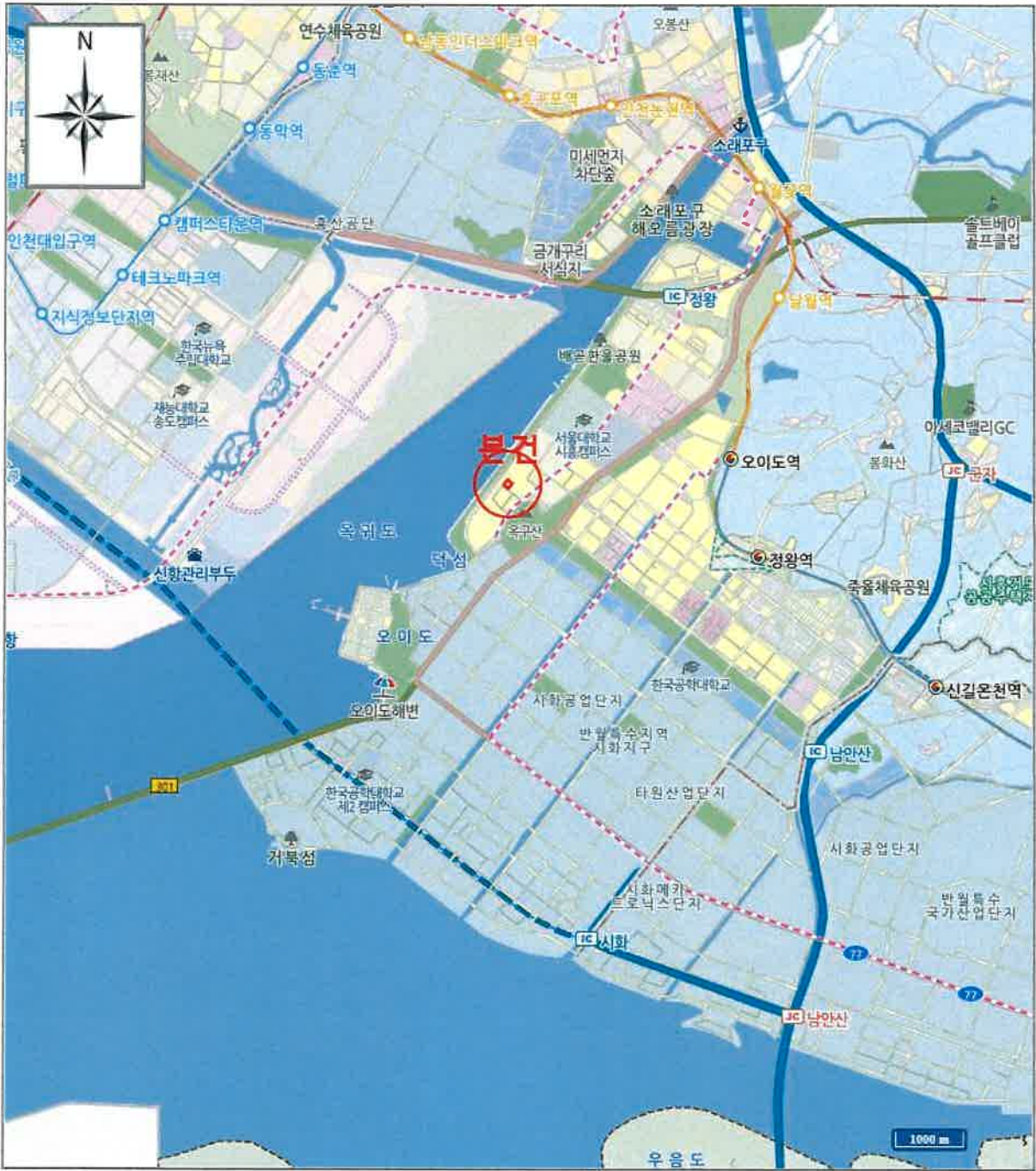
·

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '배곧2동 행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며, 인근은 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 지역임.
교 통 상 황	본건까지 차량진출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상 황은 보통임.
인접도로상태	본건 남측으로 약 21m, 동측으로 각각 약 10m의 도로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	준주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭10m~12m)(접합),중로1류(폭 20m~25m) (접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상 대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 제2층 제201호 외 2개호수로서, 외벽 : 석재붙임 등 마감, 내벽 : 내부 인테리어 등 마감, 창호 : 샷시창호 등 마감임.
이 용 상 황	지식산업센터(사무실, 상호: 주식회사 나우리랜드)로 이용중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

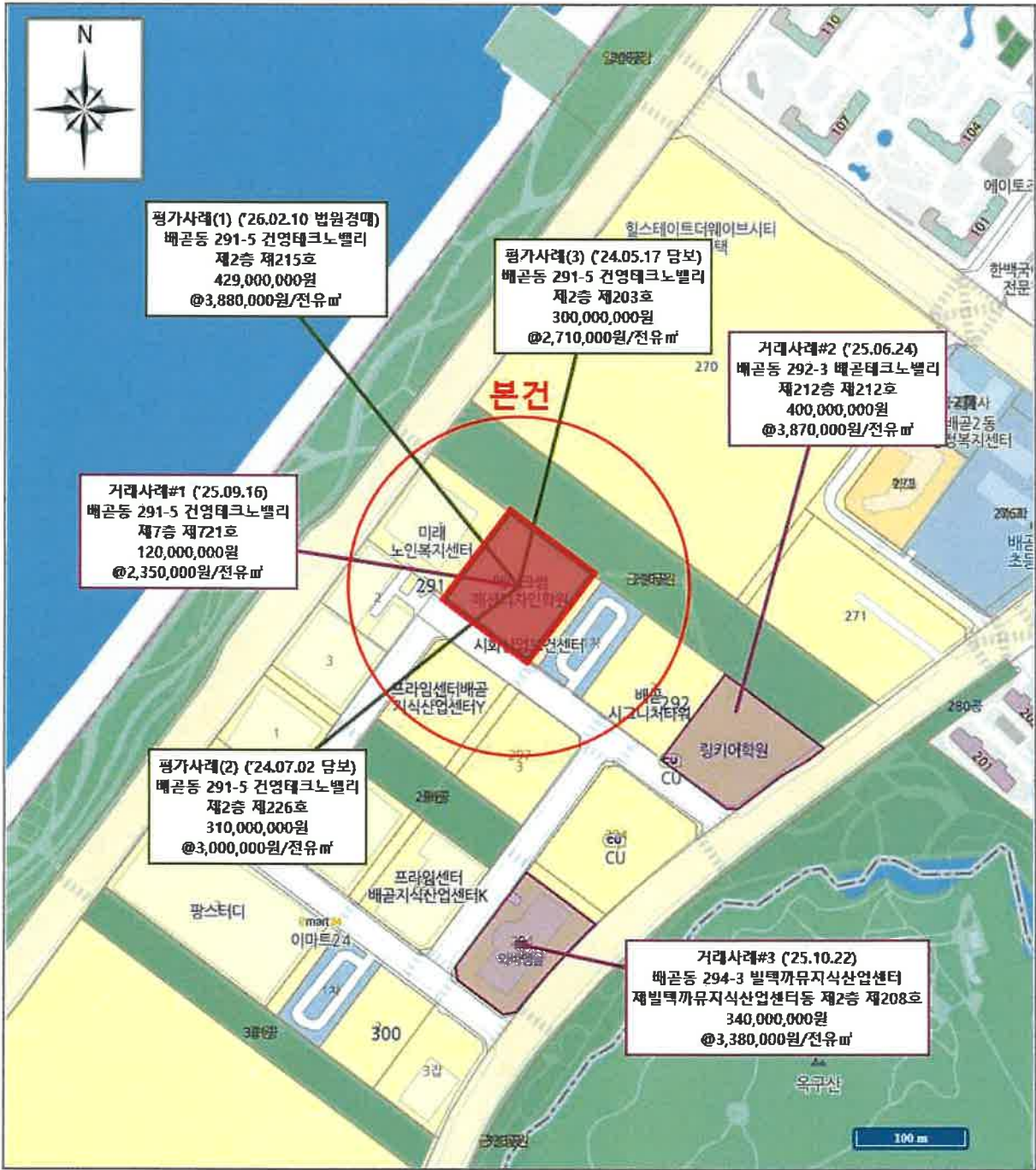
광역위치도

소재지	경기도 시흥시 배곧동 291-5 건영테크노밸리 제2층 제201호 외
-----	---------------------------------------



상 세 위 치 도

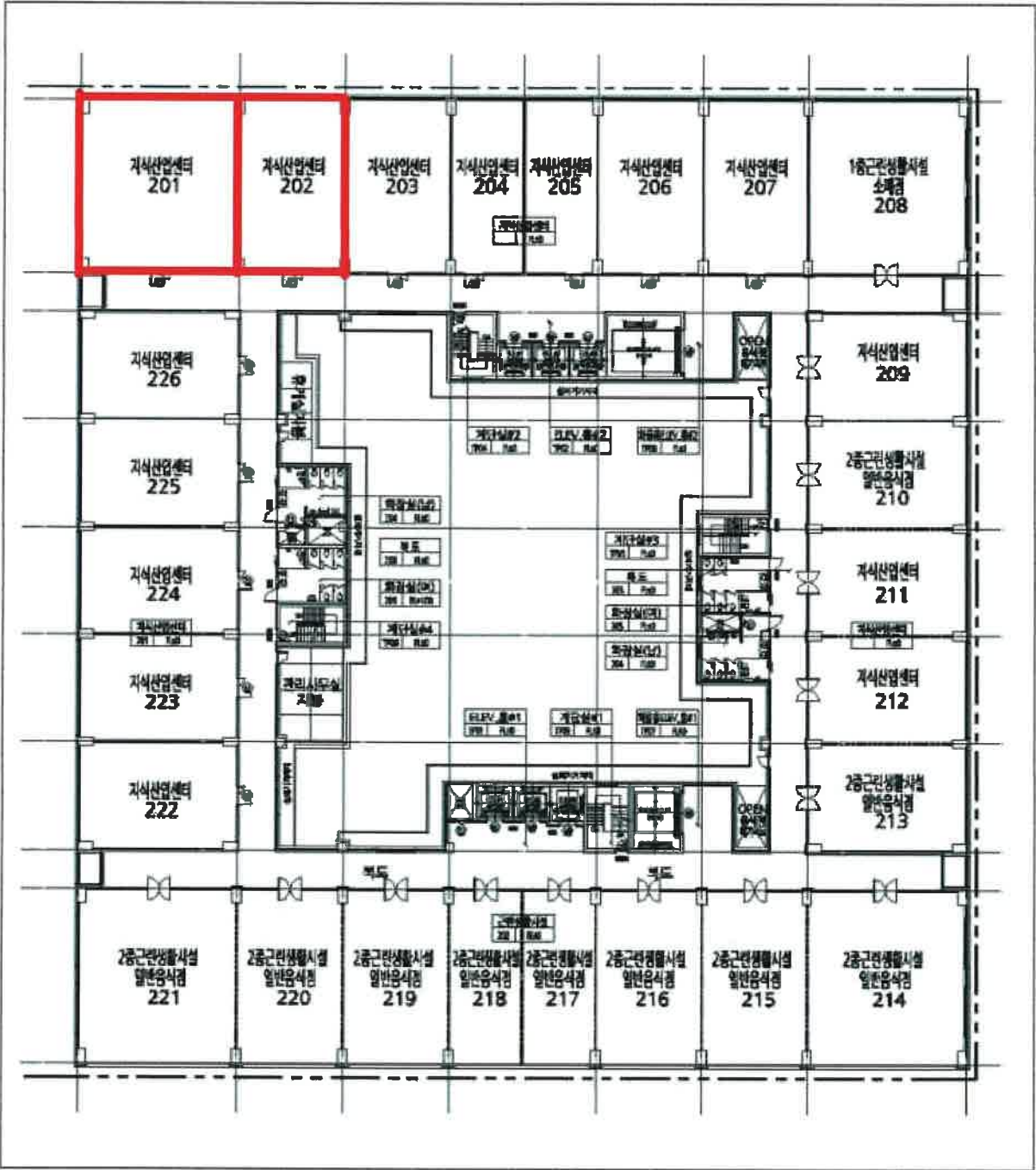
소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 291-5 건영테크노밸리 제2층 제201호 외
-------	---------------------------------------



[범 례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
---------	-------	--------	--------

내 부 구조도

소재지	경기도 시흥시 배곧동 291-5 건영테크노밸리 제2층 제201호 외
-----	---------------------------------------



사 진 용 지

소 재 지

경기도 시흥시 배곧동 291-5



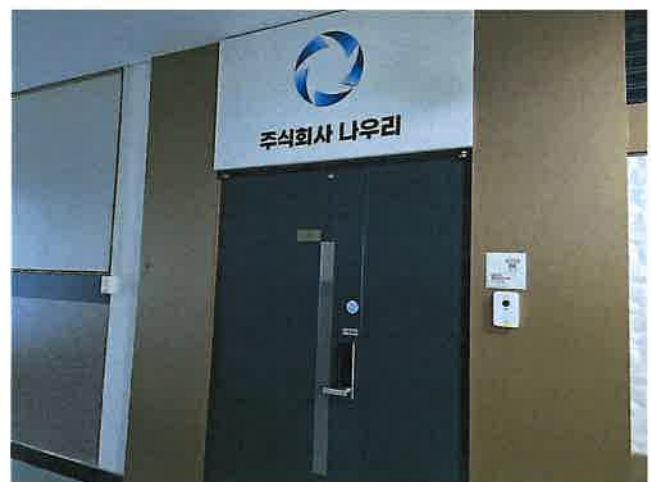
본 건물 측 전 경



본 건물 남 동 측 전 경



본 건물 북 측 전 경



201호

사 진 용 지

소 재 지

경기도 시흥시 배곧동 291-5



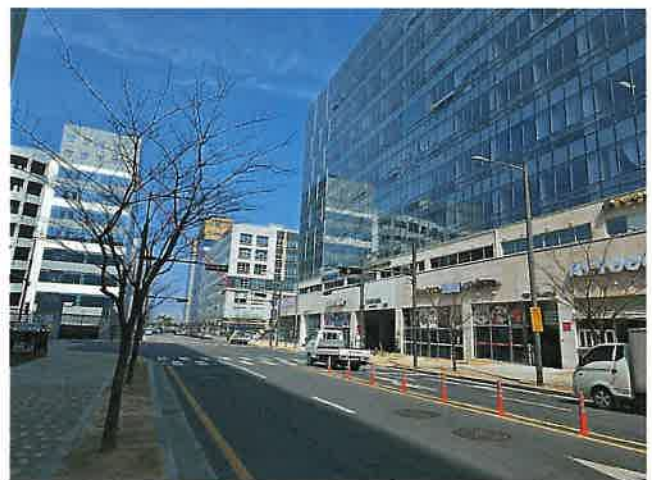
202호



본 건 전 경



엘리베이터



주 변 전 경