

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 바른생각 소유물건(2025타경52588)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석

감정서번호 : R250620-001

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.

로이 감정평가사사무소

TEL. 0507-1352-0344 FAX. 0505-182-3181

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김보미

(인)

감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가 목적	경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 바른생각 (2025타경52588)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시 목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 06. 24	2025. 06. 20 ~ 2025. 06. 24	2025. 06. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	280,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩280,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		골드테크노밸리 제8층 제842호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	경기도 시흥시 배곧동  [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대화로 77	294-1  골드 테크노 밸리	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층					
		상동	294-1	대	준주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제8층 제842호	7,291.5  63.72	63.72	280,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 117.8965㎡
				소유권 1.x -----	17.15612 7,291.5 x----	17.15612			
				대지권	7,291.5				
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 98,000,000 182,000,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩280,000,000.-</b>		
				이 하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '옥구산' 북서측 인접에 위치하는 '골드테크노밸리' 제8층 제842호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매4계의 경매 진행을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 24일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 20일 ~ 2025년 6월 24일에 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. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 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 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니 본건 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 시흥시 배곧동 294-1 골드테크노밸리 제8층 제842호		
도로명주소	경기도 시흥시 서울대로 77		
	주용도	공장(지식산업센터) 464개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2023.07.06	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 9층
		연면적	49,772.19 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	8/842	공장 (지식산업센터)	63.72	54.1765	117.8965	17.15612	54.05
합계 (1개호)			63.72	54.1765	117.8965	17.15612	-

※ 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.

## 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	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	배곧동 2**_*	8/8**	공장	49.56	91.69727	215,676,000 (@4,350,000)	2024.02.08 (2023.07.06)	-
#2	배곧동 2**_*	9/9**	공장	70.8	130.99611	308,124,000 (@4,350,000)	2023.12.28 (2023.07.06)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례 #1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	0.886% (1.00886)	거래시점 / 기준시점	2024.02.08/ 2025.06.24
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 배곧신도시 2024년 01분기 : -0.27 2024년 02분기 : 0.45 2024년 03분기 : 0.31 2024년 04분기 : 0.32 2025년 01분기 : -0.02 2025년 02분기 : -0.02 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1-0.0027 \times 53 \div 91) \times (1+0.0045) \times (1+0.0031) \times (1+0.0032) \times (1-0.0002) \times (1-0.0002 \times 85 \div 90) \approx 1.00886$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 공업용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(공업용)	격차율	비고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	8/842	63.72	#1	4,350,000	1.000	1.00886	1.000	4,390,000	279,730,800	280,000,000
합계		63.72	-	-	-	-	-	-	-	280,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
(공장)지식산업센터	4,000,000-4,400,000	

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	배곧동 2**-* 5/5**	공장	49.56	91.68085	219,000,000 (@4,420,000)	2025.03.07 (2023.07.06)	법원경매
(2)	배곧동2**-* 9/9**	공장	49.56	91.69727	217,000,000 (@4,380,000)	2024.10.25 (2023.07.06)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 시흥시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	37,748,833,490	24,921,763,829	66.0	192	43	22.4
아파트형공장	15,209,710,000	8,864,792,729	58.3	178	37	20.8

(출처 : 인포케어)

## 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)	
가	제8층 제842호	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
		63.72	17.15612	280,000,000
합계		63.72	17.15612	280,000,000

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

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 '옥구산' 북서측 인접에 위치하며, 주위는 아파트단지, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상9층건 중 제8층 제842호로서,  
외벽 : 석재붙임 마감 및 강화유리 마감 등,  
내벽 : 모르타르위 페인팅 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등 임.

### (4) 이용상태

공부상 공장(지식산업센터)으로 이용중이며, 본건 내부는 알루미늄 프레임의 유리격벽 설치하여 사용하고 있음.

### (5) 설비내역

시스템냉·난방설비, 위생설비, 급·배수시설, 승강기시설, 화물용승강기시설, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 사다리형토지로서 공장(지식산업센터), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태	(7) 인접 도로상태 등	
(8) 토지이용계획 및	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 30m, 북동측 및 북서측으로 약 20m 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

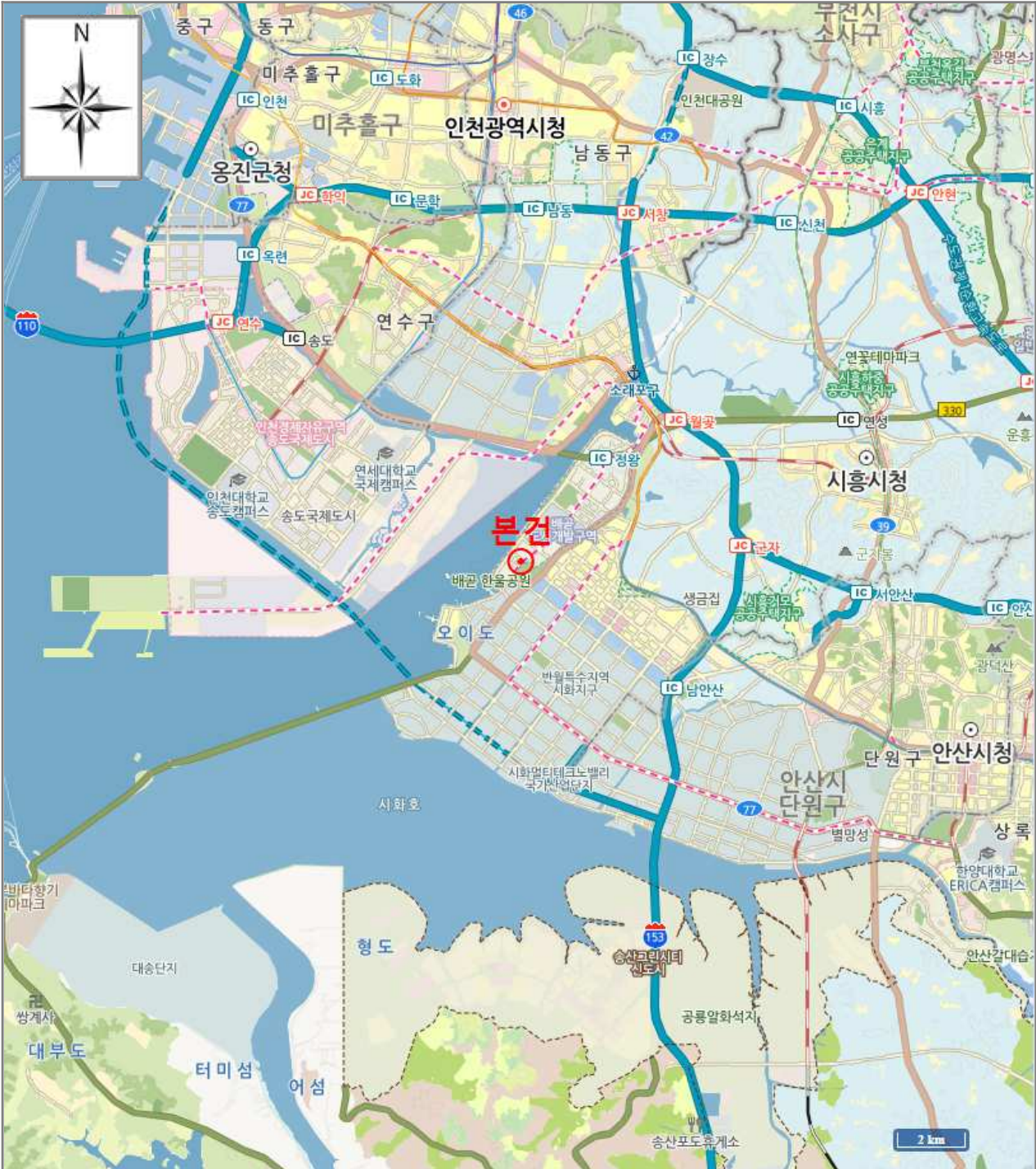
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상이나, 상호명 '리루나'로 이용 중임.

# 광역위치도

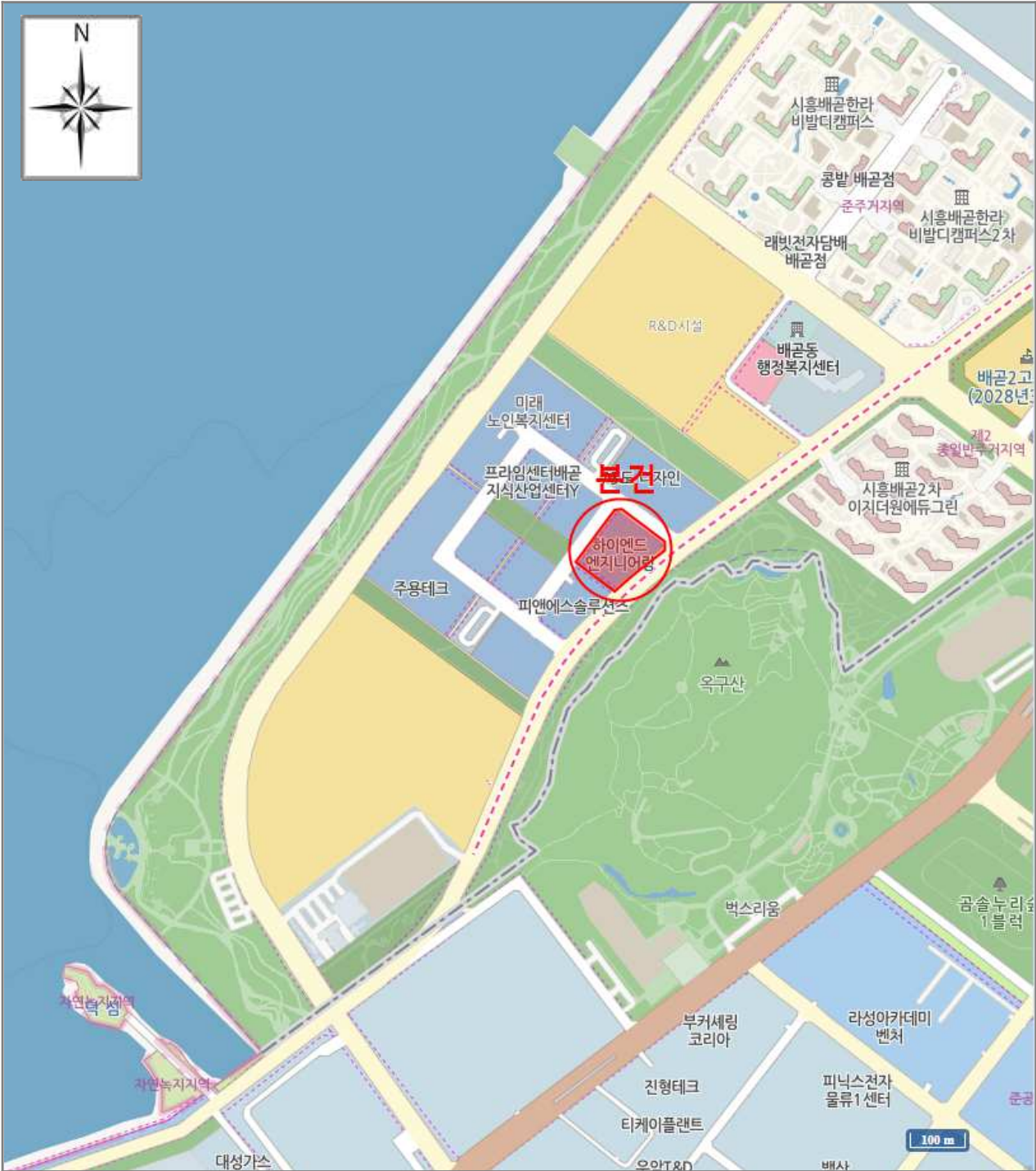
소재지	경기도 시흥시 배곧동 294-1 골드테크노밸리 제8층 제842호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

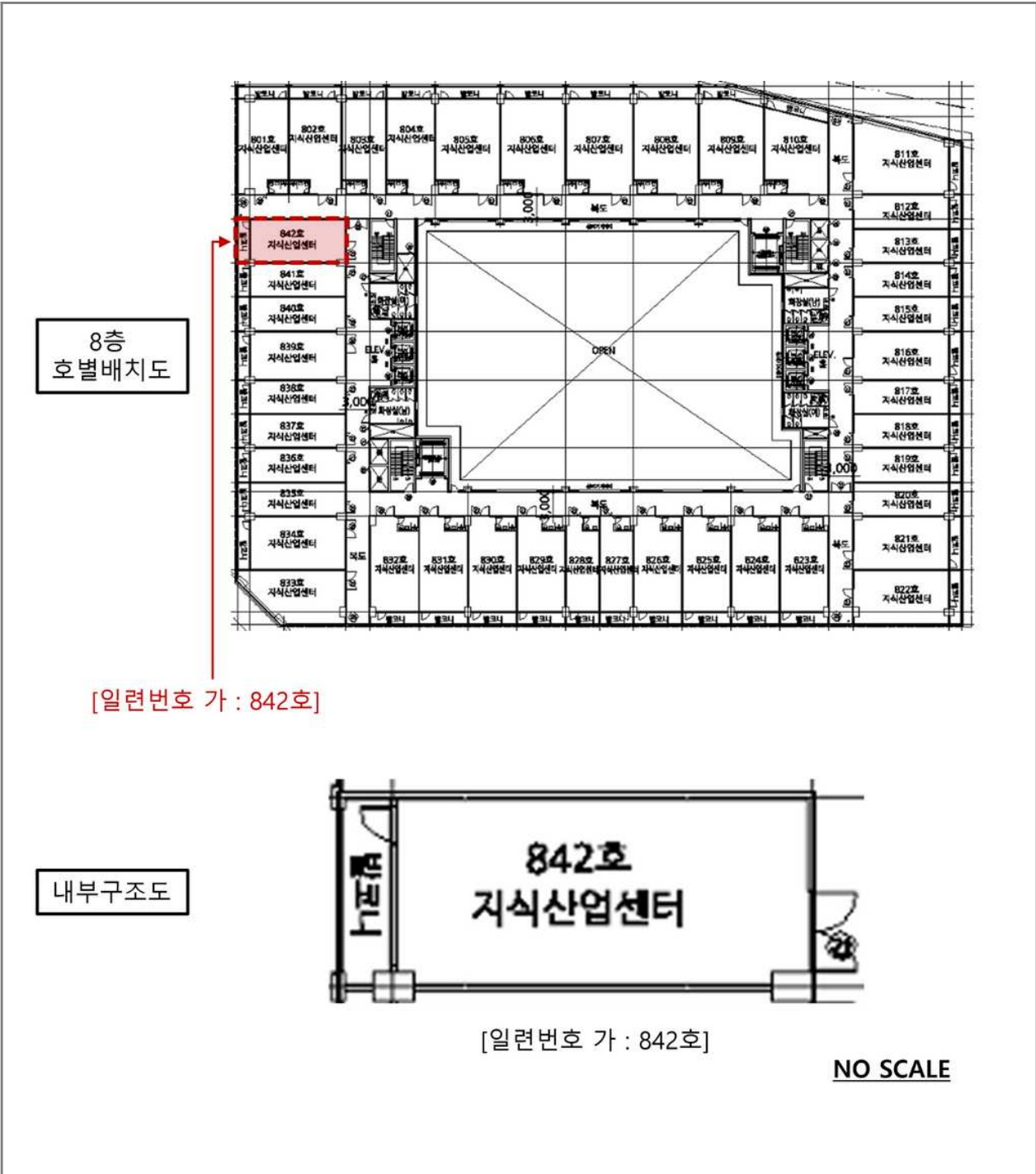
소재지	경기도 시흥시 배곧동 294-1 골드테크노밸리 제8층 제842호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 내부구조도

소재지	경기도 시흥시 배곧동 294-1 골드테크노밸리 제8층 제842호
-----	-------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 배곧동 294-1



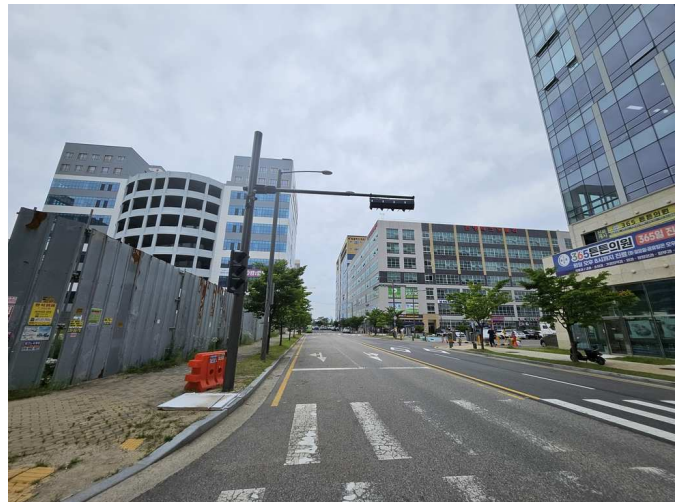
주위 전경



주위 전경



주위 전경



주위 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 배곧동 294-1



본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 건물 전경



본건 건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 배곧동 294-1



본건 전경



본건 전경



본건 내부 전경



본건 내부 전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 시흥시 배곧동 294-1



8층 복도 전경



엘레베이터홀 전경



화물용승강기



주차장 진입로