

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42507-F-0701
건명	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스 테크노 1차 제주건축물제1동 제1층 제135호 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	우리자산신탁(주)

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.

 (주)태평양감정평가법인 북부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)

대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073





인증서번호 : P250711-D001

심의일자 : 2025-07-11

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42507-F-0701	발 의 처	본사
감정평가액	一 金 三 十 九 百 零 七 萬 零 七 百 零 七 元 整 (₩3,239,000,000.-)		
물건소재지	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 제135호외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	우리자산신탁주식회사	제 출 처	우리자산신탁주식회사
담당평가사	안승오		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사

(안승오)

(주)태평양감정평가법인 북부지사

지사장

안승오
박희배

(서명 또는 인)

감정평가액 **삼십이억삼천구백만원정 (₩3,239,000,000.-)**

의뢰인	우리자산신탁㈜	감정평가목적	공매 (인증서번호: P250711-D001)			
제출처	우리자산신탁㈜	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	수탁자:우리자산신탁㈜	감정평가조건	-			
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	-	2025. 07. 08	2025. 07. 08	2025. 07. 10		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	3,239,000,000
			이	하	여	백
합계					₩3,239,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		洪性澈 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 “배곧한울초등학교” 남서측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 장기간 침체 및 공실 상태로서, 본건에 대한 임대수준의 형성이 되어 있지 않은 점을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 8일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 7월 8일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

-본건은 공부와 현황 간 물적동일성은 대체로 일치합니다.

-본건의 위치 확인은 집합건축물대장 상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

-대상물건은 기준시점일 현재 공실 상태로 조사되었습니다.

-구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 의뢰인 측 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 하단의 한국부동산연구원 감정평가 연구자료(2024년) 중 비주거용 집합건물의 토지·건물배분비율을 근거로 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가액 결정 및 결정의견에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

〈요약표 1〉 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율

(단위 : %)

구분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울계외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (인천계외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60					
	6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70			
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울계외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (인천계외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65			
	11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75	
오피스텔	서울	5층 이하			55~60						40~45			
		6~10층			45~55						45~55			
		11층 이상			40~50						50~60			
	수도권 (서울계외)	5층 이하			30~35						65~70			
		6~10층			25~35						65~75			
		11층 이상			20~30						70~80			
	광역시 (인천계외)	5층 이하			35~40						60~65			
		6~10층			28~38						62~72			
		11층 이상			20~30						70~80			
	지방	5층 이하			25~30						70~75			
		6~10층			20~30						70~80			
		11층 이상			18~28						72~82			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	경기도 시흥시 배곧동 299-3			건물명	배곧로얄팰리스 테크노1차			
주용도	공장(지식산업센터)			사용승인일	2019.03.22			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하 2층/지상 10층			
동수	1동			세대수 (호수)	602호			
일련 번호	동·층·호	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	주건축물제1동 제1층 제135호	근린 생활시설	-	42.5	31.7505	74.2505	57.24	9.147
나	주건축물제1동 제1층 제136호	근린 생활시설	-	36.55	27.3054	63.8554	57.24	7.8664
다	주건축물제1동 제1층 제137호	근린 생활시설	-	39.1	29.2105	68.3105	57.24	8.4152
라	주건축물제1동 제1층 제138호	근린 생활시설	-	39.1	29.2105	68.3105	57.24	8.4152
마	주건축물제1동 제1층 제139호	근린 생활시설	-	39.1	29.2105	68.3105	57.24	8.4152
바	주건축물제1동 제1층 제140호	근린 생활시설	-	40.8	30.4805	71.2805	57.24	8.7811
사	주건축물제1동 제1층 제141호	근린 생활시설	-	39.95	29.8455	69.7955	57.24	8.5982

■ 공법상 제한사항

배곧동 299-3: 도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 제1층 제166호	일반음식점 -	84.53	2023.03.30 2019.03.22	1,215,100,200	14,374,780
ㄴ	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 제1층 제196호	휴게음식점 -	89.1	2023.02.06 2019.03.22	1,332,027,500	14,949,803
ㄷ	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 제1층 제115호	소매점 -	40.95	2023.08.16 2019.03.22	518,007,700	12,649,760

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 제1층 제160호	일반음식점 -	38.18	2024.11.22 2019.03.22	경매	502,000,000	13,148,245
b	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 제1층 제115호	소매점 -	40.95	2024.08.21 2019.03.22	경매	521,000,000	12,722,832
c	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 제1층 제196호	휴게음식점 -	89.1	2024.08.16 2019.03.22	공매	1,140,000,000	12,794,612
d	배곧동 299-3	배곧로알팰리스 테크노1차 제1층 제101호	일반음식점 -	73.32	2025.05.27 2019.03.22	공매	876,000,000	11,947,626

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비고
미성숙 상가지대	근린생활시설	1층	-	약 10,000,000 ~ 13,000,000	

4. 경매통계

용도별	경기 시흥시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
	구분	낙찰가			낙찰건	
총감정가		총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
근린상가	59,724,947,870	30,303,563,875	50.7	620	82	13.2
아파트상가	1,014,000,000	497,905,099	49.1	19	4	21.1
오피스텔(상가)	10,973,000,000	4,608,617,667	42.0	292	25	8.6
점포			.0	3		.0
주상복합(상가)	500,000,000	190,100,000	38.0	4	1	25.0

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위 치		사용승인일		
가~사	ㄱ	배곧동 299-3	배곧로알펠리스 테크노1차 제1층 제166호	일반음식점	84.53	2023.03.30	1,215,100,200	14,374,780
				-		2019.03.22		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가~사	경기	상업용	집합상가지역 : 경기 (23.03.30~24.07.08)
			2023년 01분기 : -0.07
			2023년 02분기 : 0.01
			2023년 03분기 : -0.04
			2023년 04분기 : 0.22
			2024년 01분기 : 0.36
			2024년 02분기 : 0.43
			2024년 03분기 : 0.32
			2024년 04분기 : 0.15
			2025년 01분기 : 0.07
			2025년 02분기 이후 : 0.07(2025년 01분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가~사	ㄱ	2023.03.30 ~ 2025.07.08	$(1-0.0007 \times 2 \div 90) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times$ $(1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times$ $(1+0.0032) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times$ $(1+0.0007 \times 99 \div 90) \approx 1.01606$	1.01606

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가~사	ㄱ	1.00	1.00	0.80	1.00	0.800
본건은 사례와 비교 시 호별요인(위치별 효용(내부/측면) 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가~사	제1층 제135호~제141호	14,374,780	1.000	1.01606	0.800	11,684,511

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제135호	11,684,511	42.5	497,000,000
나	제1층 제136호	11,684,511	36.55	427,000,000
다	제1층 제137호	11,684,511	39.1	457,000,000
라	제1층 제138호	11,684,511	39.1	457,000,000
마	제1층 제139호	11,684,511	39.1	457,000,000
바	제1층 제140호	11,684,511	40.8	477,000,000
사	제1층 제141호	11,684,511	39.95	467,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	3,239,000,000
합 계	3,239,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	3,239,000,000
합 계	3,239,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	299-3 배곧로앞 팰리스 테크노1차 주건축물 제1동	제1,2종 근린 생활시설	피알씨구조					
				피알씨구조지붕					
				10층					
				지2층	10,497.82				
				지1층	10,766.27				
				1층	8,162.02				
				2층~6층(각)	8,321.91				
				7층~8층(각)	7,797.10				
				9층	5,610.23				
				10층	5,585.24				
				옥탑1층	240.16				
옥탑2층	267.42								
	동소	299-3	대	준주거지역	12,051.2				

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제135호	42.5	42.5	497,000,000	비준가액 (공용면적 포함 74.2505㎡)
				9.147				
				1소유권대지권 ----- 12,051.2	9.147			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		149,100,000	
					건 물 :		347,900,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제136호	36.55	36.55	427,000,000	비준가액 (공용면적 포함 63.8554㎡)
				7.8664				
				1소유권대지권 ----- 12,051.2	7.8664			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		128,100,000	
					건 물 :		298,900,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제137호	39.1	39.1	457,000,000	비준가액 (공용면적 포함 68.3105㎡)
				8.4152				
				1소유권대지권 ----- 12,051.2	8.4152			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		137,100,000	
					건 물 :		319,900,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제138호	39.1	39.1	457,000,000	비준가액 (공용면적 포함 68.3105㎡)
					8.4152			
				1소유권대지권	-----	8.4152		
					12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	137,100,000	
						건 물 :	319,900,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제139호	39.1	39.1	457,000,000	비준가액 (공용면적 포함 68.3105㎡)
					8.4152			
				1소유권대지권	-----	8.4152		
					12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	137,100,000	
						건 물 :	319,900,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제140호	40.8	40.8	477,000,000	비준가액 (공용면적 포함 71.2805㎡)
					8.7811			
				1소유권대지권	-----	8.7811		
					12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	143,100,000	
						건 물 :	333,900,000	

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
사				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제141호	39.95	39.95	467,000,000	비준가액 (공용면적 포함 69.7955㎡)
				1소유권대지권	8.5982	8.5982		

					12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	140,100,000	
						건 물 :	326,900,000	
합 계							₩3,239,000,000.-	
이 하					여 백			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 향 표

지 리 적 위 치	본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	인근 일대는 미성숙 상가지대 및 업무지대로서, 근린상가 및 업무시설, 소규모점포 등으로 형성되어 있습니다.
교 통 환 경	본건까지 차량의 진·출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 위치하고 있어 대중교통 이용 여건은 보통입니다.
접 면 도 로	북동측으로 폭 약 20~25m, 북서측으로 폭 약 30~35m의 포장도로와 접하고 있습니다.
지 세 및 형 상	인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 세장형 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1):도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로 1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 도시개발구역(본 도시개발구역에 대한 지역지구등의 도시개발사업(공영사업) 전반)<도시개발법>, 과밀억제권역<수도권정비 계획법>입니다.
건물 구조 및 마감재	피알씨구조 피알씨구조지붕 10층 건물 중 제1층 제135호 외 6개호로서, 외벽 : 알루미늄복합판넬 및 강화유리, 대리석붙임, 일부 수성페인트마감 등, 내벽 : 수성페인트 및 일부 타일붙임 등, 창호 : 알루미늄샷시창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가)~(사):각 근린생활시설(공실)로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	기본적인 위생 및 급·배수시설, 승강기시설, 소방설비 등이 구비되어 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

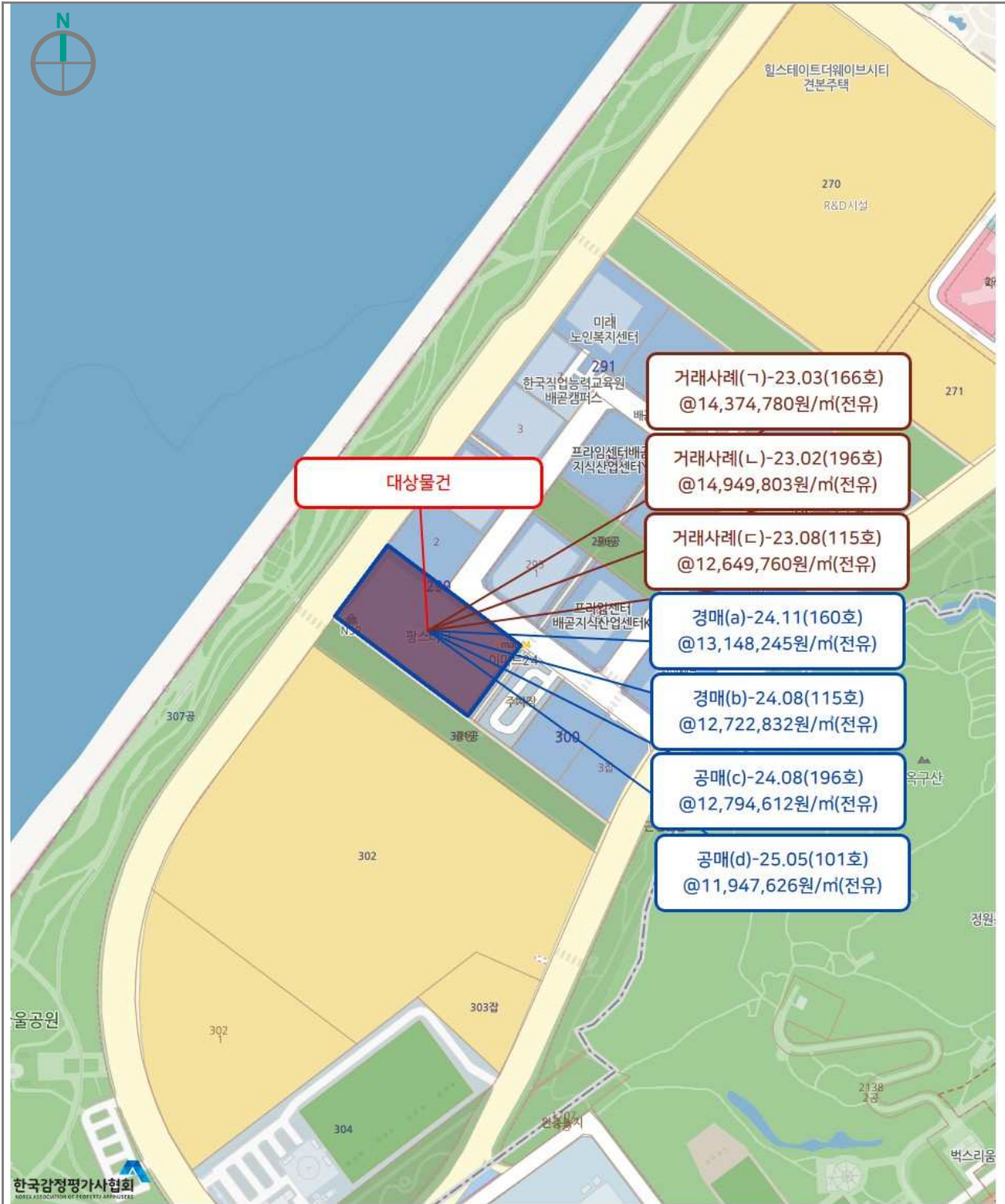
광역위치도

소재지	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스 테크노1차 제주건축물제1동 제1층 제135호 외
-----	---



상 세 위 치 도

소재지	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알펠리스 테크노1차 제주건축물제1동 제1층 제135호 외
-----	---

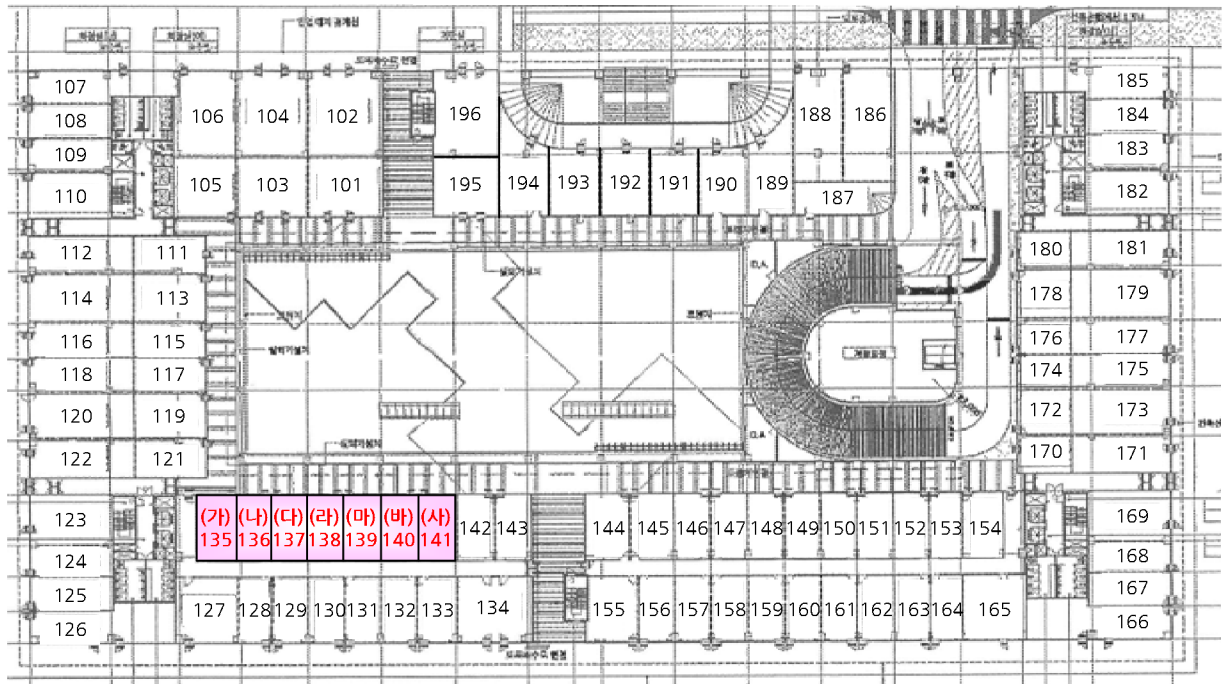


건물이용상태 및 임대내역



NON SCALE

[제1층 호별배치도 및 제135호 외 내부구조도]



※ 본건 전체 공실입니다.

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



주위전경(본건 북동측에서의 촬영)



본건전경(일련번호(가)~(사))

사 진 용 지



본건전경(일련번호(가)~(사))



내부전경(일련번호(가))

사 진 용 지



내부전경(일련번호(나))



내부전경(일련번호(다))

사 진 용 지



내부전경(일련번호(라))

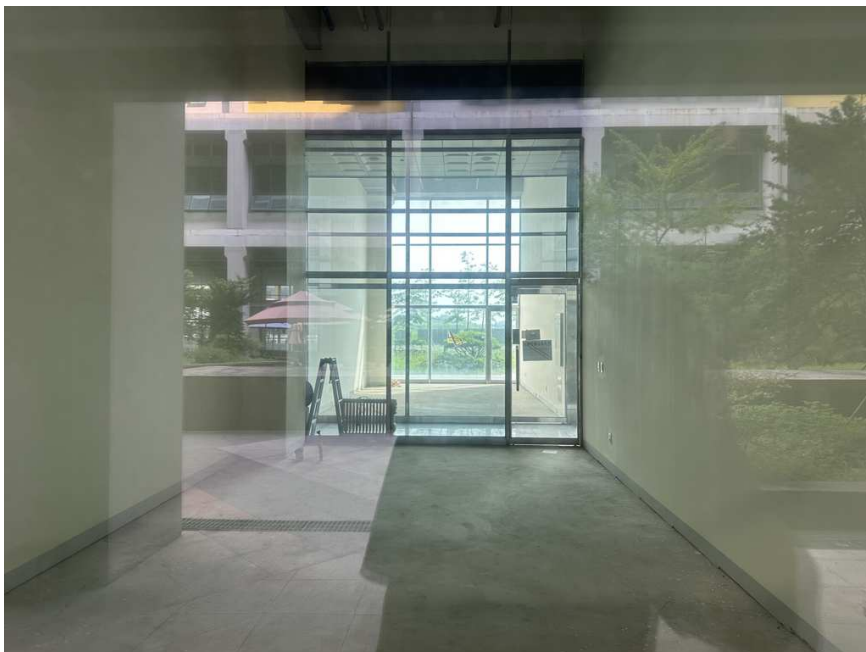


내부전경(일련번호(마))

사 진 용 지



내부전경(일련번호(바))



내부전경(일련번호(사))