

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42508-F-2502
건 명	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스 테크노1차 제주건축물제1동 제1층 제102호 외 소재 부동산 감정평가
의 뢰 인	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 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd



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

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



인증서번호 : P250828-D004

심의일자 : 2025-08-28

가격심의인증서

감정서 번호	D42508-F-2502	발의처	본사
감정평가액	一金이십육억원整 (\2,600,000,000.-)		
물건소재지	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 제102호외		
평가목적	공매		
거래처	우리자산신탁주식회사	제출처	우리자산신탁주식회사
담당평가사	안승오		

※ 심사사항

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 대상물건의 기본적 사항의 확정
- 평가방법의 적정성
- 관련법규 및 제규정의 준수여부
- 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

 박희배


(서명 또는 약)


감정평가액  ₩2,600,000,000.-

의뢰인	우리자산신탁(주)		감정평가목적	공매(인증서번호:P250828-D004)			
제출처	우리자산신탁(주)		기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)		감정평가조건	-			
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-		2025. 08. 26	2025. 08. 26	2025. 08. 28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정	감정평가액			
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가		
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	- 2,600,000,000		
			이 하여백				
	합계			₩2,600,000,000			
심사	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.						
확인	심사자 : 감정평가사						

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 검토하여 야만하나, 대상물건은 장기간 공실, 침체된 상가로서, 본건에 대한 임대수준의 형성이 되어 있지 않는 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 8월 26일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 8월 26일에 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·건물 배분 비율을 근거로 토지 가액과 건물 가액으로 배분하여 감정평가액 결정 및 결정 의견에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

〈요약표 1〉 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율										
구분			해당층							
상가건물	서울	5층 이하	지하	1층	2층	3~5층	6~10층	11층 이상	토지	건물
		65~70 60~70	30~35 30~40	45~50 40~50	50~55 50~60	55~65 50~60	35~45 40~50	60~65 55~70	35~40 30~45	70~75 70~75
	수도권 (서울제외)	5층 이하	60~65 50~60	35~40 40~50	35~45 30~40	55~65 40~50	45~55 50~60	50~55 45~55	45~50 55~65	35~45 35~45
		6층 이상	40~50 40~50	50~60 50~60	25~35 25~35	65~75 50~60	40~50 45~55	45~55 45~55	50~60 50~60	40~50 40~50
	광역시 (인천제외)	5층 이하	45~50 40~50	50~55 50~60	35~45 25~35	55~65 65~75	45~55 35~45	50~55 55~65	45~50 40~50	35~45 35~45
		6층 이상	40~50 40~50	50~60 50~60	20~30 20~30	70~80 70~80	25~35 30~40	65~75 60~70	30~40 30~40	60~70 60~70
	지방	5층 이하	50~55 45~50	45~50 45~50	25~35 25~35	65~75 65~75	35~45 35~45	55~65 40~45	55~60 55~60	
		6층 이상	40~50 40~50	50~60 50~60	20~30 20~30	70~80 70~80	25~35 30~40	65~75 60~70	30~40 30~40	60~70 60~70
오피스건물	서울	10층 이하	65~70 50~60	30~35 40~50	45~50 30~40	50~55 50~60	45~55 43~53	55~65 47~57	35~45 55~60	60~65 40~45
		11층 이상	50~60 50~60	40~50 40~50	30~40 25~35	65~70 65~75	35~45 35~45	55~65 55~65	30~40 30~40	50~60 60~70
	수도권 (서울제외)	10층 이하	55~60 50~60	40~45 40~50	30~35 25~35	65~75 65~75	35~45 30~40	55~65 62~72	25~35 25~35	65~75 65~75
		11층 이상	40~50 40~50	50~60 50~60	25~35 25~35	65~75 65~75	30~40 30~40	33~43 57~67	30~40 30~40	60~70 60~70
	광역시 (인천제외)	10층 이하	55~60 50~60	40~45 40~50	30~35 25~35	65~70 65~75	35~45 35~45	50~60 55~65	40~50 35~45	50~60 55~65
		11층 이상	40~50 40~50	50~60 50~60	25~35 25~35	65~75 65~75	27~37 27~37	63~73 63~73	30~35 30~35	65~70 65~70
	지방	10층 이하	50~55 45~55	45~55 45~55	20~30 20~30	70~80 70~80	25~35 25~35	65~75 65~75	27~37 27~37	65~75 65~75
		11층 이상	45~55 45~55	45~55 45~55	20~30 20~30	70~80 70~80	25~35 30~40	65~75 63~73	30~35 30~35	65~70 65~70
오피스텔	구분									
	서울	5층 이하			55~60					40~45
		6~10층			45~55					45~55
	수도권 (서울제외)	11층 이상			40~50					50~60
		5층 이하			30~35					65~70
	광역시 (인천제외)	6~10층			25~35					65~75
		11층 이상			20~30					70~80
	지방	5층 이하			35~40					60~65
		6~10층			28~38					62~72
	지방	11층 이상			20~30					70~80
		5층 이하			25~30					70~75
	지방	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						
일련번호	동·층·호	용도위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)			
가	제1층 제102호	일반음식점	-	103.4	77.2472	180.6472	57.24	22.2541		
나	제1층 제104호	일반음식점	-	100.1	74.7818	174.8818	57.24	21.5439		

■ 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>

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.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

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

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
					사용승인일	기준시점 사용승인일		
a	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스테크노1차 제1층 제160호	일반음식점	38.18	2024.11.22 2019.03.22	경매	502,000,000	13,148,245
b	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스테크노1차 제1층 제115호	소매점	40.95	2024.08.21 2019.03.22	경매	521,000,000	12,722,832
c	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스테크노1차 제1층 제196호	휴게음식점	89.1	2024.08.16 2019.03.22	공매	1,140,000,000	12,794,612
d	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스테크노1차 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

구분	경기 시흥시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
	총감정가	총낙찰가	낙찰가율(%)	총건수	낙찰건수	낙찰률(%)
상가	77,577,964,360	37,361,893,651	48.2	1,016	123	12.1
근린상가	62,400,478,620	31,580,475,875	50.6	668	88	13.2
아파트상가	1,014,000,000	497,905,099	49.1	19	4	21.1
오피스텔(상가)	11,557,000,000	4,244,067,677	36.7	311	25	8.0
점포	53,485,740	18,345,000	34.3	4	1	25.0
주상복합(상가)	500,000,000	190,100,000	38.0	5	1	20.0

[출처:인포케어]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 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	용 도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
가, 나	ㄱ	배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차 제1층 제166호	일반음식점 -	84.53	2023.03.30 2019.03.22	1,215,100,200	14,374,780

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.

결정 의견	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	지역	유형	적용 통계지수
집합상가지역 : 경기 (23.03.30~25.08.26)			
가, 나	경기(평균)	상업용	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 : 0
2025년 03분기 : 0 (2025년 02분기 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, 나	ㄱ	2023.03.30 ~ 2025.08.26	$(1-0.0007 \times 2 \div 90) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0032) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0) \times (1+0 \times 57 \div 91) = 1.01528$	1.01528

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	
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	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	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	1.00	1.00	0.88	1.00	0.880
본건은 사례와 비교 시 호별요인(위치별효용 등)에서 열세합니다.						
나	ㄴ	1.00	1.00	0.87	1.00	0.870
본건은 사례와 비교 시 호별요인(위치별효용 등)에서 열세합니다.						

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 결사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/m ²)
가	제1층 제102호	14,374,780	1.000	1.01528	0.880	12,843,095
나	제1층 제104호	14,374,780	1.000	1.01528	0.870	12,697,151

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/m ²)	전유면적(m ²)	비준가액(원)
가	제1층 제102호	12,843,095	103.4	1,330,000,000
나	제1층 제104호	12,697,151	100.1	1,270,000,000

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	2,600,000,000
합 계	2,600,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	2,600,000,000
합 계	2,600,000,000

(구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	299-3 배곧로얄 팰리스 테크노1차 주건축물 제1동	제1, 2종 근린 생활시설	피알씨구조 피알씨구조지붕 지2층 지1층 1층 2층~6층(각) 7층~8층(각) 9층 10층 옥탑1층 옥탑2층 준주거지역				
	동소	299-3	대		10,497.82	10,766.27	8,162.02	8,321.91
					7,797.1	5,610.23	5,585.24	240.16
					267.42	12,051.2		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 1소유권대지권	103.40 22.2541 ----- 12,051.2	103.40 22.2541 ----- 12,051.2	1,330,000,000 비준가액 (공용면적 포함 77.2472m ²)	
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호 1소유권대지권	100.10 21.5439 ----- 12,051.2	100.10 21.5439 ----- 12,051.2	1,270,000,000 비준가액 (공용면적 포함 74.7818m ²)	
합 계				이 하 여 백			₩2,600,000,000.-	

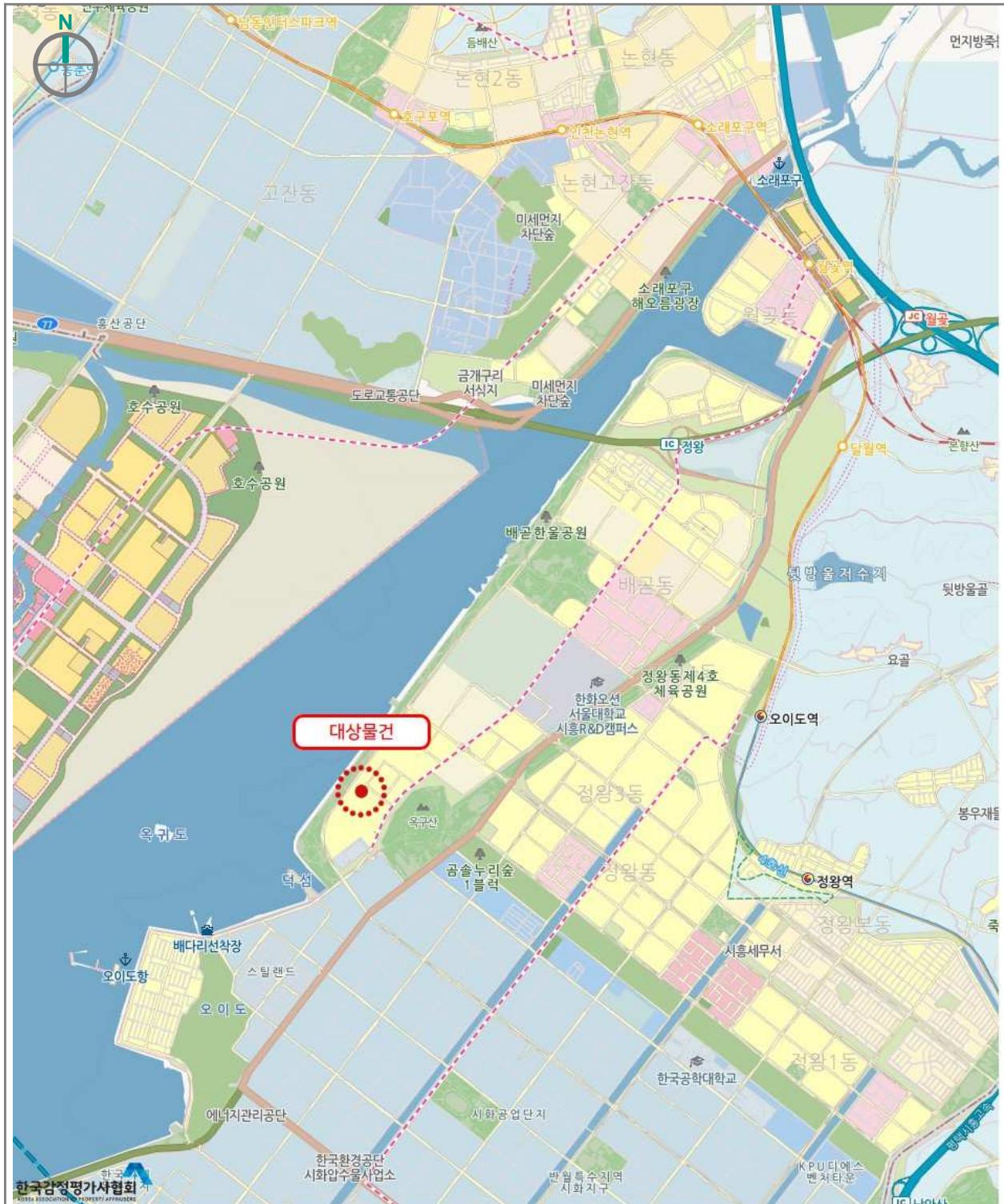
(구분건물) 감정평가요항표

지리적위치	본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧한울초등학교" 남서측 인근에 위치합니다.
주위환경	인근 일대는 미성숙 상가지대로서, 균린상가 및 업무시설, 소규모점포 등으로 형성되어 있습니다.
교통환경	본건까지 차량의 진·출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장이 위치하고 있어 대중교통 이용 여건은 보통입니다.
접면도로	북동측으로 폭 약 20~25m, 북서측으로 폭 약 30~35m의 포장도로와 접하고 있습니다.
지세 및 형상	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.
건물구조 및 마감재	피알씨구조 피알씨구조지붕 10층 건물 중 제1층 제102호 외 1개호로서, 외벽 : 알루미늄복합판넬 및 강화유리, 대리석붙임, 일부 수성페인트마감 등, 내벽 : 수성페인트 및 일부 타일붙임 등, 창호 : 알루미늄샷시창호 등으로 마감하였습니다.
이용상태	일련번호(가), (나): 각 균린생활시설(공실)로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	기본적인 위생 및 급·배수시설, 승강기시설, 소방설비 등이 구비되어 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임대관계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그밖의 사항	해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스
테크노1차 제주건축물제1동 제1층 제102호 외



상 세 위 치 도

경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스
테크노1차 제주건축물제1동 제1층 제102호 외

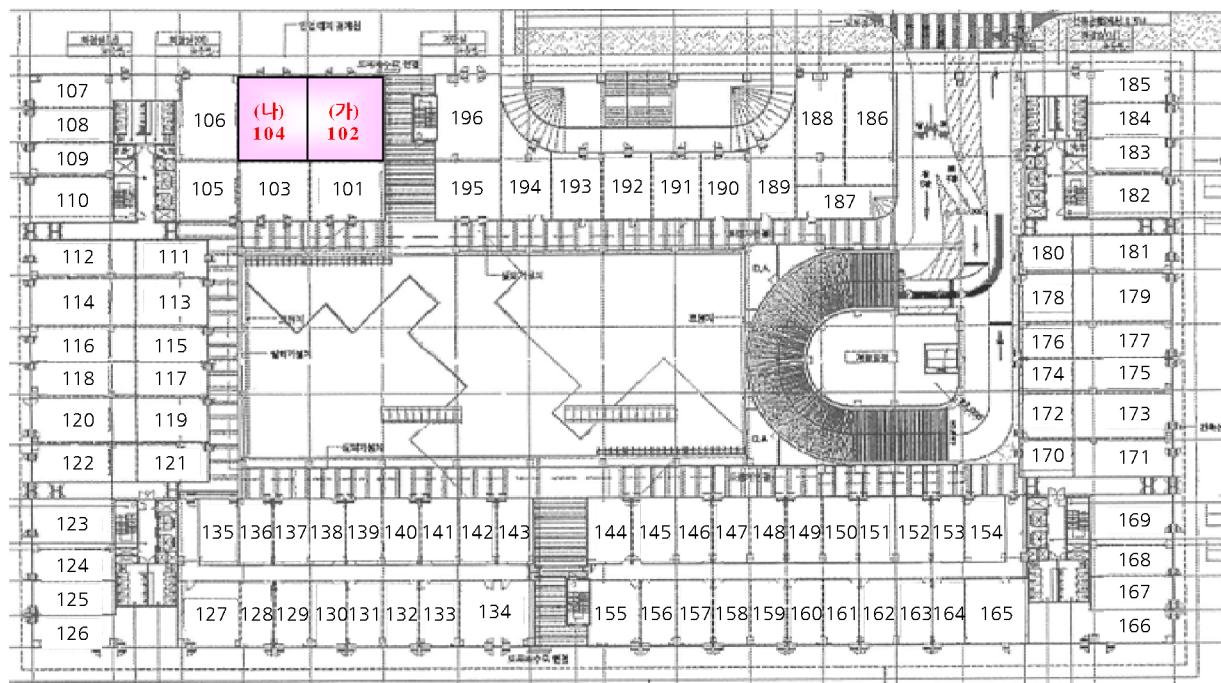


건물이용상태 및 임대내역



NON SCALE

[제1층 호별배치도 및 제102호 외 내부구조도]



※ 본건 전체 공실입니다.

호별배치도 및 임대내역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)	월임대료(원)			

- 이 하 여 백 -

합 계

사진용지



본건전경



본건전경(일련번호(가))

사진용지



내부전경(일련번호(가))



본건전경(일련번호(나))

사진용지



내부전경(일련번호(나))

접수증

접수번호	128-2025-1-101030557737
접수일시	2025.08.28. 14:18:45
민원명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민원인 (대표자 또는 대리인)	우리자산신탁 주식회사(김정하)
처리예정기한	2025.08.28.
처리주무부서	(고양) (전화번호 : 031-900-9235) 납세자보호담당관 (백범식)
안내사항	발급대상 : 경기도 시흥시 서울대학로 59-21, 1층 102호, 104호(배곧동, 배곧로얄팰리스 테크노1차) [지번주소 : 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스 테크노1차 1층 102호, 104호] 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

민원접수자 : 백범식

(전화번호 : 031-900-9235)

고양세무서



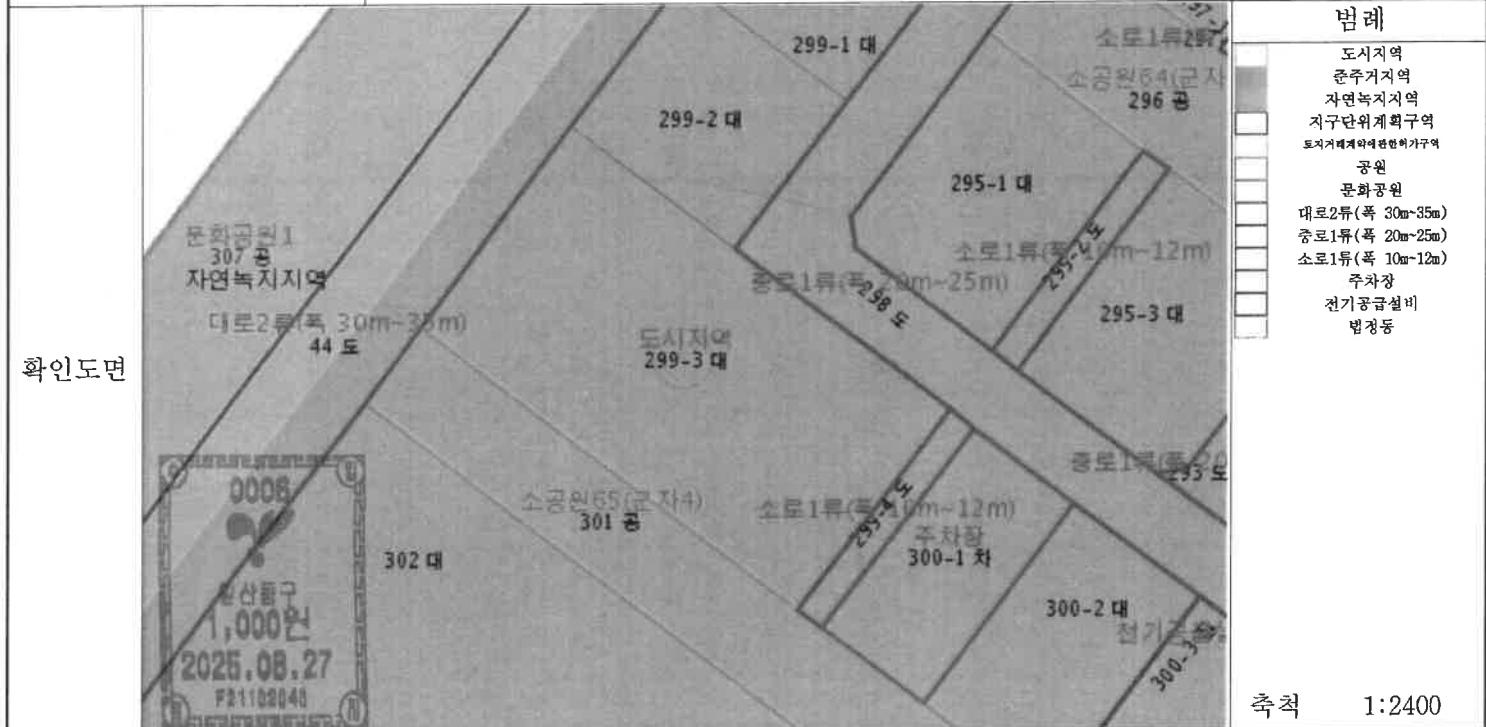
국세청
National Tax Service



토지이용계획확인서

처리기간
1일

신청인	성명		주소				
			전화번호				
신청 토지	소재지			지번	지목	면적(m ²)	
	경기도 시흥시 배곧동			299-3	(08)대	12,051.2	
지역· 지구등 의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)					
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	과밀억제권역<수도권정비계획법>					
[해당없음]							
「토지이용규제 기본법 시행 령」 제9조제4항 각호에 해당 되는 사항							



「토지이용계획 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청
토지이용계획 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

수입증지불이하는곳

2025년 08월 27일

경기도 고양시 일산동구청장

수입증지 금액
(지방자치단체의
조례로 정함)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

2쪽
2쪽

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

건물ID

2120192130000294

고유번호

4139013500-3-02990003

[1쪽 중 제1쪽]

대지위치

경기도 시흥시 배곧동

지번
299-3

경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧동)

건축물현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주1	옥탑2층	PRC구조	옥탑	267.42					
주1	옥탑1층	PRC구조	옥탑 - 이하여백 -	240.16					

건축물현황

명칭	배곧로얄팰리스 테크노1차 주건축물제1동	호수/가구수/세대수 602호/0가구/0세대
도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧동)	

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(총1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192130000294	고유번호	4139013500-3-02990003	명칭	배곧로알팰리스 테크노1차 주건축물제1동	호수/가구수/세대수
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	299-3	도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧동)	602호/0가구/0세대
변동사항						
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일
2020.4.1. 2020.7.29.	pi->12,051.2m ²] 토지정보-12408(2020.7.29.)호에 의거 전유부 분할·합병[703~704호, 803~804호]					
2021.1.5.	토지정보과-38(2021.1.5.)호에 의거 전유부 합병[181호 제2종근린생활시설(자동차영업소) 전유면적 36.72m ² , 공용면적 27.4325m ² , 제2종근린생활시설(자동차영업소) 전유면적 22.8m ² , 공용면적 17.0332m ² -> 181호 제2종근린생활시설(자동차영업소) 전유면적 59.52m ² 공용면적 44.4657m ² 전유부 합병] [시흥시 동의 명칭 및 관할구역에 관한 조례](2021.7.5.)에 따른 법정동 명칭변경(정왕동-> 배곧동)]					
2021.7.5.	행정안전부 주소정책과-3470(2022.12.22.)호에 의거 건축물대장 도로명주소 정정					
2023.3.27.	토지정보과-17766(2023.10.31.)호에 의거 표시변경[111호 제1종근린생활시설(소매점)->제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임제공업소)]					
2023.10.31.	국토교통부령 제1235호 <2023.8.1.> 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부개정(2024.2.2)에 의거 건축물 관리 현황 여부 기재 정기점검(점검기간 : 2024.04.30 까지, 보고일 : 2024.04.23)					
2024.2.2.	건축허가과-3702(2025. 3. 4.)호에 의거 표시변경[공장(기술사)->공장(지원시설-제2종근린생활시설(사무소))]					
2024.5.1.	- 이하여백 -					
2025.3.4.						

집합건축물대장(전유부, 감)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220192130007419	고유번호	4139013500-3-02990003	명칭	배곧로울밸리스 테크 노1차 주거건축물제1동	호명칭	102
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	299-3	도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧 동)		

전유부분				소유자현황			
구분	층별	*구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분
주	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	103.4	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13 층(역삼동)	1/1
		- 이하여백 -			110111-2*****		2023.5.16. 소유권이전

공용부분					* 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)			
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	53.417			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도/ELEV/화장실	23.8302			
		- 이하여백 -					

이 ~~건축물대장~~은 ~~건축물대장~~의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

0036

담당자: 윤수자
전화: 031-8075-6208

발급일자: 2025년 8월 27일

증지발행시각: 09:39:41,743

SMB001

2025.8.27

고양시

500원

국민



대지위치		경기도 시흥시 배곧동	지번	명칭 도로명주소	배곧로알팰리스 테크노1 경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧동)	호명칭 자주건축물제1동
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	기준일	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)
공용부분						
						공동주택 (아파트) 공시가격
변동일	변동내용 및 원인		변동일	변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항
2019.3.22. 2020.4.1. 2021.7.5. 2023.3.27.	<p>건축과-6497(2019.03.22.)호에 의거 신규작성(신축) 토지정보과-5169(2020.4.1.)호에 의거 구획정리완료에 따른 지번사항 변경[기번(경기도 시흥시 정왕동 배곧신 도시) 지원 1~34->정왕동 2580-2] 및 대지면적(1,2060 m²->12,051.2m²)]</p> <p>[시흥시 동의 명칭 및 관할구역에 관한 조례(2021.7.5.)[이] 따른 법정동 명칭변경(정왕동 -> 배곧동)]</p> <p>행정안전부 주소정책과-3470(2022.12.22.)호에 의거 건</p>	<p>2023.3.27.</p> <p>축률대장 도로명주소 정정 - 이하여백 -</p>		<p>*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.</p>		

*「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택 가격만 표시됩니다.

그 밖의 기자사항

집합건축물대장(전유부, 감)

(2쪽 중 제1쪽)

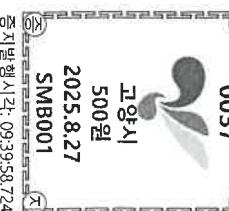
건물ID	2220192130007417	고유번호	4139013500-3-02990003	명칭	배곧로울펠리스 테크 노1차 주거건축물제1동	호명칭	104
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	299-3	도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧 동)		

전유부분				소유자현황			
구분	층별	*구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분
주	1층	철근콘크리트구조	일반음식점	100.1	우리자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13 층(역삼동)	변동일자 변동원인
		- 이하여백 -			110111-2*****	2023.5.16.	소유권이전

공용부분				※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
주	각층	철근콘크리트구조	주차장	51.7122			
주	각층	철근콘크리트구조	계단실/복도/ELEV/화장실	23.0696			
			- 이하여백 -				

이 집합건축물대장은 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

0037



담당자: 윤수지
전화: 031-8075-6208

발급일자: 2025년 8월 27일

고양시 일산동구청장

확인

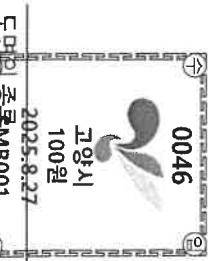
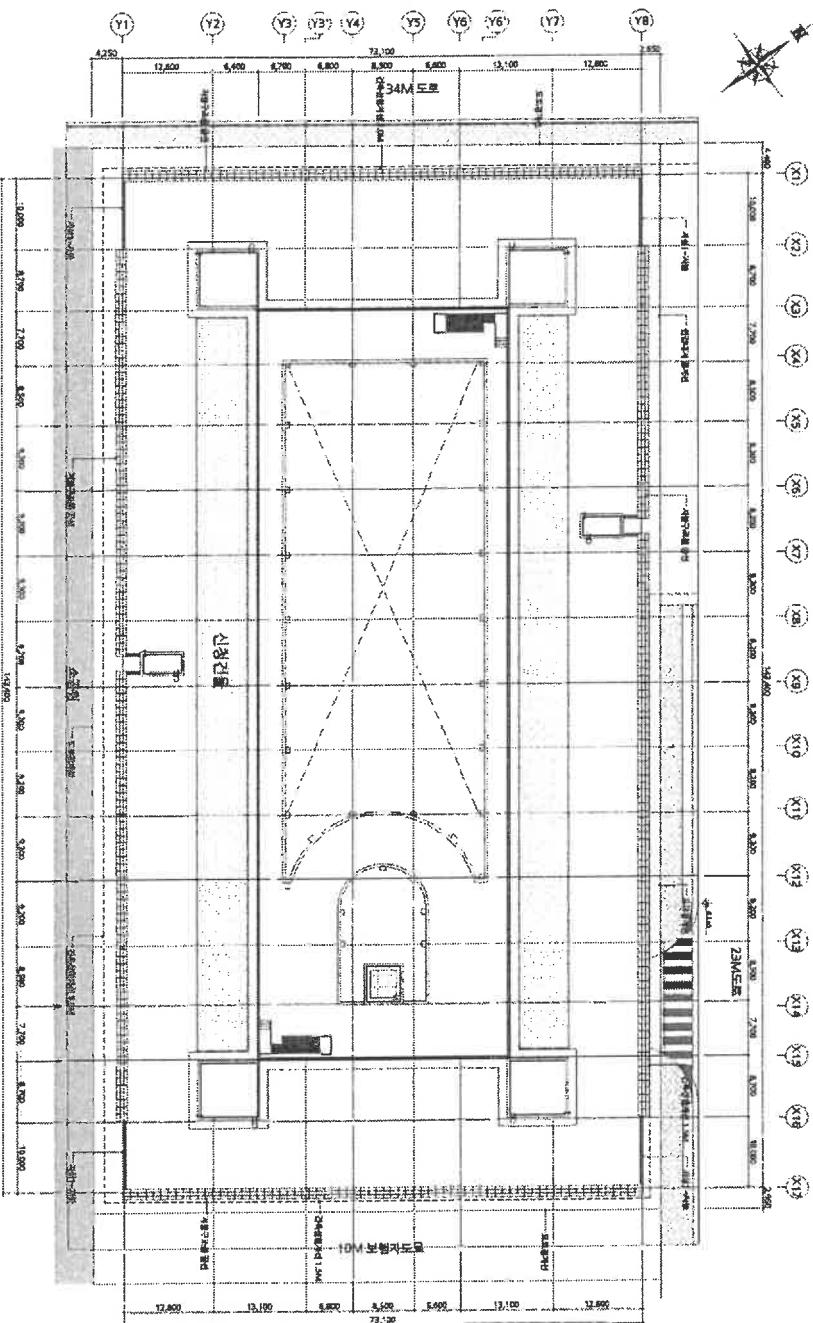


※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물번호	2120192130000294	고유번호	4139013500-3-02990003	명칭	배글로얼팰리스 테크노1차 주거 건축물제1동	호수/가구수/세대수	602호/0가구/0세대
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	299-3	도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧동)		



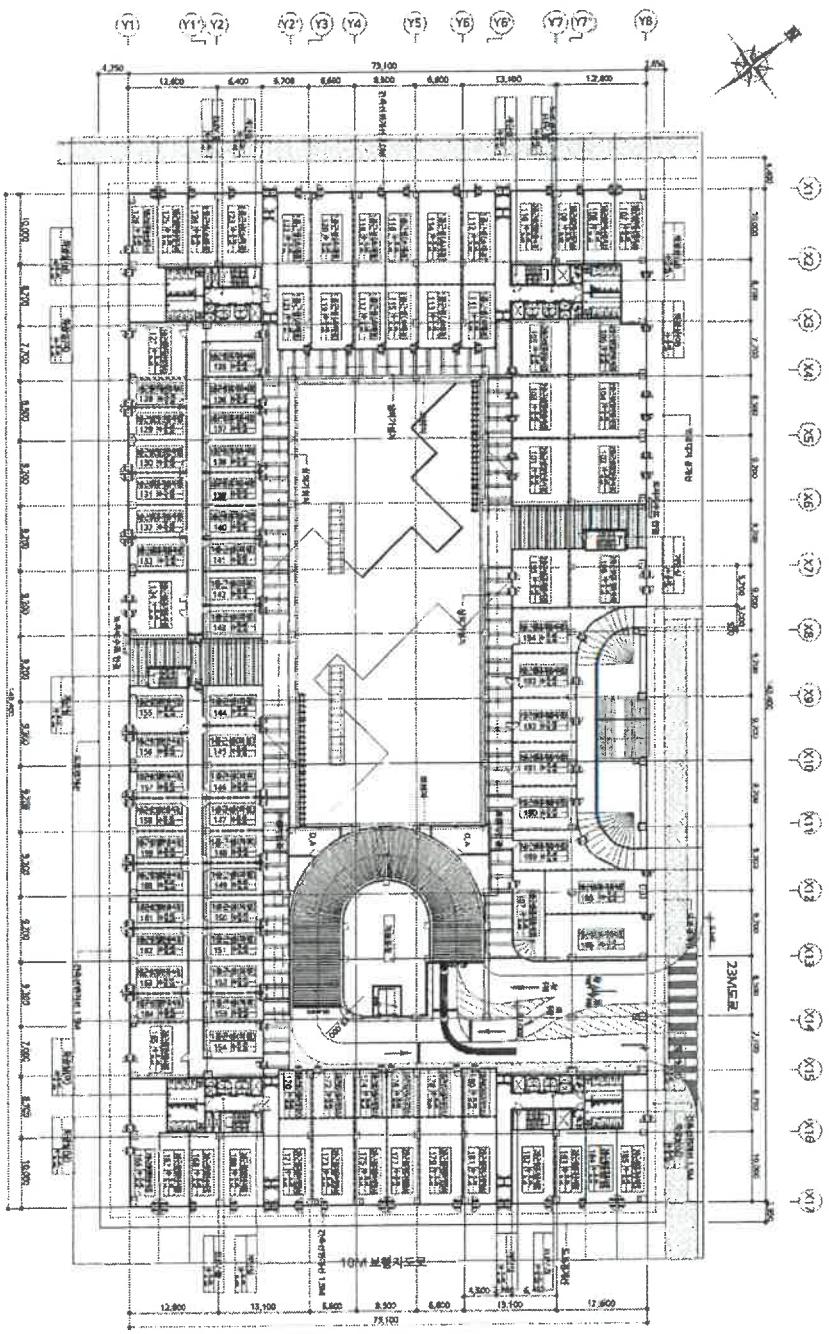
경기도 고양시 일산동구청장
1 : 800 도면 작성자 신용대(주)대원건축사무소 (서명 또는 인장)
(수입증지가 인영이 되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

도면번호 종류MB001
고양시
증지발행시각: 094-236666
100원
2025.8.27

건축물현황도

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120192130000294	고유번호	4139013500-3-02990003	명칭	경기도 시흥시 배곧동 배곧로알팰리스 테크로1차 주거 건축물제1동	호수/가구수/세대수	602호/0가구/0세대
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	299-3	도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧동)		



○ 1 지식1층현황도
4139013500-3-02990003

경기도 고양시 일산동구 청장
0047
고양시
100원
2025.8.27
도면
종류 MB001
승인발행일자: 09-4238-667

도면 작성자

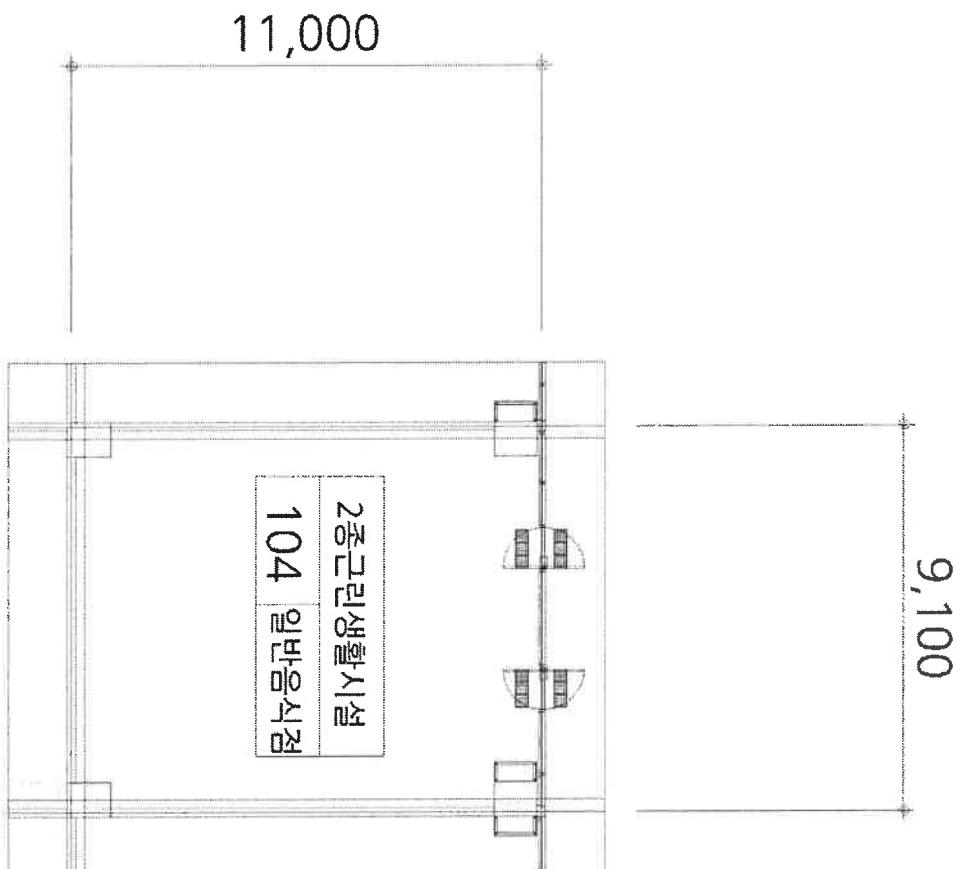
ST건축사사무소 김재현 (서명 또는 인장)

297mm×210mm[백상자 80g/m²]

건축물현황도

(1쪽)

건물ID	2220192130007417	고유번호	4139013500-3-02990003	명칭	배곧로알팰리스테크노1차주 건축물제1동	호명칭
대지위치	경기도 시흥시 배곧동	지번	299-3	도로명주소	경기도 시흥시 서울대학로 59-21 (배곧동)	104





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 1355-2019-006333



[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월27일	경기도 시흥시 경왕동 1771-23 배곧로알팰리스테크노1차 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지식산업센터 및 지원시설 (근린생활시설 및 거숙사) 지2층 10461.46m ² 지1층 10346.75m ² 1층 5970.30m ² 2층 5394.08m ² 3층 5282.72m ² 4층 5282.72m ² 5층 5282.72m ² 6층 5282.72m ² 7층 7948.52m ² 8층 7948.52m ² 9층 5585.23m ² 10층 5585.23m ²	
2	2019년3월28일	경기도 시흥시 경왕동 배곧신도시지원1-9-3, 배곧신도시지원1-9-4 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	파일씨구조 파일씨구조지붕 10층 1,2층근린생활시설 지2층 10497.82m ² 지1층 10766.27m ² 1층 8162.02m ² 2층 8321.91m ² 3층 8321.91m ² 4층 8321.91m ² 5층 8321.91m ² 6층 8321.91m ² 7층 7797.10m ² 8층 7797.10m ² 9층 5610.23m ² 10층 5585.24m ² 옥탑1층 240.16m ² 옥탑2층 267.42m ²	신청착오

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
3	2020년5월29일	경기도 시흥시 정왕동 2580-2 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	파알씨구조 파알씨구조지붕 10층 1,2종근린생활시설 지2층 10497.82m ² 지1층 10766.27m ² 1층 8162.02m ² 2층 8321.91m ² 3층 8321.91m ² 4층 8321.91m ² 5층 8321.91m ² 6층 8321.91m ² 7층 7797.10m ² 8층 7797.10m ² 9층 5610.23m ² 10층 5585.24m ² 옥탑1층 240.16m ² 옥탑2층 267.42m ²	지변변경
4		경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	파알씨구조 파알씨구조지붕 10층 1,2종근린생활시설 지2층 10497.82m ² 지1층 10766.27m ² 1층 8162.02m ² 2층 8321.91m ² 3층 8321.91m ² 4층 8321.91m ² 5층 8321.91m ² 6층 8321.91m ² 7층 7797.10m ² 8층 7797.10m ² 9층 5610.23m ² 10층 5585.24m ² 옥탑1층 240.16m ² 옥탑2층 267.42m ²	행정구역및지변변경 2021년7월14일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 시흥시 정왕동 2580-2	대	12051.2m ²	2020년6월2일 등기
2	1. 경기도 시흥시 배곧동 299-3	대	12051.2m ²	2021년7월5일 1토지 행정구역및지변변경 2021년7월14일 등기

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분16초

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표지번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월27일	제1층 제102호	철근콘크리트구조 103.40 m ²	
(대지권의 표시)				
표지번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	12051.2분의 22.2541	2020년5월26일 대지권 2020년6월3일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(갑구 3번 신탁 등기) 2020년6월3일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2023년5월16일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년3월27일 제20703호		소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 테헤란로 309(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2019-3872호
2	압류	2022년1월12일 제2178호	2022년1월12일 압류(징수과 71 4)	권리자 시흥시 3125
3	2번 압류등기말소	2022년1월24일 제4979호	2022년1월24일 해제	
4	소유권이전	2023년5월16일 제35911호	2023년5월4일 매매	소유자 주식회사율풍 110111-6892263 경기도 파주시 문산읍 사임당로365번길 20-4 거래가액 금1,605,267,800원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2023년5월16일 제35913호	2023년5월16일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2023-3973호
5-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월31일 부기
6	압류	2025년2월7일 제163515호	2025년2월6일 압류(징수과-00 1525)	권리자 시흥시 3125

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기 목적	접수	등기 원인	권리자 및 기타사항
1	(1)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금4,800,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프라자) 근저당권자 사홍중앙재미을금고 134144 0001798 경기도 시흥시 호현로21번길 4(신천동) 공동담보목록 제2019-240호
1-1				1번(1) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(2)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금1,320,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프라자) 근저당권자 신선재미을금고 124144 0001146 인천광역시 중구 서해대로454번길 6(신흥동3가) 공동담보목록 제2019-241호

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분16초

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-2				1번(2) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(3)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금6,000,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프라자) 근저당권자 낙원새마을금고 131144-0000628 경기도 성남시 수정구 성남대로 1197(수진동) 공동담보목록 제2019-244호
1-3				1번(3) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(4)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금1,800,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프라자) 근저당권자 성남북부새마을금고 131144-0001072 경기도 성남시 수정구 복정로 159(복정동, 성남북부새마을금고) 공동담보목록 제2019-245호
1-4				1번(4) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(5)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금2,280,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프라자) 근저당권자 대전동부새마을금고 164144-0002683 대전광역시 동구 은어송로 48(기오동) 공동담보목록 제2019-246호
1-5				1번(5) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(6)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금5,640,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138,

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분16초

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

순위번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				6층(고잔동,골든에이스프리자) 근저당권자 고양동부새마을금고 114744-0000594 경기도 고양시 덕양구 원흥4로 7(원흥동) 공동담보목록 제2019-249호
1-6				1번(6) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(7)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금3,600,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프리자) 근저당권자 남부천새마을금고 124344-0000285 경기도 부천시 경인로 536번길 20(과안동) 공동담보목록 제2019-250호
1-7				1번(7) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(8)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금3,240,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프리자) 근저당권자 부평중앙새마을금고 124253-0001070 인천광역시 부평구 부흥로 298(부평동) 공동담보목록 제2019-251호
1-8				1번(8) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(9)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금720,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프리자) 근저당권자 보성새마을금고 205044-0002114 전라남도 보성군 보성읍 신흥길 8 공동담보목록 제2019-252호
1-9				1번(9) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	(10)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금2,640,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동, 골든에이스프라자) 근저당권자 성자세미을금고 124344-0000392 경기도 부천시 고강로40번길 55(원종동) 공동담보목록 제2019-253호
1-10				1번(10) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
2	1번(1)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35773호	2023년5월16일 일부포기	
3	1번(2)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35774호	2023년5월16일 일부포기	
4	1번(3)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35775호	2023년5월16일 일부포기	
5	1번(4)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35776호	2023년5월16일 일부포기	
6	1번(5)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35777호	2023년5월16일 일부포기	
7	1번(6)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35778호	2023년5월16일 일부포기	
8	1번(7)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35779호	2023년5월16일 일부포기	
9	1번(8)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35780호	2023년5월16일 일부포기	
10	1번(9)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35781호	2023년5월16일 일부포기	
11	1번(10)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35782호	2023년5월16일 일부포기	

-- 이 하 여 백 --

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분16초

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제102호

관할등기소 수원지방법원 안산지원 시흥등기소

열람용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’으로 표시함.

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분16초



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 집합건물 -

고유번호 1355-2019-006335



[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제104호

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월27일	경기도 시흥시 정왕동 1771-23 배곧로알팰리스테크노1차 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지식산업센터 및 지원시설 (근린생활시설 및 기숙사) 지2층 10461.46m ² 지1층 10346.75m ² 1층 5970.30m ² 2층 5394.08m ² 3층 5282.72m ² 4층 5282.72m ² 5층 5282.72m ² 6층 5282.72m ² 7층 7948.52m ² 8층 7948.52m ² 9층 5585.23m ² 10층 5585.23m ²	
2	2019년3월28일	경기도 시흥시 정왕동 배곧신도시지원1-9-3, 배곧신도시지원1-9-4 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	파일씨구조 파일씨구조지붕 10층 1,2층 근린생활시설 지2층 10497.82m ² 지1층 10766.27m ² 1층 8162.02m ² 2층 8321.91m ² 3층 8321.91m ² 4층 8321.91m ² 5층 8321.91m ² 6층 8321.91m ² 7층 7797.10m ² 8층 7797.10m ² 9층 5610.23m ² 10층 5585.24m ² 옥탑1층 240.16m ² 옥탑2층 267.42m ²	신청착오

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제104호

표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
3	2020년5월29일	경기도 시흥시 정왕동 2580-2 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	피알씨구조 피알씨구조지붕 10층 1,2종근린생활시설 지2층 10497.82m ² 지1층 10766.27m ² 1층 8162.02m ² 2층 8321.91m ² 3층 8321.91m ² 4층 8321.91m ² 5층 8321.91m ² 6층 8321.91m ² 7층 7797.10m ² 8층 7797.10m ² 9층 5610.23m ² 10층 5585.24m ² 옥탑1층 240.16m ² 옥탑2층 267.42m ²	자번변경
4		경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	피알씨구조 피알씨구조지붕 10층 1,2종근린생활시설 지2층 10497.82m ² 지1층 10766.27m ² 1층 8162.02m ² 2층 8321.91m ² 3층 8321.91m ² 4층 8321.91m ² 5층 8321.91m ² 6층 8321.91m ² 7층 7797.10m ² 8층 7797.10m ² 9층 5610.23m ² 10층 5585.24m ² 옥탑1층 240.16m ² 옥탑2층 267.42m ²	행정구역및지번변경 2021년7월14일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경기도 시흥시 정왕동 2580-2	대	12051.2m ²	2020년6월2일 등기
2	1. 경기도 시흥시 배곧동 299-3	대	12051.2m ²	2021년7월5일 1토지 행정구역및지번변경 2021년7월14일 등기

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분17초

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제104호

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2019년3월27일	제1층 제104호	철근콘크리트구조 100.10 m ²	
(대지권의 표시)				
표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1 소유권대지권	12051.2분의 21.5439	2020년5월26일 대지권 2020년6월3일 등기	
2			별도등기 있음 1토지(접구 3번 산탁 등기) 2020년6월3일 등기	
3			2번 별도등기 말소 2023년5월16일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	소유권보존	2019년3월27일 제20703호		소유자 주식회사한국토지신탁 110111-1258220 서울특별시 강남구 테헤란로 309(역삼동)
	선택			신탁원부 제2019-3874호
2	압류	2022년1월12일 제2180호	2022년1월12일 압류(장수과 71 4)	권리자 시흥사 3125
3	2번압류등기말소	2022년1월24일 제4983호	2022년1월24일 해제	
4	소유권이전	2023년5월16일 제35912호	2023년5월4일 매매	소유자 주식회사율풍 110111-6892263 경기도 파주시 문산읍 사임당로365번길 20-4 거래가액 금1,438,923,500원
	1번신탁등기말소		신탁재산의 처분	

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제104호

순위번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2023년5월16일 제35913호	2023년5월 16일 신탁	수탁자 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2023-3974호
5-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2025년3월31일 부기
6	압류	2025년2월7일 제163527호	2025년2월6일 압류(징수과-00 1525)	권리자 시흥시 3125

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	(1)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금4,800,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프리자) 근저당권자 시흥중앙새마을금고 134144-0001798 경기도 시흥시 호현로21번길 4(신천동) 공동담보목록 제2019-240호
1-1				1번(1) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(2)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금1,320,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동,골든에이스프리자) 근저당권자 신선새마을금고 124144-0001146 인천광역시 중구 서해대로454번길 6(신흥동3가) 공동담보목록 제2019-241호

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분17초

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제104호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1-2				1번(2) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
†	(3) 근저당권 설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금6,000,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(교진동, 골든에이스프라자) 근저당권자 낙원새마을금고 131144-0000628 경기도 성남시 수정구 성남대로 1197(수진동) 공동담보목록 제2019-244호
1-3				1번(3) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
†	(4) 근저당권 설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금1,800,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(교진동, 골든에이스프라자) 근저당권자 성남부부새마을금고 131144-0001072 경기도 성남시 수정구 복정로 159(복정동, 성남부부새마을금고) 공동담보목록 제2019-245호
1-4				1번(4) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
†	(5) 근저당권 설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금2,280,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(교진동, 골든에이스프라자) 근저당권자 태진동부새마을금고 164144-0002683 태진광역시 동구 은아송로 48(기오동) 공동담보목록 제2019-246호
1-5				1번(5) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
†	(6) 근저당권 설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금5,640,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138,

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분17초

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				6층(고잔동, 골든에이스프라자) 근저당권자 고양동부새마을금고 114744-0000594 경기도 고양시 덕양구 원흥4로 7(원흥동) 공동담보목록 제2019-249호
1-6				1번(6) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(7)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금3,600,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동, 골든에이스프라자) 근저당권자 남부천새마을금고 124344-0000285 경기도 부천시 경인로536번길 20(과안동) 공동담보목록 제2019-250호
1-7				1번(7) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(8)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금3,240,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동, 골든에이스프라자) 근저당권자 부평중앙새마을금고 124253-0001070 인천광역시 부평구 부흥로 298(부평동) 공동담보목록 제2019-251호
1-8				1번(8) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
1	(9)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금720,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동, 골든에이스프라자) 근저당권자 보성새마을금고 205044-0002114 전라남도 보성군 보성읍 산흥길 8 공동담보목록 제2019-252호
1-9				1번(9) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로알팰리스테크노1차 주건축물 제1층 제104호

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	(10)근저당권설정	2019년4월12일 제25246호	2019년4월12일 설정계약	채권최고액 금2,640,000,000원 채무자 주식회사로얄 경기도 안산시 단원구 광덕대로 138, 6층(고잔동, 골든에이스프라자) 근저당권자 성자새마을금고 124344-0000392 경기도 부천시 고강로40번길 55(원종동) 공동담보목록 제2019-253호
1~10				1번(10) 등기는 건물만에 관한 것임 2020년6월3일 등기
2	1번(1)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35773호	2023년5월16일 일부포기	
3	1번(2)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35774호	2023년5월16일 일부포기	
4	1번(3)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35775호	2023년5월16일 일부포기	
5	1번(4)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35776호	2023년5월16일 일부포기	
6	1번(5)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35777호	2023년5월16일 일부포기	
7	1번(6)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35778호	2023년5월16일 일부포기	
8	1번(7)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35779호	2023년5월16일 일부포기	
9	1번(8)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35780호	2023년5월16일 일부포기	
10	1번(9)근저당권설정 등기말소	2023년5월16일 제35781호	2023년5월16일 일부포기	
11	1번(10)근저당권설정등기말소	2023년5월16일 제35782호	2023년5월16일 일부포기	

-- 이 하 여 백 --

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분17초

[집합건물] 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제104호

관할등기소 수원지방법원 안산지원 시흥등기소

열람용

- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 본 등기사항증명서는 열람용이므로 출력하신 등기사항증명서는 법적인 효력이 없습니다.

- * 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’으로 표시함.

열람일시 : 2025년08월26일 09시00분17초

(주) 태평양감정평가법인

우)10402 경기도 고양시 일산동구 정발산로 31- 10 (장항동, 파크프라자 602호)

031- 932- 0072 FAX.031- 932- 0073

문서번호 : 태평양 D42508-F-2502호

시행일자 : 2025. 08. 28

수신 : 우리자산신탁(주)

참조 : -

제목 : 감정평가회보

- 저희 (주)태평양감정평가법인 북부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 관련문서 2025. 08. 25자로 의뢰하신 『경기도 시흥시 배곧동 299-3 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

1. 감정평가서
2. 청구서

2 부
1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 북부지사
지사장 박희배



수수료 청구서

감정평가서 번호 : 태평양 D42508-F-2502호

우리자산신탁(주) 귀하

—금이백삼십칠만이천칠백원整 (\2,372,700.-)

1. 2025-08-25 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스 테크노1차 제주건축물제1동 제1층 제102호 외 소재 부동산 감정평가 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	2,030,000	하한율 적용(0.8) 1,006,000+(1,600,000,000 x 8/10,000 x 0.8) = 2,030,000원
실 비	여 비	109,000 경기도 시흥시
	물 건 조 사 비	10,000 10,000 x 1동
	공 부 발 급 비	3,800
	기 타 실 비	5,000 사진촬영비 1,000원 x 5장 = 5,000원
	특 별 용 역 비	-
	소 계	127,800
합 계(공급가액)	2,157,000	* 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세액)	215,700	
총 계	2,372,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	2,372,700	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42508-F-2502)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★ - 예금주 : (주)태평양감정평가법인북부지사

- ◆ 농협중앙회- 일산농협 정발산역지점 : 217023-55-000035
- ◆ 국민은행- 광화문기업금융지점 : 195101-04-000178
- ◆ KEB하나은행- 목동지점 : 125-910001-84005

2025. 08. 28

(주)태평양감정평가법인 북부지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 128-85-33470]

지사장 박희배

(TEL. : 031-932-0072 FAX. : 031-932-0073)

