감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	:	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노 1차 주건축물제1동 제1층 제190호 외 6개호(구분건물)
의 뢰 인	:	FWHC2403유동화전문 유한회사
감정평가서 번호	:	한강 제A202505-03004

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.

㈜ 한 강 감 정 평 가 법 인

HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인 한강

회 보 서

우편번호 04156 서울특별시 마포구 독막로 331(도화동), 마스터즈타워 2010호
TEL. 02-6952-7307 FAX. 02-6952-7308 E-mail. hangang01@kapaland.co.kr

문서번호 : 한강 제A202505-03004

시행일자 : 2025. 06. 10

수 신 : FWHC2403유동화전문 유한회사

참 조 : -

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결		지시	
접수	일자 시간	결재·공람	
	번호		
처리과			
담당자			

1. 저희 ㈜한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025. 05. 21자 귀『 - 』로 의뢰하신『 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제190호 외 6개호(구분건물) 』에 대하여 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따라 전자세금계산서 또는 현금영수증을 의무 발행하오니 필요사항을 기재하여 이메일 또는 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

※ 필요사항
1) 세금계산서: 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 전화번호, E-mail
2) 현금영수증: 발행자 성명, 전화번호 또는 사업자등록번호

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

㈜ 한 강 감 정 평 가 법 인

HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인 한강

수수료 청구서

(전화: 02-6952-7307, FAX: 02-6952-7308)

문서번호 : 한강 제A202505-03004

수 신 : FWHC2403유동화전문 유한회사 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.21 자 귀 제『 - 』 호로 의뢰하신『 경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 제1동 제1층 제190호 외6개호(구분건물) 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**4,216,160**	3,566,000+1,161,000,000 x 7/10,000 x 0.8배≒4,216,160
실비	여 비	99,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	70,000	
	공부발급비	7,000	
	기타 실비	14,000	
	소 계	190,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		4,406,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		440,600	
합 계		**4,846,600**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**4,846,600**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)
사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 본사
대표이사 김진일

HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인 한강

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 진 일 김 진 일 (인)

㈜한강감정평가법인 대표이사 김 진 일 (인)

감정평가액	一金 육십일억육천일백만원정(₩6,161,000,000.-)			
의 뢰 인	FWHC2403유동화전문 유한회사	감정평가 목 적	공매	
제 출 처	FWHC2403유동화전문 유한회사	기준가치	시 장 가 치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가 조 건	—	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	—	2025.05.27	2025.05.26~2025.05.27	2025.05.28

감정평가내용

공 부(公 簿) (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	6,161,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩ 6,161,000,000 .-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사
최 서 정 최 서 정 (인)

HANGANG APPRAISAL CO., LTD.
(주)감정평가법인 한강

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하는 배곧로얄팰리스테크노 1차 주건축물제1동 제1층 제190호 외 6개호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건

[출처 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

소 재 지		경기도 시흥시 배곧동 299-3 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21		
		건물명	배곧로얄팰리스 테크노1차	
		주용도	공장(지식산업센터)	
		주구조	PRC구조	
		규모	지하2층 / 지상10층	
		용도지역 및 기타 공법상 제한	준주거지역	
		사용승인일	2019.03.22	

일련번호	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	주건축물제1동 제1층 제190호	55.43	41.4102	11.9298
나	주건축물제1동 제1층 제191호	55.18	41.2234	11.8760
다	주건축물제1동 제1층 제192호	56.07	41.8883	12.0676
라	주건축물제1동 제1층 제193호	56.17	41.963	12.0891
마	주건축물제1동 제1층 제194호	70.94	52.9972	15.2680
바	주건축물제1동 제1층 제195호	63.96	47.7827	13.7657
사	주건축물제1동 제1층 제196호	89.10	66.5641	19.1764

※ 공용면적은 주차장, 계단실/복도/ELEV/화장실 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 05월 27일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2025년 05월 26일 ~ 2025년 05월 27일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집하고 분석함.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였음.

(2) 본건의 위치, 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도 등을 통해 확인하였으며 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

Ⅲ. 감정평가의 방법

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

(2) 구분건물에 대한 감정평가방법의 적용규정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 「감정평가실무기준」 3.1.3 구분소유 부동산의 감정평가방법

① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감정평가방법의 적용

본건은 구분소유건물로서 상기 규정에 따라 거래사례비교법을 적용함.

(4) 시산가액 조정 및 합리성 검토에 관한 사항

본건은 구분소유건물로서 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 임대수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토함.

(5) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지고 있으므로, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지부분을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 산출근거

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

2. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
(a)	경기도 시흥시 배곧동 292-3	배곧 테크노밸리	1/1/138	54.18	642,000,000	2022.06.02
					@11,849,391	2020.11.20
(b)	경기도 시흥시 배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차	1/1/163	38.18	504,919,000	2023.05.22
					@13,224,699	2020.11.20
(c)	경기도 시흥시 배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차	1/1/173	74.4	1,005,322,900	2023.08.08
					@13,512,405	2019.03.22
(d)	경기도 시흥시 배곧동 292-2	배곧 시그니처타워	1/1/159	25.74	385,039,000	2024.05.27
					@14,958,780	2024.02.29
(e)	경기도 시흥시 배곧동 292-2	배곧 시그니처타워	1/1/143	28.38	16,344,221	2024.05.28
					@16,344,221	2024.02.29

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인의 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 기호 "(c)"를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

보정치 결정의견	보정치
비교사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국부동산원에서 조사·발표하는 주요지역별 유형별 상업용부동산 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "집합상가 자본수익률"를 적용하였음.

[자료출처 : 한국부동산원 및 한국감정평가사협회]

산정기간	산출내역	시점 수정치
2023.08.08 ~ 2025.05.27	집합상가 지역 : 경기 (23.08.08~25.05.27) 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 : 0.07 (2025년 01분기 자료) (1-0.0004*54/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*57/90) ≒ 1.01581	1.01581

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가록의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 가~마 --- 거래사례 (c)	1.00	1.00	1.02	1.00	**1.020**
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물 구조 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 우세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 바 ---------- 거래사례 (c)	1.00	1.00	0.87	1.00	**0.870**
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물 구조 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 열세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

구분	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	비교치
일련번호 사 ---------- 거래사례 (c)	1.00	1.00	1.05	1.00	**1.050**
	- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 대등함. - 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 건물 구조 등에서 대등함. - 호별요인 : 본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 우세함. - 기타요인 : 본건은 사례 대비 기타 가치에 영향을 미치는 요인에서 대등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액) 결정

일련번호	사례금액 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원)	전유면적 (㎡)	시산가액(원)
가	13,512,405	1.000	1.01581	1.020	14,000,557	55.43	776,000,000
나	13,512,405	1.000	1.01581	1.020	14,000,557	55.18	773,000,000
다	13,512,405	1.000	1.01581	1.020	14,000,557	56.07	785,000,000
라	13,512,405	1.000	1.01581	1.020	14,000,557	56.17	786,000,000
마	13,512,405	1.000	1.01581	1.020	14,000,557	70.94	993,000,000
바	13,512,405	1.000	1.01581	0.870	11,941,651	63.96	764,000,000
사	13,512,405	1.000	1.01581	1.050	14,412,338	89.10	1,284,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	목적
						사용승인일	
ⓐ	경기도 시흥시 배곧동 292-2	배곧 시그니처타워	1/1/170	26.32	368,000,000	2024.03.25	담보
					@13,981,763	2024.02.29	
ⓑ	경기도 시흥시 배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차	1/1/179	74.40	1,000,000,000	2024.01.17	법원경매
					@13,440,860	2019.03.22	
ⓒ	경기도 시흥시 배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차	1/1/110	64.05	855,000,000	2025.02.28	담보
					@13,348,946	2019.03.22	
ⓓ	경기도 시흥시 배곧동 299-3	배곧로얄팰리스 테크노1차	1/1/164	34.86	465,000,000	2024.06.07	법원경매
					@13,339,071	2019.03.22	

(2) 인근 유사부동산의 가격수준

층별 및 위치별, 전유면적, 경과년수 및 내부상황에 따라 가격수준의 차이는 있으나, 동일지역내 유사한 전유면적의 집합상가는 @11,000,000원/㎡(1층 후면상가 기준), @13,000,000원/㎡(1층 전면상가 기준) 내외 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	55.43	776,000,000	-
나	55.18	773,000,000	-
다	56.07	785,000,000	-
라	56.17	786,000,000	-
마	70.94	993,000,000	-
바	63.96	764,000,000	-
사	89.10	1,284,000,000	-
합계	**446.85**	**6,161,000,000**	**-**

- 끝 -

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 59-21	299-3 배곧로얄팰리스 테크노 1차 주건축물 제1동	1,2종 근린생활시설	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			
1	동소	299-3	대	준주거지역	12,051.2			
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제190호	55.43	55.43	776,000,000	
				1. 소유권	11.9298	11.9298		
				대지권	12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	232,800,000	
						건 물 :	543,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
나				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제191호	55.18	55.18	773,000,000	
				1. 소유권	11.8760	11.8760		
				대지권	12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	231,900,000	
						건 물 :	541,100,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제192호	56.07	56.07	785,000,000	
				1. 소유권	12.0676	12.0676		
				대지권	12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	235,500,000	
						건 물 :	549,500,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제193호	56.17	56.17	786,000,000	
				1. 소유권	12.0891	12.0891		
				대지권	12,051.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	235,800,000	
						건 물 :	550,200,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
마				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제194호	70.94	70.94	993,000,000	
				1. 소유권 --- 대지권	15.2680 --- 12,051.2	15.2680		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	297,900,000	
						건 물 :	695,100,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제195호	63.96	63.96	764,000,000	
				1. 소유권 --- 대지권	13.7657 --- 12,051.2	13.7657		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	229,200,000	
						건 물 :	534,800,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제196호	89.10	89.10	1,284,000,000	
				1. 소유권 --- 대지권	19.1764 --- 12,051.2	19.1764		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	385,200,000	
						건 물 :	898,800,000	
	합 계						₩ 6,161,000,000 .-	
							- 이 하 여 백 -	

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 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

1. 위치 및 주위환경

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧동 행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 업무용빌딩, 지식산업센터, 아파트단지 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량으로 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

PRC구조 PRC구조지붕 10층 중 제1층 제190호 외 6개호로서,
(사용승인일: 2019.03.22)
외벽 : 복합 판넬 마감 등
내벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감
창호 : 샷시 창호 등 임.

4. 이용상태

공부상 용도는 휴게음식점이나, 현황 공실상태임.

5. 설비내역

기본적인 전기설비, 위생 급배수설비, 소화설비, 천장형 시스템냉난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

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 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 북서측으로 노폭 약 30미터 내외, 북동측으로 노폭 약 20미터 내외 포장도로에 각각 접하며, 남동측으로 노폭 약 10미터 내외의 보행자전용도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

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

9. 공부와의 차이

-

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

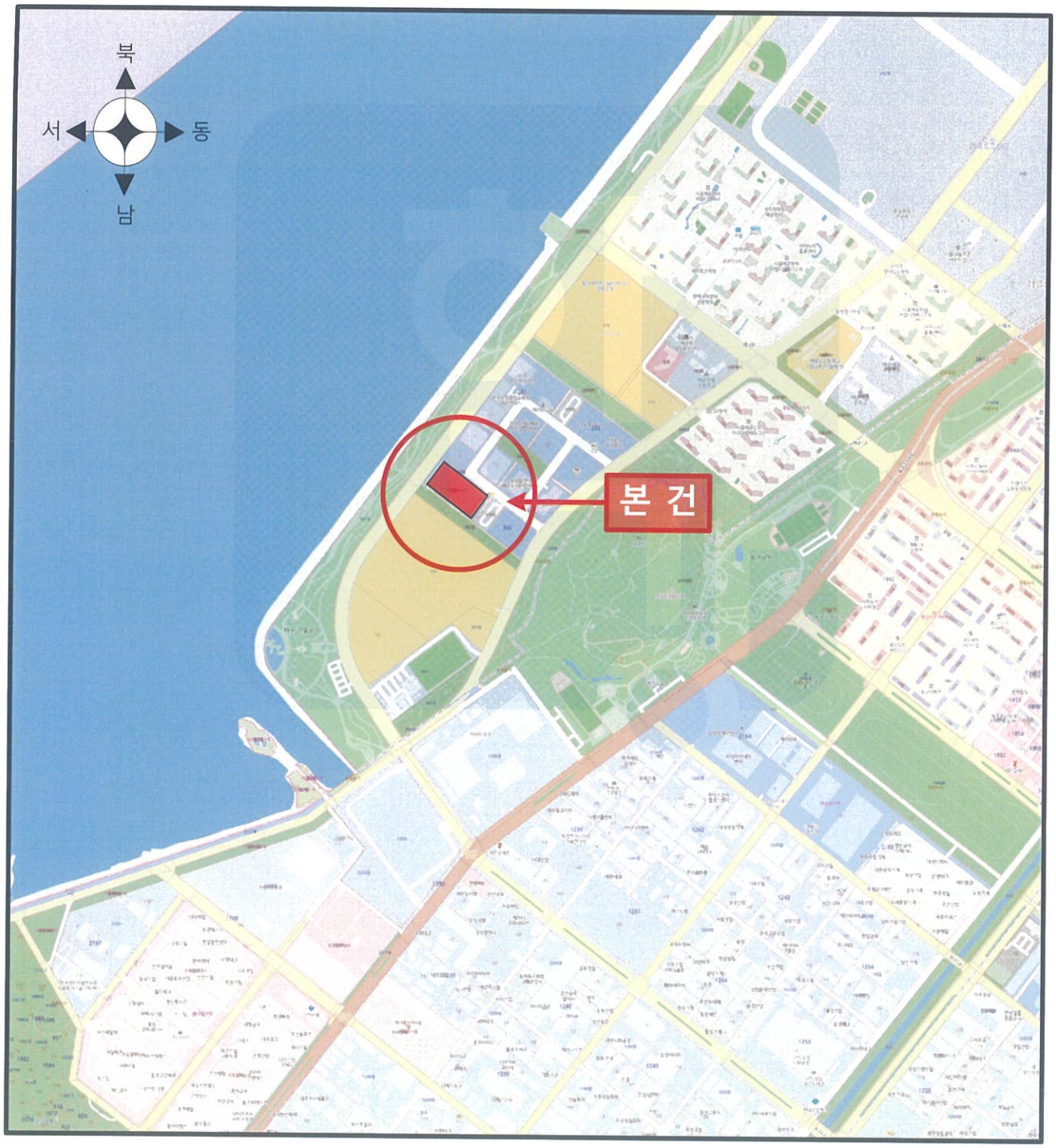
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제190호 외 6개호

상 세 위 치 도

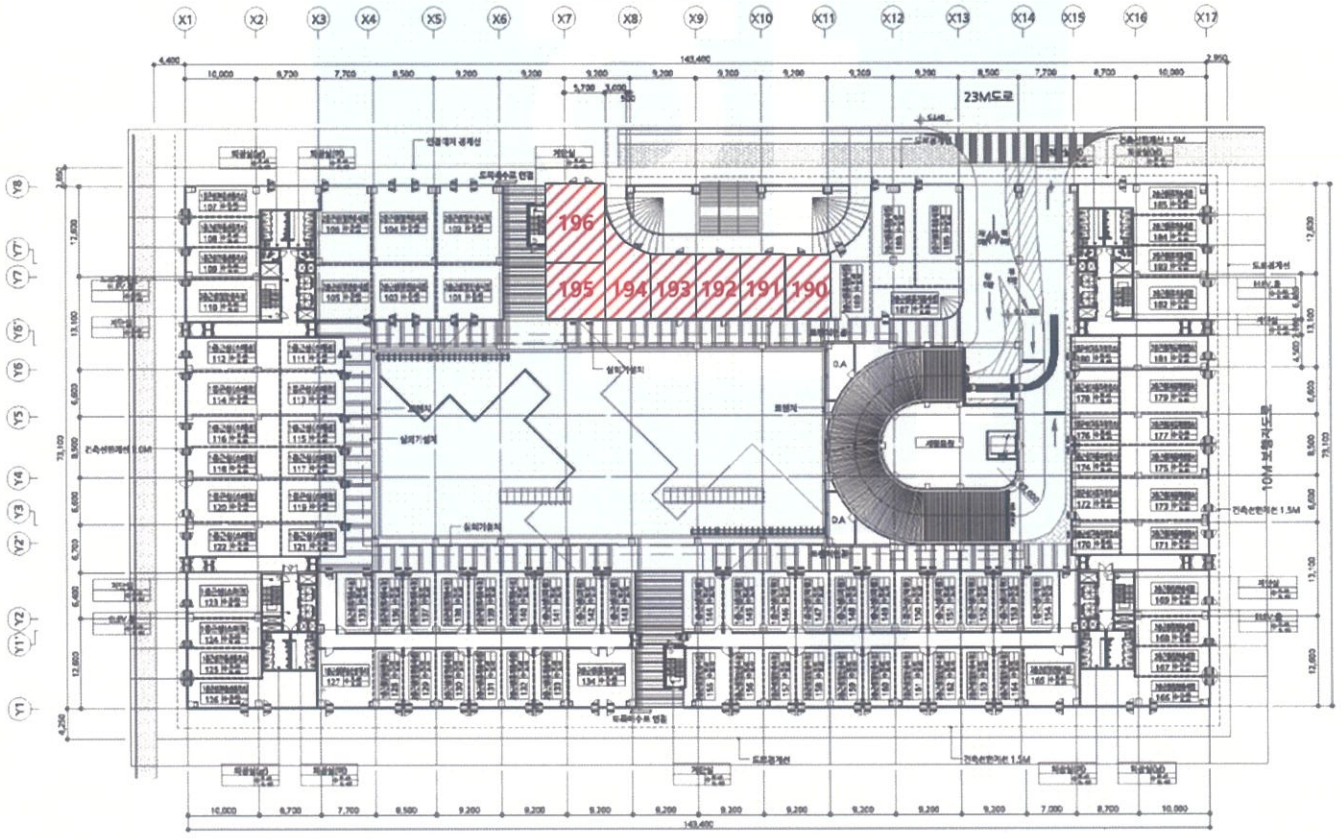
소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 299-3 배곧로얄팰리스테크노1차 주건축물제1동 제1층 제190호 외 6개호



호 별 배 치 도

No Scale

제1층 호별배치도



"본건"
배곧로얄팰리스테크노1차
주건축물제1동 제1층 제190호 외 6개호

사 진 용 지

[본건 건물 전경1]

[본건 건물 전경2]

사 진 용 지

[본건 건물 전경3]

[일련번호 (가)~(라) 전경]

사 진 용 지

[일련번호 (가) 전경]

[일련번호 (나) 전경]

사 진 용 지

[일련번호 (다) 전경]

[일련번호 (라) 전경]

사 진 용 지

[일련번호 (마) 전경]

[일련번호 (바) 전경]

사 진 용 지

[일련번호 (사) 전경]

[주위전경1]

사 진 용 지

[주위전경2]

[주위전경3]