감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　오단비 소유물건(2024타경1494)

의 뢰 인 :　수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원

감정서번호 :　GD01-240325-3012

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 감동

TEL. 02-899-2444　　FAX. 0505-182-4448

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

이 승 길 (인)

(주)감정평가법인 감동 대표이사 김민구 (서명 또는 인)

감정평가액	**이십사억삼백만원정(₩2,403,000,000.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오단비 (2024타경1494)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.04.03	2024.04.03	2024.04.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	2,403,000,000
	합 계					**₩2,403,000,000**

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사

권 혁 준 (인)

일련번호 (1), (2)

경기도 시흥시 조남동 707-2외 1필지
목감로얄팰리스1
제1층 제104호, 제105호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 조남동 소재 "조남초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(근린생활시설)에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(2024타경1494) 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 4월 3일입니다.

나. 실지조사

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 04월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 감정평가법인등은 대상 물건의 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, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일

괄하여 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.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였습니다. 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 시산가액에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	■ 사전조사 계획의 수립 ■ 실지조사 계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 "구분건물 감정평가 명세표"에 기재하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

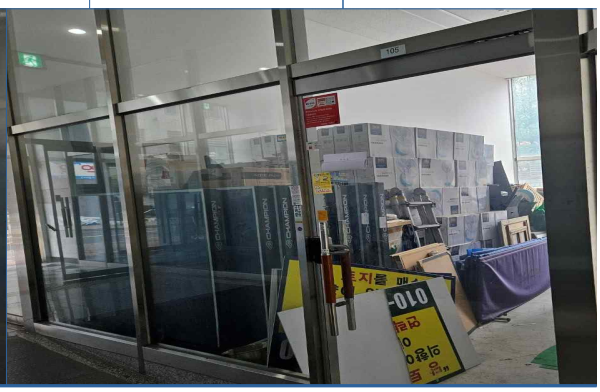
다. 본건의 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재, 현관 잠금장치로 인한 폐문 등으로 이용상황 및 내부구조는 확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의한 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바랍니다.

II 대상물건 개요

소 재 지	경기도 시흥시 조남동 707-2, 707-3 [도로명주소 : 경기도 시흥시 목감둘레로 253-12]		
건물명칭	목감로얄팰리스1	사용승인일	2017.03.23
구 조	철근콘크리트구조	주용도	제2종근린생활시설
전체층수	지하 3층/지상 7층	호수/가구수/세대수	130호

물건내역	층·호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)[1]	대지권면적(㎡)
1	제1층 제104호	37.54	29.98	10.94
2	제1층 제105호	28.53	22.78	8.32

일련번호 1, 제104호



일련번호 2, 제105호

1) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 "주"에 해당하는 면적을 합산하여 기재하였습니다.

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 다음과 같은 선정기준에 부합하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례를 선정하였습니다.

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	**목감동 ○○○**	**한울플러스**	**1/10***	**67**	**1,360,000,000**	**20,298,507**	**2023.02.02**	**-**
b	조남동 ○○○	로얄팰리스 4차	1/10*	19.24	305,000,000	15,852,391	2021.05.10	-
c	조남동 ○○○	이지움더테라스2차	4/40*	31.35	150,000,000	4,784,689	2021.05.07	-

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례 중 본건과 위치, 층별 및 위치도 효용도 등에서 유사하여 비교 가능성이 높은 **<거래사례 a>**를 선택하여 적용합니다.

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000

3. 시점수정

가. 일련번호 1, 2

1) 지　　역 : 경기도

2) 가격지수 : 집합상가 자본수익률

3) 기준시점 : 2024.04.03 (거래시점 : 2023.02.02.)

4) 시점수정치

지역·용도	가격변동률	계 산 식
경기도 집합상가	1.00370	집합상가 지역 : 경기 (23.02.02~24.04.03) 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 이후 : 0.22 (2023년 04분기 자료) (1-0.0007*58/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.002 2*94/92) ≒ 1.00370

4. 가치형성요인비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적 요인(토지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 건물요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서는 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적 요인으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	-
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	-
개별적 요인	층별·향별·위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

나. 가치형성요인 비교

- 일련번호 1,2 / 거래사례 a

가치형성요인		격 차 율	
요 인	조 건	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철 등)	0.80	본건이 고객유동성과의 적합성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등에서 열세함.
	고객유동성과의 적합성		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성(가로의 폭 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률 및 관리상태		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
	건물의 각종 설비의 유무 등		
개별적 요인	층별 효용	0.94	본건이 위치별 효용 등에서 사례에 비해 다소 열세함.
	주출입구와의 거리		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	엘리베이터와의 거리		
	에스컬레이터와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		**0.752**	**대상/거래사례**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가					
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
1	20,298,507	1.000	1.00370	0.752	15,320,956
2	20,298,507	1.000	1.00370	0.752	15,320,956

나. 총액의 결정

일련번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	15,320,956	37.54	575,148,688	575,000,000	-
2	15,320,956	28.53	437,106,875	437,000,000	-

다. 시산가액의 합리성 검토

1) 감정평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
가	조남동 ○○○	목감로얄팰리스1	1/11*	35.25	533,000,000	15,120,567	2023.05.30	법원경매
나	조남동 ○○○	목감역이지움더테라스2차	1/11*	78.725	1,400,000,000	17,783,423	2022.11.23	법원경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

통계 기간	소재지	물건용도	경매건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
2023.04 ~ 2024.03	경기도 시흥시	근린상가	222	49	22.07	59.68

※ 출처 : 대한민국법원 법원경매 정보

3) 합리성 검토

상기 평가사례와 거래사례는 유사한 가격수준이고 근래 본건이 속한 지역의 거래수요, 인근 유사부동산의 경매통계자료, 본건의 관리상태 등의 내부요인 등을 고려할 때, 본건의 산정단가는 적정한 가액이라고 판단됩니다.

Ⅳ 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	결정가액(원)	비고
1	경기도 시흥시 조남동 707-2외 1필지	목감로얄팰리스1	1/104	37.54	10.94	575,000,000	-
2			1/105	28.53	8.32	437,000,000	-
합 계						**1,012,000,000**	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 비교방식으로 산정된 시산가액은 상기와 같으며, 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적정한 평가액이라고 판단되어 평가 목적 등을 고려하여 상기와 같이 대상 물건의 감정평가액을 결정하였습니다.

일련번호 (3),(4)

경기도 시흥시 배곧동 196-2
다인로얄팰리스배곧4차
제1층 제108호,

경기도 시흥시 배곧동 196-1
다인로얄팰리스배곧3차
제1층 제114호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 시흥시 배곧동 소재 "배곧라라중학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물(근린생활시설)에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매(2024타경1494) 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 4월 3일입니다.

나. 실지조사

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 04월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 감정평가기준 및 감정평가조건

본건의 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 감정평가 관계법규 및 일반이론에 근거하여 시장가치를 평가하되, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

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

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 감정평가법인등은 대상 물건의 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, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일

괄하여 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.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 평가하는 "거래사례비교법"으로 평가하였습니다. 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 시산가액에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	■ 대상 물건의 확정 ■ 기준시점의 확정 ■ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	■ 사전조사 계획의 수립 ■ 실지조사 계획의 수립 ■ 가격조사계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	■ 물적사항 확인 ■ 권리상태의 확인 ■ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	■ 확인자료의 수집 및 정리 ■ 요인자료의 수집 및 정리 ■ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	■ 일반적 요인의 분석 ■ 지역적 요인의 분석 ■ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	■ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였습니다.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거, 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 구분 평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청 및 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 후첨 "구분건물 감정평가 명세표"에 기재하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 중 일련번호 4)(제114호)는 경계벽체의 일부를 제거하여 일괄로 사용 중인 "튼상가"로, 경매대상이 아닌 제113호와의 경계벽체를 제거한 후 동일 점포의 매장(상호 '춘천닭갈비')으로 사용중입니다. 현재상태의 이용이 일시적인 것으로 보아 현황도에 의거한 원상태로의 복원이 가능한, 독립적인 건물로 평가하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

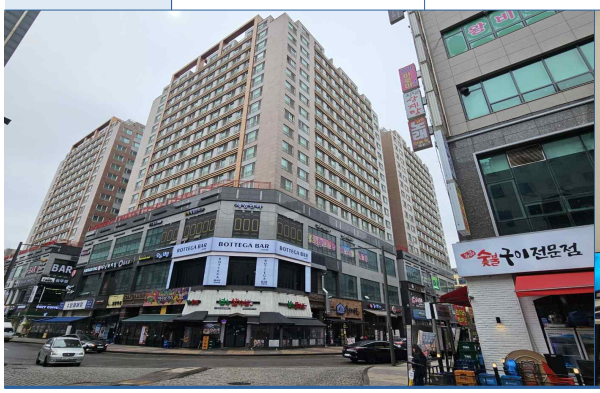
라. 본건의 현장조사 시 소유자 및 이해관계인의 부재, 현관 잠금장치로 인한 폐문 등으로 이용상황 및 내부구조는 확인이 불가능하여 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의한 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였으므로, 실제와 다소 상이할 수 있는 바, 귀 경매 업무 진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바랍니다.

II 대상물건 개요

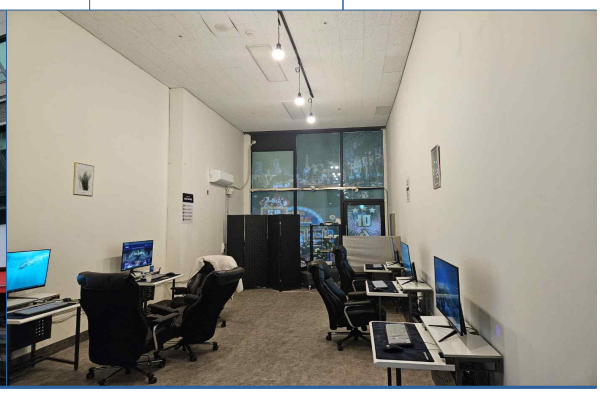
1. 일련번호 3

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 196-2 [도로명주소 : 경기도 시흥시 서울대학로278번길 25-8]		
건물명칭	다인로얄팰리스배곧4차	사용승인일	2017.08.04
구 조	철근콘크리트구조	주용도	제2종근린생활시설
전체층수	지하 4층/지상 15층	호수/가구수/세대수	226호

물건내역	층·호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)2)	대지권면적(㎡)
3	제1층 제108호	41.2	21.905	6.97



대상물건이 속한 건물의 전경

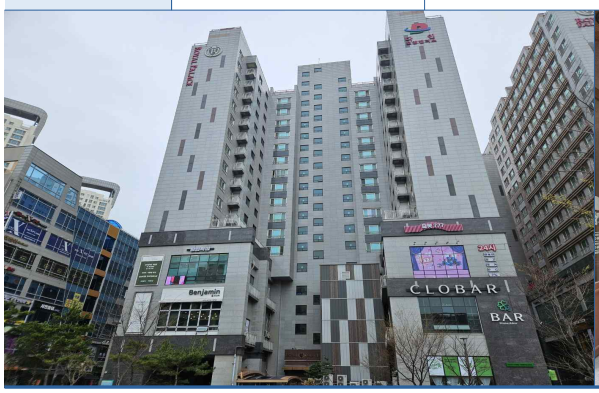


대상물건 내부전경

2) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 "주"에 해당하는 면적을 합산하여 기재하였습니다.

2. 일련번호 4

소 재 지	경기도 시흥시 배곧동 196-1 [도로명주소 : 경기도 시흥시 서울대학로278번길 25-18]			
건물명칭	다인로얄팰리스배곧3차	사용승인일	2017.08.04	
구 조	철근콘크리트구조	주용도	근린생활시설	
전체층수	지하 4층/지상 15층	호수/가구수/세대수	227호	
물건내역	**층·호수**	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)[3]**	**대지권면적(㎡)**
4	제1층 제114호	42.4	22.06	7.07



대상물건이 속한 건물의 전경

대상물건 외부전경

3) 공용면적은 집합건축물대장 공용부분의 "주"에 해당하는 면적을 합산하여 기재하였습니다.

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 다음과 같은 선정기준에 부합하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례를 선정하였습니다.

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점	비고
a	**배곧동 ○○○**	**서영베니스 스퀘어**	**1/11***	**50**	**900,000,000**	**18,000,000**	**2023.05.24**	**-**
b	배곧동 ○○○	아브뉴프랑 센트럴레드	1/13*	59.94	970,000,000	16,182,850	2023.06.01	-
c	배곧동 ○○○	새롬프라자 2	1/12*	44.4	590,000,000	13,288,288	2023.10.09	-

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례 중 본건과 위치, 층별 및 위치도 효용도 등에서 유사하여 비교 가능성이 높은 **<거래사례 a>**를 선택하여 적용합니다.

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000

3. 시점수정

가. 일련번호 3, 4

1) 지　　역 : 경기도

2) 가격지수 : 집합상가 자본수익률

3) 기준시점 : 2024.04.03 (거래시점 : 2023.05.24)

4) 시점수정치

지역·용도	가격변동률	계 산 식
경기도 집합상가	1.00409	집합상가 지역 : 경기 (23.05.24~24.04.03) 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 이후 : 0.22 (2023년 04분기 자료) (1+0.0001*38/91)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0022*94/92) ≒ 1.00409

4. 가치형성요인비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 외부적 요인(토지요인)과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 건물요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서는 구분소유권의 전유부분에 대한 개별적 요인으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	-
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	-
개별적 요인	층별·향별·위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

나. 가치형성요인 비교

- 일련번호 3 / 거래사례 a

가치형성요인		격 차 율	
요 인	조 건	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철 등)	1.00	대등함.
	고객유동성과의 적합성		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성(가로의 폭 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률 및 관리상태		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
	건물의 각종 설비의 유무 등		
개별적 요인	층별 효용	0.87	본건이 위치별 효용 등에서 사례에 비해 다소 열세함.
	주출입구와의 거리		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	엘리베이터와의 거리		
	에스컬레이터와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.870	대상/거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 일련번호 4 / 거래사례 a

가치형성요인		격 차 율	
요 인	조 건	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철 등)	1.00	대등함.
	고객유동성과의 적합성		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성(가로의 폭 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률 및 관리상태		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
	건물의 각종 설비의 유무 등		
개별적 요인	층별 효용	0.97	본건이 위치별 효용 등에서 사례에 비해 다소 열세함.
	주출입구와의 거리		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	엘리베이터와의 거리		
	에스컬레이터와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		**0.970**	**대상/거래사례**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가					
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
3	18,000,000	1.000	1.00409	0.870	15,724,049
4	18,000,000	1.000	1.00409	0.970	17,531,411

나. 총액의 결정

일련번호	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
3	15,724,049	41.2	647,830,819	648,000,000	-
4	17,531,411	42.4	743,331,826	743,000,000	-

다. 시산가액의 합리성 검토

1) 감정평가전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
가	배곧동 ○○○	다인로얄팰리스배곧2차	1/10*	39.14	680,000,000	17,373,531	2023.05.15	법원경매
나	배곧동 ○○○	서영베니스스퀘어	1/12*	39.87	720,000,000	18,058,691	2024.03.05	법원경매
다	배곧동 ○○○	두손지젤타워	1/12*	43.34	652,000,000	15,043,839	2024.03.26	법원경매

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 인근 유사부동산의 경매통계자료

통계 기간	소재지	물건용도	경매건수	매각건수	매각율(%)	매각가율(%)
2023.04 ~ 2024.03	경기도 시흥시	근린상가	222	49	22.07	59.68

※ 출처 : 대한민국법원 법원경매 정보

3) 합리성 검토

상기 평가사례와 거래사례는 유사한 가격수준이고 근래 본건이 속한 지역의 거래수요, 인근 유사부동산의 경매통계자료, 본건의 관리상태 등의 내부요인 등을 고려할 때, 본건의 산정단가는 적정한 가액이라고 판단됩니다.

Ⅳ 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	결정가액(원)	비고
3	경기도 시흥시 배곧동 196-2	다인로얄팰리스배곧4차	1/108	41.2	6.97	648,000,000	-
4	경기도 시흥시 배곧동 196-1	다인로얄팰리스배곧3차	1/114	42.4	7.07	743,000,000	-
합 계						**1,391,000,000**	-

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 비교방식으로 산정된 시산가액은 상기와 같으며, 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적정한 평가액이라고 판단되어 평가 목적 등을 고려하여 상기와 같이 대상 물건의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 시흥시 조남동 [도로명주소] 경기도 시흥시 목감둘레로 253-12	707-2, 707-3 목감로얄 팰리스1	업무시설 (오피스텔) 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 7층				
				지3층	1,377.871			
				지2층	1,370.469			
				지1층	1,370.469			
				1층	1,005.708			
				2층	1,084.562			
				3층 ~ 7층 각	1,154.21			
				옥탑1층 (연면적제외)	53.561			
	1. 경기도 시흥시 조남동	707-2	대	준주거지역	802.8			
	2. 동 소	707-3	대	준주거지역	885.8			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
1				(내) 철근콘크리트구조 1층 104호	37.54	37.54	575,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)
				1,2. 소유권대지권	10.94 1,688.6x---- 1,688.6	10.94		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**115,000,000**	
						건 물 :	**460,000,000**	
2				(내) 철근콘크리트구조 1층 105호	28.53	28.53	437,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)
				1,2. 소유권대지권	8.32 1,688.6x---- 1,688.6	8.32		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**87,400,000**	
						건 물 :	**349,600,000**	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 시흥시 배곧동 [도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 278번길 25-8	196-2 다인로얄 팰리스 배곧4차	오피스텔 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층 지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 ~ 15층 각	 1,421.281 1,443.435 1,353.118 1,443.435 821.795 921.175 1,132.125 928.231			
3	1. 경기도 시흥시 배곧동	196-2	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 1층 108호 1. 소유권대지권	1,748.4 41.2 6.97 1,748.4x---- 1,748.4	41.2 6.97	648,000,000 배분내역 토 지 : 129,600,000 건 물 : 518,400,000	비준가액 (공용면적 포함 평가) 토지·건물

(주)감정평가법인 감동

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 시흥시 배곧동	196-1 다인로얄 팰리스 배곧3차	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 경기도 시흥시 서울대학로 278번길 25-18			지하4층	1,421.281			
				지하3층	1,443.435			
				지하2층	1,353.118			
				지하1층	1,443.435			
				1층	875.464			
				2층	953.444			
				3층	1,124.104			
				4층 ~ 15층 각	928.231			
	1. 경기도 시흥시 배곧동	196-1	대	일반상업지역	1,733.5			
4				(내) 철근콘크리트구조 1층 114호	42.4	42.4	743,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)
				1. 소유권대지권	7.07 1,733.5x--- 1,733.5	7.07		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**148,600,000**	
						건 물 :	**594,400,000**	
	합 계						**₩2,403,000,000.-**	
			이	하	여	백		

(주)감정평가법인 감동

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

본건(일련번호1, 일련번호2)은 경기도 시흥시 조남동에 소재하는 "조남초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 근린생활시설, 아파트단지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하며 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 7층 건물 내 제1층 제104호(일련번호1), 제105호(일련번호2)로서, (사용승인일 2017. 03. 23)

외벽 : 석재 붙임 마감 등.

창호 : 샷시 창호 마감 등.

(4) 이용상태

본건(일련번호1, 일련번호2)은 집합건축물대장 상 '제2종근린생활시설(일반음식점)'이나 현황 '창고'로 이용중임.('후첨'사진용지 참고)

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형(707-2) 및 부정형(707-3) 형태의 일단지 토지로서 근린생활시설 및 오피스텔의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건이 속한 건물은 동측, 남측 및 서측으로 각각 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1, 일련번호 2 :

도시지역, 준주거지역(2016-08-16), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(2016-08-16)(접합), 중로3류(폭 12m-15m)(2016-08-16)(접합), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공공주택지구〈공공주택 특별법〉, 상대보호구역〈2017-03-28〉(정화구역 해당여부는 교육지원청으로 직접 문의하여야 함)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉임.

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)

(9) 공부와의 차이

집합건축물대장 상 용도는 '제2종근린생활시설(일반음식점)'이나 현황 '창고'로 이용 중인바, 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바랍니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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

본건(일련번호3, 일련번호4)은 경기도 시흥시 배곧동에 소재하는 "배곧라라중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 근린생활시설, 아파트단지, 교육시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건(일련번호3, 일련번호4)까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하며 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호 3(제108호) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제1층 제108호(일련번호3)로서,
(사용승인일 2017. 08. 04)
외 벽 : 석재 붙임 마감 등.
창 호 : 샷시 창호 마감 등.
일련번호 4(제114호) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제1층 제114호(일련번호4)로서,
(사용승인일 2017. 08. 04)
외 벽 : 석재 붙임 마감 등.
창 호 : 샷시 창호 마감 등.

(4) 이용상태

본건 일련번호3은 집합건축물대장 상 '제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)'이나 현황 '컴퓨터판매및수리업소'로 이용 중임.('후첨'사진용지 참고)
본건 일련번호4는 집합건축물대장 상 '소매점'이나 현황 '음식점'으로 이용 중임.('후첨'사진용지 참고)

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일련번호3 : 정방형(196-2)의 토지로서 근린생활시설 및 오피스텔의 건부지로 이용 중임.
일련번호4 : 정방형(196-1)의 토지로서 근린생활시설 및 오피스텔의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 일련번호3이 속한 건물은 북동측, 북서측 및 남동측으로 각각 도로에 접함.
본건 일련번호4가 속한 건물은 북서측 및 남동측으로 각각 도로에 접함.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 3, 일련번호 4 :

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m-20m)(접합), 도시개발구역(본 도시개발구역에 대한 지역지구등의 도시개발사업(공영사업) 전반)〈도시개발법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉임.

(9) 공부와의 차이

- 본건 일련번호4(제114호)는 경매대상이 아닌 제113호와 벽체 구분없이 '일반음식점(상호; 춘천닭갈비')으로 이용 중이나, 집합건축물대장의 '건축물현황도' 상 각 호실별 벽체가 표시되어 있어 위치 확인이 가능한바, 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 일련번호3(제108호) 집합건축물대장 상 용도는 '제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)'이나 현황 '컴퓨터판매및수리점'으로 이용 중인바, 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 일련번호4(제114호) 집합건축물대장 상 용도는 '소매점'이나 현황 '일반음식점'으로 이용 중인바, 경매 진행 및 입찰 시 참고하시기 바랍니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

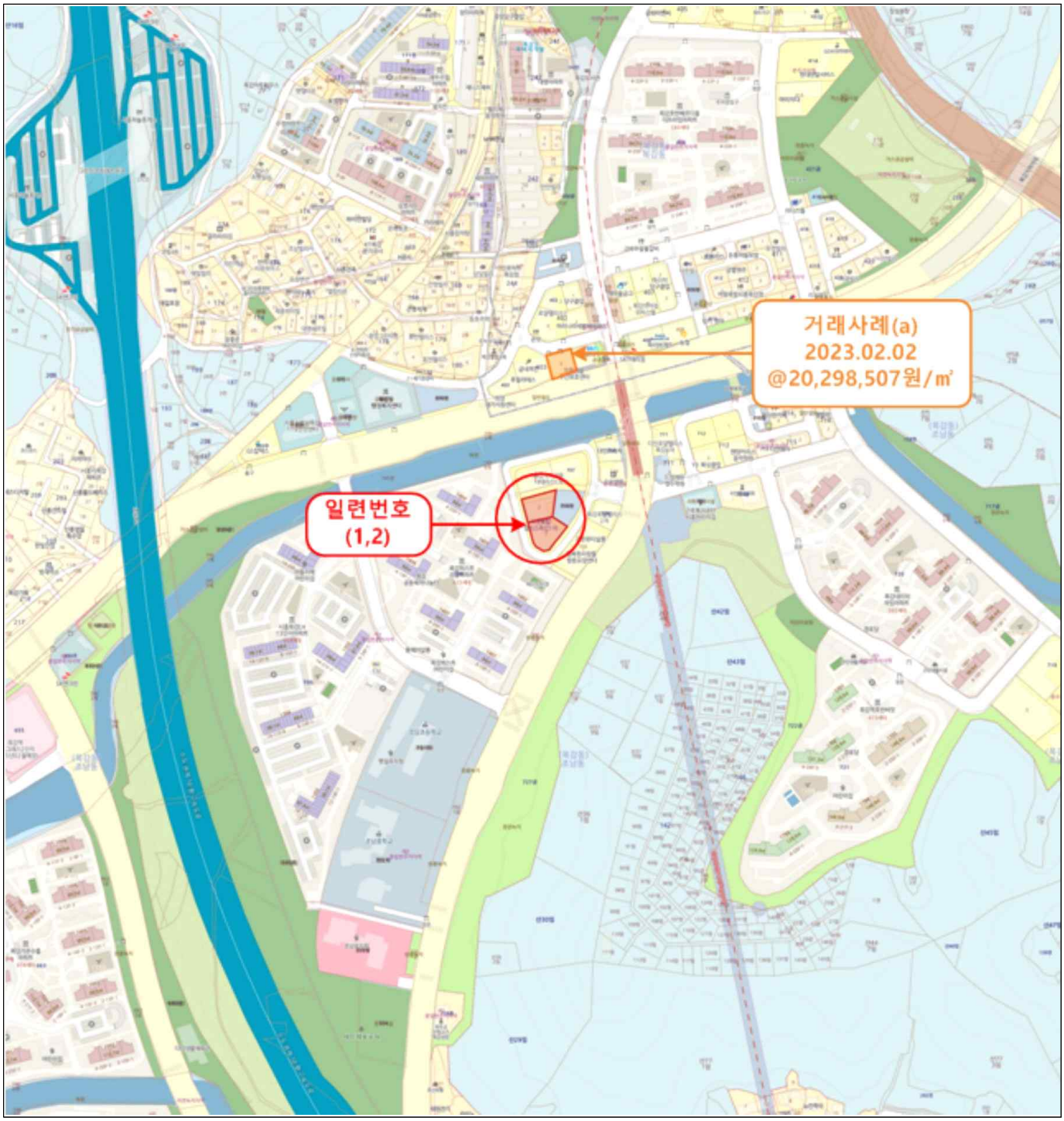
임대관계는 미상 임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 시흥시 조남동 707-2 목감로얄팰리스1 1층 104호외

위 치 도

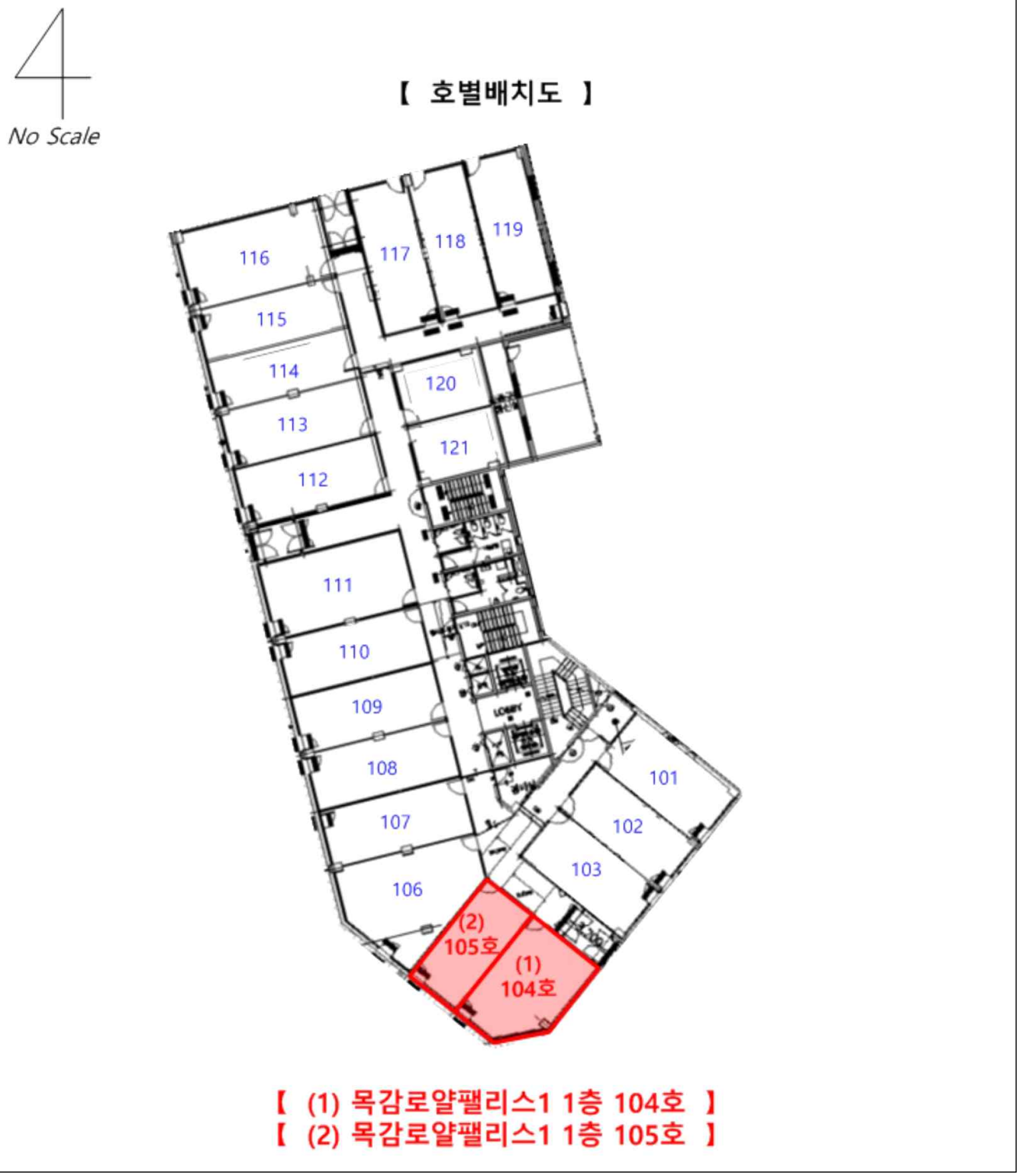
소 재 지	일련번호(1,2) : 경기도 시흥시 조남동 707-2 목감로얄팰리스1 1층 104호외



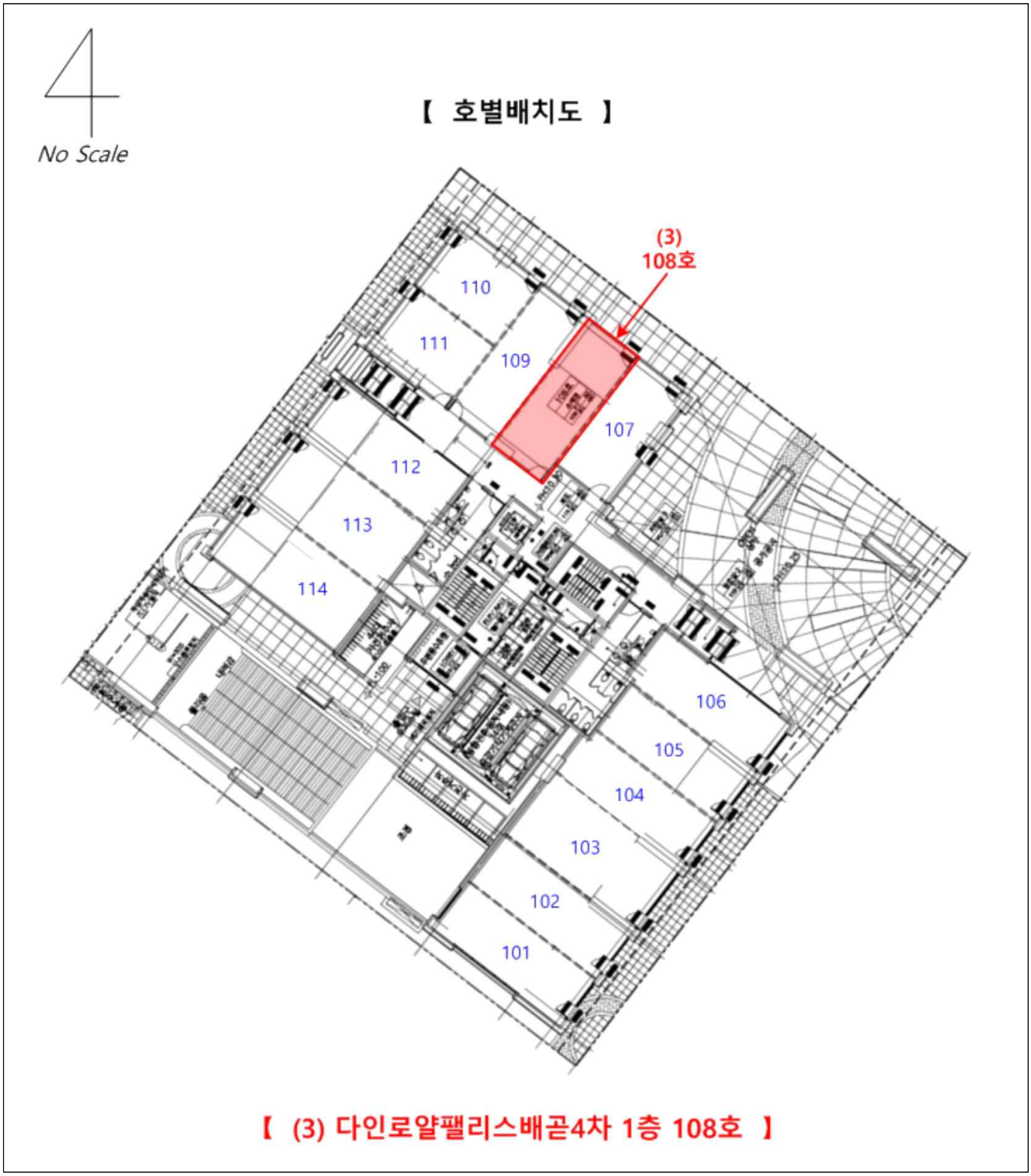
위 치 도

소 재 지	일련번호 (3,4) : 경기도 시흥시 배곧동 196-2 다인로얄팰리스배곧4차 1층 108호 외

건 물 개 황 도


No Scale
【 호별배치도 】
116
117
118
119
115
114
120
113
121
112
111
110
109
LOBBY
108
101
107
102
103
106
(2)
105호
(1)
104호
【 (1) 목감로얄팰리스1 1층 104호 】
【 (2) 목감로얄팰리스1 1층 105호 】

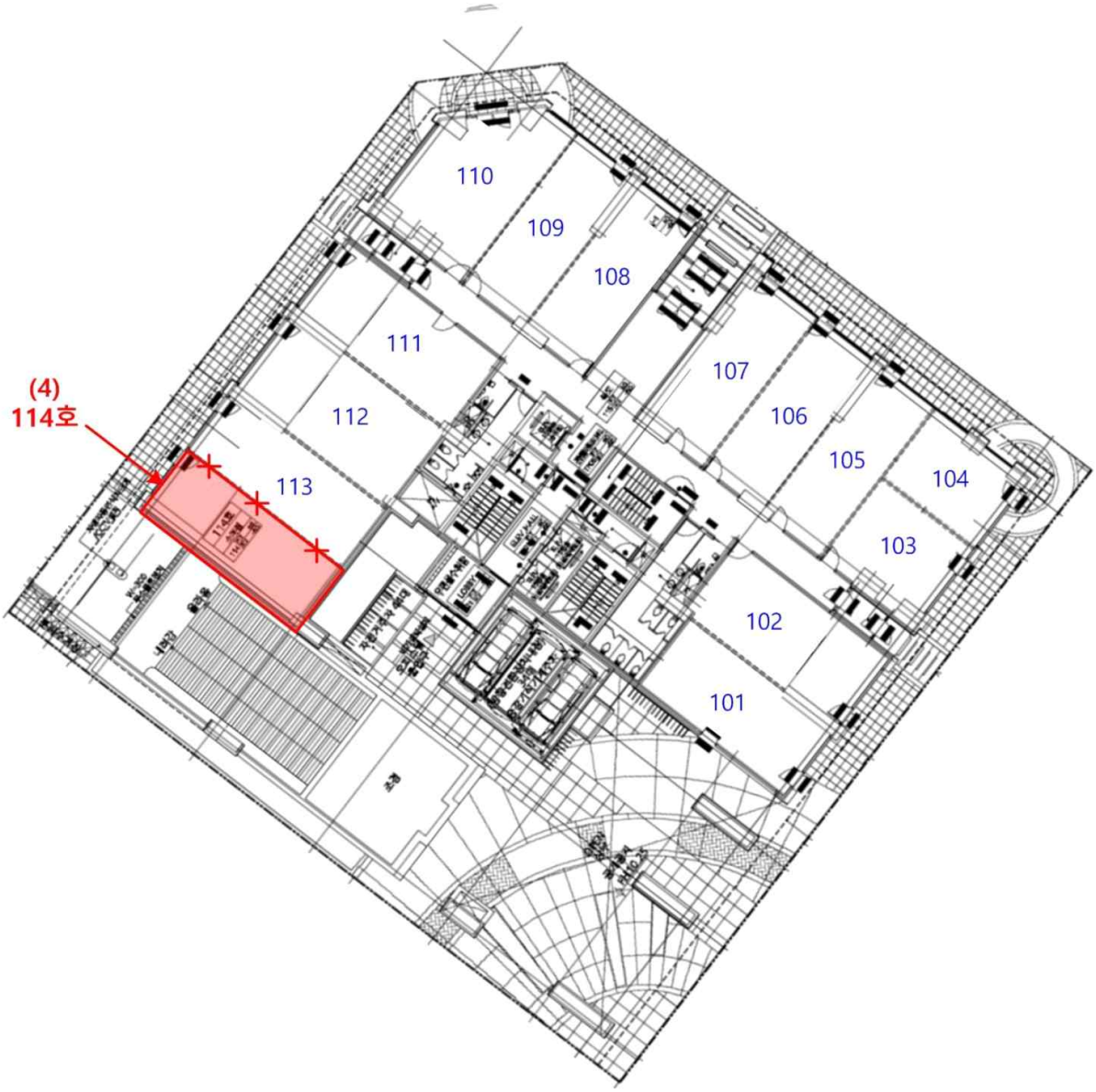
건 물 개 황 도


No Scale
【 호별배치도 】
(3)
108호
110
111
109
107
112
113
114
106
105
104
103
102
101
【 (3) 다인로얄팰리스배곧4차 1층 108호 】

건 물 개 황 도

No Scale

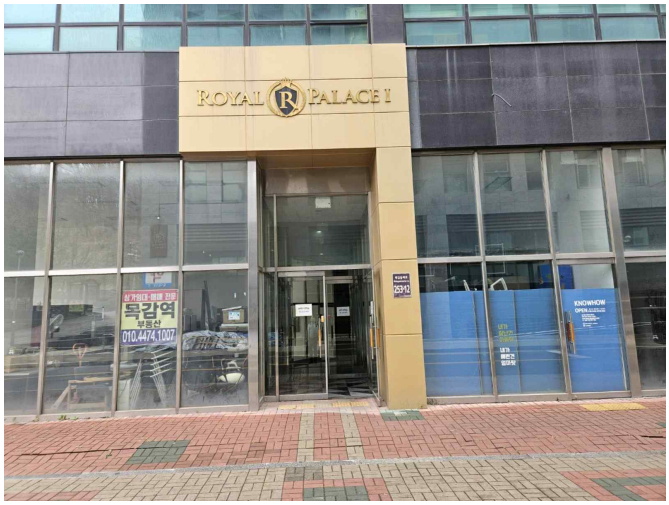
【 호별배치도 】



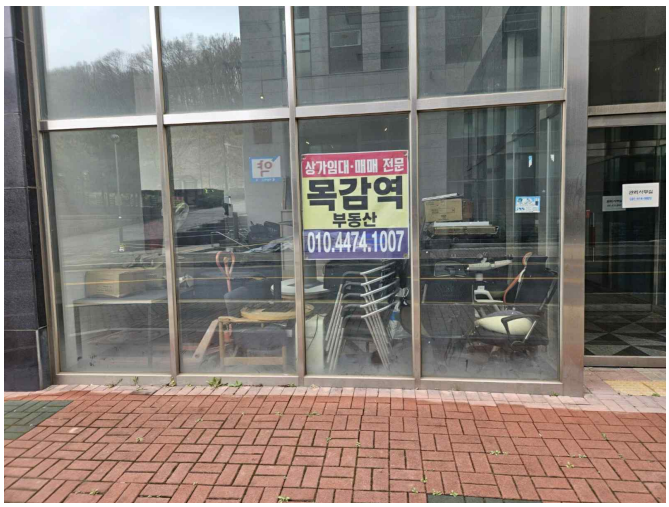
【 (4) 다인로얄팰리스배곧3차 1층 114호 】
(113호와 벽체 구분 없이 이용중임.)

사 진 용 지

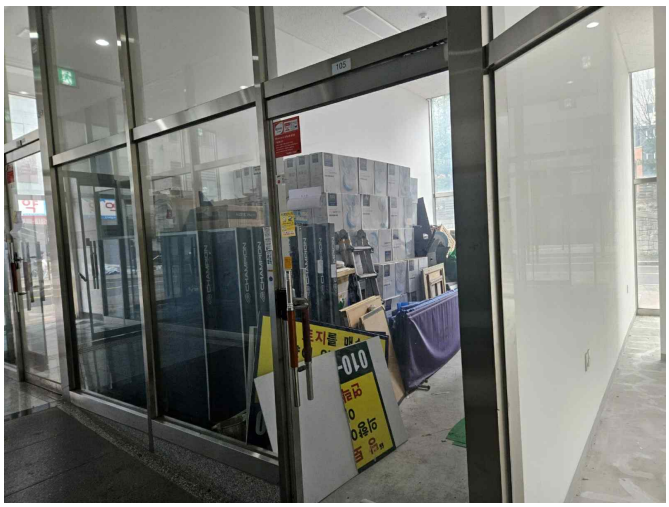
대상물건(일련번호1, 일련번호2)이 속한 건물의 전경



대상물건(일련번호1, 일련번호2)이 속한 건물의 주출입구



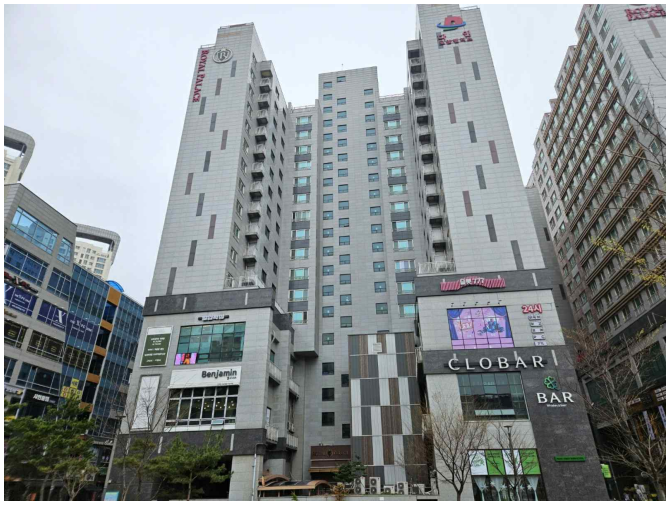
대상물건(일련번호1)의 외부전경



대상물건(일련번호2)의 외부전경

사 진 용 지

대상물건(일련번호3)이 속한 건물의 전경



대상물건(일련번호4)이 속한 건물의 전경

대상물건(일련번호3)의 외부전경

대상물건(일련번호4)의 외부전경