

# 감정평가서

의뢰인 : 더케이저축은행(주)

건명 : 경기도 성남시 수정구 창곡동  
547-10, 547-11 위례드림시티  
제지하1층 제비104호 외 4개호  
번호 : 제023072603호



(주) 온누리감정평가법인

서울특별시 서초구 바우외로37길 36, 5층 (양재동, 준인빌딩)

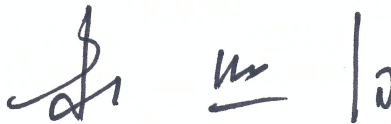
TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
박희백





㈜은누리감정평가법인

대표이사

박희백

(서명 또는 인)



감정평가액	일십구억육천이백만원정 (₩1,962,000,000.-)				
의뢰인	더케이저축은행(주)		감정평가 목적	공매(NPL)	
채무자	-		제출처	더케이저축은행(주)	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사(수탁자)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일
			2023. 08. 01	2023. 08. 01	2023. 08. 04
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	1,962,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩1,962,000,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>				





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상 물건의 평가개요

### 1. 평가 목적

본 건은 경기도 성남시 수정구 복정동 소재 수도권 지하철 8호선 "남위례역" 북측 인근에 위치하는 위례드림시티 제지하1층 제비104호 외 4개 호에 대한 공매목적의 감정평가임.

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11 위례드림시티 제지하1층 제비104호 외 5개 호		
이용상황	근린생활시설	사용승인 일자	2016.07.13
건물의 구조 및층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지하3층 - 지상5층	주차	자주식 46대
용도지역	준주거지역	도로명 주소	경기도 성남시 수정구 위례광장로 21-12

기호	소재지	건물명 동,층,호	용도	전유	공용 (주차장포함)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
가	성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11	위례드림시티 제지하층 제비104호	제2종 근린생활 시설	45.18	39.798	84.978	16.332
나	성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11	위례드림시티 제1층 제110호	제2종 근린생활 시설	35.51	32.372	67.882	12.836
다	성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11	위례드림시티 제1층 제111호	제2종 근린생활 시설	33.22	30.284	63.504	12.009

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 동,층,호	용도	전유	공용 (주차장포함)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
라	성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11	위례드림시티 제1층 제115호	제2종 근린생활 시설	38.13	34.761	72.891	13.783
마	성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11	위례드림시티 제1층 제116호	제2종 근린생활 시설	39.05	35.600	74.650	14.116
합 계				191.09	172.815	363.905	69.076

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2023년 08월 01일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

#### (1) 실지 조사 실시 기간

실지 조사 기간은 2023년 08월 01일 임.

#### (2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상 물건의 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말함.

#### 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상 물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상 물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
  2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제6조(현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상 물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 의뢰인이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상 물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본 건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

#### (2) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### 1) 주된 방법

본 건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 다른 감정평가방법

본 건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 상가로서의 성숙이 진행중인 지역으로서 수익용 부동산시장의 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

## 3) 일괄. 구분. 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항 및 제16조에 근거 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상 물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

### 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### (1) 주된 방법에 따른 산출 내역 (거래사례비교법)

#### 1) 사례의 선택

#### (가) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	거래단가 (원/㎡)
거래사례 1	성남시 수정구 창곡동 547-10,-11	위례드림시티 제지하층 제비102호	근린생활 시설	36.64	120,000,000	2021. 06.16	3,275,110
거래사례 2	성남시 수정구 창곡동 547-10,-11	위례드림시티 제지하층 제비103호	근린생활 시설	36.45	115,000,000	2021. 06.16	3,155,010
거래사례 3	성남시 수정구 창곡동 547-10,-11	위례드림시티 제1층 제112호	근린생활 시설	30.45	400,000,000	2022. 03.18	13,136,290
거래사례 4	성남시 수정구 창곡동 547-10,-11	위례드림시티 제1층 제113호	근린생활 시설	32.93	420,000,000	2022. 03.18	12,754,330
거래사례 5	성남시 수정구 창곡동 547-10,-11	위례드림시티 제1층 제108호	근린생활 시설	40.39	600,000,000	2021. 03.30	14,855,160
거래사례 6	성남시 수정구 창곡동 547-10,-11	위례드림시티 제1층 제101호	근린생활 시설	38.21	870,000,000	2021. 10.07	22,768,910
거래사례 7	성남시 수정구 창곡동 547-10,-11	위례드림시티 제1층 제102호	근린생활 시설	31.44	591,000,000	2021. 10.07	18,797,710
거래사례 8	성남시 수정구 창곡동 547-2,-3	으뜸프라자주 건축물 제1동 제1층 제105호	근린생활 시설	41.58	650,000,000	2022. 06.02	15,632,520



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점	거래단가 (원/㎡)
거래사례 9	성남시 수정구 창곡동 547-5	가하빌딩 제1층 제106호	근린생활 시설	81.32	1,200,000,000	2021. 12.11	14,756,520
거래사례 10	성남시 수정구 창곡동 549-5	대원프라자 제1층 제112호	근린생활 시설	48.55	740,000,000	2021. 08.25	15,242,020

(나) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 카파허브플러스)

구분	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	평가가액(원)	기준 시점	평가단가 (원/㎡)
평가 사례1	성남시 수정구 창곡동 547-10, -11	위례드림시티 제지하1층 제비109호	제2종 근린생활시설	93.84	328,000,000	2020. 06.25.	3,495,310
평가 사례2	성남시 수정구 창곡동 547-10, -11	위례드림시티 제지하1층 제비101호	제2종 근린생활시설	364.50	1,280,000,000	2020. 06.25.	3,511,660
평가 사례3	성남시 수정구 창곡동 547-10, -11	위례드림시티 제1층 제113호	제2종 근린생활시설	32.93	421,000,000	2022. 05.09.	12,784,690
평가 사례4	성남시 수정구 창곡동 547-10, -11	위례드림시티 제1층 제112호	제2종 근린생활시설	30.45	389,000,000	2022. 05.09.	12,775,040
평가 사례5	성남시 수정구 창곡동 547-10, -11	위례드림시티 제1층 제114호	제2종 근린생활시설	30.52	422,000,000	2023. 05.15.	13,827,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## (다) 사례의 선택

본 건과 동일단지에 소재하며, 비교적 최근 거래사례이고, 본 건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 <거래사례 1>을 본 건 기호(가) 근린생활시설에, <거래사례 4>를 본 건 기호(나) - (마) 근린생활시설에 각각 선정함.

## 2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 근린생활시설의 시점수정은 한국감정원 조사 지역별 유형별 자본수익률 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “지역 집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 근린생활시설 시점수정치 산출

집합상가 - 분기별 자본수익률

(자료출처 : 한국부동산원)(%)

집합상가 - 경기 위례신도시	
2021년 02분기	1.34
2021년 03분기	0.87
2021년04분기	0.87
2022년01분기	1.27
2022년02분기	0.72
2022년03분기	0.68
2022년04분기	-0.26
2023년01분기	-0.68
2023년 02분기	-0.13
2023년 03분기	-0.13 (2023년 02분기 자료)

\* 대상 물건의 기준시점 당시 수익률이 고시되지 않아 전 분기 수익률을 적용함.

거래사례 1 기준 기호(가) - 자본수익률 산정	
$(1+0.0134*15/91)*(1+0.0087)*(1+0.0087)*(1+0.0127)*(1+0.0072)*(1+0.0068)*(1-0.0026) \\ *(1-0.0068)*(1-0.0013)*(1-0.0013*32/91) \approx 1.03553$	
경기 위례신도시(21.06.16~23.08.01) 시점수정치	1.03553

거래사례 4 기준 기호(나) - 기호(마) - 자본수익률 산정	
$(1+0.0127*14/90)*(1+0.0072)*(1+0.0068)*(1-0.0026)*(1-0.0068)*(1-0.0013)*(1-0.0013*32/91) \\ \approx 1.00475$	
경기 위례신도시(22.03.18~23.08.01) 시점수정치	1.00475

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비 고
건물 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	동일 단지 사례로서 건물 외부요인 대등함.
건물 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	동일 단지 사례로서 건물 내부요인 대등함.
개별 층, 호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(향, 동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 및 개별요인으로 수리여부 등	사례 대비 각 호별 위치에 따른 효용을 각각 보정하여 적용함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 (옵션 사항 및 관리상태)	기타 가치에 영향을 미치는 요인 대등함.
비교치	누계	-

기호	외부요인	내부요인	개별요인				기타요인	가치형성 요인 누계
			총별 요인	호별 요인	개별 기타 요인	개별누계		
가	1.000	1.000	1.000	0.800	1.000	0.800	1.000	0.800
나	1.000	1.000	1.000	1.070	1.000	1.070	1.000	1.070
다	1.000	1.000	1.000	1.030	1.000	1.030	1.000	1.030
라	1.000	1.000	1.000	0.950	1.000	0.950	1.000	0.950
마	1.000	1.000	1.000	0.900	1.000	0.900	1.000	0.900

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적 = 시산가액							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
가	3,275,110	1.000	1.03553	0.800	45.180	122,581,460	-
나	12,754,330	1.000	1.00475	1.070	35.510	486,911,592	-
다	12,754,330	1.000	1.00475	1.030	33.220	438,482,754	-
라	12,754,330	1.000	1.00475	0.950	38.130	464,201,004	-
마	12,754,330	1.000	1.00475	0.900	39.050	450,380,120	-

### (2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 상가로서의 성숙이 진행중인 지역으로서 수익용 부동산시장의 적절한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

### (3) 시산가액 조정 관련 사항

#### 1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상 물건의 특성 및 평가목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시산가액 참고자료

### (가) 유사물건 가격수준

구분	가격 수준 (전유면적 기준)	비 고
본 건 유사	2,700,000 - 3,000,000원/㎡ 내외 수준	지하 1층 기준
본 건 유사	11,000,000 - 14,000,000원/㎡ 내외 수준	1층 후면 기준
위치, 층, 전유면적, 접근성 여부 등에 따라 가격 차이가 발생하고 있는 것으로 조사됨.		

### (나) 부동산 낙찰통계(법원경매)

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2022.08.02 ~ 2023.08.02)

지역 : 경기 성남시 수정구 창곡동

출처 : 부동산태인

지역통계		경기			성남시 수정구			창곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰 가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린 상가	63.69%	67.67%	355	86.68%	87.49%	5	86.36%	86.19%	4
6개월 평균	근린 상가	63.79%	69.41%	179	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법 (원)	다른 감정평가방법 (원)
가	122,581,460	-
나	486,911,592	-
다	438,482,754	-
라	464,201,004	-
마	450,380,120	-
합 계	1,962,556,930	-

## IV. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

본 건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 본 건의 적용사례로 선정되지 아니한 거래사례 및 인근 부동산 중개업소의 탐문된 가격수준에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액 결정

기 호	감정평가액 (원)
가	123,000,000
나	487,000,000
다	438,000,000
라	464,000,000
마	450,000,000
<b>합 계</b>	<b>1,962,000,000</b>

\* 토지 · 건물의 가액 배분

기 호	토지 배분비율	건물 배분비율	토지 배분가액(원)	건물 배분가액(원)	합계(원)
가	35.0%	65.0%	43,050,000	79,950,000	123,000,000
나	20.0%	80.0%	97,400,000	389,600,000	487,000,000
다	20.0%	80.0%	87,600,000	350,400,000	438,000,000
라	20.0%	80.0%	92,800,000	371,200,000	464,000,000
마	20.0%	80.0%	90,000,000	360,000,000	450,000,000
<b>합 계</b>			<b>410,850,000</b>	<b>1,551,150,000</b>	<b>1,962,000,000</b>

본건의 토지 · 건물의 가액 배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분 비율에 관한 지침」의 배분 비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분 비율표 등에 의거 배분하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바랍니다.



## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경기도 성남시 수정구 창곡동	547-10, 547-11	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 평지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 성남시 수정구 위례 광장로 21-12	위례 드림시티		1층	874.11			
				2층	877.97			
				3층	877.97			
				4층	877.97			
				5층	877.97			
				지하1층	1,244.26			
				지하2층	1,264.18			
				지하3층	1,190.89			
	1. 경기도 성남시 수정구 창곡동	547-10	대	준주거지역	728			
	2. 경기도 성남시 수정구 창곡동	547-11	대	준주거지역	782.2			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고		
					공부	사정				
가				(내) 철근콘크리트 구조  제지하1층 제비104호  1,2소유권대지권	1,510.2x----- 1,510.2	45.18	45.18	123,000,000	비준가액	
						16.332	16.332			
						토지·건물 배분가격				
						토지		43,050,000		
건물		79,950,000								
나				(내) 철근콘크리트 구조  제1층 제110호  1,2소유권대지권	1,510.2x----- 1,510.2	35.51	35.51	487,000,000	비준가액	
						12.836	12.836			
						토지·건물 배분가격				
						토지		97,400,000		
건물		389,600,000								
다				(내) 철근콘크리트 구조  제1층 제111호  1,2소유권대지권	1,510.2x----- 1,510.2	33.22	33.22	438,000,000	비준가액	
						12.009	12.009			
						토지·건물 배분가격				
						토지		87,600,000		
건물		350,400,000								

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
라				(내) 철근콘크리트 구조  제1층 제115호  1,2소유권대지권 1,510.2x----- 1,510.2	38.13	38.13	464,000,000	비준가액		
									토지·건물 배분가격	
									토 지	92,800,000
									건 물	371,200,000
마				(내) 철근콘크리트 구조  제1층 제116호  1,2소유권대지권 1,510.2x----- 1,510.2	39.05	39.05	450,000,000	비준가액		
									토지·건물 배분가격	
									토 지	90,000,000
									건 물	360,000,000
합 계						<b>₩1,962,000,000.-</b>				
< 이 하 여 백 >										

# 부동산 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 위생 냉난방 시설 등

7. 공부와의 차이

2. 교통 상황

5. 이용상태

8. 임대관계

3. 건물의 구조

6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태

9. 기타

## 1. 위치 및 주위환경

본 건은 경기도 성남시 수정구 복정동 소재 수도권 지하철 8호선 "남위례역" 북측 인근에 위치하며, 주위는 위례 택지개발지구 내 성숙 중인 상가지대로서, 각종 근린생활 시설 및 주상용 건물이 혼재하고, 주변 배후로 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지 여건은 양호함.

## 2. 교통상황

본 건 내 차량 출입 가능하며, 인근에 수도권 지하철 8호선 "남위례역" 및 버스 정류장이 소재하여 대중교통 여건은 양호함.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 5층 건 내  
제1층 제비104호 외 4개 호로서,  
외벽 : 외장판넬 붙임 마감, 노출콘크리트 등 마감,  
내벽 : 수성페인팅, 인테리어 등 마감,  
창호 : 새시 등 창호임.

## 4. 위생 냉난방 시설 등

공용의 위생 설비, 급배수 설비, 옥내소화전, 화재경보기, 승강기 설비, 지하주차장 설비 등 되어 있음.

# 부동산 감정평가요항표

1.위치 및 주위환경	4.위생 냉난방 시설 등	7.공부와의 차이
2.교통 상황	5.이용상태	8.임대관계
3.건물의 구조	6.토지이용계획 및 기타 공법상제한상태	9.기타

## 5. 이용상태

각각 근린생활시설임.

## 6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태

기호 1 (547-10)

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(위례), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호 2 (547-11)

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(위례), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)(비행안전제5구역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 임업용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## 7. 공부와의 차이

-.

## 부동산 감정평가요항표

- |              |                        |            |
|--------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생 냉난방 시설 등         | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 이용상태                | 8. 임대관계    |
| 3. 건물의 구조    | 6. 토지이용계획 및 기타 공법상제한상태 | 9. 기타      |

### 8. 임대관계

미상임.

### 9. 기타

본건 기호 (나), (다)는 하나의 근린생활시설로 이용중임.

# 권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급일자 : 2023.07.31

## I. 근저당권

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -		

## II. 전세권

순위	전세금액	전세권자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -		

## III. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
		- 해당사항없음 -		

## IV. 기타 제한 사항

순위	종별	권리자	설정일자	비고
1	압류	성남시	2022.03.02	비 104호, 110호, 111호, 115호, 116호.
2	압류	성남시	2023.05.24	110호

# 광역 위치도



소재지	경기도 성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11 위레드림시티 제지하1층 제비104호 외 4 개호
-----	---





# 상세 위치도



소재지	경기도 성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11 위레드림시티 제지하1층 제비104호 외 4 개호
-----	---



# 거래사례 위치도

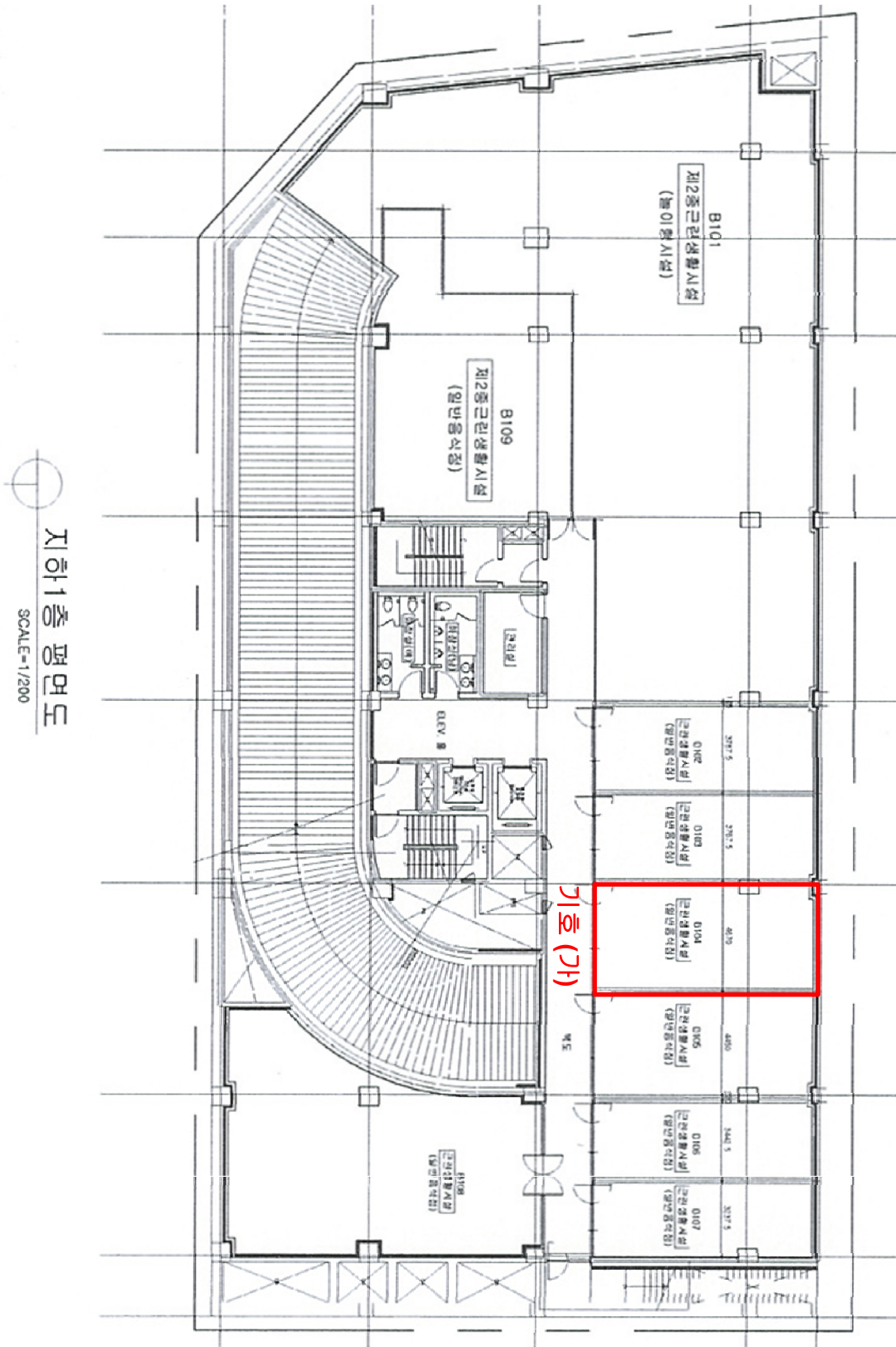


소재지	경기도 성남시 수정구 창곡동 547-10, 547-11 위례드림시티 제1차1층 제비104호 외 4개호
-----	--



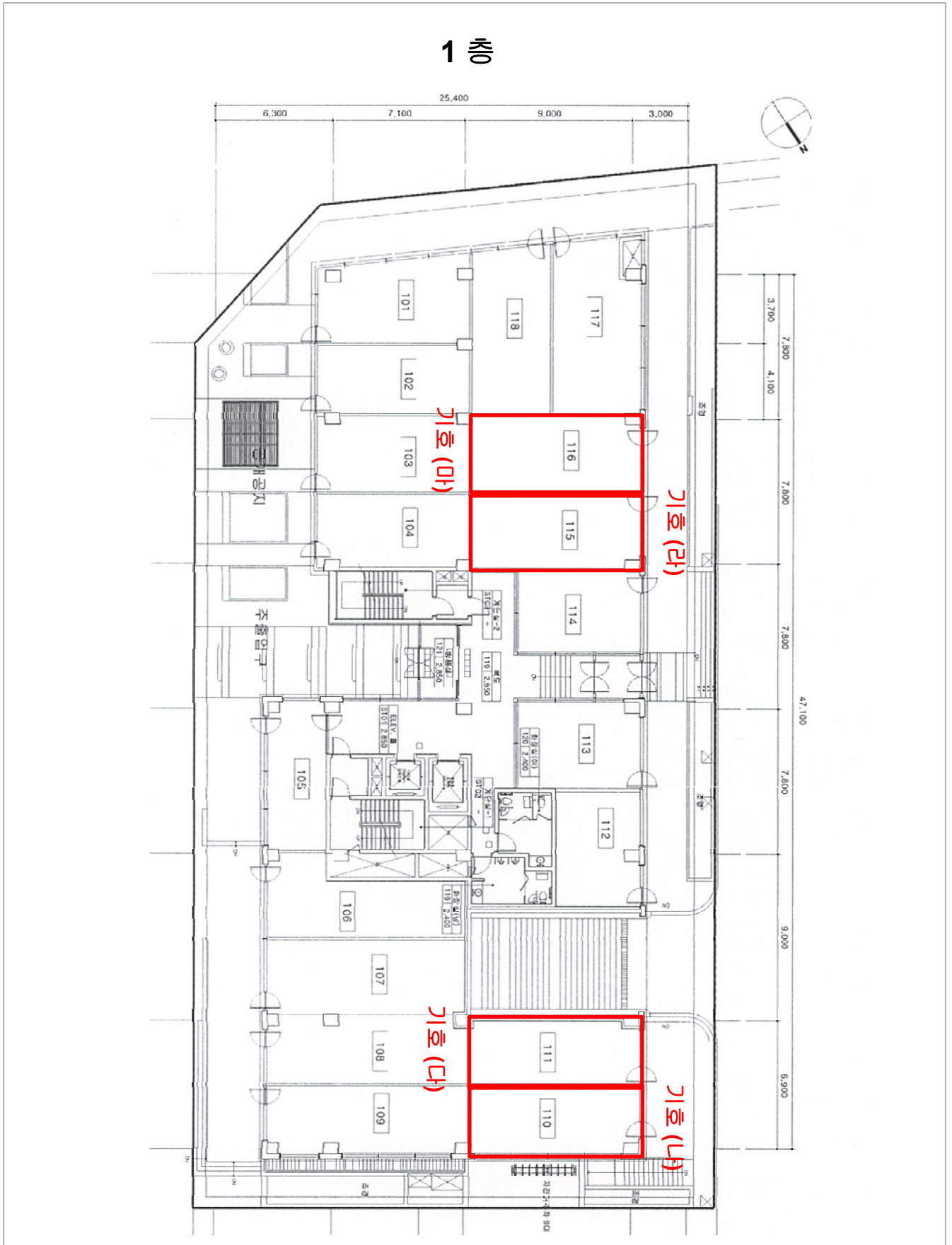
# 호별 배치도 및 내부 구조도

지하 1 층



지하1층 평면도  
SCALE=1/200

# 호별 배치도 및 내부구조도



# 사 진 용 지



[1. 본 건 외 경 1]



[2. 본 건 외 경 2]

# 사 진 용 지



[3. 본 건 기 호 (가) 전 경 1]



[4. 본 건 기 호 (가) 전 경 2]

# 사 진 용 지



[5. 본 건 기 호 (나, 다) 전 경 1]



[6. 본 건 기 호 (나, 다) 전 경 2]

# 사 진 용 지



[7. 본 건 기 호 (라, 마) 전 경 1]



[8. 본 건 기 호 (라, 마) 전 경 2]