

(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감 정 평 가 사
조 규 만

(주)감정평가법인 태백 영남지사 지사장 조규만

조규만



감정평가액 삼백삼십이억육천오백만원정 (₩33,265,000,000.-)

의뢰인	대구축산농협 축전지점장	감정평가 목	공매(NPL)	
제출처	대구축산농협	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	리얼에스테이트 주식회사	감정평가 조	-	
목적표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
채우자	-	2023. 12. 18	2023. 12. 18	2023. 12. 22

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	42개호	구분건물	42개호	-	33,265,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩33,265,000,000

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
하 동 현

하동현



(주)감정평가법인 태백

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 성남시 수정구 신흥동 소재 '신흥역 8호선' 서측 인근에 위치하는 '신흥역시네마타워 제1
하1층 제비1006호 외 41개호로서, 「대구축산농협 축전지점」에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가
임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평
가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그
대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장
높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정
평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

구분건물감정평가명세표

Page : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 및 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1006호	23.918	23.918	588,000,000	비준가액
				소유권	5.407			
				1. -----		5.407		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	✓ 176,400,000	
						건 물 :	411,600,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1013호	10.7997	10.7997	261,000,000	비준가액
				소유권	2.4414			
				1. -----		2.4414		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	✓ 78,300,000	
						건 물 :	182,700,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1022호	10.7997	10.7997	244,000,000	비준가액
				소유권	2.4414			
				1. -----		2.4414		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	✓ 73,200,000	
						건 물 :	170,800,000	

구분건물감정평가명세표

Page : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 및 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1025호	11.8787	11.8787	258,000,000	비준가액
				소유권	2.6853			
				1. -----		2.6853		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	77,400,000	
						건 물 :	180,600,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1026호	9.72	9.72	192,000,000	비준가액
				소유권	2.1973			
				1. -----		2.1973		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	✓ 57,600,000	
						건 물 :	134,400,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1031호	10.3275	10.3275	192,000,000	비준가액
				소유권	2.3347			
				1. -----		2.3347		
				대지권	3,278.7			
						토 지 :	57,600,000	
						건 물 :	134,400,000	

구분건물감정평가명세표

Page : 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1035호	9.6406	9.6406	196,000,000	비준가액
				소유권	2.1794			
				1. -----		2.1794		
				대지권	3.278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	58,800,000	
						건 물 :	137,200,000	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1036호	10.35	10.35	213,000,000	비준가액
				소유권	2.3398			
				1. -----		2.3398		
				대지권	3.278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	83,900,000	
						건 물 :	149,100,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비1066호	10.5331	10.5331	240,000,000	비준가액
				소유권	2.3812			
				1. -----		2.3812		
				대지권	3.278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	72,000,000	
						건 물 :	< 168,000,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 5

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	30.0975	30.0975	1,430,000,000	비준가액
				소유권	6.804			
				1. -----		6.804		
				대지권	3.278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	214,500,000	
						건 물 :	1,215,500,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	31.9175	31.9175	1,510,000,000	비준가액
				소유권	7.2154			
				1. -----		7.2154		
				대지권	3.278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	226,500,000	
						건 물 :	1,283,500,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109-1호	29.34	29.34	1,250,000,000	비준가액
				소유권	6.6327			
				1. -----		6.6327		
				대지권	3.278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	187,500,000	
						건 물 :	1,062,500,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 6

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호 소유권 1. ----- 대지권	22.86 5.1678 3.278.7	22.86 5.1678	978,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 148,700,000 831,300,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호 소유권 1. ----- 대지권	62.2855 18.6018 3.278.7	62.2855 18.6018	4,250,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 637,500,000 3,612,500,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121-2호 소유권 1. ----- 대지권	61.4001 13.8803 3.278.7	61.4001 13.8803	3,430,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 514,500,000 2,915,500,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 7

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제14호 소유권 1. ----- 대지권	43.56 9.8473 3.278.7	43.56 9.8473	771,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,750,000 578,250,000	
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호 소유권 1. ----- 대지권	43.56 9.8473 3.278.7	43.56 9.8473	771,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,750,000 578,250,000	
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제216호 소유권 1. ----- 대지권	43.56 9.8473 3.278.7	43.56 9.8473	771,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 192,750,000 578,250,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 8

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제221호	38.34	38.34	678,000,000	비준가액
				소유권	8.6673			
				1. -----		8.6673		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	169,500,000	
						건 물 :	508,500,000	
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제224호	38.52	38.52	627,000,000	비준가액
				소유권	8.708			
				1. -----		8.708		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	156,750,000	
						건 물 :	470,250,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제226호	47.08	47.08	767,000,000	비준가액
				소유권	10.6431			
				1. -----		10.6431		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	191,750,000	
						건 물 :	575,250,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 9

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제227호	42.8	42.8	740,000,000	비준가액
				✓ 소유권	9.6755			
				1. -----		9.6755		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	185,000,000	
						건 물 :	555,000,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제230호	42.8	42.8	783,000,000	비준가액
				소유권	9.6755			
				1. -----		9.6755		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	195,750,000	
						건 물 :	587,250,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제231호	42.8	42.8	804,000,000	비준가액
				소유권	9.6755			
				1. -----		9.6755		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	201,000,000	
						건 물 :	603,000,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 10								
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제305호	48.4	48.4	672,000,000	비준가액
				소유권	10.9415			
				1. -----		10.9415		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 201,600,000 470,400,000	
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	48.4	48.4	672,000,000	비준가액
				소유권	10.9415			
				1. -----		10.9415		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 201,600,000 470,400,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	48.4	48.4	711,000,000	비준가액
				소유권	10.9415			
				1. -----		10.9415		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 213,300,000 497,700,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 178138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 11

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제308호	48.4	48.4	711,000,000	비준가액
				소유권	10.9415			
				1. -----	-----	10.9415		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	213,300,000	
						건 물 :	497,700,000	
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제309호	48.4	48.4	711,000,000	비준가액
				소유권	10.9415			
				1. -----	-----	10.9415		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	213,300,000	
						건 물 :	497,700,000	
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제310호	48.4	48.4	711,000,000	비준가액
				소유권	10.9415			
				1. -----	-----	10.9415		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	213,300,000	
						건 물 :	497,700,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 178138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 12								
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제311호	48.4	48.4	711,000,000	비준가액
				소유권	10.9415			
				1. -----		10.9415		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	213,300,000	
						건 물 :	497,700,000	
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제312호	53.24	53.24	782,000,000	비준가액
				소유권	12.0356			
				1. -----		12.0356		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	234,600,000	
						건 물 :	547,400,000	
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제313호	53.24	53.24	782,000,000	비준가액
				소유권	12.0356			
				1. -----		12.0356		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	234,600,000	
						건 물 :	547,400,000	

(주)감정평가법인 태백

구분건물감정평가명세표

Page : 13								
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제314호	43.56	43.56	579,000,000	비준가액
				소유권	9.8473			
				1. -----		9.8473		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	173,700,000	
						건 물 :	405,300,000	
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제315호	43.56	43.56	579,000,000	비준가액
				소유권	9.8473			
				1. -----		9.8473		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	173,700,000	
						건 물 :	405,300,000	
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제316호	43.56	43.56	544,000,000	비준가액
				소유권	9.8473			
				1. -----		9.8473		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	163,200,000	
						건 물 :	380,800,000	

(주)감정평가법인 태백

구분건물감정평가명세표

Page : 14								
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제317호	43.56	43.56	544,000,000	비준가액
				소유권	9.8473			
				1. -----		9.8473		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	163,200,000	
						건 물 :	380,800,000	
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제320호	38.34	38.34	479,000,000	비준가액
				소유권	8.6673			
				1. -----		8.6673		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	143,700,000	
						건 물 :	335,300,000	
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제321호	38.34	38.34	479,000,000	비준가액
				소유권	8.6673			
				1. -----		8.6673		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	143,700,000	
						건 물 :	335,300,000	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

구분건물감정평가명세표

Page : 15								
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제322호	38.52	38.52	481,000,000	비준가액
				소유권	8.708			
				1. -----		8.708		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	144,300,000	
						건 물 :	336,700,000	
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제323호	38.52	38.52	481,000,000	비준가액
				소유권	8.708			
				1. -----		8.708		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	144,300,000	
						건 물 :	336,700,000	
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제325호	47.08	47.08	692,000,000	비준가액
				소유권	10.6431			
				1. -----		10.6431		
				대지권	3,278.7			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	207,600,000	
						건 물 :	484,400,000	
	합 계			이 하	여	백	₩33,265,000,000.-	

(주)감정평가법인 태백

1608222118 176138 이광*

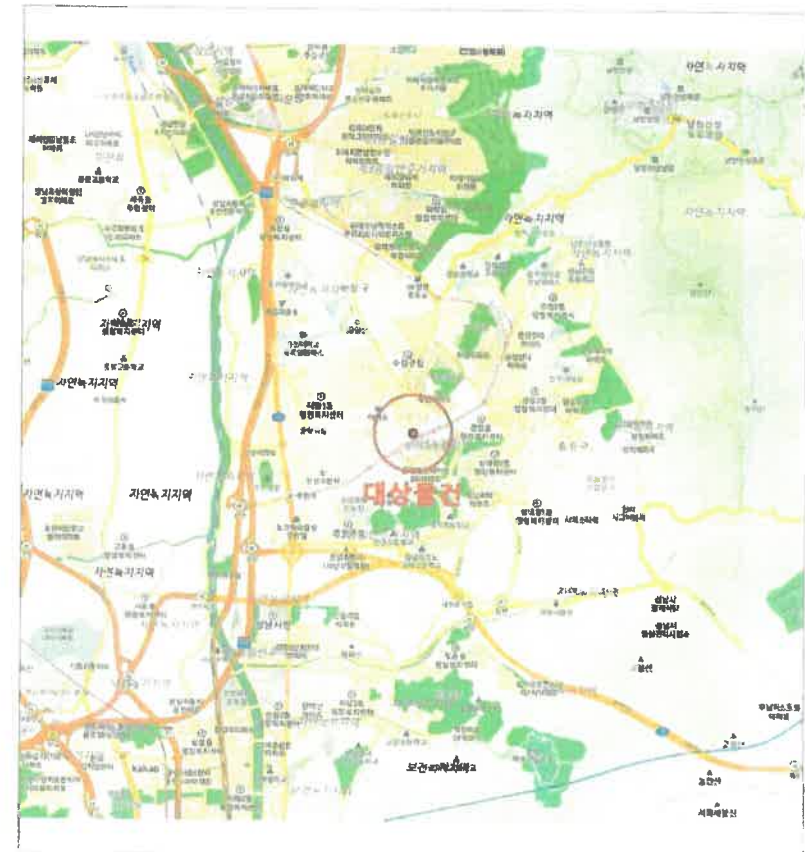
구분건물 감정평가 요항표

광역위치도

위치 및 부근의 상	대상물건은 성남시 수정구 신흥동 소재 '신흥역 8호선' 서측 인근에 위치하는 신흥역시네마타워 제1층 제비1006호 외 41개호로서, 주위는 노선상가, 오피스텔, 아파트단지 등이 혼재하는 지대임. 제반 입지여건 무난한 편임.
교통 상황	대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용 상황	■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평지붕 지상11층 지하 6층 건물 내 제1층 제비1006호 외 41개호로서, - 외벽 : 외장 석재 및 페어글라스 마감 등 - 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등 - 바닥 : 타일깔기 및 일부 콘크리트바닥 등 - 창호 : 페어글라스 창호임. ■ 이용상황 (1~42) : 근린생활시설로 이용 중임.
생난방 설비 등 기타 부대설비	기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 승강기 설비, 에스컬레이터 설비 등이 구비되어 있음.
토지 형상 및 이용 상태와 인접 도로	인접지 대비 동고 평탄한 세장형 토지로서, "상업용" 건부지로 이용중이며, 남동측으로 폭 약 70M, 북동측으로 폭 약 8M, 북서측으로 폭 약 8M 및 남서측으로 폭 약 4M의 포장도로와 각 접함.
토지 이용 계획 및 공법상 제한 상태	도시지역, 일반상업지역(2023-02-20), 방화지구(2023-02-20), 시가지경관지구, 광로2류(폭 50m~70m)(주간선도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2023-02-20)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-02-20)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
공 부 와 의 차 이	없 음.
임 대 관 계 및 기 타	대상물건 임대관계는 미상임.

소재지

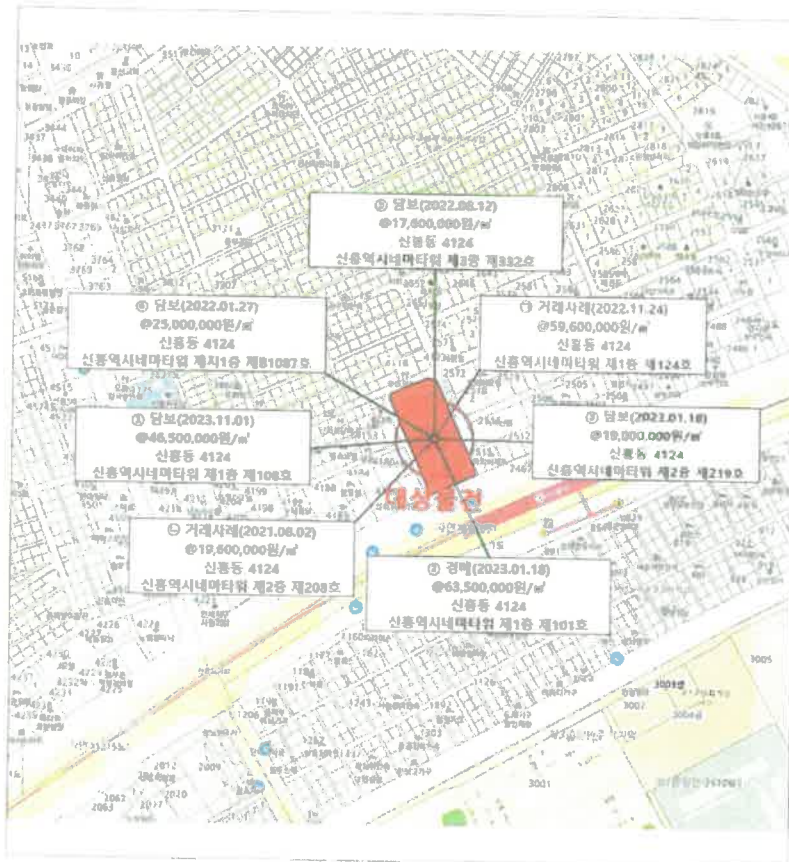
경기도 성남시 수정구 신흥동 4124 신흥역시네마타워
제1층 제비1006호 외



상 세 위 치 도

소재지

경기도 성남시 수정구 신흥동 4124 신흥역시네마타워
제지하1층 제비1006호 外



호별배치도

[호별배치도]



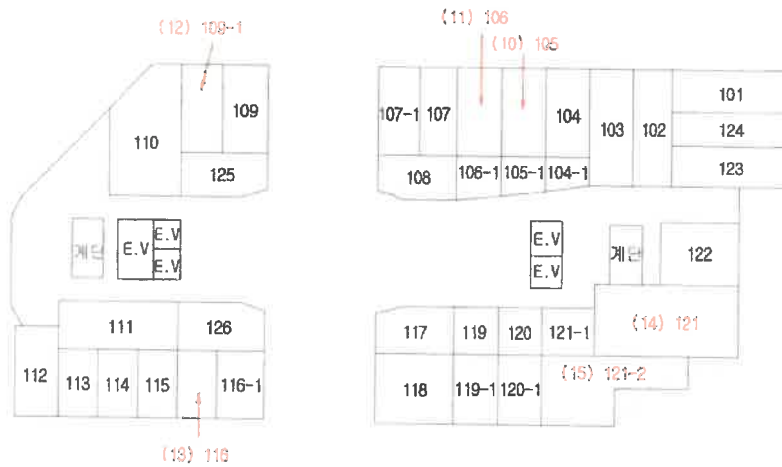
본건(신흥역시네마타워 제1하층)

임대상황

임대 상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
		미상	—	—	

호별배치도

[호별배치도]



본건(신흥역시네마타워 제1층)

임대 상황

임대 상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
		미상	—	—	

호별배치도

[호별배치도]



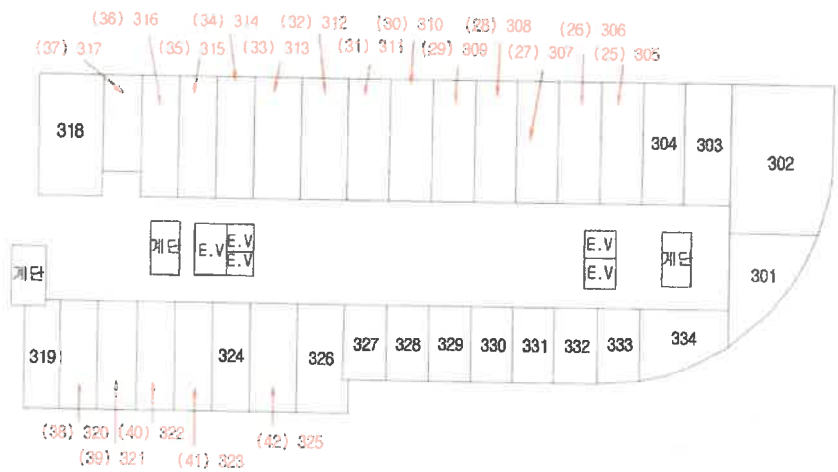
본건(신흥역시네마타워 제2층)

임대 상황

임대 상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
		미상	—	—	

호별배치도

[호별배치도]



본건 (신흥역시내마타워 제3층)

임대상황

임대 상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미상	-	-	

사진용지



본건 및 주변전경



본건 전경

사 진 용 지

Page : 2



본건 지하층 내부



본건 지하층 내부

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

Page : 3



본건 지하층 내부



본건 지하층 내부

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

Page : 6



본건 기호 (14, 15)



본건 기호 (14, 15)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

Page : 7



본건 기호 (16, 17)



본건 기호 (19)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

Page : 8



본건 기호 (20~23)



본건 기호 (20~23)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

Page : 9



본건 기호 (24)



본건 기호 (25~37)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

Page : 10



본건 기호 (25~37)



본건 기호 (25~37)

(주)감정평가법인 태백

사 진 용 지

Page : 11



본건 기호 (38)



본건 기호 (42)

(주)감정평가법인 태백