

2022.05.04

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 성남시 분당구 정자동 127-3외 3필지 용마트원프라자 제에이동 제1층 제1001호 외 (부동산)
의뢰인	(주)코람코자산신탁
감정평가서번호	경일10-220425-205

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김희석

76 44 44

(인)

(주)경일감정평가법인

대표이사

이종현

(서명 또는 인)

감정평가액	이백삼십억팔천팔백만원정(₩23,088,000,000.-)					
의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가 목적	공매(NPL)		
채무자	-		제출처	(주)코람코자산신탁		
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2022.04.28	2022.04.28	2022.05.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	23,088,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩23,088,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 정우진 (인)					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 정자동 소재 '탄천초등학교' 북서측 인근 근린상업지역 내에 위치하는 구분건물[주용도: 판매시설, 명칭: 용마트원프라자 제에이동, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물" 이라 한다)] 제1001호 외 6개호로서, (주)코람코자산신탁의 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 127-3외 (경기도 성남시 분당구 내정로17번길 2)							
명칭 동/층/호수	용마트원프라자 에이동/제1층/제1001호 외 6개호							
건물 개 의 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수 (지하/지상)	
	대	근린상업	2,909.8		21,433.55		5/5	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철골,철근 콘크리트조		판매시설		1996.03.23		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	○	○	○	○	○	○	○



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	용마트원프라자 에이동/1/1001	587.17× 1,974.31/ 2,240.29	517.46 (주)코람코 자산신탁 지분)	1,456.85 (1,653.12× 1,974.31/ 2,240.29) (주)코람코 자산신탁 지분)	1,974.31 (2,240.29× 1,974.31/ 2,240.29) (주)코람코 자산신탁 지분)	268.03 (304.14× 1,974.31/ 2,240.29) (주)코람코 자산신탁 지분)	판매시설
나	용마트원프라자 에이동/3/3001	955.15	955.15	1,617.07	2,572.22	349.2	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
다	용마트원프라자 에이동/3/3002	154.87	154.87	262.2	417.07	56.62	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
라	용마트원프라자 에이동/3/3003	61.78	61.78	104.59	166.37	22.59	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
마	용마트원프라자 에이동/3/3004	167.44	167.44	283.48	450.92	61.22	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
바	용마트원프라자 에이동/3/3005	25.12	25.12	42.52	67.64	9.18	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
사	용마트원프라자 에이동/3/3006	25.12	25.12	42.52	67.64	9.18	제2종근린 생활시설 (일반음식점)
합계		1,976.65	1,906.94	3,809.23	5,716.17	776.02	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 04월 28일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 04월 28일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 기호(가)는 의뢰인 요청에 의거 지분비율에 의한 "(주)코람코자산신탁" 소유 지분만의 감정평가로서, 공유자간의 위치확인인 집합건축물대장상 "건축물현황도" 및 소유자측 제시 "1층 현황도"에 의거 확인하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 본건 기호(가)는 집합건축물대장상-전유부상 2021년 07월 15일자에 조경 훼손(12㎡)으로 인하여 위반건축물로 기재되었는바 추후 업무 진행시 참고 바랍니다.
- 본 감정평가서는 평가목적[공매(NPL)] 이외의 용도로는 사용할 수 없으며, 담보 등 평가목적 이 변경될 경우 감정평가액, 기재사항 등이 달라질 수 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 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 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	정자동 155-2	월드비터 -/1/103	49.11	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	1,510,000,000	30,700,000	2020.08.01
							2003.12.02
B	정자동 159-1	-/1/117	69.56	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	1,670,000,000	24,000,000	2020.07.21
							2004.01.09
C	정자동 128	금산파킹프라자 -/1/112 (후면)	25.91	근린 생활시설	492,500,000	19,000,000	2022.01.28
D	정자동 25-1	분당인텔리지1 -/3/310	33.36	제1종근린 생활시설 (미용원)	390,000,000	11,700,000	2021.12.22
							2005.06.27
E	정자동 15-7	하나프라자빌딩 -/5/502	149.86	교육연구시설 (학원)	1,200,000,000	8,010,000	2021.07.15
							2003.05.23

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사
례(A)"를 "기호(가)~(사)"의 비교 사례로 선정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

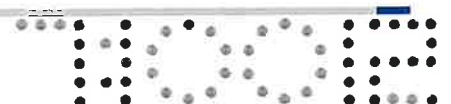
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호 (가)~(사)

본건은 구분건물(판매시설 및 근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 “경기 (집합상가) 자본수익율”을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익율(%)	비 고
2020년 3분기	0.090	2020년 3분기 수익률
2020년 4분기	0.350	2020년 4분기 수익률
2021년 1분기	0.350	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	0.870	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	0.780	2021년 3분기 수익률
2021년 4분기	0.530	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.490	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	-	2022년 2분기 수익률
2020.08.01 ~ 2022.04.28	3.636	$(1+0.0009 \times 61/92) \times (1+0.0035)$ $\times (1+0.0035) \times (1+0.0087)$ $\times (1+0.0078) \times (1+0.0053)$ $\times (1+0.0049) \times (1+0.0049 \times 28/90)$ ≈ 1.03636



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 비교항목

[상업용]

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
가	A	0.96	0.96	1.00	1.00	0.85	0.85	1.00	0.783
나	A	0.96	0.96	0.30	1.00	0.80	0.24	1.00	0.221
다	A	0.96	0.96	0.30	0.95	0.90	0.26	1.00	0.240
라	A	0.96	0.96	0.30	1.00	1.00	0.30	1.00	0.276
마	A	0.96	0.96	0.30	1.00	0.90	0.27	1.00	0.249
바,사	A	0.96	0.96	0.30	0.95	1.00	0.29	1.00	0.267

※1) 외부요인 : 본건은 상기 사례 대비 고객 유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등에서 열세한 편입니다.

※2) 내부요인 : 본건은 상기 사례 대비 건물 전체의 임대료 수준 및 건물의 규모, 노후도 등에서 열세한 편입니다.

※3) 호별요인 : 본건과 비교사례의 층별, 위치별, 면적별 요인을 고려하여 결정하였습니다.

※4) 기타요인 : 본건과 상기 사례는 전체적으로 유사한 편입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	30,700,000	1.000	1.03636	0.783	24,912,125	24,900,000
나	30,700,000	1.000	1.03636	0.221	7,031,392	7,030,000
다	30,700,000	1.000	1.03636	0.240	7,635,900	7,640,000
라	30,700,000	1.000	1.03636	0.276	8,781,286	8,780,000
마	30,700,000	1.000	1.03636	0.249	7,922,247	7,920,000
바	30,700,000	1.000	1.03636	0.267	8,494,939	8,490,000
사	30,700,000	1.000	1.03636	0.267	8,494,939	8,490,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	용마트원프라자 에이동/1/1001	517.46	24,900,000	12,884,754,000	12,900,000,000
나	용마트원프라자 에이동/3/3001	955.15	7,030,000	6,714,704,500	6,710,000,000
다	용마트원프라자 에이동/3/3002	154.87	7,640,000	1,183,206,800	1,180,000,000
라	용마트원프라자 에이동/3/3003	61.78	8,780,000	542,428,400	542,000,000
마	용마트원프라자 에이동/3/3004	167.44	7,920,000	1,326,124,800	1,330,000,000
바	용마트원프라자 에이동/3/3005	25.12	8,490,000	213,268,800	213,000,000
사	용마트원프라자 에이동/3/3006	25.12	8,490,000	213,268,800	213,000,000
합 계		1,906.94	-	-	23,088,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근 1층 근린생활시설	25,000,000~30,000,000원/㎡ 수준	-
본건 인근 3층 근린생활시설	7,000,000~8,500,000원/㎡ 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	정자동 17-1	젤존타워1 -/1/106호	32.67	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	936,700,000	28,700,000	2020.09.24	가사 소송
							2004.04.30	
2	정자동 159-4	젤존타워2 -/1/101	130.5	제2종 근린생활시설	3,200,000,000	24,500,000	2021.12.06	담보
							2003.10.06	
3	정자동 17-6	정자역프라자 -/110호	31.34	제2종 근린생활시설	1,050,000,000	33,500,000	2022.02.08	담보
							2004.03.24	
4	정자동 6	파크뷰 -/1/상가105	45.57	판매 및 영업시설	1,200,000,000	26,300,000	2021.04.27	담보
							2004.07.01	
5	정자동 17-2	백궁 동양파라곤 -/1/103	29.01	기타 제2종근생	880,000,000	30,300,000	2020.03.25	담보
							2004.09.23	
6	정자동 8-4	태남프라자 -/3/308	147.9	교육연구시설 (학원)	1,190,000,000	8,050,000	2022.01.12	가사 소송
							2004.05.31	
7	정자동 15-1	폴라리스빌딩2 -/5/507	98.23	교육연구 및 복지시설	746,000,000	7,590,000	2021.12.30	담보
							2005.01.11	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
23,088,000,000

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 성남시 분당구 정자동 [도로명] 경기도 성남시 분당구 내정로 17번길 2	127-3, 127-4, 127-5, 127-6 용마트원 프라자 제에이동	판매시설	철골,철근 콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층	1,716.61			
				2층	1,799.05			
				3층	1,799.05			
				4층	1,799.05			
				5층	1,783.50			
				지하1층	2,520.01			
				지하2층	2,517.30			
				지하3층	2,517.30			
				지하4층	2,517.30			
				지하5층	2,464.38			
1	"	127-3	대	근린상업	636.1			
2	"	127-4	대	근린상업	635.8			
3	"	127-5	대	근린상업	635.8			
4	"	127-6	대	근린상업	1,002.1			
가				(내)				
				철골 철근 콘크리트조	1,974.31			
				제1001호 587.17x-----		517.46	12,900,000,000	귀 제시
					2,240.29			"(주)코람코
								자산신탁"
				1,2,3,4	1,974.31			지분
				소유권대지권 304.14x-----		268.03		공용면적
					2,240.29			1,456.85㎡
								포함

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철골 철근 콘크리트조 제3001호	955.15	955.15	6,710,000,000	공용면적 1,617.07㎡ 포함
				1,2,3,4	349.2			
				소유권대지권	-----	349.2		
다				(내) 철골 철근 콘크리트조 제3002호	154.87	154.87	1,180,000,000	공용면적 262.2㎡ 포함
				1,2,3,4	56.62			
				소유권대지권	-----	56.62		
라				(내) 철골 철근 콘크리트조 제3003호	61.78	61.78	542,000,000	공용면적 104.59㎡ 포함
				1,2,3,4	22.59			
				소유권대지권	-----	22.59		
마				(내) 철골 철근 콘크리트조 제3004호	167.44	167.44	1,330,000,000	공용면적 283.48㎡ 포함
				1,2,3,4	61.22			
				소유권대지권	-----	61.22		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철골 철근 콘크리트조 제3005호	25.12	25.12	213,000,000	공용면적 42.52㎡ 포함
				1,2,3,4 소유권대지권	9.18	9.18		
					2,909.8			
사				(내) 철골 철근 콘크리트조 제3006호	25.12	25.12	213,000,000	공용면적 42.52㎡ 포함
				1,2,3,4 소유권대지권	9.18	9.18		
					2,909.8			
합 계			이	하 여	백	₩23,088,000,000.-		

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경기도 성남시 분당구 정자동 소재 '탄천초등학교' 북서측 인근 근린상업지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 판매시설 및 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하고있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(정자역)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 4필 일단의 부정형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 동측으로 폭 약 30미터, 남측 및 서측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로와 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	기호(1): 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(분당), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2020-10-31)(외국인 등 및 국내법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정).

구분건물감정평가요항표(1)

기호(2): 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(분당), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2020-10-31)(외국인 등 및 국내법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정).

기호(3): 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(분당), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2020-10-31)(외국인 등 및 국내법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정).

기호(4): 근린상업지역, 도시지역, 지구단위계획구역(분당), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(경기도성남교육지원청 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2020-10-31)(외국인 등 및 국내법인·단체 대상, 주택용 토지로 한정).

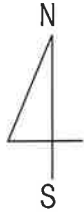
주 위 전 경



구분건물감정평가요항표(2)

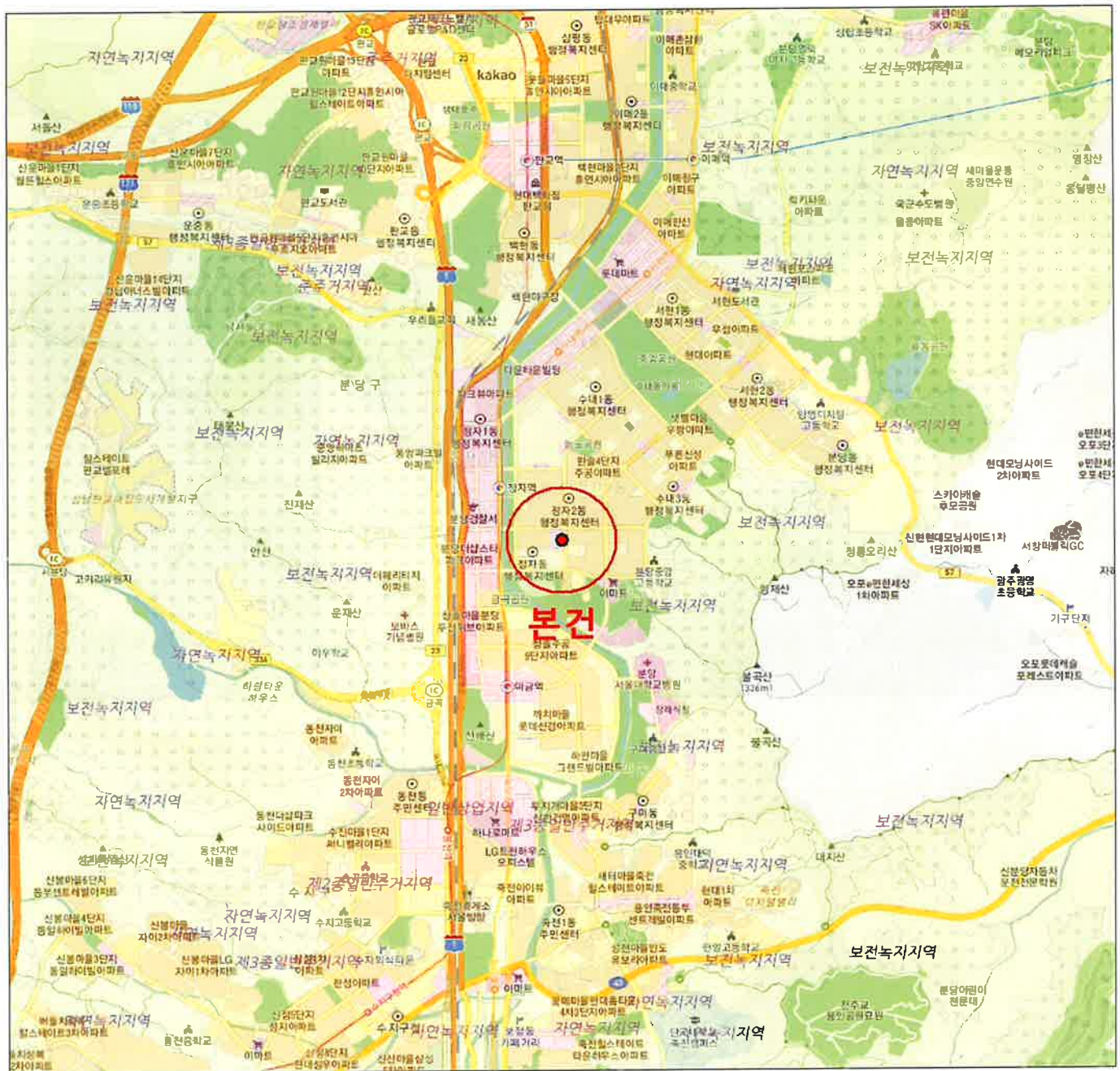
건 물 구 조	철골철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건 내 제1층 제1001호 외 6개호로서, (사용승인일 : 1996.03.23) 외 벽 : 알루미늄 복합판넬 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 판넬 및 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건 전체 판매시설 및 근린생활시설로 이용중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비, 냉방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 기타설비(에스컬레이트설비) 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	
임 대 상 황	본건 전체 임대미상입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 건물개황도 및 임대상황 " 참고 바랍니다.
공부와의 차이 및 기타사항	
본 건 전 경	

광역위치도

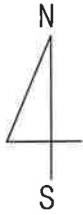


소재지

경기도 성남시 분당구 정자동 일대

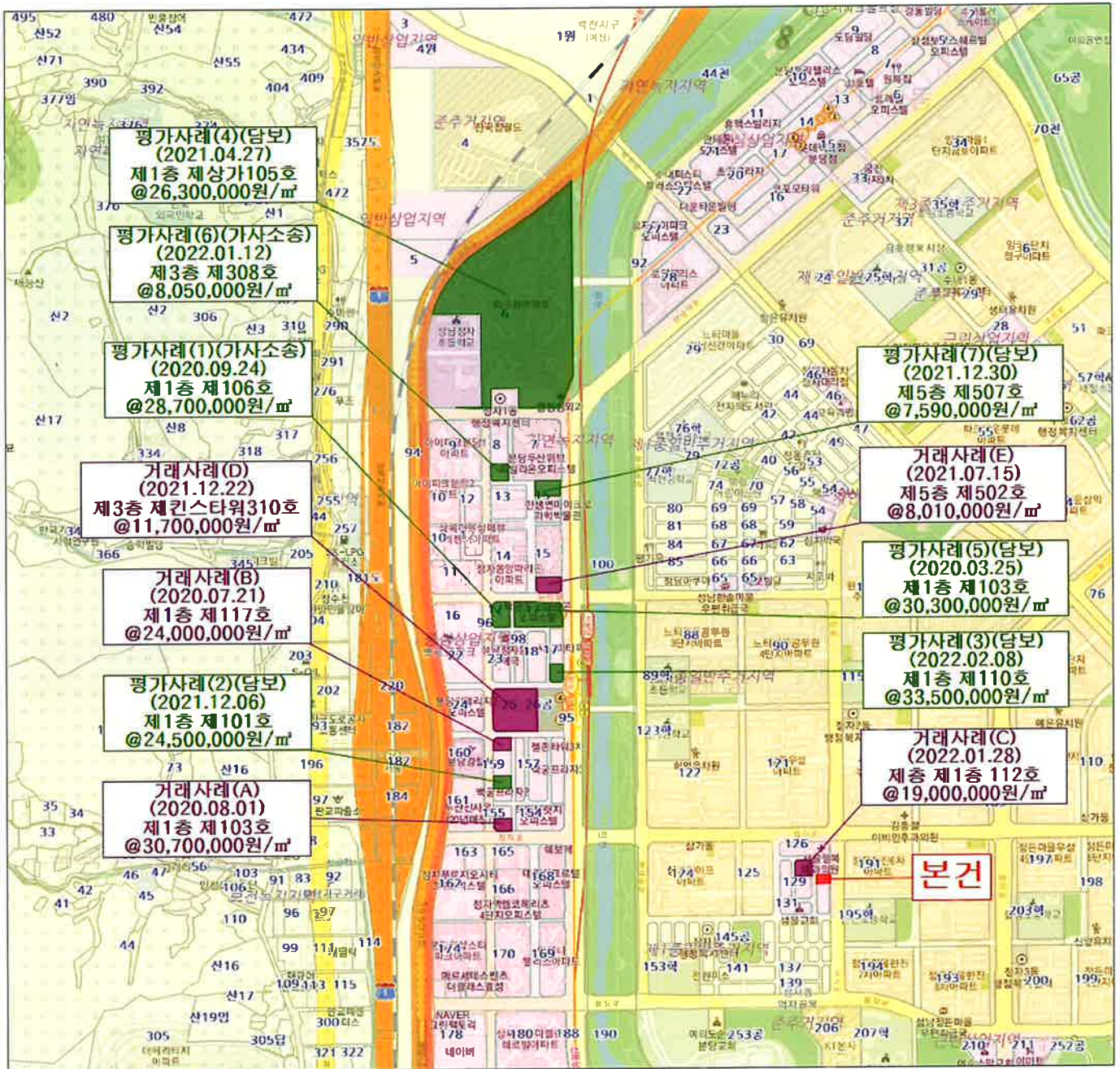


상 세 위 치 도

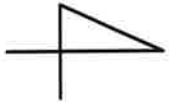


소재지

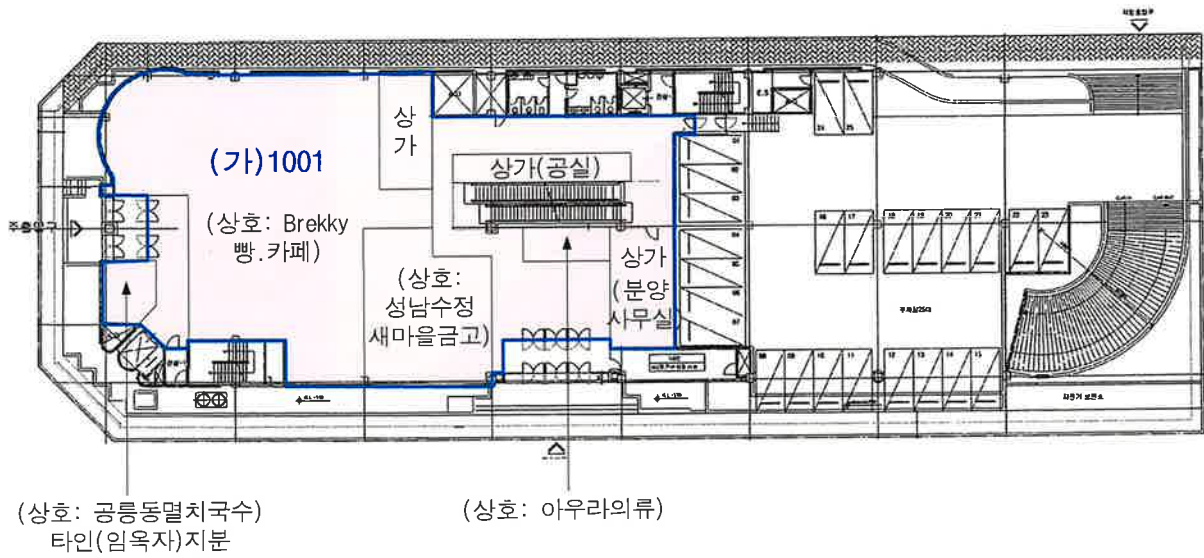
경기도 성남시 분당구 정자동 127-3외 3필지 용마트원프라자
제에이동 제1층 제1001호 외



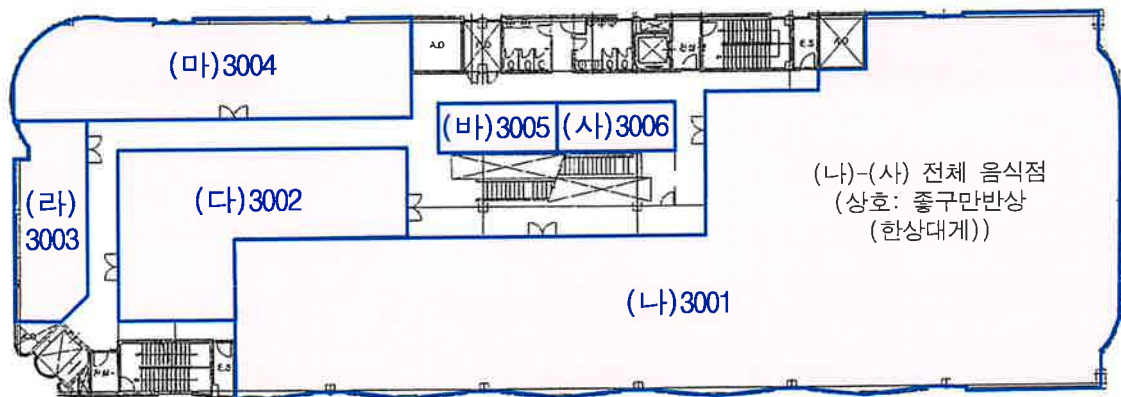
건물개황도



호별배치도



< 옹마트원프라자 제에이동 제1층 >



< 옹마트원프라자 제에이동 제3층 >

사 진 용 지



【본건전경】



【주위 환경】

사 진 용 지



【1층 전경】



【1층 내부전경(타인지분)】



【1층 내부전경】

사 진 용 지



【1층 내부전경】



【1층 내부전경】



【1층 내부전경】



사 진 용 지



【3층 입구전경】



【본건전경】



【주위 환경】