

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이용운 소유물건
(2025타경52137)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 25-0504

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

보경감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 경 만

감정평가액	팔억구천이백만원정 (₩892,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이용운 (2025타경52137)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	892,000,000 백
	합계					₩892,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 경기도 성남시 분당구 야탑동	표시 341 성남 (분당) 여객 자동차 터미널 및 복합건물	건물	철골 철근콘크리트조 지하4층 지상7층					
	[도로명주소] 경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 16			1층	10,015.22				
				2층	17,067.10				
				3층	18,808.33				
				4층	18,796.49				
				5층	18,811.18				
				6층	18,811.18				
				7층	7,129.17				
				지1층	23,697.69				
				지2층	24,735.84				
				지3층	24,430.86				
				지4층	23,451.20				
		1.경기도 성남시 분당구 야탑동		341	잡종지	중심상업지역	27,308.1		
					(내) 3층 205호 철골 철근콘크리트조	20.30	20.30	240,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
						7.0528			
			1.소유권대지권	----- 27,308.1	7.0528				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 72,000,000 168,000,000		
2			(내) 3층 211호 철골 철근콘크리트조	40.62	40.62	412,000,000	비준가격 (공용면적 포함)		

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
3				1. 소유권대지권	14.113	14.113	배분내역 토 지 : 123,600,000 건 물 : 288,400,000	비준가격 (공용면적 포함)			
					----- 27,308.1				20.34	20.34	토지·건물 토 지 : 240,000,000 건 물 :
					(내) 3층 231호 철골 철근콘크리트조						
				1. 소유권대지권	7.0675	7.0675	배분내역 토 지 : 72,000,000 건 물 : 168,000,000				
					----- 27,308.1						
합 계							₩892,000,000.-				
			이	하	여	백					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 야탑동 소재 “지하철 수인분당선 '야탑역’” 북서측 인근에 위치하는 「성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물」 제3층 205호(전유면적20.30㎡) 외 2개호 판매 및 영업시설로서, 수원지방법원 성남지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준하여 평가하였으며, 기준시점은 2025년 05월 27일임.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기타

(1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의하였음.

(2) 본건은 구분점포(벽체가 없는 오픈상가)로서 본건의 위치 확인은 집합건축물대장의 건축물현황도와 주위 호수와의 관계, 관리단 소유 도면 등 현지 조사사항을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (3) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조의2 제1항 제3호 및 같은 법 시행령 제2조에 명시된 구분점포로서의 경계표지와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조의2 제1항 제4호 및 같은 법 시행령 제3조 제1항 및 제2항에 명시된 “건물번호표지”를 갖추고 있지 아니한 상태로 확인되므로 구분점포로서의 요건을 구비하지 못하는 상태인바 경매진행시 재확인을 요함.
- (4) 현장조사를 통한 확인결과 후첨 사진용지 및 내부구조도와 같이 본건은 기준시점 현재 일부는 공실상태(기호2- 3층 211호)로, 일부는 상가점포(기호1- 3층 205호는 ‘쿠모야’로, 기호3- 3층 231호는 ‘수라예찬’)로 이용중인바, 점포로서의 구조상, 이용상 독립성은 갖추고 있지 않은 것으로 판단되므로 귀 원 업무진행 및 경매참여 시 본건에 대한 구분소유권 객체로서의 독립성 여부를 재확인하시기 바람.
- (5) 본건 집합건축물대장(표제부, 갑)상 “위반건축물”로 등재되어 있으니 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 [도로명주소 : 경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 16]			
건물명, 층, 호수	성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물		규모	지하4층/ 지상7층 1637호
주용도	운수시설(여객자동차터미널) 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설, 제1종 근린생활시설	사용승인일		2003.01.30
대지면적 (㎡)	27,308.1		건물연면적 (㎡)	205,754.26
기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	3층 205호	20.30	37.05	7.0528/27,308.1
2	3층 211호	40.62	74.13	14.113/27,308.1
3	3층 231호	20.34	37.13	7.0675/27,308.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래 시점
가	야탑동 341	성남여객자동차 터미널동	3층/ 10*호	15.06	245,000,000 (@16,268,260)	2023. 03.03.
나	야탑동 341	성남여객자동차 터미널동	3층/ 10*호	15.06	166,000,000 (@11,022,576)	2021. 08.16.

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교
가능성이 및 물적 유사성이 높은 거래사례 <가>를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

실거래 가격은 매도자와 매수자간의 정상적인 거래로 판단되어 사정보정의
필요성은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사에 따른 자본수익률 중 대상
부동산이 있는 “경기도 성남시 분당역세권 집합상가용 자본수익률”을 적용하여
시점수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

연도/분기	1/4	2/4	3/4	4/4
2023년	-0.29	0.15	0.37	0.33
2024년	0.27	0.71	0.77	0.63
2025년	0.37	(0.37)	-	-

- 시점 수정치 산출

기 간	시점 수정치	비 고
경기도 성남시 분당역세권 자본수익률 (집합 상가용) (2023.03.03. ~ 2025.05.27.)	3.801	$(1+0.0029*29/90)*(1+0.0015)$ $*(1+0.0037)*(1+0.0033)$ $*(1+0.0027)*(1+0.0071)$ $*(1+0.0077)*(1+0.0063)$ $*(1+0.0037)*(1+0.0037*57/90)$ ≈ 1.03801

※ 2025년 3분기의 이후의 자본수익률이 미고시되어 최종 고시된 자본수익률을 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분	
조 건	세항목
단지 외부요인	가로의 폭, 구조 등의 상태, 도심과의 거리, 교통시설의 상태
	상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태
	기상조건, 자연환경, 사회환경
	획지의 상태
	공급 및 처리시설의 상태
	위험 및 혐오시설, 재해발생의 위험도, 공해발생의 위험도
	행정상의 규제정도, 기타
단지 내부요인	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등 설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등
	준공시점, 입주시점 등 실제 경과연수 및 잔존내용연수
	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정
	건물의 층수, 총세대수, 면적구성비
	건물이 주상복합용인가 주거단일용도인가와 현재 이용상태
	관리체계 및 관리현황
	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향 등 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열
호별요인	프라이버시 및 외부인 침입가능성
	재해시 안전(화재, 추락)
	주차장 등에 대한 전용사용권
	대지권의 종류 및 크기
	배관, 내부 마감재, 수선유지상태
	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	기타요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 가치형성요인 개별요인 비교

본건 기호	사례 기호	요 인 비 교					비고
		단지외부	단지내부	호별요인	기타요인	비교치	
1	가	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700	본건이 사례 대비 위치별 효용에서 열세함.
2	가	1.00	1.00	0.60	1.00	0.600	본건이 사례대비 위치에서 열세함.
3	가	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700	본건이 사례 대비 위치별 효용에서 열세함.

7. 비준가격

본건 기호	사례 기호	거래 사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호1	가	16,268,260	1.00	1.03801	0.700	20.30	239,958,821	240,000,000
기호2	가	16,268,260	1.00	1.03801	0.600	40.62	411,560,618	412,000,000
기호3	가	16,268,260	1.00	1.03801	0.700	20.34	240,431,646	240,000,000

※결정가격은 십만단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건지역 유사부동산의 가격수준은 위치별에 따라 차이를 보이나 전유면적당 @10,000,000~ @15,000,000원/㎡ 내외로 조사 되었음.
------	---

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가금액	가격 시점
야탑동 341	성남(분당) 여객터미널	3층/ 23*호	40.64	경매	431,000,000 (@10,605,315)	2025. 04.30.
야탑동 341	성남(분당) 여객터미널	3층/ 23*호	40.64	경매	410,000,000 (@10,088,583)	2025. 05.13.
야탑동 341	성남(분당) 여객터미널	3층/ 21*호	20.32	경매	220,000,000 (@10,826,772)	2022. 11.24.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	20.30	7.0528	240,000,000	
2	40.62	14.113	412,000,000	
3	20.34	7.0675	240,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준 가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

(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 성남시 야탑동 소재 '지하철 수인분당선' "야탑역" 북서측 인근 상업지역에 위치하며, 주위는 상업용 및 업무용 빌딩과 대단위아파트 단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 대중교통수단인 버스정류장 및 지하철이 인근에 위치하여 제반교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 평스라브지붕 지하4층/지상7층 건 내
제3층 제205호, 제211호, 제231호로서
(사용승인일 : 2003.01.30.)
외벽 : 강화유리 및 판넬붙임 마감 등
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감, 인테리어 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

인접호수와 벽체구분없이 일체로 판매 및 영업시설로 이용중임.
- 205호 : 상호명 쿠모야(일식)로 이용중임.
- 211호 : 현재 공실상태(중전 황포냉면)임.
- 231호 : 일단의 음식점(수라예찬)으로 이용중임.

(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)

(5) 설비내역

위생급배수설비, 냉난방설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 에스컬레이터, 주차장설비, 방송설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정사각형의 토지로서 상업용건부지(성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동서남북으로 포장된 광대로 또는 중로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(분당), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 자동차정류장, 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역(전술), 대기환경규제지역, 도시교통정비지역, 벤처기업육성 촉진지구, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설설치제한지역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 이상임.
- 본 건물 집합건축물대장(표제부,갑)상 [위반건축물]로 등재되어 있음.

광역위치도



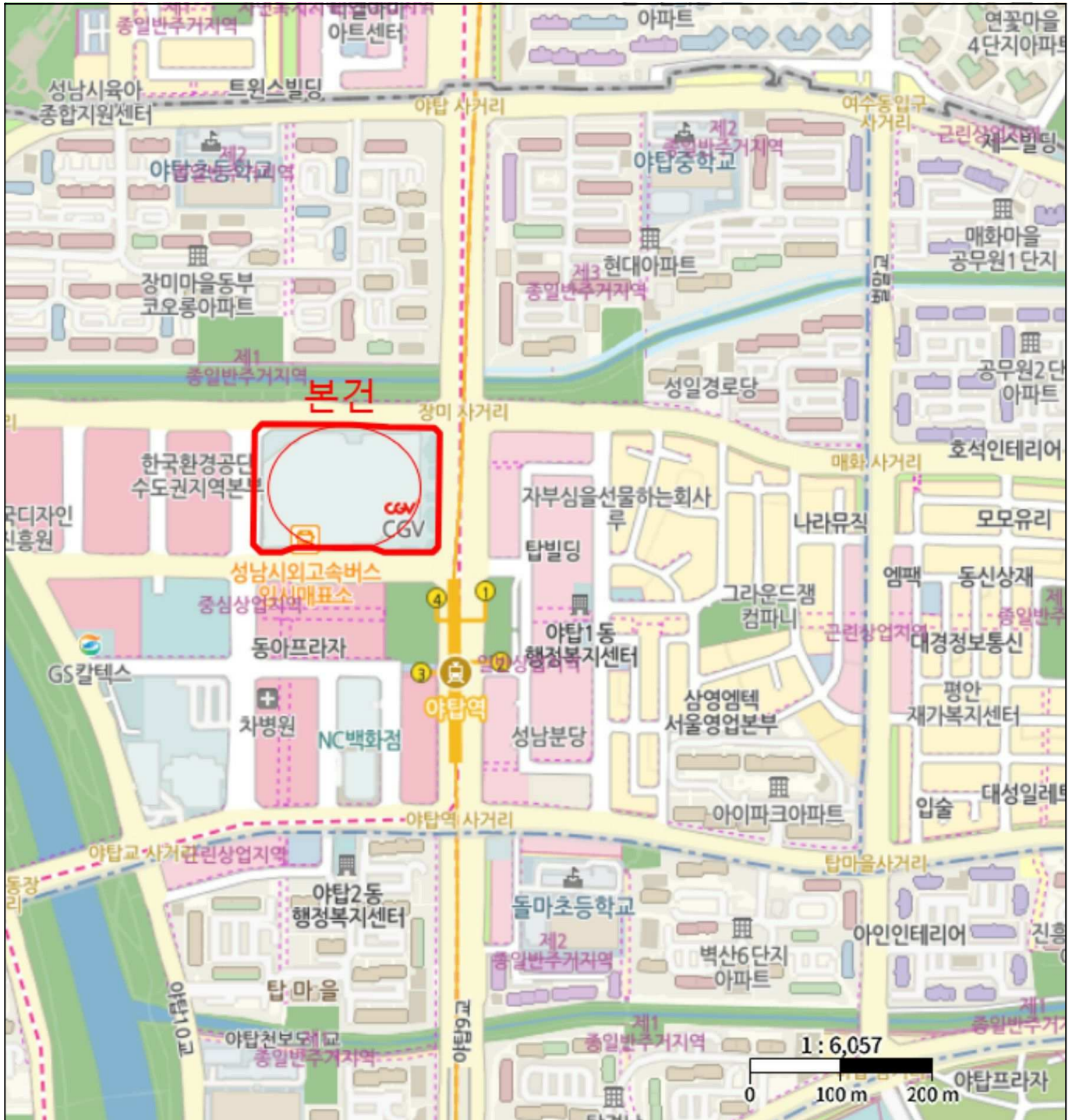
소재지	경기도 성남시 분당구 아탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 205호외
------------	--



위 치 도



소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 205호외
------------	--

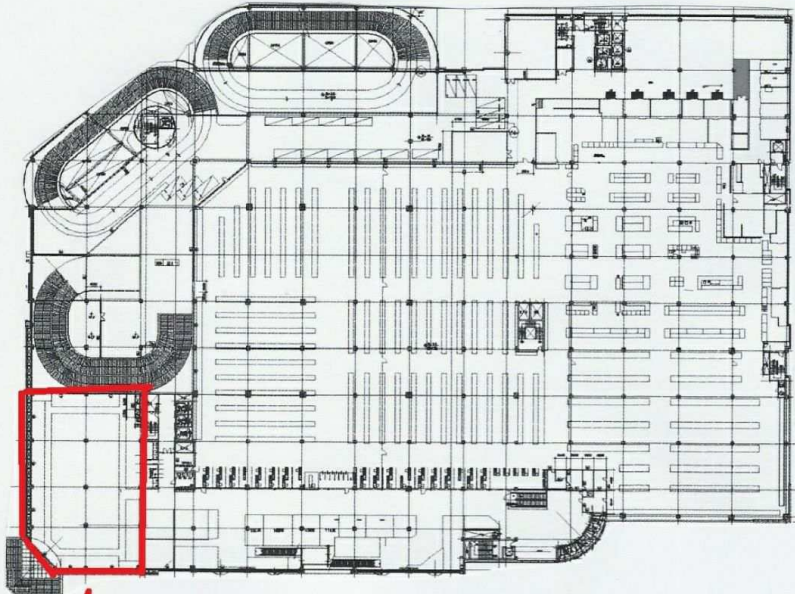


내부 구조도



소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 205호외
-----	---

None scale



본건3(231호)

※본건은 경계벽없이 인근 타 물건 및 공용 부분과 함께 음식점으로 이용중인 바, 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.

본건1(205호)

본건2(211호)



()



()



1 ()



1 ()



2 (.)



2 ()



3 ()



1, 2, 3