

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상혁 소유물건(2025타경50034)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 주연중

감정평가서번호: 대모25-01001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

대모감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 승 기

감정평가액	오천사백만원정 (₩54,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 주연중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이 상 혁 (2025타경50034)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.17	2025.01.20		
감 정 평 가 내 용	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	1 1개호 × - 4	구분건물	1 1개호 × - 4	-	54,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩54,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 분당구 야탑동 소재 “야탑역” 북서측 인근에 위치하는 성남(분당) 여객자동차터미널및복합건물 3층 220호로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.01.17임.

3. 감정평가방법

『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고자료를 통하여 감정평가가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 공유지분으로서 매각 지분의 위치를 특정할 수가 없는 바, 전체 면적을 기준으로 평가하되 각 매각지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가가액을 결정하였음.
- 2) 본건은 인접 호수와 경계 구분(벽체) 없이 일단의 음식점으로 이용(후첨 ‘건축물현황도’ 참조) 중인 상태로서 독립성을 유지하지 못한 상태이며, 바닥 등에 호수 표지가 없고, 경계 복원은 측량이 필요할 것으로 판단됨.
- 3) 본건은 집합건축물로서 호수의 위치 확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 관리 사무실에 보관되어 있는 건축물현황도에 의거 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례나 평가사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 성남시 분당구 야탑동 341 [도로명주소: 경기도 성남시 분당구 성남대로925번길 16]		
건물명		성남(분당)여객자동차터미널및복합건물		
용도		판매및영업시설	사용승인일	2003.01.30
기호	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	3층 220호	20.32 × 1/4	37.07 × 1/4	7.0602 × 1/4

3. 거래사례의 선정

1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당가	
A	야탑동 341	성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물	3/10*	30.12중 15.06	4.1369	245,000,000	2023.03.03
						16,268,260	
B	야탑동 341	성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물	3/10*	90.63중 15.06	4.1369	166,000,000	2021.08.16
						11,022,576	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

거래사례(A)는 매도, 매수인간의 정상적인 거래사례로 판단 되어 별도의 보정요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국감정평가사협회에서 제공하는 주요 지역별 자본수익률 중 본건과 물적 및 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 경기 야탑역 분기별 지수를 적용하였음.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기	시점수정치
2023년	-0.27	-0.15	-0.10	0.19	거래시점 : 2023.03.03 기준시점 : 2025.01.17
2024년	0.25	0.54	0.34	-	$(1-0.0027*29/90)*(1-0.0015)*(1-0.001)$ $*(1+0.0019)*(1+0.0025)*(1+0.0054)$ $*(1+0.0034)*(1+0.0034*109/92)$ ≈ 1.01392

※ 2024년 4분기 이후 시점 자본수익률은 미발표로 직전분기의 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교

1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
내부요인	단지내 주차의 편리성, 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 노후도, 건물의 규모 및 최고층 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터의 유무 및 그 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가격형성요인 비교치

평가대상	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
3층 220호	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
본건은 거래사례A 대비 호별요인(주출입구 및 에스컬레이터, 엘리베이터 등 거리에서 열세함).					

7. 시산가격

평가대상	사례(A)단가	사정보정	시점수정	가격형성요인	면적(㎡)	산출가격(원)	시산가격(원)
기호1	16,268,260	1.00	1.01392	0.650	5.08	54,465,546	54,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 구분건물의 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	명 칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
#1	야탑동 341	성남(분당)여객 자동차터미널 및 복합건물	3/10*	48.26	13.26	611,000,000	경매
						12,660,588	2024. 10. 31
#2	야탑동 341	성남(분당)여객 자동차터미널 및 복합건물	3/220	5.08	1.77	53,750,000	본건 경매
						10,580,709	2024.05.07

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	경기도 성남시 분당구 야탑동 341	성남(분당)여객 자동차터미널 및 복합건물	3층 220호	5.08	1.76505	54,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사 구분건물 평가전례 등) 검토시 거래사례비교법에 의한 시산 가격의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 220호									
건 물 명	이상혁 소유물건(2025타경50034)									
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
			공 부	사 정						
1	[1동의 건물의표시] 경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차 터미널및복합건물 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 16 철골철근콘크리트조 지하4층 지상7층 건물	1층	10,015.22		54,000,000	비준가격 매각지분 이상혁 지분 전부				
		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							
		내								
			[전유부분의 건물의 표시]							
			3층 220호				1			
	철골철근콘크리트조		20.32x-	5.08						
			4							
	1. 경기도 성남시 분당구	잡종지	27,308.1							
	야탑동 341									

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 220호					
건 물 명	이상혁 소유물건(2025타경50034)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권 (1.소유권)		7,0602 1 -----x-- 27,308.1 4	1.76505	배분내역 토 지 : 21,600,000 건 물 : 32,400,000	
	합 계				₩54,000,000.-	
		이	하	여	백	

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 분당구 야탑동 소재 "야탑역" 북서측 인근에 위치하며 주위는 음식점 소매 점포, 쇼핑센터, 위락시설 등 각종 상업용 및 업무용 빌딩, 아파트단지, 단독주택단지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 지하4층 지상7층 중 3층 220호로서
외벽 : 석재 및 시멘물탈위 페인팅, 복합판넬 등 마감.
내벽 : 철판 및 인테리어 마감.

(4) 이용상태

본건은 인접 호수와 경계 구분 없이 일단의 음식점으로 이용 중임.

(5) 설비내역

본 건물에 공용 위생설비, 냉·난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평탄한 토지로서, 집합건축물(여객자동차터미널 및 복합건물) 부지로 이용 중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건은 주위로 대로3류, 중로1류와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(분당), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접함), 자동차정류장, 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접함) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 대기환경 규제지역<대기환경보전법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 벤처기업육성촉진지구 <벤처기업육성에 관한 특별조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

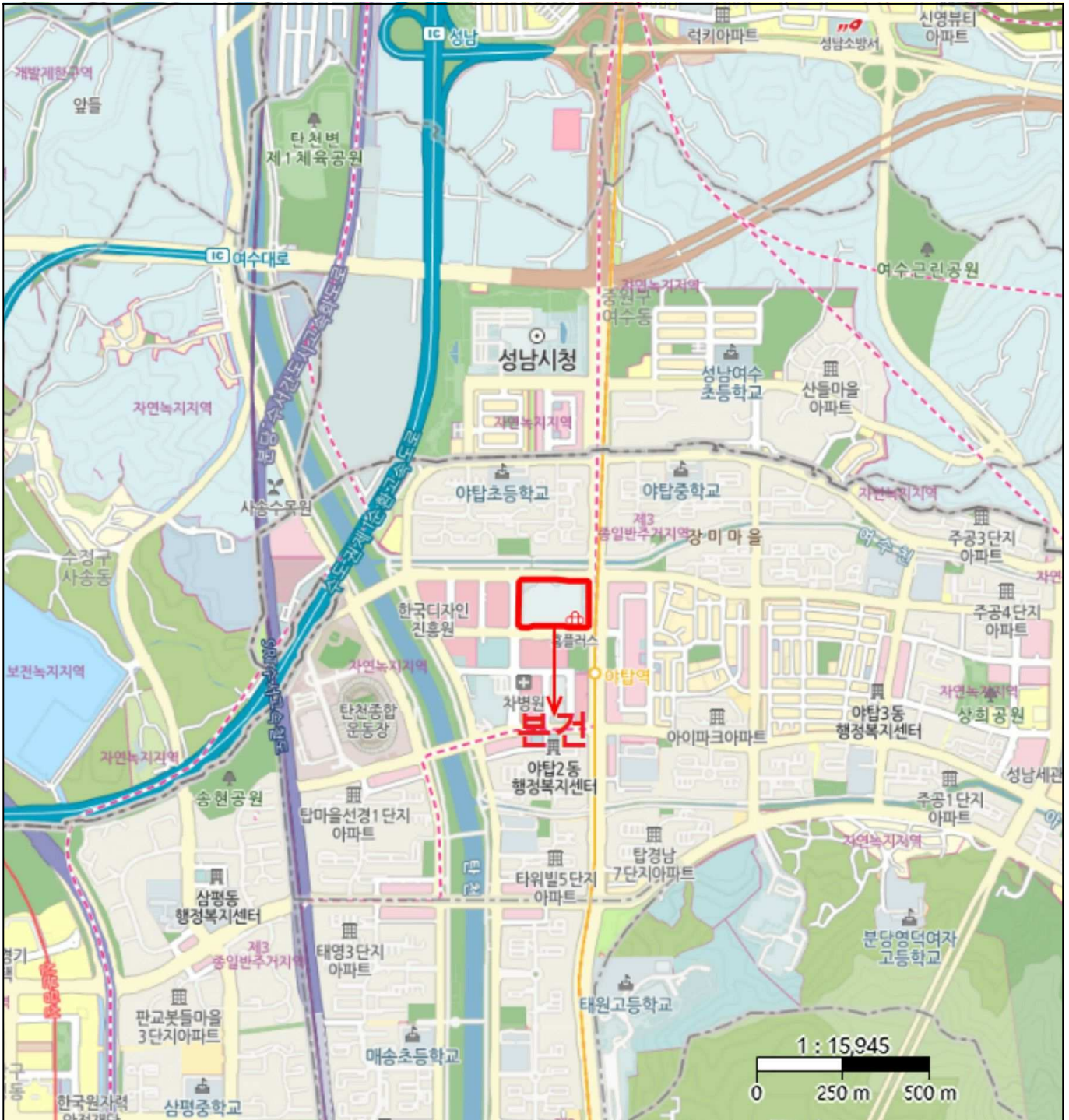
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계는 미상임.

광역위치도



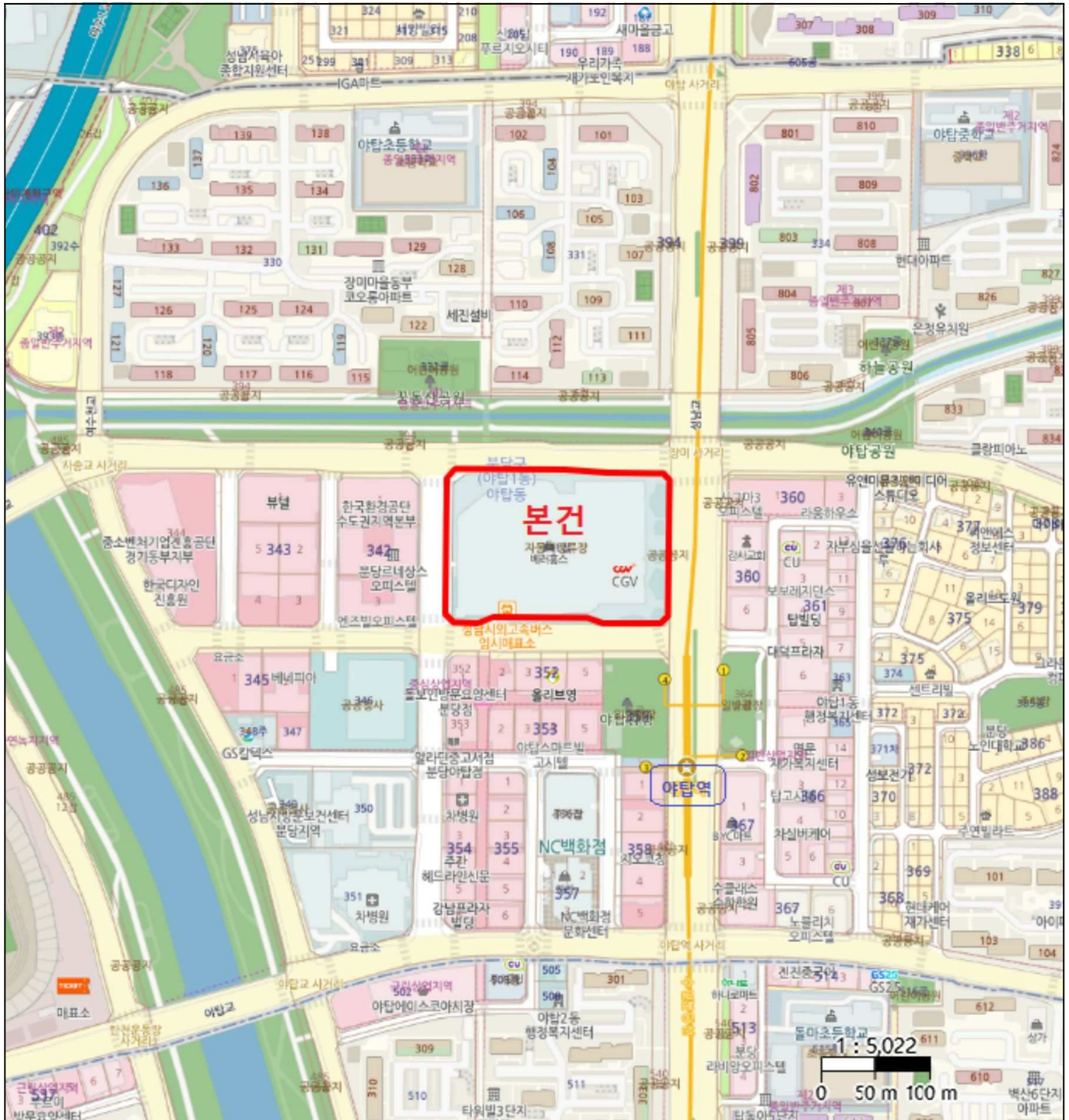
소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 220호
------------	---



위 치 도



소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 220호
------------	---

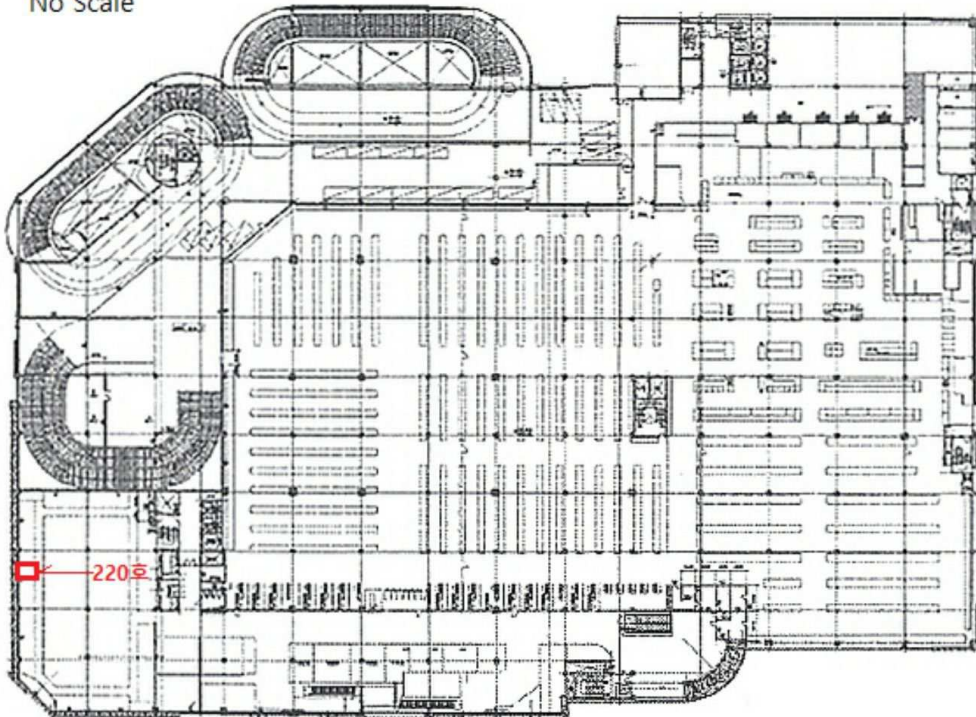


건축물 현황도



소재지 경기도 성남시 분당구 아탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층 220호

No Scale



<3층 평면도>



<호별 배치도 및 내부구조>





1



