

감정평가서

Appraisal Report

경기도 성남시 분당구 야탑동 341 소재
부동산

(2024타경66599)

N02024-0927-0006

2024-10-08

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)778-8080

전송:031)778-8090



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
안소영

安昭英

(인)

(주)나라감정평가법인
본부장

동부지역본부
윤기영

영



(서명 또는 인)

감정평가액	칠억삼천구백만원정 (\739,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매 (2024타경66599)		
제출처	경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	주식회사 삼화디엔씨 (2024타경66599)		감정평가 조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 07	2024. 10. 07	2024. 10. 08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	1개호	구분 건물	1개호	-	739,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\739,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자	감정평가사				(인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341		
건물명 동, 층, 호수	성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 제3층 제103호		
건물구조	철골철근콘크리트조	물건종류	구분건물
용도	판매시설	사용승인일자	2003년 01월 30일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제3층 제103호	49.83	739,000,000	@14,800,000	-
합계			739,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
야탑역 북서측 인근	광대소각	판매시설	@15,000,000 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 야탑동 소재 “야탑역” 북서측 인근에 위치하는 “성남(분당)여객자동차터미널및복합건물” 제3층 제103호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 07일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 10월 07일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 10월 07일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
--------	--

2) 위치확인 및 이용상황

- ① 본건의 위치 확인은 집합건축물대장 관리도면 및 관리사무소 등을 통하여 호별 위치 확인 하였음.

3) 기 타

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341					
건물명 층, 호수	성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 제3층 제103호					
기 호	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	토지지분 (m²)	전용률	
가 103호	49.83	78.2	128.03	13.6914	38.9%	
용 도	판매시설	사용승인일자	2003년	01월	30일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위 : 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	야탑동 341	성남(분당) 여객자동차 터미널 및 복합건물	3/107	15.06	4.1369	245,000 (@16,300)	등기사항 전부증명서	2023.03.03
								2003
#2	야탑동 341	성남(분당) 여객자동차 터미널 및 복합건물	3/108	30.12	8.2738	300,000 (@10,000)	등기사항 전부증명서	2022.03.31
								2003

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가 : 경기 야탑)】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.27	-0.15	-0.10	0.19
2024년	0.25	0.54	-	-

【시점수정치 산출】

구 분	기간	시점 수정치
자본수익률	2023.03.03. ~ 2024.10.07	$(1-0.0027*29/90)*(1-0.0015)*(1-0.001)*(1+0.0019)$ $)*(1+0.0025)*(1+0.0054)*(1+0.0054*99/91)=$ 1.01234

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 단지외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
단지 내부 요인	자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	1.00	대상은 사례와 단지내부요인 유사함.
	시공업체의 브랜드			
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	단지내 면적구성(대형·중형·소형)	1.00	0.90	대상은 사례 대비 호별요인(위치별효용) 에서 열세함.
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	층별 효용			
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
기타 요인	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	1.00	대상과 사례는 기타요인 동일함.
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
누 계		0.900		

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
가	245,000,000 (@16,300,000)	1.00	1.01234	0.900	49.83	738,585,719	739,000,000 (@14,800,000)
					15.06		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	야탑동 341	성남(분당) 여객자동차 터미널 및 복합건물	3/101	99.51	27.3389	경매	1,135,000 (@11,400)	2021.04.05
								2003
#2	야탑동 341	성남(분당) 여객자동차 터미널 및 복합건물	3/113	30.12	8.2738	경매	338,000 (@11,200)	2020.04.22
								2003
#3	야탑동 341	성남(분당) 여객자동차 터미널 및 복합건물	지1/504	10.04	4.7547	경매	161,000 (@16,000)	2023.08.30
								2003

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
야탑역 북서측 인근	광대소각	판매시설	@15,000,000 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 상가/근린상가, 단위 : %)

지역통계	경기	성남시 분당구	야탑동
1년간 평균	63.64	60.95	52.96
6개월 평균	60.50	80.90	64.75

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제3층 제103호	49.83	739,000,000	@14,800,000	-
합 계			739,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1	1동의 경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당) 여객 자동차 터미널및 복합건물 [도로명 주소] 경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 16 전유부분의 대지권의 1. 경기도 성남시 분당구 야탑동	건물의 표시	철골철근콘크리트조 지하4층 지상7층건물 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 지1층 지2층 지3층 지4층			739,000,000	공용면적 78.2㎡ 포함
					49.83		
					27,308.1		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
	341	대지권의 종류 : 대지권의 비율 :	1. 소유권 1. 27, 308. 1분의 13. 6914	13. 6914	13. 6914	배분내역 토지 221, 700, 000 건물 517, 300, 000	
	합 계		이 하	여	백	739, 000, 000. -	

(구분건물) 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 소재하며, 주위는 중급 규모의 아파트 단지 및 상업용 근린생활시설이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 무난한편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 7층 건 중 제3층 제103호로서,
외벽 : 알미늄복합판넬마감,
내벽 : 내부인테리어마감,
바닥 : 마루깔기,
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 판매시설로 이용 중임.
(세부이용상황은 별첨 '건물이용상태' 참조)

(5) 설비내역

통상의 위생 및 급·배수시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서, 여객자동차터미널 및 복합건물의 건부지로 이용 중임.

(구분건물) 감정평가 요항표

- (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 도로상태 등

본건 동측으로 광대로 및 남측 및 서측, 북측으로 중로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

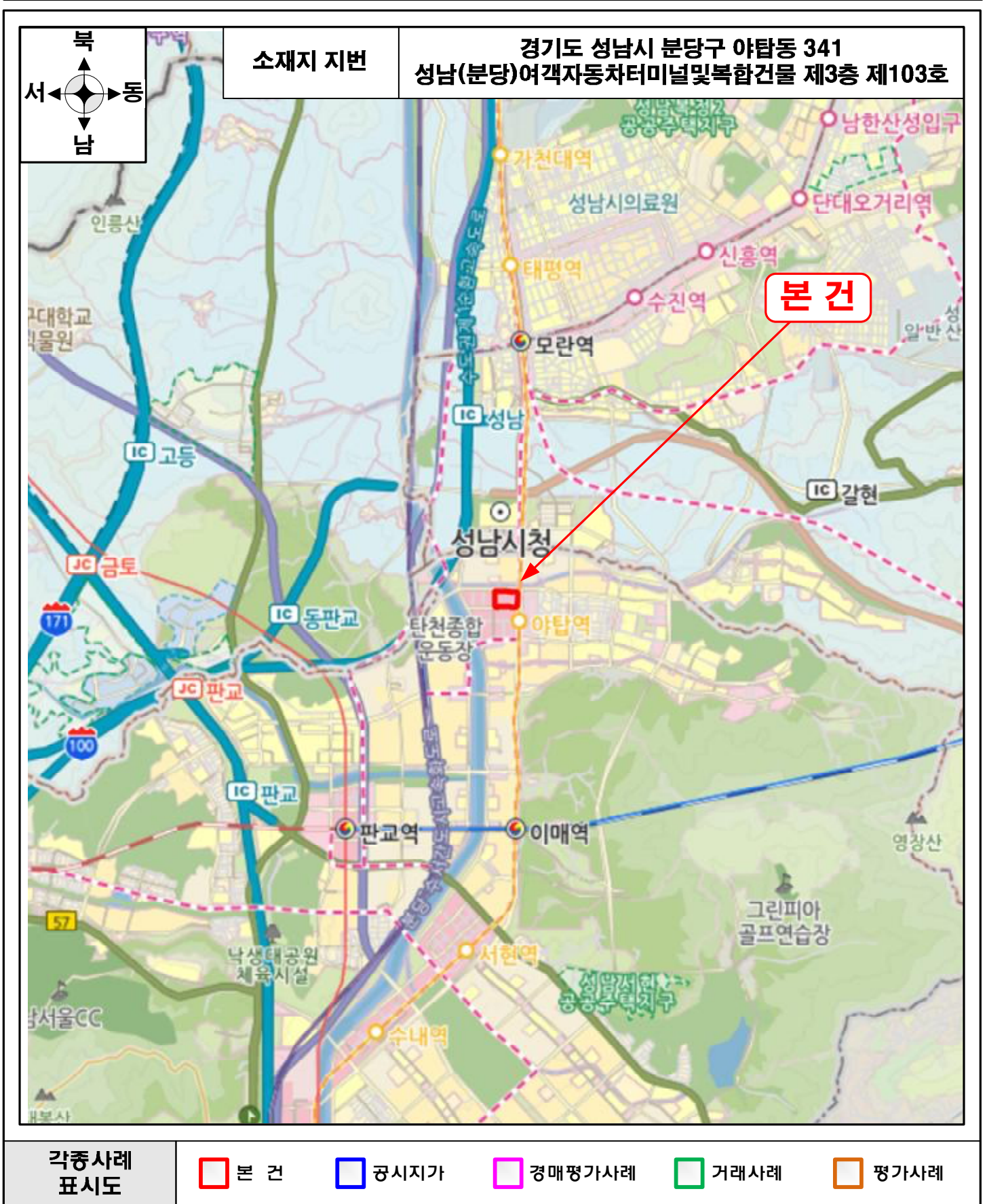
(9) 공부와의 차이

없 음.

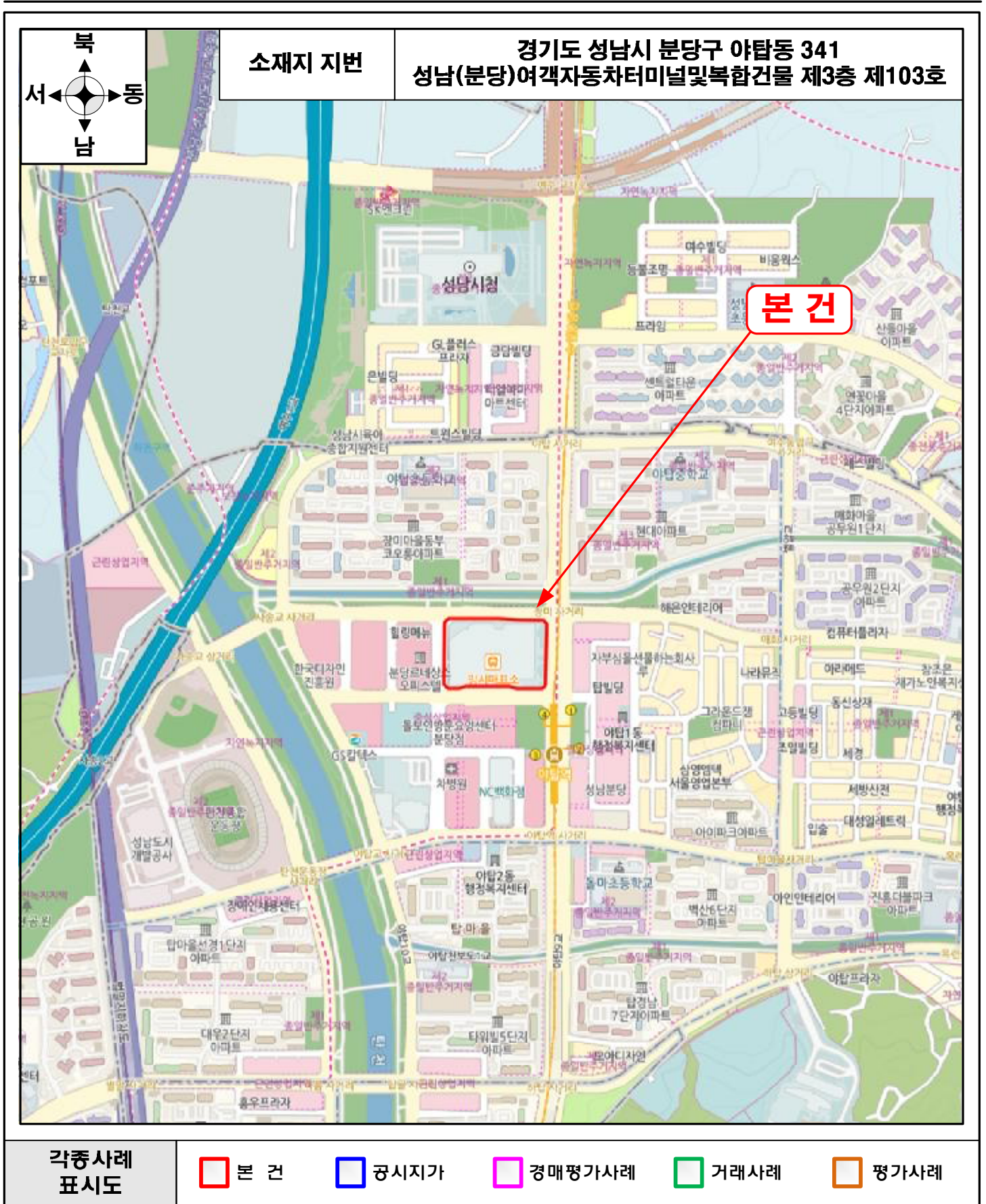
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

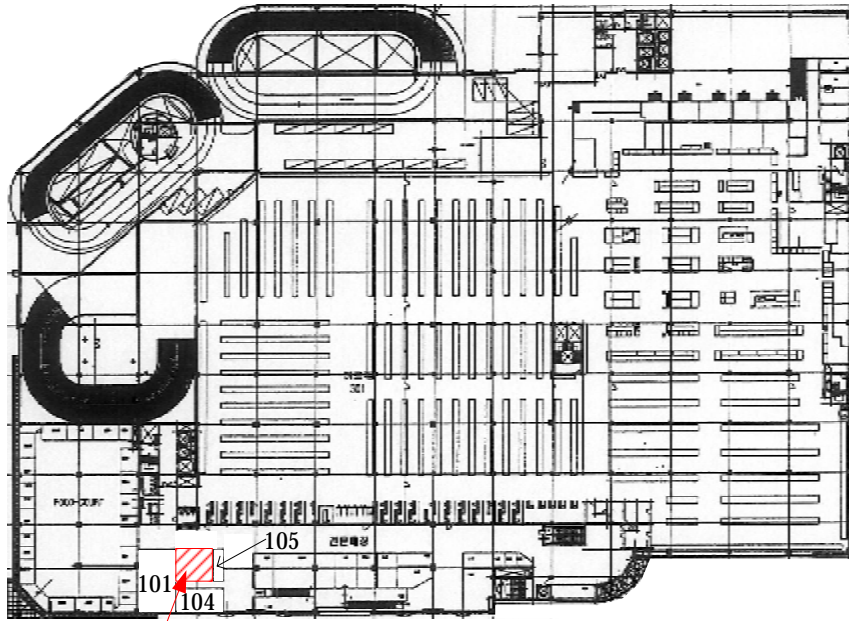


위 치 도



호별배치도 및 건물이용상태

【호별배치도】



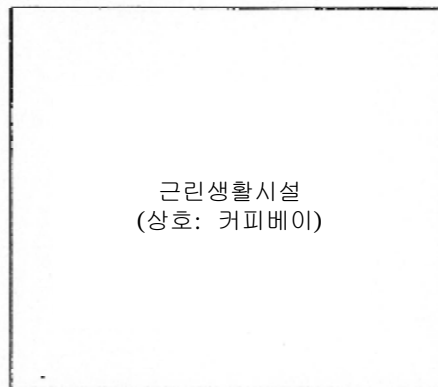
103

【제3층】

本件

경기도 성남시 분당구 야탑동 341
성남(분당)여객자동차터미널및복합건물
제3층 제103호(전유면적:49.83㎡)

【건물이용상태】



【제3층 제103호】

사 진 용 지



본 건물전경



본건전경1

사 진 용 지



본건전경2



주위 환경 (남동측에 촬영)

(주)나라감정평가법인

주 소 : 우)13595 경기도 성남시 분당구 백현로 97 수내동다운타운 703호
전 화 : 031)778-8080 전 송 : 031)778-8090

문서번호 : N02024-0927-0006

시행일자 : 2024-10-08

수 신 : 수원지방법원 성남지원 사법보좌관
조영수

참 조 : -

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	번	호		
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-09-24자 귀 제 『2024타경66599』호로 우리 법인에 의뢰하신 『경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 3층103호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주)나라감정평가법인

동부지역본부 본부장 윤 기 영

감정평가 보수료 청구서

수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수 귀하(귀중) 감정평가서번호 : N02024-0927-0006

一금일백오만사천구백원정 (\1,054,900.-)

의뢰문서번호 : 2024타경66599

의뢰일자 : 2024-09-24

건명 : 경기도 성남시 분당구 야탑동 341 소재 부동산

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	728,080	$((739,000,000 \times 9/10,000 + 245,000) \times 0.8 = 728,080$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	212,000
	공부발급비	1,000
	특별용역비	0
	기타 실비	8,000
	실비 소계	231,000
소계	959,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	95,900	소계 금액의 10%
합계	1,054,900	
기납부착수금	0	
정산청구액	1,054,900	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0927-0006" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 129-85-30286

※ 송금처

우리은행

307-212276-13-001 (주)나라감정평가법인. 동부지사

(주)나라감정평가법인
동부지역본부 본부장 윤기영