

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 삼화디엔씨 소유물건
(2024타경67486)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: HC241023-1

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.

에이치씨감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
채훈

(인)

감정평가액	육억일천일백만원정(W611,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 삼화디엔씨 (2024타경67486)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.31	2024.10.29 ~ 2024.10.31	2024.10.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	611,000,000
		이	하	여	백	
합계					W611,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 야탑동 소재 "야탑역(수인분당선)" 북서측 인근에 위치하는 부동산[성남(분당)여객자동차터미널및복합건물 제3층 제104호]로서, 수원지방법원 성남지원의 법원경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무 기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.31.임.

다. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.10.29. ~ 2024.10.31자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황 및 가격수준 등을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권이 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권대지권)을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라서 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할때에는 거래사례비교법을 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 감정평가조건

해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련 공부등에 의거하였음.

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 기재내용, 건축물현황도면, 본건 평가전례, 내부/외부관찰, 탐문조사 및 현 점유사용부분으로 확인하였음.

라. 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도면, 표준설비, 본건 평가전례, 개략적인 내부/외부관찰 및 이해관계인의 구두탐문 등을 참조하여 작성하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

마. 본건은 집합건축물대장(표제부,갑)상에 위반건축물로 등재되어 있는 바 경매참여시 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건 개요

소재지		건물명		용도		구조		규모		사용승인일
경기도 성남시 분당구 야탑동 341		성남(분당)여객 자동차터미널및 복합건물		운수시설, 판매 및 영업시설, 문화 및 집회시설, 근린생활시설		철골철근콘크리트조/ 평스라브지붕		지하4층 지상7층		2003.01.30
위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고		
○	-	○	○	○	○	○	-	-		
기호	층 호		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
1	제3층 제104호		13.26	48.26	75.74	124.0	38.9			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	야탑동 341	성남(분당)여객자동 차터미널및복합건물 제3층 제1**호	15.06	245,000,000	16,268,260	2023-03-03
						2003-01-30
거2	야탑동 341	성남(분당)여객자동 차터미널및복합건물 제3층 제1**호	30.12	300,000,000	9,960,159	2022-03-31
						2003-01-30
거3	야탑동 341	성남(분당)여객자동 차터미널및복합건물 제2층 제4**호	14.94	220,000,000	14,725,569	2024-01-12
						2003-01-30

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 등기사항전부증명서에 등록되어 있고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 가장 높고 정상적인 거래사례라고 판단되는 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 동 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
거1	야탑동 341	성남(분당)여객자동 차터미널및복합건물 제3층 제1**호	15.06	245,000,000	16,268,260	2023-03-03
						2003-01-30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	본 거래사례는 인근지역의 시세수준 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	구분	자본본수익률(%)	시점수정치
1	거1	2023년 01분기	-0.27	$(1-0.0027*29/90)*(1-0.0015)*$ $(1-0.001)*(1+0.0019)*$ $(1+0.0025)*(1+0.0054)*$ $(1+0.0034)*(1+0.0034*31/92)$ ≈ 1.01101
		2023년 02분기	-0.15	
		2023년 03분기	-0.1	
		2023년 04분기	0.19	
		2024년 01분기	0.25	
		2024년 02분기	0.54	
		2024년 03분기	0.34	
		2024년 04분기	0.34(24년 03분기자료)	
누계		2023.03.03. ~ 2024.10.31.		1.01101

나. 시점수정치의 결정

부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서 상업 용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 곤란하여, 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가/경기 야탑역)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 가치형성요인 비교(개별요인)

- 가치형성요인 비교항목 (상업용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 가치형성요인 비교치

기호	사례기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	소계	비고
1	거1	1.00	1.00	0.77	1.00	0.770	본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리 적위치	인근 시세 가격수준(원/m ²)	비고
본건 및 인근	12,000,000 ~ 15,000,000 수준	위치 및 층수 등에 따라 차등.

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점	평가 목적
선1	야탑동 341	성남(분당)여객자동 차터미널및복합건물 제3층 제1**호	49.83	739,000,000	14,830,423	2024-10-07	법원매
선2	야탑동 341	성남(분당)여객자동 차터미널및복합건물 제3층 제2**호	5.08	53,750,000	10,580,709	2024-05-07	법원매
선3	야탑동 341	성남(분당)여객자동 차터미널및복합건물 제3층 제2**호	40.64	420,000,000	10,334,646	2024-03-25	법원매

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m ²)	산출단가 (원/m ²)	산출가액 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1	16,268,260	1.00	1.01101	0.770	48.26	12,664,478	611,187,708	611,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	동호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	경기도 성남시 분당구 야탑동 341	성남(분당)여객자동차 터미널및복합건물 제3층 제104호	48.26	611,000,000	비준가액
합 계				611,000,000	

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).	경기도 성남시 분당구 야탑동 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 성남대로 925번길 16	341 (분당) 여객 자동차 터미널및 복합건물	건물	철골철근콘크리트조 지하4층 지상7층									
					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			
						동 소	위 지상	(내)	철골철근콘크리트조 제3층 제104호	48.26	48.26	611,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1).소유권	13.26									
			----- 대지권	27,308.1		13.26							
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 213,850,000 397,150,000					
	합 계						₩611,000,000.-						
			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(수인분당선)" 북서측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 상업용부동산, 대형 판매시설 및 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 수인분당선 '야탑역'이 소재하는 등 제반 대중 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 지하4층/지상7층 건물 내 제3층 제104호로서,
(사용승인일 : 2003.01.30)

외벽 : 알루미늄복합판넬 및 일부 석재 붙임 마감 등,
내벽 : 내부인테리어 마감 등,
창호 : 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 판매 및 영업시설(상호:자미온)로 이용중임.(후면 별첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 공동위생설비, 공동급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 에스컬레이터설비, 주차장설비 등이 갖추어져 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 여객자동차터미널 및 복합건물 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본동 건물 동측 방향으로 노폭 약 50m 내외, 북측 방향으로 노폭 약 30m 내외, 남측 및 서측 방향으로 노폭 약 25m 내외의 차량통행 가능한 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 본건의 임대관계는 미상이며, 본건의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도면, 표준설비, 본건 평가전례, 개략적인 내부/외부관찰 및 이해관계인의 구두탐문 등을 참조하여 작성하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

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) | |

2) 본건은 집합건축물대장(표제부,갑)상에 위반건축물로 등재되어 있는 바 경매참여시 반드시 재확인하시기 바람.

광역 위치도



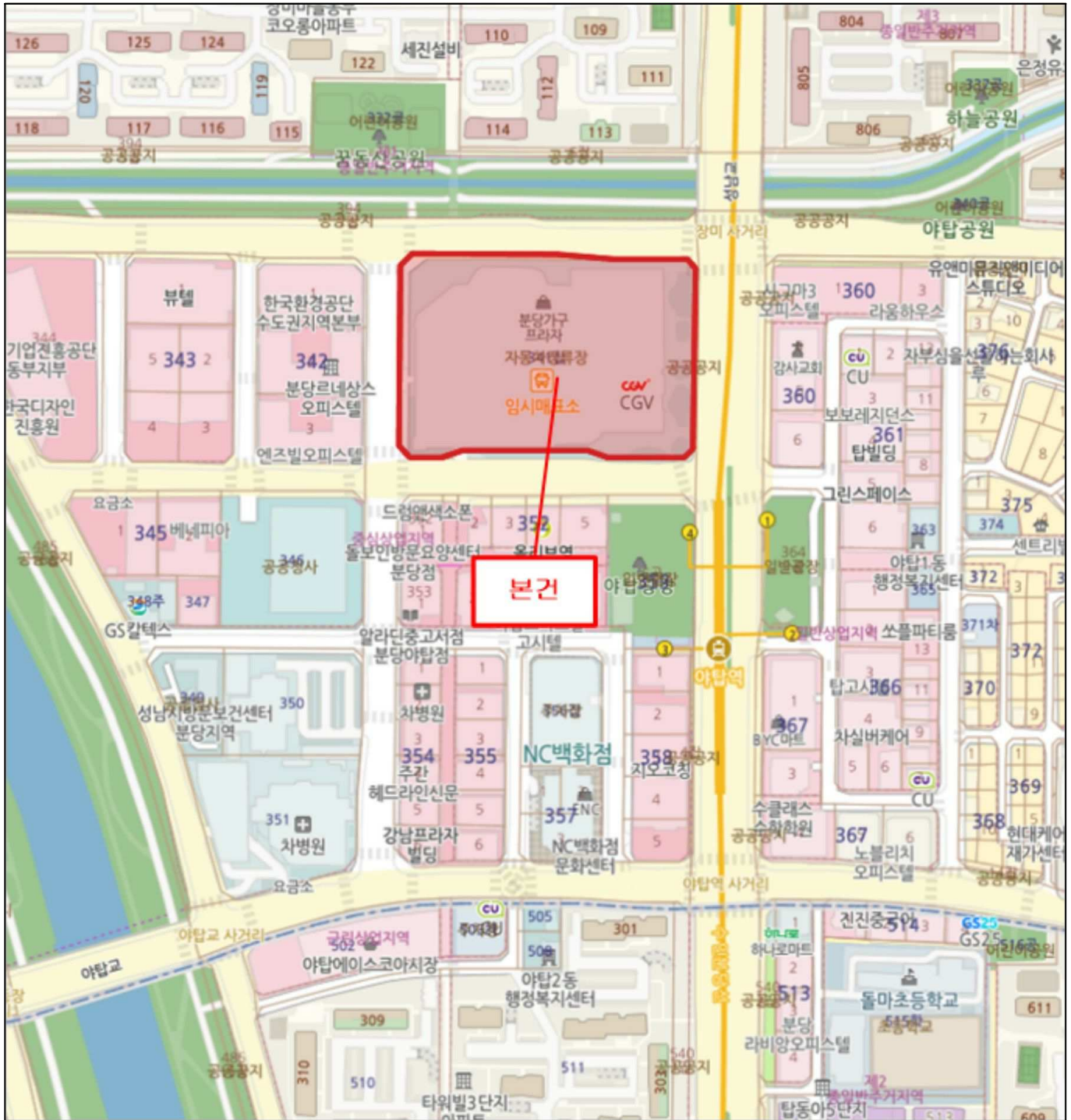
소재지	경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물 제3층 제104호
-----	-----------------------------------------------------



상세위치도



소재지	경기도 성남시 분당구 아탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물 제3층 제104호
------------	-----------------------------------------------------



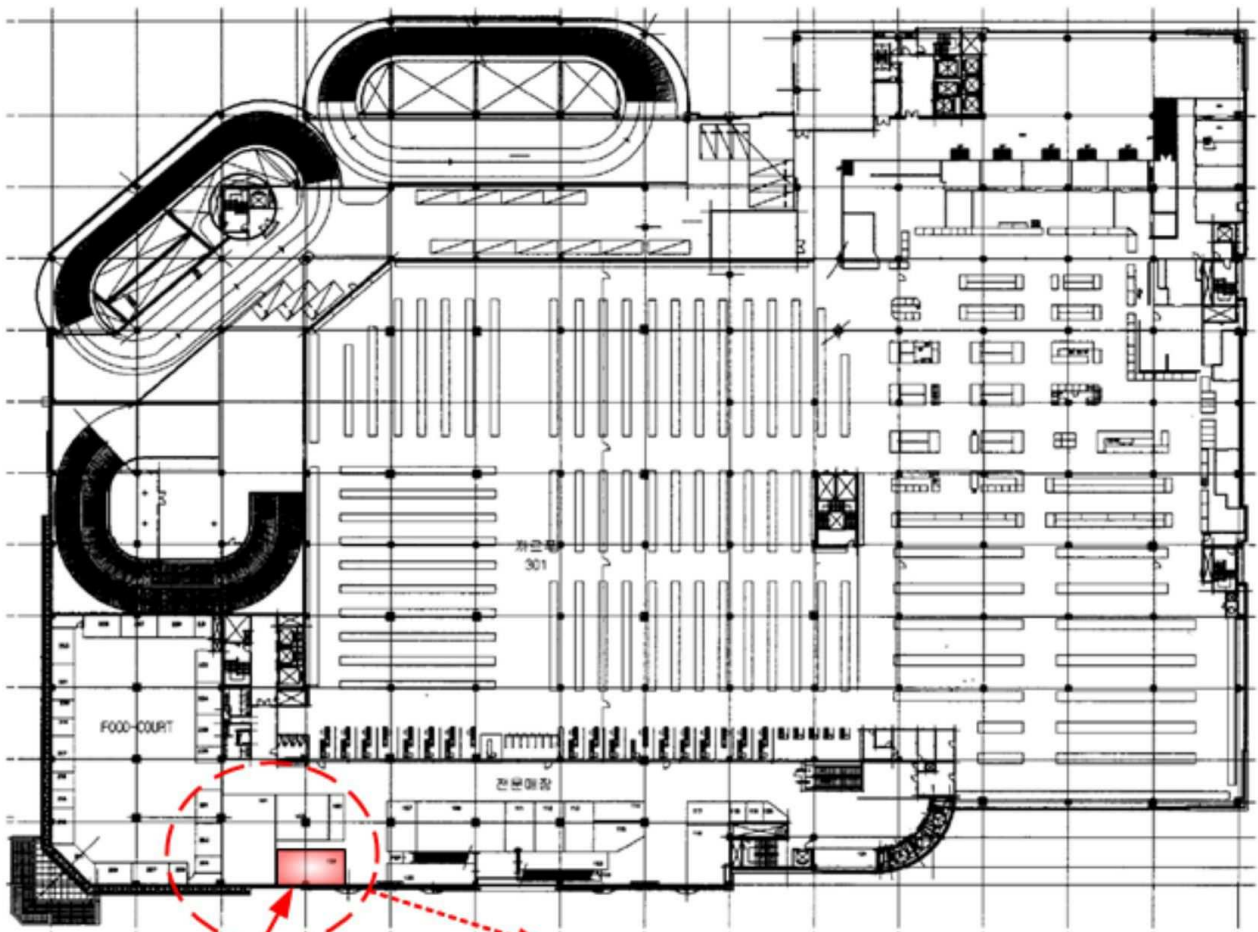
내부구조도



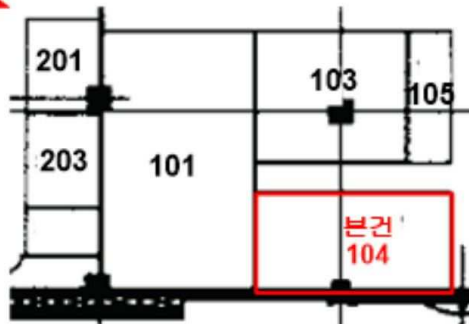
소재지

경기도 성남시 분당구 야탑동 341 성남(분당)여객자동차터미널 및 복합건물 제3층 제104호

[호별배치도 및 내부구조도]



본건
 (경기도 성남시 분당구 야탑동
 성남(분당)여객자동차터미널 및
 복합건물
 제3층 제104호)



본건은
 판매 및 영업시설로
 이용중임.



1



2



1



2

