

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정병석 소유물건
(2025타경886)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: 영현2025-0313-001

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.

영현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박수현

(인)

감정평가액	일십억삼천칠백오십만원정 (₩1,037,500,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 성남지원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	정병석 (2025타경886)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.16	2025.03.15 ~ 2025.03.16	2025.03.17	
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	구분건물	1	-	1,021,700,000
	주차장	1 3,197.0632x---	주차장	24.9771	-	15,800,000
		1 3,370.7387x---				
합 계					₩1,037,500,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 성남시 분당구 서현동 소재 "서현역" 북서측 에 위치한 라포르테블랑서현 609호외로서, 수원지방법원 성남지원 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계법령과 감정평가일반이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

4. 실지조사 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2025년03월16일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 감정평가방법

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 시산가액을 산정한 후 인근지역 내 유사부동산 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 종합 참작하여 시산가액이 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(집합건물인 경우에는 건물 및 토지의 배분가액 표시)에 따라 토지가격과 건물가격을 감정평가협회에서 제공하는 토지·건물 배분비율 등을 참조하여 배분 후 명세표에 표시 하였으니 업무진행시 참조하시기 바랍니다.

6. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년03월 16일을 기준시점으로 하였습니다.

7. 기타참고사항

본건은 이해관계인 폐문, 부재 등의 사유로 내부구조도 및 이용상태는 집합건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등에 의거 도시 및 표시하였으며 내부상태는 일반적인 관리상태를 감안 하였으니 참조하시고 사실조회시 상이할 수 있는바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

본건 기호 2는 정병석 지분 128분의 1의 평가로서 위치를 특정할 수 없는바 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하여 평가하였음

II. 대상부동산의 가격산출

1. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 275		
건물명/동/층/호수	라포르테블랑서현 609호외		
용도	오피스텔, 주차장		
건물의 구조	철근콘크리트구조	사용승인일자	1997.01.24

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

기호	호수	층	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	609호	6	21.7693	24.1417	9.7568
		7	26.1083		
2	제1주차장호	지2	3197.0632x1/128		956.74x1/128
		지1	3370.7387x1/128		

2. 비준가격

가. 거래사례의 선정

- 거래사례

기호	구분	소재지/ 건물명 동/호수	전용 면적 (원/㎡)	대지권 면적 (원/㎡)	거래 가격 (천원)	전용면적 기준단가 (천원/㎡)	거래시점
1	매매	서현동 275 라포 르테블랑서현 6 층0호	60.4285 6층:28.4881 7층:31.9398	12.31	1,184,200	19,597	2024.04.24
2	매매	서현동 275 라포 르테블랑서현 주 차장호	51.31	7.47	15,000	292	2024.04.24

본건 평가에 적용할 사례는 대상과 지리적으로 근접하고, 물적으로 비교가능성 높은 사례 1,2 을 선정함.

나. 사정보정

비교 거래사례는 정상 거래된 사례로서 보정요인 없음(1.00)

다. 시점수정

1) 주택매매가격지수

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

본건은 전국 가격 동향조사 유형별 주택 매매가격지수(출처: 한국감정원 부동산연구원 부동산통계센터) 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기 성남시 분당구 아파트 매매가격지수를 활용하여산정함.

2) 시점수정치

구분	시 점	가격지수	시점수정치(B/A)
사례1의 매매시점 가격지수(A)	2024.03	96.2	1.05717
본건의 기준시점 가격지수(B)	2025.02	101.7	

거래시점 : 2024.04.24, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.16, 2025년02월 지수를 적용함

라. 가격형성요인비교

<기호 1>

요인	항목	본건	사례	비 고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	1.00	대체로 유사함
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	대체로 유사함
개별 요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	1.03	1.00	면적 대소에서 다소 우세함.
기타 요인	기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계 치:		1.030	1.00	1.030

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

<기호 2>

요인	항목	본건	사례	비 고
외부 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등	1.00	1.00	대체로 유사함
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	대체로 유사함
개별 요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소 등	1.00	1.00	대체로 유사함
기타 요인	기타	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계 치:		1.000	1.00	1.000

마. 가격산출

<기호 1>

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전용 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격
19,597,000	1.00	1.05717	1.030	47.8776	1,021,654,424	1,021,700,000

<기호 2>

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	전용 면적 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격
292,000	1.00	1.05717	1.000	51.311	15,839,418	15,800,000

3. 평가전례

[자료출처:협회전례]

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한 의견

구분	목적	소재지/건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가가격 (원)	기준시점
A	담보	서현동 275 라포르테블랑서 현 6층0호	48.47	9.88	1,000,000,000	2023.06.20
B	담보	서현동 275 라포르테블랑서 현 6층0호	56.76	-	1,036,000,000	2023.03.03
C	담보	서현동 275 라포르테블랑서 현 6층0호	59.24	12.07	1,230,000,000	2025.02.20
D	담보	서현동 275 라포르테블랑서 현 6층0호	51.31	-	15,900,000	2025.02.20

4. 인근지역 유사 부동산 가격수준

인근지역내 본건과 유사한 부동산은 외부요인, 건물요인, 개별적 요인에 따라 가격이 상이하되 전용면적 기준 19,000,000 원/㎡내외 ~ 22,000,000 원/㎡내외 수준으로 조사 되었음.

5. 감정평가액 결정의견

본건 구분건물의 비준가격이 인근지역 유사 부동산 가격수준, 인근지역 평가선례, 거래 사례가격, 시장동향, 평가목적 등 을 종합적으로 고려할 때, 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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) 1	경기도 성남시 분당구 서현동 [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 황새울로311 번길 28	275 라포르테 블랑서현	자동차관련 시설(자동 차관련시설 (주차장), 업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 (철근콘크리트구조, 철골구조)(철근) 콘크리트(평스라브) 지붕 8층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 지하1층 지하2층			1,021,700,000		
						3,333.7605			
						3,461.4317			
						3,367.6964			
						3,453.9175			
						3,382.9456			
						3,453.9175			
						3,382.9456			
						3,348.6088			
						3,776.3437			
						3,678.5815			
						4,746.9			
					2	"			275
	21.7693	47.8776							
	26.1083								
	9.7568								
	4,746.9 x -----	9.7568							
	4,746.9								
2	"	275	제1주차장호	지2층			15,800,000		
						3197.0632x---			24.9771

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		
				지1층	1 3370.7387x---	26.3339		
				1. 소유권 ----- 대지권	1 956.74 x ---	7.4745		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 11,060,000 4,740,000	
	합 계						₩1,037,500,000.-	
				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 서현동 소재 "서현역" 북서측 에 위치한 부동산으로서 주위는 아파트단지, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조(철근콘크리트구조, 철골구조)(철근)콘크리트 지붕 건물내
외벽 : 판넬마감 등
내벽 : 벽지도배, 일부 타일마감 등,
창호 : 샷시 등임.

(4) 이용상태

본건은 기호1:오피스텔, 기호2: 주차장으로 이용중임.(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

위생, 급배수,승강기설비, 옥내소화전설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 평지로서 자동차관련시설(주차장), 오피스텔, 근린생활시설 등의 건부지로

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) | |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약20미터, 북동 및 남동측으로 약12미터, 남서측으로 약10미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(분당), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 주차장, 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합)가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 비행안전제2구역(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> 등임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임

광역위치도



소재지

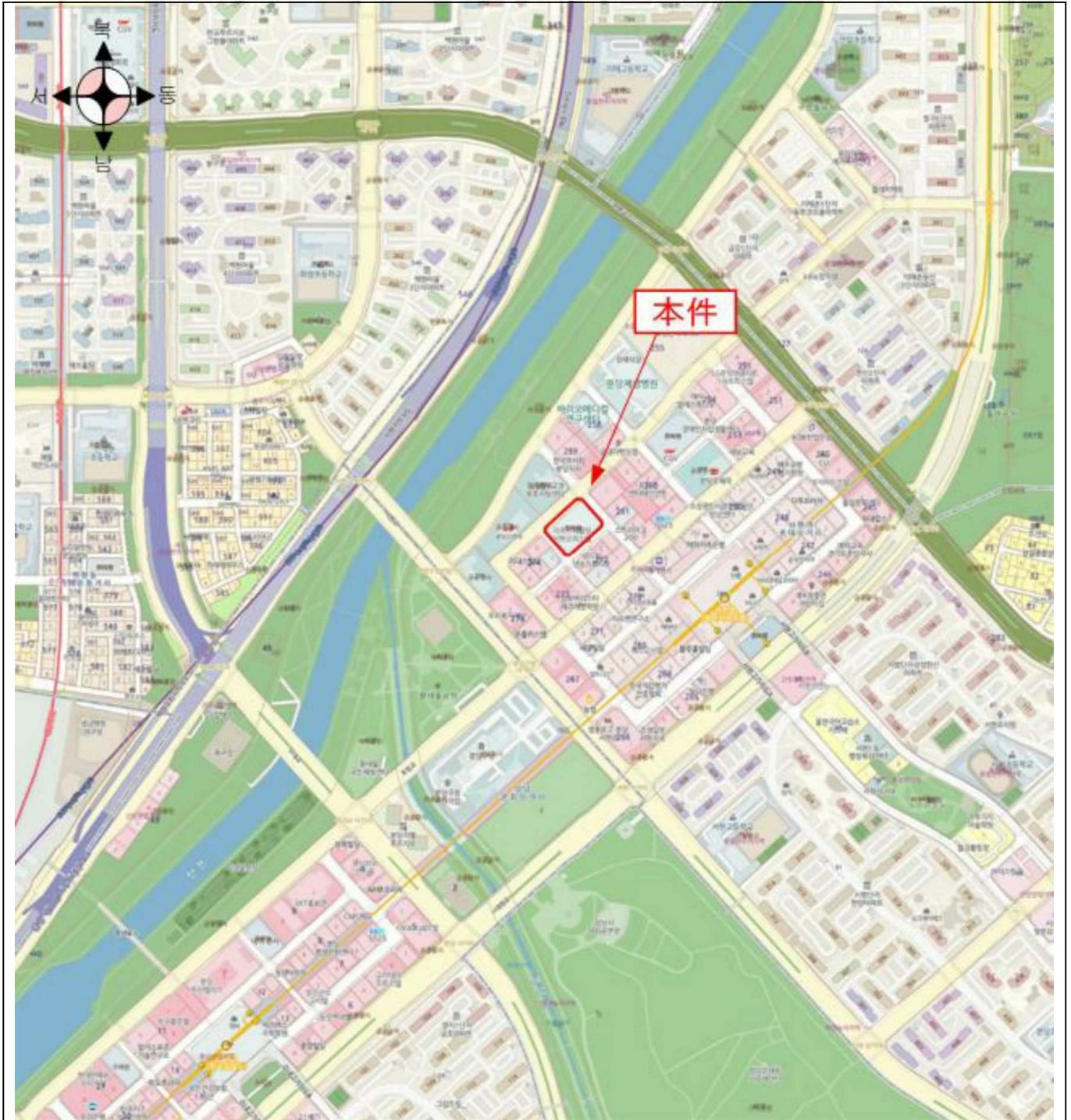
경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 609호

위치도



소재지

경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 609호



내부구조도

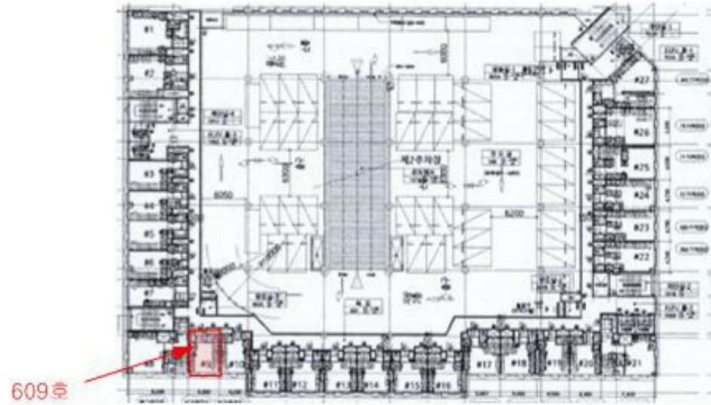


소재지

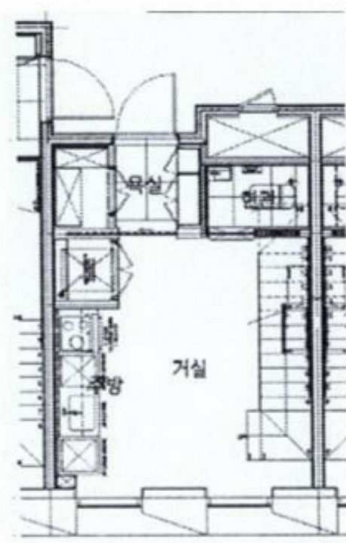
경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 609호

NO SCALE

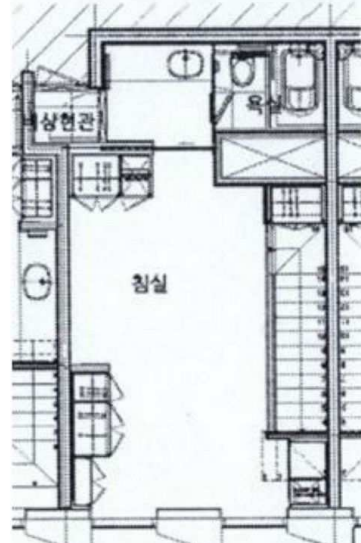
기호 1 호별배치도



609호(기호 1) 내부구조도



6층



7층

내부 구조도

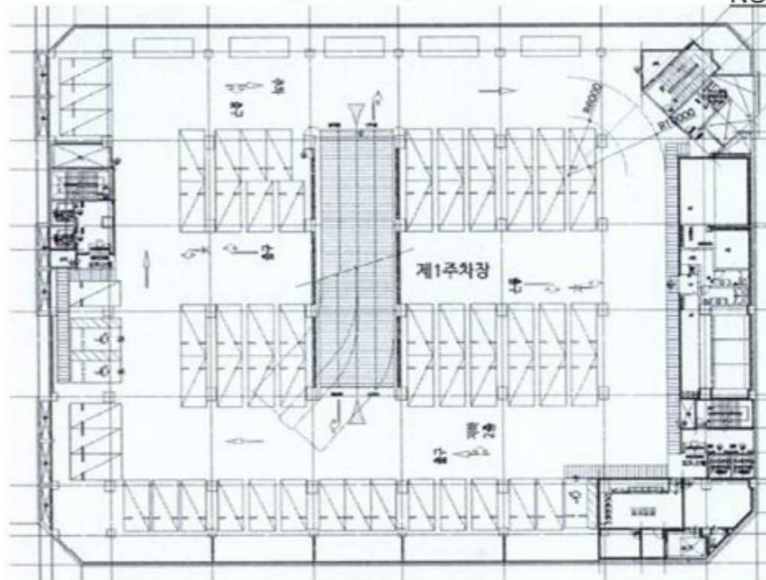


소재지

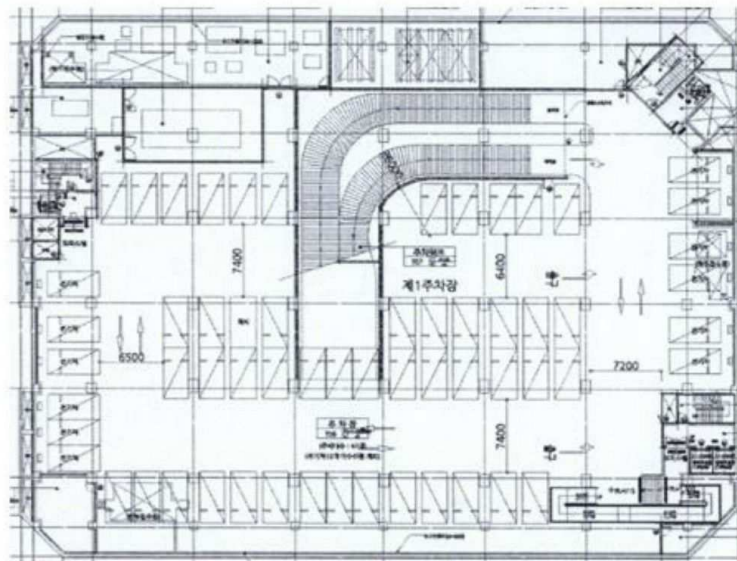
경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 609호

기호 2 . 제1주차장호

NO SCALE



지하1층



지하2층



1 609



2 1



2 2