

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 안은영 소유물건(2025타경1476)

의뢰인: 수원지방법원 성남지원  
사법보좌관 조영수

감정평가서번호: 수도권25-04020



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.

수도감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
조기설

감정평가액	일십이억칠천오백만원정(₩1,275,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 성남지원 사법보좌관 조영수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 성남지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안은영 (2025타경1476)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.04.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호  이	구분건물	2개호  하여	-  백	1,275,000,000
	합계					₩1,275,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 성남시 분당구 서현동 소재 지하철 “서현역” 북서측 인근에 위치하는 라포르테블랑서현 424호(기호1), 제1주차장호(기호2)로서 수원지방법원 성남지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 가치기준 및 기준시점

본건은 감정평가에 관한 규칙 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.04.29일임.

### 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) 본건 기호2 제1주차장호(지2층, 지1층)는 수인 공유지분으로서 매각 지분의 위치가 특정되어 있지 않은 물건으로서 제1주차장호(지2층, 지1층) 전체 면적을 기준으로 평가하되 매각 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가가액을 결정하였음.
- 2) 본건 기호1,2는 거래 관행상 일체로 거래되는 바 경매 진행 시 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 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

<b>소재지</b>			경기도 성남시 분당구 서현동 275 [도로명주소: 경기도 성남시 분당구 황새울로311번길 28]			
<b>건물명</b>			라포르테블랑서현			
<b>용도</b>			오피스텔		<b>사용승인일</b>	1997.01.24
<b>기호</b>	<b>층·호별</b>		<b>전유면적 (㎡)</b>		<b>공용면적 (㎡)</b>	<b>대지권면적 (㎡)</b>
1	424호	4층	31.2641	65.7846	31.7875	13.406
		5층	34.5205			
2	제1 주차장호	지2층	$3,197.0632 \times 1/128$ = 24.9771	51.311	413.9361 $\times 1/128$ = 3.2339	956.74 $\times 1/128$ = 7.4745
		지1층	$3,370.7387 \times 1/128$ = 26.3339			

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS)

사례	소재지	건물명	호	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적단가	사용승인
A	서현동 275	라포르테 블랑서현	42*호	71.95	14.6625	1,392,700,000	2024.08.14
						19,356,498	1997.01.24
B	서현동 275	라포르테 블랑서현	제1 주차장호	51.319	7.4745	15,000,000	2024.08.14
						292,289	1997.01.24
C	서현동 275	라포르테 블랑서현	60*호	60.4279	12.3144	1,84,200,000	2024.04.24
						19,596,908	1997.01.24
D	서현동 275	라포르테 블랑서현	제1 주차장호	51.3109	7.4745	15,000,000	2024.04.24
						292,336	1997.01.24

2) 비교사례의 선정

본건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 거래사례로 가격형성요인의 비교가능성 및 물적 유사성이 높은 거래사례 A,B를 비교사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

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

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경기 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ◆ 월별 매매가격지수

(2021.06.01=100 기준)

구 분	2024년 07월(거래시점)	2025년 03월(기준시점)
가격지수	98.7	97.69

※ 거래시점 : 2024.08.14.는 08월 지수 발표전의 시점으로서 2024년 07월 지수를 적용하였음.

※ 기준시점 : 2025.04.29.는 04월 지수 발표전의 시점으로서 2025년 03월 지수를 적용하였음.

### ※ 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(A,B)의 거래시점 가격지수 : 98.7(2024.07)
- ▶ 본건 기준시점 현재 가격지수 : 97.69(2025.03)
- ▶ 시점수정치 :  $97.69 / 98.7 \approx 0.98977$

## 6. 가격형성요인 비교

### 1) 가격형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등
건물요인	시공업체 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등
개별적요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용의 내부 평면방식, 내부이용상태, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 가격형성요인 비교치

평가대상	비교 사례	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	개별요인 비교치
424호	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례A 대비 제 비교요인은 대등함.				
제1 주차장호	B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 거래사례B 대비 제 비교요인은 대등함.				

### 7. 시산가격

평가대상	사례(A) 단가	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
기호1	19,356,498	1.00	0.98977	1.000	65.7846	1,260,333,011	1,260,000,000
기호2	292,289	1.00	0.98977	1.000	51.311	14,844,215	15,000,000

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사 구분건물의 평가사례

(단가: 천단위에서 반올림)

기호	소재지	명 칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적
						전유면적단가	가격시점
1	서현동 275	라포르테 블랑서현	6층 60*호	59.2364	12.07	1,230,000,000	경매
						20,764,260	2025.02.20
2	서현동 275	라포르테 블랑서현	제1 주차장호	51.31	7.47	15,900,000	경매
						309,821	2025.02.20

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

평가 대상	소재지	명 칭	호	전유면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	감정평가액
기호1	서현동 275	라포르테 블랑서현	424호	65.7846	13.406	1,260,000,000
기호2	서현동 275	라포르테 블랑서현	제1 주차장호	51.311	7.4745	15,000,000
합 계						1,275,000,000

### 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 서현동 275 라포르테블랑서현 424호외					
건 물 명	안은영 소유물건(2025타경1476)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현  [도로명주소] 경기도 성남시 분당구 황새울로311번길 28  철근콘크리트구조 (철근콘크리트구조, 철골구조) (철근)콘크리트(평스라브)지붕 8층	자동차관련 시설(자동차 관련시설 (주차장), 업무시설 (오피스텔), 근린생활시설				
			1층	3,333.7605		
			2층	3,461.4317		
			3층	3,367.6964		
			4층	3,453.9175		
			5층	3,382.9456		
			6층	3,453.9175		
			7층	3,382.9456		
			8층	3,348.6088		
			지1층	3,376.3437		
			지2층	3,678.5815		
			1. 경기도 성남시 분당구 서현동 275	주차장  내	4,746.9	

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 424호외
건 물 명	안은영 소유물건(2025타경1476)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
2	(전유부분의 건물의 표시) 424호 철근콘크리트구조 4층 5층		31.2641	65.7846	1,260,000,000	비준가격
	34.5205					
	대지권 (1. 소유권)		13.406	13.406		
	소 계		4,746.9			
	(1동의 건물의 표시) 경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현					
	[도로명주소] 경기도 성남시 분당구 황새울로311번길 28					
	철근콘크리트구조 (철근콘크리트구조, 철골구조) (철근)콘크리트(평스라브)지붕 8층	자동차관련 시설(자동차 관련시설 (주차장), 업무시설 (오피스텔), 근린생활시설 1층				
			3,333.7605			
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 378,000,000 882,000,000	
					₩1,260,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 424호외
건 물 명	안은영 소유물건(2025타경1476)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
		2층	3,461.4317			
		3층	3,367.6964			
		4층	3,453.9175			
		5층	3,382.9456			
		6층	3,453.9175			
		7층	3,382.9456			
		8층	3,348.6088			
		지1층	3,376.3437			
		지2층	3,678.5815			
	1. 경기도 성남시 분당구 서현동 275  (전유부분의 건물의 표시) 제1주차장호 철근콘크리트구조	주차장  내	4,746.9			
	지2층		3,197.0632 × 128	51.311	15,000,000	비준가격
	지1층		3,370.7387 × 128			
	대지권 (1. 소유권)		956.74 × 128	7.4745		
	소 계			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 4,500,000 10,500,000 ₩15,000,000	
	합 계				₩1,275,000,000.-	

# 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 지하철 "서현역" 북서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 호텔, 업무용빌딩, 병원, 점포, 음식점, 위락시설 등 각종 상업용 빌딩, 근린생활 시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 차량 접근이 양호하고, 노선 버스 정류장 및 지하철 역과의 거리 및 운행여건 등으로 보아 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근콘크리트구조, 철골구조) (철근)콘크리트(평스라브)지붕 8층 중 기호1 424호(4층,5층), 기호2 제1주차장호(지2층, 지1층)호로서  
외벽 : 외장 판넬 석재 및 몰탈위 페인팅 등 마감.  
내벽 : 시멘몰탈위 벽지 및 일부 타일 등 마감.  
창호 : 샷시 이중 창호임.

## (4) 이용상태

\*기호1 : 복층형 오피스텔(후첨 '내부구조도' 참조)로 이용 중임.  
\*기호2 : 지2층, 지1층 각 주자차임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 소화설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 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

가장형의 평탄한 토지로서 집합건축물(오피스텔, 근린생활시설, 주차장) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 주위로 소로1류, 소로2류 및 중로2류와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 지구단위계획구역(분당), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 주차장, 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접함), 중로 2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 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>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

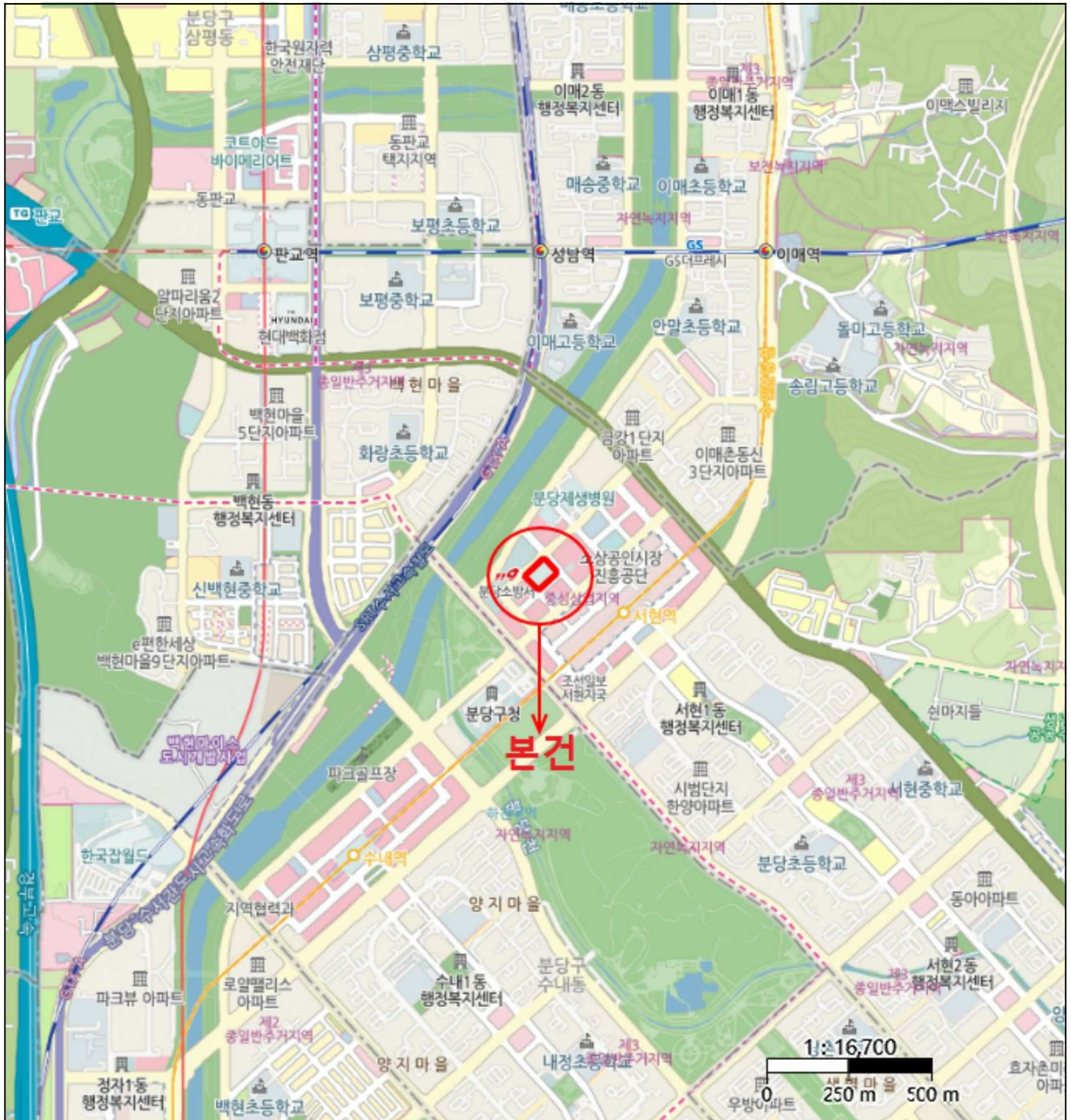
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호1 424호(4층, 5층)은 임대 중인 것으로 탐문조사 되고, 기호2 제1주차장호(지2층, 지1층)의 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



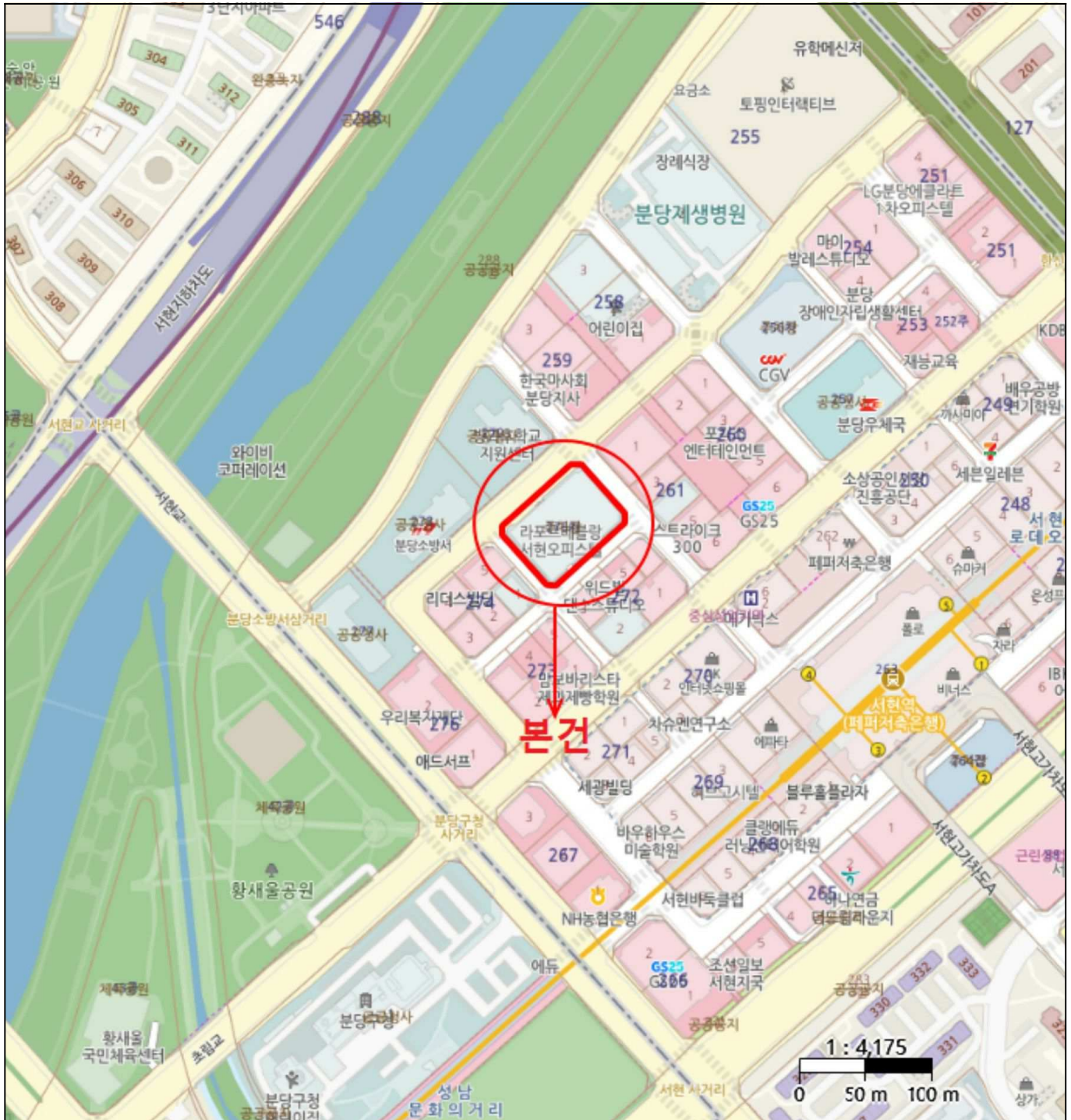
소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 424호외
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 424호외
-----	------------------------------------

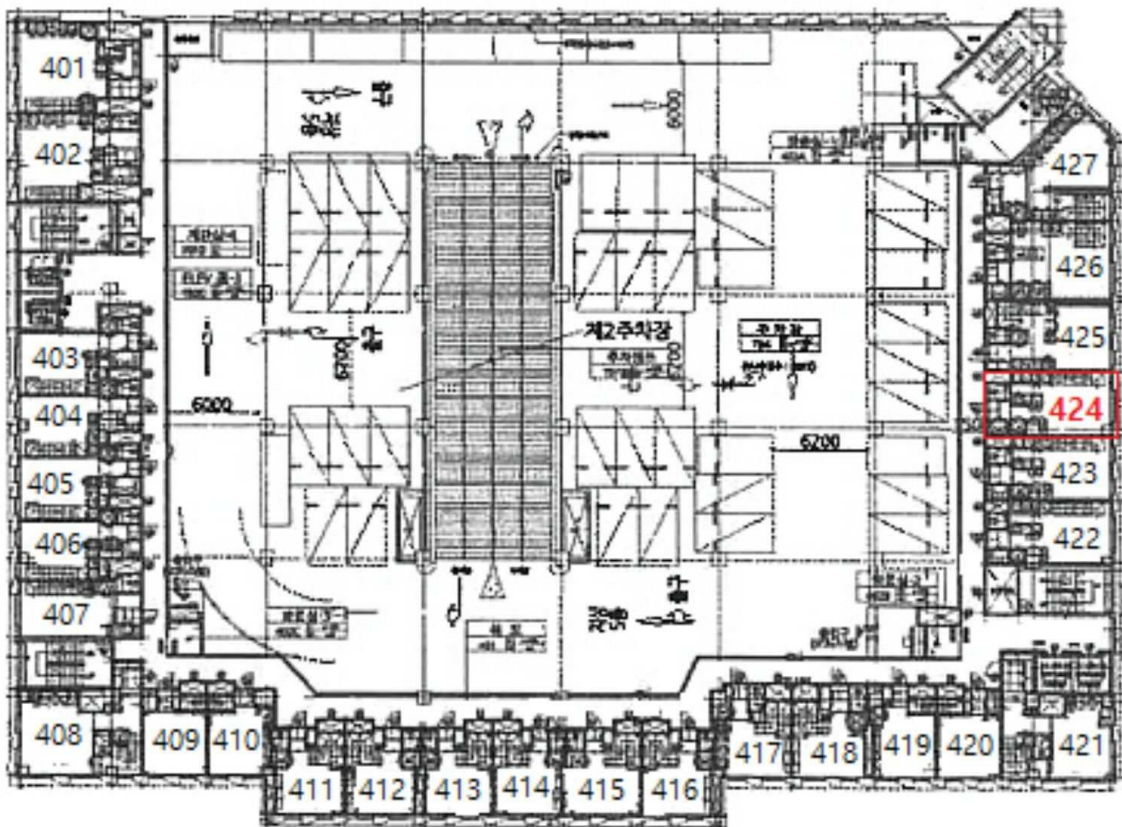


# 건축물현황도

소재지 경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 424호



No Scale



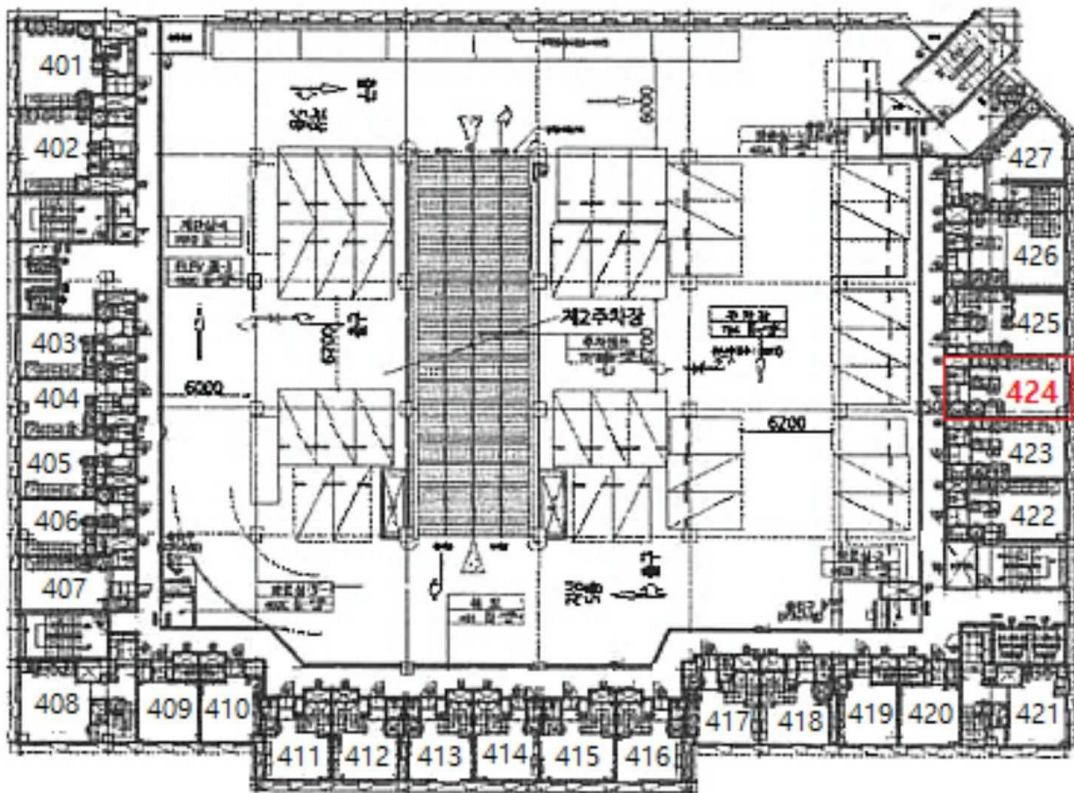
424호 <4층> 호별배치도

# 건축물현황도

소재지 경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 424호



No Scale



424호<5층> 호별배치도

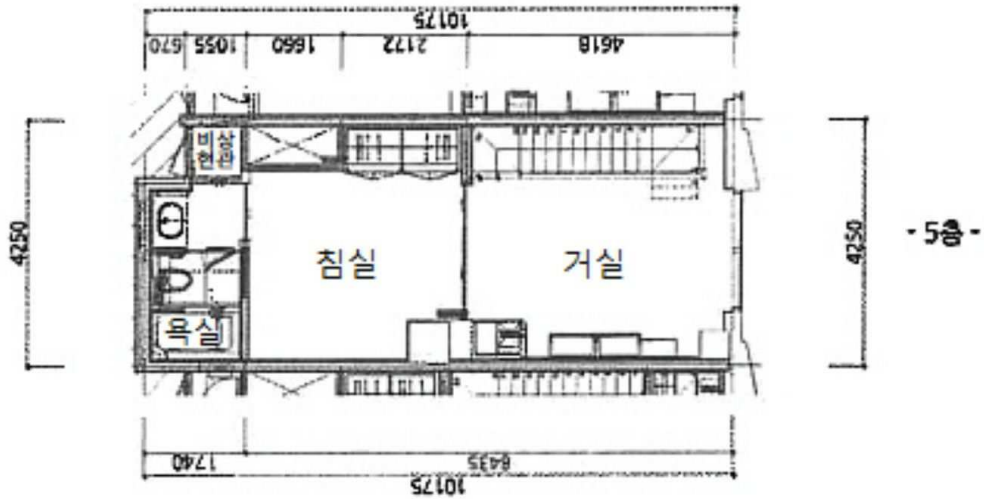
# 건축물현황도

소재지

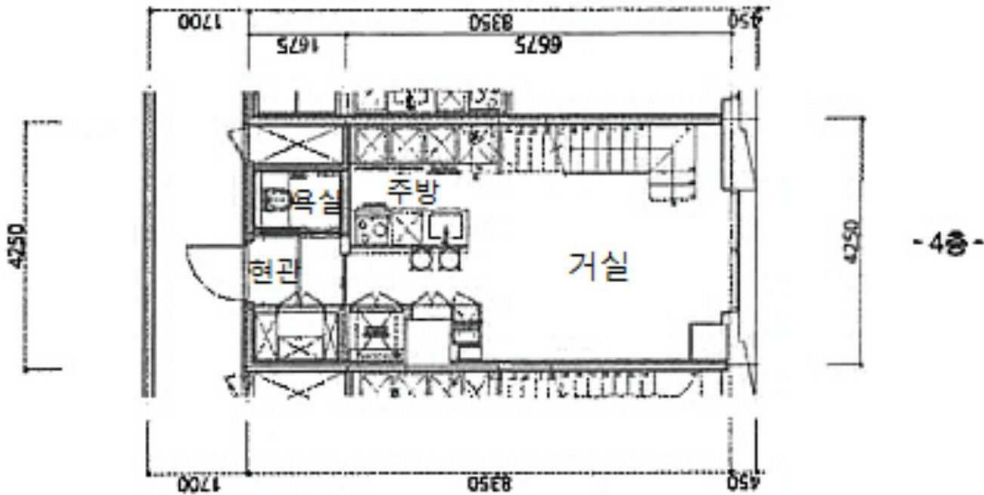
경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 424호



No Scale



424호(5층) 내부구조도



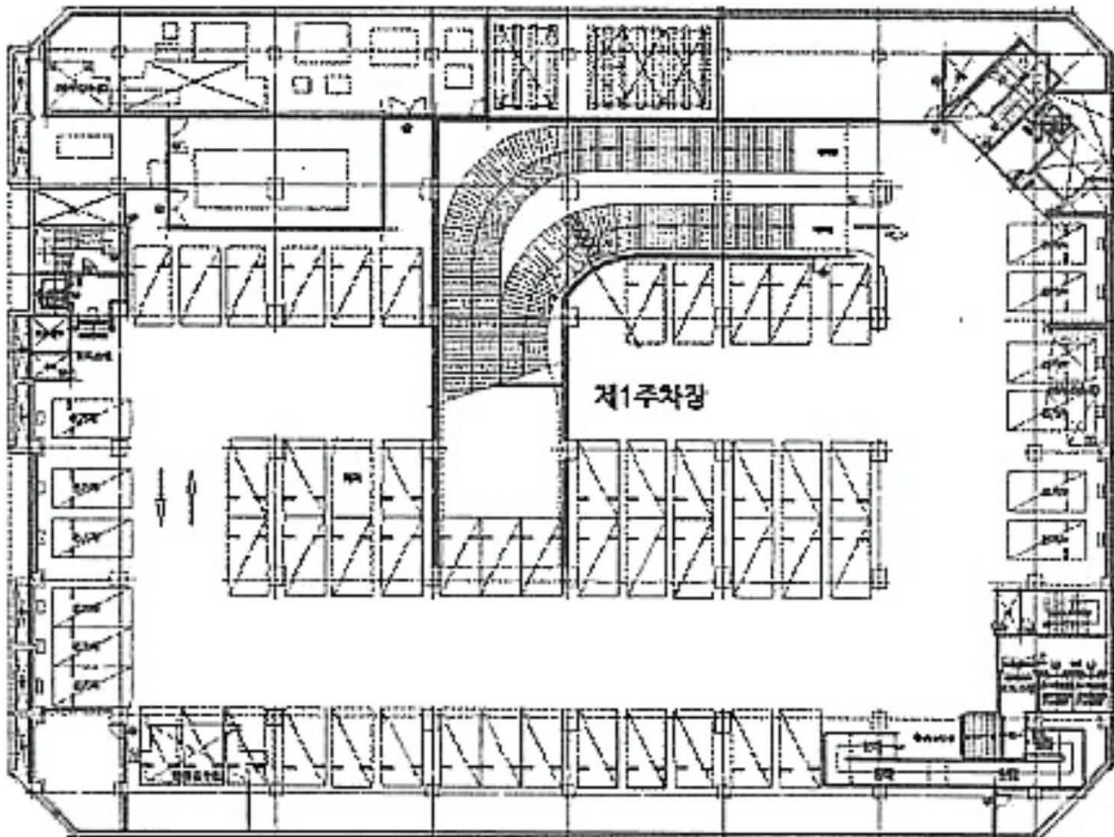
424호(4층) 내부구조도

# 건축물 현황도

소재지 경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 제1주차장호



No Scale



제1주차장호(지2층)

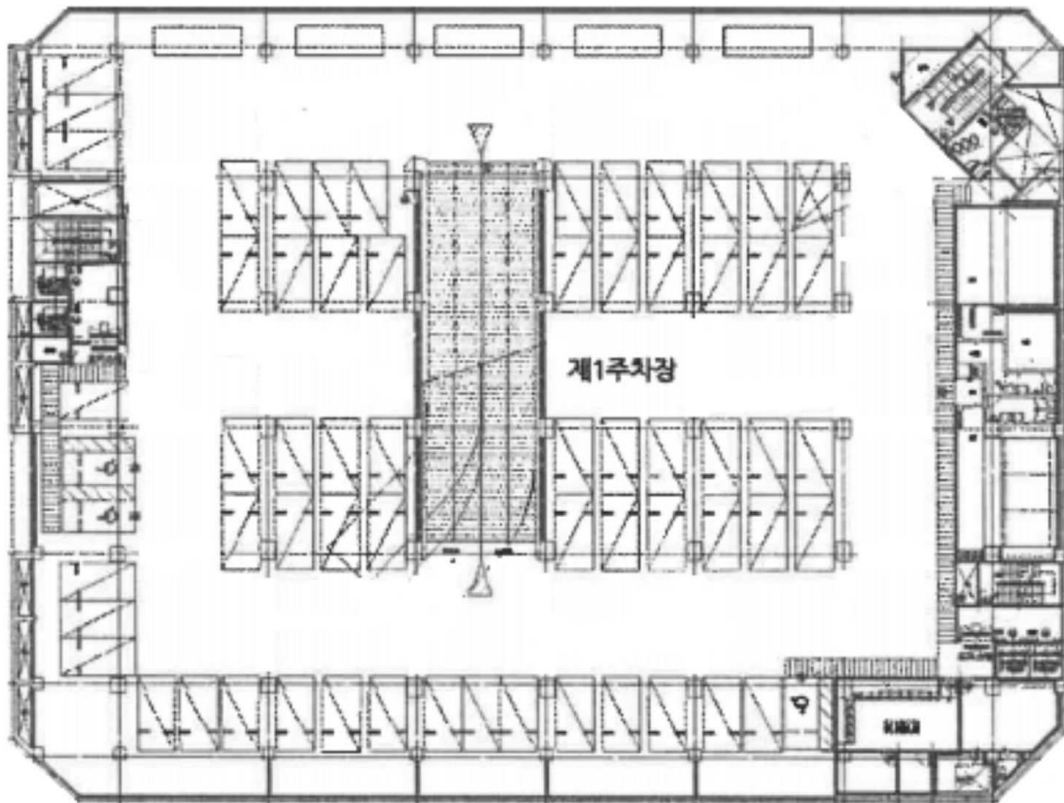
# 건축물 현황도

소재지

경기도 성남시 분당구 서현동 275 라포르테블랑서현 제1주차장호

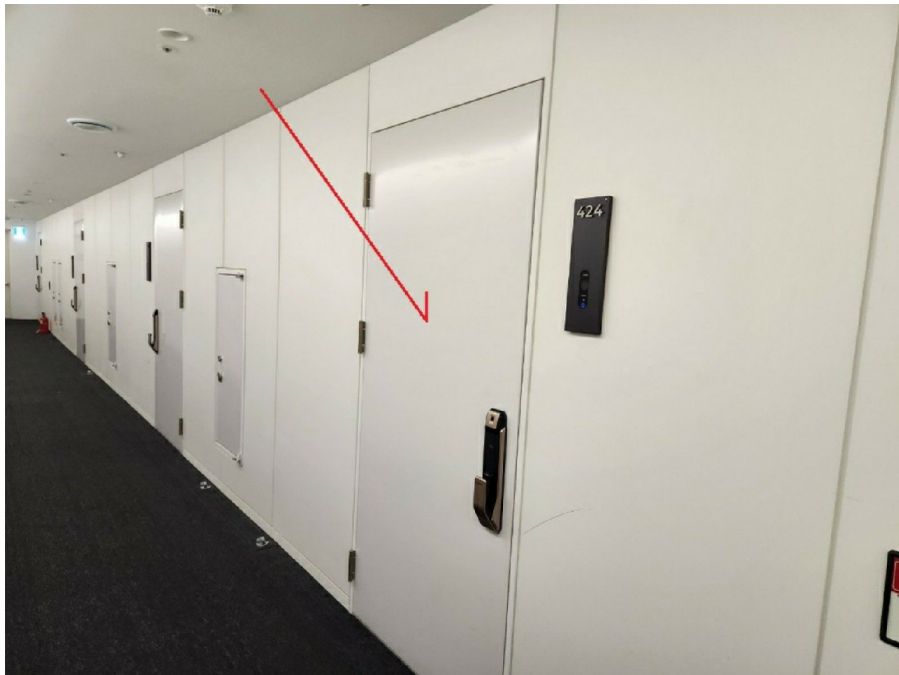


No Scale

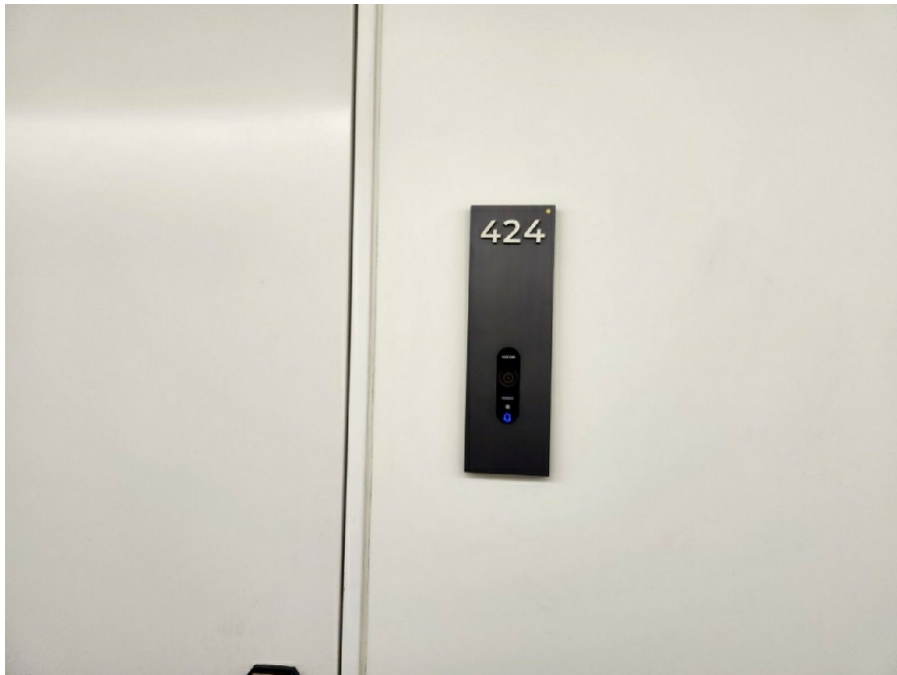


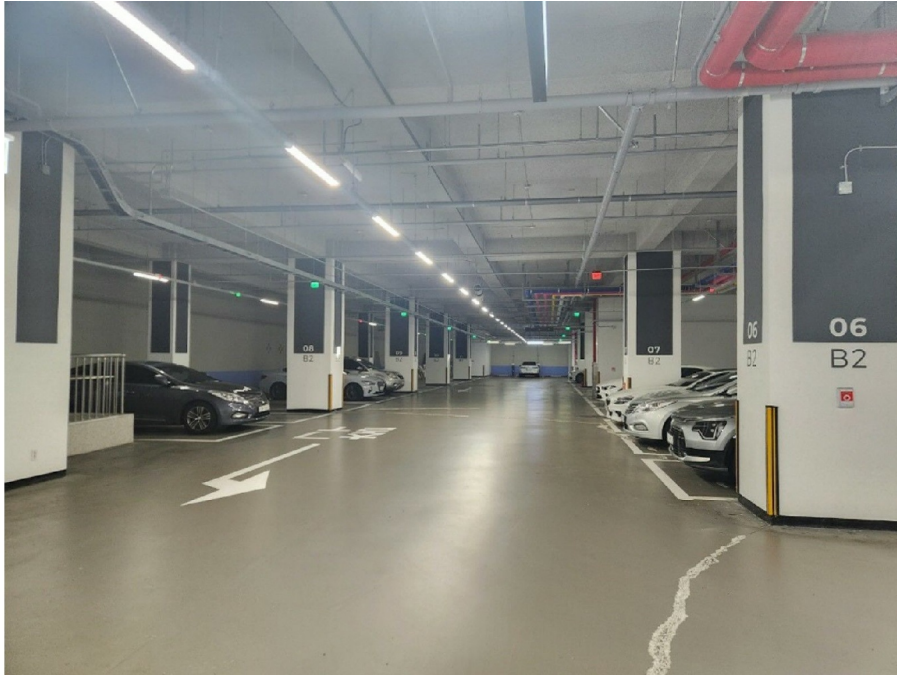
제1주차장호(지1층)



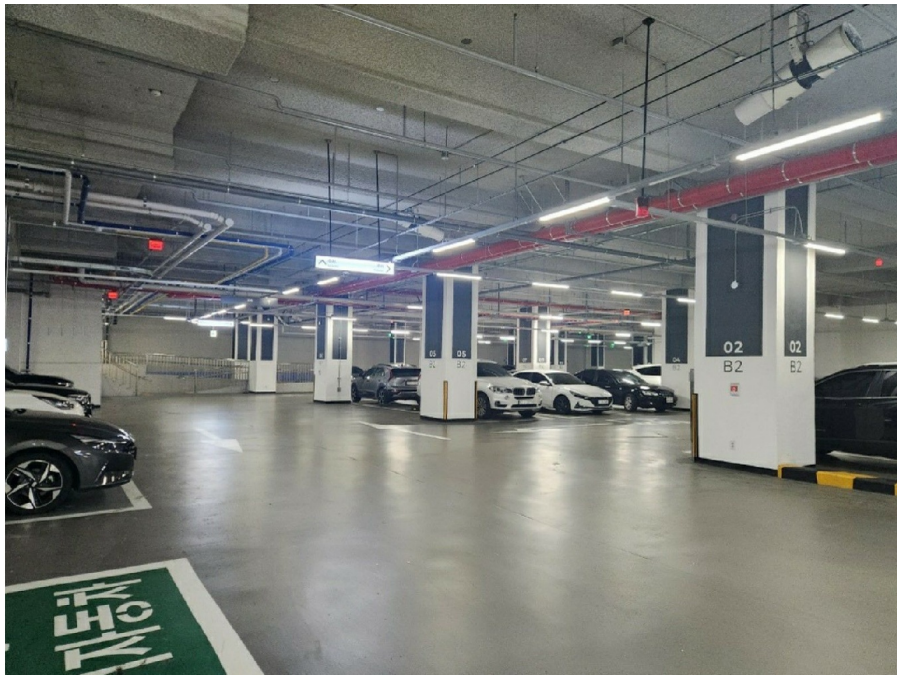


( )





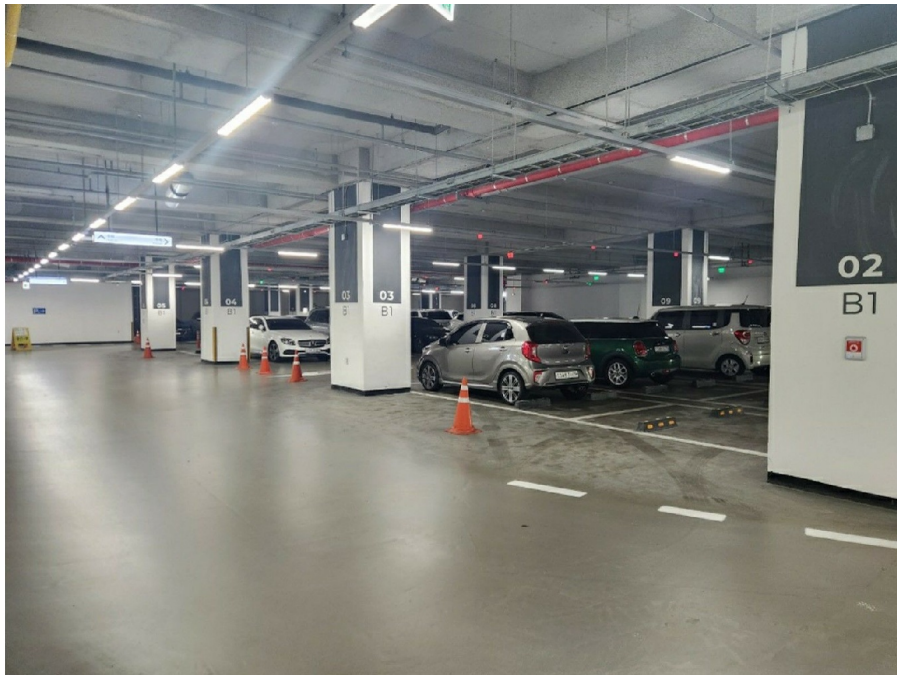
1 ( 2 )



1 ( 2 )



1 ( 1 )



1 ( 1 )