

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조환성 소유물건(2025타경52897)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 최송이

감정평가서번호: 나래-25-223



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.

나래감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 해 경

감정평가액	이억오천구백만원정 (₩259,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 최송이	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조환성 (2025타경52897)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.05	2025.09.01 ~ 2025.09.05	2025.09.09		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	259,000,000
	합 계					₩259,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경기도 안산시 상록구 본오동 소재 본오초교 남서측 인근에 위치한 구분건물(다세대주택) 제5층 제502호에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거 및 기준가치

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사를 완료한 2025.09.05.입니다.

4. 감정평가의 조건

본건 감정평가와 관련한 별도 감정평가 조건은 없습니다.

II. 감정평가방법

1. 구분건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반 이론 등에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2. 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, 평가목적에 고려하여 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

3. 본건 위치확인 및 내부구조 등은 외부관찰, 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으며 사실조회시 상이할 수 있으니 업무진행시 내부현황 등은 재확인바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 평가물건 개요

1동의 건물	소재지	구조	층수	사용승인일
	경기도 안산시 상록구 본오동 823-3 [리치캐슬]	철근콘크리트구조 철근콘크리트(경사지붕)	5층	2022.02.18.
본건	층·호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
	5층 502호	44.66	26.61	다세대주택

Ⅳ. 가격산출개요

1. 비교사례의 선정

다음 사례 중 본건과 유사성이 있는 매매사례(가)를 선정하였습니다.

기호	구분	소재지	층수	전유면적(㎡)	용도	사용승인일	금액(원)	단가(원/㎡)	시점
가	매매	본오동 823번지대	5층	44.66	다세대	2022.02.	275,000,000	@6,157,635	2022.07.
나	매매	본오동 820번지대	5층	55.628	다세대	2019.01.	250,000,000	@4,494,139	2024.08.
다	매매	본오동 816번지대	5층	38.47	다세대	2017.08.	168,000,000	@4,367,039	2025.04.

2. 사정보정

해당 거래사례는 거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적 동기가 개제되어 있지 않은 정상적인 거래인 것으로 판단됩니다.[1.00]

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

집합건물 가격동향조사 중 경기 서해안권 연립다세대 매매가격지수를 적용하였습니다.

기간	산식	시점수정치
거래시점~기준시점	99.7 / 105.7	0.94324

-거래시점 매매 가격지수(적용 2022.06) : 105.7

-기준시점 매매 가격지수(적용 2025.07) : 99.7

4. 가격형성요인비교

구분	항목	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 교육시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	대등합니다.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 공용시설 규모, 구성, 상태 등	1.00	대등합니다.
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별, 향별 및 라인별), 부지에 대한 지분면적의 대소, 베란다의 유무 및 내부 평면방식(베이)	1.00	대등합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
누 계 치		1.000	

5. 거래사례비교법에 의한 비준가격

거래단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적(㎡)	산정금액	결정금액(원)
6,157,635	1.00	0.94324	1.00	44.66	259,390,980	259,000,000

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 [1]	경기도 안산시 상록구 본오동 [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 각골서로2안길 25	823-3 리치캐슬	공동주택 (도시형 생활주택 (단지형 다세대))	철근콘크리트구조 철근콘크리트 (경사지붕) 5층	1층	12.32				
					2층	134.72				
					3층	134.72				
					4층	121.52				
					5층	106.52				
	경기도 안산시 상록구 본오동	823-3	대	제1종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 5층 502호	1. 소유권대지권		255.4		259,000,000	
							44.66	44.66		
							26.61			
						255.4x-----		26.61		
							255.4			
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 77,700,000 181,300,000			
합 계							₩259,000,000.-			
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 안산시 상록구 본오동 소재 본오초교 남서측 인근에 위치하며 부근은 공동주택, 공원, 학교, 생활편의시설 등 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트(경사지붕)으로서
외벽 : 석재타일붙임 마감 등
창호 : 새시창 등임.

(4) 이용상태

다세대주택임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서 공동주택(다세대주택)부지임.

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

동측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m미만)(접함),
가축사육제한구역, 상대보호구역(2013-10-21)(본오중), 상대보호구역(2013-10-21)(본오초),
대기관리권역, 도시교통정비지역, 생활소음진동관리지역, 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

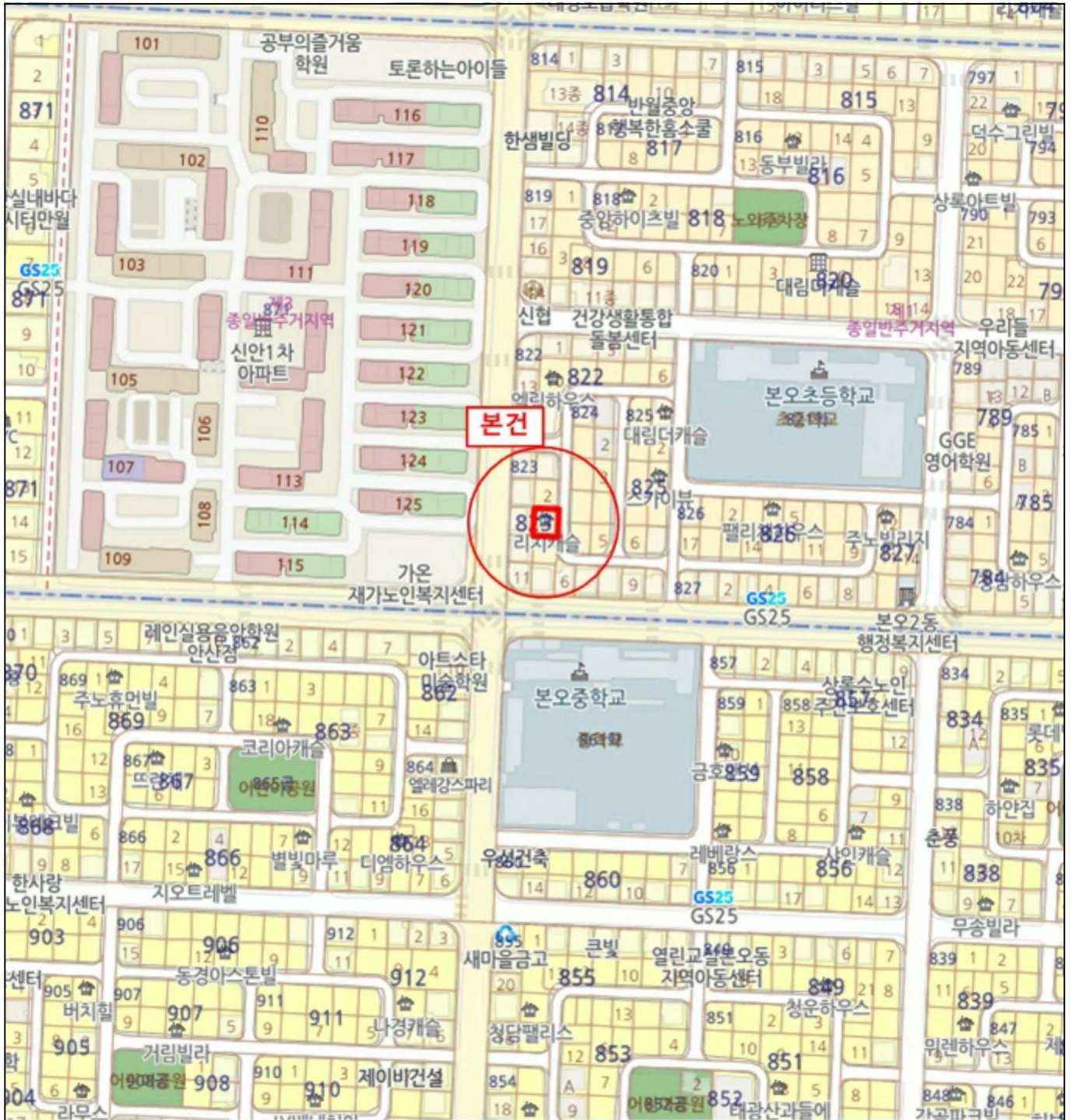
가. 임대관계는 미상임.

나. 본건 위치확인, 내부구조 등은 외부관찰 및 건축물대장 현황도면 등을 참조하였으며
사실조회시 상이할 수 있으니 업무진행시 내부현황은 재확인바람.

위 치 도



소재지	경기도 안산시 상록구 본오동 823-3 리치캐슬 5층 502호
-----	------------------------------------

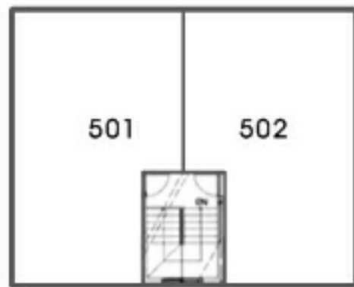


내부 구조도



소재지

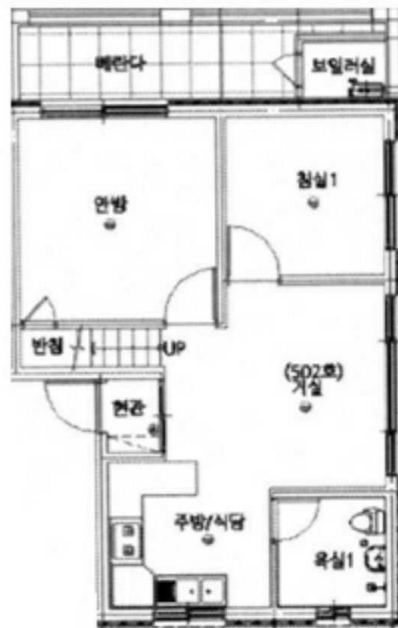
경기도 안산시 상록구 본오동 823-3 리치캐슬 5층 502호



5층



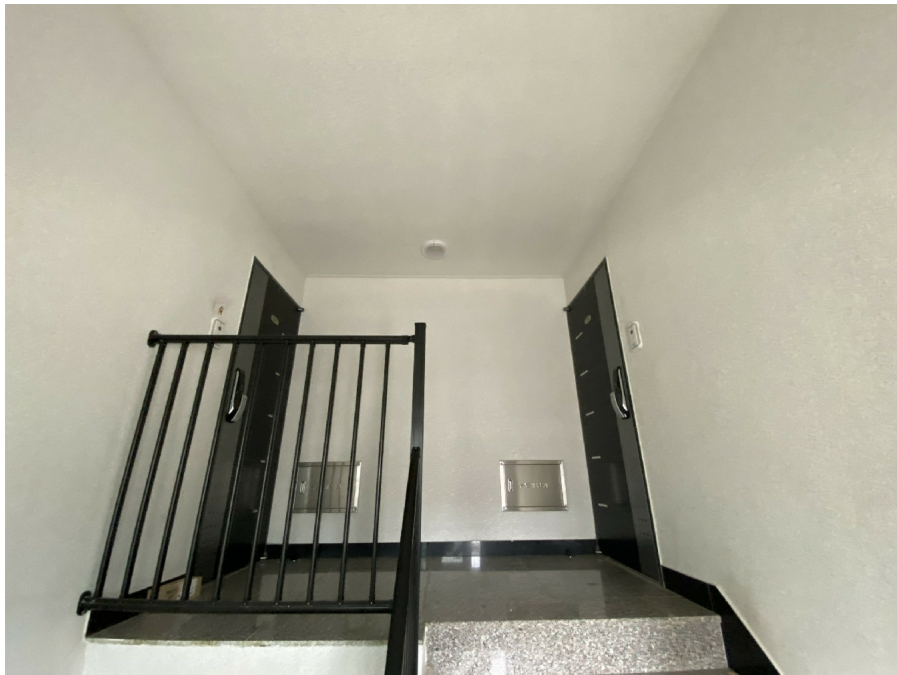
다락



[1] 리치캐슬 5층 502호

*본건 내부구조는 건축물대장 현황도면 참조하였으며 사실조회시 상이할 수 있으니 업무진행시 내부현황 등은 재확인바람.







502

