

# 감정평가서

건명	문성조 소유물건(2025타경52093)
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원
감정서번호	다임2025-04-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

다임감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
주 용 표

감정평가액	일억이천오백만원정 (₩125,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김용원	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문성조 (2025타경52093)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.17 ~ 2025.04.18	2025.04.19		
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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-	125,000,000  백
	합 계					₩125,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	경기도 안산시 상록구 사동	1506 본오 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 15층				
	[도로명주소]							
	경기도 안산시 상록구 선진로 108	7-15		1층 2층~14층 각 15층 지하층(대피소)	455.02 449.02 220.12 372.07			
	전유부분의	건물의	표시	제8층 제805호 철근콘크리트조	38.13	38.13	125,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1.동 소	1506	대		25,951.2			
	대지권의	종류		1. 소유권	22.7			
	대지권의	비율		대지권	25,951.2	22.7		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 87,500,000 37,500,000
<b>합 계</b>							<b>₩125,000,000.-</b>	
				이	하	여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 사동 소재 "초당초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "본오아파트" 제102동 제8층 제805호(전유면적 : 38.13㎡)로서, 수원지방법원 안산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상부동산 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1506 [도로명주소: 경기도 안산시 상록구 선진로 108]		
동/층/호수	"본오아파트" 제102동 제8층 제805호		
용도	아파트	사용승인일자	1992.11.16
면적 (집합건축물대장)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)-주	대지권면적(㎡)
	38.13	15.696	22.7

### 3. 가치기준 및 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 시장가치를 기준으로 평가하였으며 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025년 04월 18일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 04월 17일부터 2025년 04월 18일까지 실지조사를 실시하였으며, 그 내용은 사전조사, 공부와 현황과의 일치여부, 현장실사, 가격조사 등임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 및 관련 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 집합건물로서 토지와 건물을 일체로 하여 거래되는바 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀 원의 요청에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 표기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 내부구조는 집합건축물대장도면, 표준적인 이용상황 등으로 조사하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 경매참여시 재확인 및 유의바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 거래사례의 선정

인근 유사지역 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등을 고려하여<사례 #1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액	기타 사항	거래시점
							사용승인일
#1	사동 1506	본오아파트	101/4/***	38.13	125,000,000 (@3,278,258)	실거래가액	2025.03.01 1992.11.16

### 3. 사정보정

매수자와 매도자간 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 전국주택가격동향조사중 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구분		기준시점	거래시점	시점수정치
본건	사례			
기호 1	기호 #1	96.3	96.5	$96.3/96.5 \approx 0.99793$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인비교-기호(1)

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	유사함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	층별효용에서 우세하고, 향별효용에서 열세한바, 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
개별요인 비교치		1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 시산가격(전유면적)

거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교치	시산가격 (원/㎡)
3,278,258	1.00	0.99793	1.000	1.000	3,271,472

### 7. 비준가액

기호	단가(원/㎡)	전유면적	비준가액
1	3,271,472	38.13	124,741,227

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고가격자료

### 1. 가격수준

동유형 구분건물의 경우 개별요인 등에 따라 약 2,900,000 ~ 3,600,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

### 2. 인근 실거래가액

소재지	건물명	동/ 층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점 거래시점	평가금액 (원)	기타사항
사동 1506	본오아파트	104/ 4/***	38.13	2025.04.01	124,000,000 (@3,252,032)	실거래가
사동 1506	본오아파트	102/ 8/***	38.13	2025.01.22	118,500,000 (@3,107,789)	실거래가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

기호	소재지	동·층·호수	전유면적	대지권	감정평가액
1	경기도 안산시 상록구 사동 1506 본오아파트	제102동 제8층 제805호	38.13	22.7	125,000,000
합 계					125,000,000

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 가격자료 등을 통해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되는바 비준 가격을 기준으로 평가목적과 인근 유사물건의 평균적인 시세수준, 시세동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 최종 감정평가액을 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 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 사동 소재 "초당초등학교" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는바 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

기호(1) : 철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 지상15층 건물내 제8층 제805호로서,

외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.

내 벽 : 벽지 등 마감.

창 호 : 샷시창 구조임.

## (4) 이용상태

아파트로 조사되었음.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리 평지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

# 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

단지내 진입도로를 통해 인접공도를 이용중임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(미림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(미림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 사동 1506 본오아파트 102동 8층 805호
-----	--



# 위치도



**소재지** 경기도 안산시 상록구 사동 1506 본오아파트 102동 8층 805호



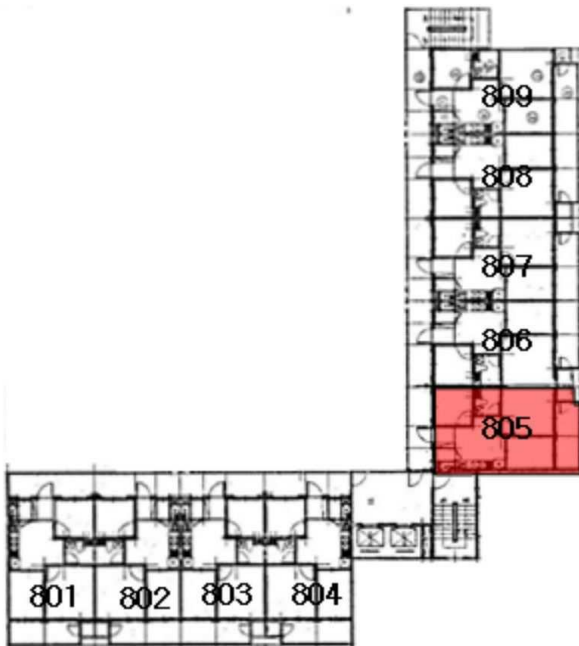
# 내부구조도



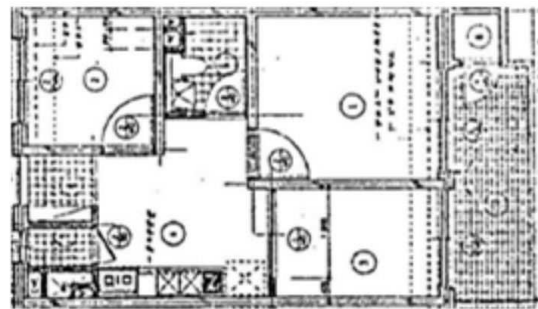
소재지

경기도 안산시 상록구 사동 1506 본오아파트 102동 8층 805호

Scale = No Scale



< 호별배치도 >



< 내부구조도 >







1



2