

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 유종찬 소유물건(2025타경51749)

의뢰인 : 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 김은희

감정서번호 : 25-02008



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

만안감정평가사사무소

TEL. 031-473-2238

FAX. 031-473-2271

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 용 문

(인)

감정평가액	이억일천일백만원정(₩211,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유종찬 (2025타경51749)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.06	2025.03.05 ~2025.03.06	2025.03.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	211,000,000
	합계					₩211,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 단원구 와동 소재 "와동중학교" 북측 인근에 위치하는 제너빌2차 2층 201호로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 안산시 단원구 와동 263-3 [도로명 주소 : 경기도 안산시 단원구 사세충열로2길 20-1]		
건물명, 동, 층, 호수	제너빌2차 2층 201호		
용도 / 사용승인일	공동주택(다세대주택) / 2011.07.14		
면적	전유 면적(㎡)	공용 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
기호 1	68.05	7.05	32.11

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 06일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

-.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가액 결정의 방법

### 1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법임.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 본건 아파트의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 6. 기타 참고사항

1) 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인해 본 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 건축물현황도, 평가선례, 주민 탐문조사에 의하였는 바, 경매 입찰시 참고 하시기바람.

2) 본 건물은 현황 제너빌2차 102동으로 명칭 사용 중임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	건물명/동/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유면적 단가	사용승인일
A	와동 259-1	해운맨션 4층 40*호	45.18	23.29	140,000,000	2024.08.12
					3,098,716	2012.12.21
B	와동 263-2	해오름 5층 50*호	68.73	32.82	179,000,000	2023.10.07
					2,604,394	2012.02.07

#### 2) 거래사례의 선정

상기사례 중 본건과 위치적·물적 유사성이 있고, 비교적 최근의 거래사례인 기호A를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

상기 거래사례는 실거래신고된 사례로 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기 서해안권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(기준일 2021년 06월 = 100)

구분	적용시점	매매가격지수	산식 (본건/사례)	시점수정치
본건 (기준시점)	2025.01	99.8	99.8 / 99.7	1.00100
사례 (거래시점)	2024.07	99.7		

※ 기준시점 : 2025.03.06.는 가장 최근에 발표한 2025년 01월 지수를 적용함.

※ 거래시점 : 2024.08.12.는 08월 지수 발표전 시점으로서 2024년 07월 지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	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	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
호별 요인	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	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
누 계		1.000	1.000	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.000$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 시산가격(비준가격) 결정

사례가격 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	산출가격 (원)	시산가격 (원)
3,098,716	1.00	1.00100	1.000	68.05	211,078,491	211,000,000

### 7. 참고가격자료

#### 1) 인근지역 가격수준

인근 본건과 유사한 주택은 동별, 층별, 향별요인 등에 따라 200,000,000원 전후 수준 호가함.	조사처 인근부동산
--------------------------------------------------------------	--------------

#### 2) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명/동/호	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	평가가액(원)	기준시점
						전유면적 단가	
#1	와동 265	미래아트빌 5층 50*호	62.09	29.57	경매	162,000,000	2025.02.21
						2,610,000	
#2	와동 263-3	제너빌2차 2층 201호	68.05	32.11	본건 담보	210,000,000	2021.03.18
						3,090,000	

※ 상기 평가가액 전유면적 단가는 천단위에서 반올림함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

부동산 시장상황과 한국감정평가사협회의 감정평가정보에 근거한 평가전례 등을 종합적으로 고려할 때 위 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바 본건 가액을 아래와 같이 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

소재지	건물명 동,층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)
경기도 안산시 단원구 와동 263-3	제너빌2차 2층 201호	68.05	32.11	211,000,000

# 구분건물 감정평가명세서표

소재지	경기도 안산시 단원구 와동 263-3 제너빌2차 2층 201호
건물명	유종찬 소유물건(2025타경51749)

일련 번호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
			공 부	사 정				
1.	[1동의 건물의 표시] 경기도 안산시 단원구 와동 263-3 [도로명주소] 경기도 단원구 사세충렬로2길 20-1  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	공동주택 (다세대주택)  1층 2층 3층 4층 5층			211,000,000	비준가격		
				10.08				
				129.82				
				129.82				
				117.06				
				119.76				
		[전유부분의 건물의 표시] 2층 201호 철근콘크리트구조		68.05	68.05			
		[대지권의 목적인 토지의 표시]  토지의 표시 : 1. 경기도 안산시 단원구 와동 263-3  대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	대	216.7  32.11 ----- 216.7	32.11			
		합 계				₩211,000,000.-		

# 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 안산시 단원구 와동 소재 "와동중학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 다세대 주택, 단독주택, 점포, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건은 차량 접근이 용이하고, 인근에 노선 버스 정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 2층 201호로서  
 외벽 : 석재 및 벽돌 치장쌓기 마감.  
 내벽 : 시멘몰탈위 벽지 도배 및 일부 타일 등 마감.  
 창호 : 샷시 이중 창호임.

**(4) 이용상태**

다세대주택(후첨 '내부구조도' 참조)으로 이용 중임.

**(5) 설비내역**

위생 및 급·배수설비, 소화설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

사다리형의 평탄한 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건은 남측으로 소로3류와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육 제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률) 상대보호구역(와동중학교)(교육환경 보호에 관한 법률), 대기관리권역(대기관리권역의 대기 환경개선에 관한 특별법), 도시교통정비지역(도시교통정비촉진법), 역사문화환경보존지역(시도지정문화재 역사문화환경보존지역, 사세총렬문, 외곽경계로부터 300미터이내의 지역으로 문화재 협의구역임)(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률), 생활소음진동관리지역(소음진동관리법) 성장관리권역(수도권정비계획법).

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 등기사항전부증명서상 2023.05.03일 수원지방법원 안산지원의 임차권등기명령(2023카임 145)으로 2023.06.01일자로 주택임차권이 등재되어 있음.

# 광역 위치도



소재지

경기도 안산시 단원구 와동 263-3 제너빌2차 2층 201호

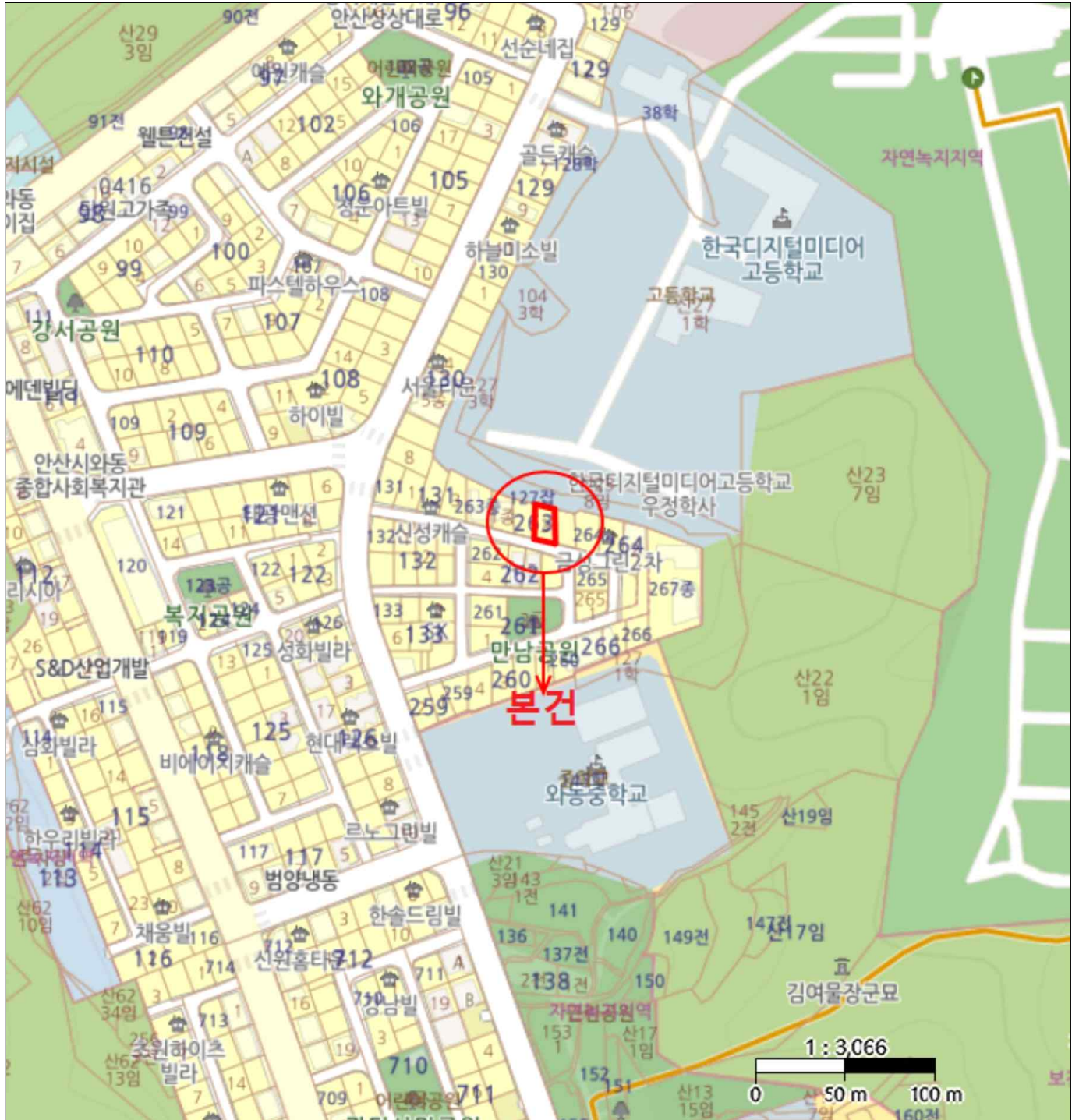




# 위 치 도



소재지	경기도 안산시 단원구 와동 263-3 제너빌2차 2층 201호
-----	------------------------------------



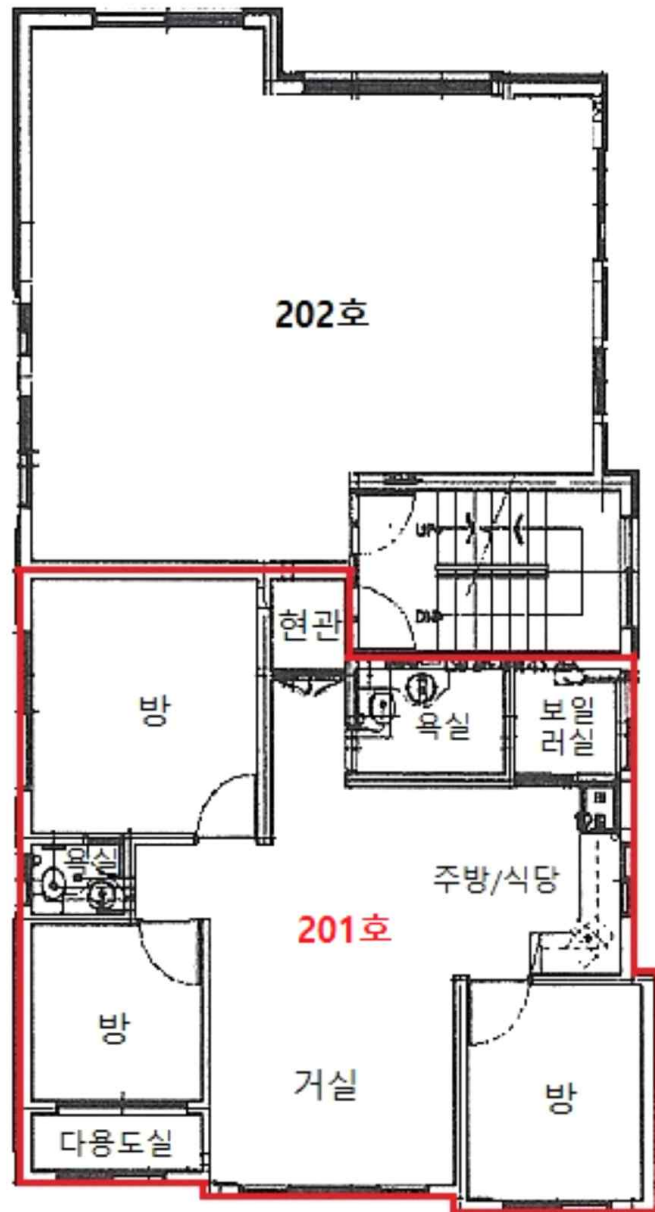
# 내부구조도



소재지

경기도 안산시 단원구 와동 263-3 제너빌2차 2층 201호

No Scale

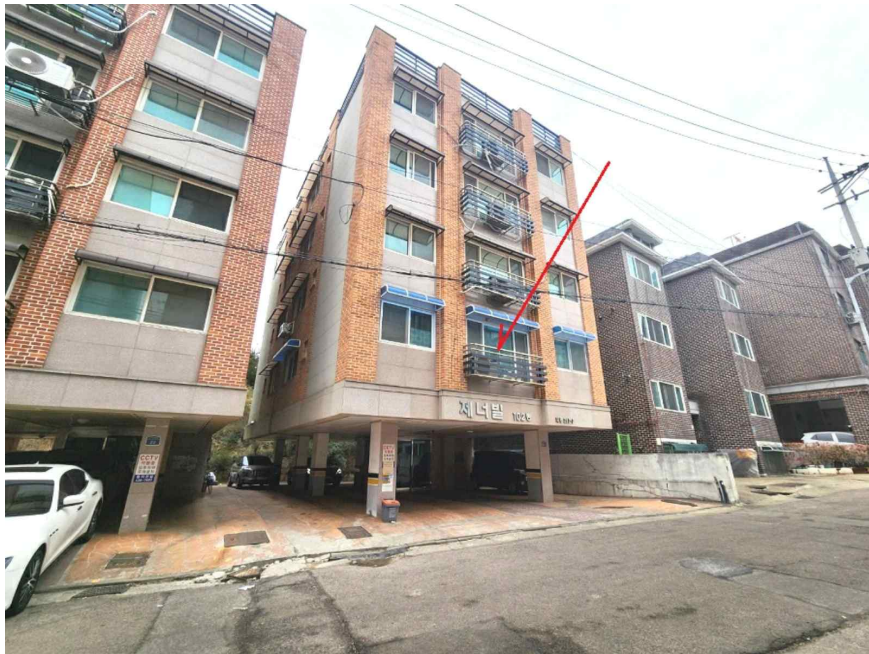


<호별배치도 및 내부구조도>

# 사 진 용 지



남동측에서 촬영

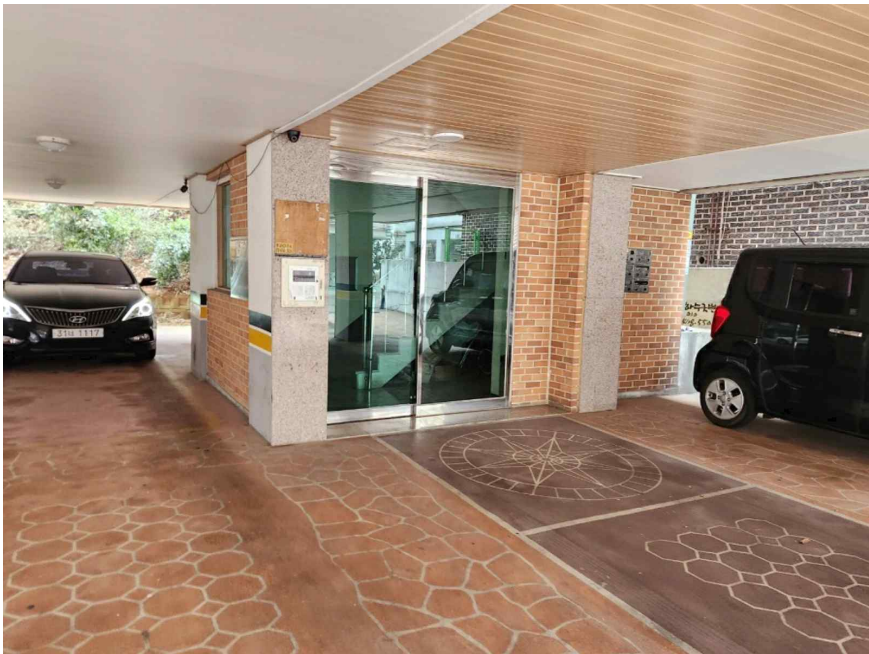


남서측에서 촬영

# 사 진 용 지



1층 통로 및 주차장



1층 공동 출입구

# 사 진 용 지



본건 현관문



본건 호수 표시