

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송자영 소유물건
(2024타경68190)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 김은희

감정평가서번호: J24-1023-01

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.

제이에이치감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 상 범

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 김은희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 안산지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송자영 (2024타경68190)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.24	2024.10.24	2024.10.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	203,000,000
	합계					₩203,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 안산시 상록구 부곡동 소재 「정재초등학교」 남동측 인근에 위치하는 「르네상스빌 제4층 제402호(다세대주택)」에 대한 수원지방법원 안산지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 24일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 10월 24일에 시행하여 대상물건의 현황, 지역특성, 제반 가격형성 요인, 가격자료 등을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

나. 감정평가방법

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.
- 2) 본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 평가선례, 거래사례 등 가격참고자료를 수집한 후 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 일반적으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 평가명령에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분해서 구분건물평가명세표에 기재하였으며, 배분기준은 한국부동산연구원의 「2021년 공동주택 토지·건물 배분비율표」를 참조하되 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 적의 조정하였으니 업무에 참고바람.

나. 본건의 내부구조도 및 이용상황 등 표기는 집합건축물대장의 ‘건축물현황도’를 기준으로 인접 유사물건에 대한 탐문 등의 방법에 의한 것이므로 경매 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

가. 대상 건물 개요

소재지	경기도 안산시 상록구 부곡동 641-12 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 정재로 3길 14		
건물(단지)명	르네상스빌		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브)지붕	층수(지하/지상)	-/5
주용도	다세대주택(도시형생활주택 단지형다세대-8세대)	규모	8세대
연면적(㎡)	499.73	대지면적(㎡)	240.2
사용승인일	2021-09-02	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	동 층/호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지(권)면적 (㎡)	전용률 (%)
가	4층/402호	다세대주택 (도시형생활주택 단지형다세대)	41.789	12.082	53.871	25.7087	77.6%

※ 공용면적은 집합건축물대상상 공용부분 면적을 표기하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계>

기 호	구 분	소재지, 건물명, (동)/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	거래 금액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	거래시점
							(사용승인) 이전등기일
1	매매	부곡동 633-7 더채움 5층 50*호	51.38	27.08	237,000,000	4,610,000	2023-11-14
							(2021-06-24)
							2023-12-27
2	매매	부곡동 646-11 외 채원빌 A 동 5층 50*호	69.40	44.94	385,000,000	5,550,000	2024-02-16
							(2023-06-09)
							2024-03-15

※ 거래사례(1)은 중개매매, 거래사례(2)는 직거래 건임.

나. 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 중개매매 건으로서 전유면적의 크기 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 1>을 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

가. 시점수정 방법

한국부동산원에서 매월 조사 발표하는 ‘전국주택 가격동향조사’의 유형별 매매가격지수 중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정함.

나. 시점수정치 산정

유형	연립다세대
지역(기간)	지역 : 경기 서해안권(23.11.14~24.10.24)
본건	기준시점 : 2024.10.24, 2024년 09월 지수를 적용 함 - 2024.10.24 매매 가격지수 (적용:2024년 09월) : 99.8
매매사례	거래시점 : 2023.11.14, 2023년 10월 지수를 적용 함 - 2023.11.14 매매 가격지수 (적용:2023년 10월) : 100.4
시점수정	시점수정치 : $99.8/100.4 \approx 0.99402$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

□ 기호(가) / 거래사례(1)

요인	세부항목	격차율	비교내용
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.92	사례는 각지에 소재하여 차량이용의 편리성, 조망 등에서 본건이 열세함.
	교육시설 등의 배치,		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태,	1.00	대등함.
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형),		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용	1.15	전유면적의 선호도, 대지사용권의 크기, 전용률, 베란다 활용도 등에서 본건이 우세함.
	(동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치		1.058	0.92 x 1.00 x 1.15 x 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산(비준)가액

본건 기호	비교 거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정 단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가액(원)
	기호	단가 (원/㎡)						비준가액(원)
가	1	4,610,000	1.00	0.99402	1.058	4,848,213	41.789	202,601,973
								203,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 시산가액의 검토

1. 인근 유사부동산의 평가선례

<출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS>

기 호	구 분	소재지, 건물명, 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지(권) 면적 (㎡)	평가 가액 (원)	전유 단가 (원/㎡)	기준 시점 (사용승인)
1	법원 경매	부곡동 633-7 더채움 2층 20*호	65.31	34.42	283,000,000	4,330,000	2024-04-03 (2021-06-24)
2	법원 경매	부곡동 641-12 르네상스빌 5층 50*호	33.48	20.60	185,000,000	5,530,000	2024-04-15 (2021-09-02)

2. 유사부동산의 가격수준

인근지역에서 본건과 유사한 평형의 공동주택의 시세수준은 대체로 전유면적 기준하여 약 @4,000,000 ~ @5,000,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기 호	층 / 호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가	4 층 402 호	41.789	203,000,000	4,860,000

2. 결정의견

상기 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 가격참고자료를 종합 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 가	경기도 안산시 상록구 부곡동 [도로명주소] 경기도 안산시 상록구 정재로3길 14 동소	641-12 르네상스 빌 641-12	다세대주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대- 8세대) 대	[1동의 건물의 표시]				
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 지상5층				
				1층	17.705			
				2층	142.44			
				3층	142.44			
				4층	109.4			
				5층	87.74			
				[대지권의 목적인 토지의 표시]				
				240.2 (내) [전유부분의 건물의 표시]				
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	41.789	41.789	203,000,000	공용면적: 12.082㎡
25.7087								
1 소유권대지권	240.2x-----	25.7087						
240.2								
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 91,350,000 111,650,000		
	합 계						₩203,000,000.-	
			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 부곡동 소재 '정재초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 공동주택지대로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 접근이 가능하며, 본건 인근에 일반 시내버스가 정차하는 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건내 4층 402호로서,
외벽 : 화강석 붙임 마감 등
내벽(복도) : 무늬코팅 마감 등
바닥(복도) : 석재타일 마감 등
창호 : 하이샷시 마감 등임.

(4) 이용상태

1층 계단실 및 E/V실, 2~5층 다세대주택 8세대 내 4층 402호 단위세대임.
(후면 건물 개황도 참고)

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기 설비, 기타 소방설비 등을 갖추고 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

인접대지 및 인접도로와 등고평탄한 정방형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 시가지경관지구(일반) , 소로3류(폭 8m 미만)(접함) ,
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,
상대보호구역(뿌리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> , 절대보호구역(뿌리유치원)<교육환경
보호에 관한 법률> , 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법> ,
도시교통정비지역<도시교통정비촉진법> , 생활소음진동관리지역<소음진동관리법> ,
성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

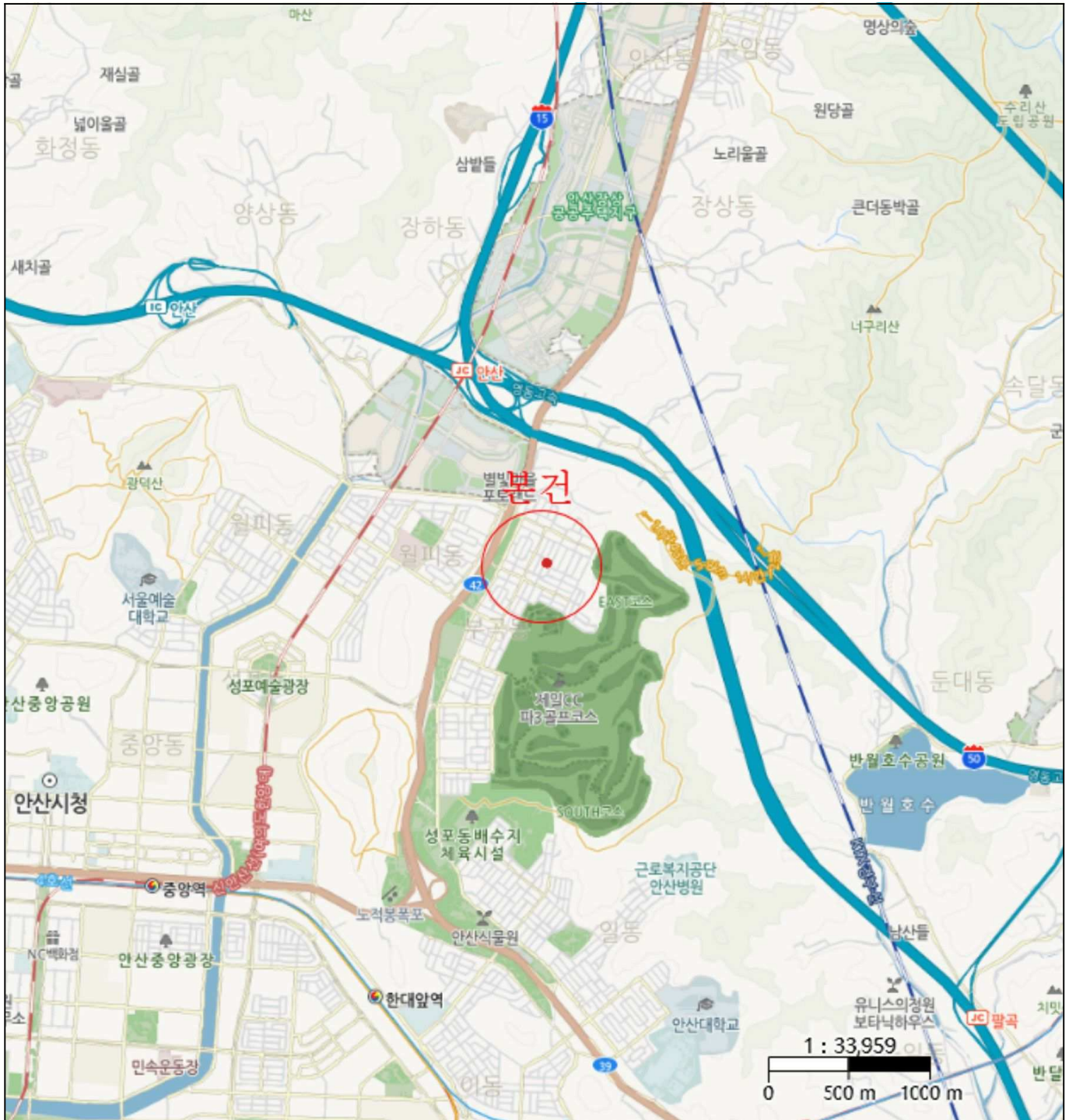
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 상록구 부곡동 641-12 르네상스빌 4층 402호
-----	--------------------------------------

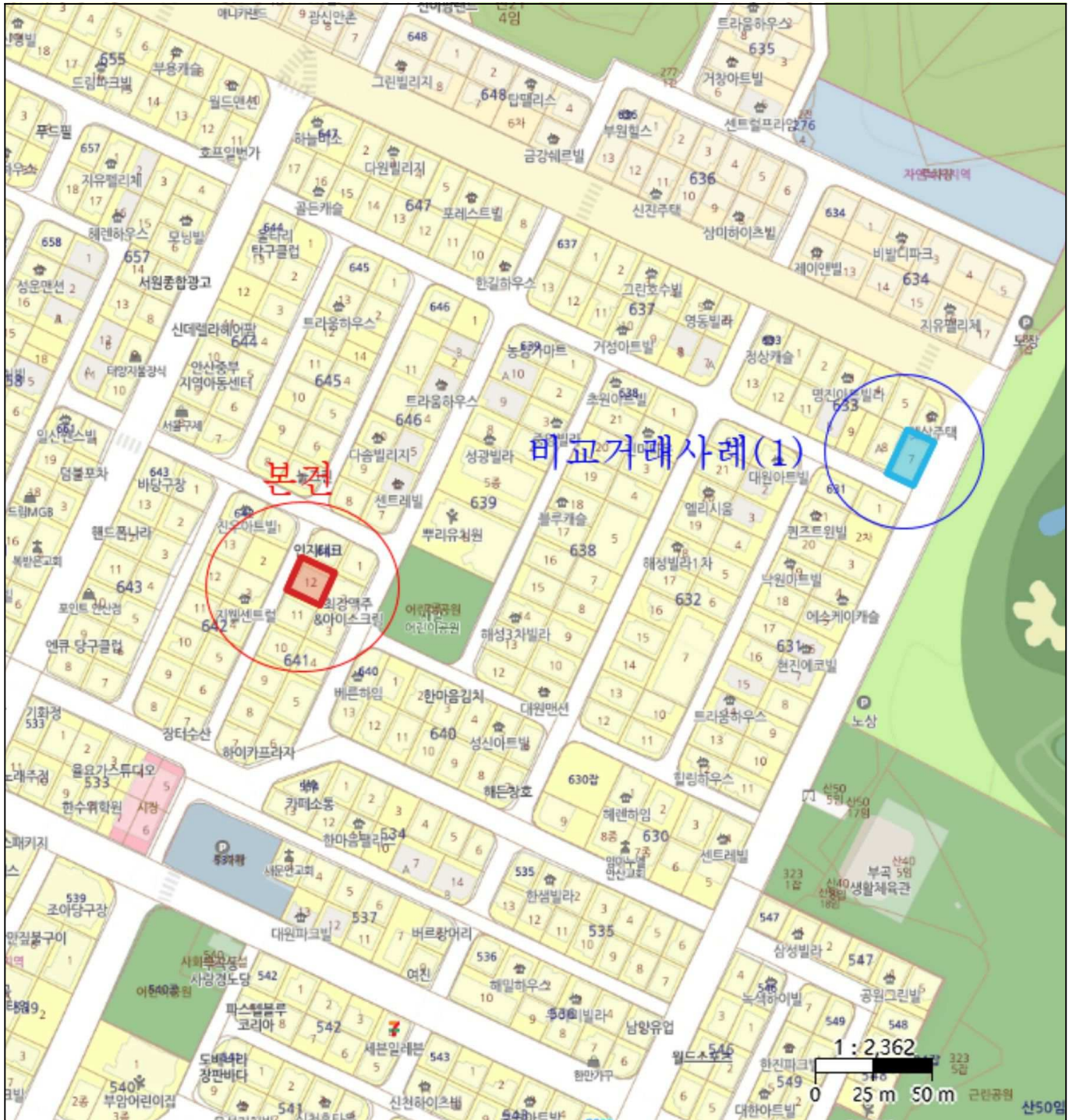


위치도

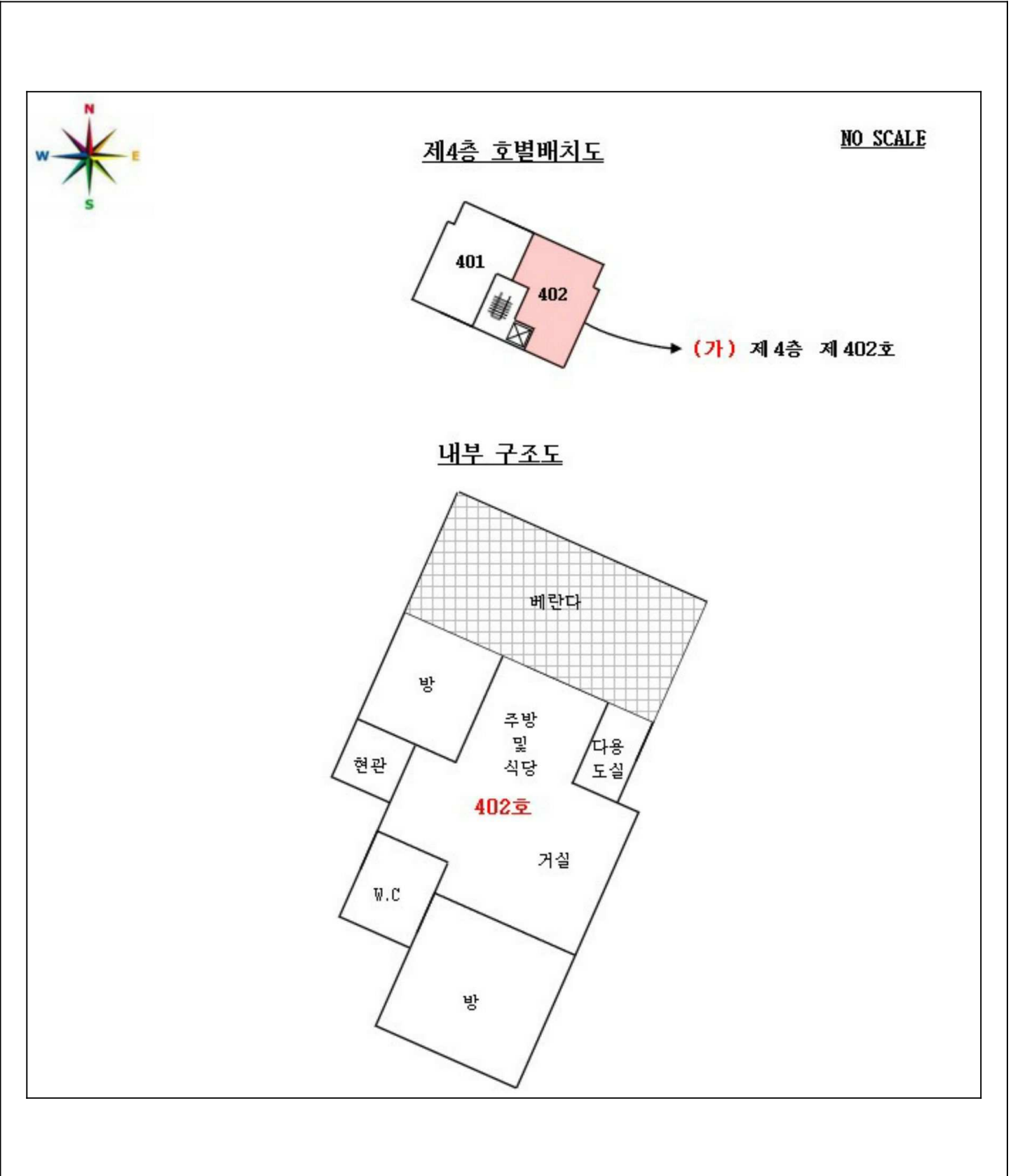


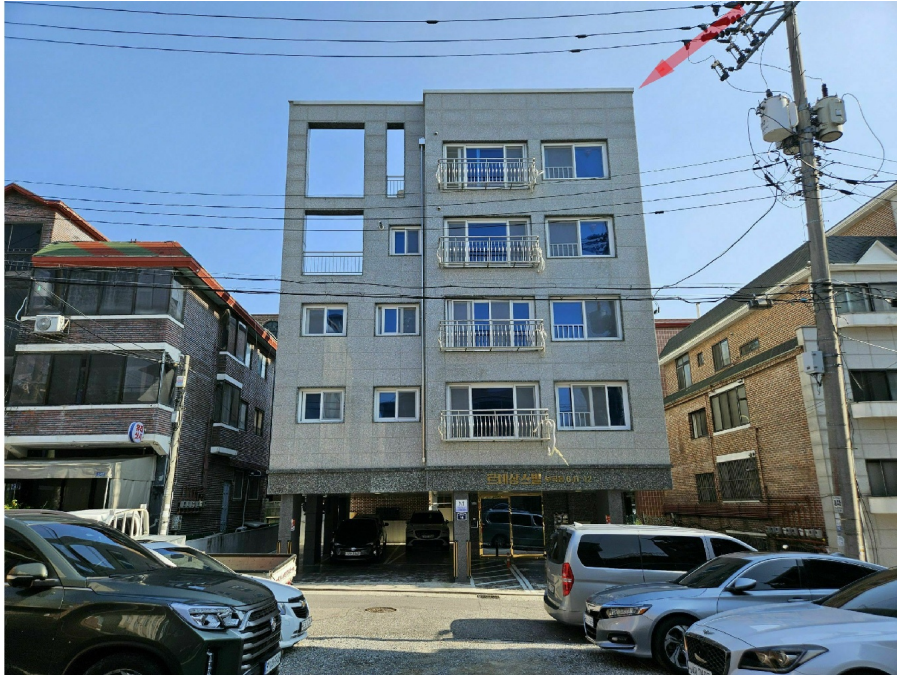
소재지

경기도 안산시 상록구 부곡동 641-12 르네상스빌 4층 402호



건물개황도





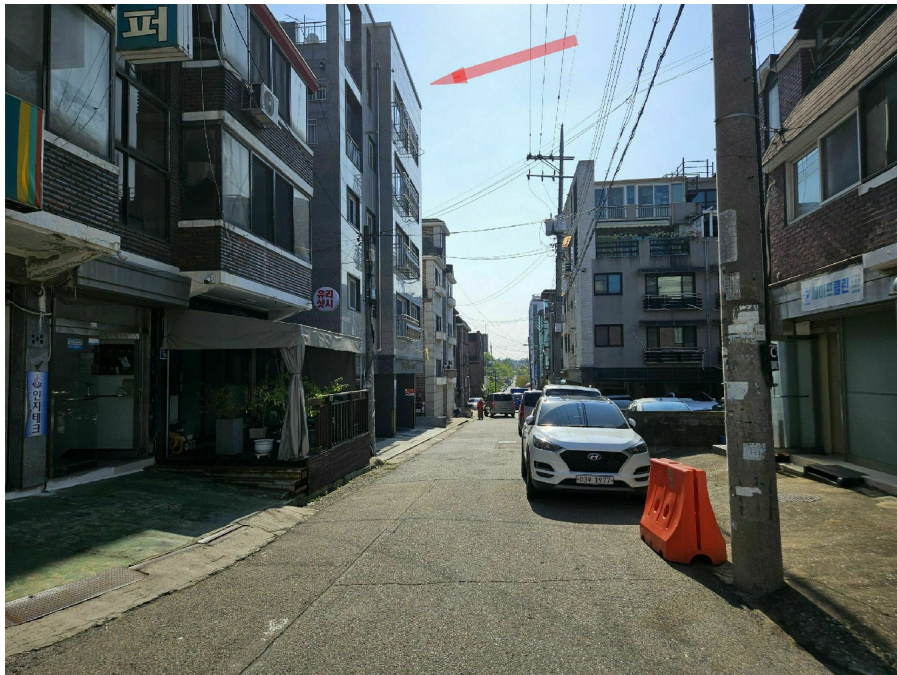
()



()



()



()



1





()