감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	조혜진 소유물건 (2024타경15379)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 천병철
감정평가서번호:		오름2411-06



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.

오름감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 수 경

감정평가액	삼억일천사백만원정(₩314,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 천병철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조혜진 (2024타경15379)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.01	2024.12.01	2024.12.02

감정평가내용	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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여 백	314,000,000
	합 계					₩314,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
명 성 숙

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 부동산임의경매(사건:**2024타경15379**, 소유자:**조혜진**, 소재지:**인천광역시 서구 왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 104동 2층 202호**)를 위한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상 물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

*) 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 시장가치라 함.

나. 별도의 감정평가 조건 없음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년 12월 1일을** 기준시점으로 결정함.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024. 12. 01. 에 시행하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 감정평가 방법

가. 개요

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

② 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

③ 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

④ 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

oreum

나. 구분소유 부동산

(1) 구분소유 부동산의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

※ 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분소유 부동산의 전유부분*1)과 대지사용권*2)은 일체성을 가지는바, 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르며, 전유부분과 분리하여 처분할 수 없음.

*1) 전유부분(專有部分) : 구분소유권의 목적인 건물 부분
*2) 대지사용권 : 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 적용 평가방법

① 거래사례비교법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 시산가액 조정

대상 물건은 구분소유 부동산으로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제16조에 따라 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법(주된 방법)을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다.)을 다른 감정평가방식(원가법, 수익환원법)에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

7. 기타 참고사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준하되 현황 및 등기사항전부증명서 등 제반 관련 공부를 기준하였으며, 이용상태 등은 실지조사를 하여 대상 물건을 확인한 사항을 근거로 표준설비, 외부관찰 등을 참조하였으며, 대상 물건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 귀 요청에 의거 합리적인 기준*1)에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으며, 해당 배분가격은 본 감정평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드리며, 업무 시 참고하시기 바람.

*1) 집합건물 토지 . 건물 배분 비율표(한국부동산연구원) 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 물건의 개요

1. 대상 물건이 속한 건물의 개요

소재지	인천광역시 서구 왕길동 634-1 [도로명주소] 인천광역시 서구 봉수대로1440번길 29		
건물 명칭	신명스카이뷰드림 104동		
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
주용도	아파트	사용승인일	2004.12.01
층수	지상15층	호 수 (호/가구/세대)	-호/-가구/90세대 (-호/-가구/390세대)
주차시설	자주식 옥내490, 옥외124대	승강기대수	승용3(13)대

집합건축물대장 (총괄)표제부	대지면적*1) (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율	연면적 (㎡)	용적률
	23,536.30	4,700.73	19.97	51,740.62	219.83

*1) 대지권의 목적인 토지면적의 합임.

2. 대상물건의 개요

기 호	층 / 호	용 도	건물면적(㎡)				대지권면적 (㎡)	비 고
			전 유	공 용*1)	공급(계)	전용률 (%)		
1	신명스카이뷰드림 104동 2층 202호	아파트	84.9378	78.3375	163.2753	52.02	56.06	

*1) 공용면적은 집합건축물대장-전유부상 등재된 공용부분 중 "주, 부"의 합산면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출 개요

대상 물건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 . 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용함.

나. 참고가격자료 등

(1) 인근지역 내 유사 부동산의 거래사례

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	매매가액 (원)	단가 (원/㎡,전유)	거래시점 / 사용승인년
1	실거래	왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 10□동 2층 20□호	아파트	84.94	300,000,000	3,531,905	2024.05.15 / 2004년
2	실거래	왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 10□동 15층 150□호	아파트	84.94	335,000,000	3,943,960	2024.08.17 / 2004년
3	실거래	왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 10□동 4층 40□호	아파트	56.06	315,000,000	3,708,500	2024.08.31 / 2004년

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.

(2) 인근지역 내 유사 부동산의 평가사례

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	감정가액 (원)	단가 (원/㎡,전유)	기준시점 / 사용승인년
4	법원경매	왕길동 634- 1 신명스카이뷰드림 10□동 2층 20□호	아파트	84.94	302,000,000	3,555,451	2024.07.24 / 2004년
5	법원경매	왕길동 634- 1 신명스카이뷰드림 10□동 4층 40□호	아파트	84.94	308,000,000	3,626,089	2023.10.06 / 2004년

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근지역 내 대상물건 및 동유형 부동산의 가격수준

구 분	가격수준	비 고
아파트 (84.9378㎡/전유)	약 310,000,000원 내외 수준임.	-

다. 비교거래사례의 선정

기준시점 이전 거래사례로서 대상 물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을(를) 비교거래사례로 선정함.

라. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래 된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.00)**

마. 시점수정

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

시점수정치 ≒ $\frac{\text{대상 부동산의 기준시점 가격지수}}{\text{사례의 매매시점 가격지수}}$: 95.1/91.0≒1.04505

※ 인천광역시 서구 아파트 매매가격지수 (2015.6=100.0)

2024.05.15 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 91.0
2024.12.01 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 95.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율		비 고
		대상	사례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	100	100	대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	100	100	대체로 유사함.
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	100	100	대체로 유사함.
기타 요인	장래의 동향, 기타	100	100	대체로 유사함.
누 계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒	1.000		

oreum

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 *1)		산출가액 (원)	적용가액 (원)	비 고
	기호	매매가액				대상	사례			
1	1	300,000,000	1.000	1.04505	1.000	84.9378	84.94	313,506,880	**314,000,000**	

*1) 면적비교 ≒ 본건 전유면적 / 사례 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정

가. 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기 호	층/호			
1	신명스카이뷰드림 104동 2층 202호	84.9378	314,000,000	
합 계			₩314,000,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식(원가법, 수익환원법)에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 주된방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 동유형 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 합리적으로 산정된 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액

구 분		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기 호	층/호			
1	신명스카이뷰드림 104동 2층 202호	84.9378	314,000,000	
합 계			₩314,000,000	

2. 결정의견

대상 물건은 아파트로 이용 중이며, 인근 동유형 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리적으로 산정된 것으로 판단되는바, 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(감정평가액 :314,000,000원)

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	(1동의 건물의	표시)							
	인천광역시	634-1	아파트	철근콘크리트조					
	서구	신명		철근콘크리트					
	왕길동	스카이		지붕 15층					
	[도로명주소]	뷰드림							
	인천광역시	104동		1층	770.1072	㎡			
	서구			2층	770.1072	㎡			
	봉수대로			3층	761.0352	㎡			
	1440번길 29			4층	761.0352	㎡			
				5층	761.0352	㎡			
				6층	761.0352	㎡			
				7층	761.0352	㎡			
				8층	761.0352	㎡			
				9층	761.0352	㎡			
				10층	761.0352	㎡			
				11층	761.0352	㎡			
				12층	761.0352	㎡			
				13층	761.0352	㎡			
				14층	761.0352	㎡			
				15층	761.0352	㎡			
	(대지권의 목적	인 토지	의 표시)						
	1. 〃	634-1	대	제3종일반 주거지역	23,536.3	㎡			
	(전유부분의	건물의	표시)						
1.				철근 콘크리트구조 8층801호	84.9378	84.9378	-	314,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	23,536.3분 56.06	의 56.06			
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	94,200,000	
							건 물 :	219,800,000	
	합 계							₩314,000,000.-	
				이	하	여	백		

구 분 건 물 요 항 표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의 구조
4. 이용상태
5. 설비내역
6. 토지의 형상 및 이용상태
7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한 상태
9. 공부와의 차이
10. 임대관계 및 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

당해 부동산은 인천광역시 서구 왕길동 소재 '왕길초등학교' 북동측 인근에 위치한 아파트으로서 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 무난한 편임.

2. 교 통 상 황

당해 부동산까지 차량 진·출입 용이하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는등 제반 대중교통여건 양호한 편임.

oreum

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건으로(사용승인일:2004.12.01),

외벽 : 시멘트몰탈위수성페인트.
내벽 : 벽지도배 및 일부타일 붙임 마감.
창호 : PVC 이중 창호임.

4. 이용상태

아파트(으)로 이용 중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

구 분 건 물 요 항 표

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로 아파트 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

당해 아파트단지와 연결된 외곽공도 및 단지 내 포장도로를 통하여 진출입이 가능함.

8. 토지이용계획 및 제한 상태

대지권의 목적이 되는 토지로서
제3종일반주거지역,지구단위계획구역(마전택지),도로(접합),가축사육제한구역(인천광역시서구조례제1749호)<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경보호에관한법률>,상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경보호에관한법률>,절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경보호에관한법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>.

9. 공부와의 차이

-

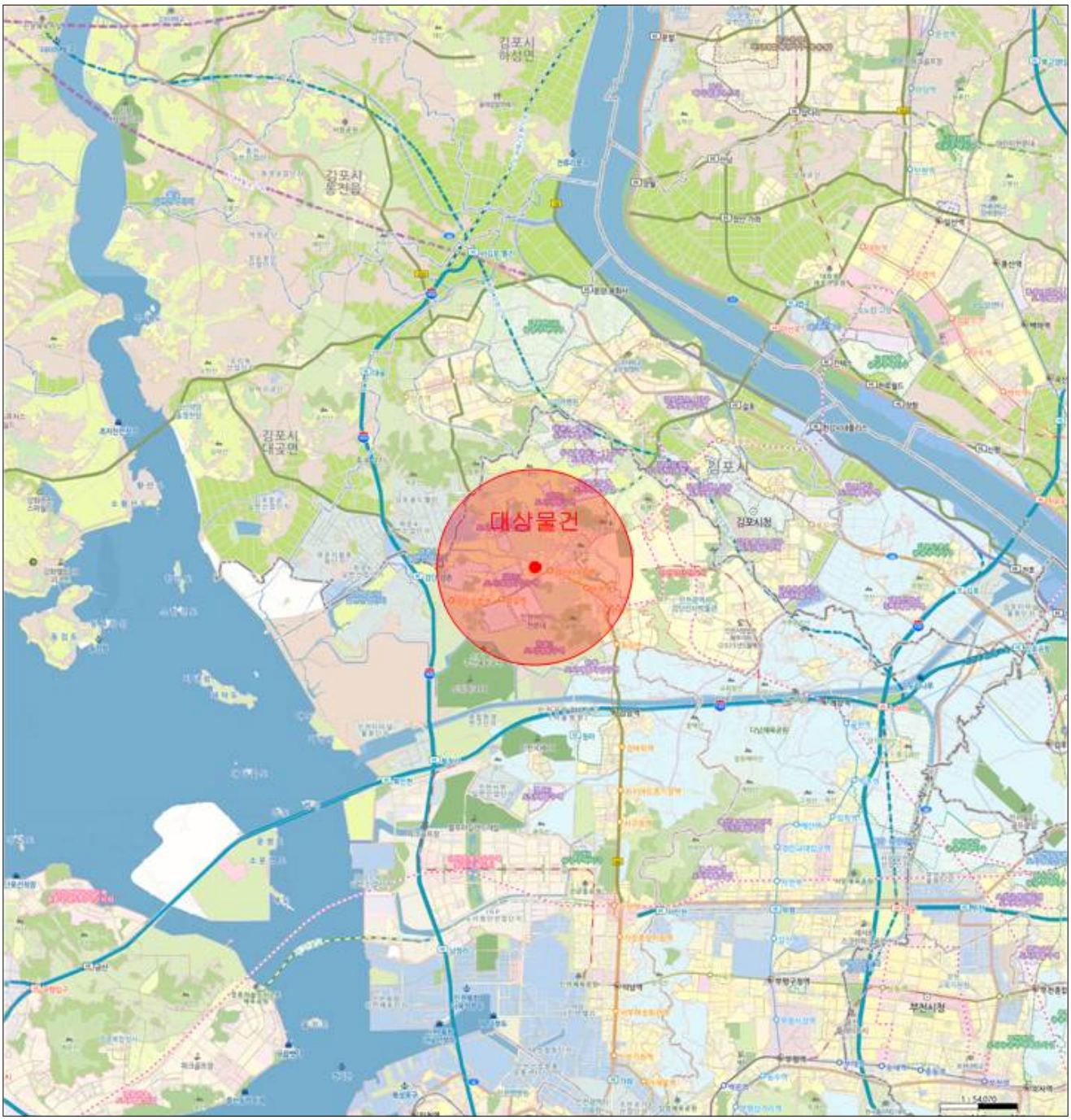
oreum

10. 임대관계 및 기타 참고사항

- 임대 내역 미상임.

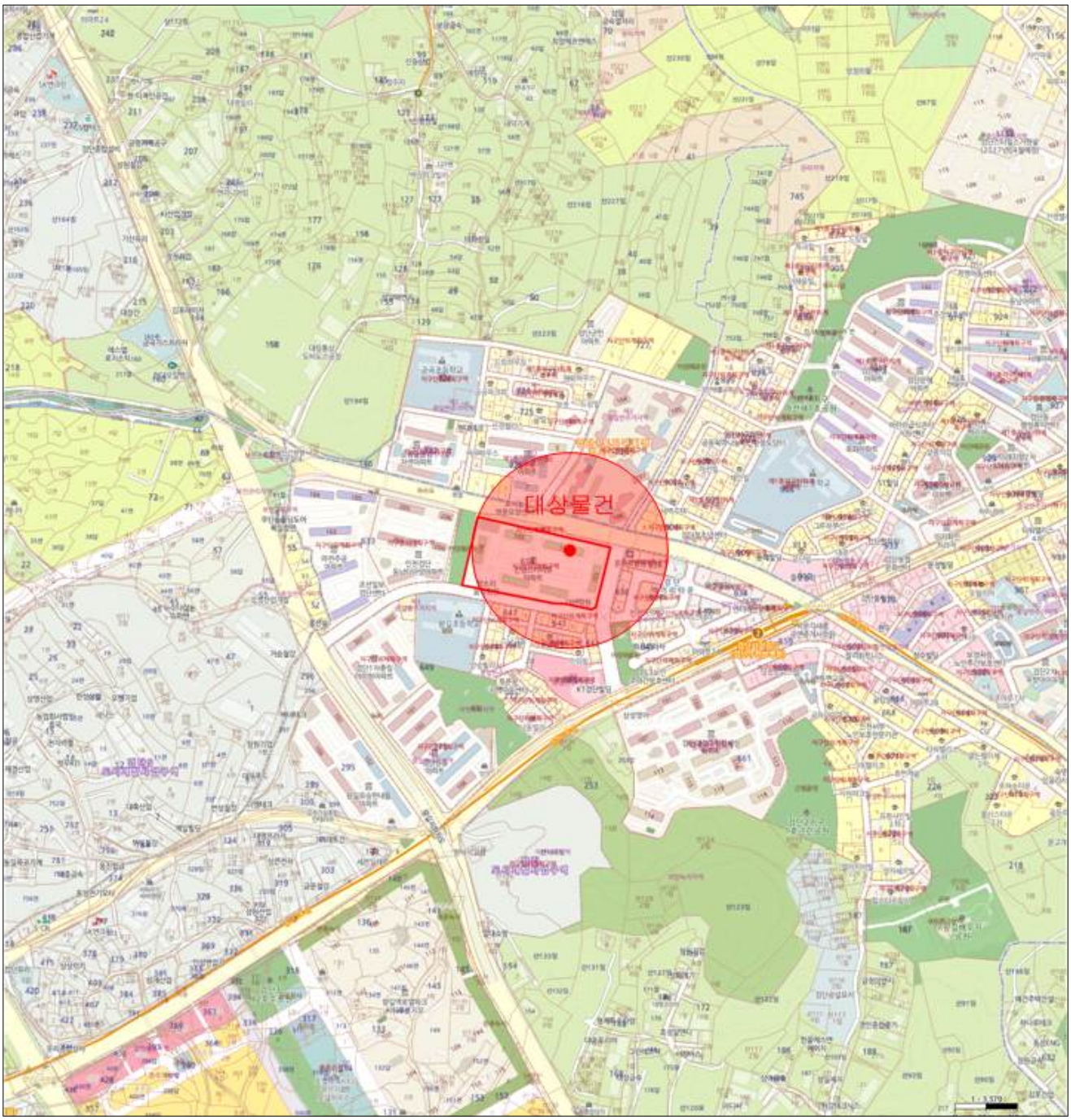
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 104동 2층 202호



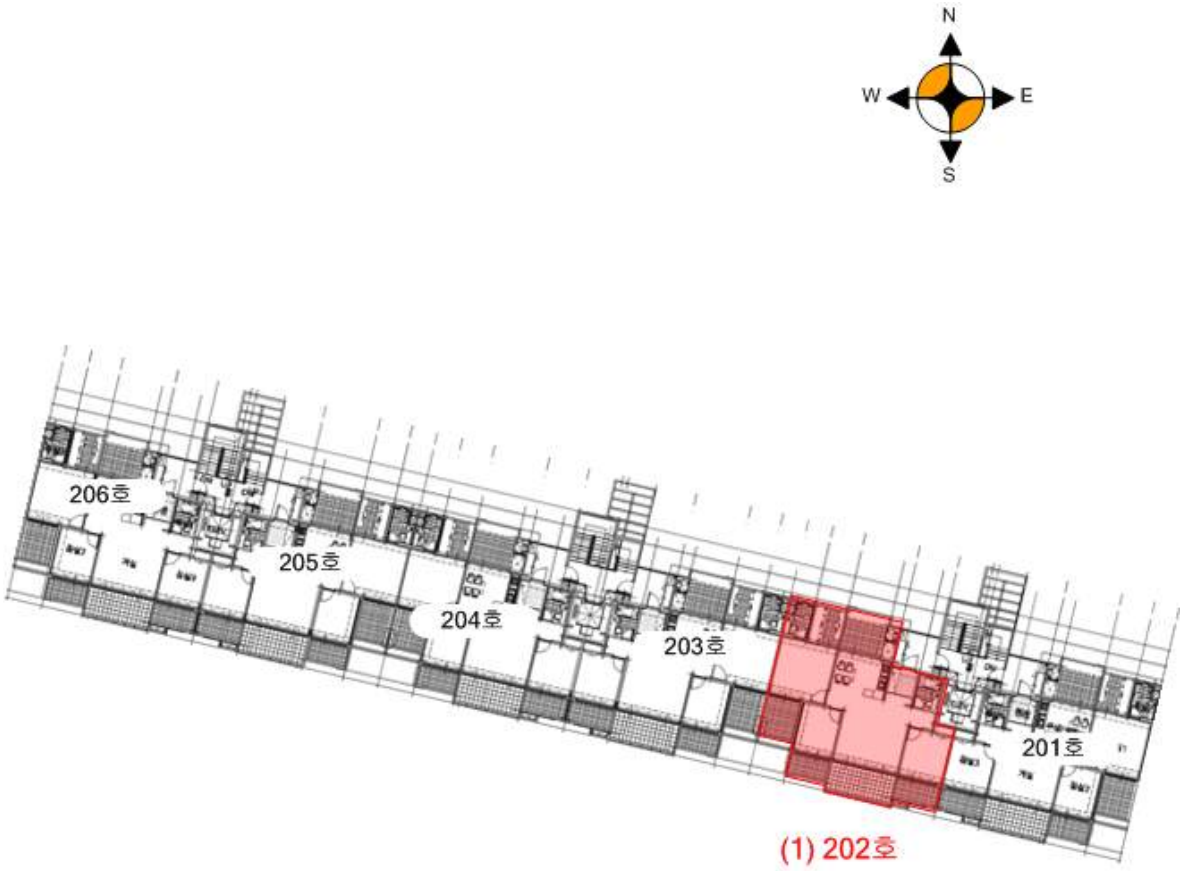
상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 104동 2층 202호



호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 104동 2층 202호



사 진 용 지

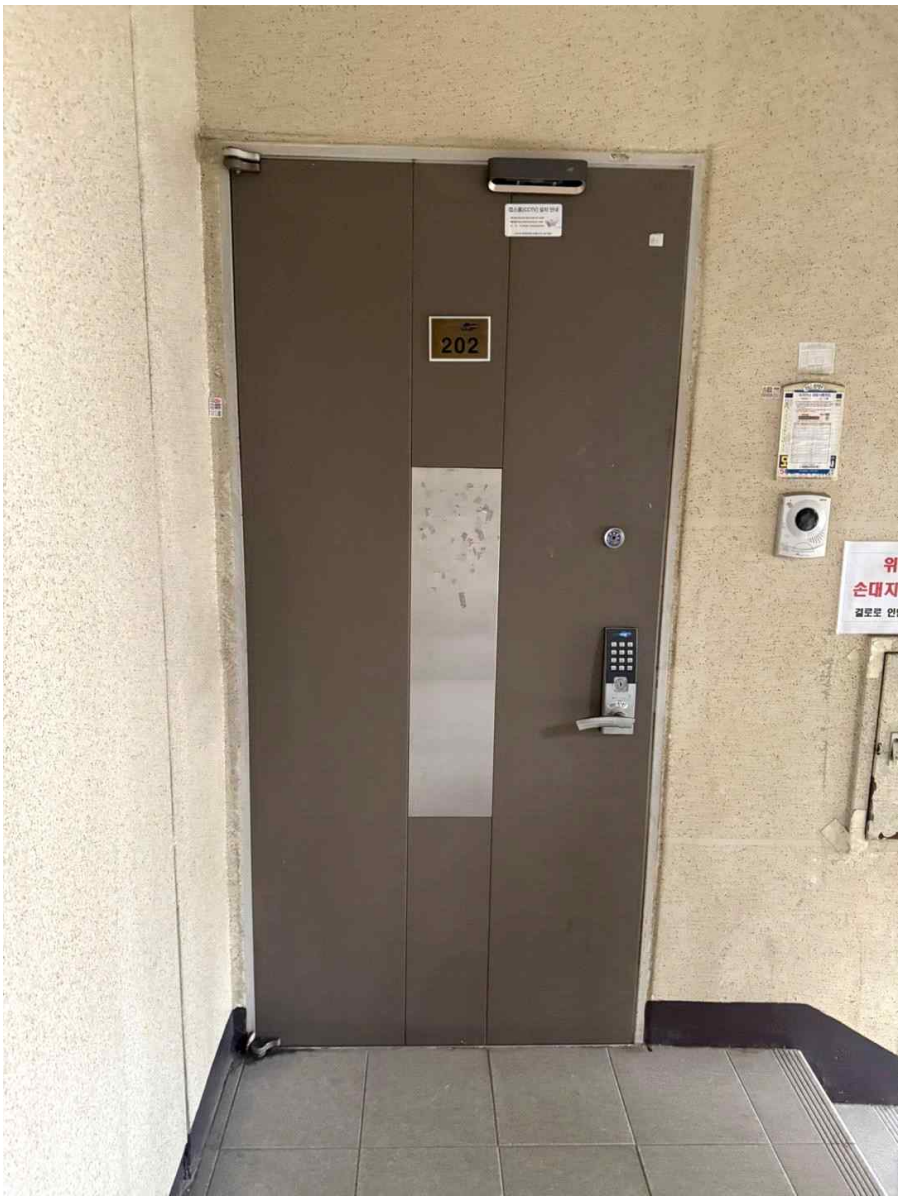
소 재 지	인천광역시 서구 왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 104동 2층 202호



전경 : 『 북동측 』에서 촬영

사 진 용 지

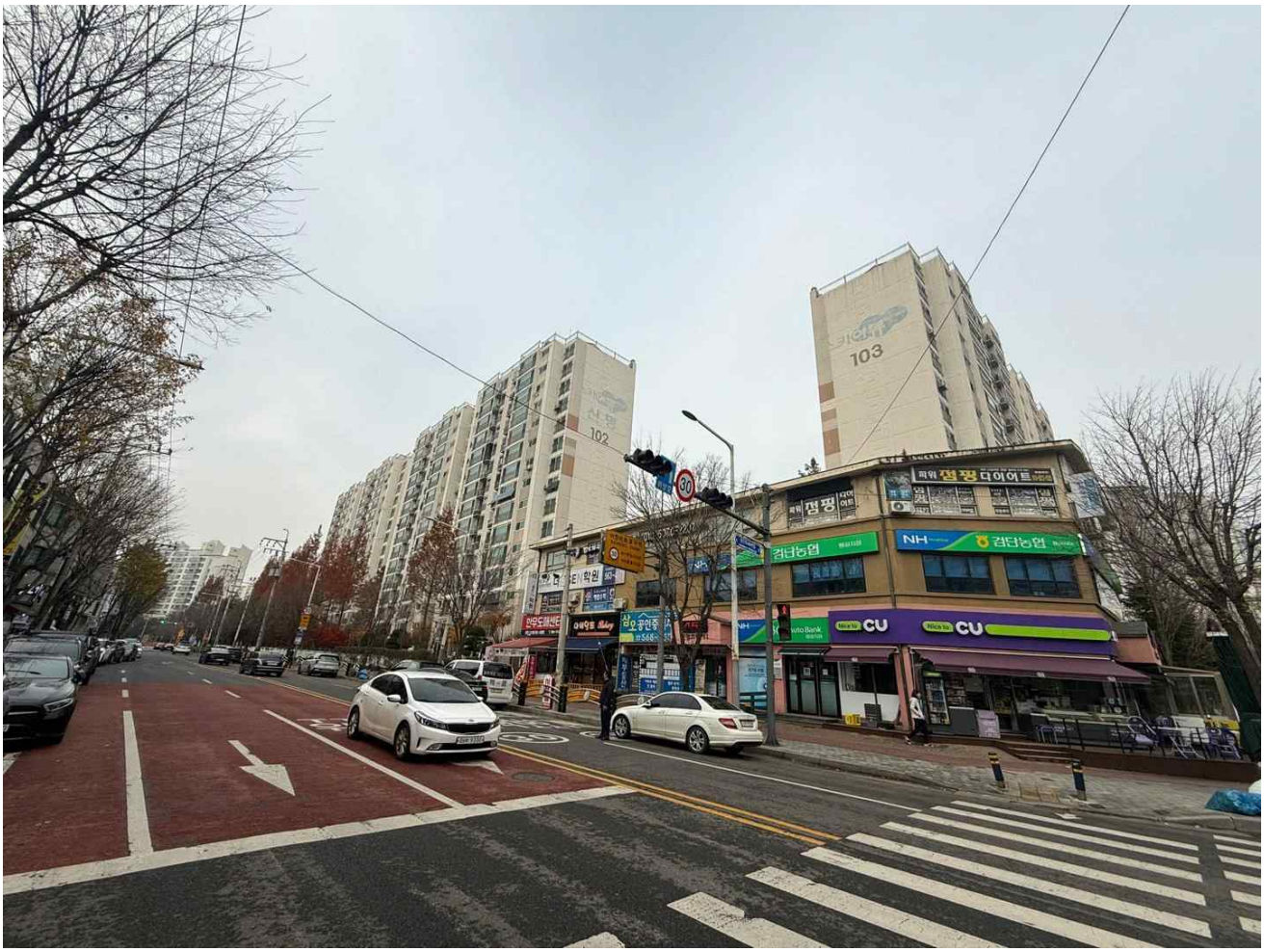
소 재 지	인천광역시 서구 왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 104동 2층 202호



호전면

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 서구 왕길동 634-1 신명스카이뷰드림 104동 2층 202호



주위환경 : 『 남동측 』에서 촬영