감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 정승훈 소유물건(2024타경577051)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: WA-241212-001

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.

웨이브 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 지 하

감정평가액	이억삼백만원정(₩203,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정승훈 (2024타경577051)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.24	2024.12.18 ~ 2024.12.24	2024.12.24

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	203,000,000 백
	합 계					₩203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

WA-241212-001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 숭의동 소재 '미추홀구청' 북서측 인근에 위치하는 옥크빌 제14층 제1402호에 대한 인천지방법원의 법원경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가실무기준」등 관계법령, 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2024-12-24 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024-12-24임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 호별위치와 내부구조 및 이용상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면을 기준으로 현지조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

다. 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 이에 대한 토지 및 건물을 구분하여 평가하는 것은 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지 및 건물의 가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 표기하였으니 참고하시기 바람.

라. 본건은 관계인의 폐문부재로 누수, 결로, 마감자재 등의 확인이 불가능하여, 부득이하게 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매진행시 반드시 재확인하시기 바람.

WA-241212-001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명, 층, 호수	용도	사용 승인일	면적(㎡)	
					전유	대지권
1	인천광역시 미추홀구 숭의동 146-4	옥크빌 제14층 제1402호	아파트	2017-03-20	49.8904	8.81

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	구분	층, 호	전유 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(㎡)	거래시점 사용승인일	비고
가	숭의동 148-*	아파트	제2층 제2**호	48.8435	170,000,000	3,480,504	2023-01-12 2013-11-06	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

선정기호	가

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	가	1.00	본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.

4. 시점수정

사례와 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전분기의 가격지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례기호	산출내역
1	가	아파트 지역 :인천광역시 미추홀구(23.01.12~24.12.24) 거래시점 : 2023.01.12, 2022년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.12.24, 2024년11월 지수를 적용 함 2023.01.12 매매 가격지수 (적용:2022년12월) : 98.9 2024.12.24 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 92.8 시점수정치 : 92.8/98.9≒0.93832

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	가	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례(가)	본건(1)	
단지외부(토지) 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,경관 등) 등	1.00	1.08	본건은 사례(가)에 비해 토지 접면도로의 상태 등 외부요인에서 우세함
단지내부(건물) 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.05	본건은 사례(가)에 비해 노후도 등 건물요인에서 우세함.
개별(호별) 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.10	본건은 사례(가)에 비해 층별효용 등 개별요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례(가)와 대등함.
누계		1.247		-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

본건기호	비교사례		사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		산출가액(원)	비준가액(원)
	기호	금액(천원)				본건	사례		
1	가	170,000	1.00	0.93832	1.247	49.89	48.84	203,177,942	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 기타 참고자료

1. 본건 및 인근 가격수준

인근지역 유사부동산의 가격수준은 전유면적당 4,000,000~4,100,000원 내외 수준이며, 층별·위치별 금액수준이 상이함.

2. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	구분	층, 호	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(㎡)	거래시점 사용승인일	비고
나	숭의동 146- *	아파트	제14층 제14**호	49.44	180,000,000	3,640,777	2024-09-11 2017-03-20	법원 경매
다	숭의동 146- *	아파트	제7층 제7**호	49.89	174,000,000	3,487,673	2023-02-16 2017-03-20	법원 경매

3. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 인포케어]

소재지	물건용도	낙찰건수	낙찰가율(%)	비고
미추홀구 숭의동	집합건물/아파트	37	59.68	최근1년

Ⅴ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	소재지	건물명, 층, 호수	전유면적	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	인천광역시 미추홀구 숭의동 146-4	옥크빌 제14층 제1402호	49.8904	4,068,919	203,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 미추홀구 숭의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로41번길 33	146-4 옥크빌	공동주택 업무시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 14층 지1층 1층 2층 ~ 6층 각 7층 ~ 14층 각	 99.007 80.6093 222.7877 193.1221			
1	인천광역시 미추홀구 숭의동	146-4	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트조 14층 1402호 1.소유권대지권	368.3 49.8904 8.81 368.3×---- 368.3	49.8904 8.81	203,000,000 **토지·건물** **토 지 :** **건 물 :**	비준가액 공용부분 포함평가 **배분내역** **81,200,000** **121,800,000**
	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

대상물건은 인천광역시 미추홀구 숭의동 소재 "미추홀구청" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 14층 1402호로서,
- 외벽 : 석재마감, 몰탈위 페인팅마감 등.
- 창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수시설 및 위생설비, 난방설비, 승강기, 소화설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형 토지로서, 현황 '공동주택, 업무시설' 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

동측, 북측으로 각각 세로의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13) , 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

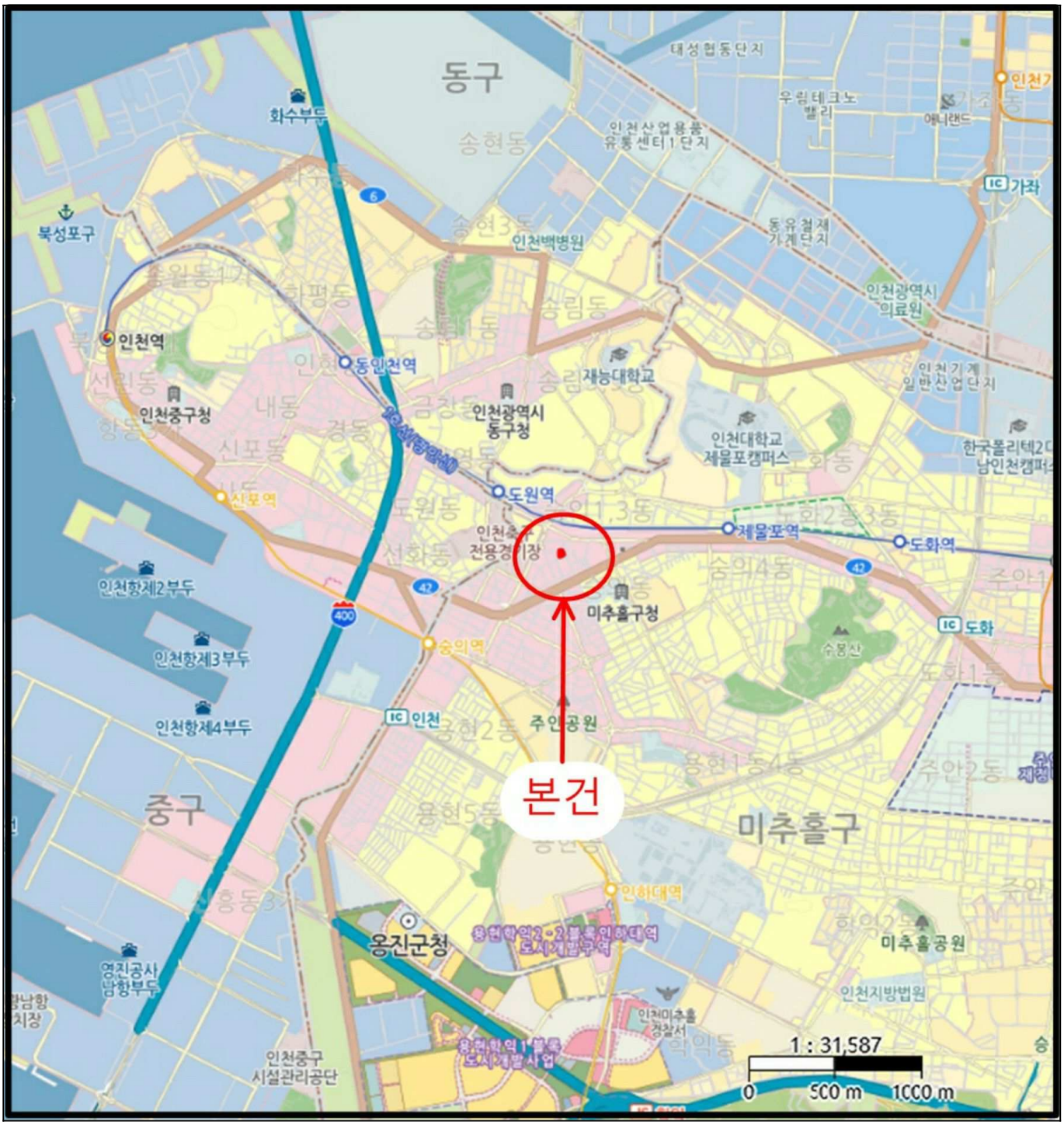
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없 음.

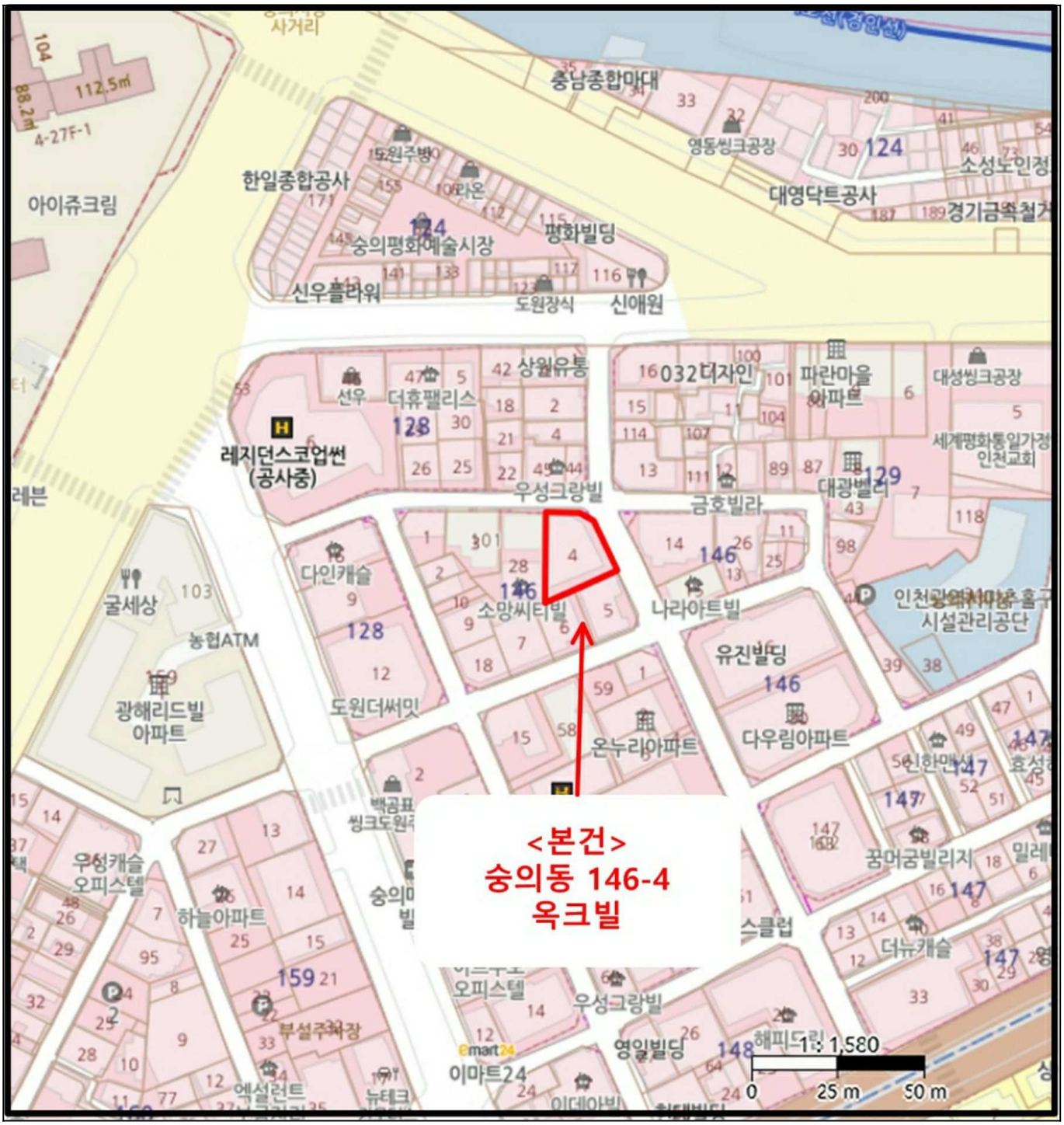
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 숭의동 146-4 옥크빌 14층 1402호



위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 숭의동 146-4 옥크빌 14층 1402호



건 물 개 황 도

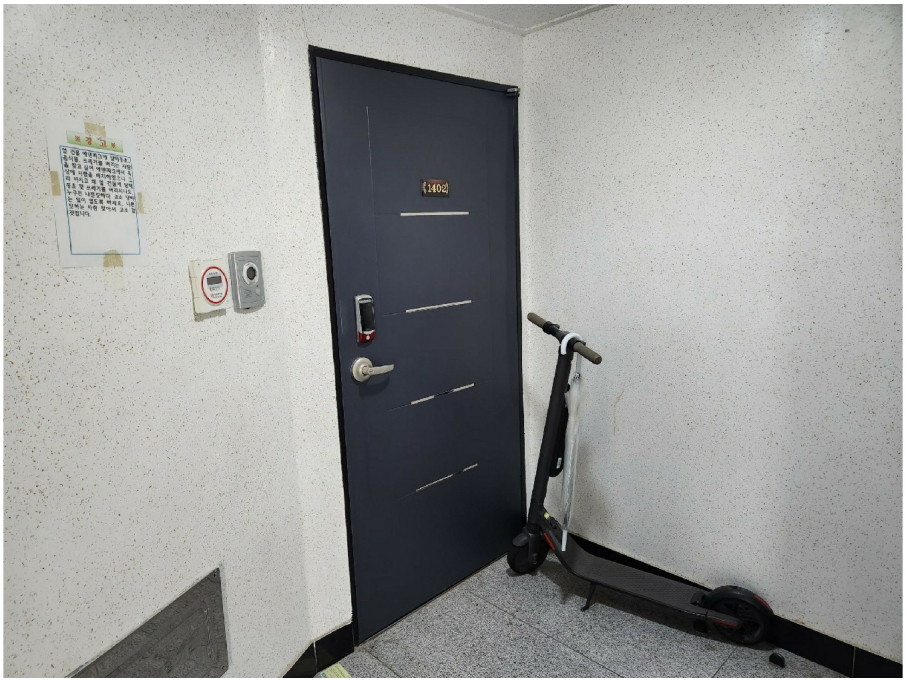


<호별배치도> 옥크빌 제14층 제1402호

※건축물현황도를 기준으로 한 배치도로서, 실제현황과 상이할 수 있음.






1402

