

# 감정평가서

건명	오동현 소유물건 (2024타경582053)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	민성241209

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.

민성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이연택

(인)

감정평가액	구천삼백만원정 (₩93,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	오동현 (2024타경582053)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.26	2024.12.24 ~ 2024.12.26	2024. 12. 27	
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	93,000,000
	합계					₩93,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 간석오거리 남서측 인근에 위치하는 도영에이 베네치움 7층 702호(집합건축물대장상 전유부분 17.87㎡, 공용부분 9.57㎡)에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거법령

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

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

### 5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.26.을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기 타

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지·건물배분비율표” (한국 부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 간석동 241-10 [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로362번길 65		
건물명, 층, 호수	도영에이베네치움 7층 702호		
용도	도시형생활주택	사용승인일	2012.01.06
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	17.87	9.57	5.44

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	간석동 241-△△	-	9층 90△호	14.13	4.28	85,000	등기사항 전부증명서	2022.09. 2012.01.

#### (2) 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근지역 내에 소재하는 본건과 비교성이 있는 공동주택인 상기의 거래 사례를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

- 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,
- 본건에 적용할 상기의 거래사례는 제3자인 감정인이 부동산 거래시 매도자와 매수자 사이의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본건에 적용할 사례가 실거래 신고된 사례로서 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 아파트부분 중 남동구 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록함.
- 3) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2022년09월 19일) 가격지수	105.9
대상물건의 기준시점(2024년12월26일) 가격지수	91.6
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$\frac{91.6}{105.9} \approx 0.86497$

거래시점:2022.09.19.시점으로 2022년08월 지수를 적용함  
기준시점:2024.12.26.시점으로 2024년11월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인의 비교

	구 분	비교치	비 고
외부요인	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	가로의 구조 등의 외부요인에 있어서 유사함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공 및 편익시설과의 접근성 등		
	차량이용의 편리성		
	변전소 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	자연환경(조망, 풍치 경관 등)		
건물요인	설비와 시공상태의 양부 등	1.00	노후도 등의 건물요인에 있어서 유사함.
	경과년수에 따른 노후도, 전용률 등		
	공용시설의 규모 등		
	브랜드 가치 등		
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.00	층별 차이 등 개별적요인에 있어서 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무, 관리상태 등		
	대지권의 크기 등		
누 계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가격
					본건	사례	
기호1	85,000,000	1.00	0.86497	1.000	17.87	14.13	93,000,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점
								사용승인일
가	간석동 241-△△	-	6층 60△호	17.87	5.44	91,000	경 매	2024.09.
								2012.01.
나	간석동 241-△△	-	3층 30△호	15.84	4.82	89,000	경 매	2024.11.
								2012.01.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 평가사례 등의 참고가격자료와 최근의 부동산시장 변화 등을 고려할 때 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

구 분	소 재 지	건물명	층 호 수	전유면적 ( m <sup>2</sup> )	대지권 ( m <sup>2</sup> )	감정평가액 ( 원 )
기호1	간석동 241-10	도영에이 베네치움	7층 702호	17.87	5.44	93,000,000



# (구분건물)감정평가명세표

소재지	인천광역시 남동구 간석동 241-10 도영에이베네치움 7층 702호
건물명	오동현 소유물건(2024타경582053)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	합 계	이	하	여	₩93,000,000.- 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 인천광역시 남동구 간석동 소재 간석오거리 남서측 인근에 위치하며, 주위는 유사형 공동주택과 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장과 전철역이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

건축물사용승인일자는 2012.01.06.인  
철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물내 7층 702호로서  
외 벽 : 석재붙임 마감 등  
창 호 : 하이샷시창 등

## (4) 이용상태

본건은 집합건축물대장상 도시형생활주택으로 이용하고 있음.

## (5) 설비내역

본건은 상·하수도시설과 위생시설 및 가스설비와 개별난방설비, 승강기설비와 주차설비 등이 되어 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

본건이 위치한 토지는 장방형의 토지로서 도시형생활주택 등의 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 건물이 소재하는 부지의 남서측으로 노폭 약8미터 내외의 도로에 접하여 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(2016-11-14)(접함), 가축사육제한구역(2013-03-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 출입문에는 다수의 관리비 고지서 등이 붙어 있는 바, 경매진행시 참조바랍니다.

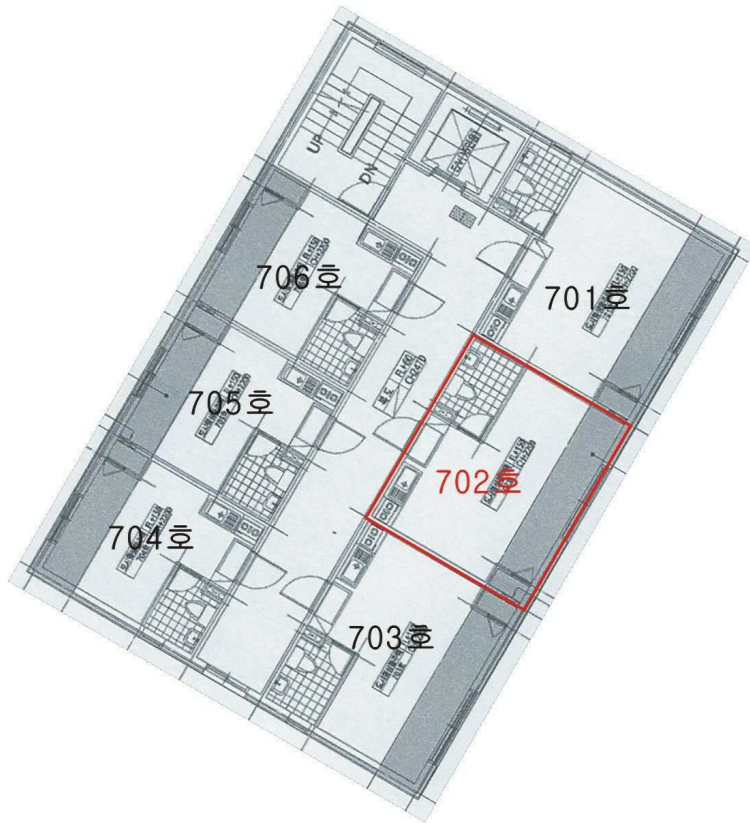
# 위치도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 241-10 도영에이베네치움 7층 702호



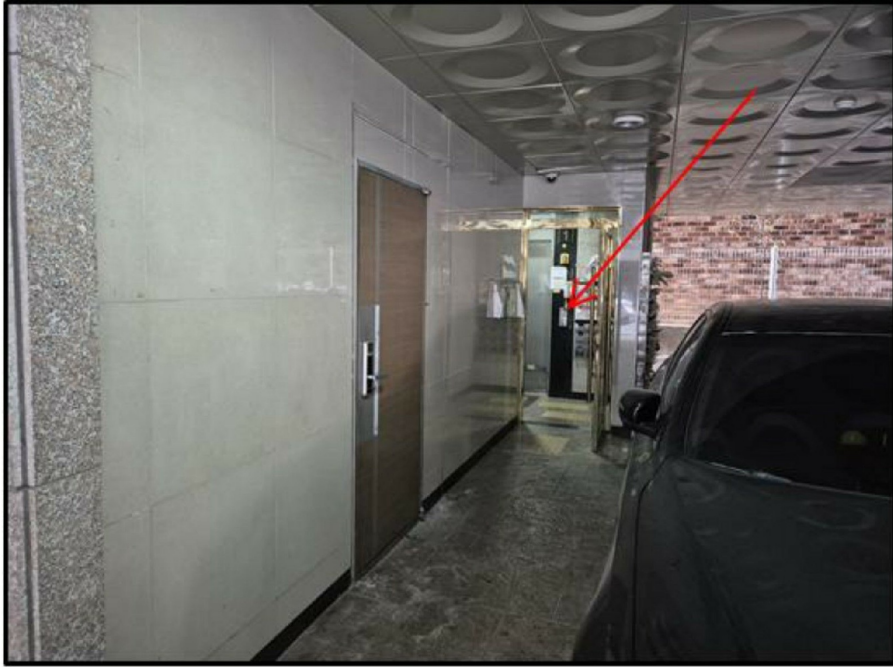
# 건물개황도



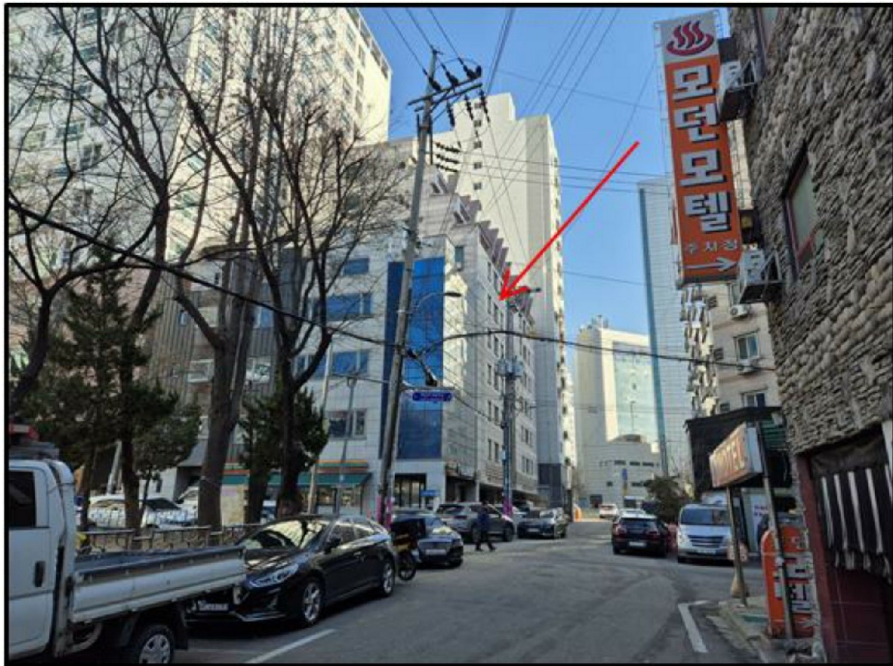
(호별배치도)

인천광역시 남동구 간석동 241-10  
도영에이베네치움 7층 702호





[ 1 ]



[ ]