

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	오동현 소유물건 (2024타경528516)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 하기용
감정평가서번호:	경신2024-0505

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.

경신감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이항현

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오동현 (2024타경528516)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.10	2024.05.10	2024.05.13	
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	100,000,000
	합계					₩100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 “간석오리거리역” 남서측 약100미터 지점에 위치하는 도영에이베네치움 제5층 제501호(전유부분면적:19.58㎡)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.05.10 일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

없 음.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 간석동 241-10			
건물명, 동, 층, 호수	도영에이베네치움 제5층 제501호			
용 도	도시형생활주택	사용승인년도	2012년	
면적(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	19.58	10.5	30.08	5.94

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

본건과 인근지역 내에 유사한 공동주택의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용 승인년도
#1	간석동 241-11	도영비 베네치움	9층/ 90*호	14.13	4.28	81,000	감정평가 정보체계	2022.07.19 2012년

### 3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 4. 시점수정

- 한국부동산원 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 유사하다고 판단되는 “인천광역시 연립,다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

#### - 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 103.1(2022.06월 적용)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 97.3(2024.03월 적용)
- ▶ 시점 수정치 :  $97.3/103.1 \approx 0.94374$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 건물요인 대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.95	본건은 사례대비 층별효용도 및 전유부분의 면적 등에서 개별적요인 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등			
누계		0.95		1.00 x 1.00 x 0.95

### 6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
					결정가격
81,000,000	1.00	0.94374	0.95	19.58/14.13	100,630,000
					100,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### IV. 참고가격 자료

#### 1. 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
간석동 241-10	도영에이 베네치움	7층 701호	19.58	5.94	경매	108,000	2023. 12. 22
							2012년
간석동 241-10	도영에이 베네치움	6층 602호	17.87	5.44	경매	100,000	2024. 03. 15
							2012년
간석동 248-1	코지빌 에이동	4층 404호	18.48	5.201	경매	72,000	2024. 01. 15
							2012년

#### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 70,000,000 ~ ₩100,000,000원 수준임.

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩100,000,000원으로 결정함.



# (구분건물)평가명세표

소재지	인천광역시 남동구 간석동 241-10 도영에이베네치움 제5층 제501호
건물명	오동현 소유물건(2024타경528516)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	40,000,000	
				건 물 :	60,000,000	
	합 계				₩100,000,000.-	
		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 인천광역시 남동구 간석동소재 '간석오거리역' 남서측 약100미터 지점에 위치하며, 주위 일대는 동 유형의 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장과 전철역이 소재하여 제반 교통상황 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층건 내의 5층 501호로서,

외벽 : 인조석 붙임등마감.

내벽 : 벽지 및 일부타일 마감.

창호 : 하이새시창호 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비 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

세장형 토지로서 도시형생활주택 및 제2종근린생활시설 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약6미터 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭8m미만), 가축사육제한구역(2013-03-08), 과밀억제권역.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

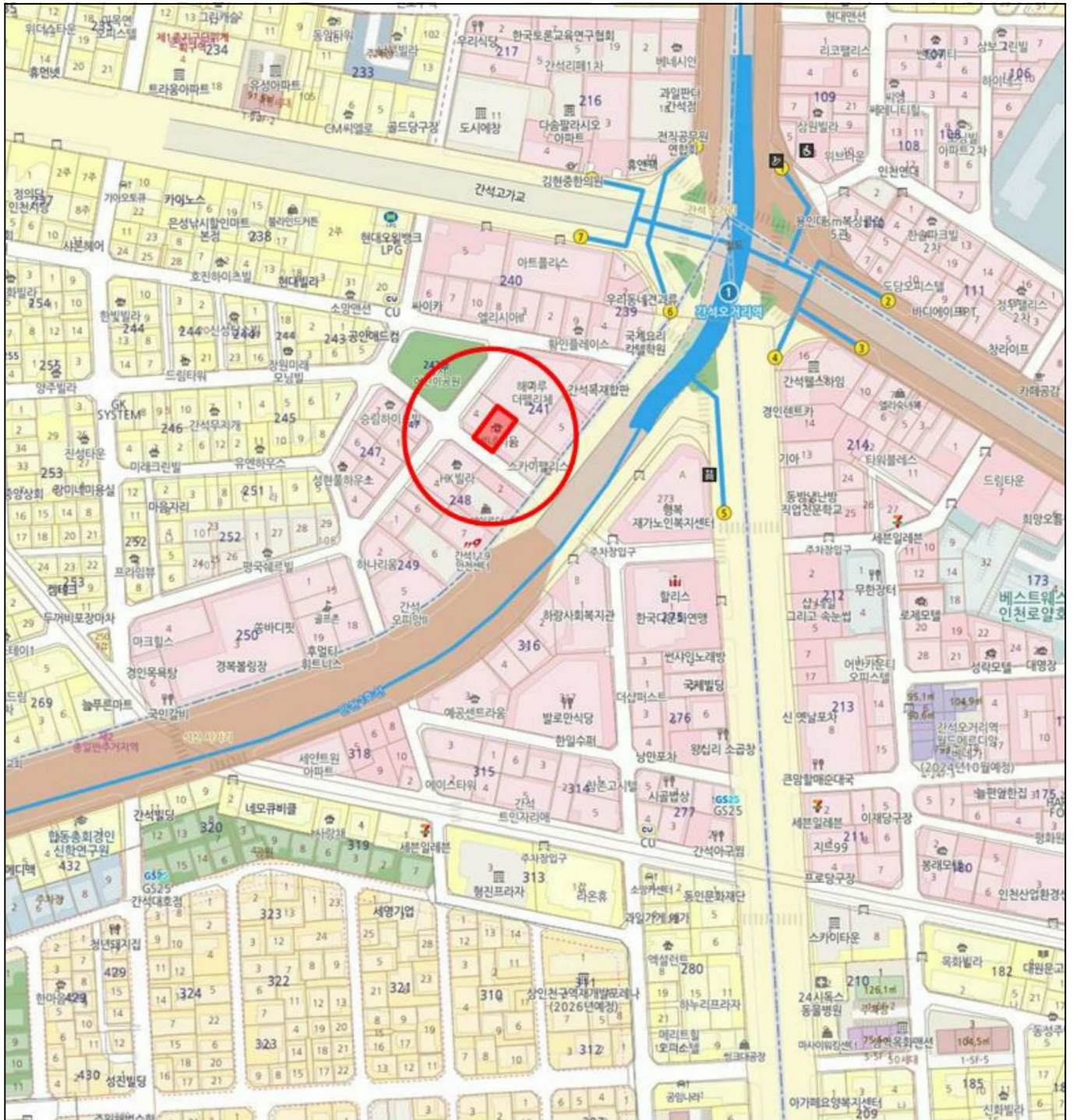
임대관계는 미상임.

# 위 치 도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 241-10 도영에이베네치움 제5층 제501호



# 건물개황도

< 호별 배치도 >





< >



< >



< >