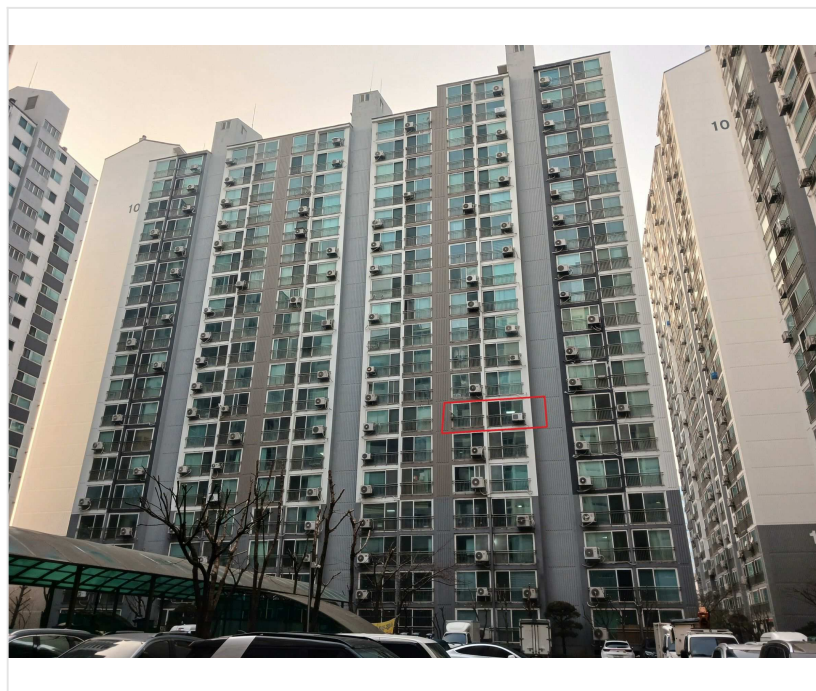


# 감정평가서

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 건명    | 이상혁 소유물건<br>(2025타경500577) |
| 의뢰인   | 인천지방법원<br>사법보좌관 이민호        |
| 감정서번호 | YH25011401                 |



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.

영화감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

|                |                            |          |            |                         |            |              |
|----------------|----------------------------|----------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액          | 이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-) |          |            |                         |            |              |
| 의뢰인            | 인천지방법원<br>사법보좌관 이민호        |          | 감정평가목적     | 법원경매                    |            |              |
| 채무자            | -                          |          | 제출처        | 인천지방법원 경매5계             |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 이상혁<br>(2025타경500577)      |          | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
|                |                            |          | 감정평가조건     | -                       |            |              |
| 목록<br>표시근거     | 귀 제시목록                     |          | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
|                |                            |          | 2025.01.20 | 2025.01.19 ~ 2025.01.20 | 2025.01.21 |              |
| 감정평가<br>내용     | 공부(公簿)(의뢰)                 |          | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                | 종류                         | 면적 또는 수량 | 종류         | 면적 또는 수량                | 단가         | 금액           |
|                | 구분건물                       | 1세대<br>이 | 구분건물       | 1세대<br>하<br>여           | -<br>백     | 228,000,000  |
|                | 합계                         |          |            |                         |            | ₩228,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 신흥동3가 소재 “인하대병원” 남측 인근에 위치하는 신흥아이파크 제108동 제7층 제705호로 인천지방법원의 경매목적용을 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 20일로 하였음.

### 3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2025.01.19 ~ 2025.01.20일 실시하였으며, 본건에 대한 현장 조사시 이해관계인이 부재하여 내부구조 및 상태 등을 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 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 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## IV. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

|            |   |         |         |            |
|------------|---|---------|---------|------------|
| 소재지        | 인천광역시 중구 신흥동3가 7-235<br>[도로명주소 : 인천광역시 중구 인항로 30] |         |         |            |
| 건물명, 층, 호수 | 신흥아이파크 제108동 제7층 제705호                            |         |         |            |
| 용도         | 아파트   | 사용승인일   |         | 2002.10.29 |
| 면적         | 전유면적(㎡)   | 공용면적(㎡) | 분양면적(㎡) | 대지권(㎡)     |
|            | 59.904  | 17.7554 | 77.6594 | 18.1771    |

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산적용함.

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지         | 건물명     | 동/층    | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡)  | 거래금액(원)     | 자료출처      | 거래시점       |
|----|-------------|---------|--------|---------|---------|-------------|-----------|------------|
|    |             |         |        |         |         |             |           | 사용승인일      |
| #1 | 신흥동3가 7-235 | 신흥 아이파크 | 108/16 | 59.904  | 18.1771 | 223,000,000 | 감정평가 정보체계 | 2024.07.20 |
|    |             |         |        |         |         |             |           | 2002.10.29 |
| #2 | 신흥동3가 7-235 | 신흥 아이파크 | 108/17 | 59.904  | 18.1771 | 229,000,000 | 감정평가 정보체계 | 2024.10.16 |
|    |             |         |        |         |         |             |           | 2002.10.29 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례#2>를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 중구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정에 적용함.

| 구 분                          | 가 격 지 수                     |
|------------------------------|-----------------------------|
| 거래사례의 거래시점(2024.09월 적용) 가격지수 | 95.8                        |
| 대상물건의 기준시점(2024.12월 적용) 가격지수 | 95.2                        |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수    | $95.2/95.8 \approx 0.99374$ |

## 6. 가치형성요인비교

| 구 분  |  | 요 인 비 교              |
|------|--|----------------------|
| 요인구분 | 세 부 항 목  |                      |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등 | 거래사례와 전반적인 외부요인은 유사함 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 구 분            |   | 요 인 비 교              |
|----------------|---|----------------------|
| 요인구분           | 세 부 항 목   |                      |
| 건물요인           | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 거래사례와 전반적인 건물요인은 유사함 |
| 개별요인           | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.           | 거래사례와 전반적인 개별요인은 유사함 |
| 기타요인           | 개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축·재개발사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등              | 거래사례와 전반적인 기타요인은 유사함 |
| <b>격차율의 결정</b> |   | <b>1.00</b>          |

### 7. 비준가격의 산정

| 거래사례        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교          | 비준가격        |
|-------------|------|---------|--------------|---------------|-------------|
| 229,000,000 | 1.00 | 0.99374 | 1.00         | 59.904/59.904 | 227,566,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

|         |   |
|---------|---|
| 가 격 수 준 | 200,000,000 ~ 250,000,000원 내외수준 호가<br>(층별, 위치별 및 내부수리상태에 따라 차이가 있음) |
|---------|---|

### 2. 인근 평가전례

| 소재지            | 건물명        | 동/층    | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가목적 | 감정평가액<br>(천원) | 기준시점       |
|----------------|------------|--------|-------------|------------|------|---------------|------------|
|                |            |        |             |            |      |               | 사용승인일      |
| 신흥동3가<br>7-235 | 신흥<br>아이파크 | 108/13 | 59.904      | 18.1771    | 경매   | 229,000,000   | 2024.12.13 |
|                |            |        |             |            |      |               | 2002.10.29 |
| 신흥동3가<br>7-235 | 신흥<br>아이파크 | 101/24 | 59.904      | 18.1771    | 경매   | 214,000,000   | 2024.09.03 |
|                |            |        |             |            |      |               | 2002.10.29 |

## VII. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 228,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 중시하되 평가목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# (구분건물)감정평가명세표

| 소 재 지  | 인천광역시 중구 신흥동3가 7-235 신흥아이파크 108동 7층 705호  |                      |         |     |       |     |
|--------|---|----------------------|---------|-----|-------|-----|
| 건 물 명  | 이상혁 소유물건(2025타경500577)  |                      |         |     |       |     |
| 기<br>호 | 구<br>분  | 지<br>목<br><br>용<br>도 | 면 적 (㎡) |     | 감정평가액 | 비 고 |
|        |   |                      | 공 부     | 사 정 |       |     |
|        | 인천광역시<br>중구<br>신흥동3가<br>7-235<br>신흥아이파크<br>제108동<br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>중구<br>인항로<br>30<br><br>철근콘크리트조<br>박공지붕<br>20층 | 아파트                  |         |     |       |     |
|        |   | 지1                   | 421.335 |     |       |     |
|        |   | 1층                   | 451.359 |     |       |     |
|        |   | 2층                   | 451.359 |     |       |     |
|        |   | 3층                   | 451.359 |     |       |     |
|        |   | 4층                   | 451.359 |     |       |     |
|        |   | 5층                   | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 6층                   | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 7층                   | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 8층                   | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 9층                   | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 10층                  | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 11층                  | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 12층                  | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 13층                  | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 14층                  | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 15층                  | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 16층                  | 446.499 |     |       |     |
|        |   | 17층                  | 446.499 |     |       |     |

# (구분건물)감정평가명세표

| 소 재 지      | 인천광역시 중구 신흥동3가 7-235 신흥아이파크 108동 7층 705호 |                               |          |         |                |     |
|------------|--|-------------------------------|----------|---------|----------------|-----|
| 건 물 명      | 이상혁 소유물건(2025타경500577)                   |                               |          |         |                |     |
| 기<br>호     | 구<br>분                                   | 지<br>목<br><br>용<br>도          | 면 적 (㎡)  |         | 감정평가액          | 비 고 |
|            |  |                               | 공 부      | 사 정     |                |     |
| 1<br><br>가 | 인천광역시 중구 신흥동3가<br>7-235                  | 18층                           | 446.499  |         | 228,000,000    |     |
|            |  | 19층                           | 446.499  |         |                |     |
|            |  | 20층                           | 148.833  |         |                |     |
|            |  | 대                             | 33,784.6 |         |                |     |
|            |  | 내)철근<br>콘크리트조<br>제7층<br>제705호 | 59.904   | 59.904  |                |     |
|            |  | 소유권                           | 18.1771  | 18.1771 |                |     |
|            |  | 1.-----<br>대지권                | 33,784.6 |         |                |     |
| <b>합 계</b> |  |                               |          |         | <b>배분내역</b>    |     |
|            |  |                               |          |         | 68,400,000     |     |
|            |  |                               |          |         | 159,600,000    |     |
|            |  |                               |          |         | W228,000,000.- |     |
|            |  | 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 중구 신흥동3가 소재 "인하대병원" 남측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 대형병원, 물류창고, 관공서 및 학교, 근린생활시설 등이 혼재함.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재한바 제반교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 박공지붕 20층건내 제7층 제705호로서  
외벽 : 몰탈위페인트 마감  
내벽 : 벽지 등 마감  
창호 : 샷시 이중창호임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

### (5) 설비내역

승강기설비, 소화전설비, 위생설비, 도시가스설비 등 되어 있으며 개별난방시설임.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지내 도로와 연계된 북측 노폭 약 60미터 내외의 공도를 통하여 진출입함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 지구단위계획구역, 도로(저축), 건축용도 지역기타(건축선 2M(11층 이상인 건축물은 3M, 건축과로 문의))<건축법>, 상대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역 (시화호-인천연안(2007.04.16)<해양환경관리법> .

## (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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

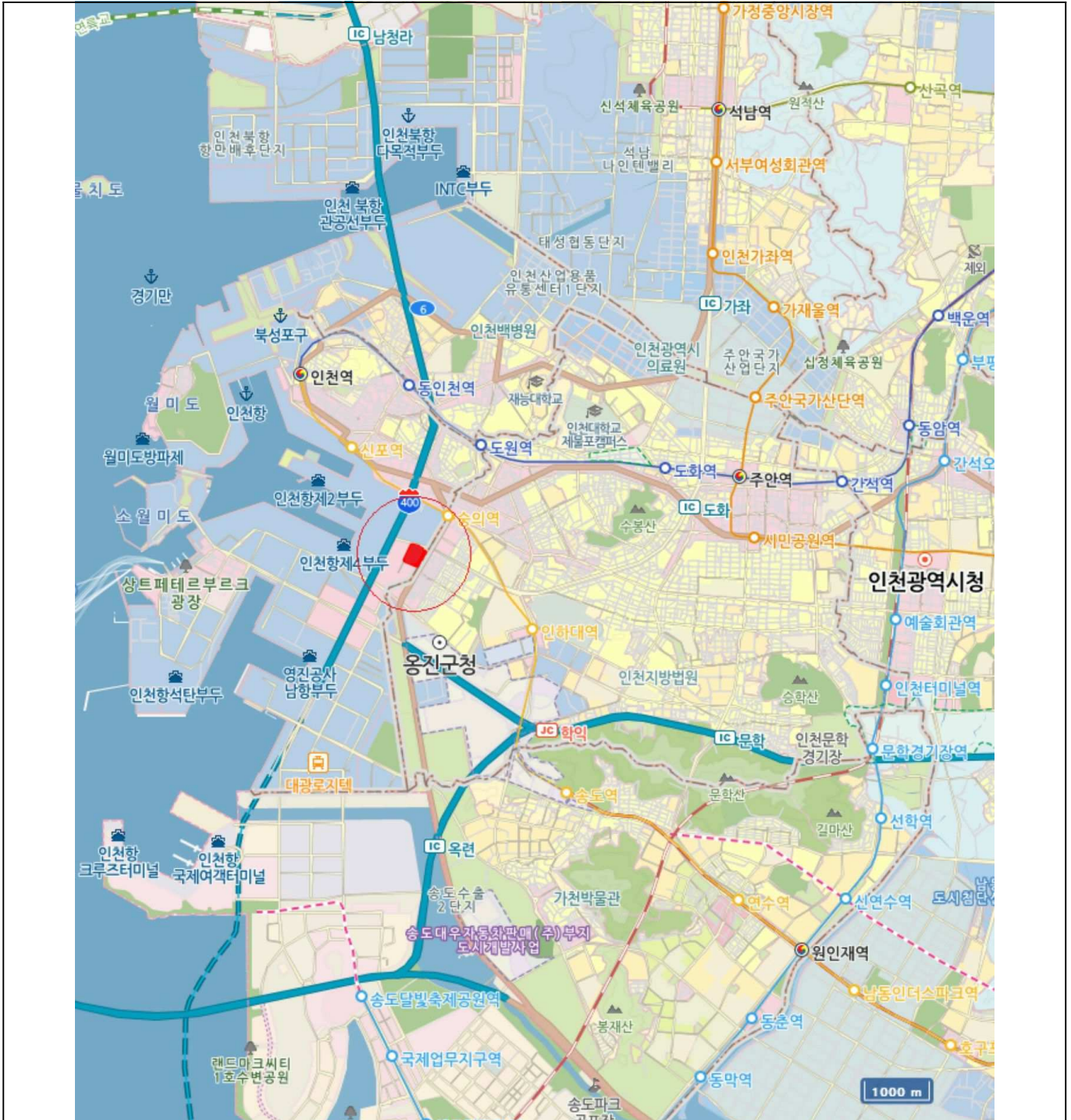
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

# 광역 위치도



|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 인천광역시 중구 신흥동3가 7-235 신흥아이파크 108동 7층 705호 |
|-----|--|



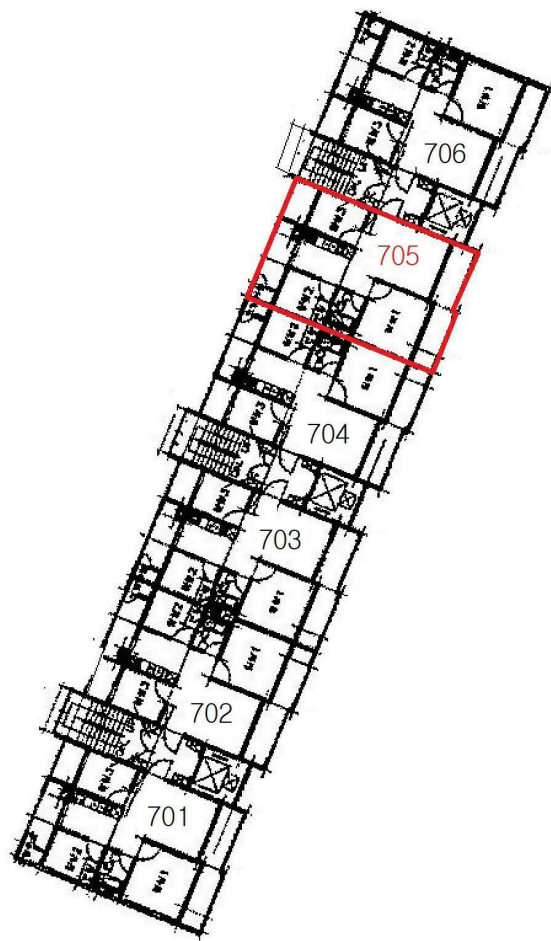
# 위 치 도



|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 인천광역시 중구 신흥동3가 7-235 신흥아이파크 108동 7층 705호 |
|-----|--|



# 건물개황도



본건(신흥아이파크 제108동 제7층 제705호)



