

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 오혜정 소유물건(2025타경511742)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 나이스25-829

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.

나이스감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
오 현 식

감정평가액	<b>이억육천오백만원정 (₩265,000,000.-)</b>					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오혜정 (2025타경511742)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.08	2025.08.29 ~ 2025.09.08	2025.09.12		
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	265,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				<b>₩265,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동에 소재하고, “부흥오거리” 남동측 인근에 위치한 부동산(하이원 11층 1105호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 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 시장가치를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 9월 8일임.

본건 감정평가와 관련한 사전조사, 공부발급, 실지조사, 자료수집 등은 2025.8.29. ~ 2025.9.8. 실시함.

## 4. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가이론을 적용하였음.

## 5. 참고사항

감정평가 대상 및 목록표시는 귀 제시목록에 의함.

본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 표시되면 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의요함).

본건 호수(11층 1105호)는 관리비가 체납된 것으로 조사되며, 경매 참여 및 입찰시 관련 사항에 대하여 건물관리업체, 관리실 등에 문의 및 확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 대상 물건의 개요

소재지 (도로명주소)	인천광역시 부평구 부평동 158-1 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 부흥로366번길 10-5]				
건물명·동·호수	하이원 11층 1105호				
용도	오피스텔				
건물의 규모	지상16층(지층 있음)				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조지붕				
사용승인일	2018.4.27.				
기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
1	11층 / 1105호	67.64	34.25	9.19	-

\* 공용면적은 집합건축물대상상 공용부분 합계임(분양 등의 공용면적, 공급면적 표시와 상이할 수 있으므로 참고 바람).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 감정평가 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 집합건물의 가액은 건물 및 토지가 일체로 이용되는 것을 상정한 것이며, 불가분의 이용관계가 있으므로 통상 건물 및 토지의 배분가액을 나누어 제시하지는 않으나, 감정평가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 표시한 것은 참고적으로 제공하는 것이며 집합건물의 일반적인 건물 및 토지의 배분비율 등을 참작하여 가액을 배분하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 감정평가

### 가. 평가개요

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

### 나. 비교사례 선정

#### 1) 인근 거래사례

[등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	명칭 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가 원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
A	부평동 158-1	하이원 **층 **호	67.64	9.19	286,000,000 (약@4,228,000원/㎡)	2022.11.18.	

- \* 거래사례의 상세 사항은 개인정보 보호차원에서 미상 처리함
- \* 거래단가는 천원 미만 절사함
- \* 한국부동산원 감정평가정보체계 참조

#### 2) 비교사례 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인상의 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 기호 "A"를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

비교 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준을 반영하고 있다고 판단되어 별도의 보정요인 없음(1.00).

## 라. 시점수정

한국부동산원의 인천광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구 분	가격지수	비고
본건의 기준시점 매매가격지수(기준시점 : 2025.9.8.)	95.39	오피스텔 지역 : 인천광역시(22.11.18~25.09.08)
비교사례의 거래시점 매매가격지수(거래시점 : 2022.11.18.)	104.91	거래시점 : 2022.11.18, 2022년10월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.08, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	0.90926	2022.11.18 매매 가격지수 (적용:2022년10월) : 104.91 2025.09.08 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 95.39 시점수정치 : 95.39/104.91=0.90926

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 가치형성요인 비교

조 건	구 분 항 목(세항목)	격차율		비 고
		본건	사례	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	대등함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	1.00	본건은 사례와 비교하여 층별 효용 등의 호별요인에서 우세함
기타요인	장래의 동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
<b>격차율 계</b>		<b>1.02</b>	<b>1.00</b>	

## 바. 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
1	286,000,000	1.00	0.90926	1.02	$\frac{67.64}{67.64}$	265,249,327	265,000,000

\* 비준가액은 산정가액 십만원 단위에서 반올림함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 참고자료

#### 가. 인근 유사부동산 시세

조사 내용	
본건과 유사한 물건은 위치 및 건물상태 등에 따라 편차를 보이고 있으며 인근에 비교가능한 구분건물의 경우 건물상태, 건물용도 등에 따라 전유면적당 3,200,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡내외 수준을 보이고 있음.	

#### 나. 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지 지번	명칭 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (전유면적당 단가 원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
a	부평동 158-1	하이원 **층 ***호	58.46	226,000,000 (약@3,865,000원/㎡)	2025.7.21.	경매	
b	부평동 158-1	하이원 **층 ***호	67.64	269,000,000 (약@3,976,000원/㎡)	2025.3.13.	경매	
c	부평동 158-1	하이원 **층 ***호	58.46	228,000,000 (약@3,900,000원/㎡)	2025.3.11.	경매	

\* 사례의 상세 사항은 개인정보 보호차원에서 미상 처리함

### 2. 감정평가액 결정

기호	소재지	유형(명칭)	동, 호수	감정평가 금액(원)	비고
1	인천광역시 부평구 부평동 158-1 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 부흥로366번길 10-5]	오피스텔 (하이원)	11층 1105호	265,000,000	

- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가전례 등)에 의해 합리성이 인정되므로 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.
- 본건 호수(11층 1105호)는 관리비가 체납된 것으로 조사되며, 경매 참여 및 입찰시 관련 사항에 대하여 건물관리업체, 관리실 등에 문의 및 확인바람.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고				
					공 부	사 정						
1.	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부흥로366번길 10-5	158-1 하이원	업무시설 공동주택 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 구조지붕 16층								
					지3층	287.2						
					지2층	727.77						
					지1층	748.25						
					1층	372.13						
					2층~13층(각층)	643.47						
					14층~16층(각층)	544.56						
					1. 인천광역시 부평구 부평동	158-1	대	일반상업지역	1,032.5			
								(내)				
								11층 1105호 철근콘크리트구조	67.64	67.64	265,000,000	비준가액 (전유 및 공용부분 포함)
				9.19								
			1. 소유권대지권	1,032.5x----- 1,032.5	9.19							
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 79,500,000 185,500,000						
<b>합 계</b>						<b>₩265,000,000.-</b>						
			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 부평구 부평동에 소재하고, “부흥오거리” 남동측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 오피스텔, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조지붕 16층 건물 내 제11층 제1105호이며,  
외벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등  
창호 : 샷시 창호

## (4) 이용상태

“오피스텔” 임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 승강기설비 등 구비되어 있음. 정상 작동 여부는 입찰 참가시 별도로 확인하시기 바람.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 대체로 등고평탄한 세장형 토지이며, “업무시설, 공동주택,

# 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) |

제1종근린생활시설” 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

북측 및 남측으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천광역시북부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 도면표시 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의요함).

본건 등기사항전부증명서상 임차권등기명령(2024.5.3.)이 되어 있으므로 관련 사항은 등기사항전부증명서를 참고바람.

본건 호수(11층 1105호)는 관리비가 체납된 것으로 조사되며, 경매 참여 및 입찰시 관련

# 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) |          |

사항에 대하여 건물관리업체, 관리실 등에 문의 및 확인바람.

# 광역위치도



**소재지** 인천광역시 부평구 부평동 158-1 하이원 11층 1105호

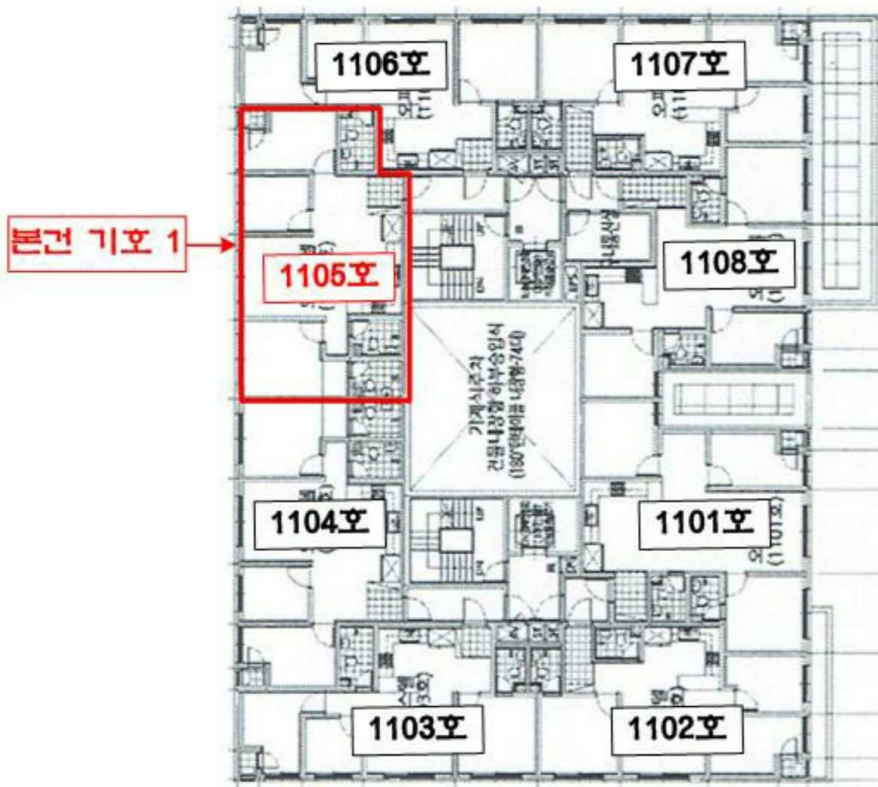




# 건물개황도

NO Scale

## 호텔배지도



본건 기호1(아이원 11층 1105호)

\* 유의사항 : 상기 도면 표시 등은 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 상이할 수 있는 점을 경매 참여, 입찰 등의 경우에 반드시 유의바람.

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



1층 공용출입구 전경

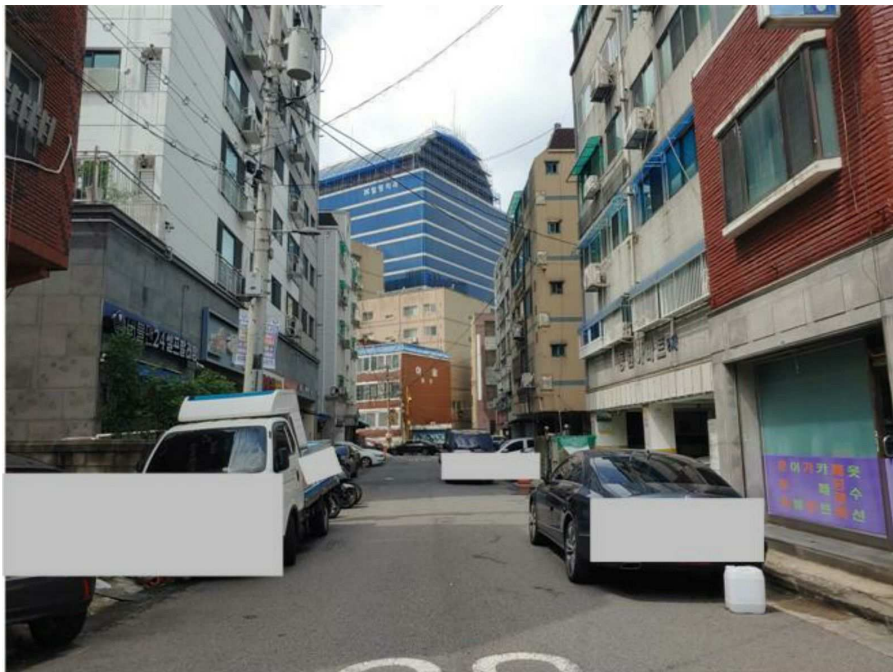


1층 공용출입구 전경

# 사 진 용 지



본건 현관 전경



인근 전경