

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조재근 소유물건(2025타경512061)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 원미-25경매-081

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.

원미감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
한찬우

(인)

감정평가액	일억오천오백만원정 (₩155,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경512061)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.09.09	2025.09.08 ~ 2025.09.09	2025.09.09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개소	구분건물	1개소	-	155,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩155,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 중구 도원동 소재 “인천축구전용경기장” 동측 인근에 위치하는 “은누리아파트” 제10층 제1003호(오피스텔)로서 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

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

### 4. 기준시점

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.09일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		미추홀구 송의동 148-2 (도로명주소)미추홀구 경인로41번길 23(송의동)		
건물명, 층, 호수		온누리아파트 제10층 제1003호		
용도		오피스텔	사용승인일	2014.07.11
연번	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제10층 제1003호	57.18	20.785	13.051

### 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	미추홀구 송의동 147-33	더센트로 1*층 1***호	84.9 13.01	230,000,000	2,709,069	2025.08.12 2019.12.02
B	미추홀구 송의동 158-31	아르누보 *층 ***호	71.1486 11.568	180,000,000	2,529,916	2025.03.19 2018.11.06

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료  
거래단가 = 거래금액/전유면적

### 나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건 인근지역내 소재하며, 규모 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높다고 판단되고 최근의 거래사례로서 가격시점 당시의 가격을 적절히 반영하고 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨. (사정보정치 : 1.00)

### 5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 “인천광역시 오피스 자본수익률” 을 적용하여 시점수정치를 산정함.

2025년 2분기 자본수익률 : -0.69

2025년 3분기 자본수익률 : -0.69(25년 2분기 자료)

$(1 - 0.0069 \times 29/91) = 0.9978$

(시점수정치 : 0.9978)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편의성	1.00	대등함
	건물 전체의 공실률		
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 위치별 향별 효용	1.00	대등함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터와의 거리		
	엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 등		
	대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	제10층 제1003호	230,000,000	1.00	0.9978	1.000	57.18 /84.9	155,000,000

※ 비준가격 = 사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인 비교치  
× 면적비교치

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

### III. 참고가격

#### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 3,000,000/㎡ 정도임.

#### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권 (㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
미추홀구 송의동 148-*	***호	63.59 14.51	172,000,000 @2,704,828	경매	2022.09.30 2014.07.11
미추홀구 송의동 147-**	***호	59.82 17.82	162,000,000 @2,708,124	경매	2025.06.30 2017.04.04

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가전례

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

위 참고가격 자료와 비교할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	미추홀구 송의동 148-2	온누리 아파트	제10층 제1003호	57.18	13.051	155,000,000

# 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 미추홀구 송의동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로41번길 23	1. 148-2 2. 148-4 3. 148-5 4. 148-63  온누리 아파트		철근콘크리트구조 스라브지붕 지하2층 지상10층 공동주택 업무시설								
					지2층	106.36						
					지1층	411.6						
					1층	21.84						
					2층	294.98						
					3층	294.98						
					4층	294.98						
					5층	294.98						
					6층	294.98						
					7층	294.98						
					8층	294.98						
					9층	317.4						
					10층	293.88						
								(내)				
								제 10층 제 1003호 철근콘크리트구조	57.18	57.18	155,000,000	
			1,2,3,4 소유권대지권	13.051 529.5x----- 529.5	13.05							
							토지·건물 토 지 : 43,400,000 건 물 : 111,600,000					
<b>합 계</b>							<b>₩155,000,000.-</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

미추홀구 도원동 소재 "인천축구전용경기장" 동측인근에 위치하는 "온누리아파트" 내 제10층 제1003호(오피스텔)로서 인근은 오피스텔, 아파트 및 다세대주택 등이 혼재된 주상지대임.

## (2) 교통상황

북서측 인근에 경인전철 "도원역" 및 경인국도가 위치하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지하2층 지상10층 복합용도건물 내 제10층 제1003호로서

외벽 : 석재 및 단열재 등 마감

창호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

공부상 용도 오피스텔임.

## (5) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 1단의 정방형 토지로서 아파트 및 오피스텔 복합용도 건물의 부지로 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

동측으로 소로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 토지거래에 관한 허가구역(2025.8.26-2026.8.25) 내 토지임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

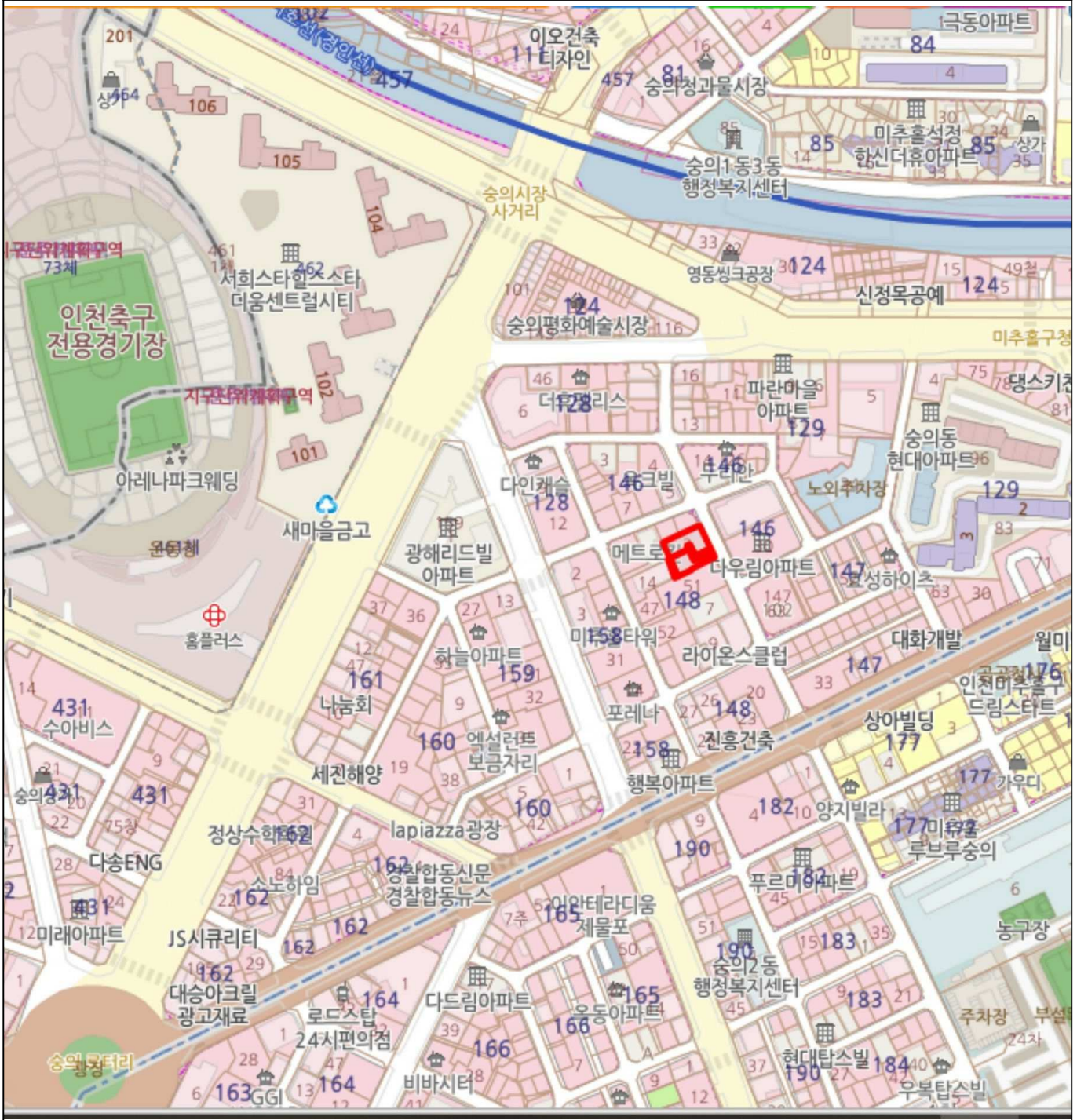
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

# 광역위치도



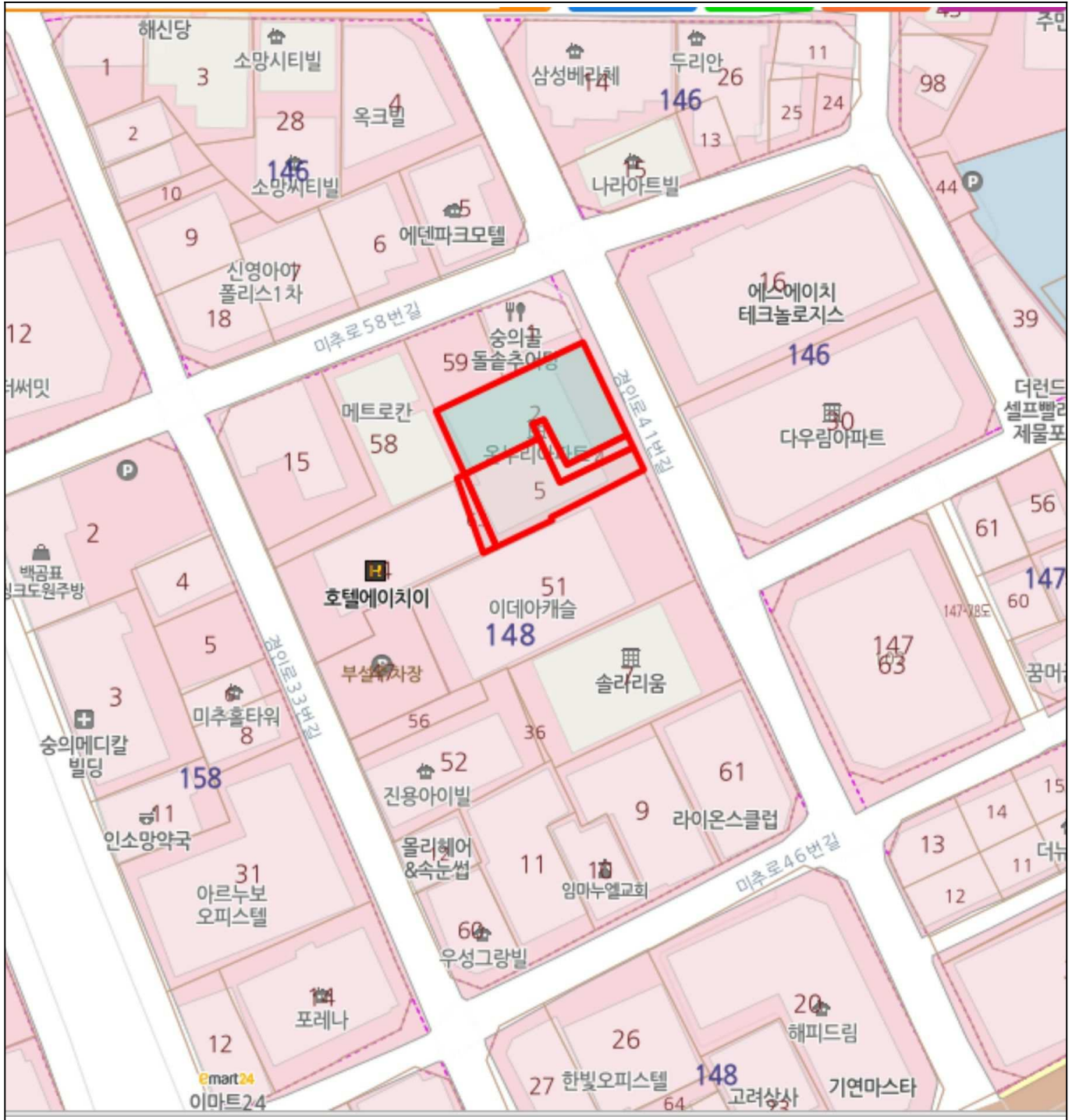
소재지 인천광역시 미추홀구 송의동 148-2 일원



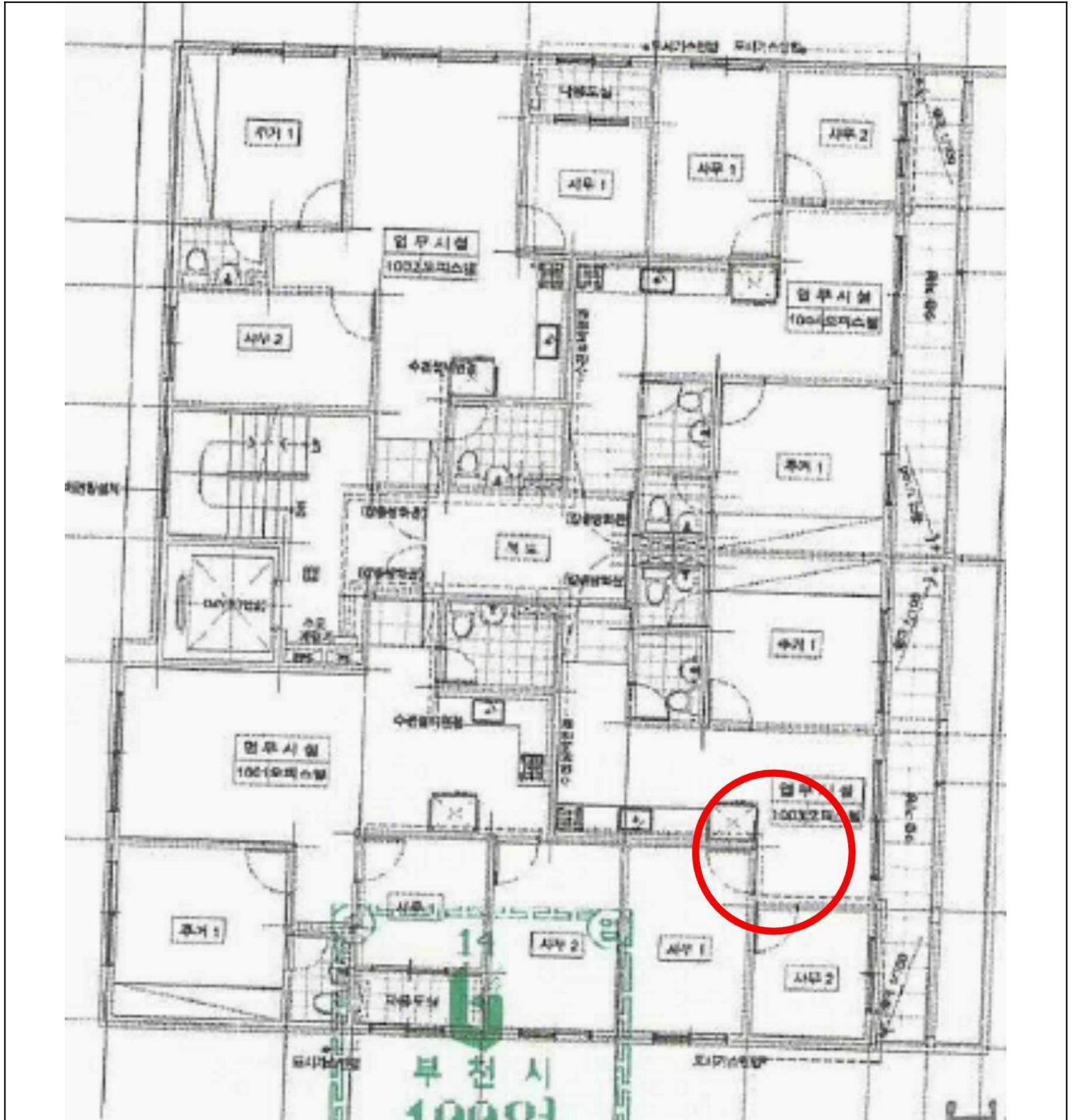
# 위치도



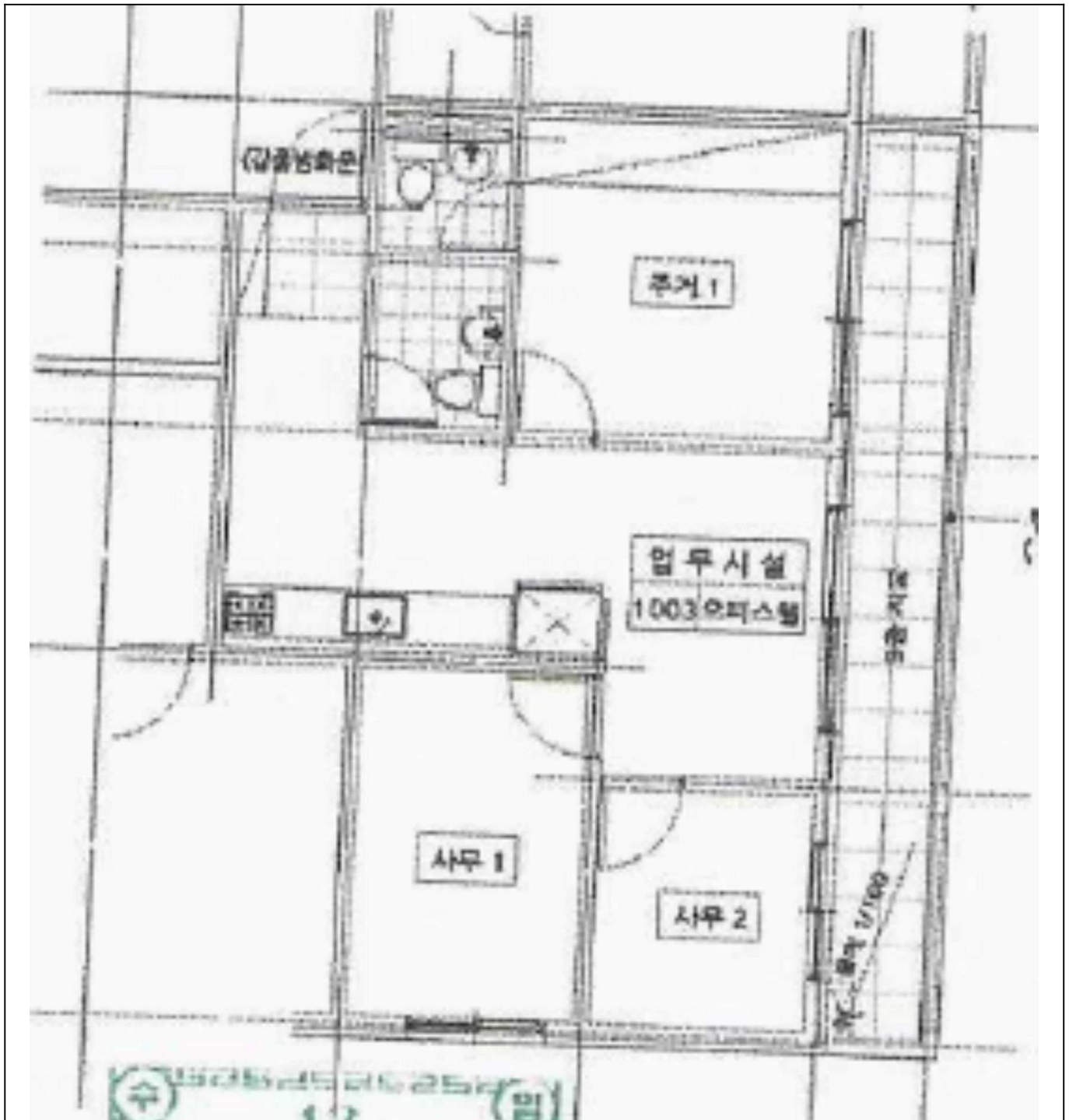
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 148-2 온누리아파트 10층 1003호
-----	---------------------------------------



# 건물개황도(호별 배치도)



# 건물개황도(1003호 본건)



# 사 진 용 지



본건 전경