

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 신원식 소유물건(2025타경508955)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정서번호 : EW25050201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
정용기

(인)

감정평가액	팔천구백만원정 (₩89,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매19계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신원식 (2025타경508955)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 08	2025. 05. 08	2025. 05. 09	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	89,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩89,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '시민공원역(인천도시철도2호선)' 북동측 인근에 위치하는 구분 건물(알바트로스 제4층 제409호)에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 08일을 기준시점으로 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 05월 08일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·.

## III.

기타

참고사항

## 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

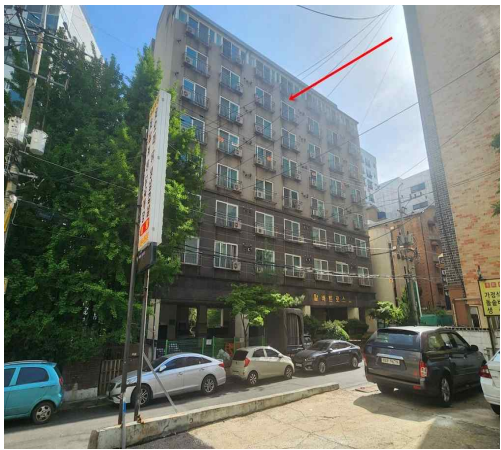
공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

## 2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 주안동 81-15 알바트로스		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 14(주안동)		
	주용도	아파트(도시형생활주택(원룸형)) 75세대 업무시설(오피스텔) 11호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2012.08.28	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 9층
		연면적	2,774.11 m <sup>2</sup>
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 4/409	아파트	17.815	8.4624	26.2774	4.541	67.80
합계 (1개호)			17.815	8.4624	26.2774	4.541	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의

적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액

산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	주안동 174-*	-/12/12**	아파트	17.6139	26.4609	96,000,000 (@5,450,000)	2024.04.19 (2017.07.21)	-
#2	주안동 115-*	-/5/5**	아파트	15.04	27.042	75,200,000 (@5,000,000)	2023.04.17 (2014.02.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

**(2) 비교거래사례의 선정**

위의 사례는 본건 인근에 위치하는 물적유사성이 높은 사례로서, 지리적으로 가깝고 기준시점과 가까운 시점의 거래사례인 < 사례 #1 >을 비교거래사례로 선정함.

**(3) 사정보정**

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

**(4) 시점수정**

■ **비교거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.04.19/ 2025.05.08	
인천 미추홀구 아파트	1.432% (1.01432)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.03	90.8
			기준시점 당시 지수	2025.03	92.1
		산식		$1 + (92.1 - 90.8) / 90.8$ $= 1.01432$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

**(5) 가치형성요인 비교**

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.97	본건은 사례대비 대중교통과의 접근성에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	본건은 사례대비 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.903	-

**(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정**

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	4/409	17.815	#1	5,450,000	1.000	1.01432	0.903	4,990,000	88,896,850	89,000,000
합계		17.815	-	-	-	-	-	-	-	89,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격 수준 (호가)	비 고
본건 인근	전유면적당 : 4,500,000 ~ 5,000,000(원/m <sup>2</sup> )	유사 규모 약 12~13년 정도 경과

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	주안동 81-**- -777**	아파트	17.815	26.2774	86,000,000	2025.03.19 (2012.08.28)	법원경매
					(@4,830,000)		
(2)	주안동 81-**- -777**	아파트	17.815	26.2774	87,000,000	2025.03.06 (2012.08.28)	법원경매
					(@4,880,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	38,491,450,000	29,280,483,153	76.1	444	141	31.8

(출처 : 인포케어)

V.

감정평가액

결정에

관한

의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황 등 제반 가격형성요인 및 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	제4층 제409호	17.815	4.541	89,000,000
합계		17.815	4.541	89,000,000

끝.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		알바트로스 제4층 제409호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	인천광역시 미추홀구 주안동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로 16번길 14	81-15  알바 트로스	아파트 (도시형생 활주택( 원룸형))  업무시설 (오피스 텔)	철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트 (스라브)지붕					
				9층					
				지1층	310.82				
				1층	61.71				
				2층	335.945				
				3층	335.945				
				4층 ~ 7층 각	296.62				
				8층	291.615				
				9층	251.595				
			옥탑층		23.33				
1. 인천광역시 미추홀구 주안동	81-15	대	일반상업지역	일반상업지역	479.4				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제4층 제409호	17.815	17.815	89,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				소유권	4.541				
1.x -----	479.4 x----	4.541							
대지권	479.4								
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	35,600,000		
						건 물 :	53,400,000		
<b>합 계</b>							<b>₩89,000,000.-</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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '시민공원역(인천도시철도2호선)' 북동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선 및 지하철역(시민공원역/인천도시철도2호선)이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 지하1층 지상9층 건물내 제4층 제409호로서,  
(사용승인 : 2012.08.28)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 돌붙임 등.  
창호 : 알미늄샷시 창호임.

### (4) 이용상태

아파트(도시형생활주택(원룸형))로 이용 중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

가장형의 토지로서 인접 도로와 등고 평탄하며, 업무시설 및 아파트부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 로폭 약 8미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

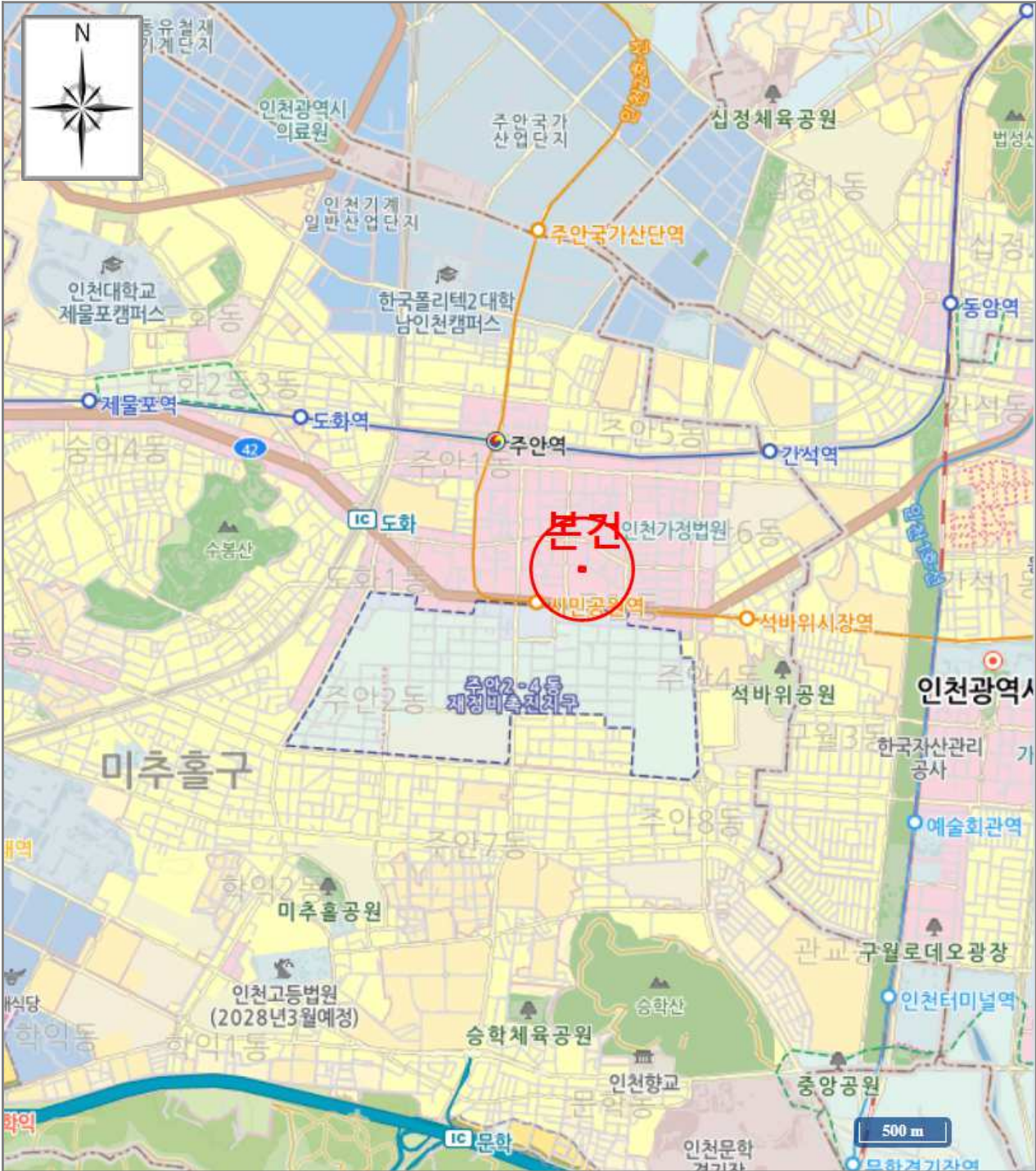
없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 81-15 알바트로스 제4층 제409호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

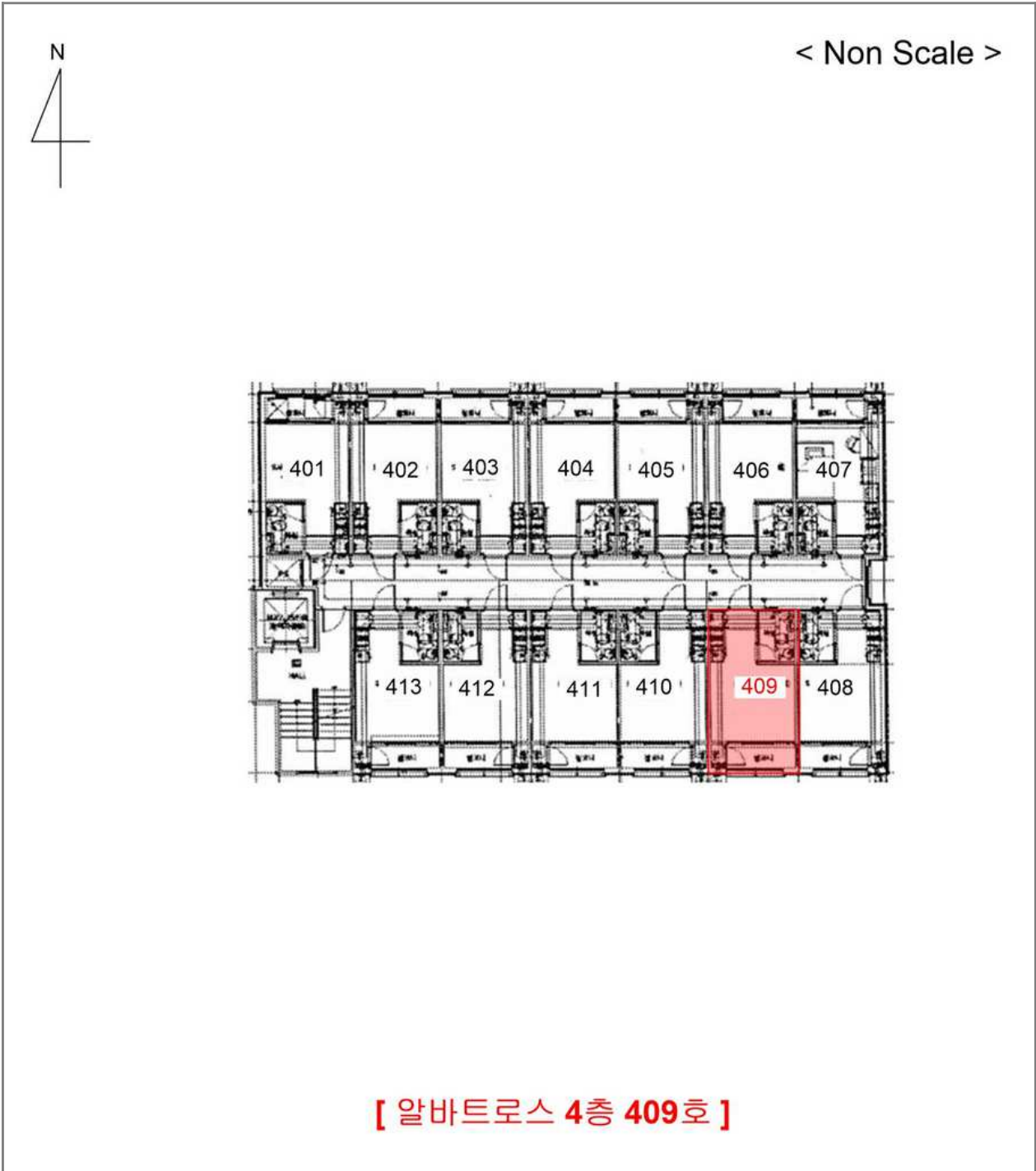
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 81-15 알바트로스 제4층 제409호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

# 호 별 배 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 81-15 알바트로스 제4층 제409호
-----	--------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 81-15



본건사진



주위전경

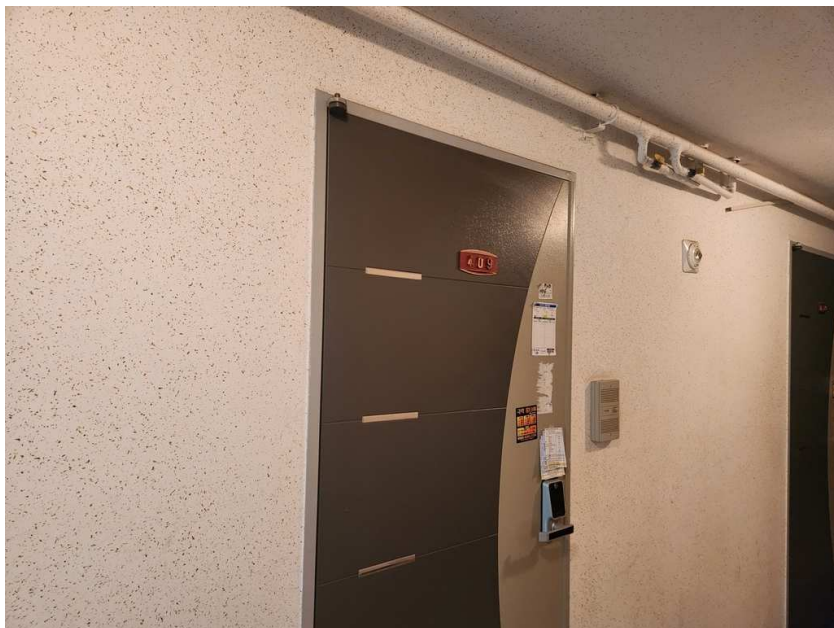
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 81-15



1층 공동출입구



현관문