감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김기석 소유물건(2025타경511119)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호 : kl경다25080768

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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 일 환

감정평가액	**팔천칠백만원정(₩87,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김기석 (2025타경511119)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.18	2025.08.12 ~ 2025.08.18	2025.08.18

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	87,000,000
	합 계					₩87,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 미추홀구 주안동	81-15 알바 트로스	아파트 (도시형 생활주택 (원룸형)) 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (스라브)지붕 9층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로 16번길 14			지1층 1층 2층~3층 각 4층~7층 각 8층 9층 옥탑층	310.82 61.71 335.945 296.62 291.615 251.595 23.33			
	1. 동 소	81-15	대	일반상업지역	479.4			
1	동 소	81-15	(아파트)	(내) 철근콘크리트구조 9층 904호 소유권 1 × --- 대지권	20.07 5.115 479.4 × --- 479.4	20.07 5.115	87,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 34,800,000** **건 물 : 52,200,000**	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
	합 계						**₩87,000,000.-**	
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “시민공원역(인천2호선)” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 알바트로스 9층 904호)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준(근거)

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」, 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」, 「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감칙」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서「감칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건은 「감칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 08월 18일를 기준시점으로 함.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 2025.08.18 실지조사를 통하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

다. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개황

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="6">인천광역시 미추홀구 주안동 81-15
[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 14</td></tr>
<tr><td>명칭</td><td colspan="6">(통칭) 알바트로스</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물의 개황</td><td>지목</td><td>용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">규모</td></tr>
<tr><td>대</td><td>일반상업</td><td colspan="2">479.4</td><td colspan="2">지하1층/지상9층</td></tr>
<tr><td>구조</td><td>연면적(㎡)</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td></tr>
<tr><td>철근콘크리트구조
(철근)콘크리트
(스라브)지붕</td><td>2,774.11</td><td colspan="2">아파트(도시형생활주택(원룸형))/
업무시설(오피스텔)</td><td colspan="2">2012.08.28</td></tr>
<tr><td rowspan="2">감정평가
대상물건의
개요</td><td rowspan="2">층,호수</td><td colspan="3">면적(㎡)</td><td rowspan="2">소유권
대지권
(㎡)</td><td rowspan="2">용도</td></tr>
<tr><td>전유</td><td>공용
<*1></td><td>합계</td></tr>
<tr><td>9층 904호</td><td>20.07</td><td>9.5332</td><td>29.6032</td><td>5.115/
479.4</td><td>아파트</td></tr>
</table>

<*1> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점 사용승인일
A	주안동 77-3	지웰 에스테이트	아파트	7층 7**호	11.9439	2.3411	60,000,000 (5,023,484원/㎡)	2025.06.13 2019.10.16
B	주안동 174-3	이스트힐	아파트	11층 11**호	17.6139	3.5391	85,000,000 (4,825,734원/㎡)	2025.04.28 2017.07.21

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 비교적 최근의 거래사례이면서 상대적으로 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례인 사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100)

구분	2024년 07월	08월	09월	10월	11월	12월	2025년 01월	02월	03월	04월	05월	06월
지수	99.4	100.2	100.5	100.8	100.7	100.5	100.3	100.1	100.0	100.2	100.3	100.3

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2025.05) 매매가격지수	100.3
대상물건 기준시점(2025.06) 매매가격지수	100.3
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	100.3/100.3 ≒ 1.00000

거래시점: 2025.06.13.: 2025년 05월 지수를 적용함.
기준시점: 2025.08.18 : 2025년 06월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	비교 사례	대상 물건	
외부요인	대중교통 이용의 편의성	1.00	0.95	차량이용의 편리성 등에서 대상이 다소 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.86	단지 내 총 세대 수 등 규모와 경과연수에 따른 노후도 등에서 대상이 열세함.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조			
호별요인	층별 효용	1.00	1.05	전유부분의 면적 선호도에서 대상이 우세함.
	향별 효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개별요인 비교치		1.000	0.858	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	60,000,000	1.00	1.00000	0.858	20.07/11.9439	87,000,000

※ 시산가액은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준

가격(호가)수준 : 4,000,0000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡	조사처 : 정보사이트, 인근부동산

2. 인근 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
①	주안동 81-15	알바트로스	9층 9**호	19.73	96,000,000 (4,865,687원/㎡)	법원경매	2024.09.28 2012.08.28
②	주안동 81-15	알바트로스	9층 9**호	19.73	97,000,000 (4,916,371원/㎡)	법원경매	2025.01.20 2012.08.28

3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 2014.09.15일에 93,000,000원으로 거래된 것으로 등재되어 있음.

4. 법원경매 통계분석 〔출처:대법원〕

구 분	인천광역시 미추홀구(2024.08 ~ 2025.07)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대 · 연립	1,593	466	29.3%	61.9%
아파트	1,654	504	30.5%	62.2%
오피스텔	1,832	574	31.3%	64.5%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 미추홀구 주안동 81-15 (통칭) 알바트로스					
기호	대상물건	전유면적(㎡)	대지소유지분(㎡)	감정평가액(원)	비고 (토지건물 배분비율에 의한 가액(원))<*1>
1	9층 904호	20.07	5.115	87,000,000	토지: 34,800,000 건물: 52,200,000

<*1>: 인천광역시 중층 아파트 토지 · 건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천광역시 중층 아파트	4	6	4	6	5	5	5	5

본건의 경우 사용승인일 기준 약 13년 된 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지 · 건물 배분비율을 “4 : 6” 으로 결정하였음.

(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

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "시민공원역(인천2호선)"북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 고려 시 제반 교통상황은 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(스라브)지붕 9층 건물(통칭 알바트로스) 내 9층 904호로서,(2012.08.28 사용승인)

외벽 : 드라이비트, 대리석붙임 등 마감.
창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

집합건축물대장상 아파트(도시형생활주택-원룸형)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

(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)

가로장방형의 토지로서, 아파트(도시형생활주택(원룸형)), 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 소로의 지선도로(주안중로16번길)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.07.01])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

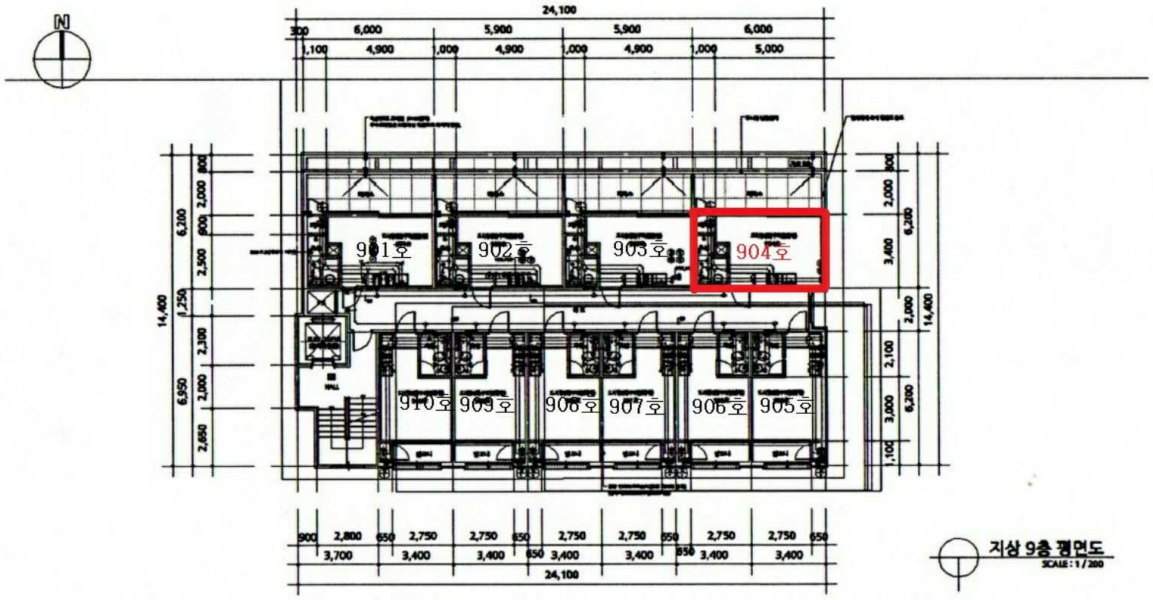
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 81-15 알바트로스 9층 904호

건물개황도(호별배치도)

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 81-15 알바트로스 9층 904호



알 바 트 로 스
2층
분양사무실
2층
샘플하우스