

# 감정평가서

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

건명 : 형진우 소유물건(2025타경509119)

번호 : 경인325051301호



**(주)온누리감정평가법인 경인지사**

인천광역시 계양구 계산새로71, 12층 에이1222호(계산동, 하이베라스)

TEL. (032)556-0677

FAX. (032)232-3656

## ( 부동산 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

(주)온누리감정평가법인 경인지사 지 사 장 박 희 백 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억이천이백만원정 (₩722,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	인천지방법원		
소유자 (대상업체명)	형진우(2025타경509119)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 05. 14	2025. 05. 13 ~ 2025. 05. 14	2025. 05. 15	
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	1세대	구분건물	1세대	-	722,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩722,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상물건의 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 "인천은송초등학교" 서측 인근에 위치하는 송도에스케이뷰 제109동 제17층 제1701호에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지	인천광역시 연수구 송도동 315-1 송도에스케이뷰 제109동 제17층 제1701호 [도로명주소]인천광역시 연수구 랜드마크로 19		
이용상황	공동주택(아파트)	사용승인일자	2019.07.09
건물의 구조 및 층수 / 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층 / 보통	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 / 11개동 2,100세대
용도지역	준주거지역	기타	-

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	대지지분 (㎡)	비고
1	제109동 제17층 제1701호	84.6932	73.7558	49.4864	아파트

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 14일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

#### (1) 실지조사 실시기간

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

실지조사기간은 2025년 05월 13일 - 2025년 05월 14일임.

## (2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

## II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기타

(1) 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록등에 의거하였음.

(2) 현장 조사 시 거주인 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준하여 감정평가하였으며, 경매 진행시 반드시 내부상태 확인을 하시기 바람.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래관행상 구분건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참조하시기 바랍니다.

(4) 토지·건물 배분 가격은 법원감정실무 아파트의 토지·건물 배분비율표에 의거 배분하였으니 업무에 참고 바람.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

#### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### 1) 주된 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

##### 2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3)일괄, 구분, 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

## 2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

(출처:카이스, 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	송도동 315-1	송도에스케이뷰 제111동 제22층 제2204호	아파트	84.9753	740,000,000	8,708,413	2024.05.17
							2019.07.09
B	송도동 315-1	송도에스케이뷰 제106동 제15층 제1501호	아파트	84.6932	720,000,000	8,501,273	2024.08.16
							2019.07.09
C	송도동 315-1	송도에스케이뷰 제104동 제22층 제2201호	아파트	84.6932	740,000,000	8,737,419	2024.09.11
							2019.07.09
D	송도동 315-1	송도에스케이뷰 제101동 제34층 제3401호	아파트	84.6932	728,000,000	8,595,731	2024.12.06
							2019.07.09

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 평가사례

(출처:카파 허브 플러스)

기 호	소재 지 지번	건물명 층, 호	용도	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
E	송도동 315-1	송도에스케이뷰 제108동 제34층 제3401호	아파트	84.6932	경매	801,000,000 (9,457,666)	2025.01.10
F	송도동 315-1	송도에스케이뷰 제105동 제37층 제3701호	아파트	84.6932	경매	718,000,000 (8,477,658)	2025.04.09

(다) 사례의 선택

본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 거래사례 중 < 사례C >를 선택함.

\* 선택 거래사례의 단가 = 740,000,000 / 84.6932 ≒ 8,737,419 원/㎡

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 대상의 시점수정은 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함

(다) 월간 매매가격지수 - 아파트

(자료출처 : 한국부동산원)

구 분	2024년 01월	2024년 02월	2024년 03월	2024년 04월	2024년 05월	2024년 06월	2024년 07월	2024년 08월	2024년 09월	2024년 10월	2024년 11월	2024년 12월
연수구	92.1	92	92	92.1	92.2	92.3	92.4	92.5	92.5	92.5	92.4	92.1
구 분	2025년 01월	2025년 02월	2025년 03월	2025년 04월	2025년 05월	2025년 06월	2025년 07월	2025년 08월	2025년 09월	2025년 10월	2025년 11월	2025년 12월
연수구	91.8	91.5	91.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(라) 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
사례(C)의 거래시점(2024. 08) 지수	92.5	-
대상물건의 기준시점(2025.03) 지수	91.1	-
시점수정치	0.98486	91.1/92.5

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		본건	사례C	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	1.00	층별효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치	누계	0.990	1.000	-

### 5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

#### (가) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

= 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적								
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	8,737,419	1.000	0.98486	0.990	8,519,083	84.6932	721,508,400	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 성격 상 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

## (3)시산가액 조정 관련사항

### 1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

### 2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법 (원)	다른 감정평가방법 기준단가(원)	비 고
1	721,508,400	-	-

### 3) 시산가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## IV. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액 결정 : 722,000,000원

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의 표시  인천광역시 연수구 송도동  [도로명주소] 인천광역시 연수구 랜드마크로 19	315-1 송도 에스케이뷰 109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕/40층				
					1층	407.9988		
					2층	373.9607		
					3층	561.1582		
					4층	561.1582		
					5층	561.1582		
					6층	561.1582		
					7층	561.1582		
					8층	561.1582		
					9층	561.1582		
					10층	561.1582		
					11층	561.1582		
					12층	561.1582		
					13층	561.1582		
					14층	561.1582		
					15층	561.1582		
					16층	561.1582		
					17층	561.1582		
					18층	561.1582		
					19층	561.1582		
					20층	561.1582		
					21층	561.1582		
					22층	561.1582		
					23층	561.1582		
					24층	561.1582		
					25층	561.1582		
					26층	561.1582		
					27층	561.1582		
					28층	561.1582		
					29층	561.1582		
					30층	561.1582		
					31층	561.1582		
					32층	561.1582		
					33층	561.1582		
					34층	561.1582		
					35층	561.1582		
					36층	561.1582		
					37층	561.1582		
					38층	561.1582		
39층	561.1582							

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	전유부분의 건물의 표시			40층	561.1582		722,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시			17층 1701호 철근콘크리트 구조	84.6932	84.6932		
	토지의 표시							
	1. 인천광역시 연수구 송도동	315-1	대	준주거지역	105,021.9			
	대지권의종류			1. 소유권	49.4864			
	대지권의비율			1. 105,021.9x---	105,021.9	49.4864		
							토지·건물 배분가격	
							토지	216,600,000
							건물	505,400,000
	합 계						<b>₩722,000,000.-</b>	
				< 이 하 여 백 >				

# 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 이용 상태	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 부근의 상황

대상 물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 "인천은송초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 학교, 공원, 근린생활시설 등이 있으며 주위환경은 보통시 됨.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량 통행이 가능하며, 인근에 버스 정류장이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층건내 제17층 제1701호로서  
외벽은 돌붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등.  
창호는 하이샷시 창호 마감.

## 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## 5. 이용상태

본건은 아파트로 이용중.

## 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 이용 상태	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

### 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

준주거지역(2015-07-13), 지구단위계획구역(2023-12-18), 대로1류(폭 35m~40m)(대1-송1)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-07-13)(중1-송2)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 공유수면준공매립지(2011-07-06)(준공일로부터 10년동안 매립목적변경의 제한이 있음)<공유수면 관리 및 매립에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-01-06)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-12-12)<철도안전법>.

### 7. 공부와의 차이

-

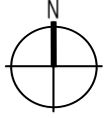
### 8. 임대 관계

미상임.

### 9. 기타 참고사항

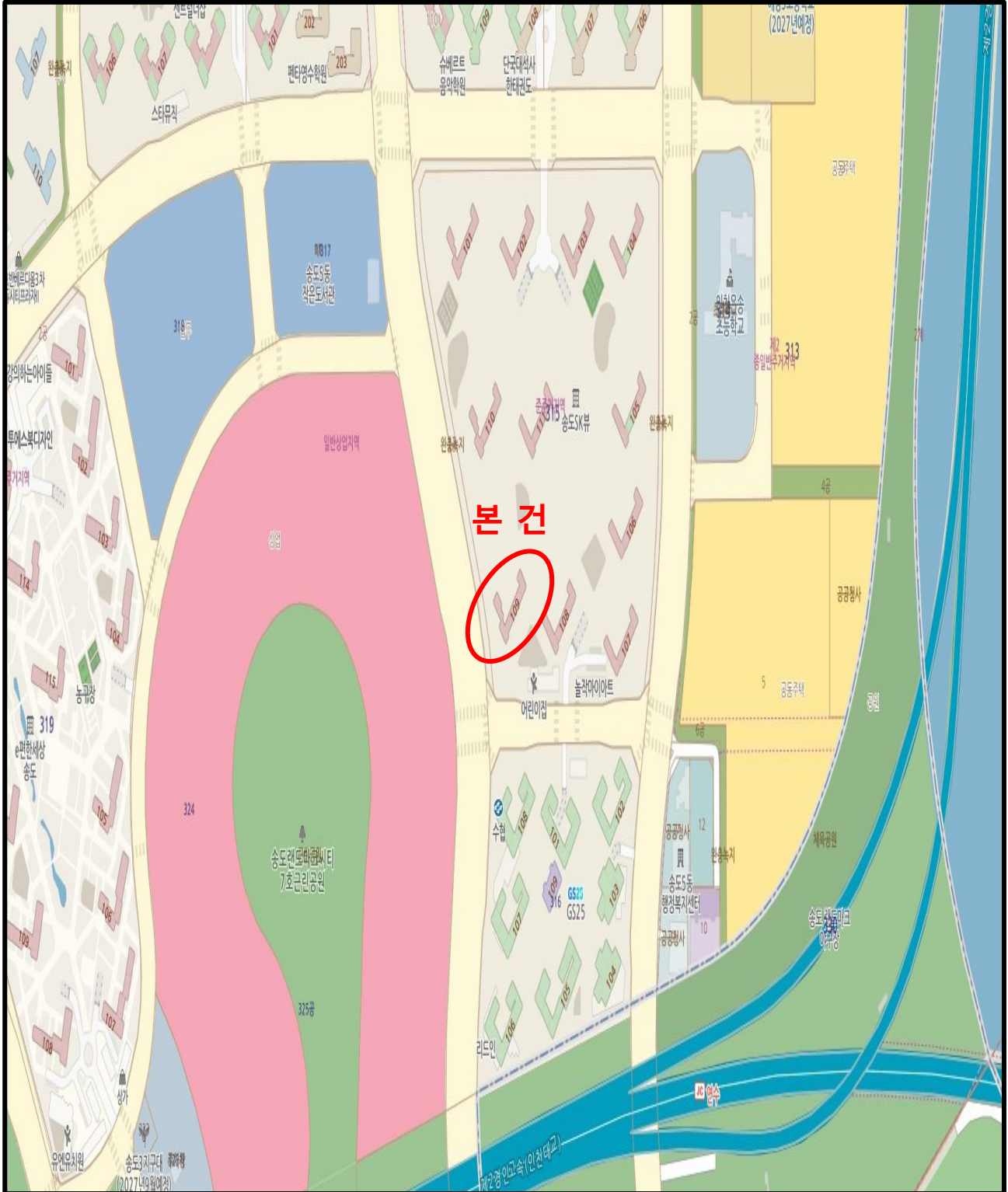
현장 조사 시 거주인 및 이해관계인의 부재등으로 인하여 내부상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준하여 감정평가하였으며, 경매 진행시 반드시 내부확인을 하시기 바람.

# 위 치 도

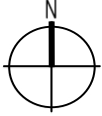


소재지

인천광역시 연수구 송도동 315-1  
송도에스케이뷰 제109동 제17층 제1701호



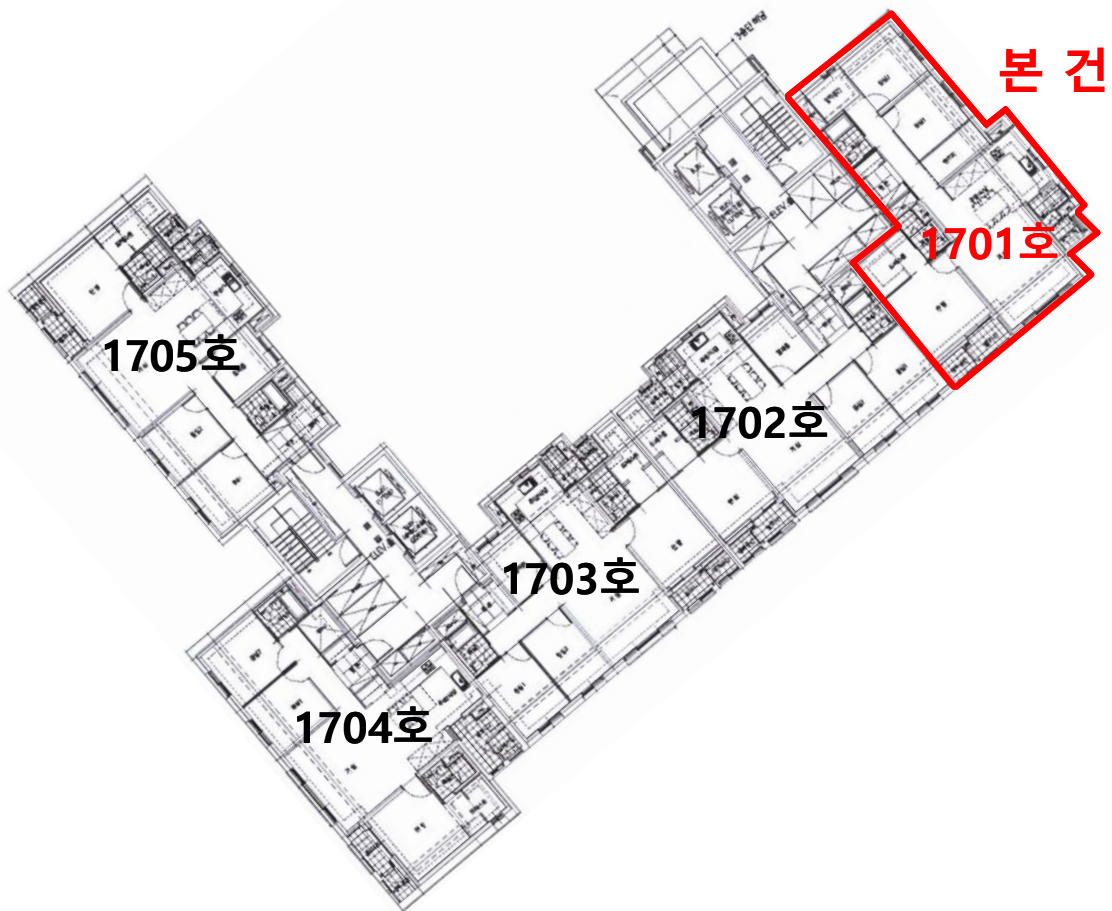
# 건물개황도



소재지

인천광역시 연수구 송도동 315-1  
송도에스케이뷰 제109동 제17층 제1701호

## < 호별 배치도 >



\* 현장 조사시 거주인 및 이해관계인 등이 부재 등으로 인하여 내부상태를 확인하지 못한 바, 외형조사과 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준하였으니 경매 참여시 유의바람.

# 사 진 용 지



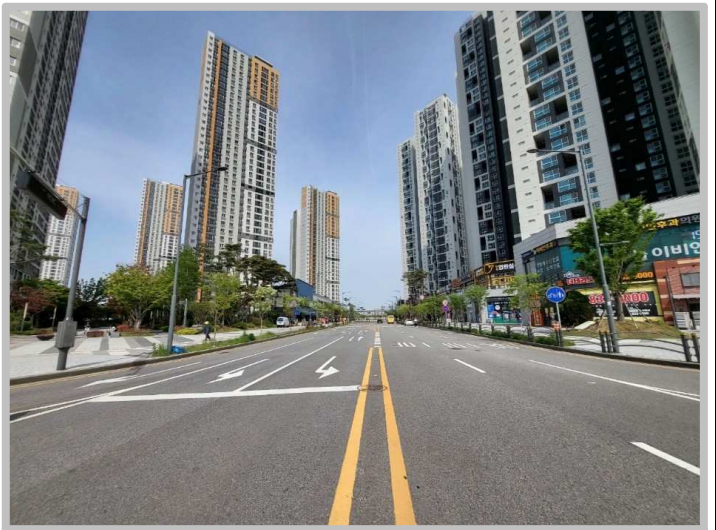
【 본건전경1 】



【 본건전경2 】

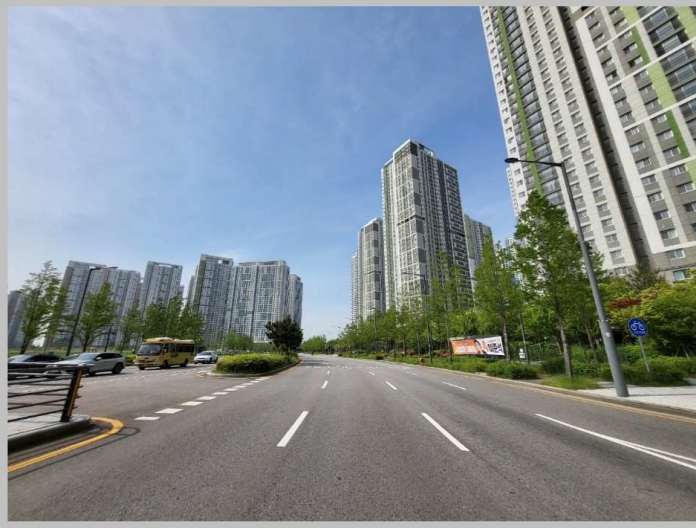


【 주위환경1 】

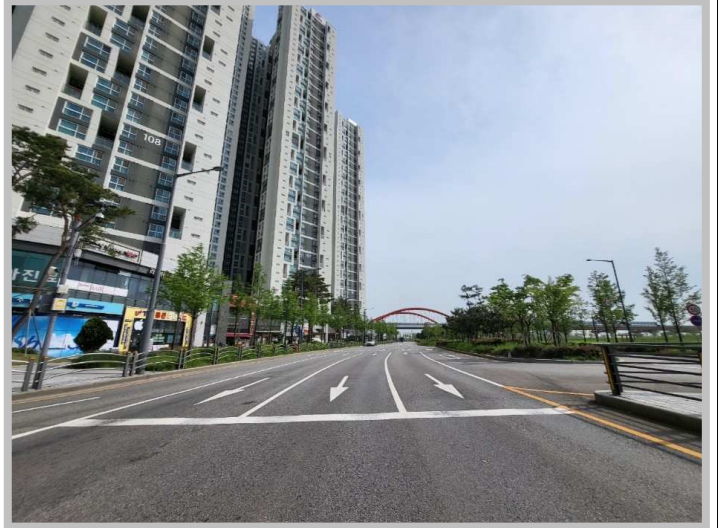


【 주위환경2 】

# 사 진 용 지



【 주위환경3 】



【 주위환경4 】



【 본건입구 】



【 본건현관 】