

감정평가서

Appraisal Report

김윤식 소유물

(2025타경506780)

NB2025-0210-0003

2025-02-21

인천지방법원 사법보좌관 김선형

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:032)516-7474

전송:032)516-7473



사 진 용 지

본 건 전 경



남측 촬영

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김 석 구 (인)

(주) 나라 감정평가법인 경인 지역 본부
본 부 장 이 상 현 (서명 또는 인)

감정평가액	일억구천일백만원정 (\191,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목 적	경매		
제출처	경매12계	기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	김윤식 (2025타경506780)	감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	—	2025. 02. 20	2025. 02. 20	2025. 02. 21	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
구분 건물	구분 건물	1개호	구분 건물	1개호	—	191,000,000
이		하	여		백	
합 계						\191,000,000.-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 이 상 현 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	인천광역시 연수구 송도동 15-11		
건물명 동, 층, 호수	송도코오롱더프라우2단지 제202동 제4층 제403호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	오피스텔	사용승인일자	2009년 07월 24일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제202동 제4층 제403호	55.83	191,000,000	@3,420,000	-
합계			\191,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
포스코고등학교 남동측 인근	중로변	오피스텔	@3,400,000~ @3,600,000/m ² 내외	본건 유사

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 신축년도, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	본건 임대관계는 미상임.
-----------	---------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 "포스코고등학교" 남동측 인근에 위치하는 송도코오롱 더프라우2단지 제202동 제4층 제403호 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 20일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 20일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 02월 20일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 임대관계 확인이 불가능하여 건물 내부 사진을 첨부하지 못하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 2) 본건은 구분물건로서 위치확인은 집합건축물대장상 등재되어 있는 건축물현황도(평면도)에 호수표시가 미기재되어 현관문의 호수표시 등을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

소 재 지		인천광역시 연수구 송도동 15-11				
건 물 명 층, 호수		송도코오롱더프라우2단지 제202동 제4층 제403호				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지지분 (m ²)	전용률
가	제4층 제403호	55.83	51.951	107.78	22.081	51.8%
용 도		오피스텔	사용승인일자	2009년	07월	24일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통 상황	본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 "포스코고등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.
주위 환경	본건 인근은 주상복합 및 아파트 단지, 상업용부동산 등이 혼재하는 지역으로 주위에 근린생활시설 및 근린공원, 각급 학교시설 등이 소재하는 등 제반 입지여건은 보통시 됨.
토지 형태 및 이용 상태	본건은 인근 필지 대비 등고·평탄한 대체로 세장형의 토지로서, 근린생활시설 및 오피스텔, 아파트 건부지로 이용 중임.
인접 도로 상 태	본건 삼면으로 외곽공도와 접하며 단지 내 진입도로와 연계됨.
전철역 과 의 거 리	인근에 전철역이 소재하지 않음.
버스정류장과 의 거 리	본건 인근 도보로 약 1~2분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법 관계	준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2008-12-08)(어민생활대책단지), 소로2류(폭 8m~10m)(소2-14호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소2-24호선)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중2-352호선)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중2-359호선)(접합), 경제자유구역, 성장관리권역임.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재 항목	기재 사항						
건물 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건 중 제4층 제403호로서, 외벽: 복합판넬 및 커튼월 마감 등 창호: 시스템 창호임.						
이용 상황	오피스텔로 이용중임.						
부대 설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	-	-	○	○	○	-
주차 여건	본건 주차 여건은 보통임.						
공부와의 차이 및 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#가	송도동 20-22	송도 푸르지오 월드마크1단지	3층 101-***호	30.451	13.057	110,000 (@3,610)	2024.06.10
							2010년
#나	송도동 21-59	인천송도힐스테이트 302동	4층 ***호	49.1592	22.5453	205,000 (@4,170)	2024.06.06
							2011년
#다	송도동 20-22	송도 푸르지오 월드마크1단지	6층 101-***호	49.6	21.269	190,000 (@3,830)	2023.09.08
							2010년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #가】** 를 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 인천광역시 오피스텔 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.10	98.88	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47
2025년	97.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#가	매매가격 지수	97.19 (2025.01)	99.10 (2024.05)	98.26 / 99.10 ≒ 0.98073

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #가】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등 외부요인이 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인이 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
누 계		0.970		-

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	3,610,000	1.00	0.98073	0.970	55.83	191,732,628	191,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매, 시가참고 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	호수	전유 면적 (m ²)	대지 지분 (m ²)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	송도동 15-10	송도 더 프라우2 303동	***호	58.158	24.776	경매	189,000 (@3,250)	2024.10.21 2012년
#2	송도동 15-10	송도 더 프라우2 302동	***호	39.32	16.751	경매	141,000 (@3,590)	2024.06.26 2012년
#3	송도동 20-23	송도푸르지오 월드마크2단지 201동	***호	49.6	21.787	경매	190,000 (@3,830)	2024.12.27 2010년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
포스코고등학교 남동측 인근	중로변	오피스텔	@3,400,000~ @3,600,000/m ² 내외	본건 유사

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 신축년도, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제202동 제4층 제403호	55.83	191,000,000	@3,420,000	-
합 계			\191,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
	인천광역시 연수구 송도동 15-11 송도 코오롱 더프라우 2단지 제202동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 컨벤시아 대로42번길 12	공동주택 (아파트, 업무, 근린생활시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층				
			1층	694.957			
			1층	153.583			
			1층	142.65			
			1층	89.225			
			2층	1,230.648			
			2층	35.007			
			2층	26.806			
			3층	1,244.178			
			3층	26.806			
			3층	9.039			
			4층	1,244.178			
			4층	26.806			
			4층	9.039			
			5층	1,244.178			
			5층	26.806			
			5층	9.039			
			6층	350.008			
			7층	631.646			
			8층	631.646			
			9층	631.646			
			10층	631.646			
			11층	631.646			
			12층	631.646			
			13층	631.646			
			14층	631.646			
			15층	631.646			
			16층	631.646			
			17층	564			
			18층	198.366			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용도지역 또는 구 조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
가	인천광역시 연수구 송도동 15-11	대	준주거지역	7,662.7		191,000,000	(공용면적: 51.951㎡)
			(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	55.83	55.83		
			1 소유권	22.081			
			대지권	7,662.7	22.081		
			합 계		191,000,000.-		
		이 하	여	백			

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|---------------|------------------------|---------------|-------------------|
| (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 연수구 송도동 소재 "포스코고등학교" 남동측 인근에 위치함.

(2) 교통상황

하는 부동산으로서, 본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층건 중 제4층 제403호로서,
외벽: 복합판넬 및 커튼월 마감 등
창호: 시스템 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비 및 위생설비, 승강기설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인근 필지 대비 등고 · 평탄한 대체로 세장형의 토지로서, 근린생활시설 및 오피스텔, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 상면으로 외곽공도와 접하며 단지 내 진입도로와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2008-12-08)(어민생활대책단지), 소로2류(폭 8m~10m)(소2-14호선)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소2-24호선)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중2-352호선)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중2-359호선)(접합), 경제자유구역, 성장관리 권역임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 임대관계는 미상임.

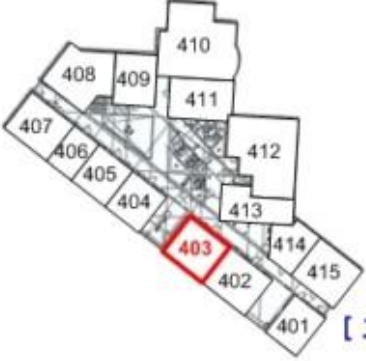
위 치 도

소재지 인천광역시 연수구 송도동 15-11

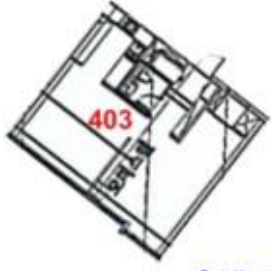


호 별 배 치 도

본 건
송도코오뎀더프라우2단지 제202동 제4층 제403호



[호별배지도]



[내부구조도]

소재지 인천광역시 연수구 송도동 15-11

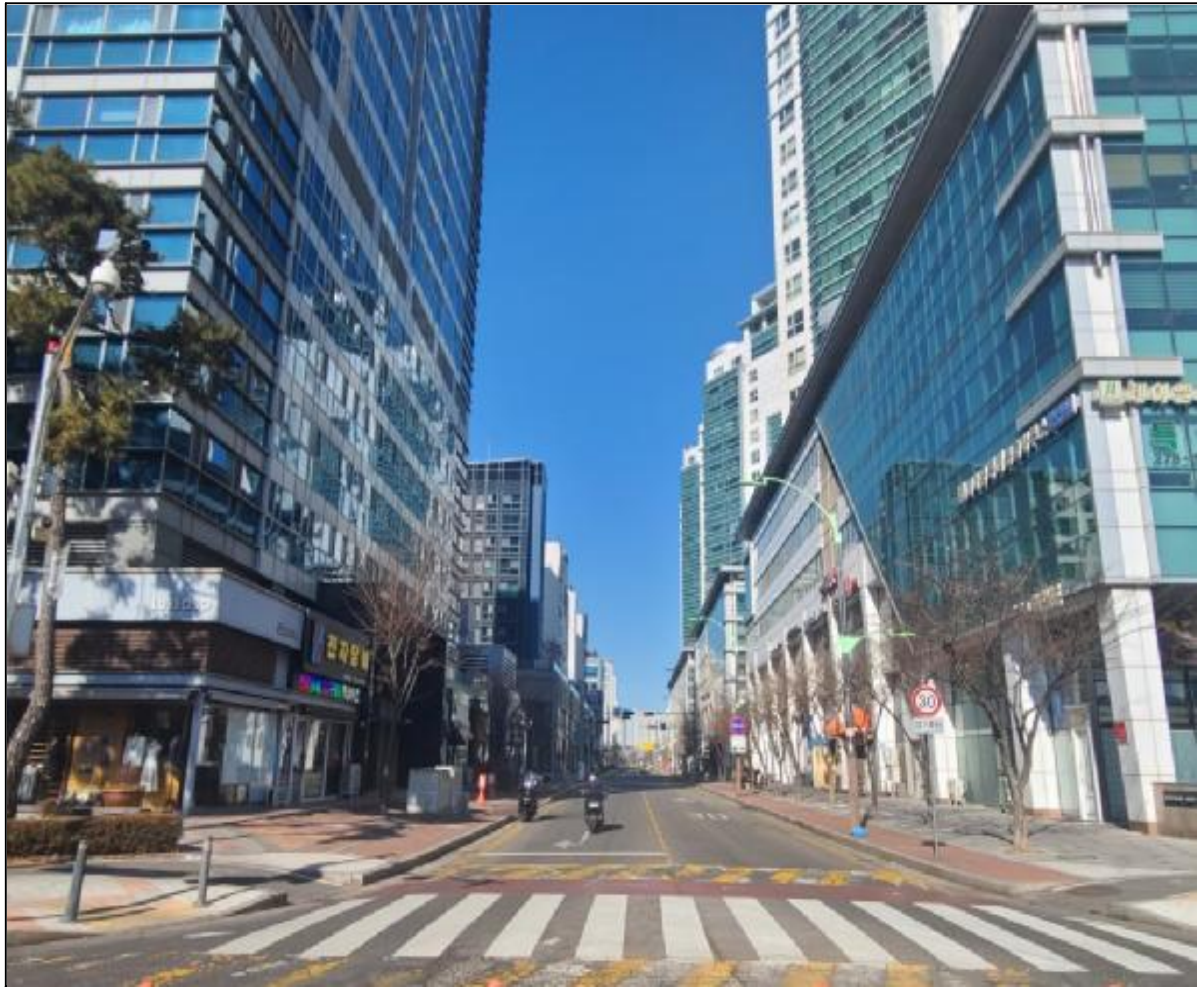
범례	■ 본 건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	--	--	---	--	---	---

사 진 용 지



평상시 촬영

사 진 용 지



북동측 촬영

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264, 401호 (부평동, 동아월빙타운)
전 화 : 032)516-7474 전 송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2025-0210-0003

시행일자 : 2025-02-21

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	수	번		
	호	번호		
	처	리		
	과	처리과		
	담	당		
	자	담당자		

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-02-07자 귀 제 『2025타경506780』호로 우리 법인에 의뢰하신 『김윤식 소유물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경인지역본부 본부장 이상현

감정평가 보수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 김선형 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2025-0210-0003

一금사십오만육천오백원整 (\456,500.-)

의뢰문서번호 : 2025타경506780

의뢰일자 : 2025-02-07

건명 : 김윤식 소유물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	110,000
	공부발급비	2,000
	특별용역비	0
	기타 실비	3,000
	실비 소계	125,000
소계	415,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	41,500	소계 금액의 10%
합계	456,500	
기납부착수금	0	
정산청구액	456,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0210-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

신한은행. 인천법원

100-012-315660

(주)나라감정평가법인 경인지사

(주) 나라 감정평가법인
경인지역본부 본부장 이상현