감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 정은영 소유물건(2025타경1611)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 이광구

감정평가서번호: k2509-1-1313

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.

코아감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 희 선

감정평가액	오억팔천만원정(₩580,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이광구	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정은영 (2025타경1611)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.29	2025.10.01

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	580,000,000 백
	합 계					₩580,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 인천지하철1호선 “캠퍼스타운역” 북서측 인근에 위치하는 “송도성지리벨루스” 제108동 제16층 제1601호[구분건물(아파트)]로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 09월 29일**로 하였음.

나. 실시조사 ·실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 **2025년 09월 29일**에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 임대관계 및 내부구조도

본건은 현장 조사시 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 임대관계 및 내부구조는 확인하지 못하였는 바, 업무 진행시 참고 바람.

나. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 한국부동산연구원에서 발표한 “공동주택 토지·건물 배분비율표에 의거 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 기타 참고사항

1) 호별위치 확인

본건의 호별 위치는 관할행정청에서 발급한 건축물현황도 및 현황에 의거 위치 확인하였음.

2) 기타 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 물건 개요

소 재 지		인천광역시 연수구 송도동 2-12 [도로명주소 : 인천광역시 연수구 신송로6번길 7]					
건물명칭/동		송도성지리벨루스 제108동					
건물 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사슬라브 ,평슬라브지붕		건물 연면적(㎡)		5,396.477	
건물 층수		지하 층 / 지상17층		사용승인일자		2006.06.14	
주 용 도		아파트		용도지역		제3종일반주거지역	
물건 기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도/ 현황	공동주택 공시가격 [2025.01.01 기준]
1	16층 1601호	84.914	56.179	141.093	68.313	아파트/ 아파트	357,000,000원

※ 계약면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 법적 근거 및 적용

1. 감정평가의 법적 근거

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 (개별물건기준 원칙 등)	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 (감정평가방식)	감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정 평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식:수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가 방법

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가 하였음.

나. 대상물건은 주거용[구분건물(공동주택 - 아파트)] 부동산으로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 용이하지 아니하여 인근 유사물건의 시세수준, 평가사례, 경매통계분석 등 기타자료 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

다. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래내역 (최근 5년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

물건 기호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
1	84.914	2020.05.30	480,000,000	5,652,778	-

나. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	송도동 2-** 송도성지리 벨루스	110동 18층 ****호	84.586	68.05	580,000,000	6,856,926	2025.05.03
							2006.06.14
B	송도동 2-** 송도성지리 벨루스	111동 9층 ***호	84.914	68.313	585,000,000	6,889,323	2025.03.21
							2006.06.14
C	송도동 2-** 송도성지리 벨루스	101동 13층 ****호	84.586	68.05	575,000,000	6,797,815	2025.05.21
							2006.06.14

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

다. 대상물건 평가사례 (최근 5년 이내)

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

물건 기호	평가목적	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근지역 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	기준시점	감정 평가 목적
						사용승인일	
가	송도동 2-* 송도풍림아이원 아파트	402동 10층 ****호	84.72	530,000,000	6,255,902	2025.03.25 2005.03.28	법원 경매
나	송도동 3-** 송도풍림아이원 아파트	205동 3층 ***호	84.96	590,000,000	6,944,444	2025.07.31 2005.07.18	법원 경매
다	송도동 2-** 송도성지리 벨루스	106동 8층 ***호	84.59	617,000,000	7,294,006	2023.11.16 2006.04.14	법원 경매

※ 상기 평가사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

마. 인근지역 시세수준

구 분	시세수준 [전유면적 기준]	비 고
인근지역내 유사 부동산의 시세수준	약 @6,400,000원/㎡ ~@7,000,000원/㎡ 수준	위치, 층별, 향별, 전유면적 등에 따라 가격차이 있음

바. 경매통계분석(2024.09.30.~2025.09.30)

[출처: 경매정보 태인]

용 도	기 간	인천광역시		연수구		송도동	
		평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
아파트	1년간 평균	81.66%	1,014건	84.63%	162건	86.30%	83건
	6개월 평균	81.50%	536건	83.90%	83건	84.77%	44건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는<거래사례 A>을 비교사례로 선정함.

[출처:한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	송도동 2-** 송도성지리 벨루스	110동 18층 ****호	84.586	68.05	580,000,000	6,856,926	2025.05.03
							2006.06.14

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

나. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 거래사례(A)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

다. 시점수정

1) 개 요

본건은 구분건물(공동주택 - 아파트)으로서, 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격 동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 지수를 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 아파트 매매가격지수 (지역: 인천광역시 연수구)

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE]

지 수												
기 간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.8	100.4	100.0	99.6	99.2	98.9	98.8	98.6	-	-	-	-
2024년	101.1	101.0	101.0	101.1	101.2	101.3	101.4	101.5	101.6	101.5	101.4	101.1

3) 시점수정치

물건 기호	비교 사례	산정기간	구 분	시점	지수	시점수정치 (A/B)
1	A	2025.05.03 ~ 2025.09.29	본건의 기준시점 지수 (A)	2025.08	98.6	0.98996
			사례의 거래시점 지수 (B)	2025.04	99.6	

※ 조사기준일변경: <2025.03 = 100기준>

2021.06월까지는 조사기준일이 당월 15일이 속한주의 월요일이었으나, 2021.07월부터는 조사기준일이 익월1일(다음날 1일)로 변경됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 비교사례와 동일 단지로서, 제반 조건에서 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 비교사례와 인근동에 소재하여, 제반 조건에서 대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 비교사례 대비 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	6,856,926	1.000	0.98996	1.000	6,788,082	84.914	576,403,195	580,000,000

※ 시산가액은 백만원단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

물건 기호	소재지/ 건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	연수구 송도동 2-12 송도성지리벨루스	108동 16층 1601호	84.914	68.313	580,000,000
감정평가액 (합계)					₩580,000,000.-

2. 감정평가액 결정의견

주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액은 참고가격 자료(인근지역 내 유사부동산의 시세수준 및 평가사례, 경매통계분석 등)와 비교 검토한 결과 그 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 환가성 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 신송로6번길 7	2-12 송도 성지리 벨루스 108동	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트경사 슬라브,평슬라브 지붕, 17층				
				1층	237.387			
				2층	235.343			
				3~5층 각	330.669			
				6~17층 각	327.645			
	1. 동 소	2-12	대	제3종일반주거지역	48,631.3			
				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1601호	84.914	84.914	580,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	68.313 48,631.3x---- 48,631.3	68.313		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**290,000,000**	
						건 물 :	**290,000,000**	
	합 계						**₩580,000,000.-**	
			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

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 인천지하철1호선 "캠퍼스타운역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 각급학교, 공원 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 인천지하철1호선 "캠퍼스타운역" 이 소재하는 등 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트경사슬라브, 평슬라브지붕 17층 건물내, 제16층 제1601호로서,
(사용승인일: 2006.06.14)
외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등
창호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해서 외곡 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역(2014-10-27)(시가지조성단지) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(중2-236호선)(접합) , 시가지조성사업지역,
경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,
상대보호구역(2006-07-11)(신송초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-09-07)(신송고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2015-09-07)(신송고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

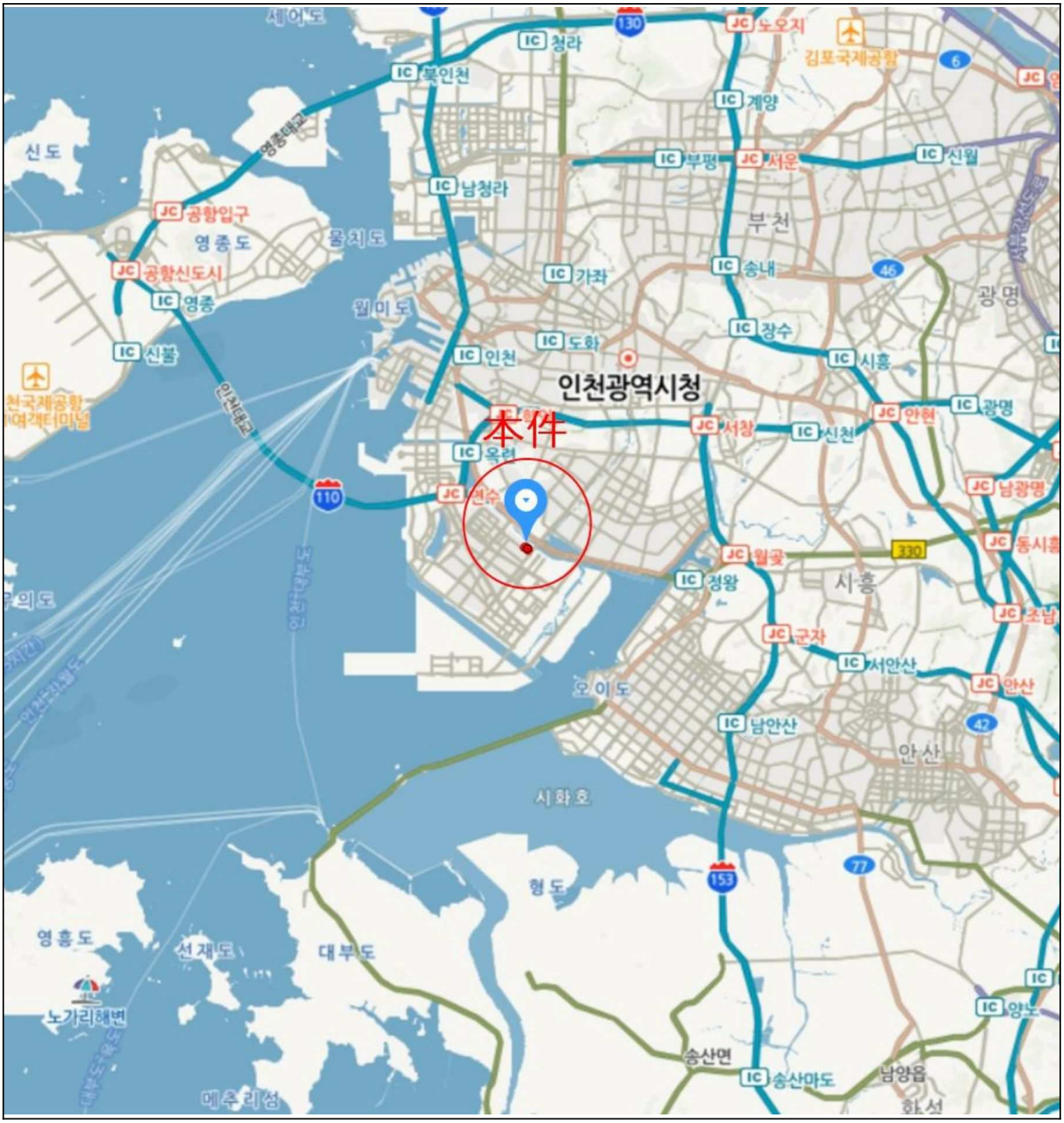
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

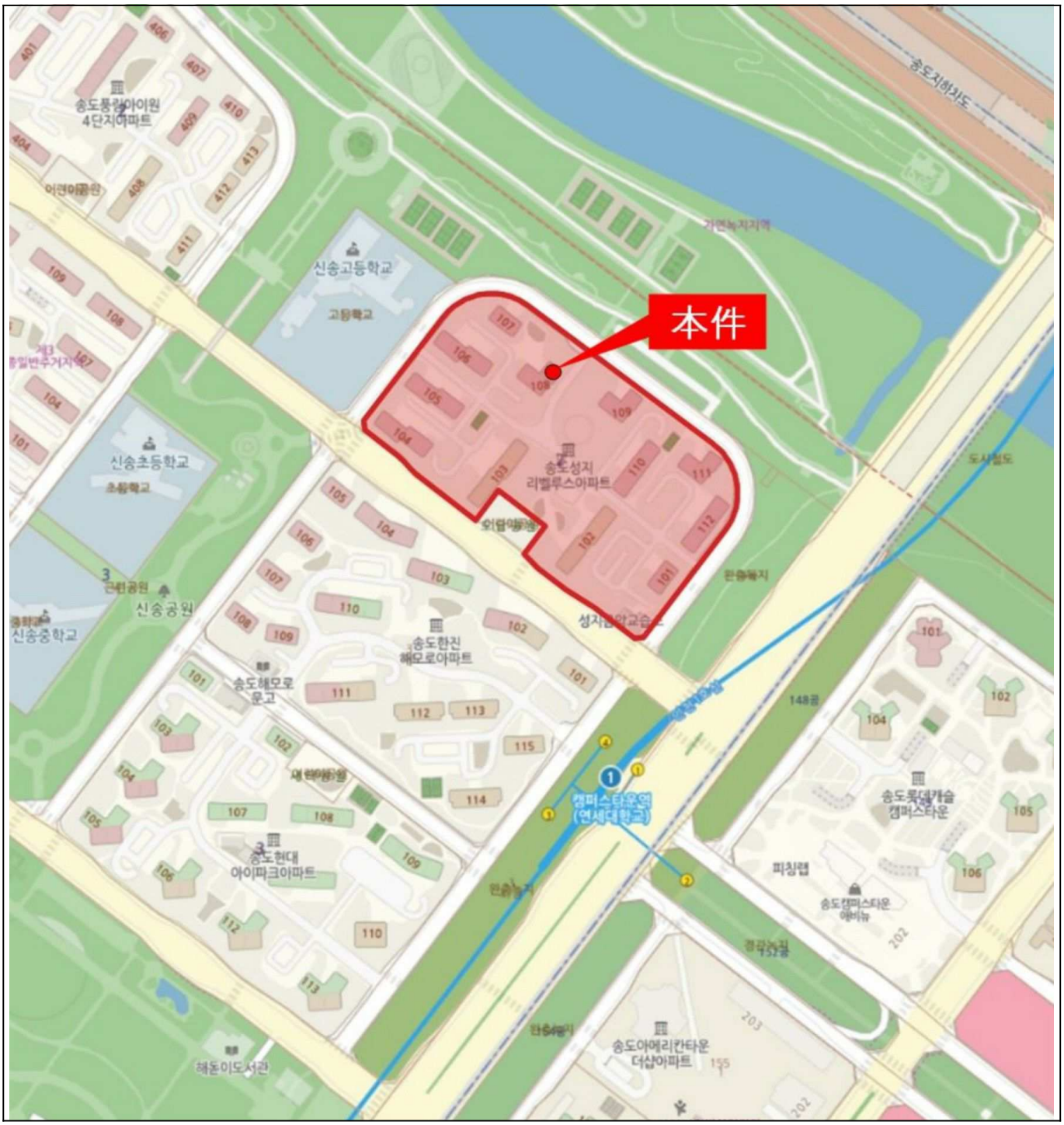
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 2-12 송도성지리벨루스 108동 16층 1601호

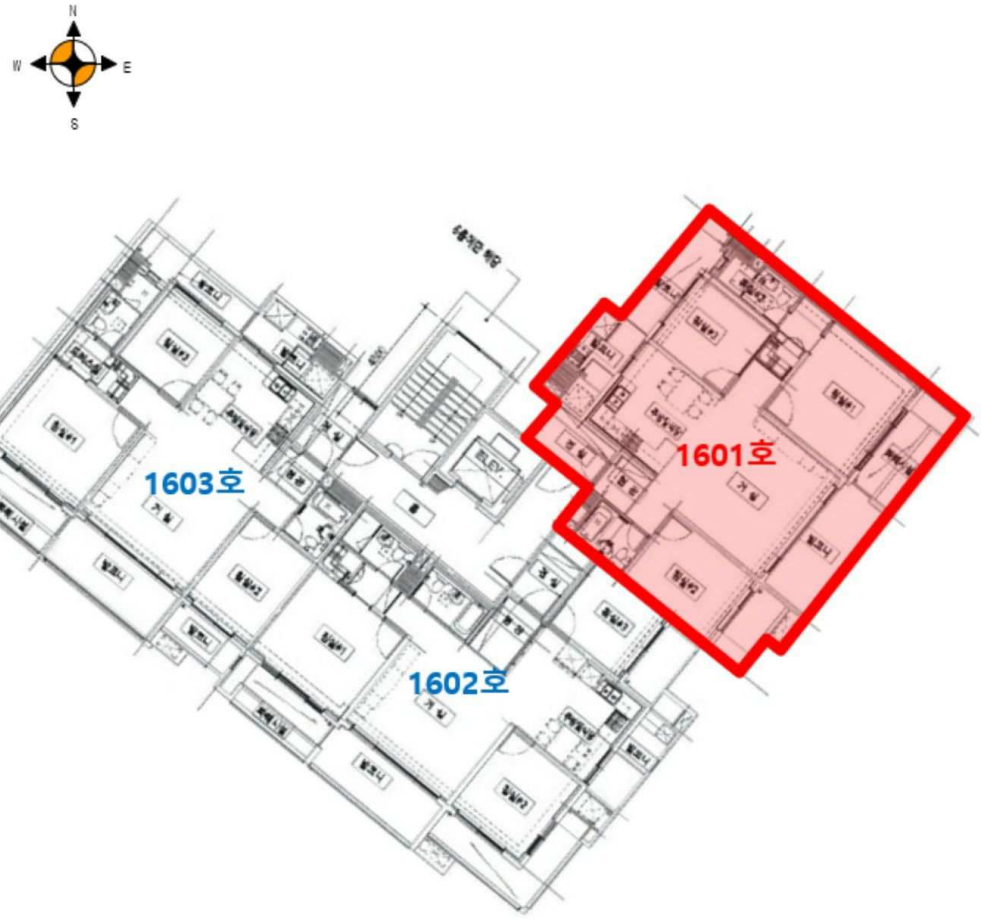


상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 2-12 송도성지리벨루스 108동 16층 1601호



건 물 개 황 도



[본건 : 송도성지리벨루스 108동 16층 1601호]









(1601)