감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 여의주 소유물건 (2025타경1664)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
감정평가서번호:		류호광2025 - 89

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.

류호광감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	**칠억오천만원정(₩750,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 여의주 (2025타경1664)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.02	2025.10.02 ~ 2025.10.02	2025.10.03

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	750,000,000 백
	합 계					₩750,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ.감정평가 개요

1.감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 청라동 소재 "인천은송초등학교" 서측 인근에 위치한 송도에스케이뷰 단지 내 106동 14층 1405호【전유부분면적:84.6541㎡】에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2.기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」이 정한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3.감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근지역 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

4.기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 가격조사 완료일인 2025년 10월 03일임.

5.그 밖의 사항

-

Ⅱ.거래사례비교법에 의한 시산가액

1.감정평가방법의 적용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.감정평가 대상물건의 개요

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 315-1 〔도로명주소〕인천광역시 연수구 랜드마크로 19			
건물명.층.호수	송도에스케이뷰 106동 14층 1405호			
용 도	공동주택(아파트)			
사용승인일자	2019. 07. 09.			
면 적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	분양면적	대지권면적
	84.6541	28.2167	112.8708	49.4636

3.거래사례의 선정

동일 아파트 단지 내의 거래사례로, 본건과 물적유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자 료 출 처	거래시점 사용승인일
송도동 315-**	송도에스케이뷰	20/0000	84.6541	49.4636	735,000	실거래	2025.08.30 2012.10.31

4.사정보정

본 거래사례는 가격수준 대비 저가거래로 추정되어, 이를 사정보정함(1.02)

5.시점수정

(1)한국은행이 발표하는 생산자물가지수를 활용하여 산정함.

(2)시점수정치 산출

거래시점 당시 생산자물가지수 : 120.12(2025.08)
기준시점 당시 생산자물가지수 : 120.12(2025.08)
시점수정 120.12/120.12≒1.0000
※2025. 09월 이후 지수 미공표로 2025. 08월 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 아파트 단지로 외부요인 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건 획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일 아파트 단지로 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요 인	층별,위치별 차이	1.00	1.00	층별 등 개별적요인 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00x1.00x1.00

7.거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
735,000,000	1.02	1.0000	1.00	84.6541/84.6541	749,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ.참고가격 자료

1.인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 750,000,000원 내외인 것으로 조사되었음.

2.인근지역 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (천원)	기준시점 사용승인일
송도동 315-**	송도에스케이뷰	17/0000	84.6932	49.4864	경 매	722,000	2025.05.14 2019.07.09

Ⅳ.감정평가액 결정의견

1.감정평가액 : 750,000,000원

2.결정의견

상기 참고가격 자료(인근지역 유사부동산 가격수준, 인근지역 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 감정평가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 315-1 송도에스케이뷰 106동 14층 1405호
건 물 명	주식회사 여의주 소유물건(2025타경1664)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 연수구 송도동 315-1 송도에스케이뷰 106동 〔도로명주소〕 인천광역시 연수구 랜드마크로 19 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 38층 1층 497.2590㎡ 2층 458.0317㎡ 3층~17층 각555.8189㎡ 18층 378.2491㎡ 19층~35층 각555.8189㎡ 36층~38층 각323.3029㎡ 전유부분의 건물의 표시 14층1405호 철근콘크리트구조	공동주택 (아파트)	84.6541	84.6541	750,000,000	
	인천광역시 연수구 송도동 315-1	대	105,021.9			
			49.4636			
	소유권/대지권		105,021.9x--	49.4636	토지	건물 배분가액
			105,021.9		토지	:225,000,000
					건물	:525,000,000
					합계	:750,000,000
	합 계				₩750,000,000.-	
		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 "인천은송초등학교" 서측 인근의 송도에스케이뷰 단지 내에 위치하며, 주위일대는 고층아파트 단지로 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 각종 차량의 출입이 용이하고 지하철역 및 버스정류소 등이 근거리에 소재하여, 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

2019. 07월경에 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 38층건 공동주택(아파트) 건물 내의 14층 1405호로서,
외벽:콘크리트 위 돌붙임 및 페인팅 등 마감.
내벽:몰탈 위 벽지 등 마감.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 열병합에 의한 난방설비, 승강기설비 등을 구비하고 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

대체로 사다리형인 대면적의 토지로서 인접토지 및 도로와 동고평탄하며,
현황 공동주택(아파트) 건물의 부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측 및 북측으로 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2015-07-13), 지구단위계획구역(2023-12-18),
대로1류(폭 35m~40m)(대1-송1)(접함),
중로1류(폭 20m~25m)(2015-07-13)(중1-송2)(접함), 경제자유구역,
공유수면준공매립지(2011-07-06)(준공일로부터 10년동안 매립목적변경의 제한이 있음),
상대보호구역(2025-01-06), 성장관리권역, 철도보호지구(2020-12-12),
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간:
2025.8.26.~ 2026.08.25.).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 사항은 미상임.

위 치 도

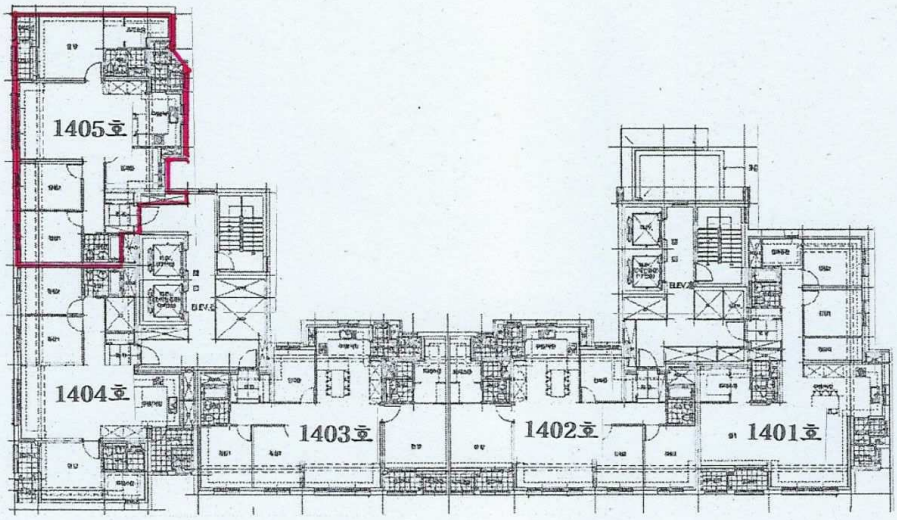
소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 315-1 송도에스케이뷰 106동 14층 1405호



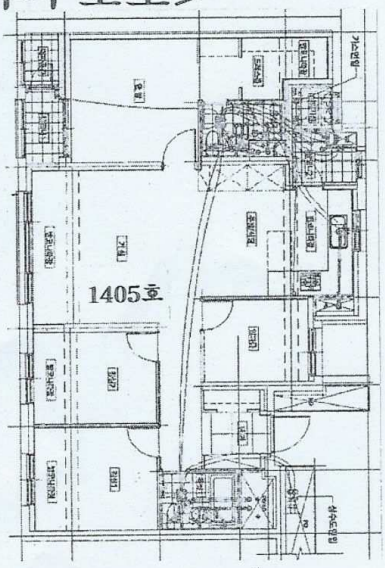
건 물 개 황 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 315-1 (송도에스케이뷰 106동 14층 1405호)

<호별배치도>



<내부구조도>






1405

