감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 김규완 외 1명 소유물건(2025타경1706)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 김연희

감정서번호 : SAM2510-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

삼영감정평가사사무소

TEL. 032-269-7555 FAX. 0504-442-0700

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

박종민 (인)

감정평가액	**이십일억일천만원정 (₩2,110,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김연희	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 경매26계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김규완 외 1명 (2025타경1706)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 10. 20	2025. 10. 17 ~ 2025. 10. 20	2025. 10. 21

평가내용	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	아파트	1세대	-	2,110,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,110,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '신정초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '더샵센트럴파크2' 제203동 제24층 제2403호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 17일 ~ 2025년 10월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.

② 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고, 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

③ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 연수구 송도동 23-4 더샵센트럴파크2 제203동 제24층 제2403호
도로명주소	인천광역시 연수구 센트럴로 194 (송도동)



주용도	공동주택,근린생활시설 839개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2011.08.25	
건물규모	층수	-
	연면적	184,571.0754 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	203/24/2403	아파트	146.5057	134.125	280.6307	52.6767	52.21
합계 (1개호)			146.5057	134.125	280.6307	52.6767	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	송도동 23-*	20*/39/39**	아파트	146.5057	280.6307	2,150,000,000 (@14,700,000)	2025.03.20 (2011.08.25)	-
#2	송도동 23-*	20*/39/39**	아파트	146.5057	280.6307	2,120,000,000 (@14,500,000)	2024.04.07 (2011.08.25)	-
#3	송도동 23-*	20*/29/29**	아파트	146.5057	280.6307	2,150,000,000 (@14,700,000)	2024.01.16 (2011.08.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">인천
연수구
아파트</td><td rowspan="4">-1.892%
(0.98108)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.03.20/
2025.10.20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.02</td><td>100.4</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>98.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.5 - 100.4) / 100.4
≒ 0.98108</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	203/ 24/2403	146.5057	#1	14,700,000	1.000	0.98108	1.000	14,400,000	2,109,682,080	2,110,000,000
합계		146.5057	-	-	-	-	-	-	-	2,110,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격 수준(호가)	비 고
본건 인근	전유면적 당 : 약 @13,000,000원/㎡ ~ @15,000,000원/㎡	사용승인후 약 14~15년 정도 경과된 유사규모 아파트

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	송도동 23-* 20*/26/26**	아파트	146.9993	280.7511	2,135,000,000 (@14,500,000)	2025.04.15 (2011.08.25)	법원경매
(2)	송도동 23-* 20*/45/45**	아파트	146.5057	280.6307	2,112,000,000 (@14,400,000)	2022.02.03 (2011.08.25)	법원경매
(3)	송도동 23-* 20*/41/41**	아파트	291.3352	556.639	4,350,000,000 (@14,900,000)	2021.09.03 (2011.08.25)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	인천 연수구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	105,704,000,000	89,387,296,631	84.6	352	166	47.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제203동 제24층 제2403호	146.5057	52.6767	2,110,000,000
합계		146.5057	52.6767	2,110,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	더샵센트럴파크2 제203동 제24층 제2403호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 센트럴로 194	23-4 더샵 센트럴 파크2 제203동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 49층 1층 1층 2층 2층 3층 3층 4층 ~ 38층 각 39층 ~ 47층 각 48층 49층 49층	 341.1726 233.3394 225.7731 99.1937 290.5814 240.6183 858.4485 842.5789 777.3371 122.7919 111.466			
1 가	동 소	23-4	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제24층 제2403호 소유권 1.x ------ 대지권	34,596.4 146.5057 52.6767 34,596.4 x--- 34,596.4	 146.5057 52.6767	2,110,000,000 배분내역 토 지: 633,000,000 건 물: 1,477,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	합 계						**₩2,110,000,000.-**	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '신정초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 공동주택 및 각종 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선 및
지하철역(센트럴파크역/인천1호선)이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 49층 건물내의 제24층 제2403호로서,
(사용승인 : 2011.08.25)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 강화유리 등 마감.
내벽 : 벽지 및 타일마감.
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재경보설비 및 탐지설비, 난방설비, 승강기 등 설비 되어 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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

가장형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 아파트 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내의 포장도로를 이용 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2011-11-02)(국제업무단지), 광로3류(폭 40m~50m)(광3-29호선 지식경제부고시제2010-99호 수정)(접합), 대로1류(폭 35m~40m)(보조간선)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

SAM2510-005

광 역 위 치 도

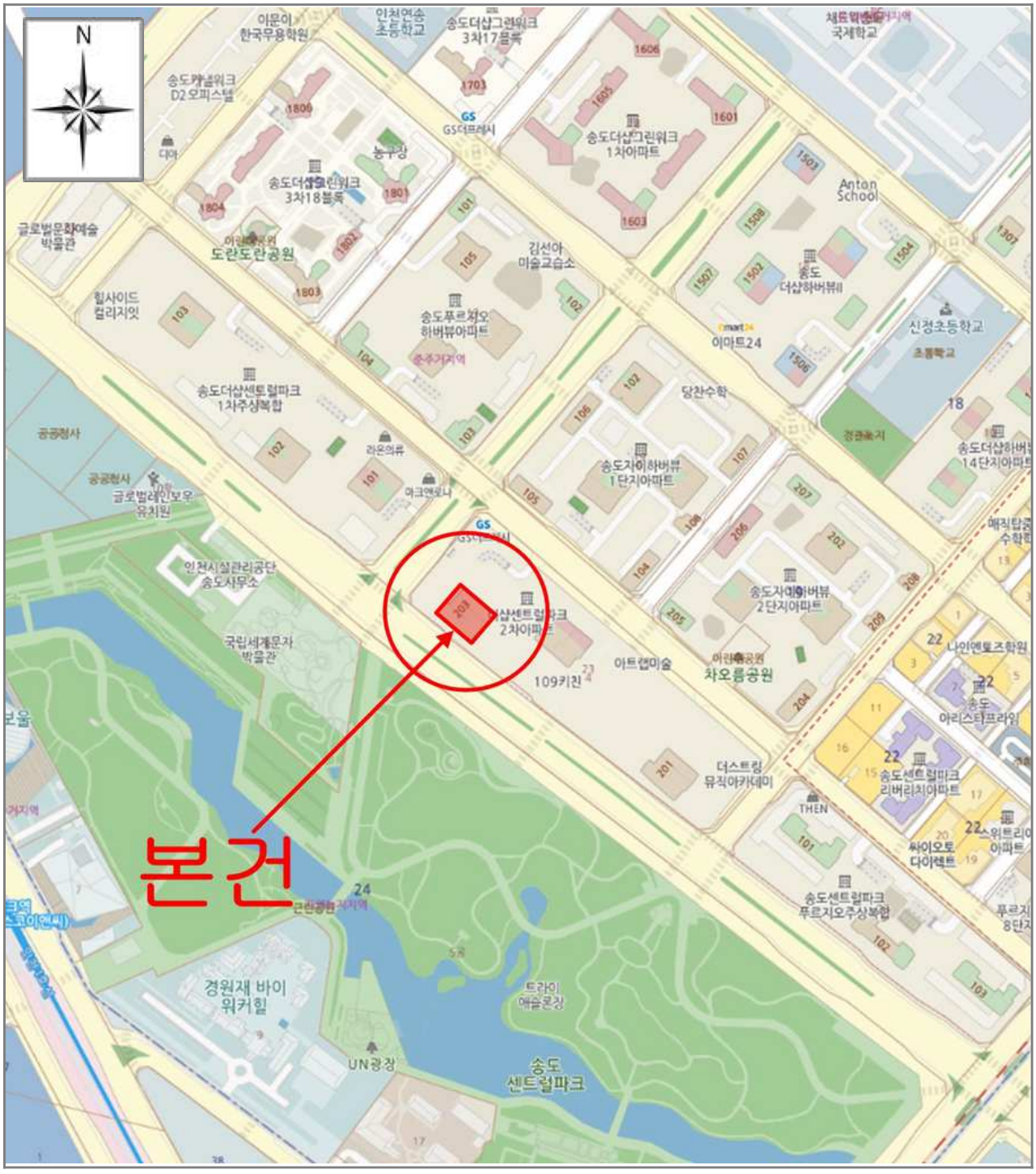
소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 23-4 더샵센트럴파크2 제203동 제24층 제2403호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 23-4 더샵센트럴파크2 제203동 제24층 제2403호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 23-4 더샵센트럴파크2 제203동 제24층 제2403호

N

< Non Scale >



[더샵센트럴파크2 제203동 제24층 제2403호]

SAM2510-005

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 23-4



본건사진

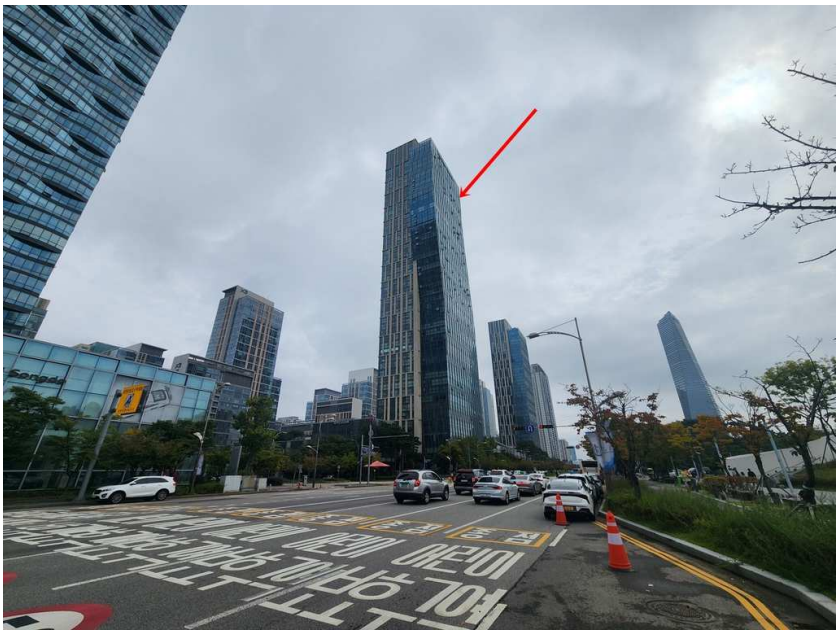


본건사진

SAM2510-005

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 23-4



단지전경



단지전경

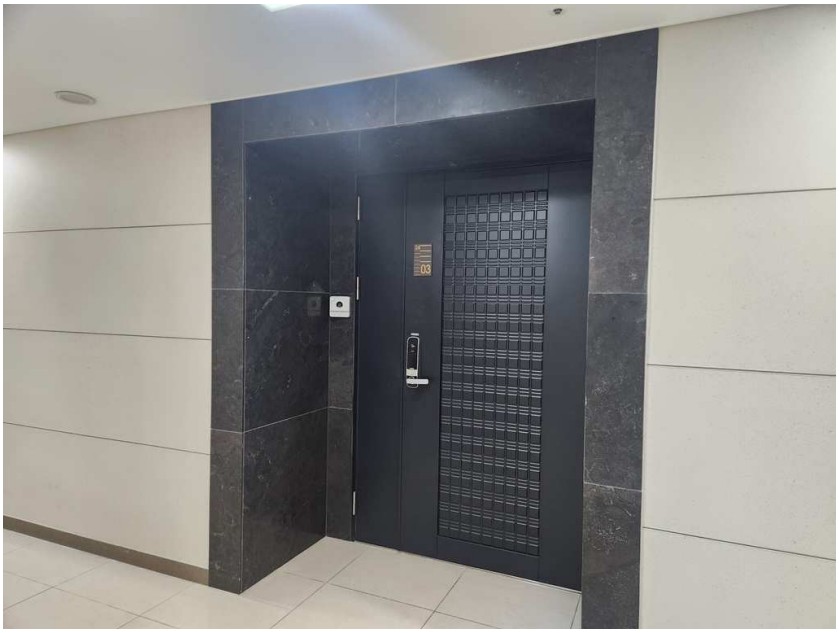
SAM2510-005

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 23-4



1층 공동출입구



현관문