감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 송지영 소유물건(2024타경11865)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 천병철

감정평가서번호 : kl경아14090288



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 일 환

감정평가액	**일십억칠천팔백만원정(₩1,078,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 천병철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	송지영 (2024타경11865)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.11	2024.08.30 ~ 2024.09.11	2024.09.12

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 여	- 백	1,078,000,000
	합 계					₩1,078,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인찬광역시 연수구 송도동 소재 “테크노파크역(인천1호선)” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 글로벌캠퍼스푸르지오 103동 5층 501호)에 대한 인천지방법원의 (임의)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 09월 11일를 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개황

<table>
<tr><td rowspan="2">소재지</td><td colspan="6">인천광역시 연수구 송도동 190-2
[도로명주소] 인천광역시 연수구 송도문화로28번길 28</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>명칭</td><td colspan="6">(통칭) 글로벌캠퍼스푸르지오 103동</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물의 개황</td><td>지목</td><td>용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td colspan="3">규모</td></tr>
<tr><td>대</td><td>준주거지역</td><td>-</td><td colspan="3">지상41층</td></tr>
<tr><td>구조</td><td>연면적(㎡)</td><td>주용도</td><td colspan="3">사용승인일</td></tr>
<tr><td>철근콘크리트조
(철근)콘크리트
(평지붕)</td><td>28,911.16</td><td>공동주택</td><td colspan="3">2013.10.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">감정평가
대상물건의
개요</td><td rowspan="2">층,호수</td><td colspan="3">면적(㎡)</td><td rowspan="2">소유권
대지권
(㎡)</td><td rowspan="2">용도</td></tr>
<tr><td>전유</td><td>공용</td><td>합계</td></tr>
<tr><td>5층 601호</td><td>134.96</td><td>114.7274
<*1></td><td>249.6874</td><td>53.9384/
94,273.8</td><td>아파트</td></tr>
</table>

<*1> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/호명칭	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)(거래단가)	거래시점 / 사용승인일
A	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르자오 105동	아파트	28층 28**호	115.98	46.3528	975,000,000 (8,406,621원/㎡)	2024.08.10 / 2013.10.15
B	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르자오 107동	아파트	4층 4**호	134.96	53.9384	1,000,000,000 (7,409,602원/㎡)	2023.04.03 / 2013.10.15

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 비교적 최근의 거래사례인 사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100)

구분	2023년 08월	09월	10월	11월	12월	2024년 01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월
지수	91.8	92.2	92.5	92.5	92.2	92.1	92.0	92.0	92.1	92.2	92.3	92.4

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2024.07) 매매가격지수	92.4
대상물건 기준시점(2024.07) 매매가격지수	92.4
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	92.4/92.4 ≒ 1.00000

거래시점: 2024.08.10, 2024년 07월 지수를 적용함.
기준시점: 2024.09.11, 2024년 07월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	비교 사례	대상 물건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조			
호별요인	층별효용	1.00	0.95	대상이 층별 효용에서 열세함.
	향별효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
격차율		1.000	0.950	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	975,000,000	1.00	1.00000	0.950	134.98/115.98	1,078,000,000

※ 시산가액은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 8,000,0000원/㎡ 내외	조사처 : 정보사이트, 인근부동산

2. 인근 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
①	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르자오 108동	24층 24**호	134.96	1,155,000,000 (8,558,091원/㎡)	법원경매	2024.04.02 2013.10.15
②	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르자오 105동	16층 16**호	134.96	1,068,000,000 (7,913,456원/㎡)	법원경매	2024.01.12 2013.10.15

3. 본건 거래사례

-

4. 법원경매 통계분석 〔출처:대법원〕

구 분	인천광역시 연수구(2023.09 ~ 2024.08)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대 · 연립	0	0	0%	0%
아파트	132	60	45.4%	87.8%
오피스텔	41	11	41.5%	77.9%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 연수구 송도동 190-2 (통칭)글로벌캠퍼스푸르지오 103동					
기호	대상물건	전유면적(㎡)	대지소유지분(㎡)	감정평가액(원)	비고 (토지건물 배분비율에 의한 가액(원))<*1>
1	5층 501호	134.96	53.9384	1,078,000,000	토지: 323,400,000 건물: 754,600,000

<*1>: 인천광역시 초고층 아파트 토지 · 건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천광역시 초고층 아파트	3	7	3	7	4	6	4	6

본건의 경우 사용승인일 기준 약 11년 된 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지 · 건물 배분비율을 “3 : 7” 으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 송도문화로 28번길 28	190-2 글로절 캠퍼스 푸루지오 103동	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트평지 41층 1층 2층~39층 각 40층 41층	 193.71 737.27 623.04 355.7			
	1. 동 소	190-2	대	준주거지역	94,273.8			
1	동 소	190-2 위 지상	(아파트)	(내) 철근콘크리트조 5층 501호 소유권 1 × ---- 대지권	134.96 53.9384 94,273.8 × -- 94,273.8	134.96 53.9384	1,078,000,000 **토지·건물 배분내역** **토 지 : 323,400,000** **건 물 : 754,600,000**	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
	합 계						**₩1,078,000,000.-**	
			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

대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재"테크노파크역(인천1호선)" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근 간선도로 및 교통시설과의 거리 및 편의성 등 고려 시 제반 교통상황은 비교적 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트(평지붕) 41층 건물내 5층 501호로서,
(사용승인일 : 2013.10.15)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 등 마감.
창 호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

주거용(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, E/V, 도시가스설비, 소화전설비, 스프링쿨러, 보안설비, 지하주차장 등이 갖추어져 있으며 지역난방시설임.

(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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

비교적 광평수의 장방형 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북서측으로 역50미터, 남동측으로 약30미터의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
  준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2010-05-28)(인천글로벌캠퍼스), 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합)

- 다른 법령
  경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,상대보호구역(2014.02.11)(송명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천첨단초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

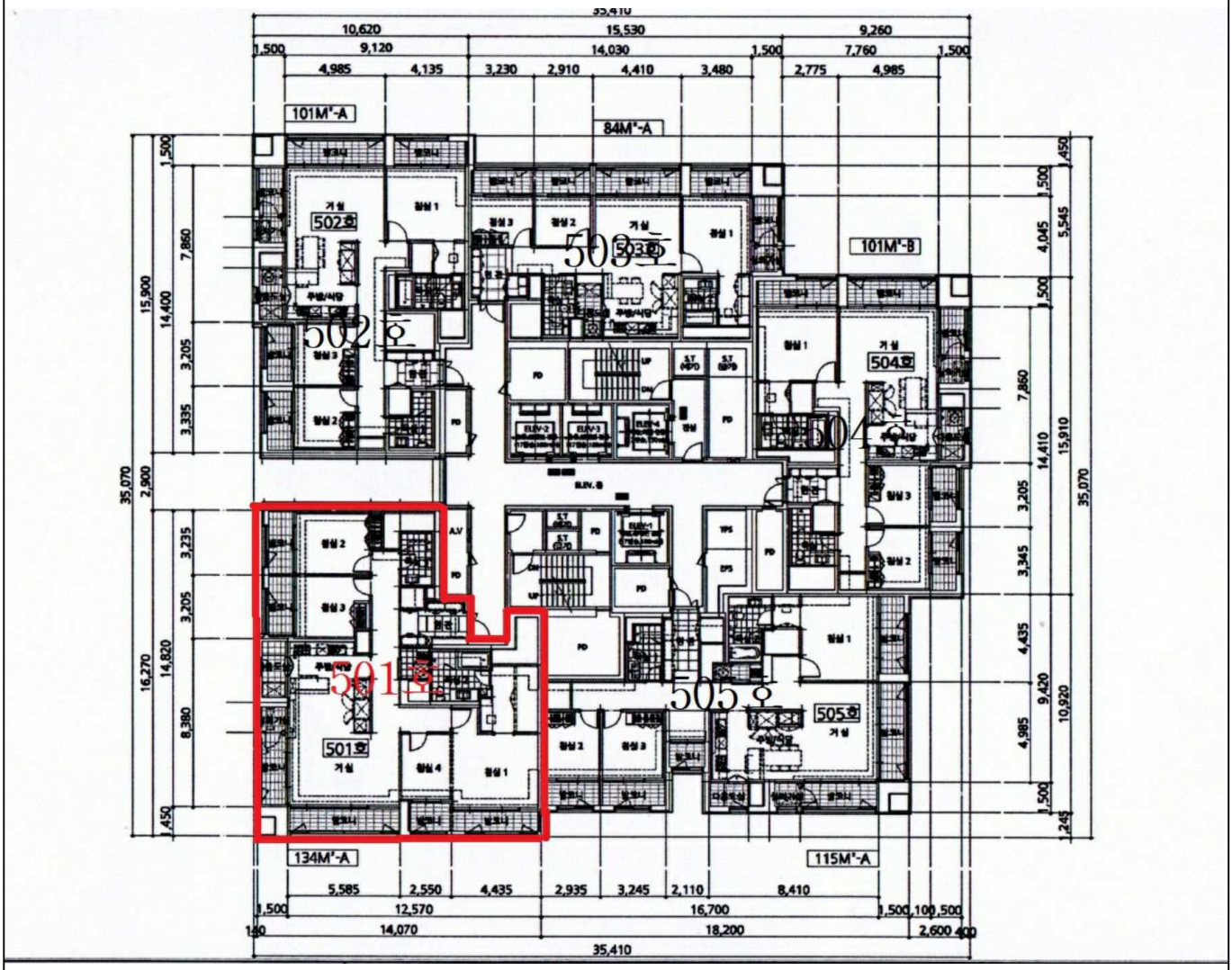
임대관계는 미상임.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 190-2 글로벌캠퍼스푸르지오 103동 5층 501호



건물개황도(호별배치도)


101M²-A
84M²-A
101M²-B
115M²-A
134M²-A
502호
503호
504호
505호
501호
35,410



