감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	이길한 소유물(2025타경953)
의 뢰 인	인천지방법원 경매26계 사법보좌관 최재호
감정평가서 번호	대한 제250418-14-0001호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12, 두공프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789

250418-14-0001

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사
이 정 식 이 정 식 (인)

㈜대한감정평가법인 경인지사장 김 원 태 (서명 또는 인)

감정평가액	구억일천팔백만원정 (₩918,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 경매26계 사법보좌관 최재호	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매26계	
소 유 자 (대상업체명)	이길한(2025타경953)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2025.04.21	2025.04.21	2025.04.21

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	918,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩918,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 김 원 태 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천송명초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(아파트)에 대한 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 190-2 (인천광역시 연수구 송도문화로28번길 28)
건물명 및 층·호수	글로벌캠퍼스푸르지오 제101동 제33층 제3302호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕)
사용승인일자	2013.10.15
주 용 도	공동주택

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 ㈜(㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	글로벌캠퍼스 푸르지오 101/33/3302	115.98	41.7876	157.7676	73.51	46.3528	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 21일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 04월 21일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 호별배치 및 건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부이용상황은 확인치 못하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

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]	감정평가법인 등은 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 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르지오 101/32/3201	115.98	2025.01.06 / 2013.10.15	928,000,000	약 8,000,000	아파트
b	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르지오 102/30/3004	115.98	2024.10.14 / 2013.10.15	963,000,000	약 8,300,000	아파트

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고(이용상황)
ⓐ	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르지오 105/22/2205	115.98	경매 (2024타경 546958)	2024.08.13 / 2013.10.15	993,000,000	약 8,560,000	아파트
ⓑ	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르지오 107/15/1505	115.98	경매 (2024타경 515398)	2024.03.25 / 2013.10.15	878,000,000	약 7,570,000	아파트

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
a	송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르지오 101/32/3201	115.98	2025.01.06 / 2013.10.15	928,000,000	8,000,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (인천 연수구 (아파트))	2024년12월	2025년03월
			92.1	91.1

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	인천 연수구 (아파트) 2025.01.06~2025.04.21	0.98914	1+((91.1-92.1)/92.1) ≒ 0.98914

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.000	

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	8,000,000	1.00	0.98914	1.000	7,913,120	115.98	917,763,658	918,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	인천광역시 연수구 송도동 190-2	글로벌캠퍼스 푸르지오 101/33/3302	115.98	46.3528	918,000,000	7,915,158
합 계		918,000,000				

250418-14-0001

구분건물 감정평가 명세표

<기준시점:2025-04-21>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	인천광역시 연수구 송도동 [도로명 주소] 인천광역시 연수구 송도문화로 28번길 28	190-2 글로벌 캠퍼스 푸르지오 제101동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평지붕) 35층				
				1층	130.43			
				2층	68.13			
				3층	68.13			
				4층	333.4			
				5층	333.4			
				6층	599.77			
				7층	599.77			
				8층	599.77			
				9층	599.77			
				10층	599.77			
				11층	599.77			
				12층	599.77			
				13층	599.77			
				14층	599.77			
				15층	599.77			
				16층	599.77			
				17층	599.77			
				18층	599.77			
				19층	599.77			
				20층	599.77			
				21층	599.77			
				22층	599.77			
				23층	599.77			
				24층	599.77			
				25층	599.77			
				26층	599.77			
				27층	336.46			
				28층	599.77			
				29층	599.77			
				30층	599.77			

구분건물 감정평가 명세표

<기준시점:2025-04-21>

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				31층	599.77			
				32층	599.77			
				33층	599.77			
				34층	599.77			
				35층	599.77			
1	동 소	190-2	대	준주거지역	94,273.8			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제33층 제3302호	115.98	115.98	918,000,000	비준가액
								공용면적(주)
				소유권	46.3528			포함
				1. ----	--------	46.3528		157.7676㎡
				대지권	94,273.8			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	275,400,000	
						건 물 :	642,600,000	
합 계							**₩918,000,000.-**	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상태	7. 인접 도로상태 등
2. 교통상황	5. 설비내역	8. 토지이용계획 및 제한상태
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	9. 공부와의 차이
		10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천송명초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 대부분 아파트단지 등으로 이루어져 있으며, 제반 주위환경은 무난한 편입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 지상35층 중 제33층 제3302호로서,

외벽 : 페인트 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등

창호 : 하이새시 창호입니다.

4. 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 열병합에 의한 지역난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용상태	7. 인접 도로상태 등
2. 교통상황	5. 설비내역	8. 토지이용계획 및 제한상태
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	9. 공부와의 차이
		10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 가장형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

아파트단지내 포장도로를 이용하여 외곽 공도와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2010-05-28)(인천글로벌캠퍼스), 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2014-02-11)(송명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천첨단초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

9. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

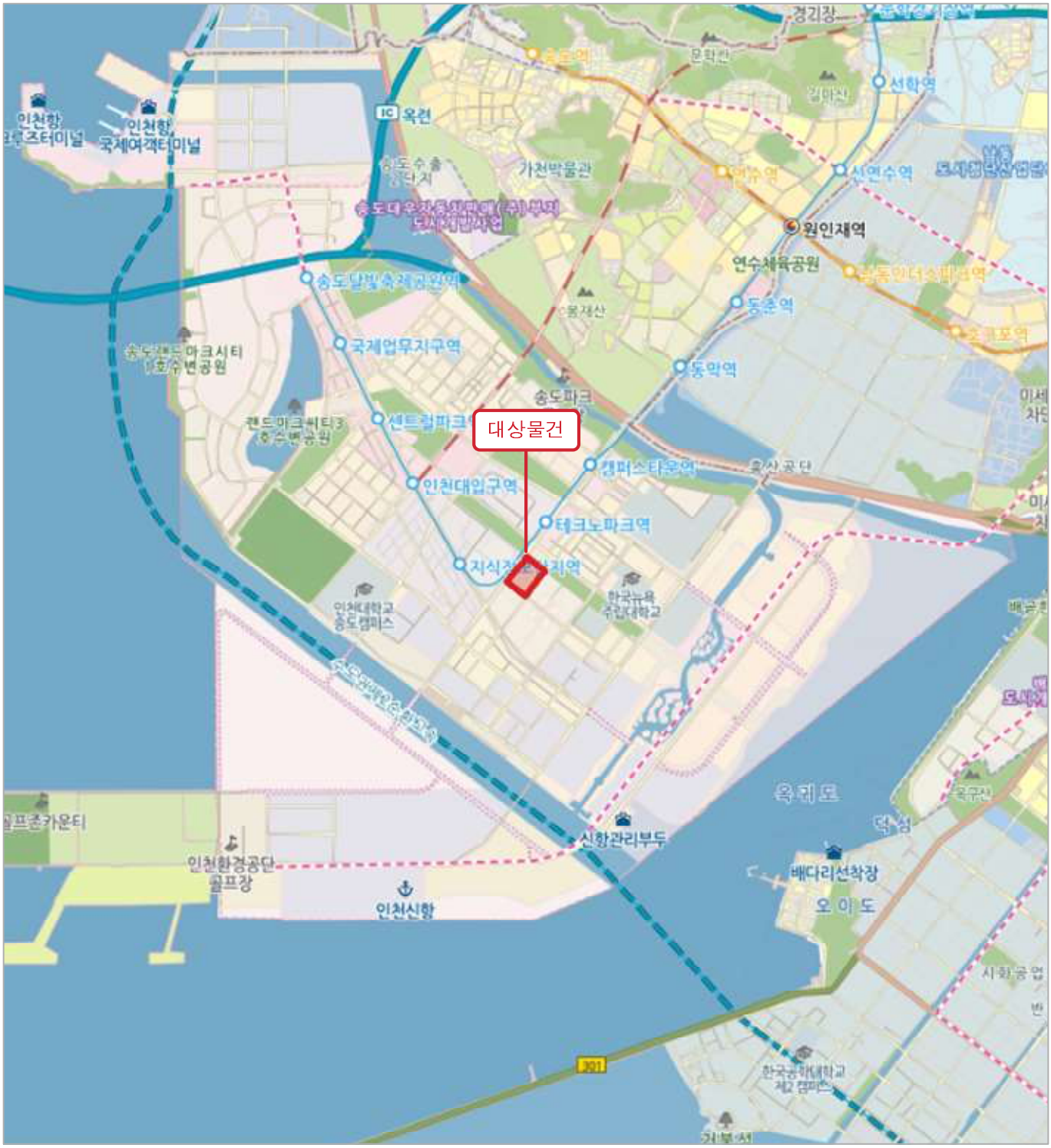
가. 임대관계 : '미상'입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

250418-14-0001

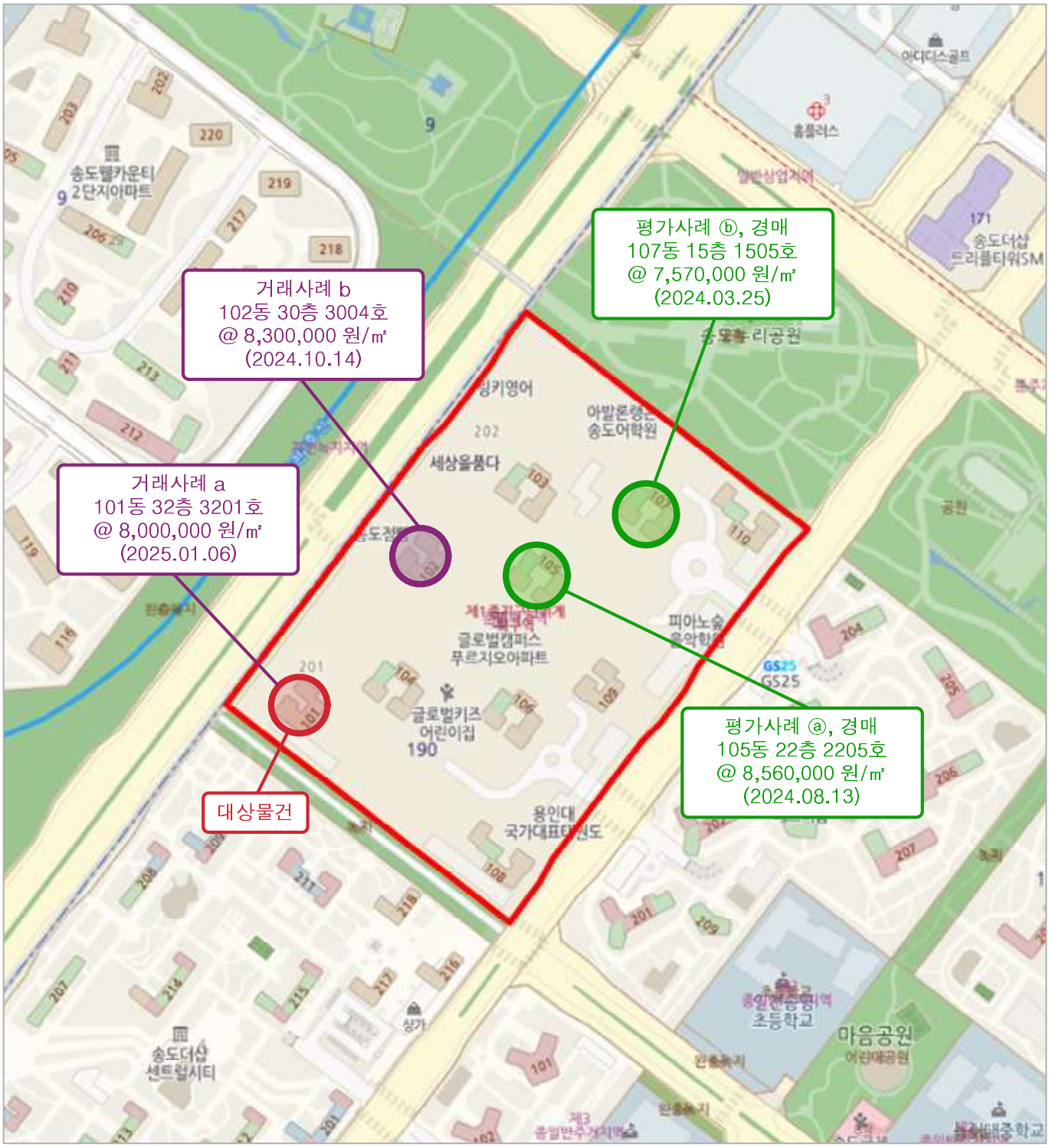
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 190-2 (글로벌캠퍼스푸르지오 제101동 제33층 제3302호)

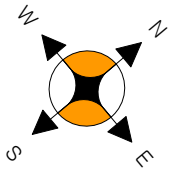


상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 190-2 (글로벌캠퍼스푸르지오 제101동 제33층 제3302호)

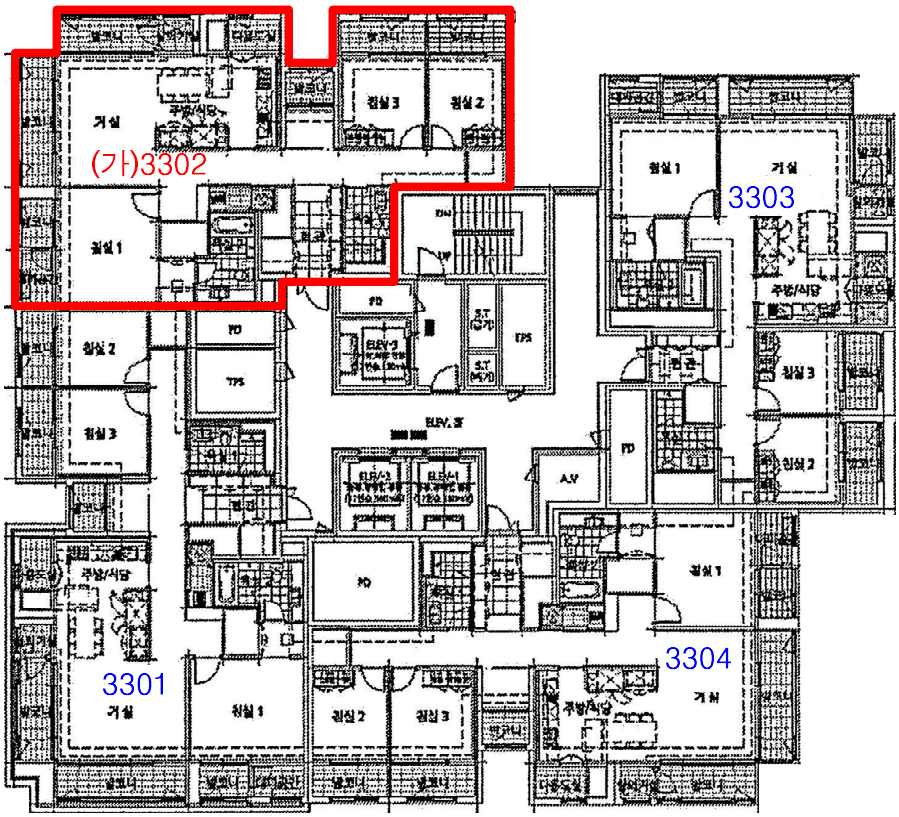


호별배치 및 내부구조도



None Scale

< 호별배치 및 내부구조도 >



本件: 글로벌캠퍼스푸르지오 제101동 제33층 제3302호

250418-14-0001

사 진 용 지



외부전경(남서측촬영)



외부전경(북측촬영)

250418-14-0001

사 진 용 지



출입문 촬영

㈜대한감정평가법인

수 신 인천지방법원 경매26계
사법보좌관 최재호

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 ㈜대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.04.09자 귀 제 『2025타경953』 호로 의뢰하신 『이길한 소유물(2025타경953)』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 1 부.
2. 청구서 1 부. 끝.



㈜대한감정평가법인 경인지사장

담당부서 : 업무부 담당 : 이정식 감정평가사 담당자 : 고필관
감정서번호 : 250418-14-0001 시행일자 : 2025.04.21
(우)21582 인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
전화 : (032)437-0079 전송 : (032)437-0789 http://www.kosal.co.kr

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

수수료청구서

감정평가서번호 : 250418-14-0001

인천지방법원 경매26계 사법보좌관 최재호 귀하

일백일십일만구천팔백원정 (₩1,119,800.-)

2025.04.09자 귀 제 『2025타경953』 호로 의뢰하신 『이길한 소유물(2025타경953)』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		784,840	◐ 평 가 수 수 료 ◑ ((918,000,000x(9/10,000)+295,000)*0.7) ×(918,000,000/918,000,000) ≒784,840
실비	여 비	220,000	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	10,000	
	공 부 발 급 비	1,900	
	기 타 실 비	2,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	233,900.-	
합 계		**1,018,000.-**	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세		101,800.-	
총 계		**1,119,800.-**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**₩1,119,800.-**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◈ 계 좌 번 호 ◈

◈ 신한은행(법원) : 100-021-321384 (㈜대한감정평가법인)

㈜대한감정평가법인 경인지사장

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.