감 정 평 가 서

건 명	강재은 소유물건(2025타경507352)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	c250213-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 수 현

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사 지사장 정 훈 (서명또는인)

감정평가액	**팔억이천만원정(₩820,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매16계	
소 유 자 (대상업체명)	강재은 (2025타경507352)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.03.01	2025.03.01 ~ 2025.03.13	2025.03.13

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 하	- 여	820,000,000 백
	합 계					₩820,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
-

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 “인천대학교 송도캠퍼스” 동측 인근에 위치하는 구분건물로, 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 03월 01일**로 합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

4. 감정평가 방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

5. 기타참고 사항

가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

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 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 연수구 송도동 13-58 [도로명주소 : 인천광역시 연수구 하모니로 271]			
건물명,층,호수	송도코스테이주건축물 1동 1층 116호			
용도	제2종근린생활시설 일반음식점		**사용승인일**	2021.06.21
면적	**전유면적 (㎡)**	**공용면적 (㎡)**	**대지권면적 (㎡)**	**공동주택 공시가격 (2024, 원)**
	42.5044	50.7132	22.9014	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	송도동 13-5*	* 1동	1/12*	50.6004	27.2635	977,678,410	2024.03.29
							2021.06.21

출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

(3) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있고, 가치형성요인의 비교가능성이 높아 대상물건의 감정평가에 적절하다고 판단되는 **<사례#1>**을 선정합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 중 자본수익률 지수를 적용하였습니다.

일련번호	기간	시점수정치	비고
1	2024.03.29 ~ 2025.03.01	0.96978	집합상가 지역 : 인천 송도(24.03.29~25.03.01) 2024년 01분기 : -0.54 2024년 02분기 : -0.76 2024년 03분기 : -0.61 2024 년 04분기 : -1.01 2025년 01분기 : -1.01 (2024년 04분기 자료) (1-0.0054*3/91)*(1-0.0076)*(1-0.0061)*(1-0.0101)* (1-0.0101*60/92) ≒ 0.96978

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율	비고
조건	세항목		
외부요인	고객유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사합니다.
	도심지 및 사업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성 등		
건물요인	건물의 시공상태, 건물의 구조 및 마감상태	1.00	대체로 유사합니다.
	각종설비의 유무 및 종류와 품질		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조, 유지보수상태 등		
개별적요인	층별, 위치별 효용	1.03	본건이 위치등에서 다소우세합니다.
	주출입구,엘레베이터, 에스컬레이터와의 거리 등		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누계		1.030	

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

7. 비준가격

일련번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	비준가격
1	977,678,410	1.00	0.96978	1.030	42.5044/50.6004	820,325,879

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	전유면적당 @19,000,000 내외수준

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
송도동 13-58	송도코스테이 주건축물 1동	1/116 (본건)	42.5044	22.9014	담보	722,000,000	2024.03.26
							2021.06.21
송도동 13-5*	* 1동	1/11*	45.7994	24.6767	담보	793,000,000	2024.03.27
							2021.06.21
송도동 13-5*	* 1동	1/12*	76.8814	41.4237	담보	1,230,000,000	2024.04.09
							2021.06.21

출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

3. 인근 거래사례

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인일
송도동 13-58	송도코스테이 주건축물 1동	1/116 (본건)	42.5044	22.9014	814,023,500	2024.03.25
						2021.06.21
송도동 13-5*	* 1동	1/12*	76.8814	41.4237	1,384,690,190	2024.03.25
						2021.06.21

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액　　820,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

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
	인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 하모니로 271	13-58 송도 코스테이 주건축물 1동	공동주택 (기숙사) 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 9층				
				지2층	3,840.4488			
				지1층	3,196.6484			
				1층	2,718.1804			
				2층	2,899.893			
				3층	1,718.3614			
				4층~9층각	1,718.2553			
1	인천광역시 연수구 송도동	13-58	대	준공업지역 준주거지역	5,253.5			
가	"	위지상		(내) 철근콘크리트구조 1층 116호	42.5044	42.5044	820,000,000	비준가액
				1.소유권	22.9014			
				----------	----------	22.9014		
				대지권	5,253.5			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	451,000,000	
						건 물 :	369,000,000	
	합 계						₩820,000,000.-	
			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

인천광역시 연수구 송도동 "인천대학교 송도캠퍼스" 동측 인근에 위치하며 주위는 업무시설, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 지하2층 지상9층건 내 1층 116호로서,

외벽 : 석재붙임 마감 등
내벽 : 내부인테리어등마감

(4) 이용상태

공부상 제1,2종근린생활시설 일반음식점이며, 기준시점 현재 공실상태입니다.

(5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 소방설비, 지하주차장, 승강기설비 등이 되어있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형의 토지로서, 공동주택(기숙사)및 제1,2종근린생활시설 건부지 등으로 이용중입니다.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 남서측으로 도로가 소재합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역(2014-02-03) , 준주거지역(2014-02-03) ,
제1종지구단위계획구역(2010-01-27)(바이오단지) , 대로1류(폭 35m~40m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(중2-316,317호선)(접합) , 시가지조성사업지역,경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2009-08-19)(인천대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-04-19)((가칭)인천대학교 송도캠퍼스 제2부지 예정지)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2009-08-19)(인천대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2022-04-19)((가칭)인천대학교 송도캠퍼스제2부지 예정지)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

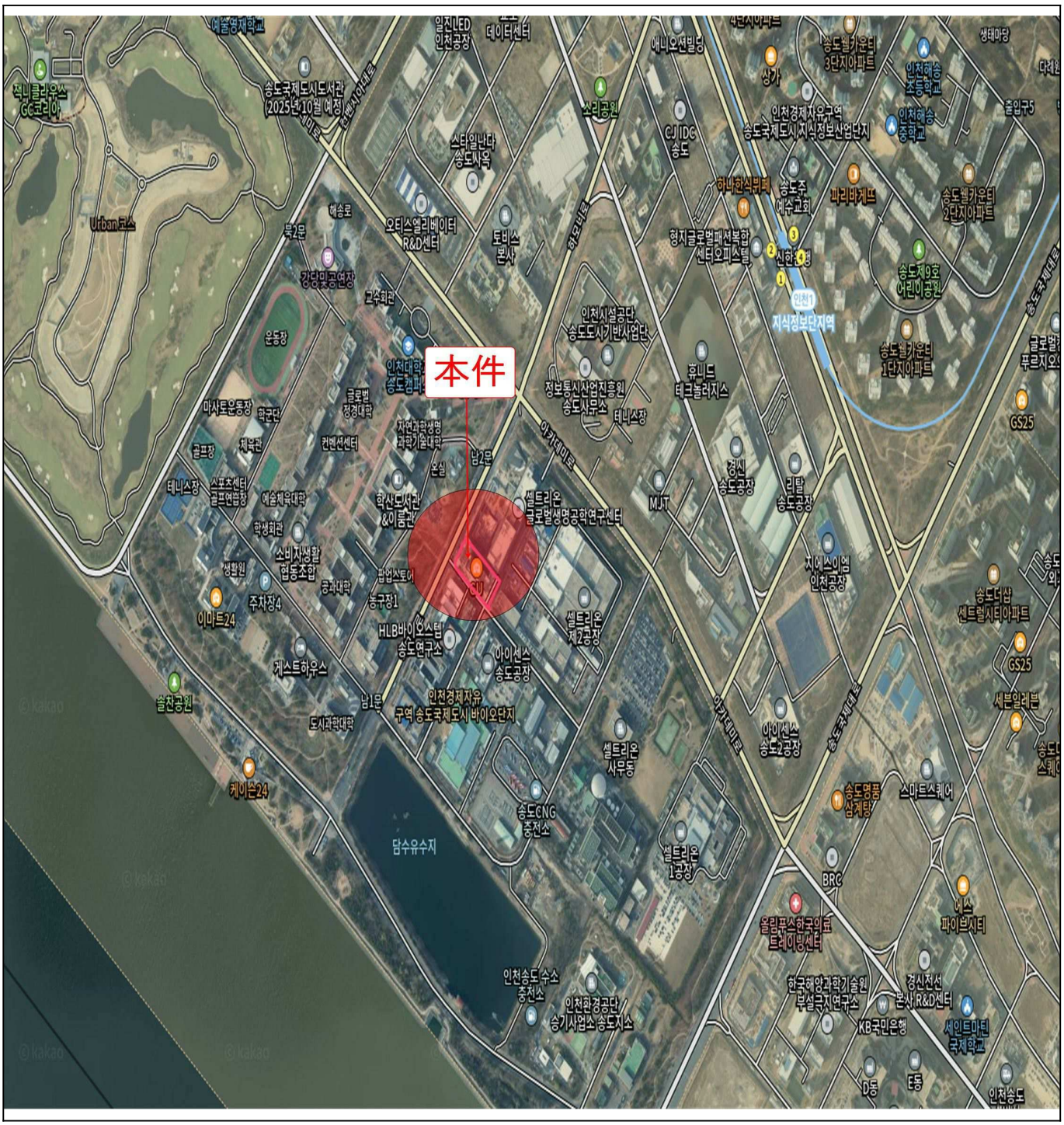
임대관계 미상입니다.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 13-58 송도코스테이주건축물 1동 1층 116호

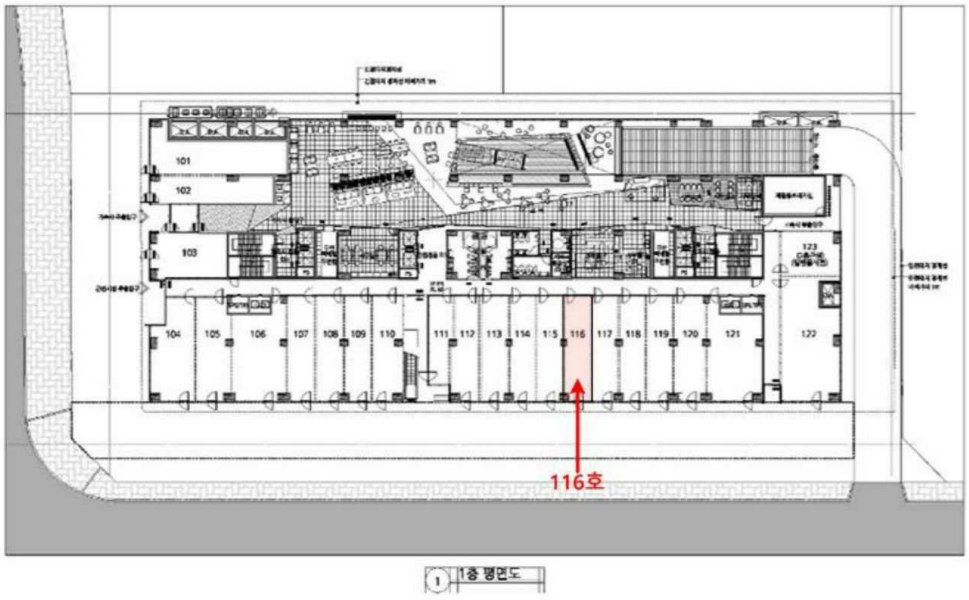
위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 13-58 송도코스테이주건축물 1동 1층 116호



내 부 구 조 도

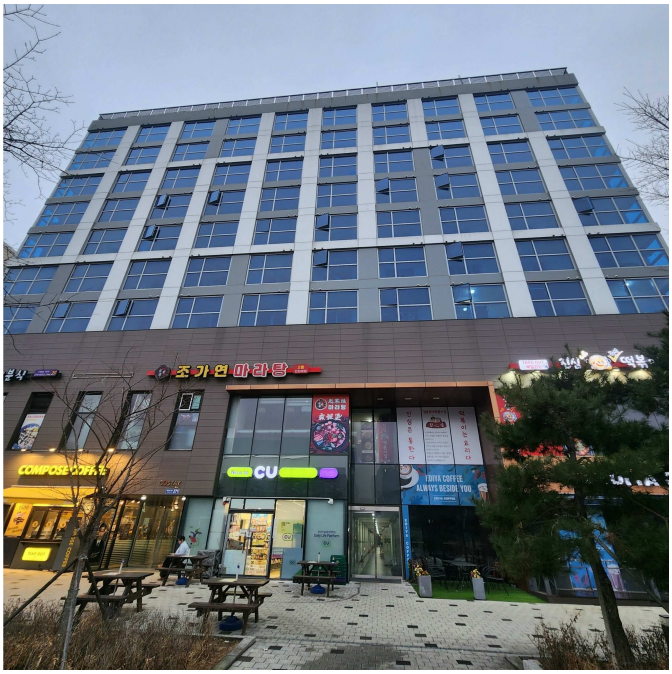
소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 13-58 송도코스테이주건축물 1동 1층 116호



[호별배치도]

사 진 용 지

사 진 용 지



사 진 용 지