

감정평가서

건명	드림프리덤 주식회사 소유물건(2024타경16167)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철
감정서번호	ES2024-1122

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

은송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한지연

(인)

감정평가액	일십삼억일천오백만원정(₩1,315,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	드림프리덤 주식회사 (2024타경 16167)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 19	2024. 12. 24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,315,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,315,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 동춘동에 소재하는 구분건물(드림타워 1층 102호 외 1개 호)에 대한 인천지방법원의 경매목적용을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 19일로 함.

4. 감정평가방법

- 1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건 구분건물의 경우 ‘동춘1구역 도시개발사업’ 지구 내 지적 미정리로 기준시점 현재 집합건물 등기사항전부증명서상 대지권이 미등기된 상태이나, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지는 바, 추후 대지권이 적정하게 배분·이전될 것을 전제로 하여 건물부분과 이에 해당하는 적정대지권을 포함하여 일체로 평가하였으므로 참고하시기 바라며, 경매참여시에는 대지권 취득가능성 여부를 확인하시기 바람.
- 3) 구분건물의 경우 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(법원감정평가실무(한국감정평가사협회))’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

5. 그밖의 사항

- 1) 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 현황도면 및 현장조사사항에 의하여 확인하였으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건 기호(1),(2)는 현장조사 당시 인접 호실(104호 내지 108호)과 경계벽없이 일체로 이용중인 상태로서, 외부에 호수표시 및 경계표시가 설치되어있지 않으나 집합건축물대장상 현황도상 호실의 경계, 면적, 위치 등이 특정되어 있어 경계벽복원이 비교적 용이하며, 경계복원 및 기호(1)의 출입문 복원시 본건의 구조상·이용상의 독립성이 있는 것으로 판단되니 참고하시기 바람.
- 3) 본 평가는 법원의 경매목적의 평가로서, 담보, 소송 등 평가목적을 달리하는 평가와는 평가가액이 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 연수구 동춘동 동춘1구역1블록1로트 [도로명주소] 인천광역시 연수구 앵고개로 80						
건물명칭	드림타워						
집합건축물대장상 건물주용도	제2종근린생활시설		구조		철근콘크리트구조/ 철근콘크리트지붕		
전체층수	지하2층 / 지상5층		사용승인일		2019.08.22		
구분			집합건축물 대장상 용도	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
기호	층	호					
1	1	102	소매점	31.51	32.78	대지권 미등기	-
2	1	103	소매점	32.80	34.12	대지권 미등기	-
합계			-	64.31	66.9	-	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적단가 (원/㎡)	사용승인
A	동춘동 937-*	근린생 활시설	1층/ 1**호	50.7	10.69	900,000,000	2024.07.12
						17,751,000	2002.12.10
B	동춘동 BL1-*	근린생 활시설	1층/ 1**호	37.2	대지권 미등기	705,457,480	2022.02.16
						18,964,000	2019.08.22
C	동춘동 동춘1구역 **	근린생 활시설	1층/ 1**호	43.87	대지권 미등기	953,681,400	2021.10.01
						21,739,000	2021.06.24

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 최근 사례인 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

3. 시점수정

본건 구분건물은 근린생활시설로서 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대 동향조사중 “인천 집합상가 자본수익률”을 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 인천 집합상가 자본수익률

	1분기	2분기	3분기	4분기
2024년	-	-	-0.16	-

*2024년4분기 이후는 미고시된 상태로 24년3분기자료를 연장적용함.

- 시점수정치 산출 (2024.07.12~2024.12.23)

$$(1-0.0016*81/92)*(1-0.0016*80/92) \approx 0.99720$$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

1) 본건(1)/사례(A)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건(1)	-
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	1.00	본건이 사례대비 상가의 성숙도 등에서 열세하나, 고객의 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등에서 우세하여 대체로 대등함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.10	본건이 사례대비 주차의 편리성, 건물의 신축시점에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.03	본건이 사례대비 전유부분의 면적 등에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.133	$1.00 \times 1.10 \times 1.03 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건(2)/사례(A)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건(2)	-
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	1.00	본건이 사례대비 상가의 성숙도 등에서 열세하나, 고객의 유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등에서 우세하여 대체로 대등함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.10	본건이 사례대비 주차의 편리성, 건물의 신축시점에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.07	본건이 사례대비 위치별 효용, 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.177	$1.00 \times 1.10 \times 1.07 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적단가 (원/㎡)
1	900,000,000	1.00	0.99720	1.133	31.51/ 50.7	631,968,065	632,000,000
							20,057,000
2	900,000,000	1.00	0.99720	1.177	32.8/ 50.7	683,387,651	683,000,000
							20,823,000

6. 인근 감정평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
						전유면적단가 (원/㎡)	사용승인	
a	동춘동 동춘1구 역**	근린생 활시설	1층/ 1**호	43.87	대지권 미등기	758,000,000	2024.06.04	법원경매
						17,278,000	2021.06.24	
b	동춘동 BL1-*	근린생 활시설	1층/ 1**호	37.2	대지권 미등기	693,000,000	2024.04.26	시가참고
						18,629,000	2019.08.22	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 최근 1년 경매낙찰률(2023. 12.24~2024. 12.23)

(출처 : 태인경매정보, 단위:%,건)

기간	용도	인천			연수구			동춘동		
		낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린 상가	54.48	47.90	186	71.02	67.39	16	-	-	-
6개월 평균	근린 상가	59.93	49.40	92	71.55	69.38	10	-	-	-

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경매낙찰률 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

구분			전유면적(㎡)	평가가액(원)	전유면적단가 (원/㎡)	비고
기호	층	호				
1	1	102	31.51	632,000,000	20,057,000	-
2	1	103	32.80	683,000,000	20,823,000	-
합계			64.31	1,315,000,000	-	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	인천광역시 연수구 동춘동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 앵고개로 80	동춘1구역 1블록 1로트 드림타워	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 및 지상5층			632,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가			
				지2층	736.14						
				지1층	782.24						
				1층-5층 (각) (내)	537.37						
				철근콘크리트구조 1층 102호	31.51	31.51					
					적정대지권						
					토지·건물		배분내역				
					토 지 :		126,400,000				
					건 물 :		505,600,000				
2				철근콘크리트구조 1층 103호	32.8	32.8	683,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가			
									적정대지권		
									토지·건물		배분내역
									토 지 :		136,600,000
					건 물 :		546,400,000				
합 계							₩1,315,000,000.-				
			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 동춘동 소재 "인천새봄초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 '동춘1도시개발구역' 내 아파트 단지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상5층 건물 내 (1)1층 102호 및 (2)1층 103호로서,

외벽 : 강화유리 및 석재붙임 마감 등,
천장, 내벽 및 바닥 : 상가 인테리어 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

기호(1), (2) 공히 집합건축물대장상 용도는 '소매점'이며, 현황 음식점으로 이용중임.

(5) 설비내역

기호(1)에 천정형 냉난방설비, 공용부분에 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 설치되어 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

인접 필지 및 도로와 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로 상업용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남서측으로 폭 약 35m 도로 및 북동측으로 폭 약4m 보행자전용도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

'동춘1도시개발구역' 내 토지로 토지이용계획확인원이 발급되지 아니함.

(9) 공부와의 차이

없음.

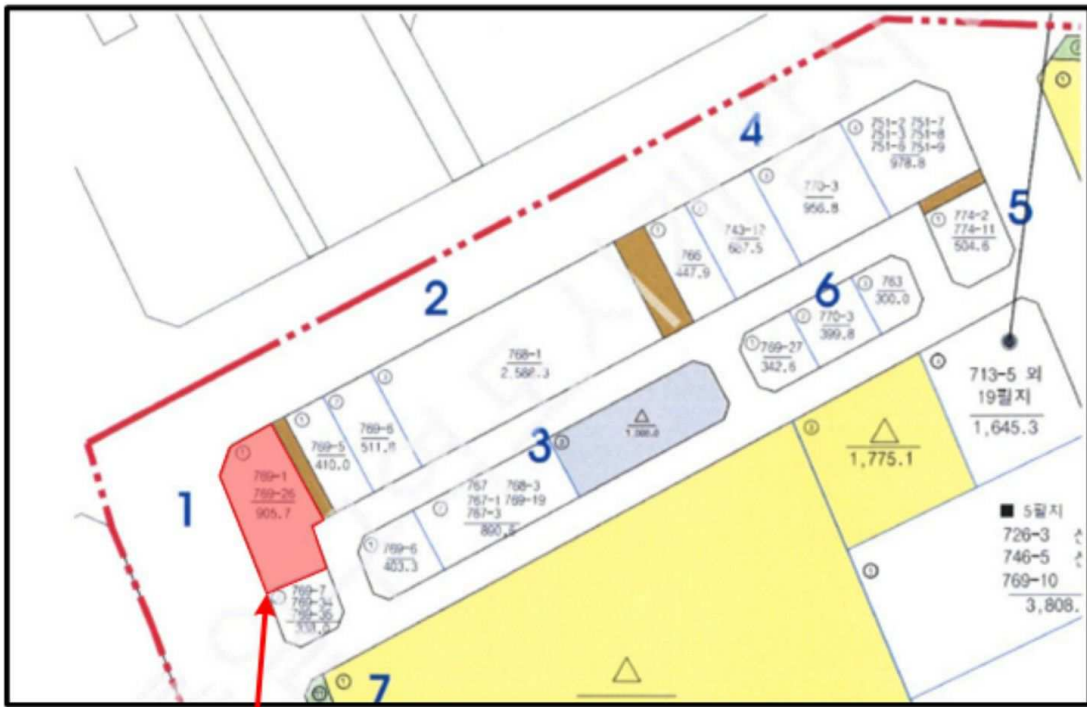
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 인천광역시 연수구 동춘동 동춘1구역1블록1로트 드림타워 1층 102호 외



본건

호 별 배치도

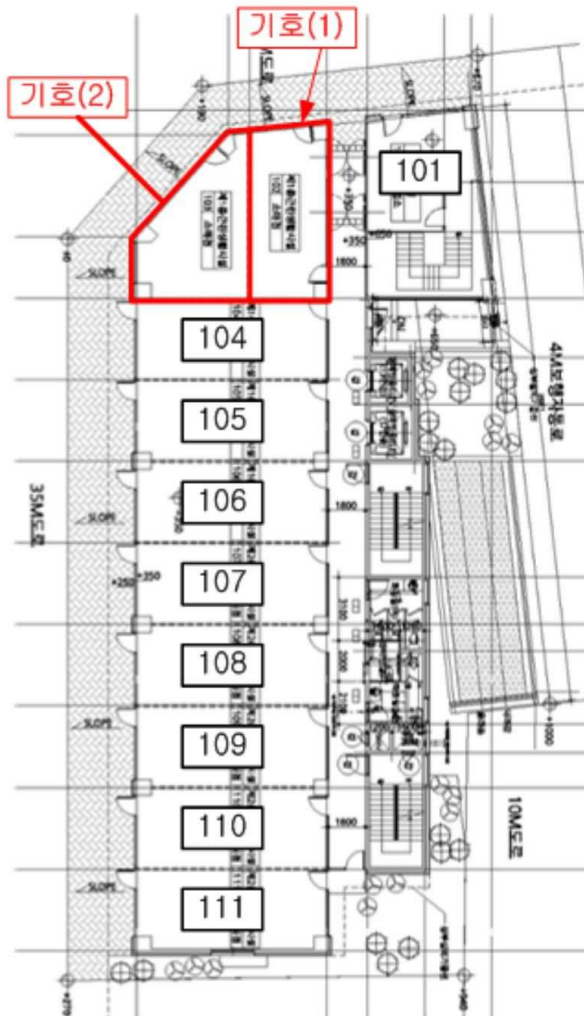


소재지

인천광역시 연수구 동춘동 동춘1구역1블록1로트 드림타워 1층 102호 외

No Scale

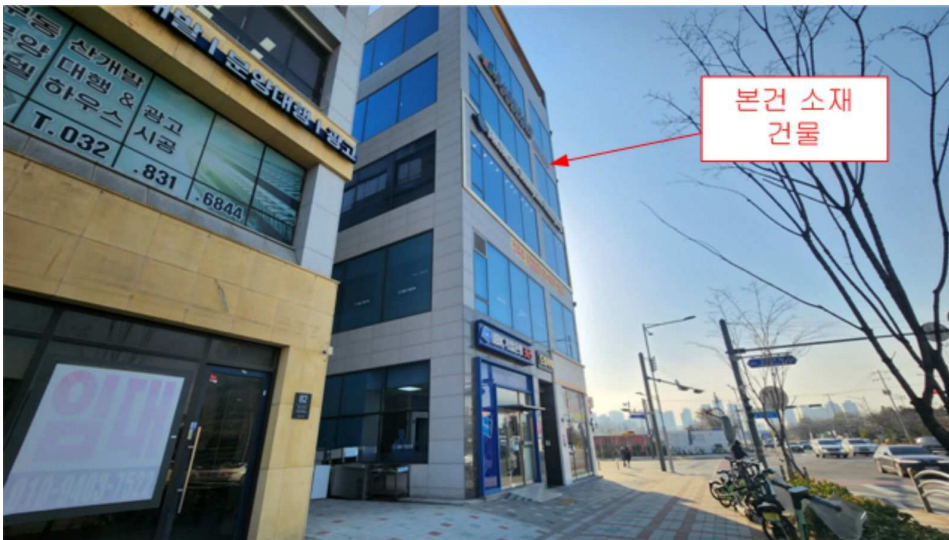
기호(1): 드림타워 1층 102호
기호(2): 드림타워 1층 103호



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경
(서측에서 촬영)

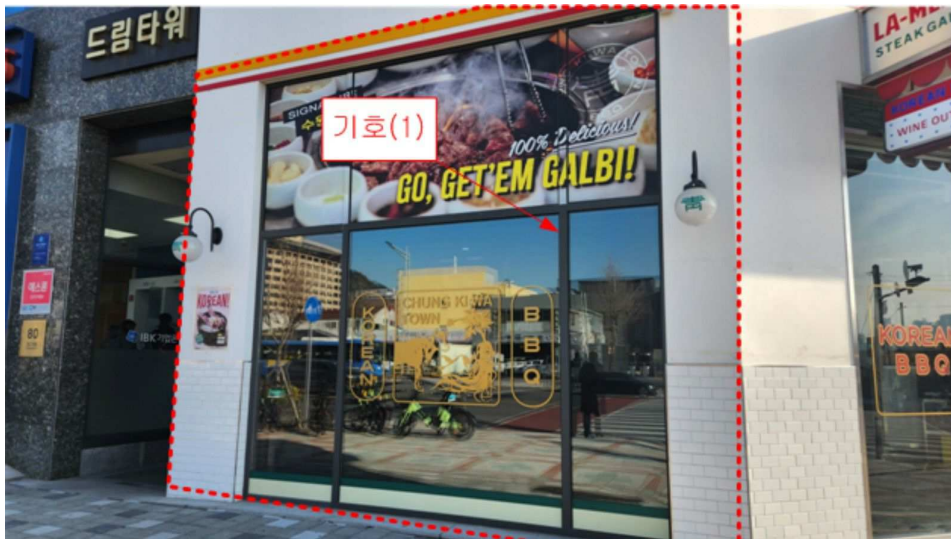


본건 소재 건물 전경
(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경
(남동측에서 촬영)

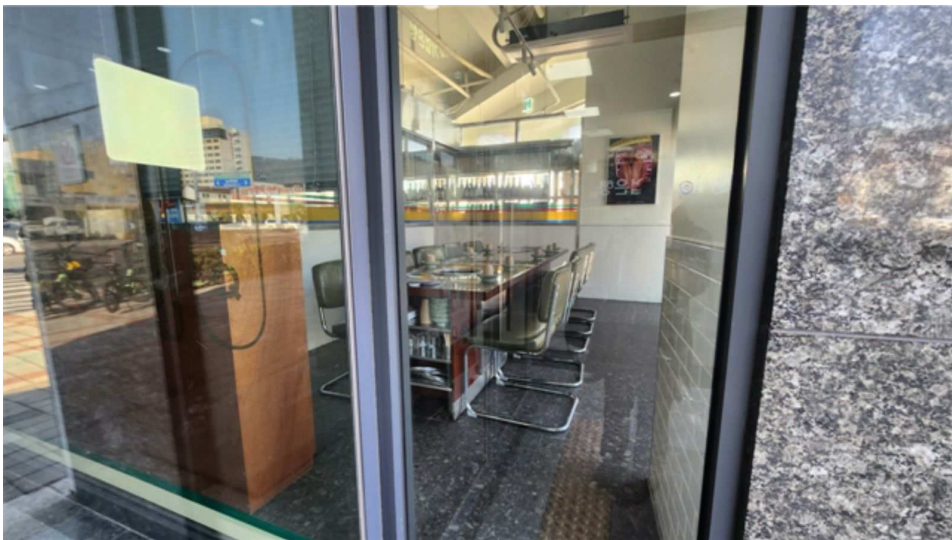


기호(1) 전경

사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 내부

사진용지



기호(2) 전경

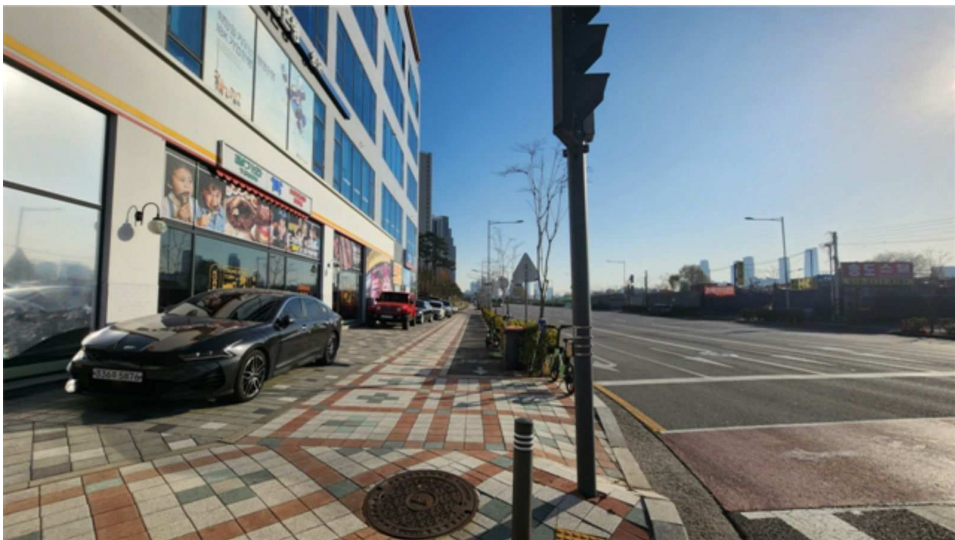


기호(2) 내부

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경