

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 홍덕룡 소유물건(2025타경511326)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 042025-0807-03

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.

(주)그린감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 자 영

(주)그린감정평가법인 경인지사 지사장 김자영 (서명또는인)

감정평가액	이억오천삼백만원정 (₩253,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매27계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍덕룡 (2025타경511326)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.08.21	2025.08.21	2025.08.21	
감 정 평 가 내 용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	253,000,000
	합 계					₩253,000,000
심사 확인	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)					

I 감정평가개요

1. 감정평가목적

대상물건은 인천광역시 남동구 장수동 소재 '인천광역시 청소년수련관' 남동측 인근에 위치하는 장수드림빌 제5층 제502호로서, 법원경매(2025타경511326) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가대상 개요 및 현황

소재지 (도로명)		인천광역시 남동구 장수동 780-8 (인천광역시 남동구 장자로5번길 10-22)			
건물명, 층, 호수		장수드림빌 제5층 제502호			
용도		다세대주택		사용승인일	2017.05.01
기호	(동,층)/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	소유권 대지권(㎡)
가	5층/502호	57.25	13.08	70.33	35.17

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 대상 물건에 대한 감정평가액은 "시장가치"를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상 물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3.2. 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 (불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 함을 원칙으로 함. 다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있음.

본건의 경우 별도 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가방법의 근거 및 적용방법

4.1. 근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

4.2. 적용방법

1) 일괄감정평가원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)은 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

2) 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점 및 그밖의 사항

5.1. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.21.로 하였음.

5.2. 실지조사

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사(2025.08.21.)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

5.3. 그 밖의 사항

1) 본건 임대관계는 미상이며, 본건의 이용상태 및 내부구조도는 폐문부재 등으로 인해 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부 관찰 및 건축물대장상 건축물현황도 등에 의해 작성되어 실제 이용상태 및 내부 구조도와 상이할 수 있으며, 본건의 경우 외부관찰 및 탐문조사 결과 다락이 있는 것으로 추정되어 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

2) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로, 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 경매진행시 참고 바람.

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

2.1. 인근 유사부동산 거래사례

소재지 : 인천광역시 남동구 (이하 동일)
 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS DB

구분	소재지	(동,층)/호수	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	면적단가 (원/m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
1	장수동 78*_*	4/40*	56.95	190,000,000	3,340,000	2025.06.04 (2017.05.01)	-
2	장수동 77*_*	5/50*	74.48	318,000,000	4,270,000	2024.10.28 (2014.01.24)	-
3	장수동 77*_*	5/50*	45.92	244,000,000	5,310,000	2024.06.06 (2015.08.03)	-

2.2. 비교사례선정

본건 인근에 위치한 거래사례로 물적상황, 이용상황, 가치형성측면에서 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 #2를 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

2.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 사정보정을 고려하지 않음. (1.000)

2.4. 시점수정

시점수정은 지가변동율, 생산자물가지수 등을 고려할 수 있으나 일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건의 시점수정은 다음과 같이 본건 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 한국부동산원 발표자료를 적용함.

시점수정 내역

연립다세대

지역 : 인천광역시(24.10.28~25.08.21)

거래시점 : 2024.10.28, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.21, 2025년07월 지수를 적용 함

2024.10.28 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.1

2025.08.21 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.6

시점수정치 : $99.6/101.1 \approx 0.98516$

2.5. 개별요인비교

가치형성요인의 비교항목은 다음과 같이 산정함.

조건	비 교 조 건	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	-
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	-
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

본건 기호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
가	2	1.00	1.02	1.03	1.00	1.051

본건 기호 (가)는 비교사례 대비 단지내부요인(노후도 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.

2.6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가산정

기호	비교사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교치	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
가	4,270,000	1.000	0.98516	1.051	4,421,171	4,420,000

2) 시산가액

기호	(동,층)/호수	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산출가액(원)	감정평가액(원)
가	5층/502호	57.25	4,420,000	253,045,000	253,000,000

Ⅲ

참고가격 자료

1. 인근 평가전례

출처 : KAPA HUB DB

구분	소재지	(동,층)/호수	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	면적단가 (원/m ²)	기준시점 사용승인일	평가 목적
A	장수동 78*-*	2/20*	56.58	210,000,000	3,710,000	2022.10.25 (2017.05.01)	공매
B	장수동 77*-**	5/50*	70.12	317,000,000	4,520,000	2024.04.17 (2017.08.11)	법원 경매
C	장수동 78*-**	5/50*	42.52	214,000,000	5,030,000	2024.01.13 (2018.08.13)	법원 경매
D	장수동 77*-*	5/50*	74.48	310,000,000	4,160,000	2024.11.29 (2014.01.24)	담보

IV 감정평가액의 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

구분	소재지	(동,층)/호수	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
가	장수동 780-8	5층/502호	57.25	4,420,000	253,000,000	-
합계					253,000,000	-

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 가	인천광역시 남동구 장수동	780-8 장수 드림빌	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 경사지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 장자로5번길 10-22			1층	16.49			
				2층~4층 각	135.45			
				5층	136.54			
	동소	780-8	대	제2종일반주거지역	279.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	57.25	57.25	253,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	35.17	35.17		
					279.7 x ----- 279.7			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 126,500,000 126,500,000
	합 계						₩253,000,000.-	
			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 남동구 장수동 소재 '인천광역시 청소년수련관' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 인근에 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설이 혼재하고 있는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량 접근 가능하며, 인근에 인천2호선 인천대공원역 및 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 건물
(사용승인일자 : 2017.05.01) 제5층 제502호로서,

외벽 : 드라이비트 마감 등
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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)

정방형에 가까운 평지로서 공동주택(다세대주택) 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 8m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(장수구획)
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건의 이용상태 및 내부구조도는 폐문부재 등으로 인해 정확한 내부 확인이 불가능하여
외부 관찰 및 건축물대장상 건축물현황도 등에 의해 작성되어 실제 이용상태 및 내부
구조도와 상이할 수 있으며, 본건의 경우 외부관찰 및 탐문조사 결과 다락이 있는 것으로
추정되어 이를 감안하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 인천광역시 남동구 장수동 780-8 장수드림빌 5층 502호



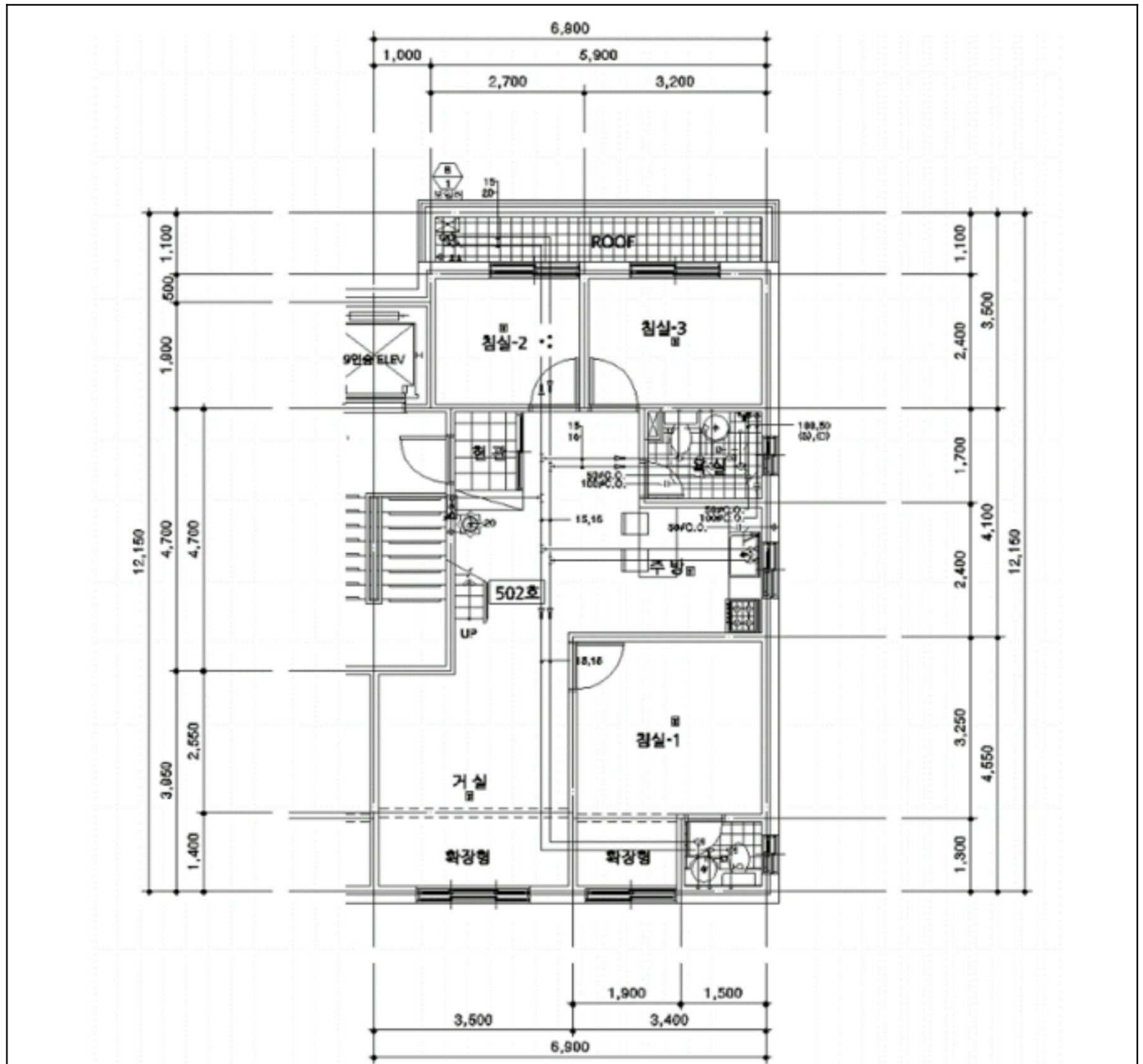
위치도



소재지	인천광역시 남동구 장수동 780-8 장수드림빌 5층 502호
-----	-----------------------------------



내부구조도



[내부구조도]

본건: 인천광역시 남동구 장수동 780-8 장수드림빌 제5층 제502호

