

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지 더머름 제비동 제2층 제201호 외 [공매]
의뢰인	한국자산관리공사 사장
감정평가서 번호	대한 제250602-10-0013호

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

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이크빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김세원

김세원



(주)대한감정평가법인 대표이사 서해룡 (서명 또는 인)



감정평가액	일십억칠백만원정 (\ 1,007,000,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	한국자산관리공사	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2025.06.09	2025.06.09	2025.06.10

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,007,000,000
		이	하	여	백	
	합계				\ 1,007,000,000.-	

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

심사자 감정평가사

하공범



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화초등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 한국자산관리공사에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지 (인천광역시 미추홀구 수봉로33번길 100)
건물명 및 층·호수	더머뭉 제비동 제2층 제201호 외
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2021.05.27
주 용 도	공동주택(다세대주택-2세대)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	비/2/201	65.98	15.84	81.82	80.64	35.92	다세대주택
나	비/3/301	65.98	15.84	81.82	80.64	35.92	다세대주택
다	비/3/302	66.74	15.88	82.62	80.78	36.33	다세대주택
라	비/5/501	65.98	15.84	81.82	80.64	35.92	다세대주택

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 09일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 06월 09일에 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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였으며 실제 상황과 다소 상이할 수 있으니 공매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

다. 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가 법인은 책임을 지지 않습니다.

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	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	도화동 567-20 외	예가지움 다/5/501	63.8	2024.04.05	269,000,000	약 4,220,000	다세대주택
				2022.12.07			
b	송의동 1-69	하이팰리스4 -/4/402	65.87	2023.05.28	250,000,000	약 3,800,000	다세대주택
				2022.05.09			
c	송의동 5-87	삼성아트빌 -/2/201	33.32	2025.04.15	130,000,000	약 3,900,000	다세대주택
				2020.12.30			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
도화동 624-225외 1필지 더머룸 비/2/201	65.98	2023.07.07	282,000,000	약 4,270,000	공매
도화동 624-225외 1필지 더머룸 비/3/301	65.98	2023.07.07	282,000,000	약 4,270,000	공매
도화동 624-225외 1필지 더머룸 비/3/302	66.74	2023.07.07	285,000,000	약 4,270,000	공매
도화동 624-225외 1필지 더머룸 비/5/501	65.98	2023.07.07	282,000,000	약 4,270,000	공매

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	도화동 624-226 외	더머룸 -/4/401	67.59	공매	2025.01.23	276,000,000	약 4,080,000	다세대주택
					2020.12.04			
㉡	도화동 624-313	하누리 -/2/201	74.63	법원 경매	2024.06.17	277,000,000	약 3,710,000	다세대주택
					2021.12.06			
㉢	도화동 624-313	하누리 -/4/401	74.63	법원 경매	2024.10.30	275,000,000	약 3,680,000	다세대주택
					2021.12.06			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 다세대주택	전유면적당 단가: 3,800,000원/㎡ 내외 수준 (위치, 건물의 상태, 층별 및 위치별 효용 등에 따라 가격별 차이가 있을 수 있습니다.)

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	인천/미추홀구 2024년 06월~2025년 05월
---------	-----------------------------

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	56,206,046,000원	36,249,691,423원	64.5%	1,318건	383건	29.1%
연립	18,485,900,000원	11,669,761,866원	63.1%	262건	88건	33.6%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	도화동 567-20 외	예가지움 다/5/501	63.8	2024.04.05	269,000,000	약 4,220,000	가~라
				2022.12.07			

나. 사정보정

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

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.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가~라	a	매매가격지수 (인천 (연립))	2024년03월	2025년04월
			102.0	99.9

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가~라	a	인천 (연립) (2024.04.05.~2025.06.09)	0.97941	$1 + ((99.9 - 102.0) / 102.0)$ ≒ 0.97941

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가~라 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 공공시설 및 편의시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	0.92	대상물건이 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
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		0.920	

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	4,220,000	1.00	0.97941	0.920	3,802,461	65.98	250,886,377	251,000,000
나	4,220,000	1.00	0.97941	0.920	3,802,461	65.98	250,886,377	251,000,000
다	4,220,000	1.00	0.97941	0.920	3,802,461	66.74	253,776,247	254,000,000
라	4,220,000	1.00	0.97941	0.920	3,802,461	65.98	250,886,377	251,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 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 미추홀구 도화동 624-225외 1필지	더머뭉 비/2/201	65.98	35.92	251,000,000	3,804,183
나	인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지	더머뭉 비/3/301	65.98	35.92	251,000,000	3,804,183
다	인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지	더머뭉 비/3/302	66.74	36.33	254,000,000	3,805,814
라	인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지	더머뭉 비/5/501	65.98	35.92	251,000,000	3,804,183
합 계		1,007,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-06-09>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 도화동 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 수봉로 33번길 100	624-225 624-304 더머뭉 제비동	공동주택 (다세대 주택 - 2세대)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
					1층	19.35		
					2층	159.61		
					3층	159.61		
					4층	159.61		
					5층	159.61		
2	동 소	624-225	대	준주거지역	153			
2	동 소	624-304	대	준주거지역	136			
가 나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	65.98	65.98	251,000,000	비준가액 (공용면적 15.84㎡ 포함)
				1,2 소유권	35.92			
				대지권	289	35.92		
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	65.98	65.98	251,000,000	비준가액 (공용면적 15.84㎡ 포함)
				1,2 소유권	35.92			
				대지권	289	35.92		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화초등학교' 서측 인근에 위치하며, 부근은 단독 (다가구)주택, 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 입지여건은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 등이 위치하고 있어 대중교통 이용상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 5층 중 제2층 제201호외 3개호로서,
- 외 벽 : 드라이비트 마감 등
 - 창 호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

나. 이용상태

기호(가)~(라) : 다세대주택으로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

5. 토지의 형상 및 이용상황

북측 하향 완경사지에 평탄하게 조성된 2필지 일단의 가장형 토지로서, 다세대주택 건물부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건의 북측으로 노폭 약 10미터 및 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호(1),(2) 공히 준주거지역, 고도지구(2024-12-30)(G.L+15m 이하(인천광역시 고시 제2024-435 호)), 지구단위계획구역(수봉 지구단위계획), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지
더머뎀 제비동 제2층 제201호 외



항공 위치도

소재지

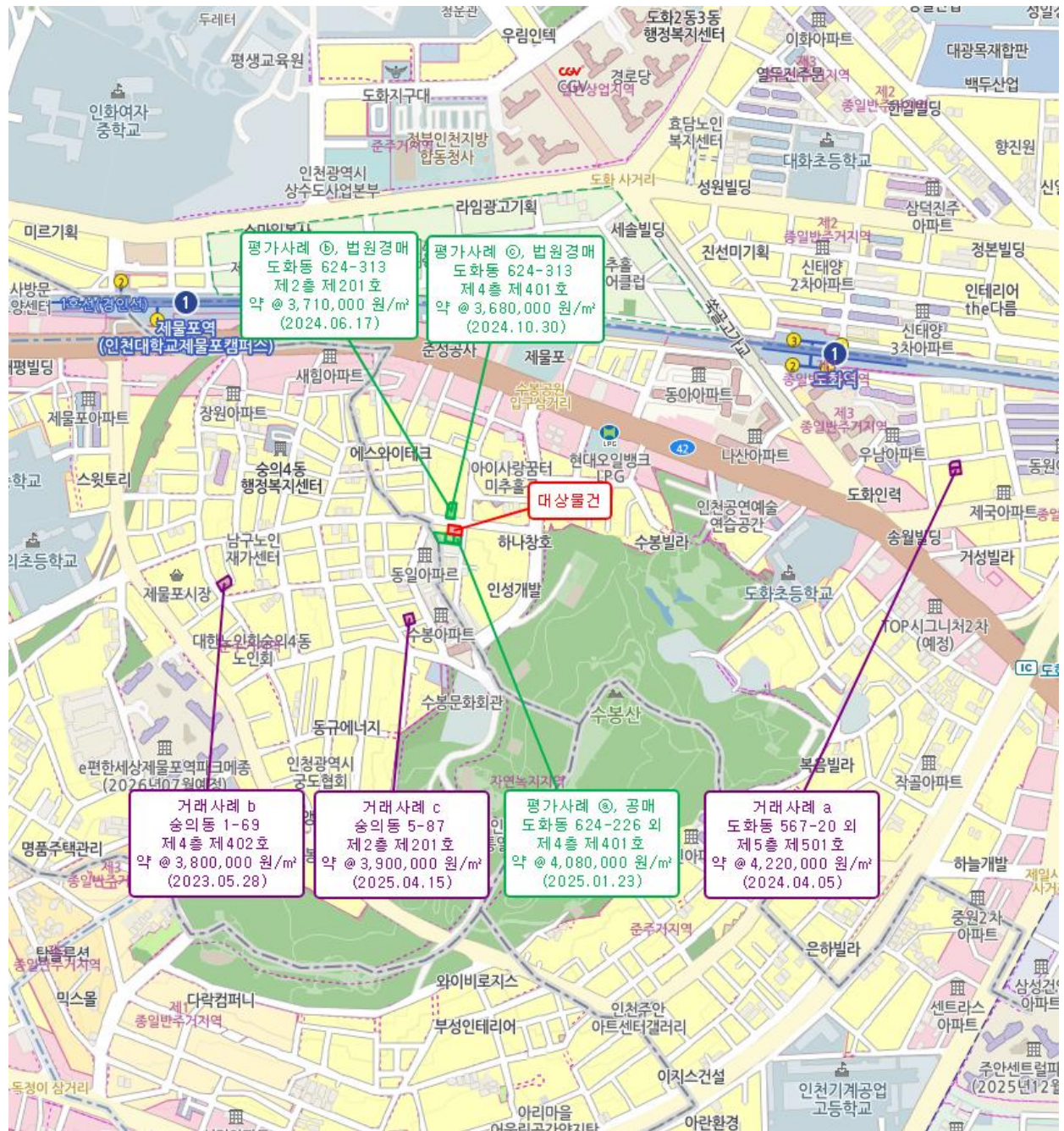
인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지
더머뭉 제비동 제2층 제201호 외



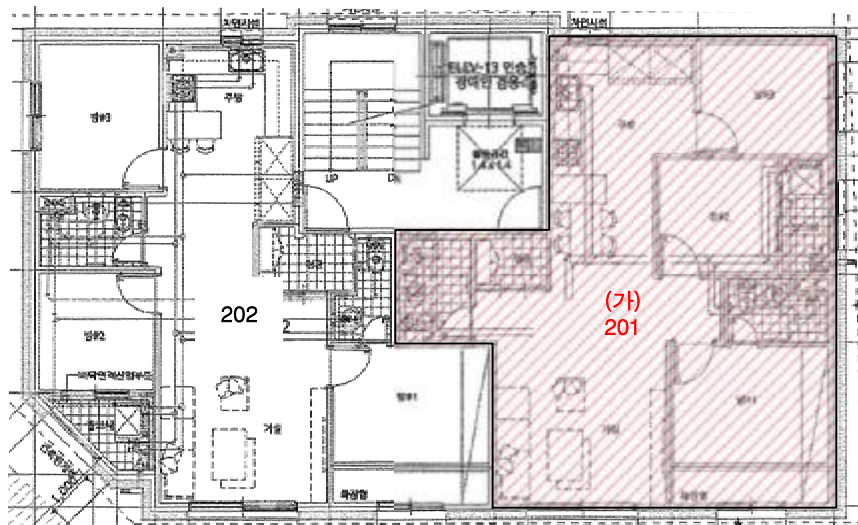
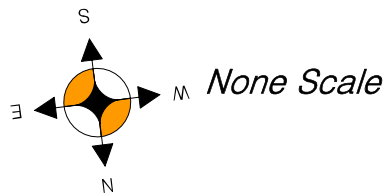
상세 위치도

소재지

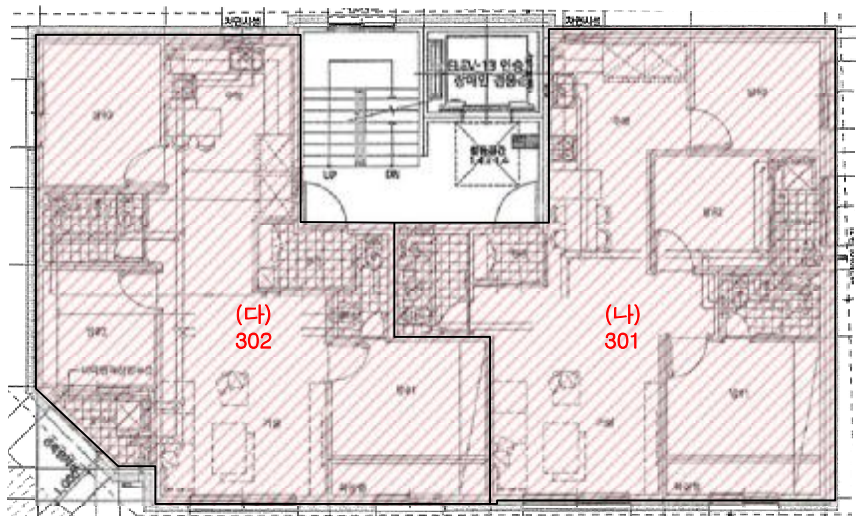
인천광역시 미추홀구 도화동 624-225외 1필지
더머뎀 제비동 제2층 제201호 외



내부구조도

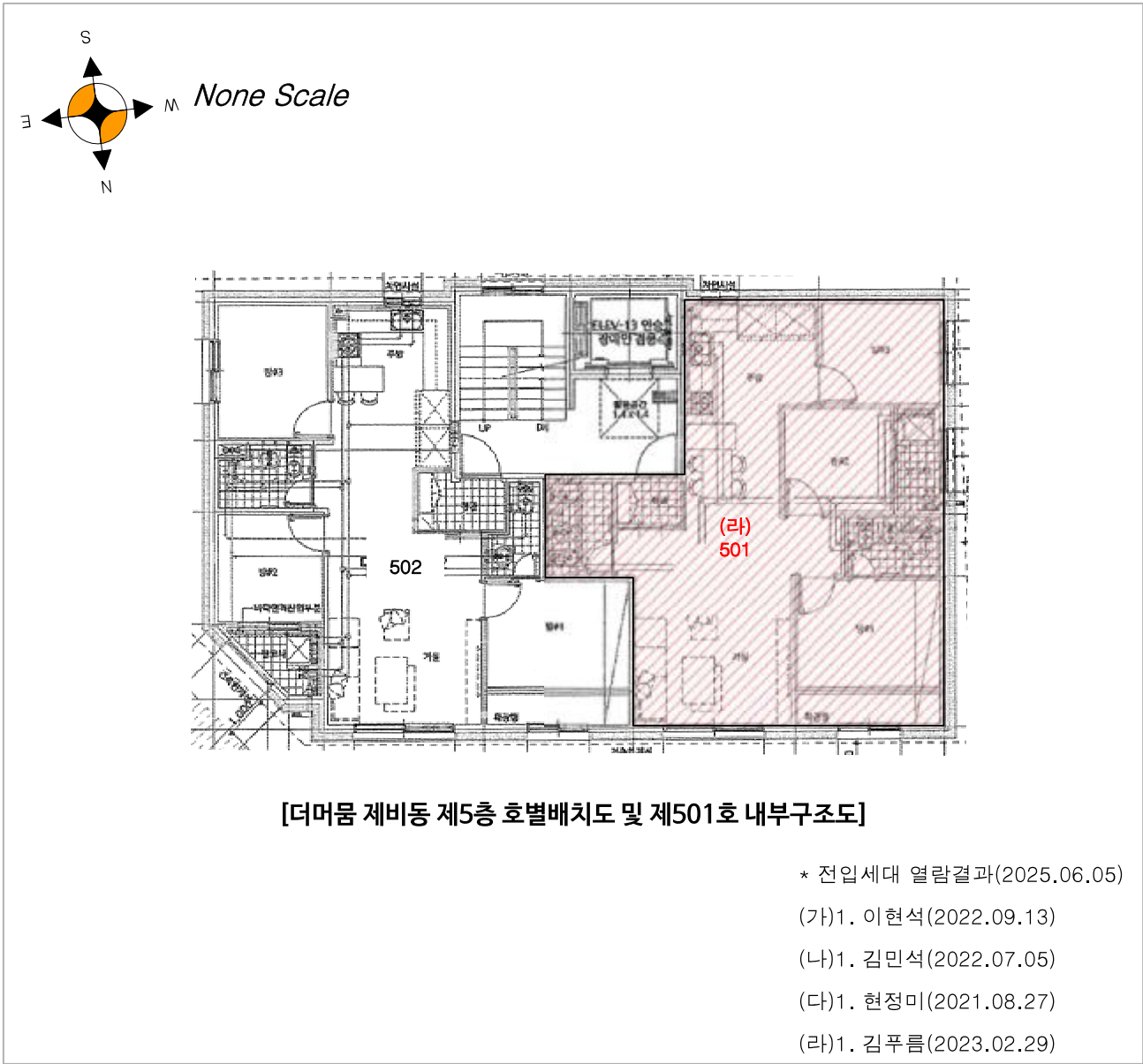


[더머뎀 제비동 제2층 호별배치도 및 제201호 내부구조도]



[더머뎀 제비동 제3층 호별배치도 및 제301호, 제302호 내부구조도]

내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합계		-	-		

사진 용지

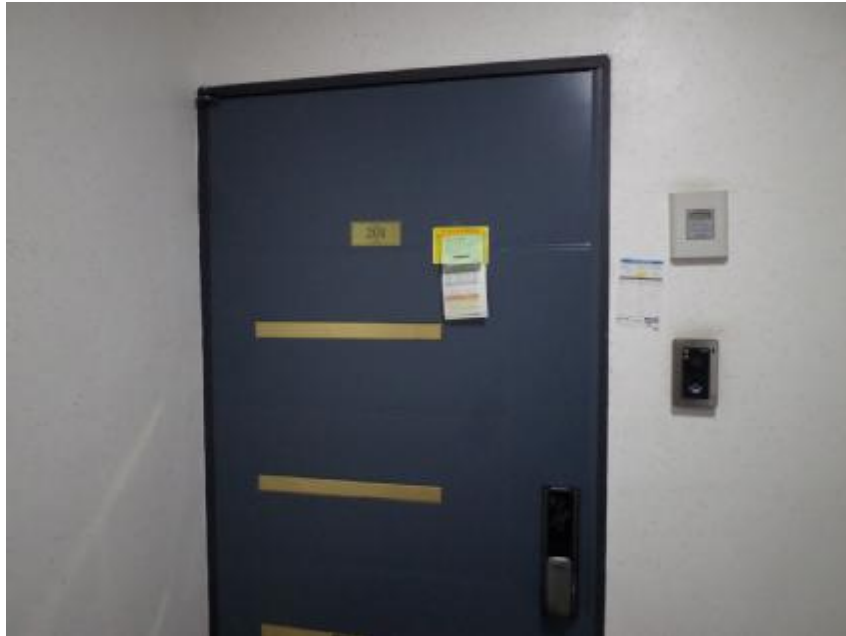


대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



대상물건 기호(가)

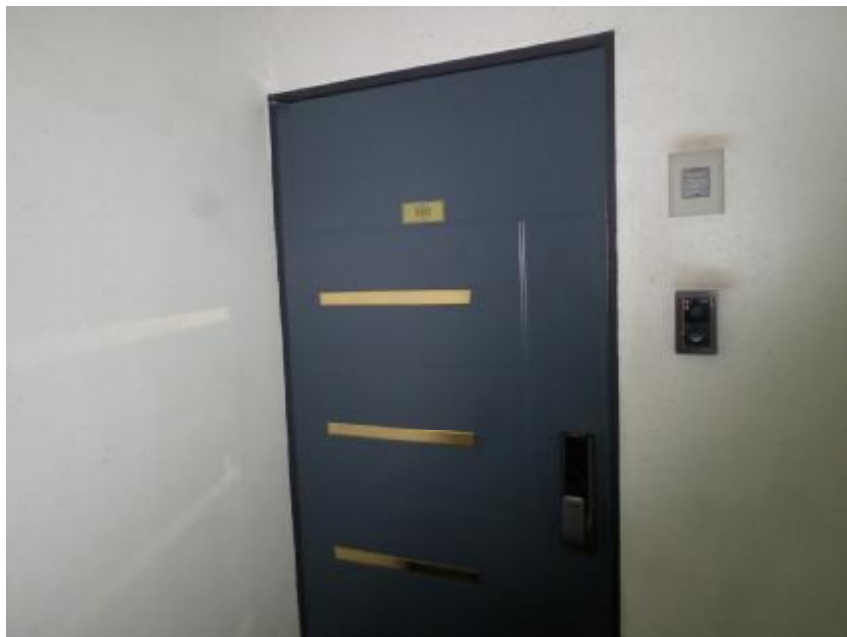


대상물건 기호(나)

사진 용지



대상물건 기호(다)



대상물건 기호(라)