

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김정호 소유물건
(2024타경564178)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 하기용

감정평가서번호: 2410-02

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.

우일헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
유 별 희

(인)

감정평가액	오십억삼천칠백만원정(W5,037,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매26계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정호 (2024타경564178)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.15	2024.10.14 ~ 2024.10.15	2024.10.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	21개 호수 이	구분건물	21개 호수 하 여	- 백	5,037,000,000
	합계					W5,037,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 " 인천기계공업고등학교 " 북동측 인근에 위치하는 대명아파트 2층 201호 외 20개 호수로서, 인천지방법원 경매26계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지		인천광역시 미추홀구 주안동 622-2 외 2필지 [도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 한나루로585번길 3]						
건물명, 동호수		대명아파트 2층 201호 외 20개 호수						
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층			사용승인일		2016년 08월 11일	
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 면적(㎡)	용도	
							공부	현황
1	2층 201호	68.46	25.97	94.43	72.50	12.07	오피스텔	오피스텔
2	2층 202호	65.24	22.98	88.22	73.95	11.38	오피스텔	오피스텔
3	2층 203호	62.64	21.83	84.47	74.16	10.97	오피스텔	오피스텔
4	2층 204호	64.35	22.17	86.52	74.38	11.12	오피스텔	오피스텔
6	3층 301호	68.46	25.97	94.43	72.50	12.07	오피스텔	오피스텔
7	3층 302호	65.24	22.98	88.22	73.95	11.38	오피스텔	오피스텔
8	3층 303호	62.64	21.83	84.47	74.16	10.97	오피스텔	오피스텔
10	3층 305호	61.93	21.85	83.78	73.92	10.79	오피스텔	오피스텔
11	4층 401호	68.46	25.97	94.43	72.50	12.07	오피스텔	오피스텔
12	4층 402호	65.24	22.98	88.22	73.95	11.38	오피스텔	오피스텔
13	4층 405호	61.93	21.85	83.78	73.92	10.79	오피스텔	오피스텔
14	5층 501호	68.46	25.97	94.43	72.50	12.07	오피스텔	오피스텔
15	5층 502호	65.24	22.98	88.22	73.95	11.38	오피스텔	오피스텔
16	5층 503호	62.64	21.83	84.47	74.16	10.97	오피스텔	오피스텔
17	5층 504호	64.35	22.17	86.52	74.38	11.12	오피스텔	오피스텔
18	5층 505호	61.93	21.85	83.78	73.92	10.79	오피스텔	오피스텔
19	6층 601호	68.46	25.97	94.43	72.50	12.07	오피스텔	오피스텔
20	6층 602호	65.24	22.98	88.22	73.95	11.38	오피스텔	오피스텔
21	6층 603호	62.64	21.83	84.47	74.16	10.97	오피스텔	오피스텔
22	6층 604호	64.35	22.17	86.52	74.38	11.12	오피스텔	오피스텔
23	6층 605호	61.93	21.85	83.78	73.92	10.79	오피스텔	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 15일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2024년 10월 14일 ~ 2024년 10월 15일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본 건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본 건은 구분건물로서 「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)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

본 건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 법원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

나. 임대관계

대상 물건 모두 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 민간임대주택으로 등기됨.

다. 기타사항

본 건은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 귀 제시목록, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점	사용승인일
[A]	도화동 457-XXX	XXXXX	3층 ○○○호	78.75	3,428,571	270,000,000	2022-05-25	2014-05-21
[B]	주안동 632-XXX	XXXXX	9층 ○○○호	72.8	4,532,967	330,000,000	2022-05-27	2018-12-20

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높으며 거래가액의 신뢰성이 높은 거래사례[A]를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

거래사례[A]는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 매매가격지수[인천광역시 - 오피스텔]

2022.04	2024.08	변동률	비 고
106.06	98.39	0.92768	98.39/106.06

※ 기준시점은 2024년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전임으로 2024년 08월 지수를 적용함.

다. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 상기와 같이 용도별로 시점수정치를 결정함.

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	제2층 제201호	1.08	1.10	0.92	1.093
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 층별, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
2	제2층 제202호	1.08	1.10	0.96	1.140
3	제2층 제203호				
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 층별, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
4	제2층 제204호	1.08	1.10	0.99	1.176
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 층별 효용 등에 따른 개별요인 다소 열세함.			

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
6	제3층 제301호	1.08	1.10	0.93	1.105
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
7	제3층 제302호	1.08	1.10	0.97	1.152
8	제3층 제303호				
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
10	제3층 제305호	1.08	1.10	1.00	1.188
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함..			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 제반 효용에 따른 개별요인 대등함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
11	제4층 제401호	1.08	1.10	0.95	1.129
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
14	제5층 제501호	1.08	1.10	0.98	1.164
19	제6층 제601호				
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
12	제4층 제402호	1.08	1.10	0.98	1.164
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
15	제5층 제502호	1.08	1.10	0.99	1.176
16	제5층 제503호				
20	제6층 제602호				
21	제6층 제603호				
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 향별 효용에 따른 개별요인 다소 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
13	제4층 제405호	1.08	1.10	1.01	1.200
17	제5층 제504호				
18	제5층 제505호				
22	제6층 제604호				
23	제6층 제605호				
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 토지의 효용성에 따른 외부요인 우세함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 노후도, 규모 등은 유사하나 구조상의 양부에서 우세함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 층별 효용에 따른 개별요인 다소 우세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	구분	비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	대상 전유면적 (㎡)	산출가액(원)
	층/호수							
1	제2층 제201호	3,428,571	1.00	0.92768	1.093	3,476,414	68.46	237,995,302.
2	제2층 제202호	3,428,571	1.00	0.92768	1.140	3,625,903	65.24	236,553,912
3	제2층 제203호	3,428,571	1.00	0.92768	1.140	3,625,903	62.64	227,126,564
4	제2층 제204호	3,428,571	1.00	0.92768	1.176	3,740,405	64.35	240,695,062
6	제3층 제301호	3,428,571	1.00	0.92768	1.105	3,514,582	68.46	240,608,284
7	제3층 제302호	3,428,571	1.00	0.92768	1.152	3,664,070	65.24	239,043,927
8	제3층 제303호	3,428,571	1.00	0.92768	1.152	3,664,070	62.64	229,517,345
10	제3층 제305호	3,428,571	1.00	0.92768	1.188	3,778,573	61.93	234,007,026
11	제4층 제401호	3,428,571	1.00	0.92768	1.129	3,590,916	68.46	245,834,109
12	제4층 제402호	3,428,571	1.00	0.92768	1.164	3,702,238	65.24	241,534,007
13	제4층 제405호	3,428,571	1.00	0.92768	1.200	3,816,740	61.93	236,370,708
14	제5층 제501호	3,428,571	1.00	0.92768	1.164	3,702,238	68.46	253,455,213
15	제5층 제502호	3,428,571	1.00	0.92768	1.176	3,740,405	65.24	244,024,022
16	제5층 제503호	3,428,571	1.00	0.92768	1.176	3,740,405	62.64	234,298,969
17	제5층 제504호	3,428,571	1.00	0.92768	1.200	3,816,740	64.35	245,607,219
18	제5층 제505호	3,428,571	1.00	0.92768	1.200	3,816,740	61.93	236,370,708
19	제6층 제601호	3,428,571	1.00	0.92768	1.164	3,702,238	68.46	253,455,213
20	제6층 제602호	3,428,571	1.00	0.92768	1.176	3,740,405	65.24	244,024,022
21	제6층 제603호	3,428,571	1.00	0.92768	1.176	3,740,405	62.64	234,298,969
22	제6층 제604호	3,428,571	1.00	0.92768	1.200	3,816,740	64.35	245,607,219
23	제6층 제605호	3,428,571	1.00	0.92768	1.200	3,816,740	61.93	236,370,708

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 방매 수준

구 분	방매 및 호가 수준
본 건 동 유형 오피스텔	유사 물건의 방매 사례는 145,000,000원, 170,000,000원이 있음. 호가는 2억원을 상회하는 수준임.

2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가목적	기준시점
1	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 1, 6, 11, 14, 19	68.46	2,629,273	180,000,000	담보	2016-08-12
2	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 10, 13, 18, 23	61.93	2,858,066	177,000,000	담보	2016-08-12
3	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 2, 7, 14, 15, 20	65.24	2,743,716	179,000,000	담보	2016-08-12
4	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 3, 8, 16, 21	62.64	2,857,599	179,000,000	담보	2016-08-12
5	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 4, 17, 22	64.35	2,859,363	184,000,000	담보	2016-08-12
6	주안동 622-2	대명아파트	3층 304호	64.35	3,807,304	245,000,000	경매	2024-06-28
7	주안동 622-2	대명아파트	2층 205호	61.93	4,101,405	254,000,000	경매	2023-10-11
8	주안동 622-2	대명아파트	4 층○○○호	64.35	4,506,605	290,000,000	시가 참고	2022-09-19
9	주안동 622-2	대명아파트	4 층○○○호	62.64	4,054,917	254,000,000	기타	2022-01-19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평 가목적	기준시점
10	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 1, 6	68.46	4,309,086	295,000,000	담보	2021-07-14
11	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 3, 8	62.64	4,406,130	276,000,000	담보	2021-07-14
12	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 10	61.93	4,489,939	278,000,000	담보	2021-07-14
13	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 13	61.93	4,585,823	284,000,000	담보	2021-07-14
14	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 2, 7	65.24	4,399,142	287,000,000	담보	2021-07-14
15	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 4	64.35	4,491,064	289,000,000	담보	2021-07-14
16	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 18, 23	61.93	4,682,706	290,000,000	담보	2021-07-14
17	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 16, 21	62.64	4,645,594	291,000,000	담보	2021-07-14
18	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 12	65.24	4,537,094	296,000,000	담보	2021-07-14
19	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 17, 22	64.35	4,693,085	302,000,000	담보	2021-07-14
20	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 15, 20	65.24	4,644,390	303,000,000	담보	2021-07-14
21	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 11	68.46	4,455,156	305,000,000	담보	2021-07-14
22	주안동 622-2	대명아파트	본 건 기호 14, 19	68.46	4,586,620	314,000,000	담보	2021-07-14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	제2층 제201호	68.46	3,476,414	237,995,302	238,000,000
2	제2층 제202호	65.24	3,625,903	236,553,912	237,000,000
3	제2층 제203호	62.64	3,625,903	227,126,564	227,000,000
4	제2층 제204호	64.35	3,740,405	240,695,062	241,000,000
6	제3층 제301호	68.46	3,514,582	240,608,284	241,000,000
7	제3층 제302호	65.24	3,664,070	239,043,927	239,000,000
8	제3층 제303호	62.64	3,664,070	229,517,345	230,000,000
10	제3층 제305호	61.93	3,778,573	234,007,026	234,000,000
11	제4층 제401호	68.46	3,590,916	245,834,109	246,000,000
12	제4층 제402호	65.24	3,702,238	241,534,007	242,000,000
13	제4층 제405호	61.93	3,816,740	236,370,708	236,000,000
14	제5층 제501호	68.46	3,702,238	253,455,213	253,000,000
15	제5층 제502호	65.24	3,740,405	244,024,022	244,000,000
16	제5층 제503호	62.64	3,740,405	234,298,969	234,000,000
17	제5층 제504호	64.35	3,816,740	245,607,219	246,000,000
18	제5층 제505호	61.93	3,816,740	236,370,708	236,000,000
19	제6층 제601호	68.46	3,702,238	253,455,213	253,000,000
20	제6층 제602호	65.24	3,740,405	244,024,022	244,000,000
21	제6층 제603호	62.64	3,740,405	234,298,969	234,000,000
22	제6층 제604호	64.35	3,816,740	245,607,219	246,000,000
23	제6층 제605호	61.93	3,816,740	236,370,708	236,000,000
합 계 액					5,037,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	2층 201호 철근콘크리트구조	68.46	68.46	238,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 12.07	12.07		
			2,	722.6분의 12.07				
			3.	722.6분의 12.07				
						토지·건물 토 지 : 71,400,000 건 물 : 166,600,000		

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		
2.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	2층 202호 철근콘크리트구조	65.24	65.24	237,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 11.38	11.38		
			2,	722.6분의 11.38				
			3.	722.6분의 11.38				
					토지 · 건물			
					토 지 :	71,100,000		
					건 물 :	165,900,000		
					배분내역			

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		
3.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	2층 203호 철근콘크리트구조	62.64	62.64	227,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 10.97	10.97		
			2,	722.6분의 10.97				
			3.	722.6분의 10.97				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 68,100,000 158,900,000		

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		
4.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	2층 204호 철근콘크리트구조	64.35	64.35	241,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 11.12	11.12		
			2,	722.6분의 11.12				
			3.	722.6분의 11.12				
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	72,300,000		
					건 물 :	168,700,000		

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		
6.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	3층 301호 철근콘크리트구조	68.46	68.46	241,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 12.07	12.07		
			2,	722.6분의 12.07				
			3.	722.6분의 12.07				
						토지·건물 토 지 : 72,300,000 건 물 : 168,700,000	배분내역 72,300,000 168,700,000	

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		
7.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	3층 302호 철근콘크리트구조	65.24	65.24	239,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 11.38	11.38		
			2,	722.6분의 11.38				
			3.	722.6분의 11.38				
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	71,700,000		
					건 물 :	167,300,000		

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		
8.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	3층 303호 철근콘크리트구조	62.64	62.64	230,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 10.97	10.97		
			2,	722.6분의 10.97				
			3.	722.6분의 10.97				
						토지·건물 토 지 : 69,000,000 건 물 : 161,000,000		

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		
10.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	3층 305호 철근콘크리트구조	61.93	61.93	234,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 10.79	10.79		
			2,	722.6분의 10.79				
			3.	722.6분의 10.79				
						토지·건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 163,800,000		

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		
12.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	4층 402호 철근콘크리트구조	65.24	65.24	242,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 11.38	11.38		
			2,	722.6분의 11.38				
			3.	722.6분의 11.38				
						토지·건물 토 지 : 72,600,000 건 물 : 169,400,000		

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		
13.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	4층 405호 철근콘크리트구조	61.93	61.93	236,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 10.79	10.79		
				2,	722.6분의 10.79			
				3.	722.6분의			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,800,000 165,200,000	

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		
16.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	5층 503호 철근콘크리트구조	62.64	62.64	234,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
		대지권의	종류	1, 2, 3. 소유권				
		대지권의	비율	1, 2, 3.	722.6분의 10.97 722.6분의 10.97 722.6분의 10.97	10.97		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,200,000 163,800,000	

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			
17.	1동의	건물의	표시						
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층					
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29				
	전유부분의	건물의	표시	5층 504호 철근콘크리트구조	64.35	64.35	246,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)	
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시					
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9				
	2. 동 소	622-2	대		228.1				
	3. 동 소	622-3	대		163.6				
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권					
	대지권의	비율		1,	722.6분의 11.12	11.12			
				2,	722.6분의 11.12				
				3.	722.6분의 11.12				
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지 :	73,800,000		
						건 물 :	172,200,000		

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		
18.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	5층 505호 철근콘크리트구조	61.93	61.93	236,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 10.79	10.79		
			2,	722.6분의 10.79				
			3.	722.6분의 10.79				
						토지·건물 토 지 : 70,800,000 건 물 : 165,200,000		

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		
19.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	6층 601호 철근콘크리트구조	68.46	68.46	253,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 12.07	12.07		
			2,	722.6분의 12.07				
			3.	722.6분의 12.07				
						토지·건물 토 지 : 75,900,000 건 물 : 177,100,000		

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		
20.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	6층 602호 철근콘크리트구조	65.24	65.24	244,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 11.38	11.38		
			2,	722.6분의 11.38				
			3.	722.6분의 11.38				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	73,200,000		
					건 물 :	170,800,000		

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		
21.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	6층 603호 철근콘크리트구조	62.64	62.64	234,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
		대지권의	종류	1, 2, 3. 소유권				
		대지권의	비율	1, 2, 3.	722.6분의 10.97 722.6분의 10.97 722.6분의 10.97	10.97		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,200,000 163,800,000	

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		
22.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	6층 604호 철근콘크리트구조	64.35	64.35	246,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 11.12	11.12		
			2,	722.6분의 11.12				
			3.	722.6분의 11.12				
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지 :	73,800,000		
					건 물 :	172,200,000		

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		
23.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 미추홀구 주안동	622-2 대명아파 트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3			지1층 1층 2층 ~ 6층 각각 7층 ~ 15층 각각	369.55 171.04 414.71 343.29			
	전유부분의	건물의	표시	6층 605호 철근콘크리트구조	61.93	61.93	236,000,000	비준가격 (공용면적 포함 평가)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 미추홀구 주안동	622-1	대		330.9			
	2. 동 소	622-2	대		228.1			
	3. 동 소	622-3	대		163.6			
	대지권의	종류		1, 2, 3. 소유권				
	대지권의	비율		1,	722.6분의 10.79	10.79		
			2,	722.6분의 10.79				
			3.	722.6분의 10.79				
합 계							₩5,037,000,000.-	
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	68,400,000		
					건 물 :	159,600,000		

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 미추홀구 주안동 소재 "인천기계공업고등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 아파트 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물내 2층201호 외 20개 호수로서,

외벽 : 치장석재 붙임 마감 등.

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등.

창호 : 새시 창호 등.

(집합건축물대장 사용승인일: 2016.08.11).

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 기계식 주차장설비 등이 되어 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)

3필지 일단지의 완경사지대 부정형의 토지로서, 대명아파트(70세대, 주차 54대, 용적률 730.72%) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 34m 내외의 도로, 북동측으로 노폭 8m 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

3필지 모두 :
 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-07-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 622-2 대명아파트 2층 201호 외 20개 호수
-----	---



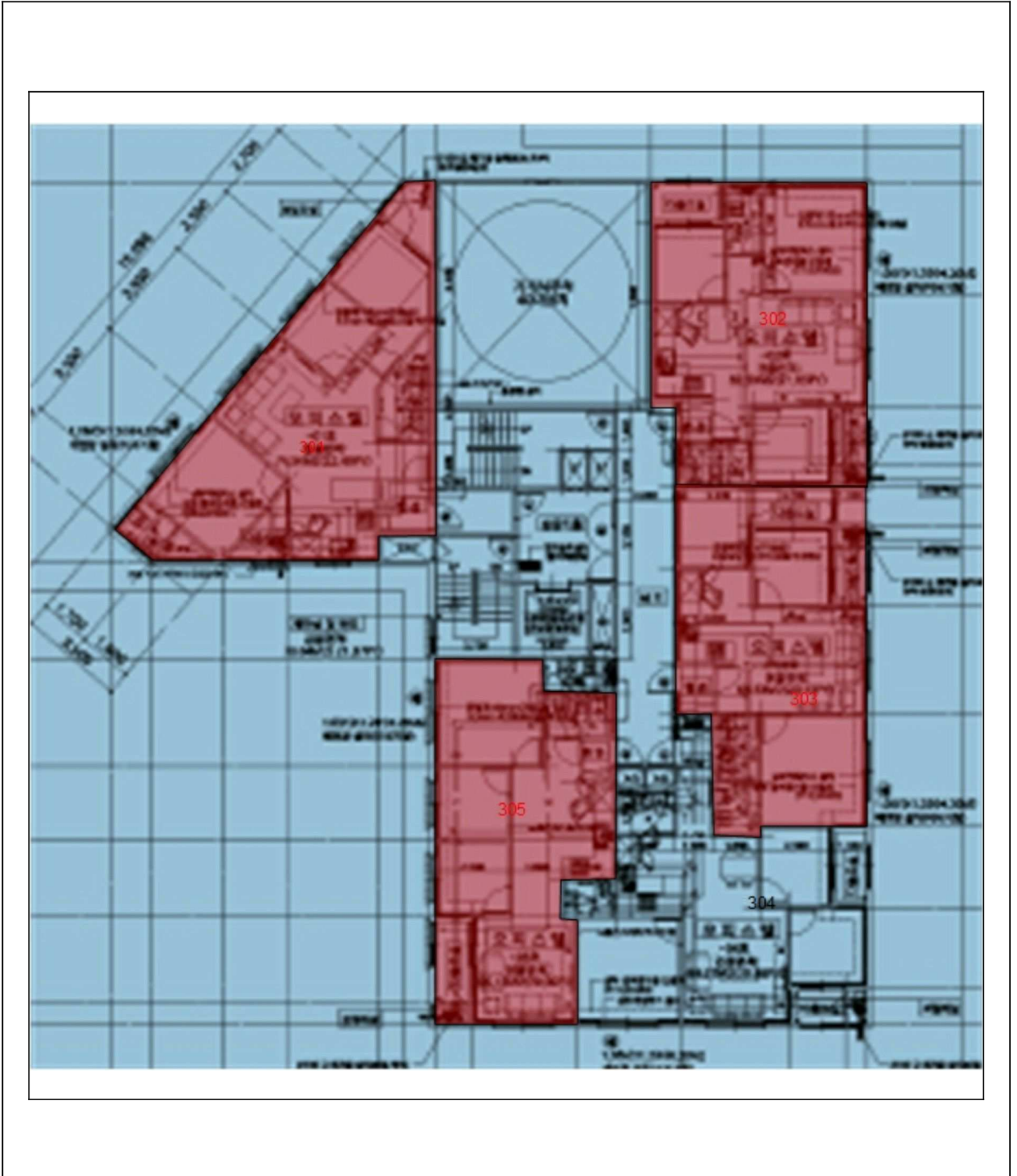
상세위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 622-2 대명아파트 2층 201호 외 20개 호수
-----	---

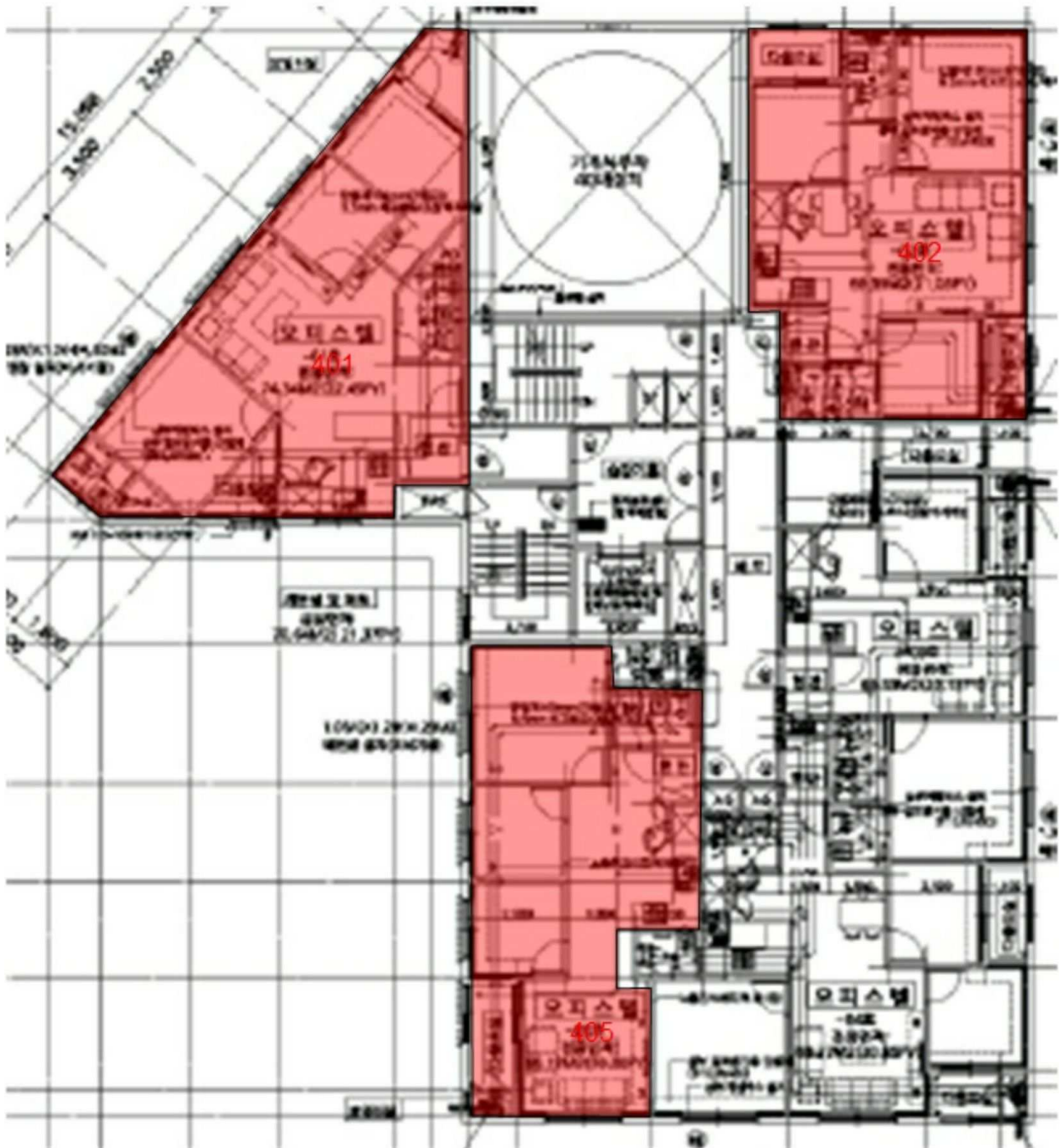


주안동 622-1 대명아파트 3층 평면도



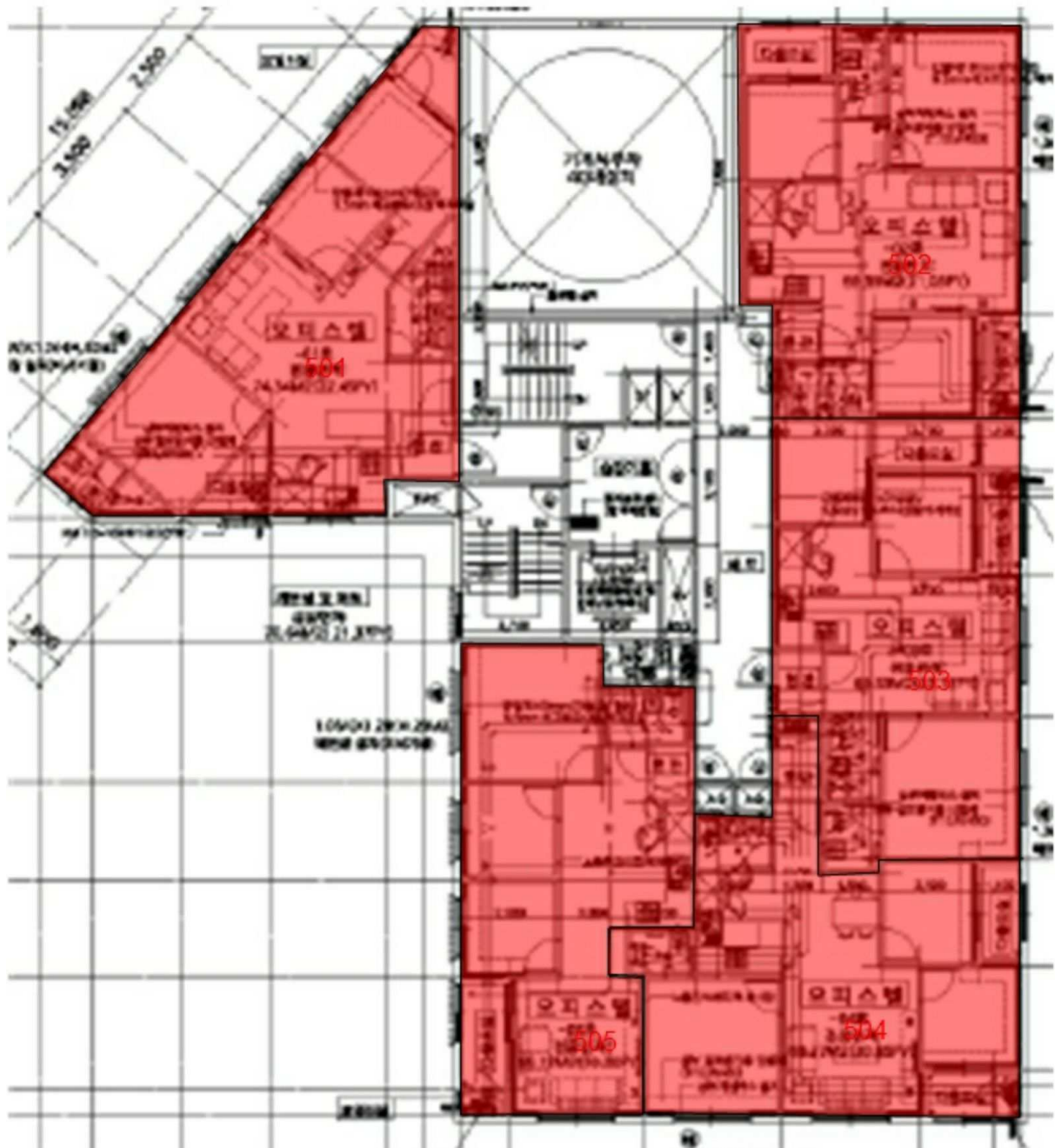
주안동 622-1 대명아파트 4층 평면도

S : 축적없음



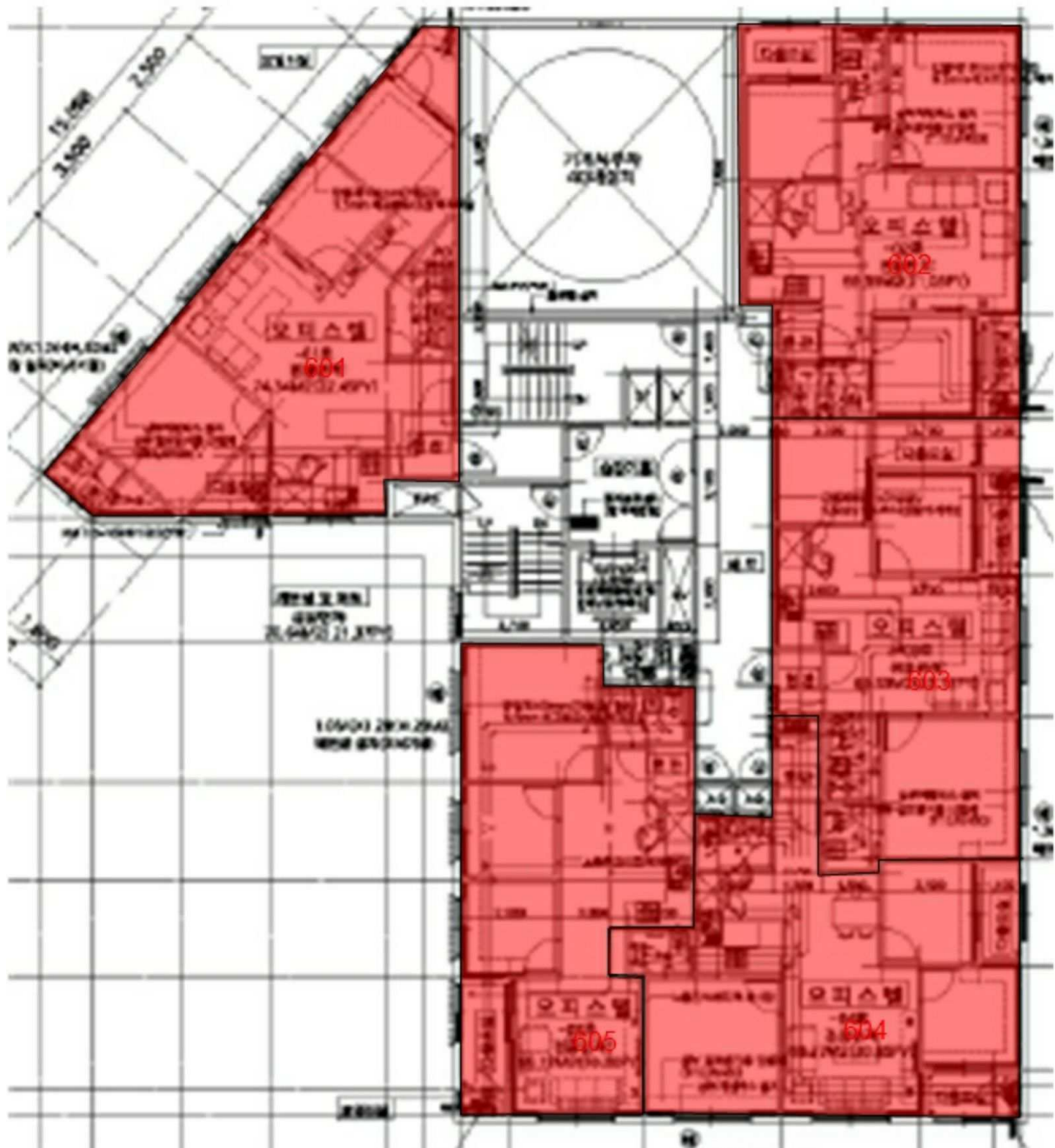
주안동 622-1 대명아파트 5층 평면도

S: 축적없음



주안동 622-1 대명아파트 6층 평면도

S: 축적없음



사 진 용 지



남서측 촬영(1호 라인)

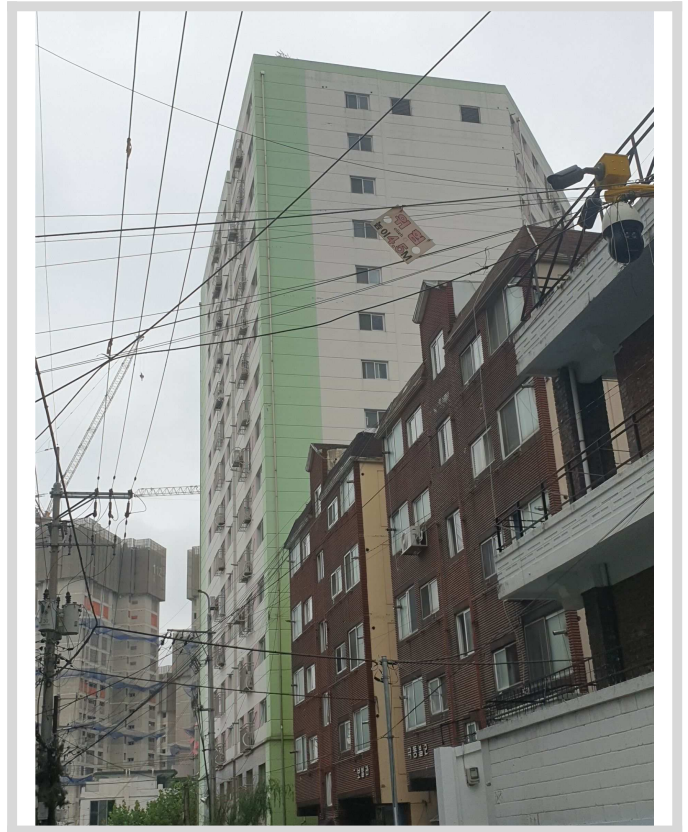


남동측 촬영

사 진 용 지



동측 촬영

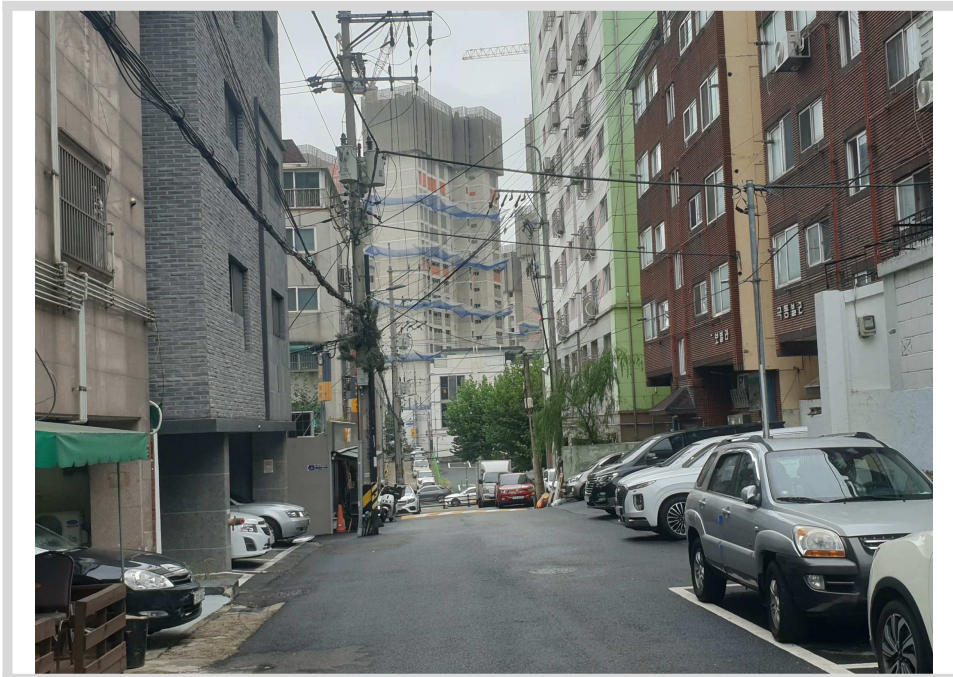


북서측 촬영(2호 라인)

사 진 용 지



접면 도로



접면 도로

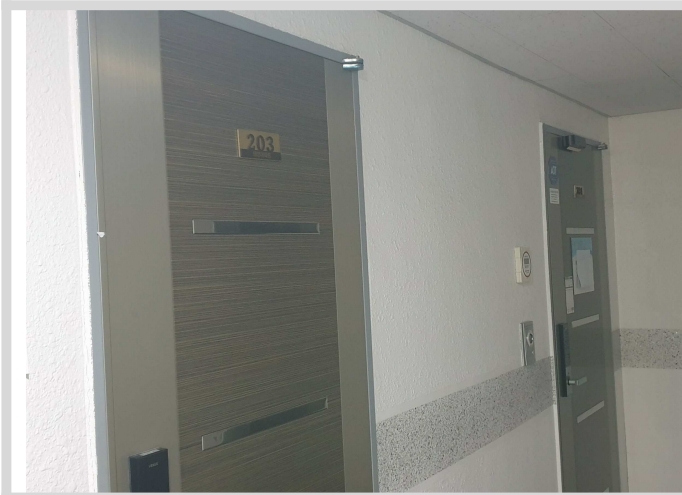
사 진 용 지



현관



현관



현관



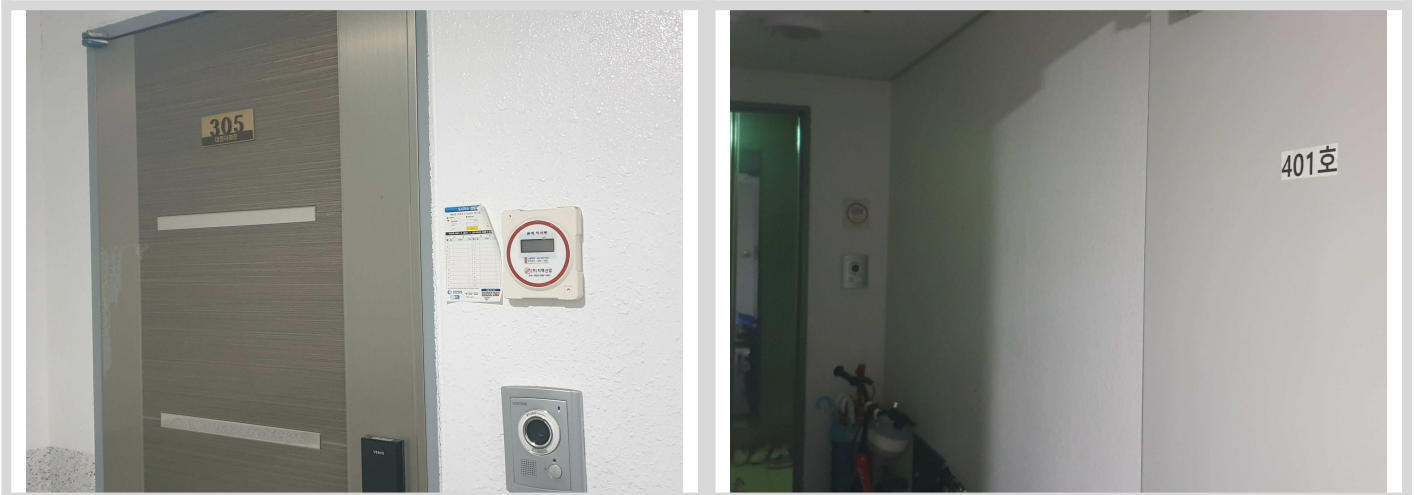
현관

사 진 용 지



현관

현관



현관

현관

사 진 용 지



현관

현관



현관

현관

사 진 용 지



현관



현관

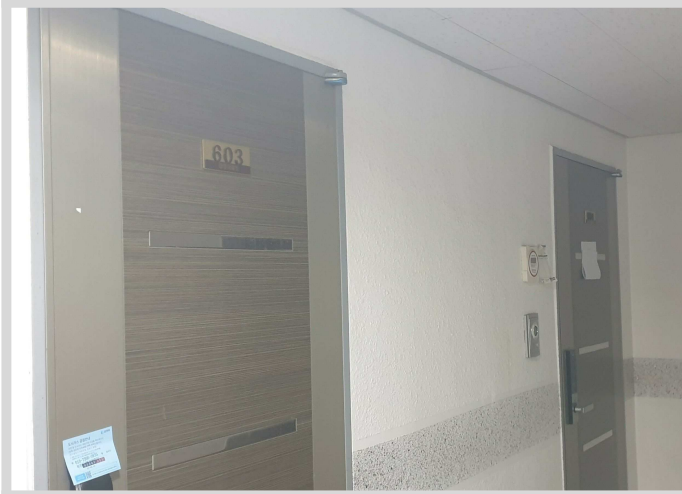


현관

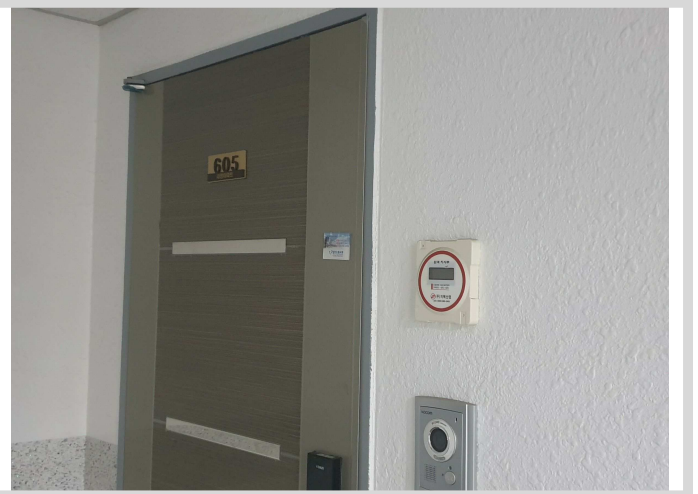


현관

사 진 용 지



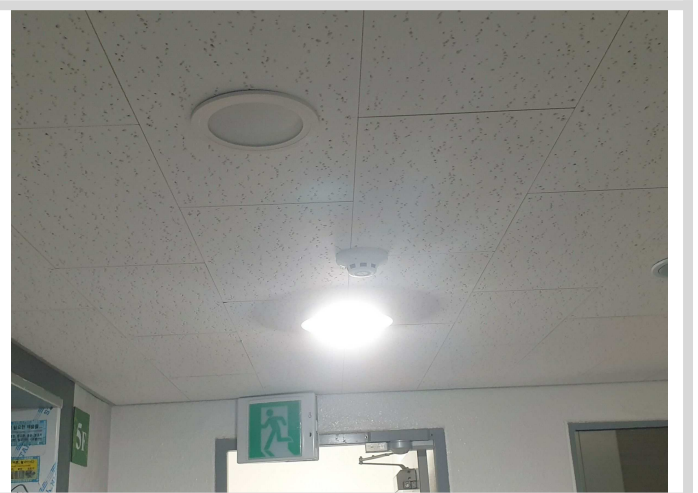
현관



현관



소화전



천정 시설 설비