

회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 남동대로765번길 17, 8층 805호, 806호(구월동,
수지인텔리타워)
E-Mail : k31988@daum.net

TEL. 032-429-6001
FAX. 032-429-6002

문서번호 : dg3-220817-301

시행일자 : 2022-08-31

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 박정길

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 례 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

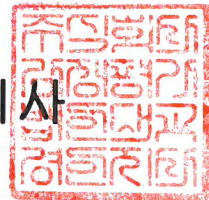
1. 저희 (주)감정평가법인 대교의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2022.08.17자 귀 제 『2022타경9509』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 해피플러스 소유물건(2022타경9509)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민



수수료 청구서

(전화: 032-429-6001, FAX: 032-429-6002)

문서번호 : dg3-220817-301

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 박정길 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2022.08.17 자 귀 제 『 2022타경9509 호로 의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 송의동 118-7 금강아파트 2층 201호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,500,960	
실	여 비	168,000
	토지조사비	-
	물건조사비	(1,145,000+914,000,000 x 8/10,000)x
	공부발급비	10,000
	기타 실비	9,000
비 소 계	187,000	0.8배 ≙ 1,500,960
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,687,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	168,700	
합 계	1,855,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,855,700	

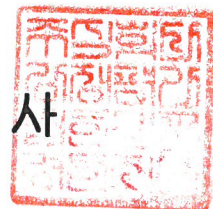
붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

IBK기업은행 구월동 : 43413021801016(예금주:(주)감정평가법인대교 경인지사)

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민



감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 해피플러스
소유물건(2022타경9509)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박정길

감정평가서번호: dg3-220817-301

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

(주)감정평가법인 대교 경인지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
오 경 수

오 경 수



(주)감정평가법인 대교 경인지사 지사장 정혁민

(서명또는인)



감정평가액		일십구억일천사백만원정 (₩1,914,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박정길	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매11계			
소유자 (대상업체명)	주식회사 해피플러스 (2022타경9509)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2022.08.22	2022.08.17 ~ 2022.08.22	2022.08.22		
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	9세대 이	구분건물	9세대 하 여	- 백	1,914,000,000
	합 계					₩1,914,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 정혁민		정혁민			



감정평가액의 산출 및 결정 의견

1. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건 기호(가)~(아)는 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “인천남중학교” 북서측 인근에 위치하는 건물[건물명:금강아파트, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라 한다.)] 내 제2층 제201호외 7개호, 본건 기호(자)는 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “인천기계공업고등학교” 북측 인근에 위치하는 건물[건물명:대경이즈뷰아파트, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라 한다.)] 내 제10층 제1001호로서, 본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

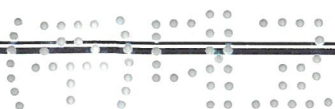
본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2022년 08월 22일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2022년 08월 17일부터 2022년 08월 22일임.



감정평가액의 산출 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

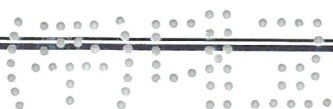
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건의 현장을 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재 등으로 인하여 위치확인 및 이용상황은 탐문조사, 평가선례, 집합건축물대장상의 건축도면 등을 참고하였으니 경매 진행시 재확인 바람.
- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.



감정평가액의 산출 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑)기준)

구 분	내 용 (기호(가)~(아))
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 118-7 [도로명주소: 인천광역시 미추홀구 경인로88(송의동)]
건물명, 층, 호수	금강아파트 제2층 제201호~제203호, 제9층 제901호~제903호, 제10층 제1001호~제1002호
용도지역	일반상업지역
사용승인일	2015.06.16
주 용 도	공동주택, 업무시설
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하2층/지상13층, 2,488.77㎡

구 분	내 용 (기호(자))
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 634-2 [도로명주소: 인천광역시 미추홀구 한나루로563번길4-1(주안동)]
건물명, 층, 호수	대경이즈뷰아파트 제10층 제1001호
용도지역	일반상업지역
사용승인일	2014.02.21
주 용 도	업무시설 및 공동주택
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하1층/지상10층, 3,343.19㎡



감정평가액의 산출 및 결정 의견

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(주:㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
가	2/201	49.91	18.78	68.69	8.89	아파트
나	2/202	49.76	19.23	68.99	8.87	아파트
다	2/203	49.70	18.97	68.67	8.86	아파트
라	9/901	49.91	18.78	68.69	8.89	아파트
마	9/902	49.76	19.23	68.99	8.87	아파트
바	9/903	49.70	18.97	68.67	8.86	아파트
사	10/1001	49.91	18.78	68.69	8.89	아파트
아	10/1002	65.67	19.92	85.59	11.70	아파트
자	10/1001	59.97	20.86	80.83	13.18	아파트

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(원) 평가금액(원)	전유면적기준단가(원/㎡)	거래시점 기준시점	비고
A	송의동 000-0 다우림 제000동	0/000	59.97	247,000,000	4,118,726	2022-06-02	매매
B	송의동 000-0외 더젠씨티	0/000	49.95	200,000,000	4,004,004	2022-04-26	매매
C	송의동 000-0 옥크빌	00/0000	49.8904	190,000,000	3,808,348	2022-03-21	매매
D	송의동 000-0 금강아파트	0/000	49.76	208,000,000	4,180,064	2022-07-21	경매 평가
E	주안동 000-0외	00/0000	49.97	172,500,000	3,452,071	2022-05-25	매매
F	주안동 000-0외	00/0000	49.31	169,000,000	3,427,297	2022-04-22	매매



감정평가액의 산출 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

인근 유사물건의 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 최근 거래사례인 거래사례를 선정함. (기호(가)~(아):거래사례(A) / 기호(자):거래사례(E))

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

6. 시점수정

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수[인천-미추홀구]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기호(가)~(아)

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	108.0	2022년 07월
사례의 매매시점 매매가격지수	108.4	2022년 05월
시점수정치	0.99631	108.0 / 108.4

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2022년 07월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2022년 05월 지수를 적용함.

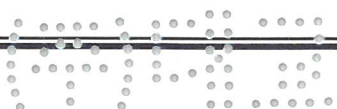


감정평가액의 산출 및 결정 의견

기호(자)

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	108.0	2022년 07월
사례의 매매시점 매매가격지수	108.4	2022년 04월
시점수정치	0.99631	108.0 / 108.4

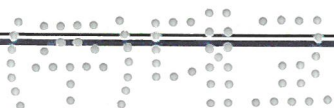
※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2022년 07월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매
가격지수는 2022년 04월 지수를 적용함.



감정평가액의 산출 및 결정 의견

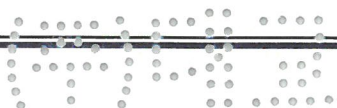
7. 가치형성요인비교

기호(가)~(다)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.04	본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 등에서 우세하여 전체적으로 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	0.988	-



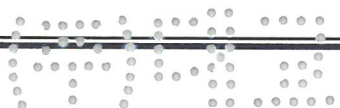
감정평가액의 산출 및 결정 의견

기호(라)~(사)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.04	본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 거래사례 대비 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.037	-



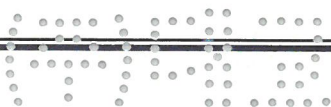
감정평가액의 산출 및 결정 의견

기호(아)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.04	본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우세하나 전유부분의 면적 등에서 열세하여 전체적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	0.998	-



감정평가액의 산출 및 결정 의견

기호(자)/ 거래사례(E)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	0.922	-



감정평가액의 산출 및 결정 의견

8. 비준단가 결정

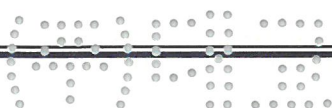
기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,118,726	1.000	0.99631	0.988	4,054,286	4,050,000
나	4,118,726	1.000	0.99631	0.988	4,054,286	4,050,000
다	4,118,726	1.000	0.99631	0.988	4,054,286	4,050,000
라	4,118,726	1.000	0.99631	1.037	4,255,358	4,260,000
마	4,118,726	1.000	0.99631	1.037	4,255,358	4,260,000
바	4,118,726	1.000	0.99631	1.037	4,255,358	4,260,000
사	4,118,726	1.000	0.99631	1.037	4,255,358	4,260,000
아	4,118,726	1.000	0.99631	0.998	4,095,321	4,100,000
자	3,452,071	1.000	0.99631	0.922	3,171,065	3,170,000

※ 결정단가는 산출단가의 만단위 미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
본건 기호(가)~(아) 유사 아파트 시세	4,000,000원/㎡ ~ 4,400,000원/㎡ 수준임
본건 기호(자) 유사 아파트 시세	3,100,000원/㎡ ~ 3,400,000원/㎡ 수준임



감정평가액의 산출 및 결정 의견

2. 최근 경매시장 추이

<※ 출처 - 태인경매>

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2021.08.19 ~ 2022.08.19)

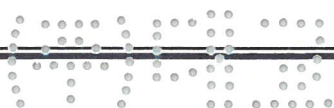
▪ 인천 미추홀 송익동

지역통계	인천			미추홀			송익동		
	기간	용도	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수			
1년간 평균 아파트	105.82%	109.34%	254	101.29%	102.34%	34	91.05%	92.61%	2
6개월 평균 아파트	95.71%	98.63%	126	94.66%	95.86%	18	74.61%	74.61%	1

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2021.08.19 ~ 2022.08.19)

▪ 인천 미추홀 주안동

지역통계	인천			미추홀			주안동		
	기간	용도	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수	낙찰가율 평균낙찰가율 낙찰건수			
1년간 평균 아파트	105.82%	109.34%	254	101.29%	102.34%	34	94.06%	95.84%	20
6개월 평균 아파트	95.71%	98.63%	126	94.66%	95.86%	18	92.07%	93.40%	14



감정평가액의 산출 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

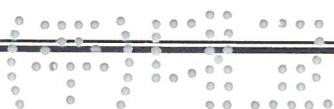
1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	결정가액(원)
가	2/201	49.91	4,050,000	202,135,500	202,000,000
나	2/202	49.76	4,050,000	201,528,000	202,000,000
다	2/203	49.70	4,050,000	201,285,000	201,000,000
라	9/901	49.91	4,260,000	212,616,600	213,000,000
마	9/902	49.76	4,260,000	211,977,600	212,000,000
바	9/903	49.70	4,260,000	211,722,000	212,000,000
사	10/1001	49.91	4,260,000	212,616,600	213,000,000
아	10/1002	65.67	4,100,000	269,247,000	269,000,000
자	10/1001	59.97	3,170,000	190,104,900	190,000,000
합계액			-	-	1,914,000,000

※ 결정가액은 산출가액의 백만단위 미만에서 반올림하였음.

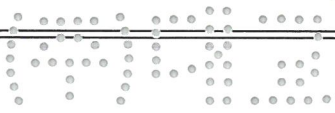
2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.



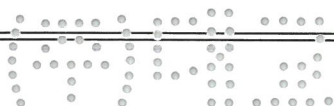
구분건물감정평가명세표

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 미추홀구 송의동	118-7 금강 아파트	공동주택, 업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 88			지1층	52.03			
				지2층	128.77			
				1층	73.63			
				2층	186.72			
				3층	186.72			
				4층	186.72			
				5층	186.72			
				6층	186.72			
				7층	186.72			
				8층	186.72			
				9층	186.72			
				10층	203.31			
				11층	179.09			
				12층	179.09			
	13층	179.09						
	동소	118-7	대	일반상업지역	327			
			(내)	철근콘크리트구조				
			제2층 제201호		49.91	49.91	202,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권		8.89			
			----- 대지권	327x----		8.89		
							배분내역	
							토 지 :	80,800,000
							건 물 :	121,200,000



구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	49.76	49.76	202,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	8.87			
				----- 대지권	327x---- 327	8.87		
다				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	49.70	49.7	201,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	8.86			
				----- 대지권	327x---- 327	8.86		
라				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	49.91	49.91	213,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	8.89			
				----- 대지권	327x---- 327	8.89		



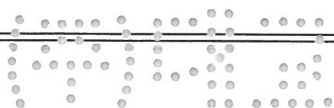
구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트구조 제9층제902호	49.76	49.76	212,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	8.87			
				-----	327x----	8.87		
				대지권	327			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		84,800,000	
					건 물 :		127,200,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	49.7	49.7	212,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	8.86			
				-----	327x----	8.86		
				대지권	327			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		84,800,000	
					건 물 :		127,200,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	49.91	49.91	213,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권	8.89			
				-----	327x----	8.89		
				대지권	327			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		85,200,000	
					건 물 :		127,800,000	



구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 563번길 4-1	634-2 대경이즈 뷰아파트	업무시설 공동주택	(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	65.67	65.67	269,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	11.7	11.7		
				----- 대지권	327x----- 327			
				철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층			토지·건물 배분내역 토 지 : 107,600,000 건 물 : 161,400,000	
				지1층	222.84			
				1층	116.3			
				2층	425.93			
				3층	425.93			
				4층	425.93			
				5층	425.93			
				6층	302.24			
				7층	302.24			
				8층	231.95			
				9층	231.95			
				10층	231.95			
2 자	동소	634-2	대	일반상업지역	567.6		190,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	59.97	59.97		
				2. 소유권	12.84	13.18		
				----- 대지권	567.6x----- 552.8			
				토지·건물 배분내역 토 지 : 76,000,000 건 물 : 114,000,000				
합 계						₩1,914,000,000.-		



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

본건 기호(가)~(아)는 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "인천남중학교" 북서측 인근에 위치하며 주변은 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통임.

본건 기호(자)는 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "인천기계공업고등학교" 북측 인근에 위치하며 주변은 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호(가)~(아): 본건까지 차량 접근가능하며, 근거리에 버스정류장 및 지하철역(제물포역)이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

기호(자): 본건까지 차량 접근가능하며, 근거리에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

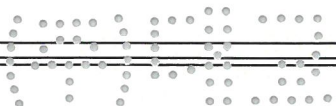
(3) 건물의 구조

기호(가)~(아): 철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층 건물내 제2층 제201호외 7개호로서,

외벽: 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감 등,
 내벽: 벽지도배 및 타일, 인테리어 마감 등,
 창호: 샷시 창임.

기호(자): 철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물내 제10층 제1001호로서,

외벽: 돌붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감 등,
 내벽: 벽지도배 및 타일, 인테리어 마감 등,
 창호: 샷시 창임.



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) | |

(4) 이용상태

기호(가)~(자) 공히 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기호(가)~(자) 공히 위생급·배수설비, 난방설비, 엘리베이터설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(가)~(아): 부정형 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

기호(자): 부정형 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

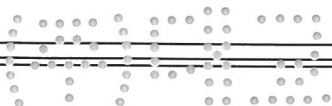
기호(가)~(아): 북서측으로 노폭 약 24미터 내외, 동측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로가 있음.

기호(자): 남측으로 노폭 약 7미터 내외, 동측으로 노폭 약 3미터 내외의 도로가 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(가)~(아): 일반상업지역(2020-06-29), 방화지구, 시가지경관지구(중심), 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(자): 일반상업지역(2020-06-29), 방화지구(2020-03-30), 상대보호구역(2016-07-14) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-09-26)(주안2,4동 중학교)<교육환경



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) | |

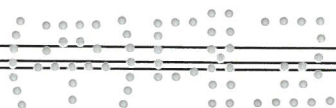
보호에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



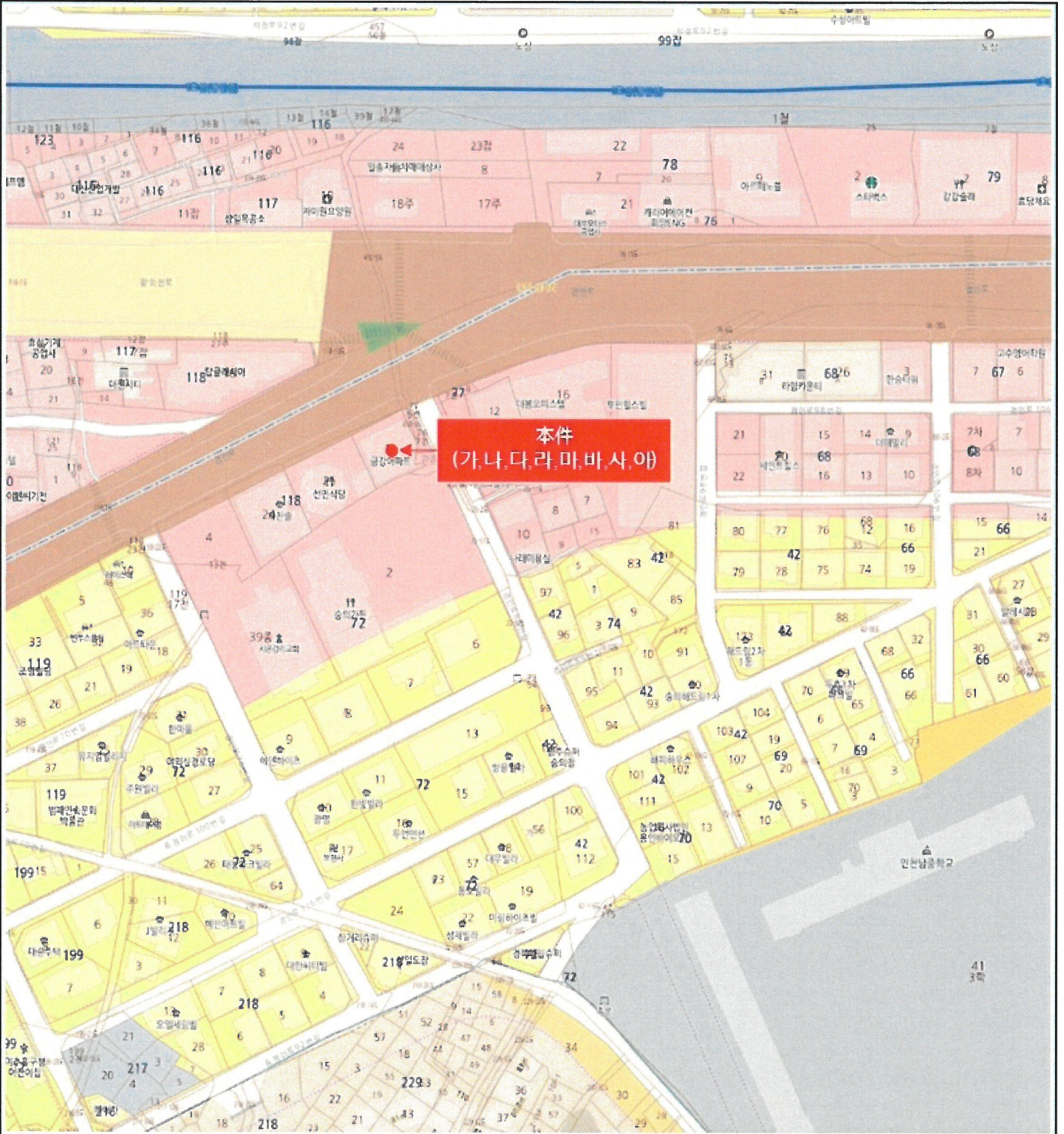
광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 118-7외 8개호
-----	---------------------------



상세 위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 송의동 118-7외 8개호



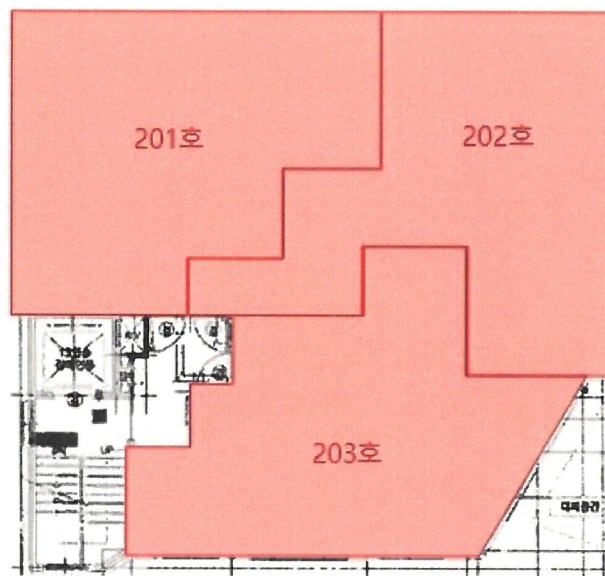
상세 위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 송의동 118-7외 8개호

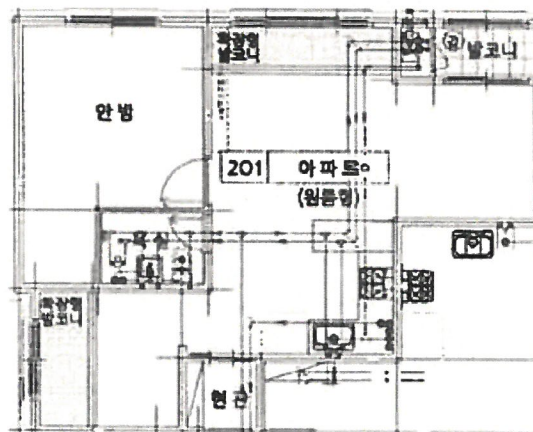


건물개황도

NO SCALE



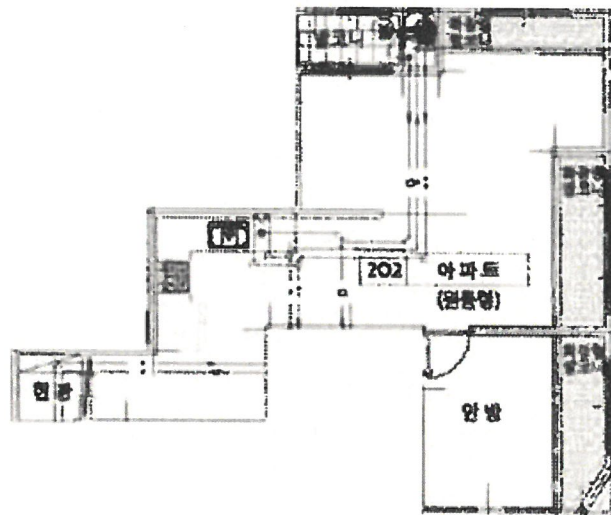
< 금강아파트 제2층 호별배치도 >



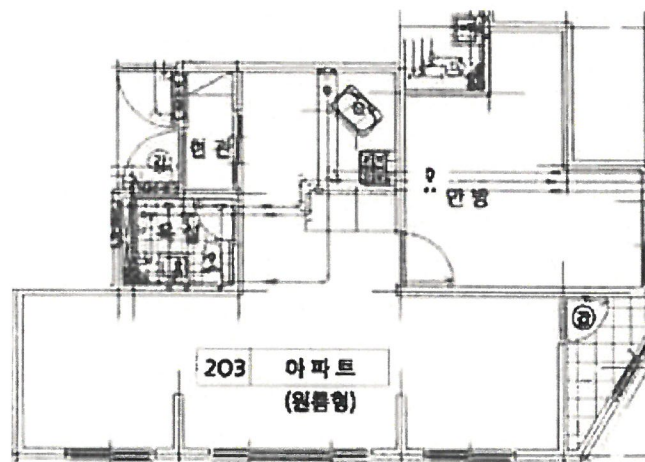
< 금강아파트 제2층 제201호 내부구조도 >

건물개황도

NO SCALE



< 금강아파트 제2층 제202호 내부구조도 >

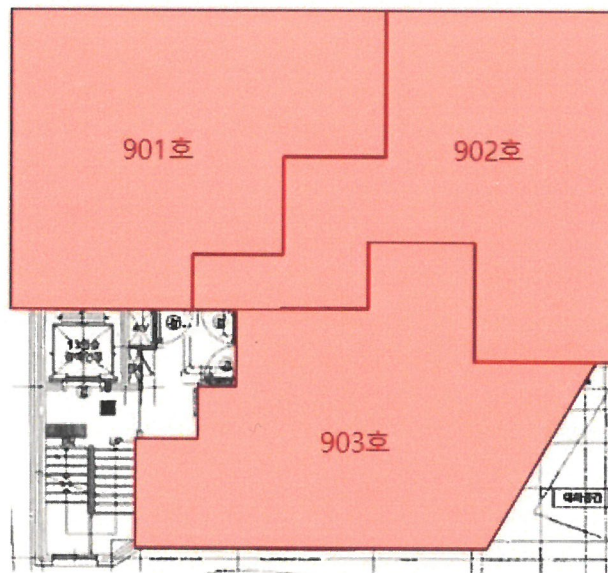


< 금강아파트 제2층 제203호 내부구조도 >

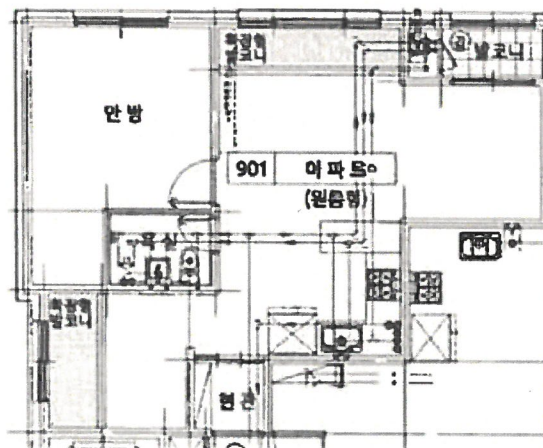


건물개황도

NO SCALE



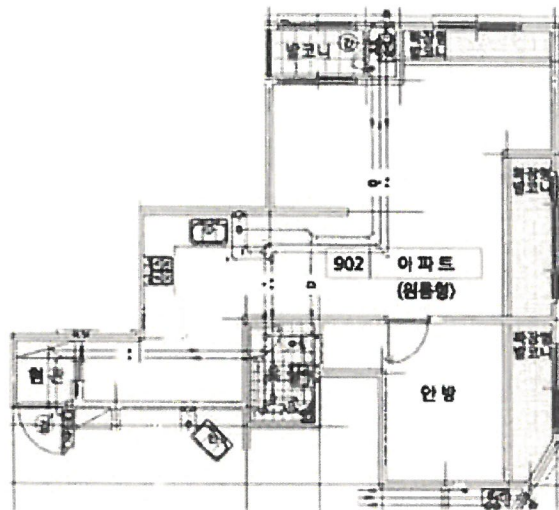
< 금강아파트 제9층 호별배치도 >



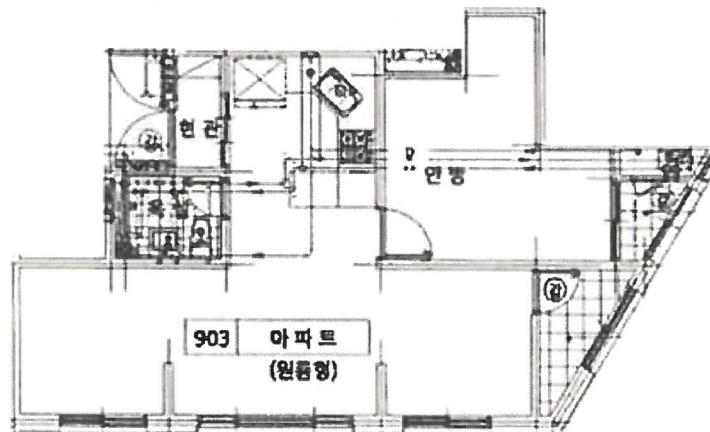
< 금강아파트 제9층 제901호 내부구조도 >

건물개황도

NO SCALE



< 금강아파트 제9층 제901호 내부구조도 >

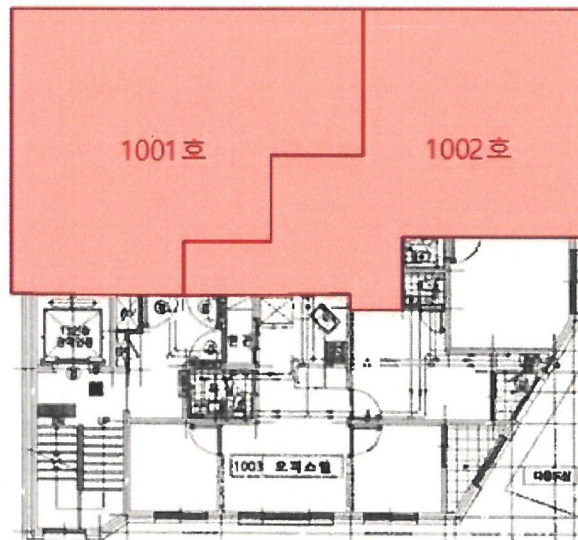


< 금강아파트 제2층 제203호 내부구조도 >

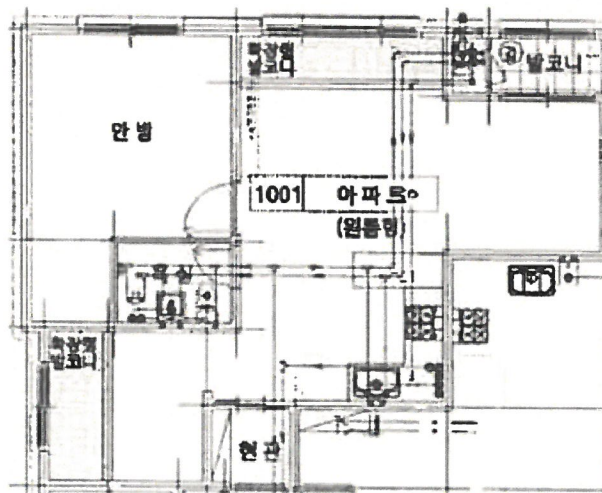


건물개황도

NO SCALE



< 금강아파트 제10층 호별배치도 >

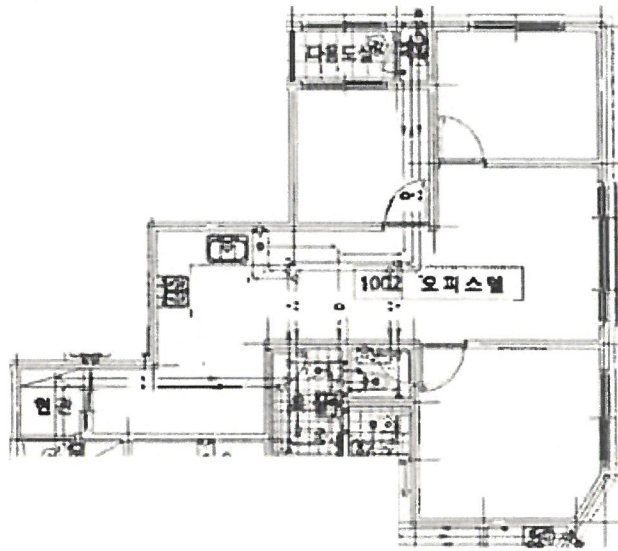


< 금강아파트 제10층 제1001호 내부구조도 >



건물개황도

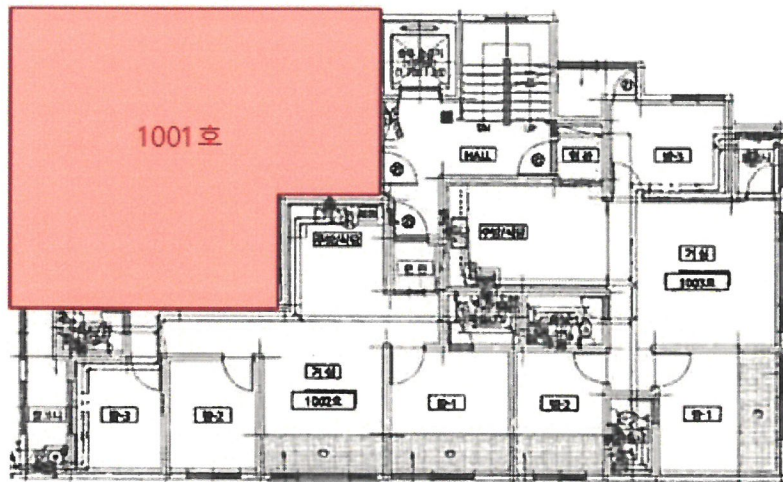
NO SCALE



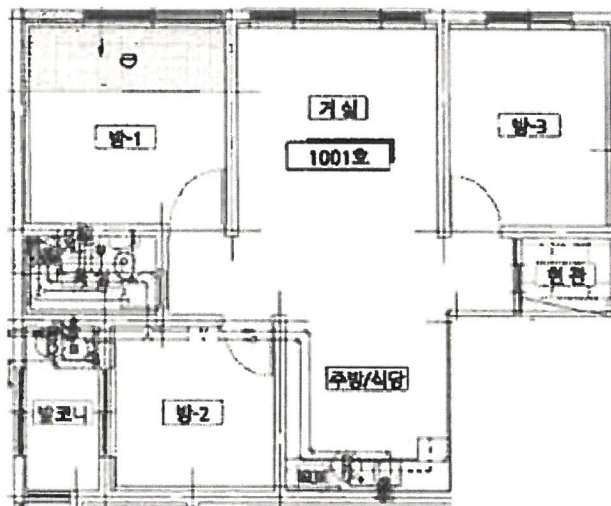
< 금강아파트 제10층 제1002호 내부구조도 >

건물개황도

NO SCALE



< 대경이즈뷰아파트 제10층 호별배치도 >



< 대경이즈뷰아파트 제10층 제1001호 내부구조도 >



사 진 용 지



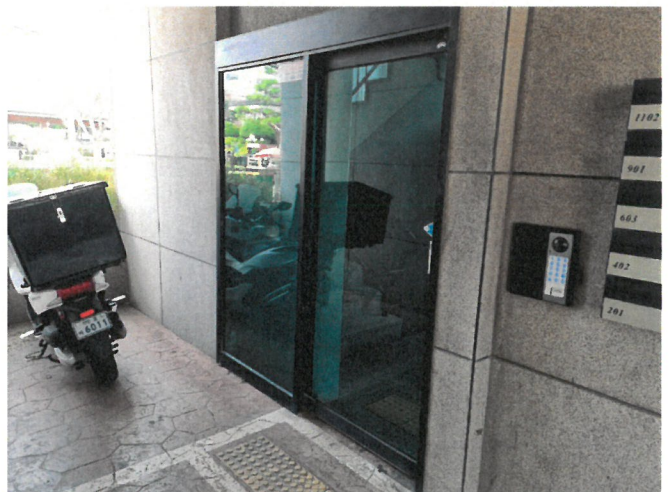
[기호(가)~(아) 외부전경]



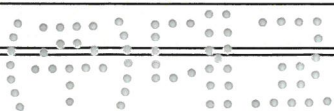
[기호(가)~(아) 주변전경]



[기호(가)~(아) 주변전경]



[기호(가)~(아) 입구전경]



사 진 용 지



[기호(가) 현관문전경]



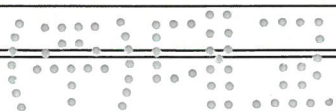
[기호(나) 현관문전경]



[기호(다) 현관문전경]



[기호(라) 현관문전경]



사 진 용 지



[기호(마) 현관문전경]



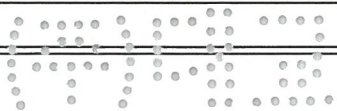
[기호(바) 현관문전경]



[기호(사) 현관문전경]



[기호(아) 현관문전경]



사 진 용 지



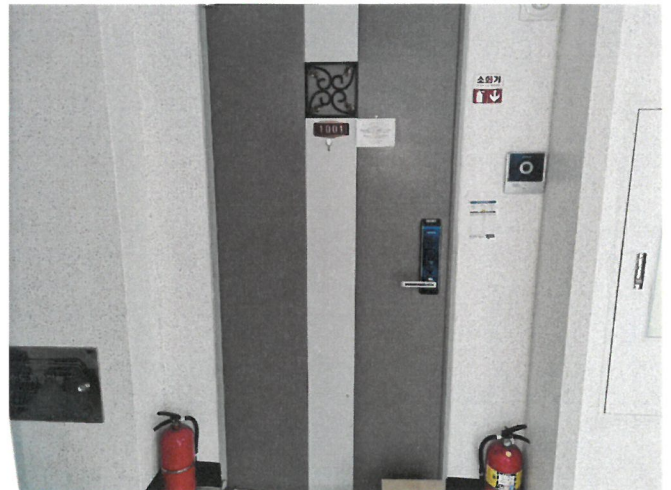
[기호(자) 외부전경]



[기호(자) 주변전경]



[기호(자) 입구전경]



[기호(자) 현관문전경]

