

감정평가서

감정의뢰인	경인서부수산업협동조합장
건 명	인천광역시 미추홀구 주안동 301-3 소재 부동산
감정서번호	PAC2410-4-2222호

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



프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

서울 강남구 테헤란로98길 8, 3층(대치동, KT&G대치타워)

TEL.(02)556-8002

FAX.(02)556-5815

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
서정호

서정호

프라임 감정평가법인(주)

대표이사 조윤열

(서명 또는 인)

감정평가액

십이십오억오천만원정 (₩2,550,000,000.-)

의뢰인	경인서부수산업협동조합장	감정평가 목적	공매		
제출처	경인서부수산업협동조합	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)(수탁자)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
-	-	2024. 10. 23	2024. 10. 23	2024. 10. 23	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m²) 또는 수량	종류	면적(m²) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	14세대	구분건물	14세대	-	2,550,000,000
	이	하	여백		
합계					₩2,550,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

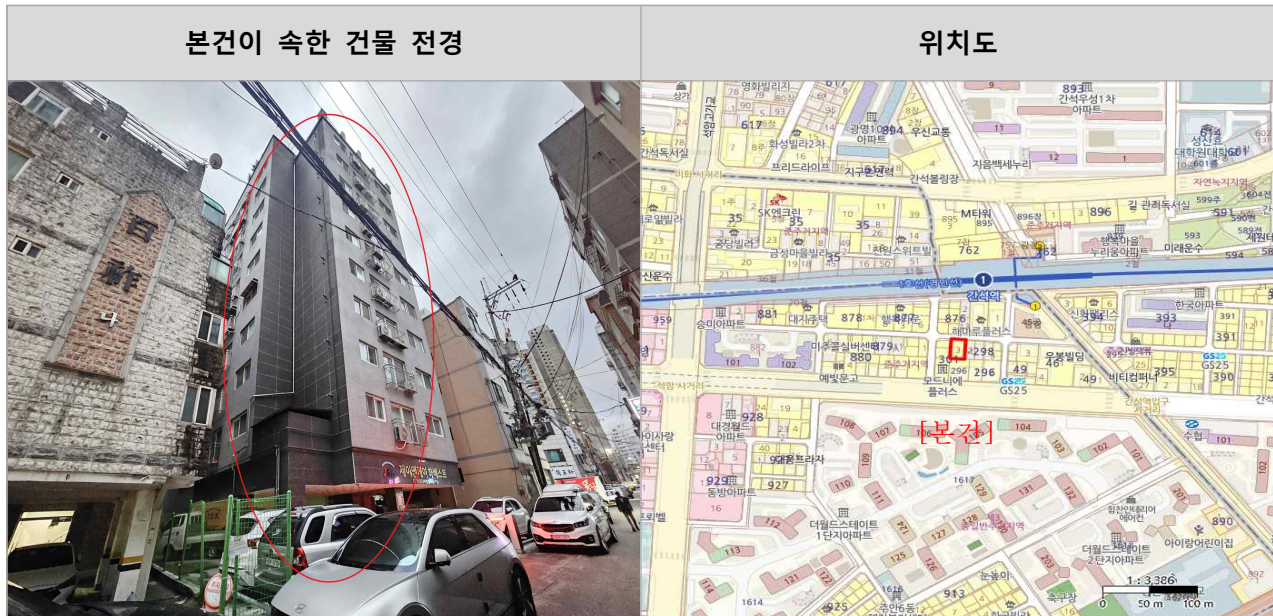
조윤열

프라임 감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 위치 및 사진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 건물의 개요

소재지(명칭)	인천광역시 미추홀구 주안동 301-3(제이앤케이하베스트)							
건물의 개황	용도지역 등	준주거지역		대지면적(㎡)		363.4		
	건물규모	1개동, 27호		연면적(㎡)		2,069.81		
	주용도	업무시설		건폐율(%)		59.85		
	주구조	철근콘크리트구조		용적율(%)		499.2		
	층수(지하/지상)	지하1/지상10		사용승인일		2018.07.11		
주요 설비	난방	냉방	위생·급배수	소화	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차장
	○	-	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

3. 대상물건 개요

기호	층 / 호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	2/201	56.81	18.77	75.58	13.29	오피스텔
나	2/202	58.44	19.58	78.02	13.67	오피스텔
다	3/301	56.81	18.77	75.58	13.29	오피스텔
라	3/302	58.44	19.58	78.02	13.67	오피스텔
마	3/303	57.38	19	76.38	13.42	오피스텔
바	4/401	56.81	18.77	75.58	13.29	오피스텔
사	4/402	58.44	19.58	78.02	13.67	오피스텔
아	4/403	57.38	19	76.38	13.42	오피스텔
자	5/501	56.81	18.77	75.58	13.29	오피스텔
차	5/503	57.38	19	76.38	13.42	오피스텔
카	6/603	57.38	19	76.38	13.42	오피스텔
타	7/703	57.38	19	76.38	13.42	오피스텔
파	9/901	56.81	18.77	75.58	13.29	오피스텔
하	9/903	57.38	19	76.38	13.42	오피스텔

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '인천경원초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '제이앤케이하베스트' 제2층 제201호외 13개호로서, 경인서부수산업협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 23일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2024년 10월 23일임.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등을 근거로 하였으니 업무 취급시 참고하시기 바람.
- 본건에 대한 위치확인은 건축물현황도 및 문패 등에 의거 확인하였음.
- 본건에 대한 내부확인인 이해관계인의 협조가 어려운 바, 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 내부 이용상황을 도시하였으니 업무진행시 참고하시기 바람. (후첨 '호별배치도 및 내부 구조도' 참조)
- 본건은 집합건축물대장 전유부상 용도가 '오피스텔'이며, 현황 '주거용'으로 이용중인 것을 탐문조사하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 본건에 대한 임대차확인인 이해관계인의 협조가 어려운 바, 임대미상으로 처리하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 금고의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 전입세대 열람내역 (2024년 10월 23일, 도로명주소기준)

가)홍도표(2024-04-17), 나)없음, 다)없음. 라)강경민(202-04-20), 마)우선희(2022-04-19),

바)송범석(2022-04-22), 사)박형서(2023-06-27), 아)이인기(2020-09-24), 임지환(2024-09-23),

자)없음, 차)임민균(2022-03-21), 카)이용우(2024-08-06), 타)없음, 파)전형관(2019-05-23),

하)주금복(2020-04-08)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 ‘어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가’ 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	층 호	용도	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
					사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	주안동 880-1외	10	오피스텔	65.92	230,000,000	2023.02.25
		1002			3,489,078	2017.05.11
#2	주안동 301-1외	8	오피스텔	58.57	200,000,000	2022.03.23
		801			3,414,717	2016.12.07

(2) 인근 유사 부동산의 가격수준

용도	시세수준(원/㎡)	비고
대상물건과 유사한 주거용 오피스텔	전유면적당: 3,100,000원/㎡ ~ 3,300,000원/㎡ 수준	인근 부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 감정평가사례

기호	소재지	층 호	용도	전유면적 (㎡)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	주안동 880-1외	7	오피스텔	67.59	226,000,000	3,343,690	2024.05.31	법원 경매
		703						
2	주안동 880-1외	11	오피스텔	65.92	235,000,000	3,564,927	2023.04.20	법원 경매
		1102						
3	주안동 880-1외	5	오피스텔	69.49	240,000,000	3,453,734	2023.04.13	담보
		501						
4	주안동 301-1외	8	오피스텔	58.43	196,000,000	3,354,441	2024.04.02	법원 경매
		802						
5	주안동 301-3외	8	오피스텔	56.81	191,000,000	3,362,084	2024.07.26	법원 경매
		801						

[자료: 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

(4) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료: 인포케어(infocare)]

지역통계	인천			미추홀구			주안동		
집합건물/ 오피스텔 (주거)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건 수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건 수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건 수 (건)
1년	70.10	69.94	497	62.84	62.88	257	64.77	65.13	77

(5) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

비교적 최근의 거래사례로서, 본건과 **인근**에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 **기호#1**을 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
인천 (오피스텔)	-5.118% (0.94882)	거래시점 / 기준시점		2023.02.25/ 2024.10.23	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.1	103.56
			기준시점 당시 지수	2024.9	98.26
		산식		$1 + ((98.26 - 103.56) / 103.56)$ ≈ 0.94882	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 결정

■ 본건 기호 가)~마) / 사례 기호 #1

요인 구분	세부항목	비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차 량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설 과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대 형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계 단식) 등	1.00	대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용 권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.94	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누 계		0.940	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 기호 바)~하) / 사례 기호 #1

요인 구분	세부항목	비교치	의견
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 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 대등함.
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	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누 계		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가~마	#1	3,489,078	1.00	0.94882	0.940	3,111,877	3,110,000
바~하	#1	3,489,078	1.00	0.94882	0.970	3,211,192	3,210,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	산출금액(원)	감정평가액(원)
가	2/201	56.81	3,110,000	176,679,100	177,000,000
나	2/202	58.44	3,110,000	181,748,400	182,000,000
다	3/301	56.81	3,110,000	176,679,100	177,000,000
라	3/302	58.44	3,110,000	181,748,400	182,000,000
마	3/303	57.38	3,110,000	178,451,800	178,000,000
바	4/401	56.81	3,210,000	182,360,100	182,000,000
사	4/402	58.44	3,210,000	187,592,400	188,000,000
아	4/403	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
자	5/501	56.81	3,210,000	182,360,100	182,000,000
차	5/503	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
카	6/603	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
타	7/703	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
파	9/901	56.81	3,210,000	182,360,100	182,000,000
하	9/903	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
합계		803.65	-		2,550,000,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 십만원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

1. 시산가액조정 및 검토

가. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하였음.

나. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	전유면적(㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	산출금액(원)	감정평가액(원)
가	2/201	56.81	3,110,000	176,679,100	177,000,000
나	2/202	58.44	3,110,000	181,748,400	182,000,000
다	3/301	56.81	3,110,000	176,679,100	177,000,000
라	3/302	58.44	3,110,000	181,748,400	182,000,000
마	3/303	57.38	3,110,000	178,451,800	178,000,000
바	4/401	56.81	3,210,000	182,360,100	182,000,000
사	4/402	58.44	3,210,000	187,592,400	188,000,000
아	4/403	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
자	5/501	56.81	3,210,000	182,360,100	182,000,000
차	5/503	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
카	6/603	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
타	7/703	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
파	9/901	56.81	3,210,000	182,360,100	182,000,000
하	9/903	57.38	3,210,000	184,189,800	184,000,000
합계		803.65	-		2,550,000,000

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한 정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고				
					공 부	사 정						
라			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	58.44	58.44	182,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'				
				1.소유권 -----	13.67	13.67						
				대지권	363.4							
				토지.건물 배분가격								
				토 지		72,800,000						
				건 물		109,200,000						
				마		오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호		57.38	57.38	178,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'
							1.소유권 -----		13.42	13.42		
							대지권		363.4			
							토지.건물 배분가격					
토 지		71,200,000										
건 물		106,800,000										
바		오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호				56.81	56.81	182,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'		
			1.소유권 -----				13.29	13.29				
			대지권				363.4					
			토지.건물 배분가격									
			토 지		72,800,000							
			건 물		109,200,000							
			사		오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	58.44	58.44	188,000,000		비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'	
						1.소유권 -----	13.67	13.67				
						대지권	363.4					
						토지.건물 배분가격						
토 지		75,200,000										
건 물		112,800,000										

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고		
					공 부	사 정				
아 자 차 카			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	57.38	57.38	184,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'		
				1.소유권	13.42	13.42				

				대지권	363.4	토지.건물 배분가격				
						토 지	73,600,000			
						건 물	110,400,000			
				오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	56.81	56.81		182,000,000	
					1.소유권	13.29	13.29			

					대지권	363.4	토지.건물 배분가격			
							토 지		72,800,000	
							건 물		109,200,000	
					오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	57.38		57.38	184,000,000
						1.소유권	13.42		13.42	

대지권	363.4	토지.건물 배분가격								
		토 지	73,600,000							
		건 물	110,400,000							
오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	57.38	57.38			184,000,000				
	1.소유권	13.42	13.42							

	대지권	363.4	토지.건물 배분가격							
			토 지	73,600,000						
			건 물	110,400,000						

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고				
					공 부	사 정						
타			오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	57.38	57.38	184,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'				
				1.소유권	13.42							
				-----		13.42						
				대지권	363.4		토지.건물 배분가격					
							토 지		73,600,000			
							건 물		110,400,000			
				파		오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호		56.81	56.81	182,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'
							1.소유권		13.29			
							-----			13.29		
							대지권		363.4		토지.건물 배분가격	
			토 지				72,800,000					
			건 물				109,200,000					
하		오피스텔	(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호				57.38	57.38	184,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 현황 '주거용 오피스텔'		
			1.소유권				13.42					
			-----					13.42				
			대지권				363.4		토지.건물 배분가격			
						토 지	73,600,000					
						건 물	110,400,000					
			합 계								₩2,550,000,000.-	
			< 이 하 여 백 >									

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '인천경원초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트단지, 주거용 오피스텔, 다세대주택, 학교 및 근린생활시설 등이 소재하는바, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역 '간석역(1호선)'이 소재하는바, 제반 대중교통수단 이용은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

■건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층, 지하1층 건으로서,
외벽: 석재 붙임 마감 등
내벽: 타일 및 내부 벽지 마감 등
창호: 하이새시창호임.

■이용상태

제이앤케이하베스트 제2층 제201호외 13개호로서, 현황 '주거용 오피스텔'로 각각 이용중임.

구분건물감정평가요항표

Page. 2

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 기계식주차장시설, 승강기, 스프링클러, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 업무시설 건부지로 이용중이며, 북측으로 노폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한조례 [2018.7.1])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

7. 공부와의 차이

본건은 집합건축물대장 전유부상 용도가 ‘오피스텔’ 이며, 현황 ‘주거용’ 으로 이용 중인 것을 탐문조사하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

8. 임대 관계

미 상 임.

9. 기타 참고사항

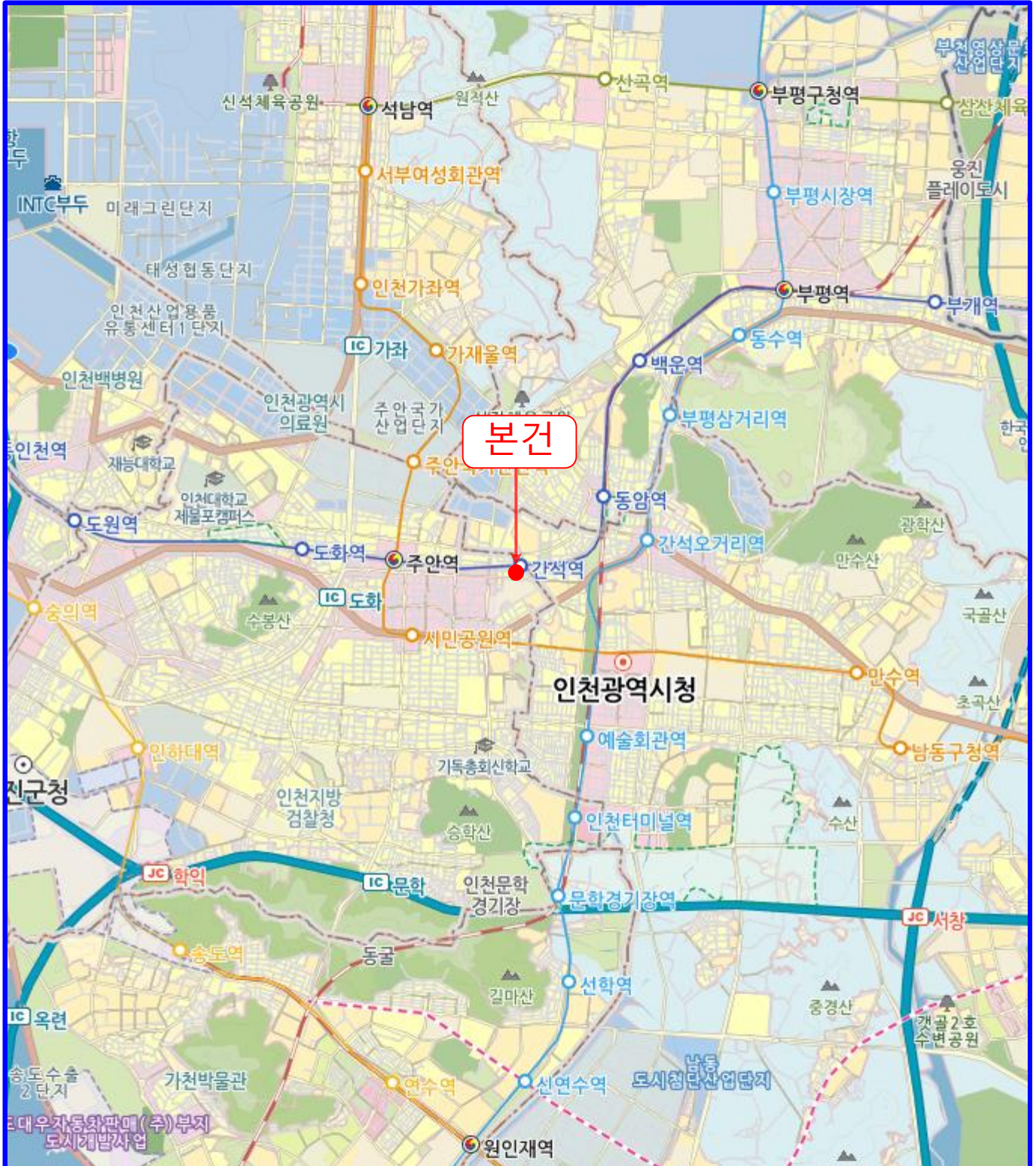
없 음.

위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 301-3

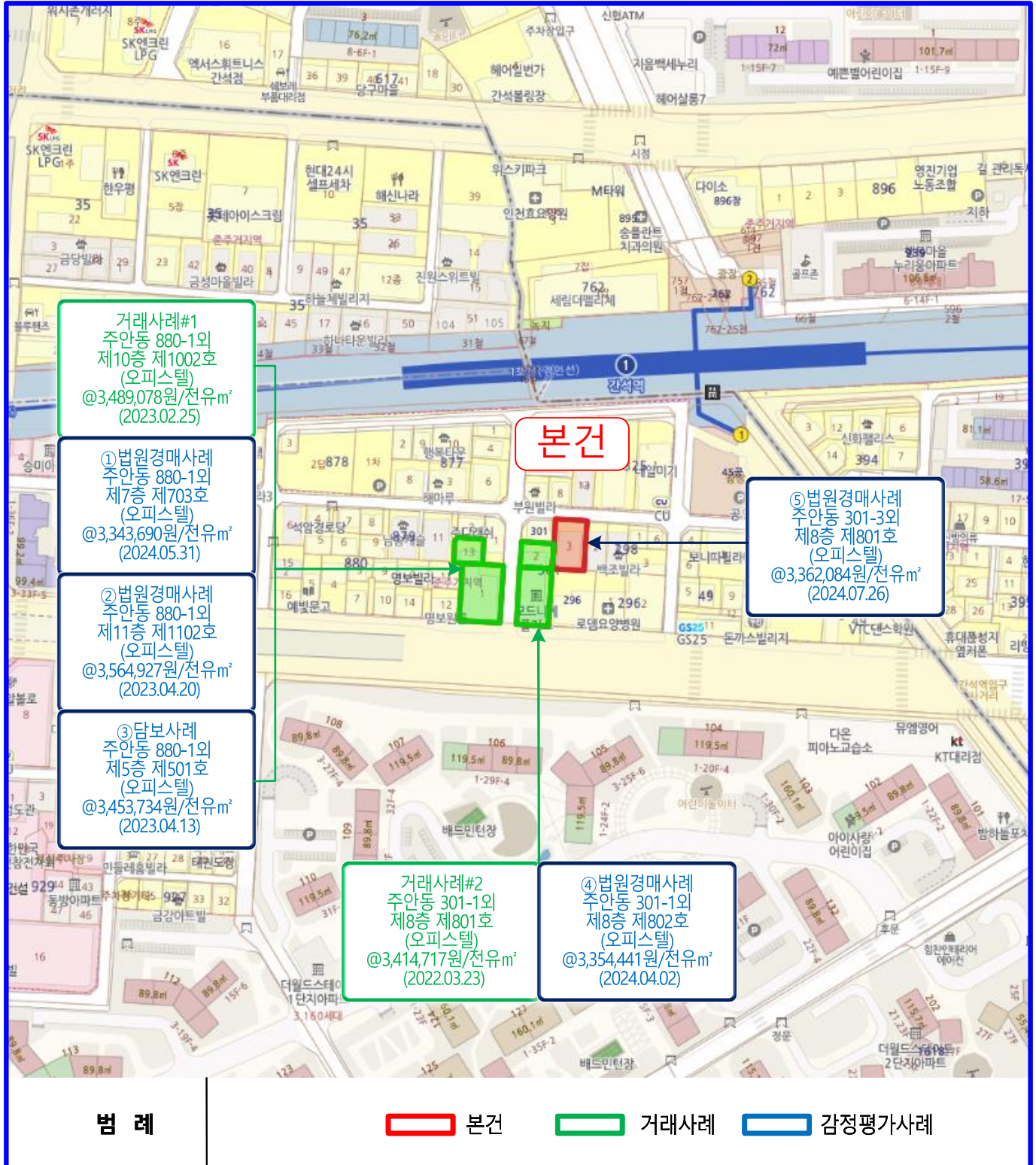


위 치 도

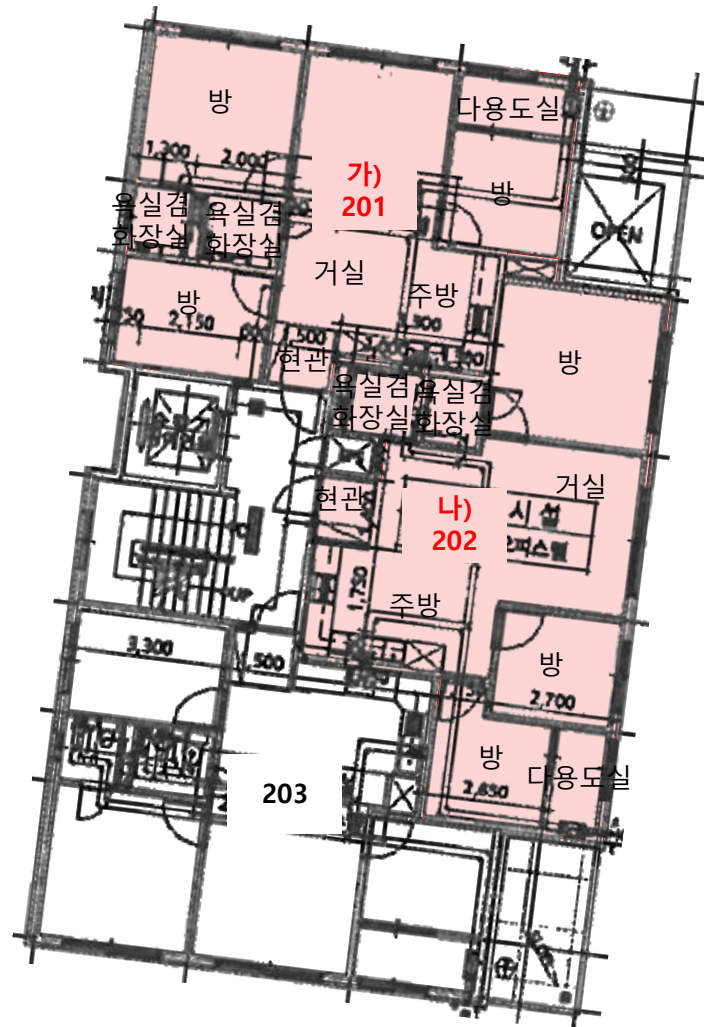
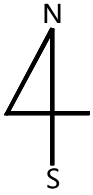


소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 301-3

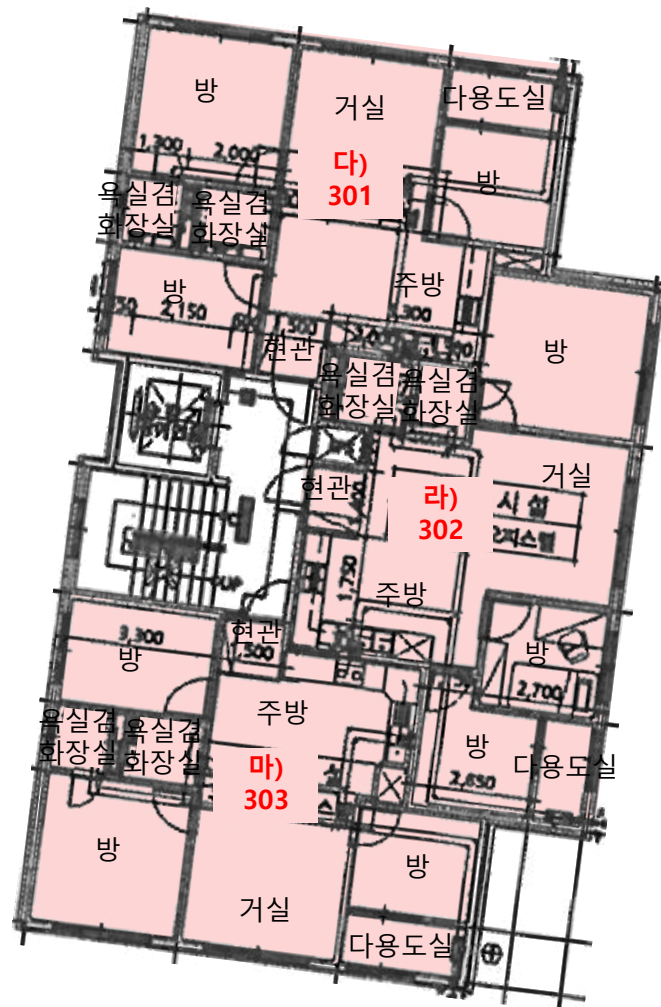
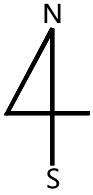


호별배치도 및 내부구조도



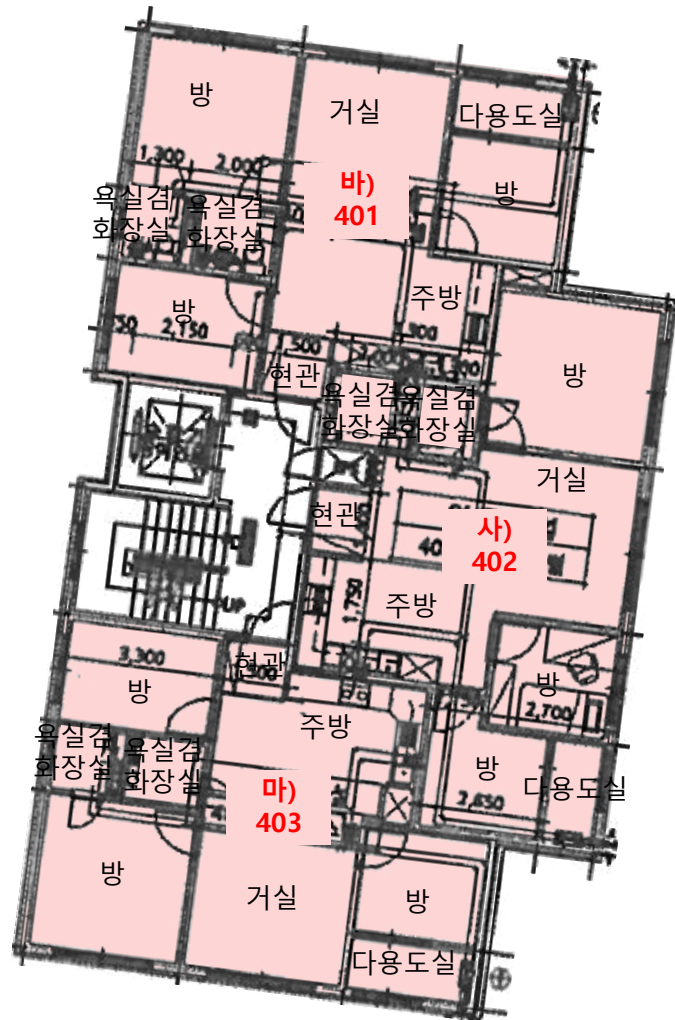
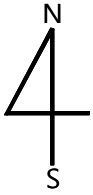
제이앤케이하베스트 제2층 제201, 202호(기호(가), (나))

호별배치도 및 내부구조도



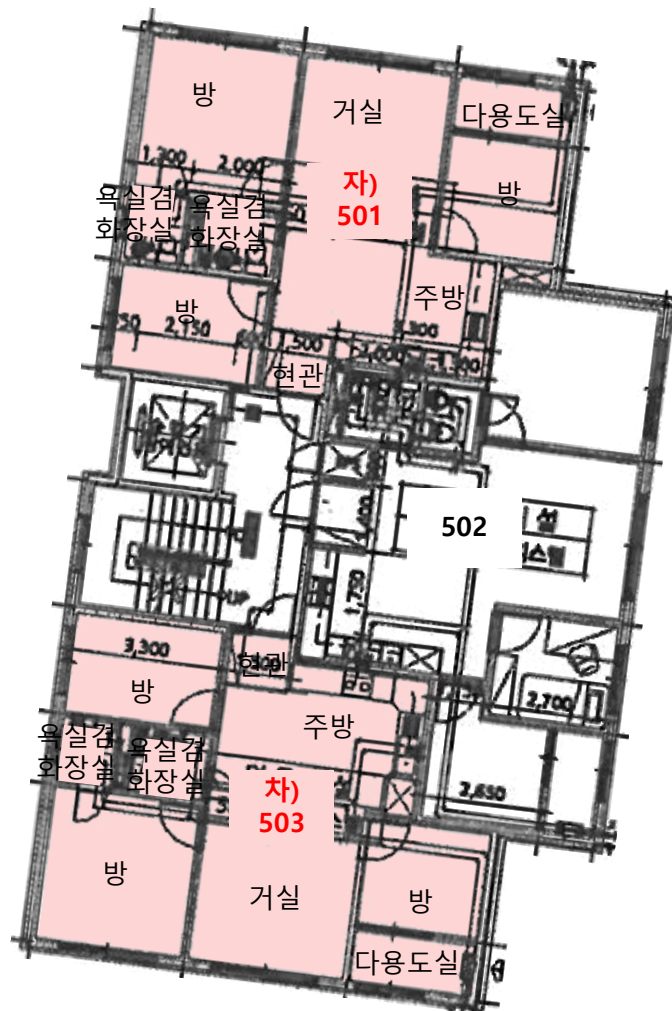
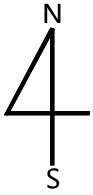
제이앤케이하베스트 제3층 제301~303호(기호(다)~(마))

호별배치도 및 내부구조도



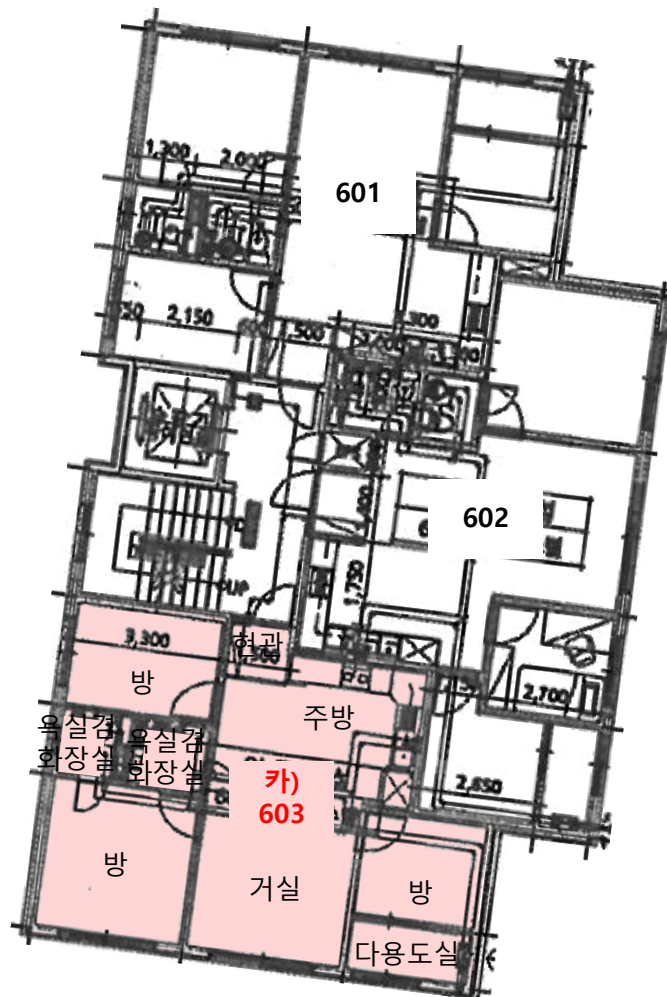
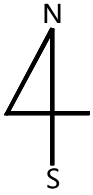
제이앤케이하베스트 제4층 제401~403호(기호(바)~(아))

호별배치도 및 내부구조도



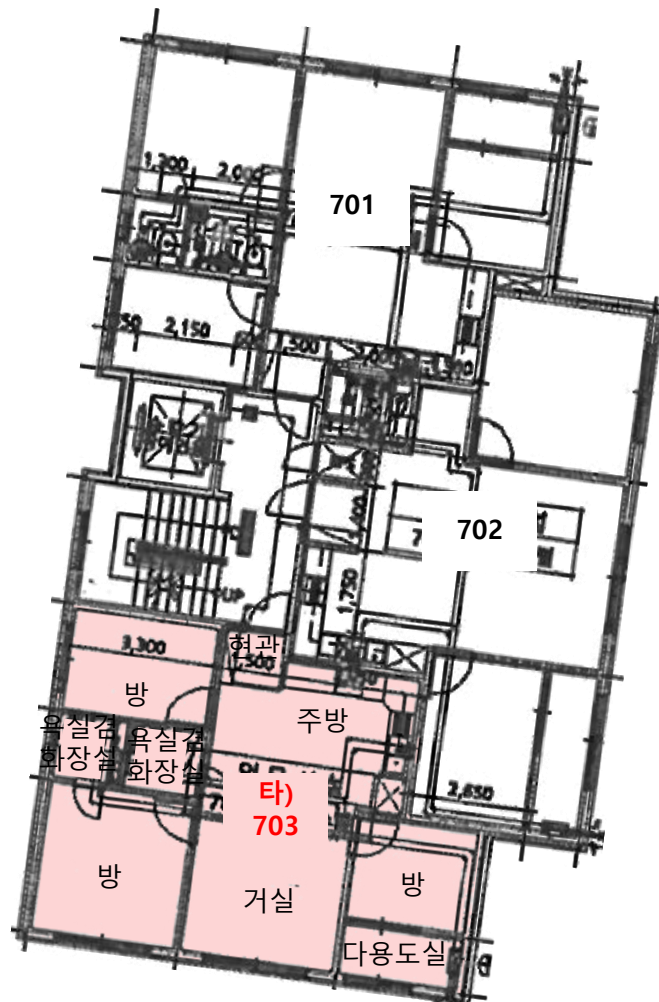
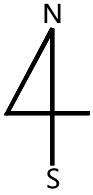
제이앤케이하베스트 제5층 제501, 503호(기호(자), (차))

호별배치도 및 내부구조도



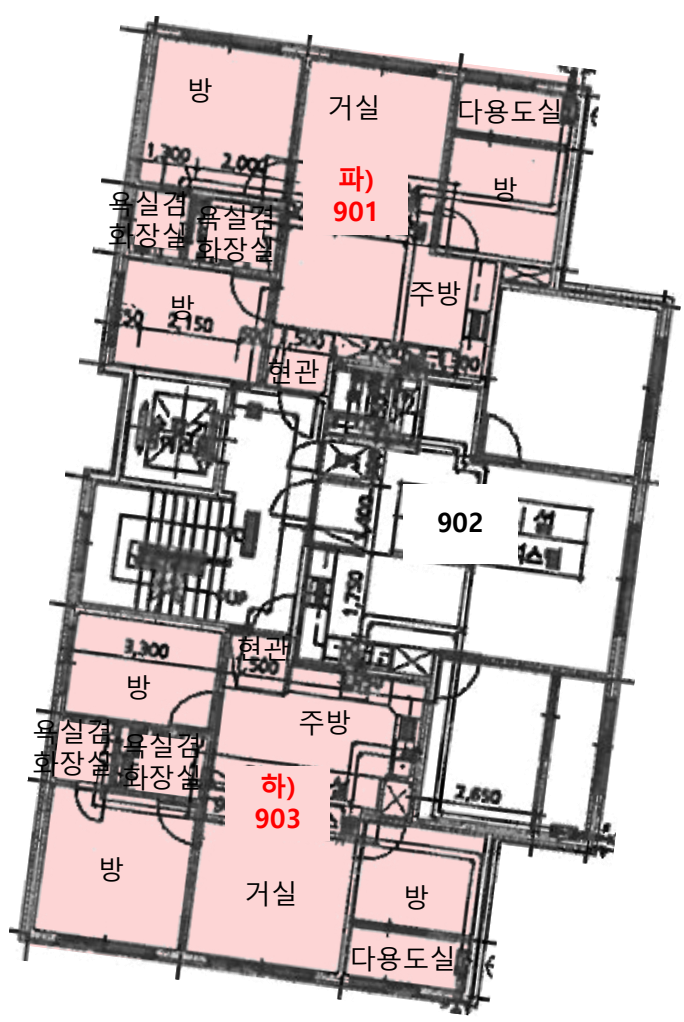
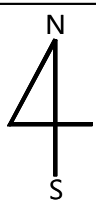
제이앤케이하베스트 제6층 제603호(기호(카))

호별배치도 및 내부구조도



제이앤케이하베스트 제7층 제703호(기호(타))

호별배치도 및 내부구조도



제이앤케이하베스트 제9층 제901, 903호(기호(파), (하))

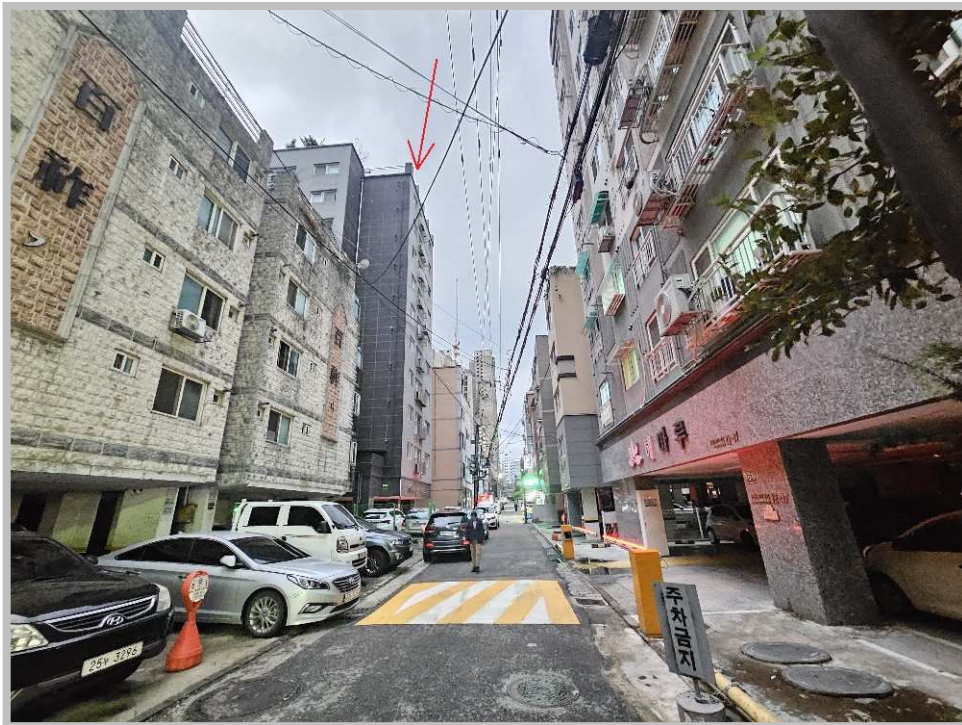
범 레	임대부분	임 차 인	임대차 내역		비 고
			임대차보증금	월 임대료	
<div></div>	본건	-	미상임.		-

사 진 용 지

Page. 1



[본건전경]



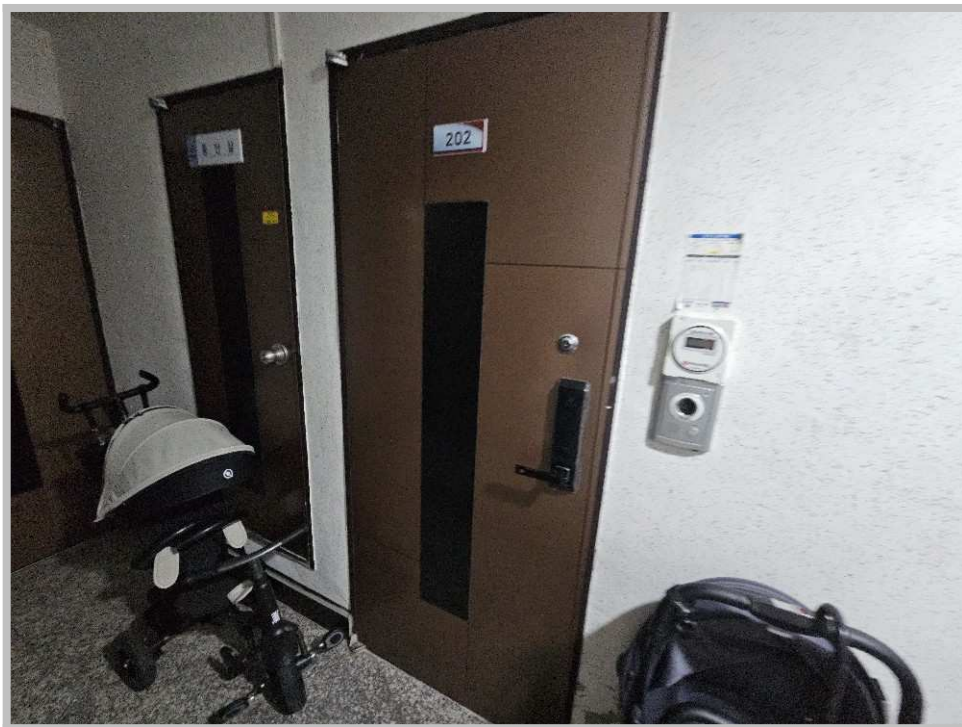
[주위전경]

사 진 용 지

Page. 2



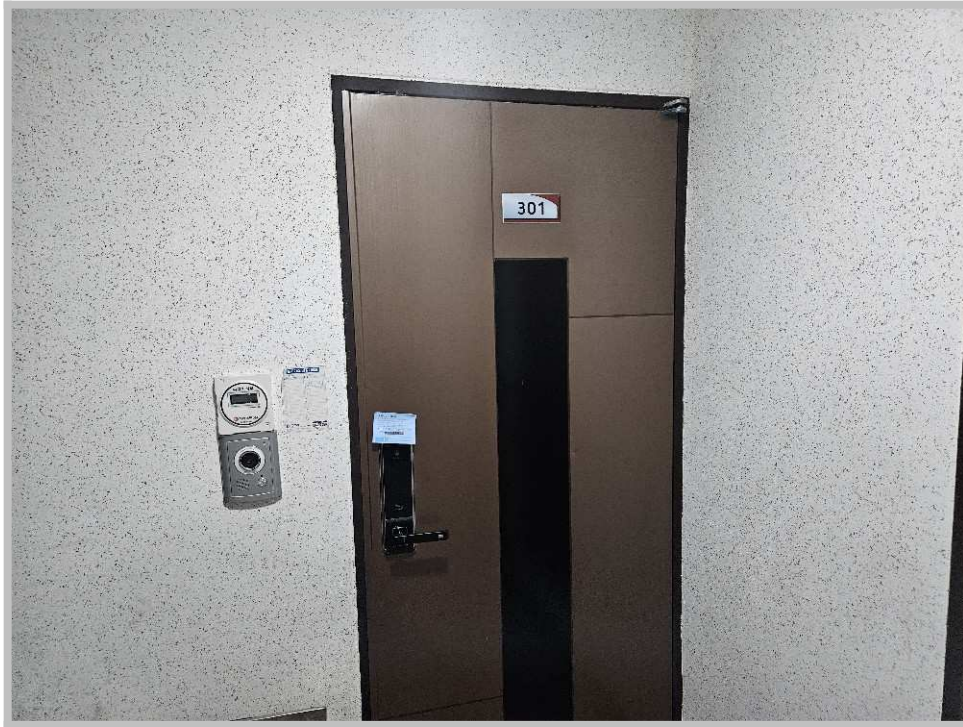
[본건 가) 출입구 표시 부분 전경]



[본건 나) 출입구 표시 부분 전경]

사 진 용 지

Page. 3



[본건 다) 출입구 표시 부분 전경]



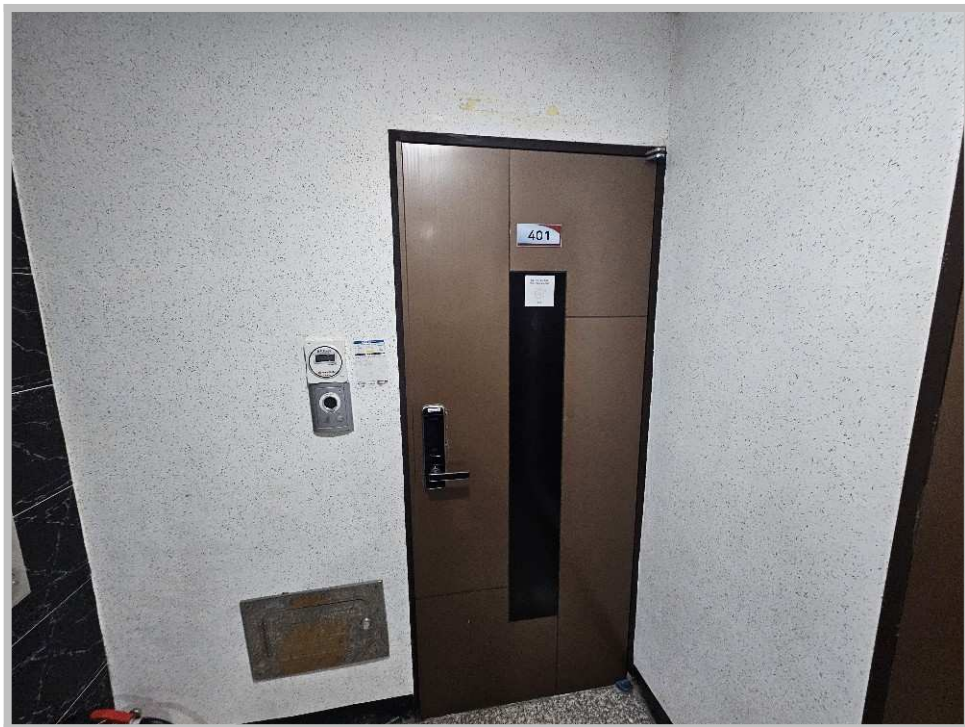
[본건 라) 출입구 표시 부분 전경]

사 진 용 지

Page. 4



[본건 마) 출입구 표시 부분 전경]



[본건 바) 출입구 표시 부분 전경]

사 진 용 지



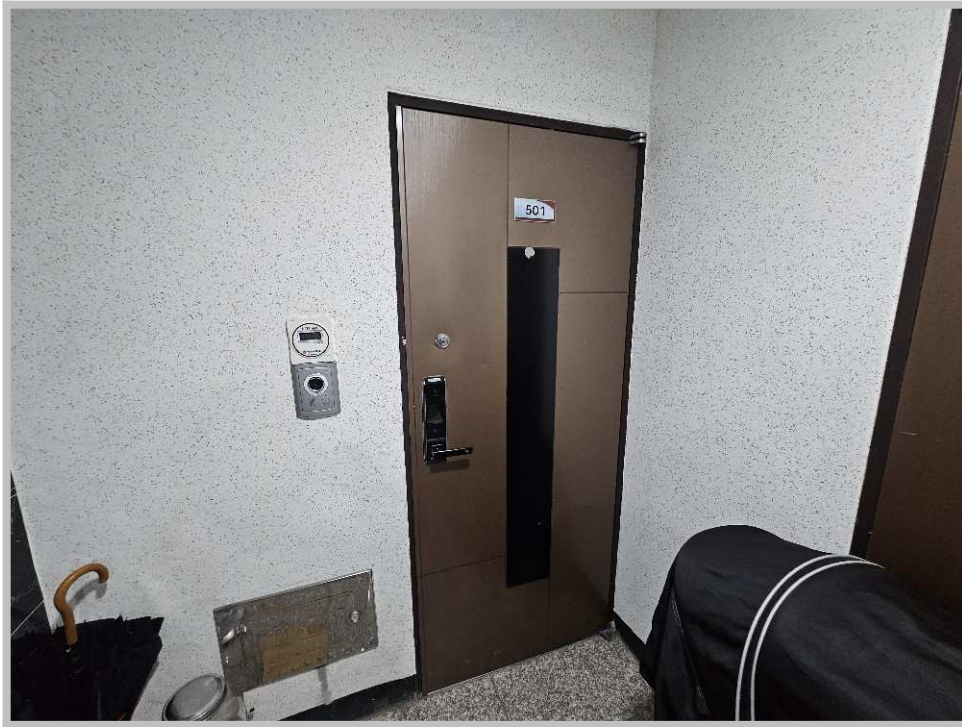
[본건 사) 출입구 표시 부분 전경]



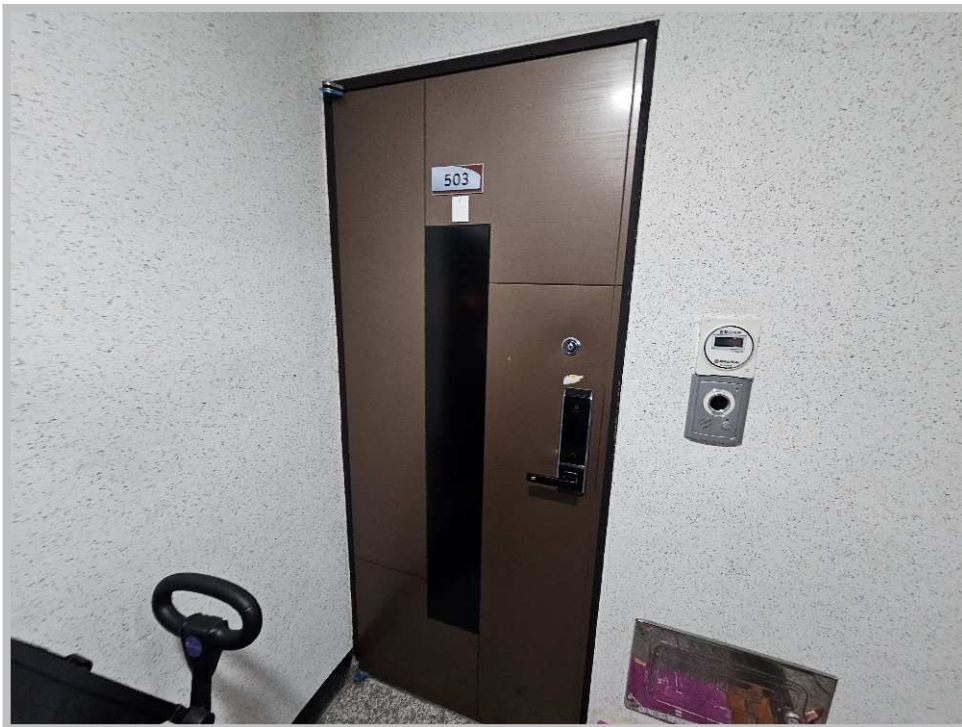
[본건 아) 출입구 표시 부분 전경]

사 진 용 지

Page. 6



[본건 자) 출입구 표시 부분 전경]



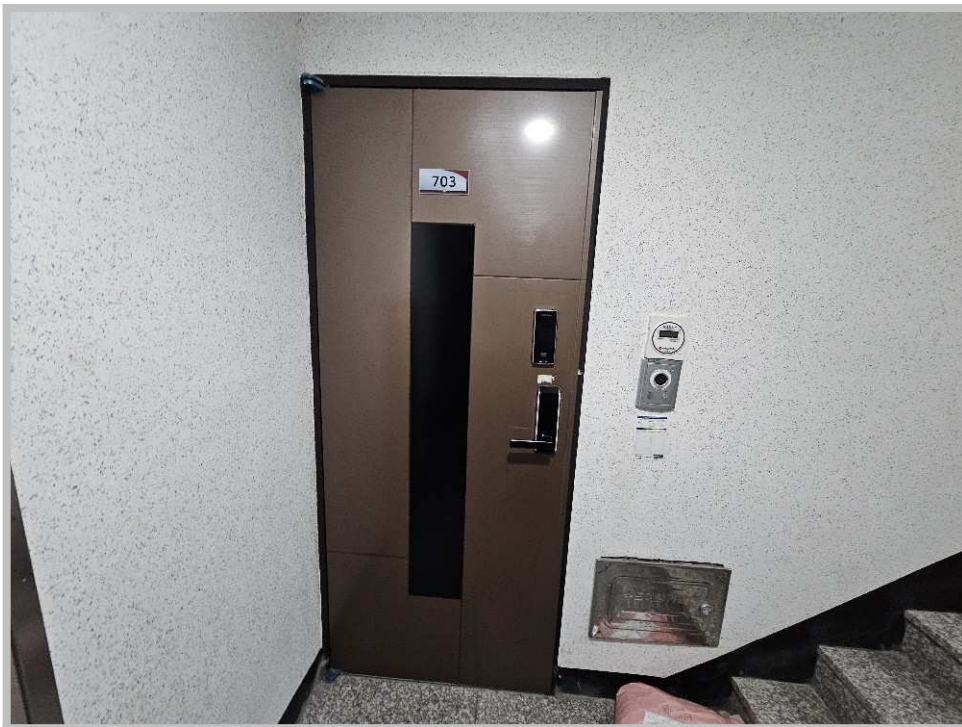
[본건 차) 출입구 표시 부분 전경]

사 진 용 지

Page. 7



[본건 카) 출입구 표시 부분 전경]



[본건 타) 출입구 표시 부분 전경]

사 진 용 지



[본건 파) 출입구 표시 부분 전경]



[본건 하) 출입구 표시 부분 전경]

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(06181) 서울특별시 강남구 테헤란로98길 8, 3층(대치동, KT&G대치타워) /Tel.(02)556-8002 /Fax.(02)556-5815

문서번호: PAC2410-4-2222
시행일자: 2024. 10. 23
수 신: 경인서부수산업협동조합장
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지		
접	일자 시간		시		
수	번호		결재·공람		
처리과					
담당자					

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2024. 10. 18.자로 의뢰하신 『인천광역시 미추홀구 주안동 301-3 소재
부동산』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.
3. 『부가가치세법』 제16조의 개정에 따라 2011년부터 전자세금계산서를 발급하오니
필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.
- 필요사항 : 사업자등록증 사본/담당자 성명/전화번호/E-mail(감정평가서번호, 채무자명 기재요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 전자세금계산서 E-Mail 발송 끝.

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)
대표이사 조 윤 열

청 구 서

감정평가서번호 : PAC2410-4-2222호

경인서부수산업협동조합장 귀하

—금이백구십일만칠천이백원整 (₩2,917,200.-)

2024. 10. 18자로 의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 주안동 301-3 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	2,385,000	※ 평가수수료 $1,145,000 + (2,550,000,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 = ₩2,385,000$
(나)	여 비	100,400	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	140,000	
	공 부 발 급 비	10,800	
	기 타 실 비	16,000	
	특 별 용 역 비	-	
실	소 계	267,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩2,652,000	
부 가 가 치 세		₩265,200	
총 계		₩2,917,200	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩2,917,200	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(2410-4-2222)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 수협은행

1010-2134-4941

프라임감정평가법인(주)

2024년 10월 23일

프라임감정평가법인(주)

서울특별시 강남구 테헤란로98길 8, 3층(대치동, KT&G대치타워)
Tel.(02)556-8002 Fax.(02)556-5815

[공급자(사업자)등록번호 : 120-86-05910]