

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 304호 외 소재 오피스텔
평가서번호	가온 2406-01-30134
의뢰인	신영부동산신탁주식회사

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL : (02) 3460-4100 FAX : (02) 535-1815



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
홍성준










(인)

(주)가온감정평가법인 대표이사 권준봉 (서명 또는 인)



감정평가액	이십육억사천오백만원정 (₩2,645,000,000.-)					
의뢰인	신영부동산신탁주식회사		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	신영부동산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	주식회사삼우종합건설 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.11.	2024.06.11.	2024.06.13.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m)	종류	면적 또는 수량(m)	단가	금액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	2,645,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,645,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심사자: 감정평가사</p>					
						
						
					(인)	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고		
					공 부	사 정				
1 가	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 인주대로 623번길 35	1143-29 산토리니빌	업무시설 (오피스텔) 도시형 생활주택 (단지형 연립주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층						
					지2층	319.37				
					지1층	363.73				
					1층	48.08				
					2층	334				
					3층~10층 각	333.46				
					11층~14층 각	287.04				
					일반상업지역	519.6				
					(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	53.64	53.64	209,000,000	비준가액	
1 소유권대지권	8.947	8.947								

	519.6									
		토지 · 건물	배분내역							
		토지 :	73,150,000							
		건물 :	135,850,000							

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
나				철근콘크리트구조 제4층 제404호	53.64	53.64	209,000,000	비준가액
					8.947			
				1 소유권대지권	-----	8.947		
					519.6	토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	73,150,000	
						건물 :	135,850,000	
다				철근콘크리트구조 제5층 제502호	54.1	54.1	211,000,000	비준가액
					9.024			
				1 소유권대지권	-----	9.024		
					519.6	토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	73,850,000	
						건물 :	137,150,000	
라				철근콘크리트구조 제5층 제504호	53.64	53.64	209,000,000	비준가액
					8.947			
				1 소유권대지권	-----	8.947		
					519.6	토지 · 건물	배분내역	
						토지 :	73,150,000	
						건물 :	135,850,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
마				철근콘크리트구조 제6층 제602호	54.1	54.1	211,000,000	비준가액	
					9.024				
					1 소유권대지권	-----			9.024
					519.6				
					토지 · 건물		배분내역		
					토지 :		73,850,000		
					건물 :		137,150,000		
바				철근콘크리트구조 제6층 제604호	53.64	53.64	209,000,000	비준가액	
					8.947				
					1 소유권대지권	-----			8.947
					519.6				
					토지 · 건물		배분내역		
					토지 :		73,150,000		
					건물 :		135,850,000		
사				철근콘크리트구조 제6층 제605호	57.64	57.64	225,000,000	비준가액	
					9.614				
					1 소유권대지권	-----			9.614
					519.6				
					토지 · 건물		배분내역		
					토지 :		78,750,000		
					건물 :		146,250,000		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
아				철근콘크리트구조 제9층 제904호	53.64	53.64	216,000,000	비준가액
					8.947			
					519.6			
자				철근콘크리트구조 제12층 제1203호			236,000,000	비준가액
					7.623			
					519.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토지 :		75,600,000	
					건물 :		140,400,000	
차				철근콘크리트구조 제13층 제1305호	48.29	48.29	250,000,000	비준가액
					8.055			
					519.6			
					토지 · 건물		배분내역	
					토지 :		87,500,000	
					건물 :		162,500,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(m ²)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
카				철근콘크리트구조 제14층 제1402호	43.98	43.98	227,000,000	비준가액	
				1 소유권대지권	7.336				
					519.6				
						토지 · 건물	배분내역		
						토지 :	79,450,000		
						건물 :	147,550,000		
타				철근콘크리트구조 제14층 제1404호	45.06	45.06	233,000,000	비준가액	
				1 소유권대지권	7.516				
					519.6				
						토지 · 건물	배분내역		
						토지 :	81,550,000		
						건물 :	151,450,000		
합 계							₩2,645,000,000.-		
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 <인천광역시청> 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)로서, 신영부동산신탁 주식회사의 구매목적에 의한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1143-29							
도로명주소	(인천광역시 남동구 인주대로623번길 35)							
건물명 동	산토리니빌							
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕			사용승인일자		2020.07.08		최고층
	14							
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
가	제3층 제304호	53.64	29.694	83.334	8.947	64.37	업무시설 (오피스텔)	업무시설 (오피스텔)
나	제4층 제404호	53.64	29.694	83.334	8.947	64.37		
다	제5층 제502호	54.1	30.851	84.951	9.024	63.68		
라	제5층 제504호	53.64	29.694	83.334	8.947	64.37		
마	제6층 제602호	54.1	30.851	84.951	9.024	63.68		
바	제6층 제604호	53.64	29.694	83.334	8.947	64.37		
사	제6층 제605호	57.64	31.923	89.563	9.614	64.36		
아	제9층 제904호	53.64	29.694	83.334	8.947	64.37		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율(%)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
자	제12층 제1203호	45.7	26.802	72.502	7.623	도시형생활 주택(단지형 연립주택)	도시형생활 주택(단지형 연립주택)	
차	제13층 제1305호	48.29	27.482	75.772	8.055			
카	제14층 제1402호	43.98	26.263	70.243	7.336			
타	제14층 제1404호	45.06	25.617	70.677	7.516			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 의거 가격조사를 완료한 2024.06.11일로 하였음.

3.2. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2024.06.11일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1. 개요

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

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

4.2. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1. 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 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2. 일괄감정평가 원칙

본건은 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3. 토지와 건물의 일괄감정평가

1) 「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」 제 12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

2) 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 특성 등을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

7.1. 임대관계

임대내역은 미상임.

7.2. 전입세대 열람내역

별첨 <전입세대열람내역> 참조.

7.3. 기타사항

- 본건의 경우 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 내부 확인이 곤란하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 탐문 등을 통하여 조사하였으며, 공부상 면적을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

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

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

(소재지: 인천광역시 남동구 (이하동일))
(자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	전유면적(m ²)	거래금액(원)	거래시점	비고
			계약면적(m ²)	전유면적당 단가(원/m ²)	(사용승인일)	
1	구월동 1143-29 산토리니빌	4/ 402	54.1	225,000,000	2022.07.30	등기
			84.951	4,160,000	(2020.07.08)	
2	구월동 1143-29 산토리니빌	14/ 1401	45.36	245,000,000	2022.12.05	등기
			71.789	5,400,000	(2020.07.08)	
3	구월동 1143-29 산토리니빌	7/ 703	55.1	241,000,000	2021.09.26	등기
			86.206	4,370,000	(2020.07.08)	
4	구월동 1143-29 산토리니빌	11/ 1103	45.7	254,000,000	2021.09.11	등기
			72.502	5,560,000	(2020.07.08)	
5	구월동 1143-24 카르페디엠	16/ 1605	54.61	264,000,000	2023.07.06	등기
			84.26	4,830,000	(2022.04.07)	
6	구월동 1197-1 라클라세	13/ 1303	59.14	305,000,000	2022.08.10	등기
			87.6634	5,160,000	(2020.01.31)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례 선정

본건 건물 내에 소재하여 가장 최근 거래되어 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례<1, 2>를 비교사례로 선정함.

거래사례#1-오피스텔, 거래사례#2-도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

가. 지가변동률(인천광역시 남동구 상업지역)

(출처: 국토교통부)

기간	변동률	비고
2022.07.30 ~ 2024.06.11	1.621% (1.01621배)	거래시점 ~ 기준시점
2022.12.05 ~ 2024.06.11	1.219% (1.01219배)	거래시점 ~ 기준시점

나. 오피스텔 매매가격지수(인천광역시) 및 연립다세대 매매가격지수(인천광역시)

(출처: 부동산통계정보시스템)

2022.06	2024.04	변동률(%)	비고
105.85	99.29	0.93803	99.29 / 105.85
2022.11	2024.04	변동률(%)	비고
101.3	97	0.95755	97 / 101.3

다. 시점수정치의 결정

일반적으로 구분건물은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건 특성을 적정히 반영하는 오피스텔 매매가격지수(인천광역시) 및 연립다세대 매매가격지수(인천광역시)를 시점수정치로 결정함. (0.93803배, 0.95755배)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구분 (주거용)	
조건	세 부 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 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)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인비교치

본건	사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
가~사	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
아	1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
자~타	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

의견

단지외부요인	기호(가)~(아)는 거래사례(1)과 비교하여 단지외부요인에서 대등함. 기호(자)~(타)는 거래사례(2)와 비교하여 단지외부요인에서 대등함.
단지내부요인	기호(가)~(아)는 거래사례(1)과 비교하여 단지내부요인에서 대등함. 기호(자)~(타)는 거래사례(2)와 비교하여 단지내부요인에서 대등함.
호별요인	기호(가)~(사)는 거래사례(1)과 비교하여 호별요인에서 유사함. 기호(아)는 거래사례(1)과 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함. 기호(자)~(타)는 거래사례(2)와 비교하여 호별요인 유사함.
기타요인	기타요인 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
가	4,160,000	1.00	0.93803	1.000	3,900,000	209,000,000
나	4,160,000	1.00	0.93803	1.000	3,900,000	209,000,000
다	4,160,000	1.00	0.93803	1.000	3,900,000	211,000,000
라	4,160,000	1.00	0.93803	1.000	3,900,000	209,000,000
마	4,160,000	1.00	0.93803	1.000	3,900,000	211,000,000
바	4,160,000	1.00	0.93803	1.000	3,900,000	209,000,000
사	4,160,000	1.00	0.93803	1.000	3,900,000	225,000,000
아	4,160,000	1.00	0.93803	1.030	4,020,000	216,000,000
자	5,400,000	1.00	0.95755	1.000	5,170,000	236,000,000
차	5,400,000	1.00	0.95755	1.000	5,170,000	250,000,000
카	5,400,000	1.00	0.95755	1.000	5,170,000	227,000,000
타	5,400,000	1.00	0.95755	1.000	5,170,000	233,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 참고가격자료

1. 시세수준

구분	시세수준	비고
본건 인근 쓰리룸	오피스텔: 3,800,000 ~ 4,100,000원/㎡ 내외 수준 도시형생활주택: 5,000,000 ~ 5,300,000원/㎡ 내외 수준	전유면적 기준
의견		

본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남

2. 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

구분	소재지 · 건물명	층/ 호수	평가목적	평가금액(원)	기준시점
			전유면적(㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	(사용승인일)
1	구월동 1143-29 산토리니빌	9/ 901	담보	230,000,000	2023.08.30
			54.71	4,200,000	(2020.07.08)
2	구월동 1143-24 카르페디엠	11/ 1103	담보	400,000,000	2024.03.22
			78.40	5,100,000	(2022.04.07)
3	구월동 1143-29 산토리니빌	14/ 1401	경매	247,000,000	2023.10.27
			45.36	5,450,000	(2020.07.08)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매통계분석

가. 인근 유사부동산의 경매감정평가사례 및 낙찰가

(출처: 인포케어)

구분	소재지	층/호수	계약면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	계약면적당단가 (원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점
인근 유사 부동산의 낙찰사례 없음.						

나. 인근의 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분	종별	인천 남동구		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	집합건물 / 오피스텔(주거)	72.1	72.46	낙찰건수 13건
최근 6개월 평균	집합건물 / 오피스텔(주거)	72.34	73.09	낙찰건수 5건
최근 3개월 평균	집합건물 / 오피스텔(주거)	83.91	84.1	낙찰건수 2건
최근 1년간 평균	집합건물 / 연립	65.68	69.63	낙찰건수 3건
최근 6개월 평균	집합건물 / 연립	67.05	67.05	낙찰건수 1건
최근 3개월 평균	집합건물 / 연립	-	-	낙찰건수 0건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	층/호수					
가	제3층/제304호	53.64	83.334	3,900,000	209,196,000	209,000,000
나	제4층/제404호	53.64	83.334	3,900,000	209,196,000	209,000,000
다	제5층/제502호	54.1	84.951	3,900,000	210,990,000	211,000,000
라	제5층/제504호	53.64	83.334	3,900,000	209,196,000	209,000,000
마	제6층/제602호	54.1	84.951	3,900,000	210,990,000	211,000,000
바	제6층/제604호	53.64	83.334	3,900,000	209,196,000	209,000,000
사	제6층/제605호	57.64	89.563	3,900,000	224,796,000	225,000,000
아	제9층/제904호	53.64	83.334	4,020,000	215,632,800	216,000,000
자	제12층/제1203호	45.7	72.502	5,170,000	236,269,000	236,000,000
차	제13층/제1305호	48.29	75.772	5,170,000	249,659,300	250,000,000
카	제14층/제1402호	43.98	70.243	5,170,000	227,376,600	227,000,000
타	제14층/제1404호	45.06	70.677	5,170,000	232,960,200	233,000,000
감정평가액						2,645,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적절한 것으로 판단되는바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가요항표

I. 입지 조건

1. 위치

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 <인천광역시청> 남측 인근에 위치함.

2. 주위환경

본건 주위는 업무시설, 근린생활시설 및 오피스텔 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.

3. 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장 및 인천2호선 "인천시청역" 이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

4. 형태, 규모, 이용상태 등

본건 토지는 인접 필지 대비 평탄한 세장형 토지로서, 기준시점 현재 주상용의 건부지로 이용중임.

5. 인접도로 상태

본건 서측으로 노폭 4미터 내외의 포장도로와 접함.

6. 토지이용계획 관계

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2021-09-16)(지정기간: 2021.9.21.~2023.9.20.)(재지정기간: 2023.9.21.~2024.9.20.)

구분건물 감정평가요항표

II. 건물 상황

1. 건물의 구조

기호(가~타)는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하2층/지상14층 건 중

제3층 제304호 외 11개호로서

2020.07.08 사용승인되었으며

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,

내벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 타일붙임 마감 등,

창호 : 샷시 창호등 임

2. 이용상황

기준시점 현재 기호(가)~(아) 주거용 오피스텔(방3, 거실 및 주방), 기호(자)~(타) 도시형생활주택(단지형연립주택)(방3, 거실 및 주방)으로 이용중임.

3. 부대설비

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 구비되어 있음.

4. 임대상황

-

5. 공부와의 차이 및 기타

-

광역위치도



소재지

인천광역시 남동구 구월동 1143-29 제3층 제304호 외 11개호

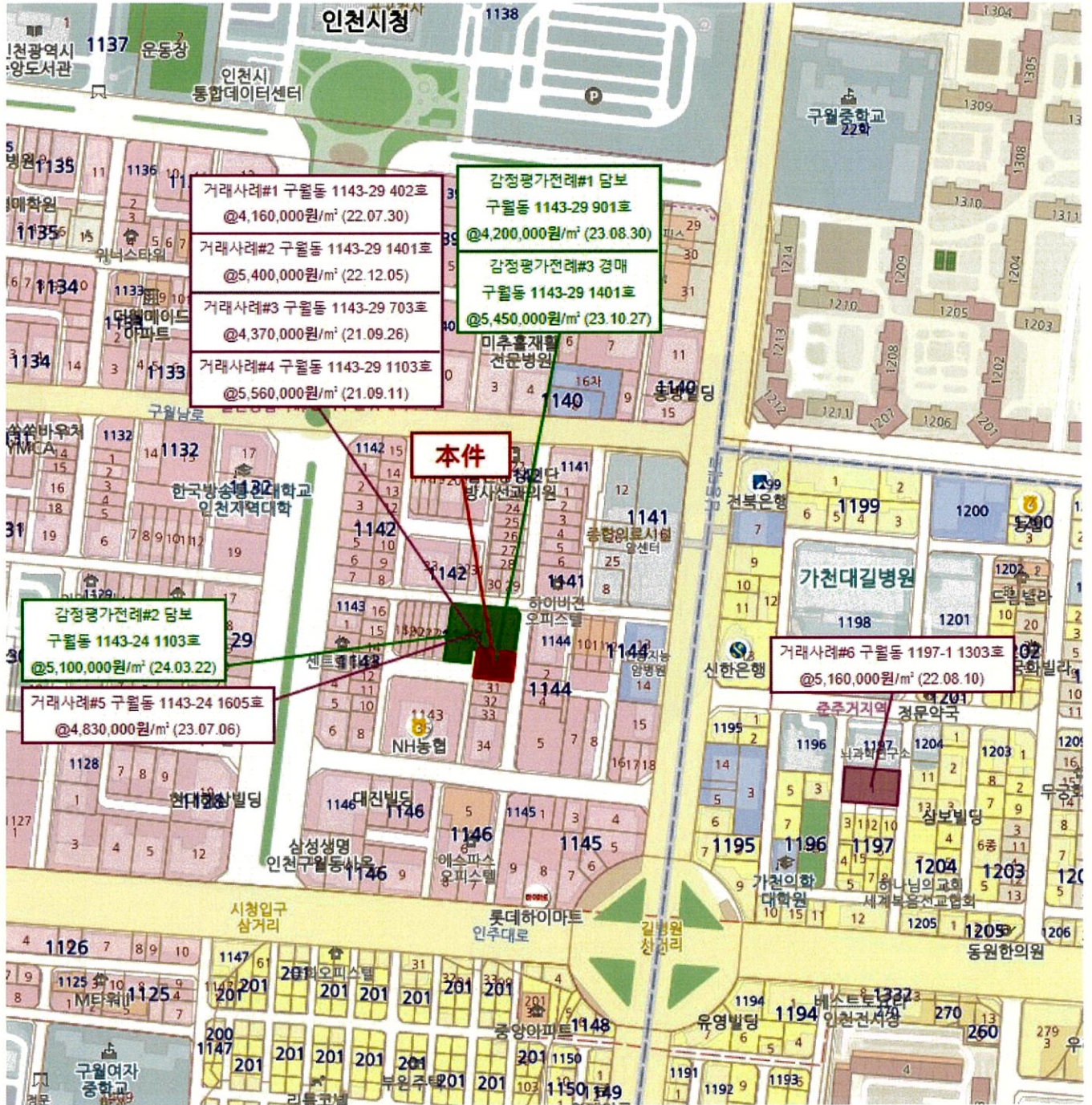


상세 위치도



소재지

인천광역시 남동구 구월동 1143-29 제3층 제304호 외 11개호



거래사례#1 구월동 1143-29 402호
@4,160,000원/m² (22.07.30)

거래사례#2 구월동 1143-29 1401호
@5,400,000원/m² (22.12.05)

거래사례#3 구월동 1143-29 703호
@4,370,000원/m² (21.09.26)

거래사례#4 구월동 1143-29 1103호
@5,560,000원/m² (21.09.11)

감정평가선례#1 담보
구월동 1143-29 901호
@4,200,000원/m² (23.08.30)

감정평가선례#3 경매
구월동 1143-29 1401호
@5,450,000원/m² (23.10.27)

감정평가선례#2 담보
구월동 1143-24 1103호
@5,100,000원/m² (24.03.22)

거래사례#5 구월동 1143-24 1605호
@4,830,000원/m² (23.07.06)

거래사례#6 구월동 1197-1 1303호
@5,160,000원/m² (22.08.10)

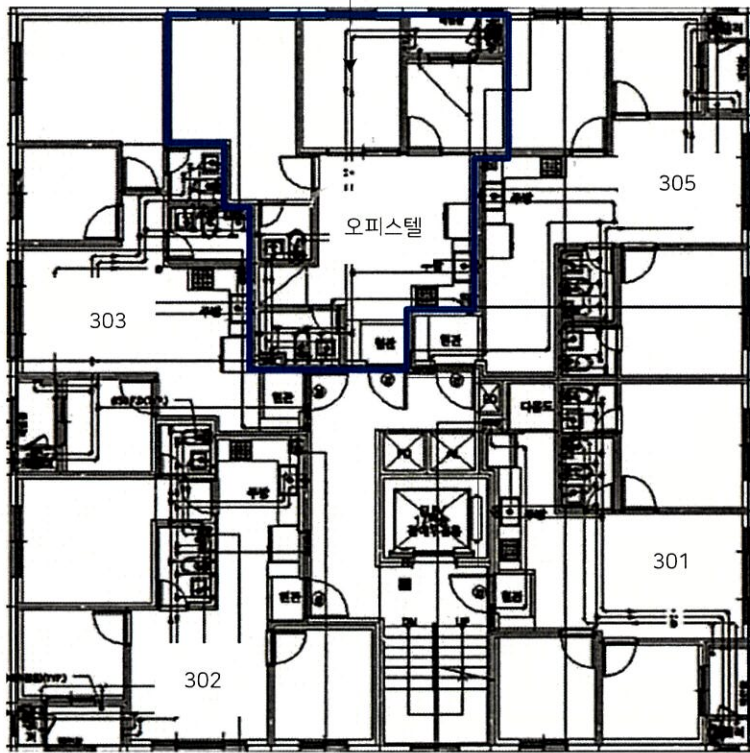
범례	본건	표준지	평가선례	거래사례
				

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도및내부구조도>

(가)304
(오피스텔)



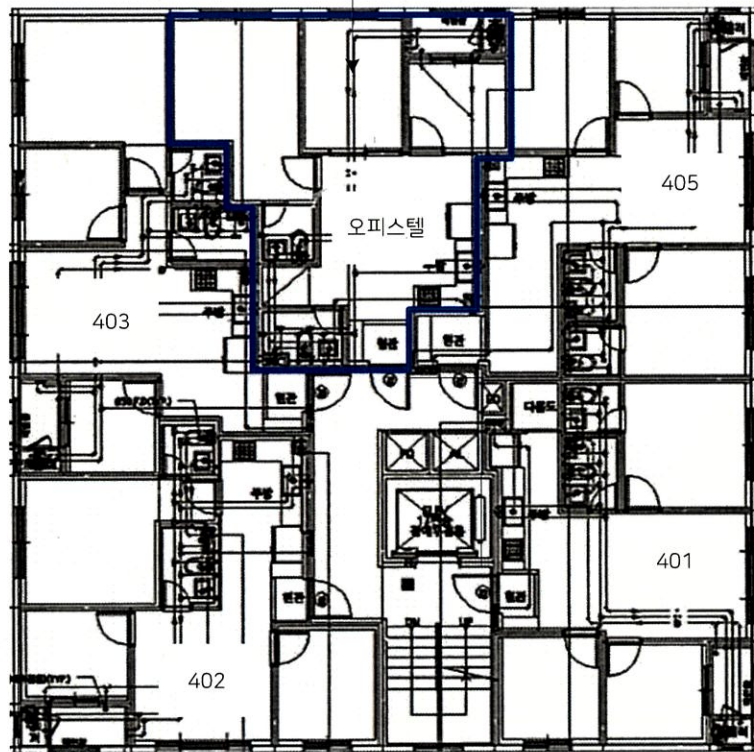
본건 : 산토리니빌 제3층 제304호

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도및내부구조도>

(나)404
(오피스텔)

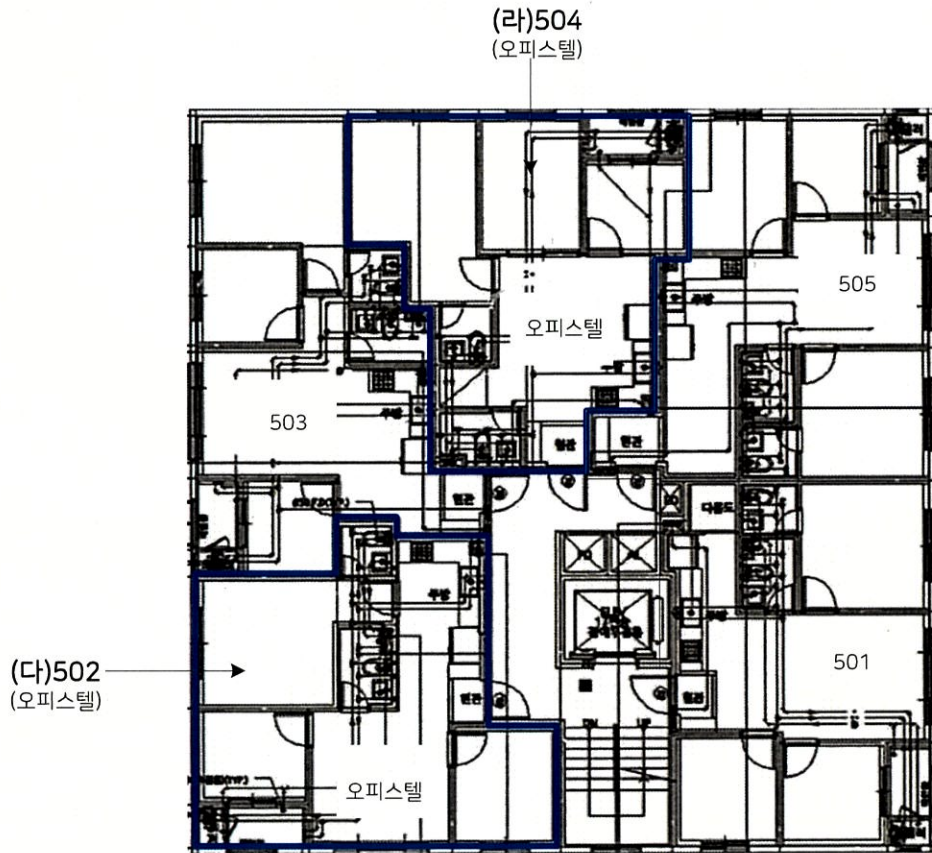


본건 : 산토리니빌 제4층 제404호

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도및내부구조도>

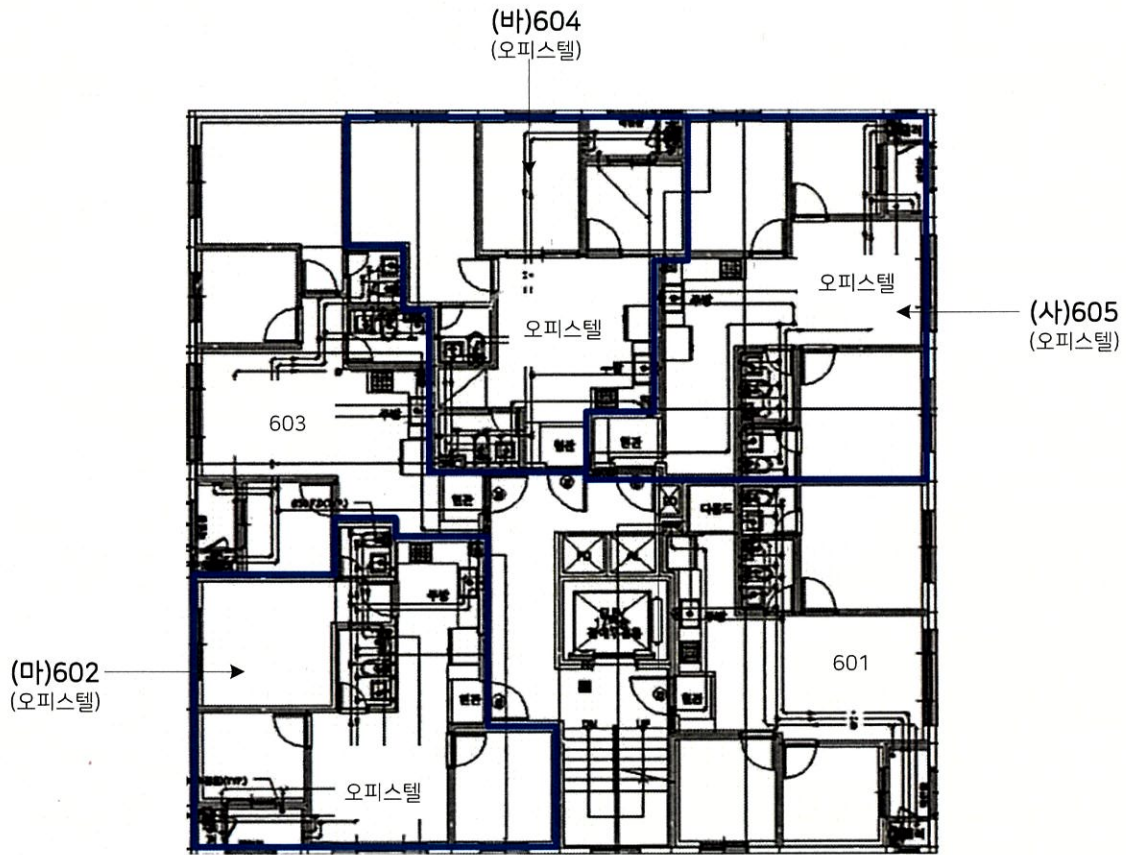


본건 : 산토리니빌 제5층 제502호, 제504호

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>



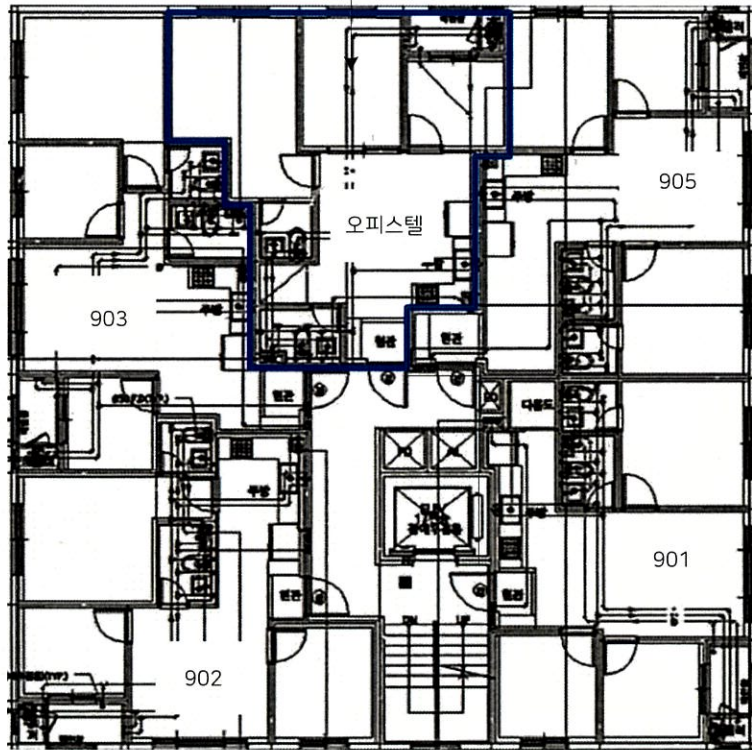
본건 : 산토리니빌 제6층 제602호, 제604호, 제605호

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도및내부구조도>

(아)904
(오피스텔)



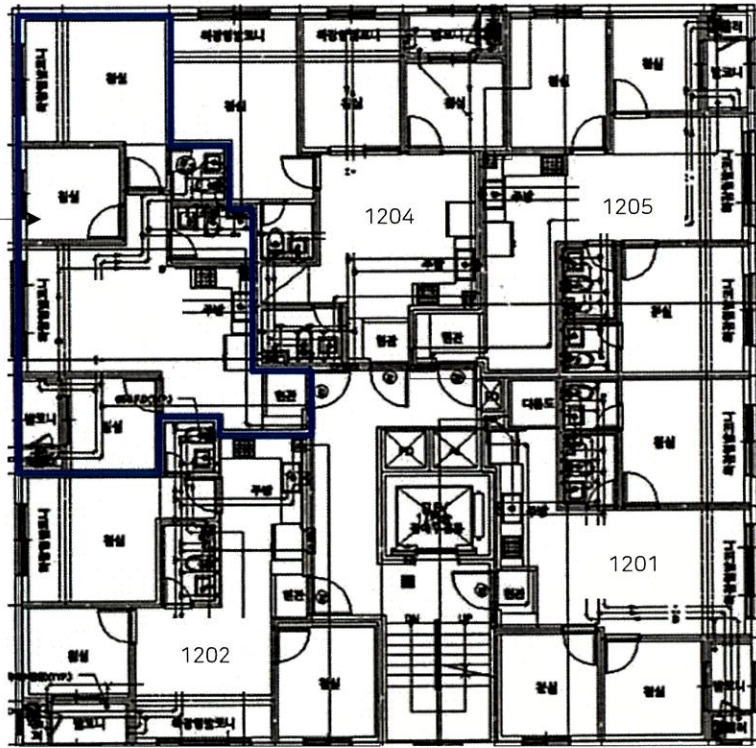
본건 : 산토리니빌 제9층 제904호

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도및내부구조도>

(자)1203
(도시형생활주택)

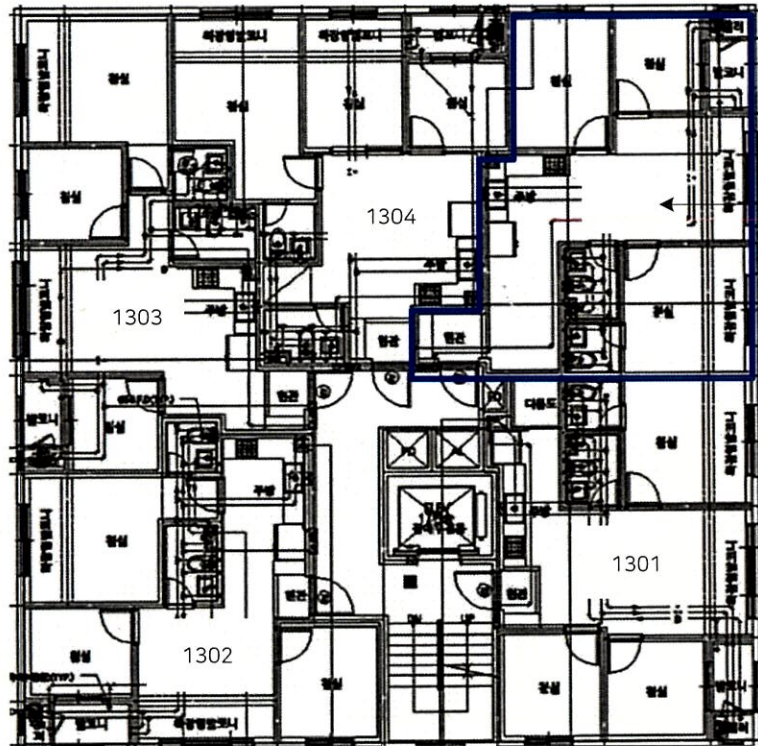


본건 : 산토리니빌 제12층 제1203호

내부구조도 및 임대상황



<호 별 배치도 및 내부구조도>



(차)1305
(도시형생활주택)

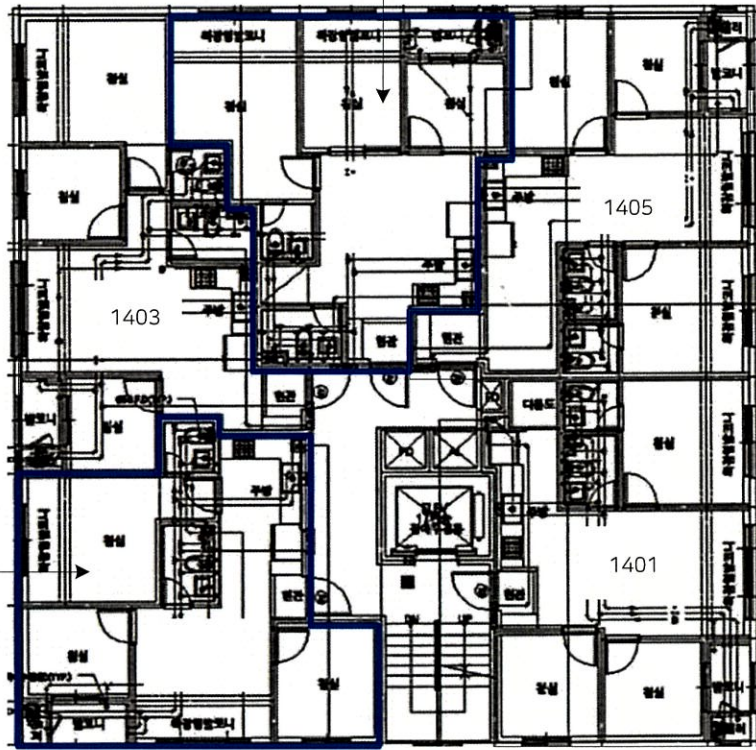
본건 : 산토리니빌 제13층 제1305호

내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>

(카)1404
(도시형생활주택)



(카)1402
(도시형생활주택)

본건 : 산토리니빌 제14층 제1402호, 제1404호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
	본건 전체	임	대 미	상	

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1911-4201-0263-2450	발급일자	2024년 6월 11일 11:45:47
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 304호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 304호

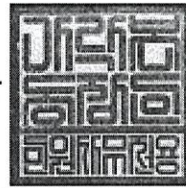
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1511-4601-0263-2630	발급일자	2024년 6월 11일 11:46:04
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 404호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 404호

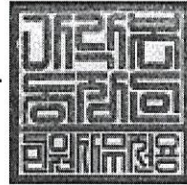
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



서류발행일:
2024.06.11

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1411-4801-0263-2820	발급일자	2024년 6월 11일 11:46:24
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 502호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 502호

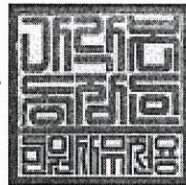
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1611-4101-0263-2950	발급일자	2024년 6월 11일 11:46:36
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 504호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 504호

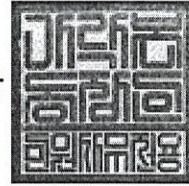
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1111-4101-0264-2080	발급일자	2024년 6월 11일 11:46:49
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 602호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 602호

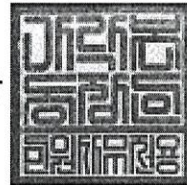
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1711-4001-0264-2210	발급일자	2024년 6월 11일 11:47:02
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 604호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 604호

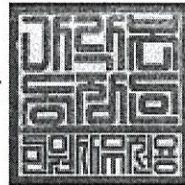
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1711-4301-0264-2330	발급일자	2024년 6월 11일 11:47:14
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 605호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 605호

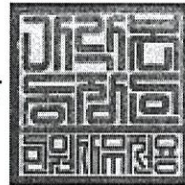
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1611-4601-0264-2460	발급일자	2024년 6월 11일 11:47:27
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 904호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 904호

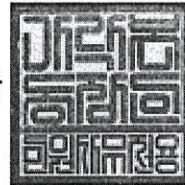
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1111-4001-0264-2630	발급일자	2024년 6월 11일 11:47:45
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 1203호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 1203호

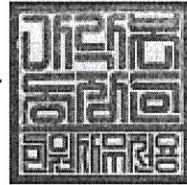
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1411-4601-0264-2750	발급일자	2024년 6월 11일 11:47:57
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 1305호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 1305호

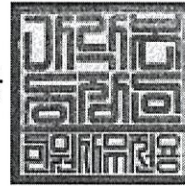
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1211-4101-0264-2900	발급일자	2024년 6월 11일 11:48:11
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 표시됨 / 표시되지 않음

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 1402호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 1402호

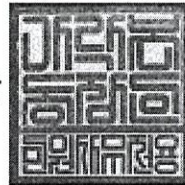
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1211-4201-0265-2010	발급일자	2024년 6월 11일 11:48:22
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input checked="" type="checkbox"/>
-----------------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 35, 1404호 (구월동)
	지번 주소	인천광역시 남동구 구월동 1143-29 1404호

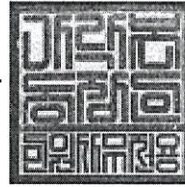
세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 6월 11일

서울특별시 송파구 가락본동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



접면도로 및 주위환경

사 진 용 지



기호(가) 304호



기호(나) 404호

사 진 용 지



기호(다) 502호



기호(라) 504호

사 진 용 지



기호(마) 602호



기호(바) 604호

사 진 용 지



기호(사) 605호

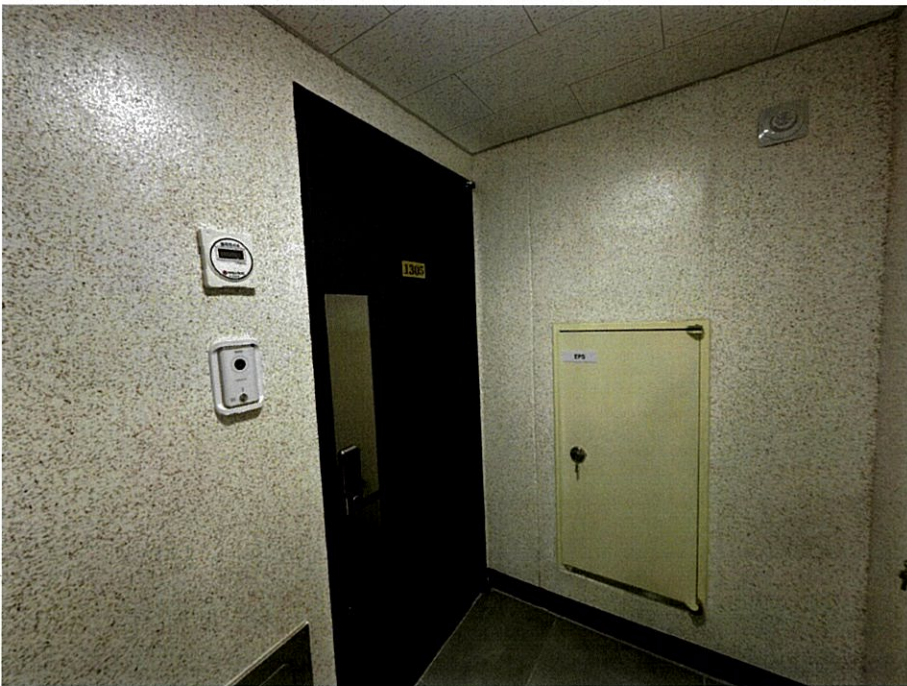


기호(아) 904호

사 진 용 지



기호(자) 1203호

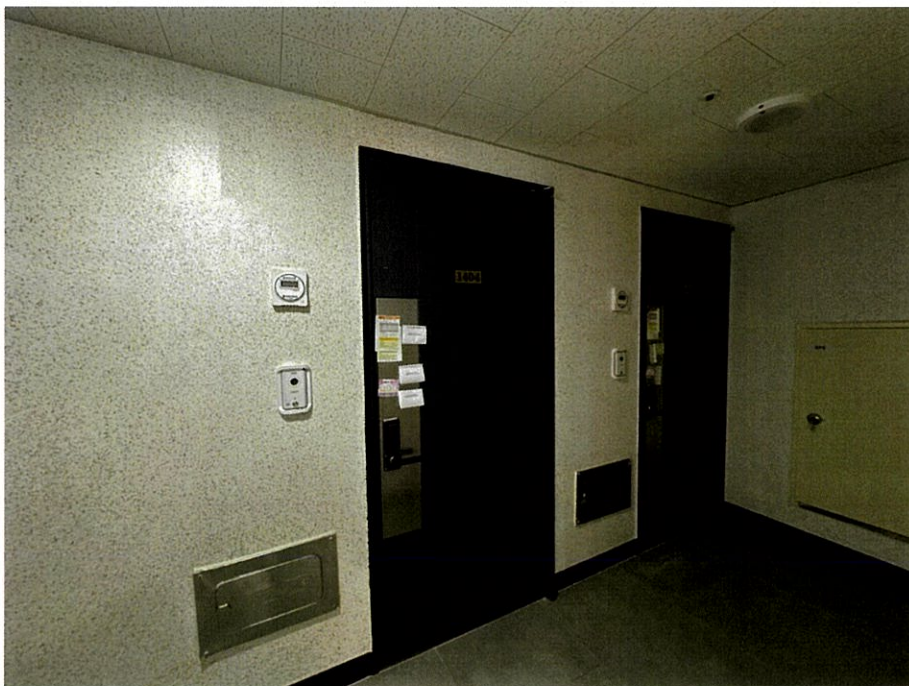


기호(차) 1305호

사 진 용 지



기호(카) 1402호



기호(타) 1404호