

2017. 11. 08


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 남구 송의동 3-35 제너스빌 제2층 제201호 외
의뢰인	국제자산신탁 주식회사
감정평가서번호	경일10-171101-223

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가·부동산·경제가치 컨설팅전문기관

 (주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

 (주)경일감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

마효석

마 효 석



(주)경일감정평가법인

대표이사

이 청 용

(서명 또는 인)



감정평가액	일십칠억오천만원정(₩1,750,000,000.-)
-------	-----------------------------

의뢰인	국제자산신탁 주식회사	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처	국제자산신탁 주식회사
소유자 (대상업체명)	수탁자 국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2017.11.03	2017.11.03
		작성일	2017.11.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	13개호	구분건물	13개호	-	1,750,000,000
		이		하	여	백
	합계					₩1,750,000,000.-

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

심사자 : 감정평가사

이 청 용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남구 송의동 소재 "제물포역(경인선)" 남동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택), 명칭: 제너스빌, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제 2 층 제 201 호 외 12 개호로서, 국제자산신탁주식회사의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2017. 11. 03 일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조에 따른 실지조사 실시기간은 2017. 11. 03 일 입니다.

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물(주거용오피스텔, 다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 입지조건과 건물의 구조·용재·시공정도·이용 및 관리상태·위치별/층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동전형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상(이용상황·임대료에 대한 적정성 등) 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았습니다.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(가)-(파)는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 1 조 및 제 1 조의 2 법률에 따른 요건에 부합되며, 소유권의 객체로서 거래가 가능한 구분건물로서 견고한 벽체로 구분되어 있습니다.
- (2) 본건의 내부 및 위치확인은 폐문 등으로 인해 건축물대장 건축물현황도를 통해 확인 하였습니다.
- (3) 본건물 건축물대장상 주차 10 대부분은 본건물 내로 등재되어 있으나 주차 2 대 부분은 인근에 소재하는 3-120 번지로 등재되어 있는 바 참고바랍니다.
- (4) 본건 기호(타),(파)는 복층 구조로 6 층~7 층에 걸쳐 소재하는 바 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 시산가액의 산출

1. 시산가액 산출 방법

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

2. 평가대상물건

(1) 전체 부동산 개요

토지	소재지	면적 (㎡)		지목	이용상황	용도지역	형상 지세		비 고
	송의동 3-35	294		대	다세대	일반상업	가장형 평 지		
건물	용 도			구 조		연면적 (㎡)	사 용 승인일	규 모 (지상/지하)	
	업무시설, 공동주택			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		997.21	2016.05.04	7F / -	
	설비 현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급 배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	○	○	○	-	
층별 용도 및 기타 참고 사항	<ul style="list-style-type: none"> ■ 층별용도 (집합건축물대장 기준) <ul style="list-style-type: none"> 1층 : 계단실 2층 ~ 4층(각) : 업무시설(오피스텔)-3호 5층 : 공동주택(다세대)-2세대 6층 : 공동주택(다세대)-2세대-복층하부 7층 : 공동주택(다세대)-2세대-복층상부 ■ 기타사항 <ul style="list-style-type: none"> 총 세대수: 9개호 4세대 주차장: 옥내 자주식 10대 인근 2대 								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	소유권 대지권 (㎡)	이용상황
가	제 2 층	제 201 호	65.25	21.01	86.26	25.59	오피스텔
나	제 2 층	제 202 호	53.11	17.58	70.69	20.83	오피스텔
다	제 2 층	제 203 호	55.98	18.37	74.35	21.96	오피스텔
라	제 3 층	제 301 호	65.25	21.01	86.26	25.59	오피스텔
마	제 3 층	제 302 호	53.11	17.58	70.69	20.83	오피스텔
바	제 3 층	제 303 호	55.98	18.37	74.35	21.96	오피스텔
사	제 4 층	제 401 호	65.25	21.01	86.26	25.59	오피스텔
아	제 4 층	제 402 호	53.11	17.58	70.69	20.83	오피스텔
자	제 4 층	제 403 호	55.98	18.37	74.35	21.96	오피스텔
차	제 5 층	제 501 호	53.09	17.47	70.56	20.82	다세대주택
카	제 5 층	제 502 호	51.21	17.06	68.27	20.09	다세대주택
타	제 6 층	제 601 호	61.00 (하층:38.56 상층:22.44)	20.96	81.96	23.92	다세대주택
파	제 6 층	제 602 호	61.26 (하층:38.84 상층:22.42)	21.26	82.52	24.03	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

(1) 비교 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	명칭·동 층·호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
A	송의동 3-48	다세대주택 4층 401호	39.7700	125,000,000	3,140,000	2016.09.02
B	송의동 3-48	오피스텔 2층 201호	39.0900	80,000,000	2,050,000	2016.09.02
C	송의동 1-10 외	한우리오피스텔 2층 202호	69.8500	185,000,000	2,650,000	2017.02.23
D	송의동 2-116	오피스텔 3층 302호	70.3700	158,000,000	2,250,000	2016.10.13

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조

2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 거래사례는 본건과 동일건물 내에 위치하며, 대상 물건과 물적 유사성이 높은 거래 사례인 상기 거래사례 중 "본건 기호 (가)~(자) - 거래사례 기호(D), 본건 기호 (차) - (파) - 거래사례 기호(A)" 를 선정하였습니다.

(2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

- 본건 기호 (가) ~ (자)와 거래사례 기호 (D)

본건은 구분건물(주거용 오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호의 지가변동률, 한국은행에서 조사 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바 한국감정원에서 발표하는 아파트매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 " 인천광역시 남구 아파트매매가격지수 " 로 시점 수정 하였습니다.

- 시점 수정치 산정

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	102.3	2016년 10월
본건 기준시점 당시 매매가격지수	104.1	2017년 10월
시점수정치	1.01760	104.1 / 102.1

※ 사례의 기준시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2016년10월 지수를 적용 하였습니다.

※ 본건의 기준시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2017년10월 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기호 (차) ~ (파)과 거래사례 기호 (A)

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가 변동률, 한국은행에서 조사 발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바 한국감정원에서 발표하는 연립주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 "인천광역시 연립주택매매가격지수"로 시점수정 하였습니다.

- 시점 수정치 산정

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.3	2016년 8월
본건 기준시점 당시 매매가격지수	101.3	2017년 10월
시점수정치	1.00997	101.3 / 100.3

※ 사례의 기준시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2017년08월 지수를 적용 하였습니다.

※ 본건의 기준시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2017년10월 지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인비교

- 비교요인

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

- 비교치

기호	단지 외부요인 (A)	단지 내부요인 (B)	호별요인(C)				기타 요인 (D)	가치형성 요인비교
			층별	위치별	면적별	계		
가	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
나	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
다	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
라	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
마	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
바	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
사	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
아	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
자	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	0.940
차	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.900	1.00	0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	단지 외부요인 (A)	단지 내부요인 (B)	호별요인(C)				기타 요인 (D)	가치형성 요인비교
			층별	위치별	면적별	계		
카	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.900	1.00	0.900
타	1.00	1.00	0.95	1.00	0.90	0.855	1.00	0.855
파	1.00	1.00	0.95	1.00	0.90	0.855	1.00	0.855

- 단지외부요인: 본건 기호(가)~(자)는 사례(D)대비 용도지역 등에서 우세하나 접면도로에서 열세하여 전체적으로 열세하며 본건 기호(차)~(파)는 사례(A)와 인근에 위치하여 대등합니다.
 - 단지내부요인: 사례와 대상물건 기호(가)~(파)는 전체적으로 대등합니다..
 - 호별요인: 본건기호(자)~(파)는 사례(A)와 비교시 면적의 다소 열세하며 기호(타), (파)는 복층으로서 층별 선호도 등에서 열세합니다.
 - 기타요인: 안정성 및 수요성 등이 유사합니다.

※ 가치형성요인비교 = (A) × (B) × (C) × (D)

(5) 대상물건의 단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)(A)	사정보정 (B)	시점수정 (C)	가치형성 요인비교(D)	산출단가 (원/㎡) (E=A×B×C×D)	결정단가 (원/㎡)
가	2,250,000	1.000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
나	2,250,000	1.000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
다	2,250,000	1.0000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
라	2,250,000	1.0000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
마	2,250,000	1.0000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
바	2,250,000	1.0000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
사	2,250,000	1.0000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
아	2,250,000	1.0000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
자	2,250,000	1.0000	1.01760	0.940	2,152,224	2,150,000
차	3,140,000	1.0000	1.00997	0.900	2,854,175	2,850,000
카	3,140,000	1.0000	1.00997	0.900	2,854,175	2,850,000
타	3,140,000	1.0000	1.00997	0.855	2,711,466	2,710,000
파	3,140,000	1.0000	1.00997	0.855	2,711,466	2,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭·동 층·호수	전유면적 (㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C = A × B)	시산가액(원)
가	제2층 제201호	65.25	2,150,000	140,287,500	140,000,000
나	제2층 제202호	53.11	2,150,000	114,186,500	114,000,000
다	제2층 제203호	55.98	2,150,000	120,357,000	120,000,000
라	제3층 제301호	65.25	2,150,000	140,287,500	140,000,000
마	제3층 제302호	53.11	2,150,000	114,186,500	114,000,000
바	제3층 제303호	55.98	2,150,000	120,357,000	120,000,000
사	제4층 제401호	65.25	2,150,000	140,287,500	140,000,000
아	제4층 제402호	53.11	2,150,000	114,186,500	114,000,000
자	제4층 제403호	55.98	2,150,000	120,357,000	120,000,000
차	제5층 제501호	53.09	2,850,000	151,306,500	151,000,000
카	제5층 제502호	51.21	2,850,000	145,948,500	146,000,000
타	제6층 제601호	61.00 (하층:38.56 상층:22.44)	2,710,000	165,310,000	165,000,000
파	제6층 제602호	61.26 (하층:38.84 상층:22.42)	2,710,000	166,014,600	166,000,000
합 계	-	-	-	-	1,750,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 평가사례

(출처: 감정평가정보검색[KAPADB])

기호	소재지	명칭·동 층·호수	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	송의동 3-8	승희쉐르빌 3층 302호	56.24	136,000,000	2,420,000	2017.06.20	경매
2	송의동 3-48	다세대주택 4층 401호	39.77	109,000,000	2,740,000	2016.09.20	담보
3	송의동 1-201	더패밀리 5층 501호	46.8000	174,000,000	3,720,000	2017.01.05	담보
4	도화동 641-52	이노캐슬 4층 402호	59.7800	180,000,000	3,010,000	2016.10.10	담보

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

(2) 본건 인근 유사부동산 시세수준

구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)	비 고
주거용 오피스텔	2,100,000 ~ 2,400,000 내외 수준	본건과 유사
다세대주택	2,700,000 ~ 3,000,000 내외 수준	본건과 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 경매시장 추이 (인천광역시 남구 최근 1년간, 자료 - 인포케어)

인천 남구 2016년 11월 ~ 2017년 10월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	9,521,314,028	8,445,574,290	88.7 %	81	32	39.5 %
집합건물	50,689,040,000	41,449,486,965	81.8 %	1,117	484	43.3 %
다세대	29,956,440,000	23,249,144,745	77.6 %	825	345	41.8 %
아파트	12,304,000,000	11,551,904,000	93.9 %	141	69	48.9 %
연립	665,000,000	520,060,000	78.2 %	17	8	47.1 %
오피스텔	904,000,000	701,391,700	77.6 %	11	4	36.4 %
오피스텔(주거)	5,209,600,000	4,035,081,490	77.5 %	85	41	48.2 %
주상복합(주거)	1,650,000,000	1,391,905,030	84.4 %	38	17	44.7 %
상가	10,016,334,960	8,016,465,901	80 %	47	22	46.8 %
공장	2,042,340,360	1,651,110,000	80.8 %	2	1	50 %
특수부동산	16,853,950,210	14,857,229,000	88.2 %	13	9	69.2 %
토지	3,859,798,100	3,441,720,000	89.2 %	22	7	31.8 %
기타토지	53,249,120	23,149,000	43.5 %	8	3	37.5 %
차량외 기타	2,299,710,000	1,763,045,910	76.7 %	246	112	45.5 %
합 계	95,335,736,778	79,647,781,066	83.5 %	1,536	670	43.6 %

2. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(본건 및 인근 유사부동산 평가사례 · 인근 유사부동산 가격수준 · 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 감정평가액

1,750,000,000원

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나 다	인천광역시 남구 송의동	3-35 제너스빌	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
				1층		21		
				2층 ~ 4층(각)	215.03			
				5층	150.84			
				6층	110.22			
				7층	70.06			
				대	294			
	동소	3-35	대	일반상업지역		294		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	65.25	65.25	140,000,000	비준가액 전유+공용 =86.26㎡)
				1.소유권대지권	-----	25.59		
					294			
				(내)				
	철근콘크리트구조 제2층 제202호	53.11	53.11	114,000,000	비준가액 전유+공용 =70.69㎡)			
1.소유권대지권	-----	20.83						
	294							
다			(내)					
			철근콘크리트구조 제2층 제203호	55.98	55.98	120,000,000	비준가액 전유+공용	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				1. 소유권대지권	21.96		140,000,000	=74.35㎡)
					-----	21.96		
					294			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	65.25	65.25		
마				1. 소유권대지권	25.59		114,000,000	비준가액 전유+공용 =86.26㎡)
					-----	25.59		
					294			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	53.11	53.11		
바				1. 소유권대지권	20.83		120,000,000	비준가액 전유+공용 =70.69㎡)
					-----	20.83		
					294			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	55.98	55.98		
사				1. 소유권대지권	21.96		140,000,000	비준가액 전유+공용 =74.35㎡)
					-----	21.96		
					294			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	65.25	65.25		
아				1. 소유권대지권	25.59		114,000,000	비준가액 전유+공용 =86.26㎡)
					-----	25.59		
					294			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	53.11	53.11		
					20.83			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자 차				1. 소유권대지권	----- 294	20.83	120,000,000	비준가액 전유+공용 =74.35㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	55.98	55.98		
					21.96			
				1. 소유권대지권	----- 294	21.96		
카 타				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	53.09	53.09	151,000,000	비준가액 전유+공용 =70.56㎡)
					20.82			
				1. 소유권대지권	----- 294	20.82		
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	51.21	51.21		
파					20.09		146,000,000	비준가액 전유+공용 =68.27㎡)
				1. 소유권대지권	----- 294	20.09		
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 복수층(하층) 복수층(상층)	38.56 22.44	38.56 22.44		
					23.92			
				1. 소유권대지권	----- 294	23.92	165,000,000	비준가액 전유+공용 =81.96㎡)
(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호 복수층(하층)	38.84	38.84						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				복수층(상층)	22.42	22.42		전유+공용 =81.96㎡)
				1.소유권대지권	24.03			
					----- 294	24.03		
	합 계						₩1,750,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표(1)



위 치	본건은 인천광역시 남구 송의동 소재 "제물포역(경인선)" 남동측 일반상업지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 부근으로 본건과 유사한 다세대주택, 단독주택 등이 혼재하는 주거지대로서 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진출입이 용이하며, 인근으로 노선버스정류장 및 지하철역(1호선제물포역) 등이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시 됩니다.
토지의 형상 및 이용상태	인접도로 및 인접필지 대비 평탄한 가장형 토지로서, 업무시설 및 다세대주택 건부지로 이용중입니다.
인접도로상태	본건 남측으로 노폭 약 5-6m 내외 포장도로와 접합니다.
토지이용계획 관 계	일반상업지역, 방화지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축물 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(일부도로포함)

구분건물감정평가요항표(2)

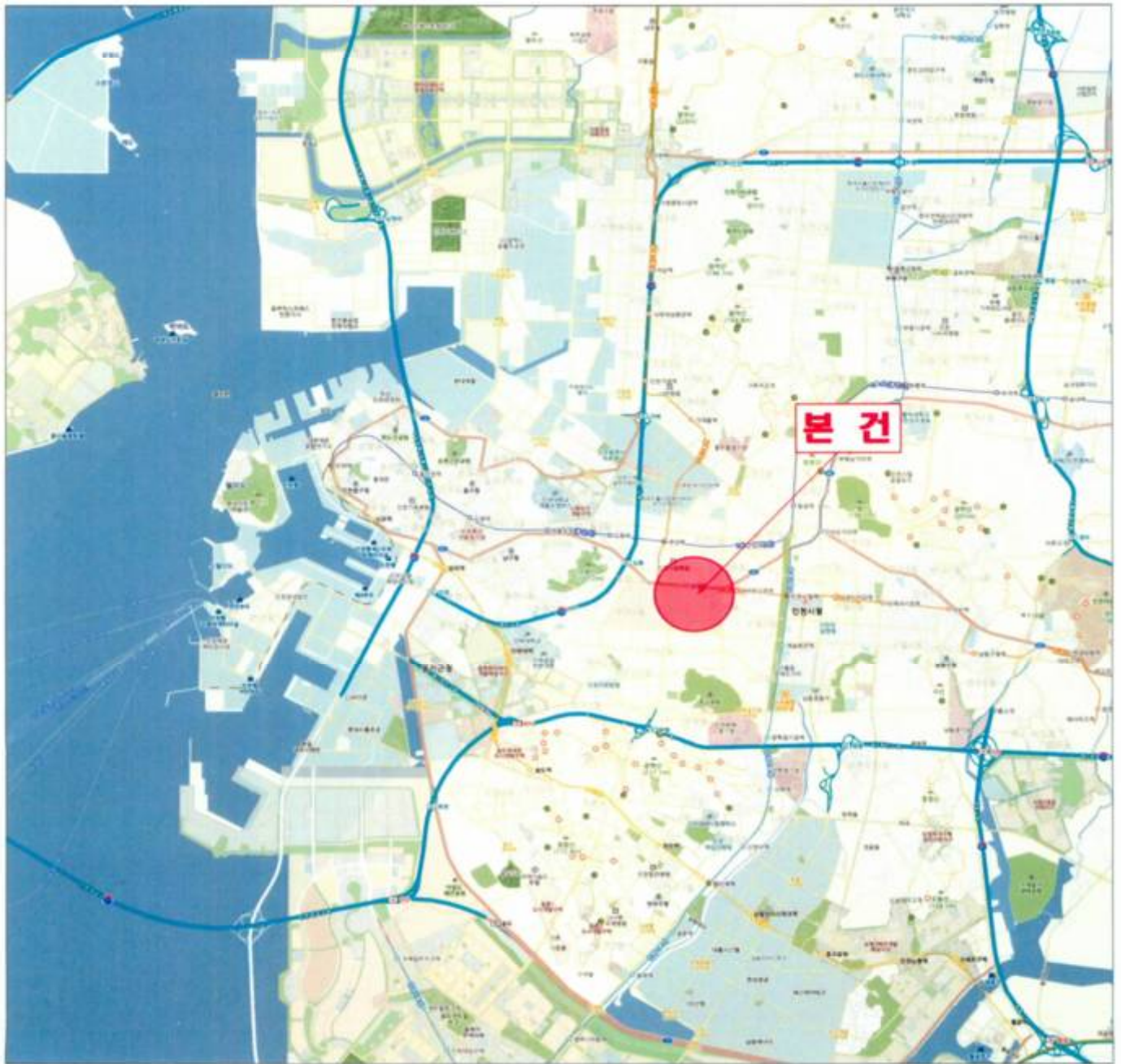


건 물 구 조	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건내 제2층 제201호외 12개호로서, (사용승인일자: 2016.05.04) 외벽: 몰탈위 페인트 및 드라이비트 마감, 내벽: 도배지 및 타일 붙임 등 마감, 창호: PVC샷시 등</p>
이 용 상 태	<p>기호(가)~(자)공히 주거용오피스텔 기호(차)~(파) 공히 다세대주택으로 이용 중입니다. ※ 후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조 바랍니다.</p>
부 대 설 비	<p>기본적인 위생설비, 개별난방설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등 입니다.</p>
부 합 물 및 증 물 관 계	-.
공부와의 차이	-.
임 대 관 계	-.
기 타 사 항	<p>본건물 내에 주차시설 중 일부(2대)는 인근 필지인 3-120번지로 건축물대장상 등 재되어 있습니다.</p>

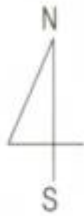
광역 위치도



소재지 인천광역시 남구 송의동 일대



상세 위치도



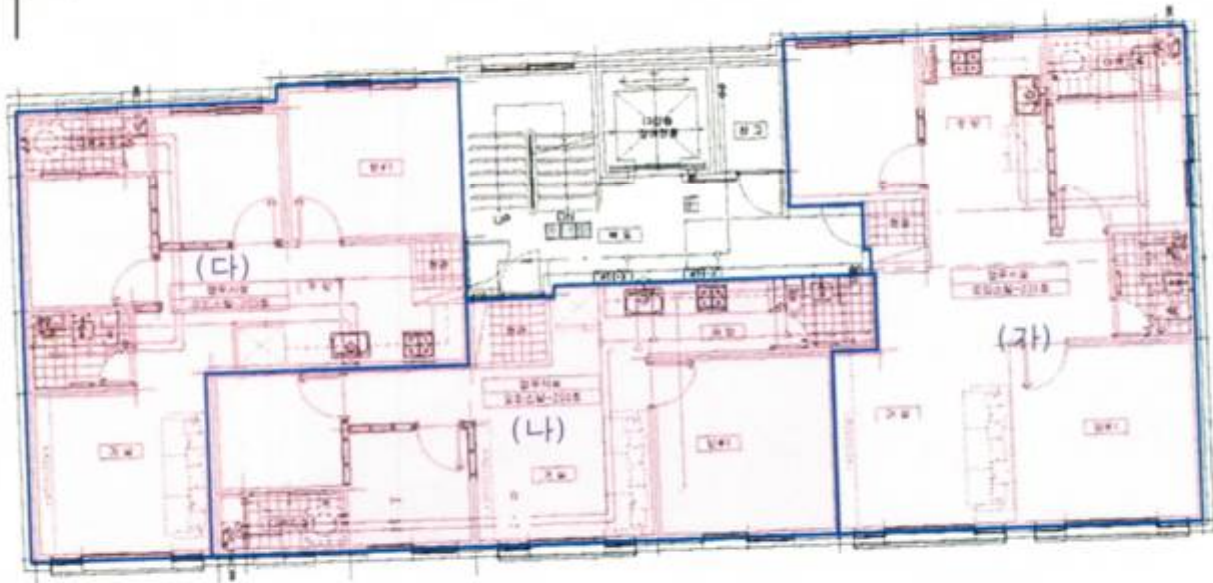
소재지 인천광역시 남구 송의동 3-35 제너스빌 제2층 제201호 외



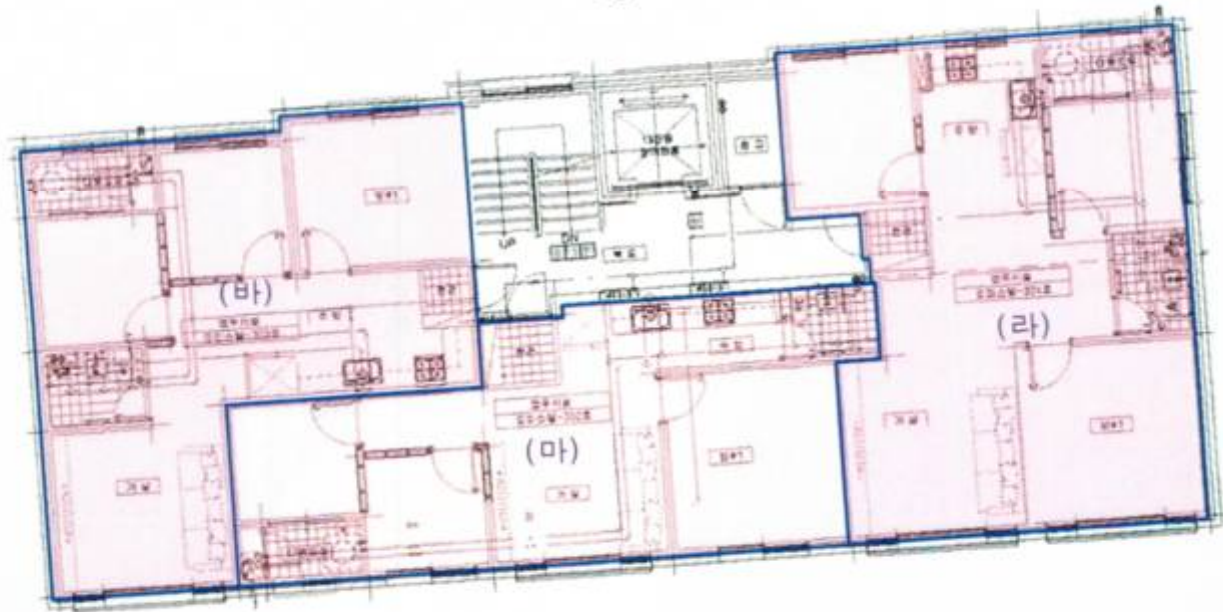
건물개황도

4

2층



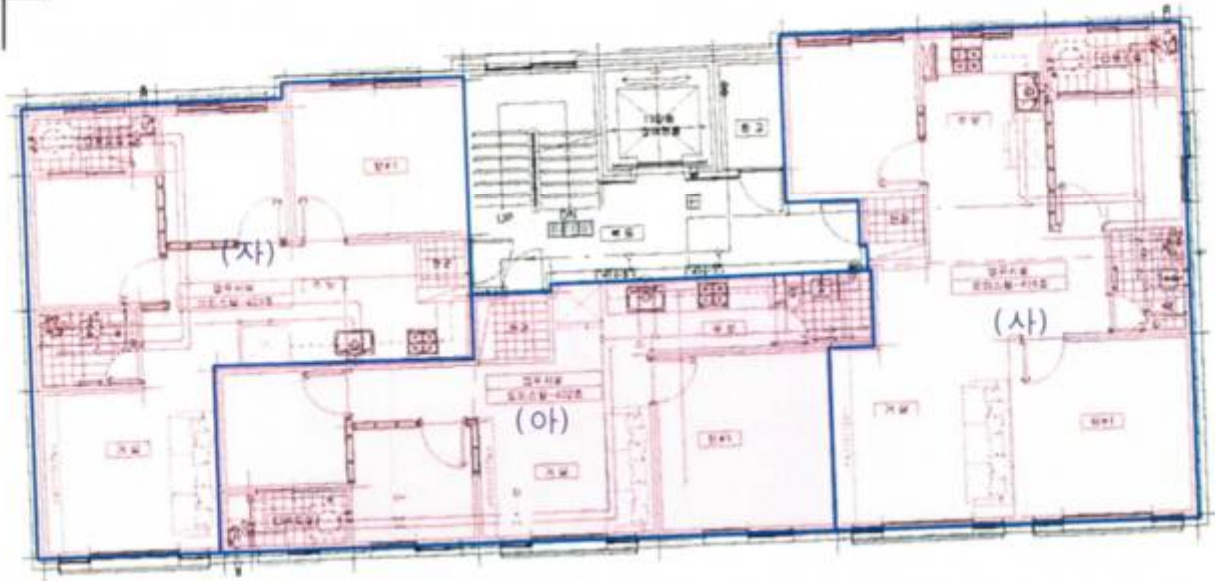
3층



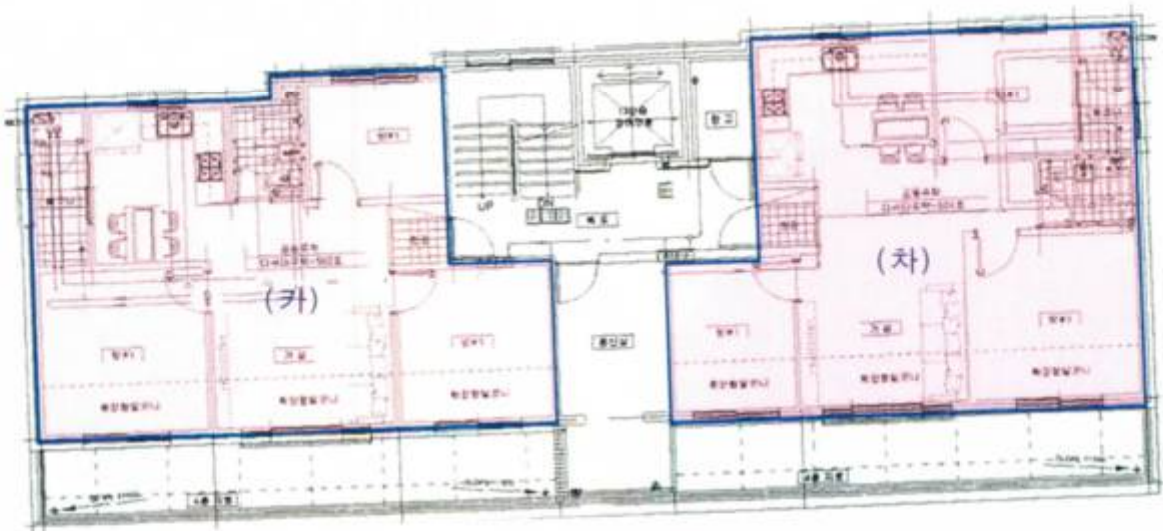
건물개황도

4

4층



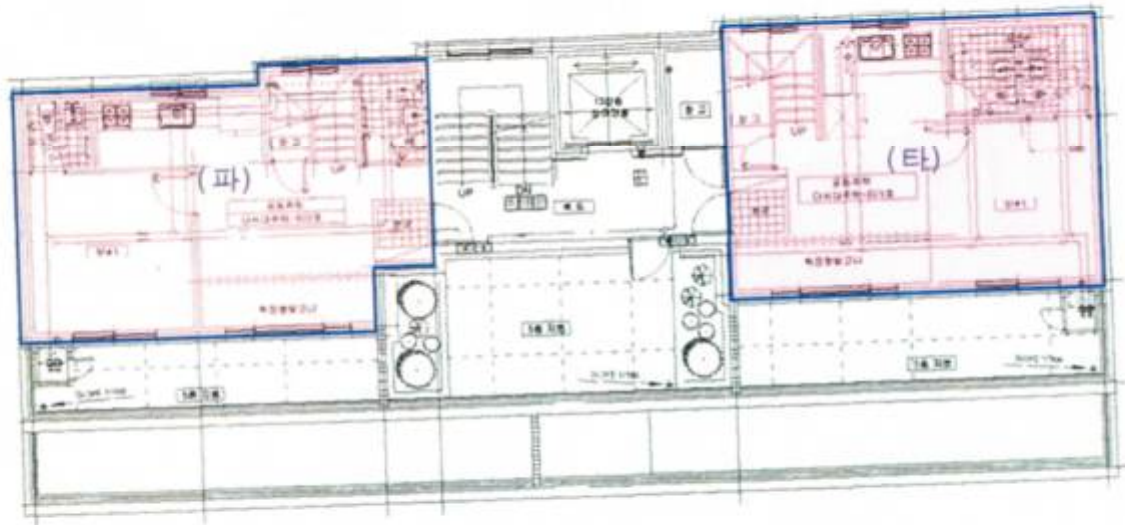
5층



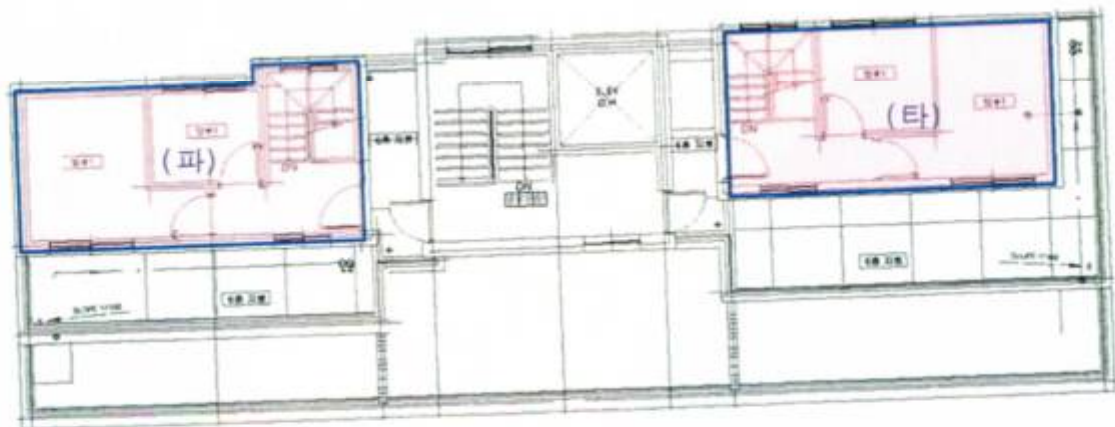
건물개황도

4

6층



7층



사 진 용 지



【본건 전경】



【본건 전경】



【주위 전경】



【주위 전경】