감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 이영진 소유물건(2023타경522221)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 박국진

감정평가서번호 : k2307-1-1046

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.

코아감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 희 선

이 희 선 (인)

감정평가액	이억칠백만원정(₩207,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 박국진	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이영진 (2023타경522221)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2023.07.18	2023.07.17 ~ 2023.07.18	2023.07.20

감정평가내용	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	2개호 이	구분건물	2개호 하	- 여	207,000,000 백
	합 계					₩207,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 "기호 1~2"은 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건으로서,

기호 1 : 인천광역시 부평구 산곡동 소재 "미산초등학교" 북동측 인근에 위치하는 대성파크맨션 제103동 제4층 제402호[구분건물(다세대주택)],

기호 2 : 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부평고등학교" 서측 인근에 위치하는 쌍용아트아파트 제1동 제5층 제503호[구분건물(아파트)]임.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 07월 18일로 하였음.

나. 실시조사 ·실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2023년 07월 17일 ~ 2023년 07월 18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 즉, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 감정평가 방법

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

나. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄하여 감정평가하는 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가 하되, 대상 부동산[구분건물(다세대주택, 연립주택, 아파트)]의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 용이하지 아니하여 인근 유사물건의 시세수준, 감정평가선례, 경매통계분석 등 기타자료 및 거래사례 등을 고려하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 임대관계 및 내부구조도

본건 "기호 1~2" 현장 조사시 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 임대관계 및 내부구조는 확인하지 못하였는 바, 업무 진행시 참고 바람.

나. 토지 · 건물가액 배분

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 기타 참고사항

1) 호별위치 확인

본건의 호별 위치는 관할행정청에서 발급하는 건축물현황도 및 현황에 의거 위치 확인하였음.

2) 기타 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	1
소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 234-30 대성파크맨션 제103동 제4층 제402호
용 도	다세대주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 대상물건 개황

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 234-30 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 원길로 15-10]					
건물명/동/층/호수	대성파크맨션 제103동 제4층 제402호					
건물 구조	철근콘크리트조 평스라브지붕		사용승인일자		2002.01.02	
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 면적(㎡)	공동주택공시가격 [2023.01.01. 기준]	
						50,400,000	
기호	층/호수					용 도	
						공부	현황
1	제4층 제402호	30.35	6.34	36.69	15.89	다세대주택	다세대주택

※ 계약면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 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

(1) 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지/건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	거래가격(원)	전유면적 기준단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	청천동 234-29 대성파크맨션	102동 2층/***호	32.75	16.52	110,000,000	3,358,779	2023.02.20
							2002.01.02
B	청천동 234-29 대성파크맨션	102동 3층/***호	32.75	16.52	120,000,000	3,664,122	2022.07.19
							2002.01.02
C	청천동 234-30 대성파크맨션	103동 5층/***호	30.35	15.89	130,000,000	4,283,360	2022.10.08
							2002.01.02

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

(2) 비교사례 선정

인근지역 내 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <거래사례 A>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

인근 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 거래사례(A)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

(1) 생산자물가상승률 [부동산서비스(주거서비스)]

[출처: 한국은행 ECOS 경제통계시스템]

구 분	기준시점	가격지수	변동률(A/B)
본건 기준시점 지수 (A)	2023.05	109.17	0.99872
사례 매매시점 지수 (B)	2023.02	109.31	

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

(2) 매매가격지수 (연립다세대 - 인천광역시)

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보]

구 분	시 점	가격지수	변동률(A/B)
본건의 기준시점 가격지수 (A)	2023.06	98.5	0.98500
사례의 매매시점 가격지수 (B)	2023.01	100.0	

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

(3) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건의 경우 구분건물(다세대주택)으로서, 대상물건의 특성 및 가격추이를 잘 반영하고 있는 "인천광역시, 연립다세대 매매가격지수"를 시점수정치로 결정하였음. (0.98500)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
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	1.00	본건은 비교사례와 동일단지에 소재하여 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 인접동에 소재하여 제반요인에서 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 비교시 대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		비교사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/㎡) [A]	대상 전유면적 (㎡) [B]	시산가액 (원) [A X B]
기호	층/호수							
1	4층 402호	3,358,779	1.00	0.98500	1.000	3,308,397	30.35	100,409,849
합 계		-						100,409,849

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 시세수준

구 분	호가수준 [전유면적 기준]	비 고
인근 유사부동산의 호가수준	약 @3,000,000 ~ @3,500,000원/㎡ 수준	약 20년 내외 경과된 다세대주택 기준

2. 인근지역 유사부동산 감정평가선례

[출처: 한국감정평가협회 KAPADB]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가 목적
가	청천동 234-7 대성파크맨션	101동 5층/***호	32.75	111,000,000	3,389,313	2023.01.19 / 2002.01.15	법원 경매
나	청천동 234-7 대성파크맨션	101동 3층/***호	32.75	120,000,000	3,664,122	2022.11.23 / 2002.01.15	시가 참조

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

3. 본건 매매 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

구 분	거래일자	거래가격(원)	비 고
1	2018.07.23	85,000,000	전유면적 기준 단가: @2,800,658원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 감정평가 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 감정평가사협회 KAPAHUB]

구 분	평가목적	기준시점	감정평가액(원)	비 고
1	법원경매	2020.02.12	75,000,000	-

5. 경매통계분석

[출처: 경매정보 태인]

용 도	기 간	인천		부평구		청천동	
		평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
다세대	최근 1년간 평균	72.00%	671건	78.56%	59건	80.94%	5
	최근 6개월 평균	69.21%	329건	70.22%	39건	75.34%	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)
1	100,409,849	₩100,000,000.-

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가선례, 경매통계분석 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 상기 가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	2
소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 433-228 쌍용아트아파트 제1동 제5층 제503호
용 도	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 대상물건 개요

1. 대상물건 개황

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 433-228 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 주부토로81번길 37]					
건물명/동/층/호수	쌍용아트아파트 제1동 제5층 제503호					
건물 구조	철근콘크리트조 스라브지붕		사용승인일자	2002.01.26		
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지지분 면적(㎡)	공동주택공시가격 [2023.01.01. 기준]	
						57,700,000	
기호	층/호수					용 도	
						공부	현황
2	제5층 제503호	35.12	4.54	39.66	13.21	아파트	아파트

※ 계약면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 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

(1) 인근지역 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
D	부평동 437-14 미성쉐르빌	4층/***호	39.91	15.05	143,000,000	3,583,062	2022.11.24 2002.07.24
E	부평동 433-201 현진아파트	5층/***호	46.95	17.86	163,000,000	3,471,778	2022.09.02 2001.12.21
F	부평동 433-153 명승아파트	5층/***호	44.52	16.27	135,000,000	3,032,345	2023.03.05 2002.08.14

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

(2) 비교사례 선정

인근지역 내 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <거래사례 D>를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

인근 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 거래사례(D)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

(1) 생산자물가상승률 [부동산서비스(주거서비스)]

[출처: 한국은행 ECOS 경제통계시스템]

구 분	기준시점	가격지수	변동률(A/B)
본건 기준시점 지수 (A)	2023.05	109.17	1.00110
사례 매매시점 지수 (B)	2022.10	109.05	

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

(2) 매매가격지수 (아파트 - 인천 부평구)

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보]

구 분	시 점	가격지수	변동률(A/B)
본건의 기준시점 가격지수 (A)	2023.06	90.3	0.85108
사례의 매매시점 가격지수 (B)	2022.10	106.1	

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

(3) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건의 경우 구분건물(아파트)으로서, 대상물건의 특성 및 가격추이를 잘 반영하고 있는 "인천 부평구, 아파트 매매가격지수"를 시점수정치로 결정하였음. (0.85108)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
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	1.00	본건은 비교사례와 비교시 인근지역에 소재하여 대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 비교시 제반 조건에서 대체로 유사함.
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	1.00	본건은 비교사례와 비교시 제반 조건에서 대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		비교사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/㎡) [A]	대상 전유면적 (㎡) [B]	시산가액 (원) [A X B]
기호	층/호수							
2	5층 503호	3,583,062	1.00	0.85108	1.000	3,049,472	35.12	107,097,457
합 계		-						107,097,457

core

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅷ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 시세수준

구 분	호가수준 [전유면적 기준]	비 고
인근 유사부동산 시세수준	약 @3,000,000 ~ @3,500,000원/㎡ 수준	약 20년 이상 경과된 인근 저층아파트(5층) 기준

2. 인근지역 유사부동산 감정평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가 목적
다	부평동 464-51 현진아파트3차	4층/***호	46.29	148,000,000	3,197,235	2022.07.25 / 2002.11.06	법원 경매
라	부평동 455-1 효성그린아파트	5층/***호	51.31	152,000,000	2,962,385	2022.03.02 / 2002.06.29	법원 경매

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

3. 본건 매매 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

구 분	거래일자	거래가격(원)	비 고
1	2018.07.04	95,000,000	전유면적 기준 단가: @2,705,011원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 본건 감정평가 내역 (최근 5년 이내)

[출처: 감정평가사협회 KAPAHUB]

구 분	평가목적	기준시점	감정평가액(원)	비 고
2	법원경매	2020.02.12	99,000,000	-

5. 경매통계분석

[출처:경매정보태인]

용 도	기 간	인천		부평구		부평동	
		평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
아파트	최근 1년간 평균	73.60%	355건	72.31%	41건	63.70%	11
	최근 6개월 평균	70.84%	221건	64.30%	19건	54.19%	6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅸ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)
2	107,097,457	₩107,000,000.-

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가선례, 경매통계분석 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 상기 가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 부평구 청천동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 원길로 15-10	234-30 대성파크 맨션 103동	다세대 주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층	 23.4 151.42 151.42 151.42 151.42			
	1. 인천광역시 부평구 청천동	234-30	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	272.5 30.35	30.35	100,000,000	비준가액 (공용면적: 6.34㎡포함)
				1 소유권대지권	15.89 272.5×---- 272.5	15.89		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,000,000 60,000,000	
	소 계						₩100,000,000	
2	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 주부토로 81번길 37	433-228 쌍용아트 아파트 1동	아파트 및 업무시설	철근콘크리트조 스라브지붕 5층 1층 1층 2층 3층 4층 5층	 11.88 63.70 139.85 139.85 139.85 130.73			

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	1.인천광역시 부평구 부평동	433-228	대	일반상업지역	208.5			
				(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호	35.12	35.12	107,000,000	비준가액 (공용면적: 4.54㎡포함)
				1 소유권대지권	13.21 / 208.5 × 208.5	13.21		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	53,500,000	
						건 물 :	53,500,000	
	소 계						₩107,000,000	
	합 계						₩207,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표(기호1)

(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 부평구 산곡동 소재 "인천미산초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철7호선 "부평구청역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층건물 내 제103동 제4층 제402호로서,
(사용승인일: 2002.01.02)
외 벽: 드라이비트 마감 등.
창 호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중 임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표(기호1)

(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)

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남측으로 로폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2014-02-03), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표(기호2)

(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 부평구 부평동 소재 "부평고등학교" 서측인근에 위치하며, 주위는 동유형의 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브 지붕 5층 건물 내 제5층 제503호로서,
(사용승인일: 2002.01.26)
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
창 호: 새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 아파트 및 업무시설 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표(기호2)

(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)

(7) 인접 도로상태등

본건토지 북측으로 로폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 234-30 대성파크맨션 103동 4층 402호 外

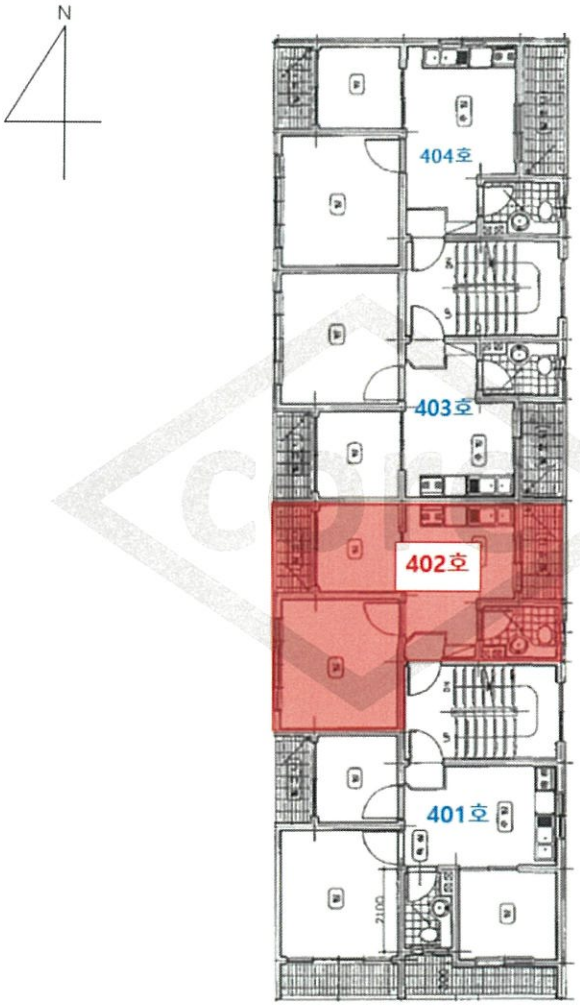


상 세 위 치 도(기호1)

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 234-30 대성파크맨션 103동 4층 402호



건 물 개 황 도(기호1)



[본건: 대성파크맨션 103동 4층 402호]

사 진 용 지(기호1)



본건소재 건물전경

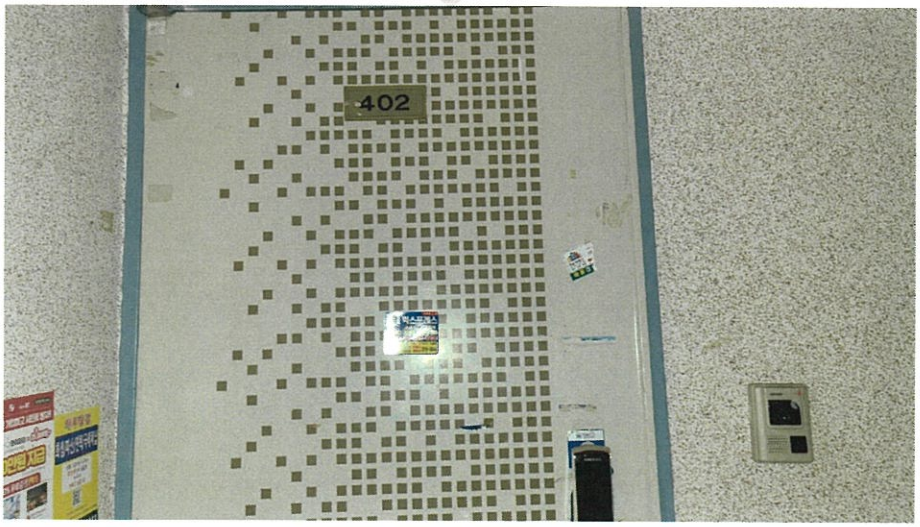


주위환경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지(기호1)



주위환경(남서측에서 촬영)



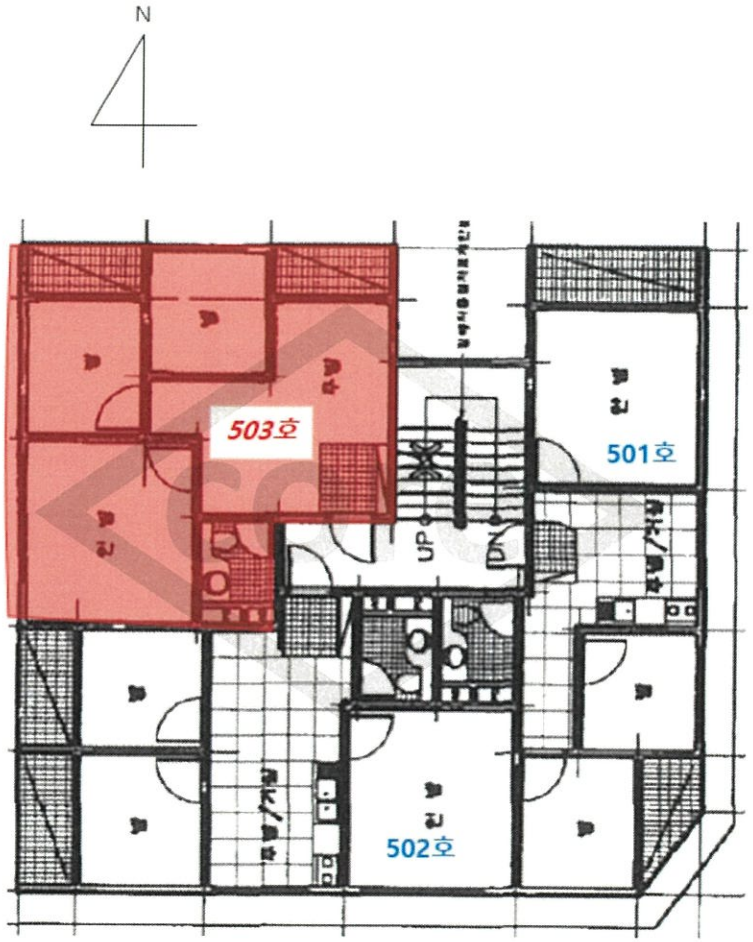
본건 현관문

상 세 위 치 도(기호2)

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 433-228 쌍용아트아파트 1동 5층 503호



건 물 개 황 도(기호2)

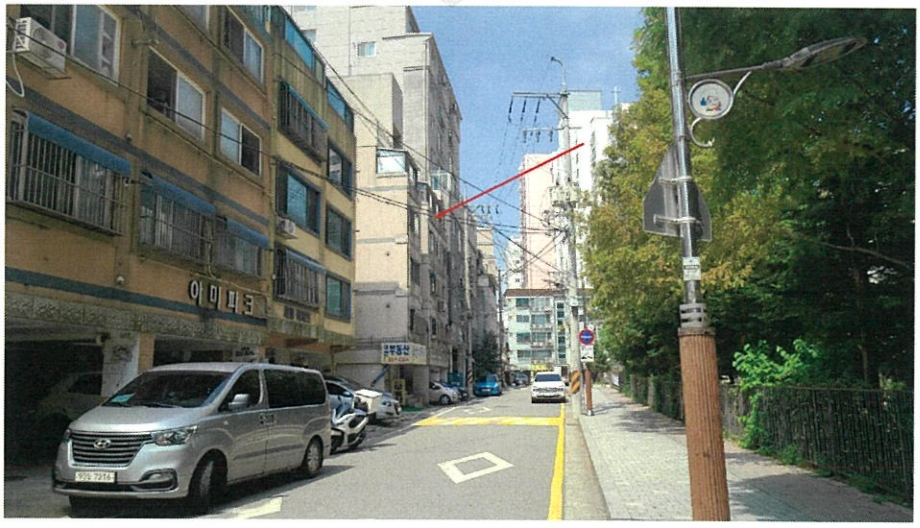


[본건: 쌍용아트아파트 1동 5층 503호]

사 진 용 지(기호2)



본건소재 건물전경

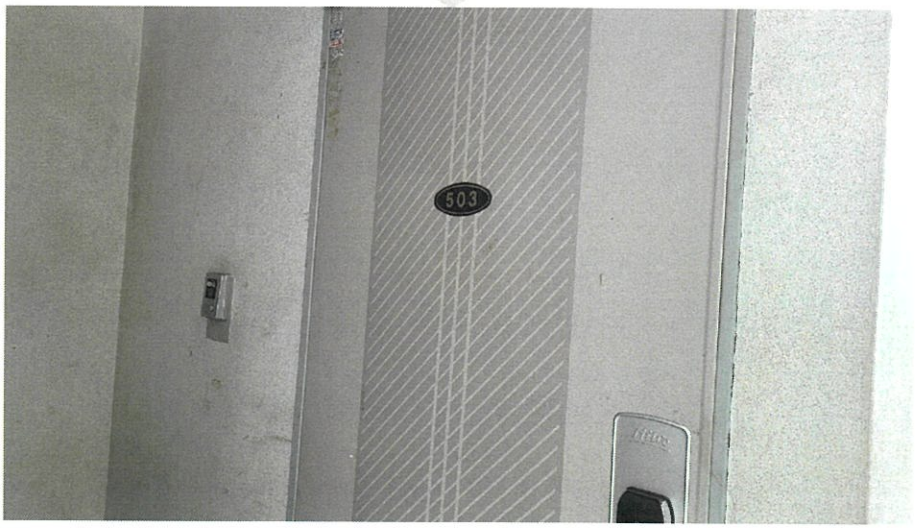


주위환경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지(기호2)



주위환경(북서측에서 촬영)



본건 현관문