

감정평가서

의뢰인 : (주)하나자산신탁

건명 : 인천광역시 중구 중산동 1872-2 인천영종
동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호
외 13개호 구분건물
번호 : RB241031-02-3103

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL.(031)974-3345

FAX.(031)965-3953



인증서번호 제2411-00059호

발급일자 2024년 11월 20일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	경기북부지사	감정서번호	RB241031-02-3103
감정평가액	일금 오십오억팔천이백만원정 (₩5,582,000,000.-)		
기준시점	2024-11-06	감정평가사	엄정호
평가목적	공매(이전)	제출처	(주)하나자산신탁
건명	인천광역시 중구 중산동 1872-2 인천영종 동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외 13개호		
물건소재지	인천광역시 중구 중산동 1872-2 인천영종 동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외 13개호		

※ 심사사항

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 방법의 적정성
- 협약 사항 및 협조 사항의 이행
- 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
업정효

업정효



(인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사 지사장 업정효 (서명 또는 인)

감정평가액	₩오십오억팔천이백만원정 (₩5,582,000,000.-)			
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	공매	
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2024. 11. 06.	2024. 11. 06.	2024. 11. 19.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	14세대	구분건물	14세대	-	5,582,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩5,582,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사
황덕식

황덕식

업정효

업정효



(인)



I | 감정평가 개요

1 | 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 중구 중산동 소재 '인천영종초등학교' 남동측 근거리에 위치하는 인천 영종동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외 13개호 부동산(구분건물)으로서, (주)하나 자산신탁에서 의뢰한 공매목적의 감정평가임.

2 | 기준가치

가 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 '시장가치 외의 가치'를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나 기준가치 결정 및 그 이유

'기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며, 시장가치란 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 가액(價額)을 말함.

3 | 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없음.

4 | 기준시점

'기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사완료일인 2024년 11월 06일을 기준시점으로 정함.

5 | 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2024년 11월 06일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II | 감정평가 관련 규정 및 적용방법

1 | 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

2 | 감정평가 관련 규정

□ 「감정평가에 관한 규칙」

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

- 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
 - 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
 - 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 '시산가액(試算價額)'이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 '구분점포'라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
 1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
 2. 삭제 <2020. 2. 4.>
 3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
 4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

3 | 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

4 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 근거리지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

5 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

6 그 밖의 사항

- 대상물건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 공동주택(아파트)로 이용 중임.
- 대상물건의 소재지, 지번, 층, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였으며 내부구조 및 호별배치 등은 건축물현황도에 의하였음.
- 현장조사시 일련번호(10)를 제외한 13개호는 이해관계인 부재 및 폐문 상태로 내부는 확인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

하지 못하였으며, 대상물건의 이용상황, 내부구조 등은 건축물현황도, 외부관측 등에 의하여 작성하였음.

- 대상물건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였음.
- 대상물건의 토지가액과 건물가액 구분은 한국부동산연구원에서 제시한 '아파트의 최종 토지·건물 배분비율표'상의 비율인 '토지: 건물 = 4: 6'을 적용하였음.

7 | 주요 등기사항(발급일: 2024.10.31., 2024.11.01.)

일련번호(1-14)는 공히 등기사항전부증명서상 가처분, (가)압류, 가등기 및 제한물권 현황 기록 사항 없음.

8 | 전입세대 열람내역(발급일: 2024.11.04.)

일련번호	소재지 (도로명주소)	순번	세대주 성명	전입일자	등록구분	최초 전입자	전입일자
1	중산동1872-2 731동 603호 (하늘달빛로 65, 731동 603호)	1	백규현	2020-03-31	거주자	백규현	2020-03-31

9 | 확정일자 부여현황(발급일: 2024.11.07.)

일련번호	소재지 (도로명주소)	확정일자 부여기관	임대차 기간	보증금 (원)	차임 (원)	기타사항
2	중산동1872-2 731동 2401호 (하늘달빛로 65, 731동 2401호)	인천지방법원 종합민원실	2022.10.26.부터 2024.10.25.까지	260,000,000	해당 없음	해당 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

10 | 관리단 관련사항 등

본 건물에 인천영종동보노빌리티아파트 관리단이 소재함.(전화: 032-751-8812)

아파트 관리단에 의하면 일련번호(1-14) 공히 관리비 미납내역은 없는 것으로 확인하였음.

11 | 점유 및 임대차 현황

일련 번호	보증금 (단위: 원)	월세 (단위: 원)	임차인	비고
1-14	공실		-	관리단 탐문조사

현장조사시 일련번호(10)을 제외한 13개호는 이해관계인 부재 및 폐문 상태임. 아파트 관리단 탐문 결과 일련번호(1-14) 공히 공실 상태로 조사하였음. 다만 일련번호(1)에 대한 전입세대 열람내역이 존재하고, 일련번호(2)에 대하여 확정일자 부여되어 있는바 입찰시 유의하시기 바람.

12 | 대지권 미등기

대상물건은 대지권(소유권)이 미등기된 상태이나 대지권의 목적인 토지의 등기사항전부증명서 상 주식회사하나자산신탁 소유지분(29215.5분의 695.116)이 존재하고 귀 제시목록상 대지권 면적이 전유부분의 면적비율(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제21조)에 부합하는바 귀 제시목록상 대지권 면적을 포함하여 감정평가하였음.

III | 대상물건의 확정 및 개황

1 | 대상물건의 확정

가 단지 건축 개요

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트		
소재지	인천광역시 중구 중산동 1872-2		
대지면적	29,215.484㎡	연면적	93,590.051㎡
건폐율	14.47%	용적률	221.50%
건축물 수	9	총 호수/가구수/세대수	5호/0가구/585세대
착공일	2009.08.17.	사용승인일	2012.08.08.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

※ 자료출처: 집합건축물대장(총괄표제부)

나 동 건축 개요

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 731동		
건축면적	476.499㎡	연면적	9,228.110㎡
층수	지하 2층 / 지상30층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/82세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

※ 자료출처: 집합건축물대장표제부·전유부 등(이하 동일)

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 732동		
건축면적	476.499㎡	연면적	7,615.701㎡
층수	지하 2층 / 지상25층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/66세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 733동		
건축면적	476.499m ²	연면적	7,824.218m ²
층수	지하 2층 / 지상25층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/69세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 734동		
건축면적	476.499m ²	연면적	7,735.475m ²
층수	지하 2층 / 지상25층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/68세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 735동		
건축면적	476.499m ²	연면적	7,410.466m ²
층수	지하 2층 / 지상24층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/65세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 736동		
건축면적	569.979m ²	연면적	9,294.131m ²
층수	지하 2층 / 지상30층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/83세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 737동		
건축면적	569.979m ²	연면적	8,709.010m ²
층수	지하 2층 / 지상29층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/77세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

명칭	인천영종 동보노빌리티아파트 738동		
건축면적	569.979m ²	연면적	8,525.910m ²
층수	지하 2층 / 지상28층	호수/가구수/세대수	0호/0가구/75세대
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕		
주용도	공동주택(아파트)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다 대상물건 확정

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	주거 공용면적(㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물 대상상용도
1	731	6	603	84.612	27.1460	111.7580	75.71	49.564	아파트
2	731	24	2401	84.873	26.4300	111.3030	76.25	49.717	아파트
3	732	9	902	84.74	24.4540	109.1940	77.6	49.639	아파트
4	732	15	1503	84.612	27.1460	111.7580	75.71	49.564	아파트
5	732	21	2101	84.873	26.4300	111.3030	76.25	49.717	아파트
6	733	24	2401	84.873	26.4300	111.3030	76.25	49.717	아파트
7	734	4	402	84.74	24.4540	109.1940	77.6	49.639	아파트
8	735	22	2201	84.873	26.4300	111.3030	76.25	49.717	아파트
9	736	2	202	84.672	25.4730	110.1450	76.87	49.599	아파트
10	737	1	101	84.573	25.0910	109.6640	77.12	49.541	아파트
11	737	3	303	84.96	24.6600	109.6200	77.5	49.768	아파트
12	737	10	1001	84.837	24.5930	109.4300	77.53	49.696	아파트
13	737	28	2802	84.74	26.2590	110.9990	76.34	49.639	아파트
14	738	20	2002	84.672	25.4730	110.1450	76.87	49.599	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 | 대상물건의 개황

지리적 위치	대상물건은 인천광역시 중구 증산동 소재 '인천영종초등학교' 남동측 근거리 에 위치하는 인천영종동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외 13개호 임.						
주위환경	대상물건 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주 위환경은 보통임.						
교통상황	대상물건으로 차량의 진·출입 가능하며 노선버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.						
건물의 구조	구조: 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕 최고층수 지상30층 건물 내 제731동 제6층 제603호 외 13개호로서 외벽: 석재붙임 및 몰탈 위 페인팅 등 마감. 내벽: - 창호: 샷시창호임.						
건물의 이용상황	공히 아파트로 이용 중임.						
건물의 부대설비	급배수	위생 설비	난방 설비	냉방 설비	소화 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	○	-	○	○	○
토지의 형태, 이용상태	부정형 토지로서 아파트 건부지로 이용 중임.						
접면도로 상황	대상물건 단지 내 도로를 통하여 외부 공도와 연계됨.						
토지이용계획 및 공법상 제한사항 등	제3종일반주거지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(20 12-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별 법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>임.						
공부와의 차이 및 기타	없음.						
임대관계 및 기타사항	일련번호(1-14) 공히 공실 상태인 것으로 탐문조사하였음.						

IV | 거래사례비교법에 의한 시산가액

1 | 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례 가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

2 | 비교사례의 선정

가 | 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

나 | 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

가격수준

지리적 위치	이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
중산동 일대	아파트	저층	4,200,000~4,500,000 원/㎡ 내외	-
		중층~로얄층	4,600,000~4,800,000 원/㎡ 내외	
		최고층, 팬트하우스형	6,000,000~6,500,000 원/㎡ 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 경매통계 분석

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
인천광역시 중구	아파트	43.22	83.36	최근 1년 기준

※ 자료출처: 부동산태인

2) 감정평가사례 및 거래사례

일련 번호	소재지	건물명 동, 호	전유 면적 (㎡)	거래시점 기준시점	사용승인일	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 734동 203호	84.612	2023.11.29.	2012.08.08.	332,000,000	3,923,793	거래 사례
②	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 733동 703호	84.612	2024.03.08.	2012.08.08.	360,000,000	4,254,716	거래 사례
③	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 736동 1902호	84.672	2024.04.25.	2012.08.08.	388,000,000	4,582,389	거래 사례
④	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 736동 1603호	84.96	2024.09.03.	2012.08.08.	385,000,000	4,531,544	거래 사례
⑤	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 733동 902호	84.74	2024.08.12.	2012.08.08.	375,000,000	4,425,301	거래 사례
⑥	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 734동 1403호	84.612	2024.07.16.	2012.08.08.	375,000,000	4,431,995	거래 사례
⑦	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 735동 2303호	84.74	2023.11.11.	2012.08.08.	530,000,000	6,254,425	거래 사례
⑧	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 738동 2401호	84.84	2023.08.28.	2012.08.08.	490,000,000	5,775,578	거래 사례
⑨	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 732동 1503호	84.612	2024.04.09.	2012.08.08.	360,000,000	4,254,716	공매 감정평가 사례
⑩	중산동 1872-2	인천영종 동보노빌리티 732동 1503호	84.612	2024.01.24.	2012.08.08.	358,000,000	4,231,078	법원경매 감정평가 사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 비교 사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 '거래사례③(일련번호(1-12, 14)), ⑦(일련번호(13))'을 비교사례로 선정하였음.

3 사정보정

비교 사례는 근거리지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

4 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 '전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수'를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

□ 매매가격지수

대상물건	비교사례	지역	유형	거래시점(사례)	매매가격지수 적용치
				기준시점(대상)	
1-12, 14	③	인천광역시 중구	아파트	2024년 03월	93.4
				2024년 09월	95.8
13	⑦	인천광역시 중구	아파트	2023년 10월	94.4
				2024년 09월	95.8

산정방법 : 기준시점(또는 거래시점)의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정함. 다만, 기준시점(또는 거래시점)이 2021년 06월 이전인 경우 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점(또는 거래시점)이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

□ 시점수정치

대상물건	비교사례	지역 (산정기간)	계산식	시점수정치
1-12, 14	③	인천광역시중구 (2024.04.25. ~ 2024.11.06.)	95.8/93.4 ≈1.02570	1.02570
13	⑦	인천광역시중구 (2023.11.11. ~ 2024.11.06.)	95.8/94.4 ≈1.01483	1.01483

5 가치형성요인 비교

가 지역요인 비교

대상물건과 비교사례는 동일한 아파트단지 내에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

나 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

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, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대등함.				
3	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대등함.				
5	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대등함.				
6	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대등함.				
7	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
8	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대등함.				
9	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
10	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
11	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
12	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.				
13	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건과 사례는 대등함.				
14	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
	본건은 사례 대비 호별요인(조망, 개방감 등)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6 거래사례비교법에 의한 시산가액

가 적용단가 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	0.960	4,512,150
2	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	1.000	4,700,156
3	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	0.970	4,559,152
4	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	1.000	4,700,156
5	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	1.000	4,700,156
6	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	1.000	4,700,156
7	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	0.960	4,512,150
8	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	1.000	4,700,156
9	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	0.930	4,371,145
10	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	0.900	4,230,141
11	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	0.950	4,465,149
12	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	0.970	4,559,152
13	6,254,425	1.000	1.01483	1.000	1.000	6,347,178
14	4,582,389	1.000	1.02570	1.000	1.020	4,794,160

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)	시산가액 (원)
1	84.612	4,512,150	381,782,036	382,000,000
2	84.873	4,700,156	398,916,340	399,000,000
3	84.74	4,559,152	386,342,540	386,000,000
4	84.612	4,700,156	397,689,599	398,000,000
5	84.873	4,700,156	398,916,340	399,000,000
6	84.873	4,700,156	398,916,340	399,000,000
7	84.74	4,512,150	382,359,591	382,000,000
8	84.873	4,700,156	398,916,340	399,000,000
9	84.672	4,371,145	370,113,589	370,000,000
10	84.573	4,230,141	357,755,715	358,000,000
11	84.96	4,465,149	379,359,059	379,000,000
12	84.837	4,559,152	386,784,778	387,000,000
13	84.74	6,347,178	537,859,864	538,000,000
14	84.672	4,794,160	405,931,116	406,000,000
합계				5,582,000,000

V | 감정평가액 결정 의견

1 | 주된 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

- 대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음.
- 본 평가는 전술된 '감정평가액의 결정에 관한 참고자료(유사부동산의 거래사례, 감정평가사례, 경매시장 추이 등)'를 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법으로 산출된 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2 | 감정평가액의 결정

일련번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	731/6/603	84.612	382,000,000	적정 대지지분 포함
2	731/24/2401	84.873	399,000,000	적정 대지지분 포함
3	732/9/902	84.74	386,000,000	적정 대지지분 포함
4	732/15/1503	84.612	398,000,000	적정 대지지분 포함
5	732/21/2101	84.873	399,000,000	적정 대지지분 포함
6	733/24/2401	84.873	399,000,000	적정 대지지분 포함
7	734/4/402	84.74	382,000,000	적정 대지지분 포함
8	735/22/2201	84.873	399,000,000	적정 대지지분 포함
9	736/2/202	84.672	370,000,000	적정 대지지분 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
10	737/1/101	84.573	358,000,000	적정 대지지분 포함
11	737/3/303	84.96	379,000,000	적정 대지지분 포함
12	737/10/1001	84.837	387,000,000	적정 대지지분 포함
13	737/28/2802	84.74	538,000,000	적정 대지지분 포함
14	738/20/2002	84.672	406,000,000	적정 대지지분 포함
합계			5,582,000,000	-

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
(1)	인천광역시 중구 중산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제731동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 30층	지하2층	53.688			
					1층	265.627			
					2층	235.268			
					3층 ~ 20층 각	325.009			
					21층	312.005			
					22층 ~ 27층 각	325.009			
					28층	230.408			
					29층	189.540			
					30층	141.358			
					1	동소	1872-2		
					토지.건물 배분가격				
					토지		152,800,000		
					건물		229,200,000		
2	동소			(내) 철근콘크리트구조 제24층 제2401호 (1)소유권 대지권	84.873 49.717 /29,215.5	84.873 49.717	399,000,000	비준가액, 공용면적포함	
					토지.건물 배분가격				
					토지		159,600,000		
					건물		239,400,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
(1)	인천광역시 중구 중산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제732동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층					
				지하2층	53.688				
				1층	231.456				
				2층	187.474				
				3층 ~ 23층 각	325.009				
				24층	189.540				
			25층	141.358					
3	동소	1872-2	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	29,215.5	84.74	84.74	386,000,000	비준가액, 공용면적포함
			(1)소유권 대지권	49.639 /29,215.5	49.639				
				토지·건물 배분가격					
				토지		154,400,000			
				건물		231,600,000			
4	동소			(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	84.612	84.612	398,000,000	비준가액, 공용면적포함	
				(1)소유권 대지권	49.564 /29,215.5	49.564			
				토지·건물 배분가격					
				토지		159,200,000			
				건물		238,800,000			
5	동소			(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2101호	84.873	84.873	399,000,000	비준가액, 공용면적포함	
				(1)소유권 대지권	49.717 /29,215.5	49.717			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
							토지·건물 배분가격	
							토지 159,600,000 건물 239,400,000	
	인천광역시 중구 중산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제733동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층 지하1,2층 각 1층 2층 3층 ~ 5층 각 6층 7층 ~ 23층 24층 25층				
(1)	동소	1872-2	대	제3종일반주거지역	29,215.5			
6	동소			(내) 철근콘크리트구조 제24층 제2401호 (1)소유권 대지권	84.873 49.717 /29,215.5	84.873 49.717	399,000,000	비준가액, 공용면적포함
							토지·건물 배분가격	
							토지 159,600,000 건물 239,400,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고						
					공부	사정								
(1)	인천광역시 중구 중산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제734동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층	지하1,2층 각	53.668								
					1층	254.608								
					2층	230.408								
					3층 ~ 5층 각	325.009								
					6층	312.005								
					7층 ~ 23층 각	325.009								
					24층	189.54								
					25층	141.358								
					동소	1872-2	대			제3종일반주거지역	29,215.5			
					7	동소				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	84.74	84.74	382,000,000	비준가액, 공용면적포함
		(1)소유권 대지권	49.639 /29,215.5	49.639										
				토지.건물 배분가격										
				토지		152,800,000								
				건물		229,200,000								

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(1) 8	인천광역시 중구 중산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제735동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 24층				
				지하1,2층 각	53.668			
				1층	254.608			
				2층	230.408			
				3층 ~ 5층 각	325.009			
				6층	312.005			
				7층 ~ 22층 각	325.009			
				23층	189.54			
				24층	141.358			
				동소	1872-2	대	제3종일반주거지역	29,215.5
동소			(내) 철근콘크리트구조 제22층 제2201호	84.873	84.873	399,000,000	비준가액, 공용면적포함	
			(1)소유권 대지권	49.717 /29,215.5	49.717			
				토지·건물 배분가격				
				토지		159,600,000		
				건물		239,400,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
(1) 9	인천광역시 중구 중산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제736동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 30층 지하2층 1층 2층 3층 ~ 20층 각 21층 22층 ~ 28층 각 29층 30층					
	동소	1872-2	대	제3종일반주거지역	29,215.5				
	동소			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	84.672	84.672	370,000,000	비준가액, 공용면적포함	
				(1)소유권 대지권	49.599 /29,215.5	49.599			
						토지.건물 배분가격			
						토 지		148,000,000	
						건 물		222,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
(1)	인천광역시 중구 중산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제737동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 29층 지하2층 1층 2층 3층 ~ 19층 각 20층 21층 ~ 25층 각 26,27층 28층 29층				
						53.093		
						260.084		
						243.477		
						323.425		
						317.899		
						323.425		
						236.193		
						193.201		
						143.672		
10	동소	1872-2	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 (1)소유권 대지권	29,215.5 84.573 49.541 /29,215.5	84.573 49.541	358,000,000	비준가액, 공용면적포함
					토지.건물 배분가격			
					토지		143,200,000	
					건물		214,800,000	
11	동소			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 (1)소유권 대지권	84.96 49.768 /29,215.5	84.96 49.768	379,000,000	비준가액, 공용면적포함
					토지.건물 배분가격			
					토지		151,600,000	
					건물		227,400,000	

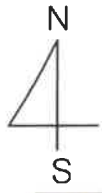
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
12	동소			(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호 (1)소유권 대지권	84.837	84.837	387,000,000	비준가액, 공용면적포함
					49.696 /29,215.5	49.696		
					토지.건물 배분가격			
					토 지	154,800,000		
						232,200,000		
13	동소			(내) 철근콘크리트구조 제28층 제2802호 (1)소유권 대지권	84.74	84.74	538,000,000	비준가액, 공용면적포함
					49.639 /29,215.5	49.639		
					토지.건물 배분가격			
					토 지	215,200,000		
						322,800,000		

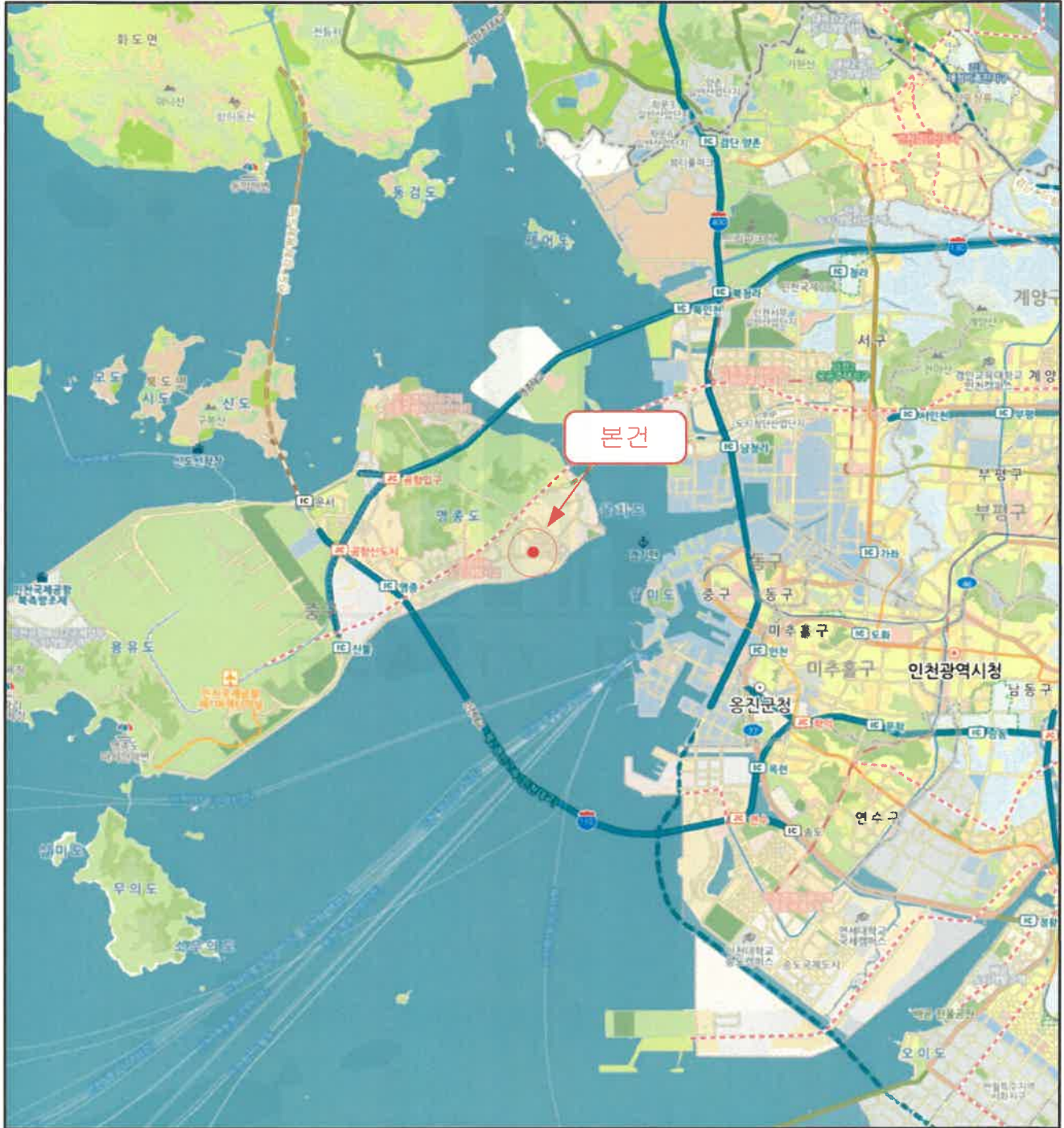
구분건물 감정평가명세표

입권 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
	인천광역시 중구 종산동	1872-2 인천영종동 보노빌리티 아파트 제738동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 28층	지하1,2층 각	53.093			
					1층	260.084			
					2층	243.477			
					3층 ~ 18층 각	323.425			
					19층	317.899			
					20층 ~ 25층 각	323.425			
					26층	236.193			
					27층	193.201			
					28층	143.672			
					(1)	동소	1872-2	대	제3종일반주거지역
14	동소			(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2002호	84.672	84.672	406,000,000	비준가액, 공용면적포함	
					(1)소유권 대지권	49.599 /29,215.5			49.599
					토지·건물 배분가격				
				토지	162,400,000				
				건물	243,600,000				
합계						₩5,582,000,000.-			
< 이 하 여 백 >									

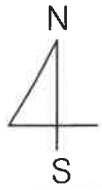
광역 위치도



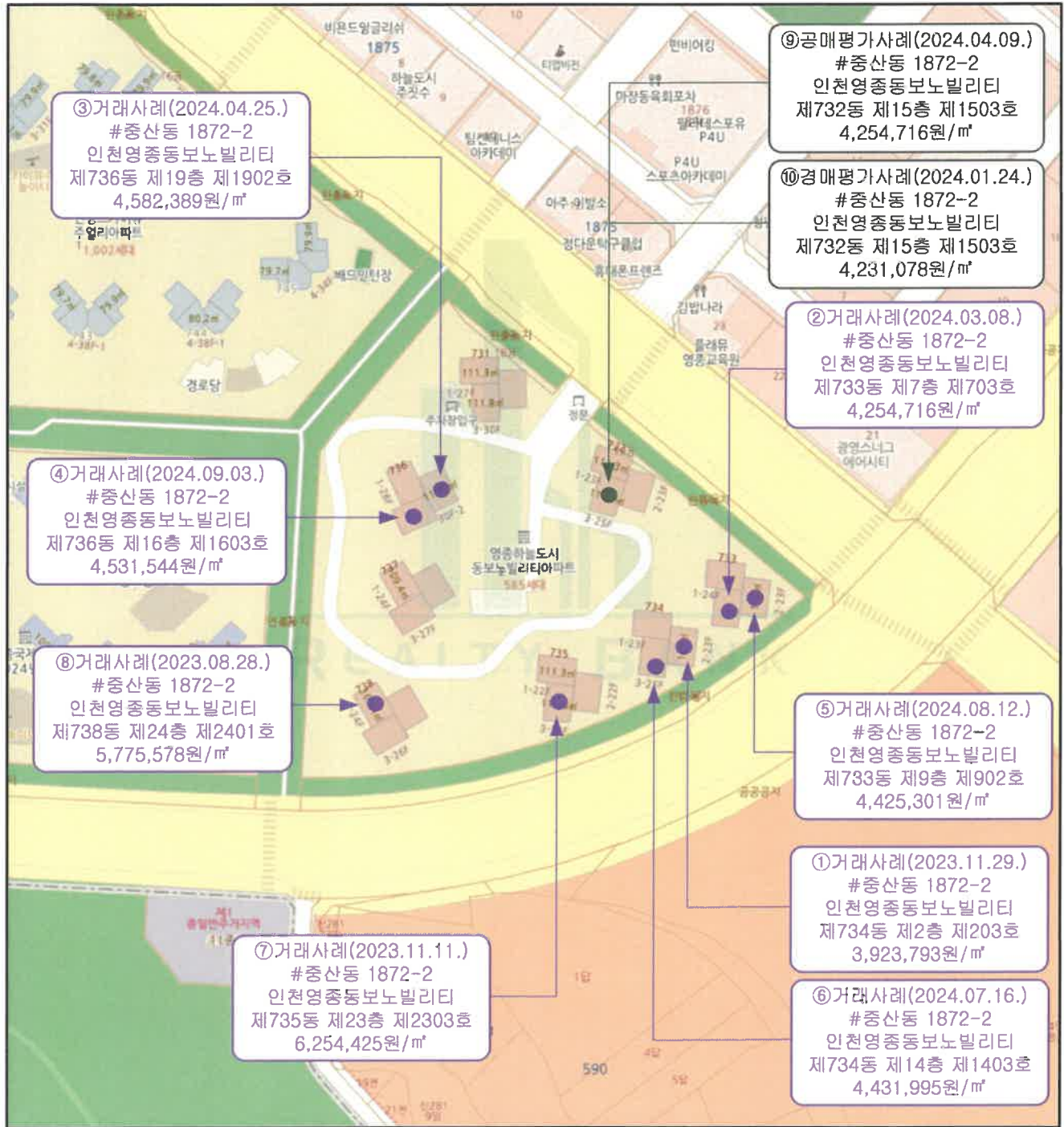
소재지	인천광역시 중구 중산동 1872-2 인천영종동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외
-----	--



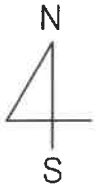
상세 위치도



소재지 인천광역시 중구 중산동 1872-2
인천영종동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외



호 별 배 치 도



NO SCALE

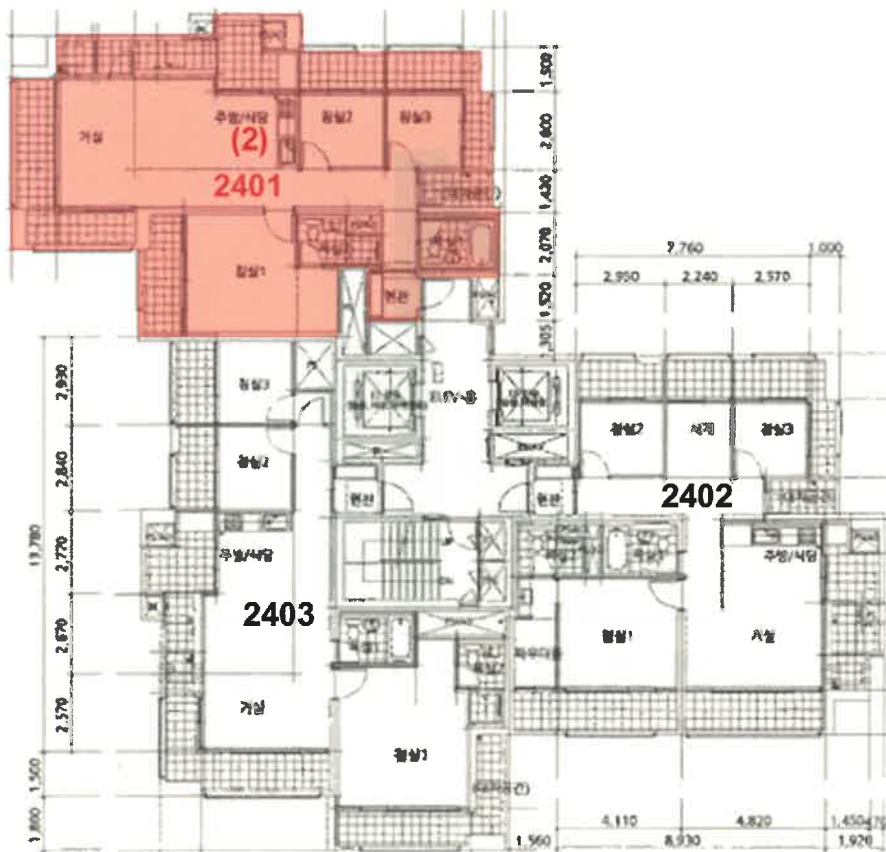


< 인천영종동보노빌리티아파트 제731동 제6층 호별배치도 >

호 별 배 치 도

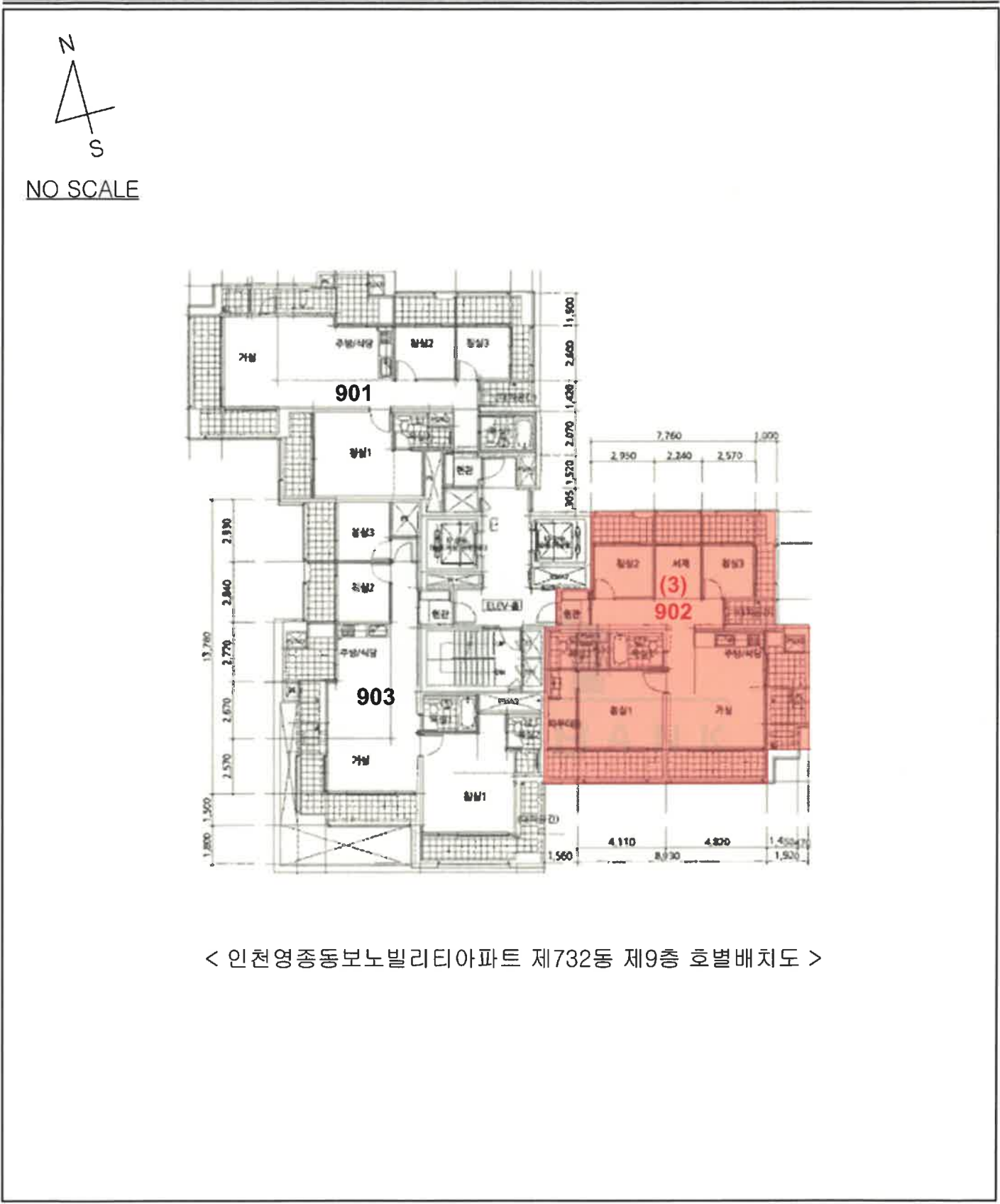


NO SCALE



< 인천영종동보노빌리티아파트 제731동 제24층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



< 인천영종동보노빌리티아파트 제732동 제9층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

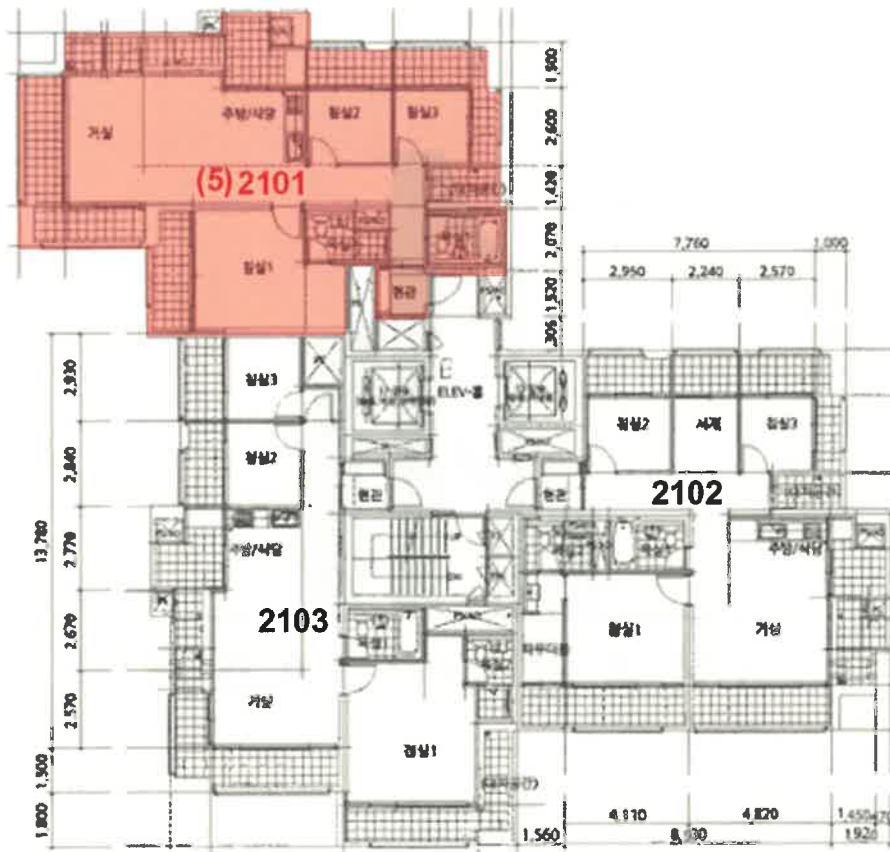


< 인천영종동보노빌리티아파트 제732동 제15층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

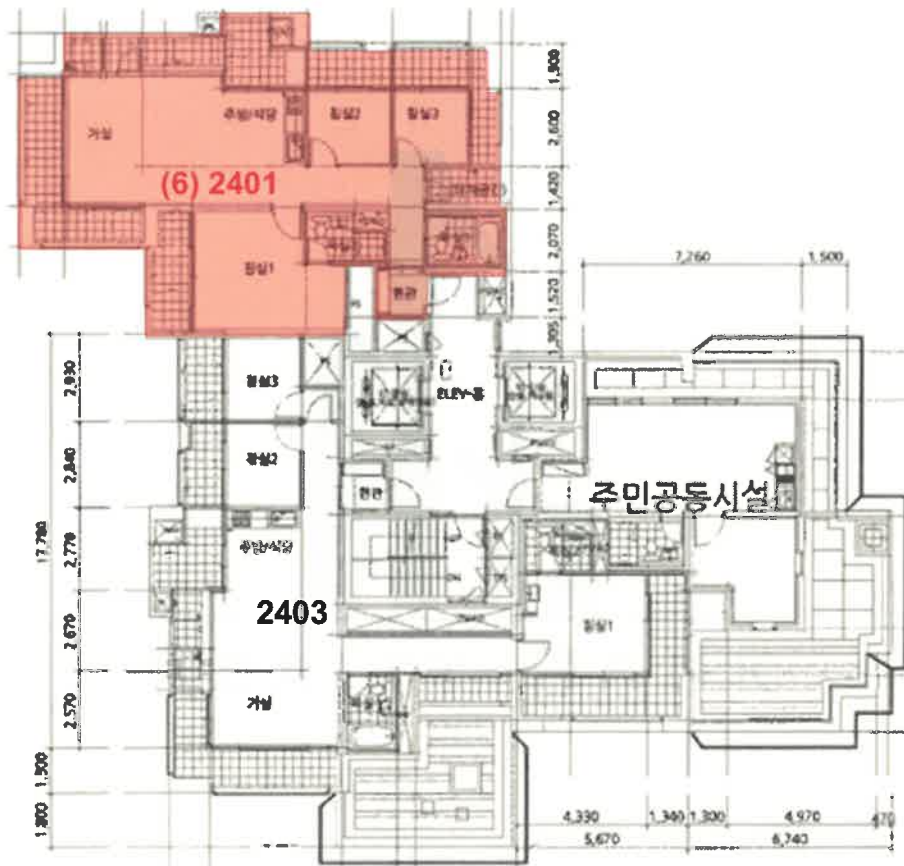


< 인천영종동보노빌리티아파트 제732동 제21층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

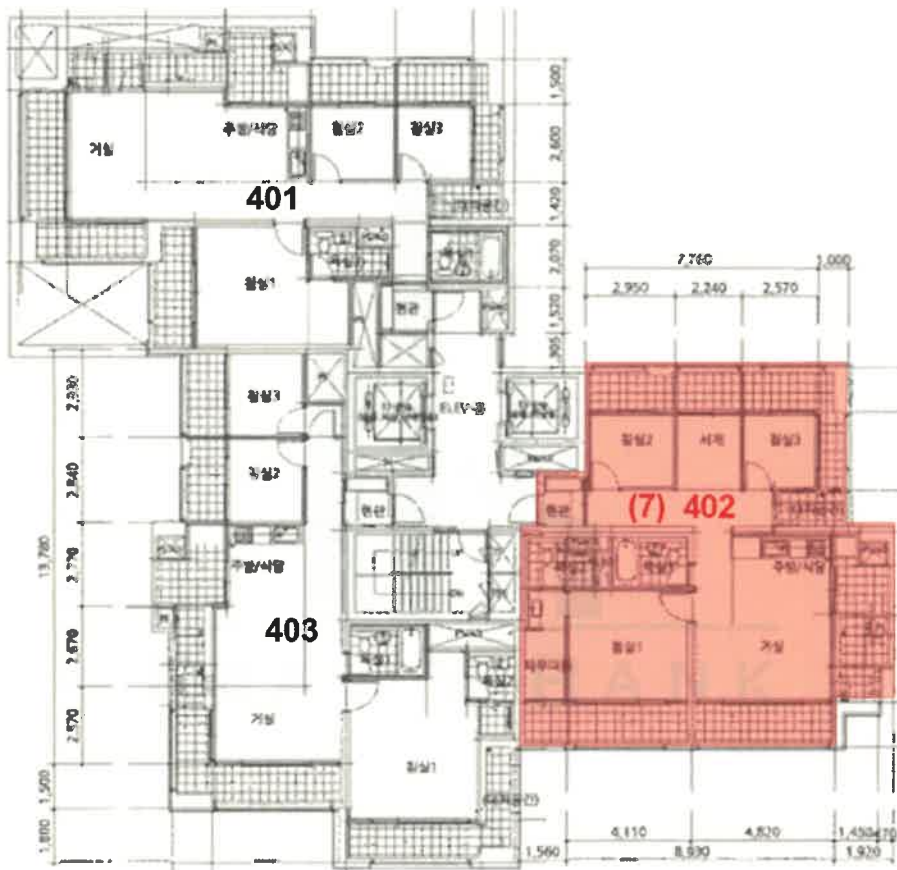


< 인천영종동보노빌리티아파트 제733동 제24층 호별배치도 >

호 별 배 치 도

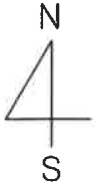


NO SCALE

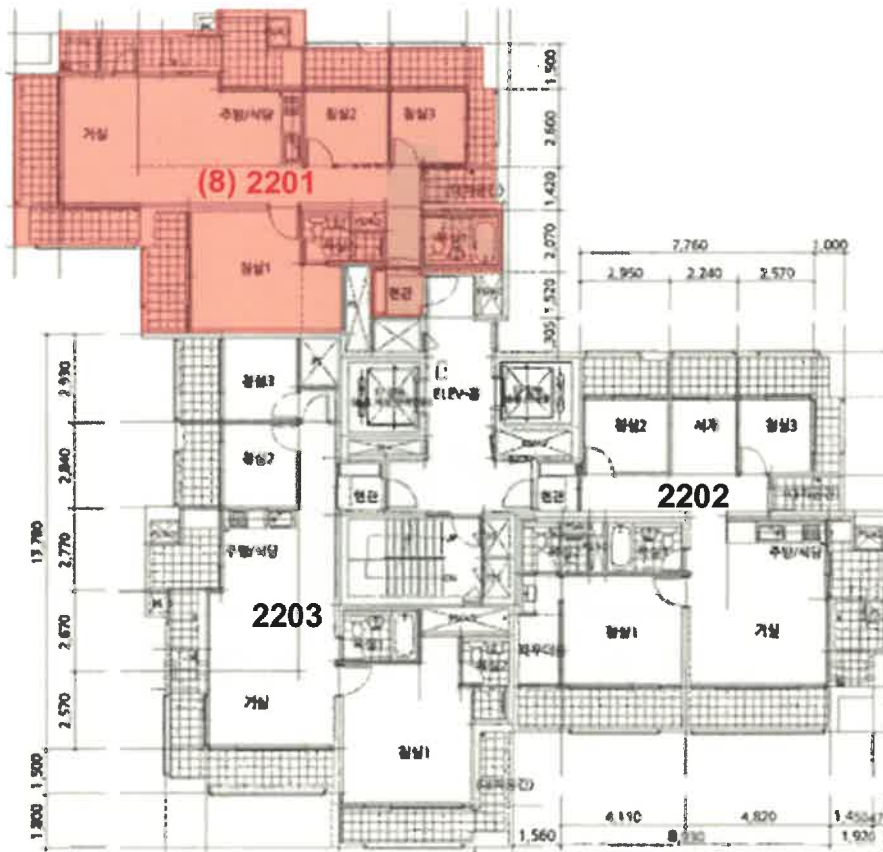


< 인천영종동보노빌리티아파트 제734동 제4층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

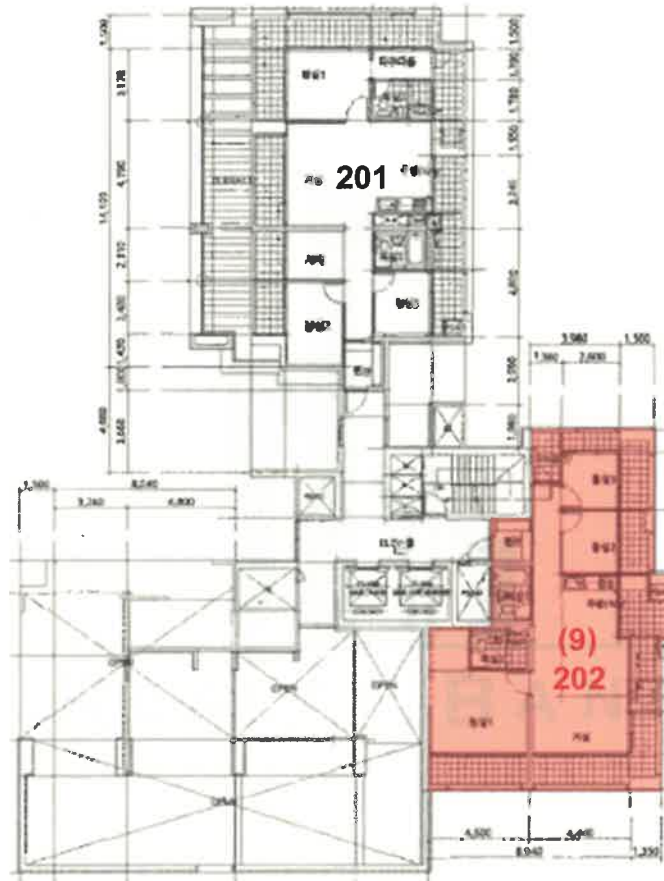


< 인천영종동보노빌리티아파트 제735동 제22층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

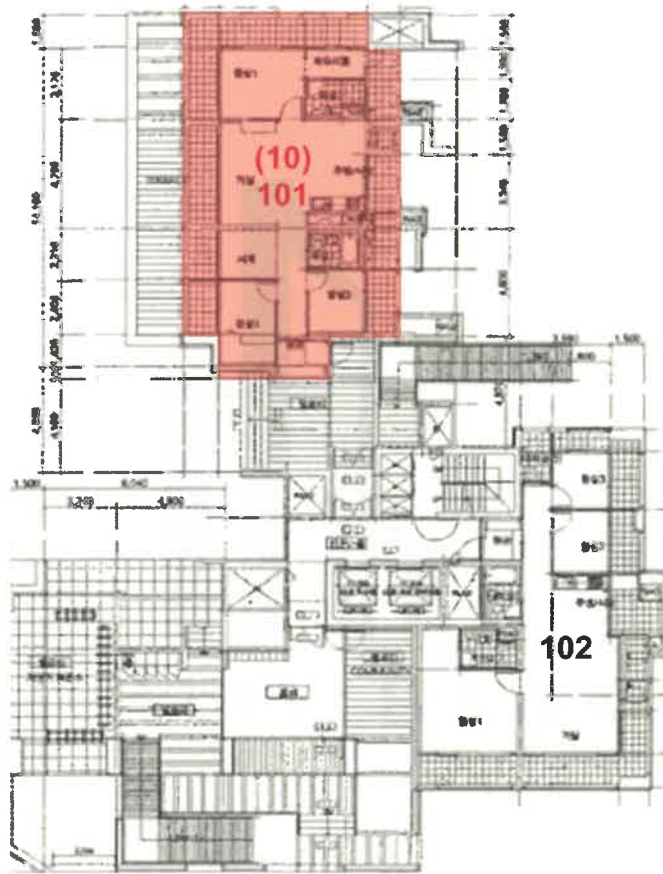


< 인천영종동보노빌리티아파트 제736동 제2층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

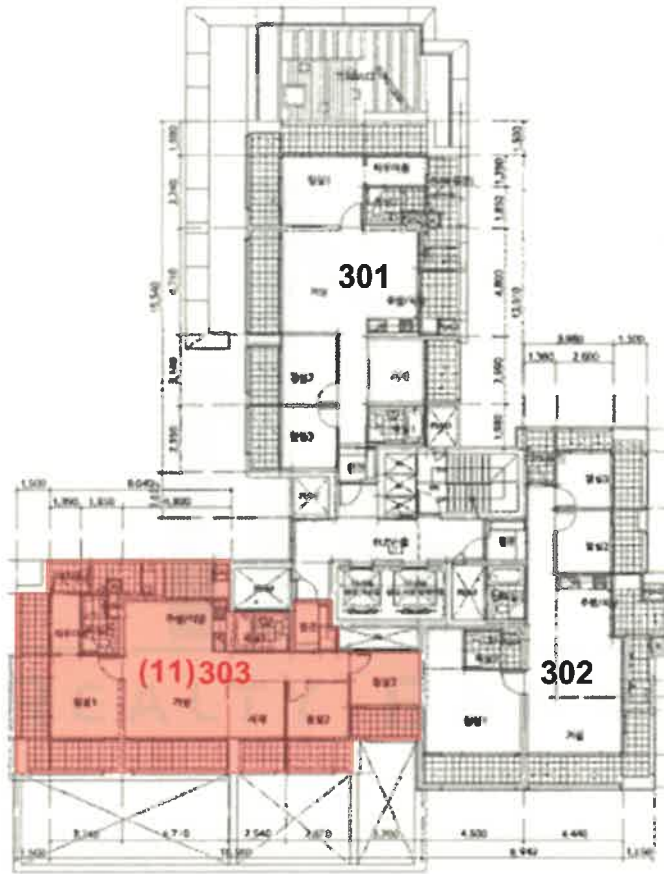


< 인천영종동보노빌리티아파트 제737동 제1층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

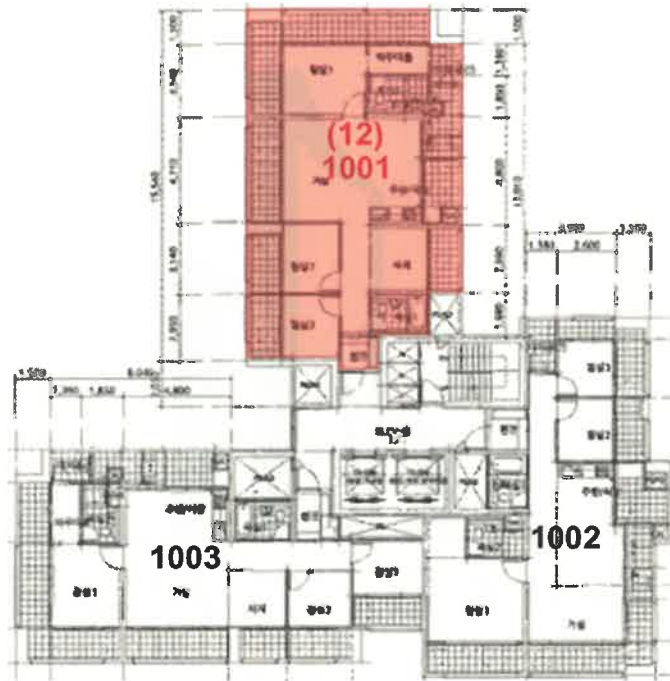


< 인천영종동보노빌리티아파트 제737동 제3층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

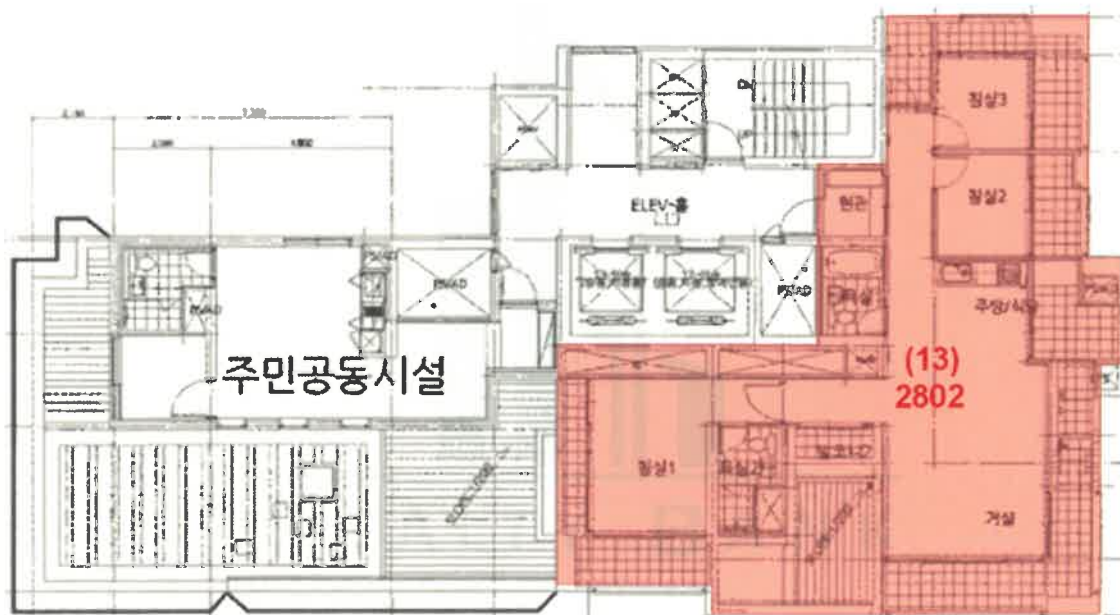


< 인천영종동보노빌리티아파트 제737동 제10층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE

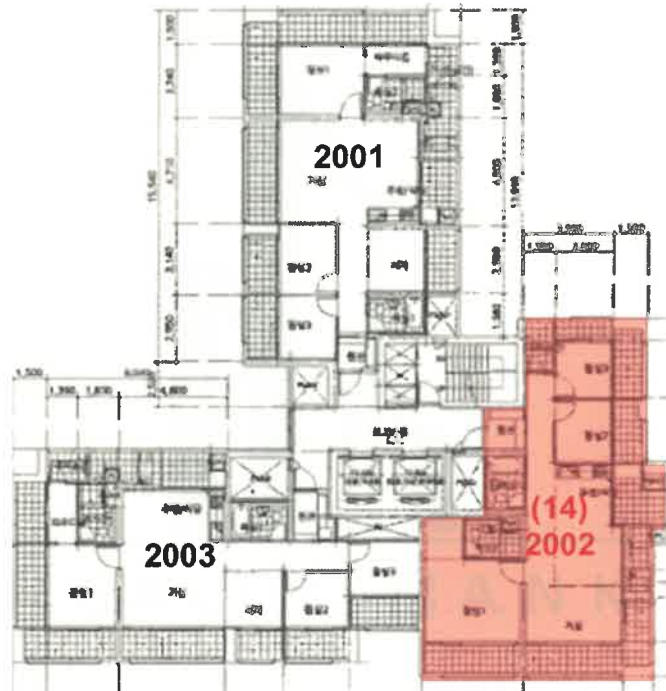


< 인천영종동보노빌리티아파트 제737동 제28층 호별배치도 >

호 별 배 치 도



NO SCALE



< 인천영종동보노빌리티아파트 제738동 제20층 호별배치도 >

사 진 용 지



[본건 전경]

사 진 용 지



[731동 전경]



[일련번호(1) 현관문]



[일련번호(2) 현관문]



[732동 전경]

사 진 용 지



[일련번호(3) 현관문]



[일련번호(4) 현관문]



[일련번호(5) 현관문]



[733동 전경]

사 진 용 지



[일련번호(6) 현관문]



[734동 전경]



[일련번호(7) 현관문]



[735동 전경]

사 진 용 지



[일련번호(8) 현관문]



[736동 전경]



[일련번호(9) 현관문]



[737동 전경]

사 진 용 지



[일련번호(10) 전경]



[일련번호(10) 현관문]



[일련번호(10) 내부전경1]



[일련번호(10) 내부전경2]

사 진 용 지



[일련번호(10) 내부전경3]



[일련번호(10) 내부전경4]



[일련번호(11) 현관문]



[일련번호(12) 현관문]

사 진 용 지



[일련번호(13) 현관문]



[738동 전경]



[일련번호(14) 현관문]

(주)리얼티뱅크감정평가법인

우)412-220 경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953

문서번호: RB241031-02-3103

시행일자: 2024. 11. 21

수 신: (주)하나자산신탁

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

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

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 10. 31.자로 의뢰하신 『인천광역시 중구 중산동 1872-2 인천영종동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외 13개호』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사장

청 구 서

감정평가서번호 : RB241031-02-3103

(주)하나자산신탁 귀하

— 金오백오십육만이천칠백원整 (₩5,562,700.-)

2024. 10. 31자로 의뢰하신 「 인천광역시 중구 중산동 1872-2 인천영종 동보노빌리티아파트 제731동 제6층 제603호 외 13개호 」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	4,752,400	※ 평가수수료 4,345,000 + (5,582,000,000 - 5,000,000,000) x 7/10,000 = ₩4,752,400
(나) 여비	103,000	
토지조사비	-	
물건조사비	140,000	
실공부발급비	34,300	
기타실비	28,000	
비특별용역비	-	
소계	305,300	
합계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩5,057,000	
부가가치세	₩505,700	
총계	₩5,562,700	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩5,562,700	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(241031-02-3103)로 하여주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 국민은행

928701-01-156964

(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사

2024년 11월 21일

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL.(031)974-3345

FAX.(031)965-3953

[공급자(사업자)등록번호 : 128-85-54005]