

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 코앤바고
소유물건(2024타경7422)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 천병철

감정평가서번호: YJA24061

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.

영주감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감정평가사
김대봉

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 이십이억오천일백일십육만오천원정(₩2,251,165,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 천병철 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 인천지방법원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 주식회사 코앤바고 (2024타경7422) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록, 집합건축물대장 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2024.06.21 | 2024.06.18 ~ 2024.06.21 | 2024.06.21 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 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 | 2실 | 구분건물 | 2실 | - | 2,164,000,000 |
| | 기계기구 | 4종 | 기계기구 | 4종 | - | 87,165,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합 계 | | | | | ₩2,251,165,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 429-9 소재 부동산[남동인더스)가동 지층비01호, 5층 501호] 및 기계기구에 대한 인천지방 법원 경매 목적의 감정 평가임.

2. 감정평가 근거 / 기준가치/ 조건

- 1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.
- 2) 본건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 결정 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 감정평가의 3방식

① 원가방식

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

② 비교방식

대상물건이 ‘어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

③ 수익방식

대상물건을 ‘이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가’라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

2) 대상물건에 적용한 감정평가 방법

① 구분건물의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제16조의 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당되므로 거래사례비교법을 적용하되 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법 적용이 적절하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 기계기구의 경우 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 비교 가능한 거래사례의 포착이 어렵고, 수익자료 등의 확보도 어렵기에 본건 평가에 있어서는 원가법으로 평가하되 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음

4. 기준시점/실지조사일등

- 1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 06월 21일임
- 2) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 대상물건을 확인한 실지조사일은 2024년 06월 20일임

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건 중 기계기구 일부(기호4-1과 기호4-2)는 평가외의 물건인 1층 101호(이 건물은 별도로 낙찰된 건물임)에 소재하고 있는 바 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 현장조사시 관리비 미납액은 약2억(기준시점 현재)으로 파악되었으며, 5층(사진참조)의 폐기물처리비용 등으로 약1.5~2억 정도 소요되는 것으로 탐문조사된 바 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 3) 본건 중 기계기구의 경우 제시된 목록을 근거로 하여 감정평가명세표 상에 기호(4-1~4-4)로 목록 표시하였으며 관찰감가를 적용하여 평가하였습니다
- 4) 기계기구의 위치 표시는 관리자의 안내를 받아 표시한 것이니 경매 진행시 재확인 바랍니다.
- 5) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부 내용은 표시하지 않았습니다

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

A. 구분건물 감정평가액의 산출 근거

I. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

| 구분 | | 내 용 | | | | |
|-----|------------|-----------------------|----|-----------------------|-------|------------------------|
| 소재지 | 지번명 | 인천광역시 남동구 논현동 429-9 | | | | |
| | 도로명 | 인천광역시 남동구 은봉로 59 | | | | |
| 건물명 | | (남동인더스) | 용도 | 일반공장 | 사용승인일 | 1988.11.08 |
| 기호 | 동·층·호수 | 전유면적(m ²) | | 공용면적(m ²) | | 대지권면적(m ²) |
| ① | 가동 지층 비01호 | 108.58 | | 16.49 | | 36.91 |
| ② | 가동 5층 501호 | 1933.39 | | 293.66 | | 657.18 |

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지 | 건물명/동 | 건축물주용도 | 전유면적(m ²) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|----|--------------|--------|--------|------------------------|---------------|------------|
| | | 층/호 | | 대지권면적(m ²) | 거래단가(원) | 사용승인일 |
| A | 논현동 429-* | 가동 | 공장 | 1962.4 | 2,250,000,000 | 2023.02.10 |
| | | 3층 3*호 | | 667.03 | 1,146,555 | 1988.11.08 |
| B | 논현동 434-* | 가동 | 공장 | 302.4 | 400,000,000 | 2024.06.14 |
| | | 3층 3*호 | | 110.2 | 2,322,880 | 1990.08.20 |

(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

상기 사례는 인근지역에 위치한 사례들로서 ① 거래사정이 정상적이거나 보정이 가능한 사례 ② 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 사례 등의 요건과 가장 부합하는 기호 A를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

거래사례와 평가전례, 인근 유사면적 가격수준 등을 비교 분석할 때 매매 당사자간 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 수익률 정보 중 본건과 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 오피스 자본 수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 직전 발표된 가격지수를 연장 적용함.

2) 시점수정치 산정

| 자본수익률에 의한 시점수정치 산정 |
|--|
| 오피스 지역 : 인천 남동지역(23.02.10~24.06.21) 2012년 04분기 : 0.69 (2012년 04분기 자료) $(1+0.0069*498/92) \approx 1.03735$ |

6. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교 항목

| 조건 | 세부 항목 |
|-------|--|
| 외부 요인 | 외부 진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭,구조 등) 동력자원 및 노동력 확보의 용이성, 대중교통의 편의성 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 공급 및 처리시설의 상태 등 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| | |
|-------|--|
| 내부 요인 | 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이) 전유면적의 비율 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

2) 개별요인 비교

| 기호 | 거래사례 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 개별요인비교치 |
|------|------|------------------------------------|------|------|------|---------|
| ① | A | 1.00 | 1.00 | 0.57 | 1.00 | 0.570 |
| ② | A | 1.00 | 1.00 | 0.91 | 1.00 | 0.910 |
| 격차요인 | | □ 기호 ①,②는 거래사례 대비 호별요인(층별효용)에서 열세함 | | | | |

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적(㎡) | 비준가액(원) |
|----|----|---------------|------|---------|--------------|---------|---------------|
| ① | A | 1,146,555 | 1.00 | 1.03735 | 0.570 | 108.58 | 73,611,369 |
| ② | A | 1,146,555 | 1.00 | 1.03735 | 0.910 | 1933.39 | 2,092,575,152 |

Ⅱ . 참고 가격 자료

1. 인근 지역 평가 전례

| 소재지 | 건물명 | 건축물 주용도 | 전유면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 | 평가 목적 |
|--------------|---------|------------|----------|---------------|------------|----------|
| | 동/층/호 | | 대지권면적(㎡) | 거래단가(원) | 사용승인일 | |
| 논현동 429-* | 가동 | 공장 | 108.58 | 91,000,000 | 2022.10.17 | 경매 |
| | 지층 비0*호 | | 36.91 | 838,092 | 1988.11.08 | |
| 논현동 429-* | 가동 | 공장 | 1933.39 | 2,423,000,000 | 2022.10.17 | 경매 |
| | 5층 5*호 | | 657.18 | 1,253,239 | 1988.11.08 | |

(출처: 감정평가정보센터)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 지역 유사 부동산의 가격수준

| | | |
|----------|------|------------------------|
| 전유 면적 단가 | 기호 ① | 600,000 ~ 700,000원/㎡ |
| | 기호 ② | 900,000 ~ 1,100,000원/㎡ |

3. 경매 낙찰 통계

| 구분 | 평균낙찰가율(%) | | | 비고 |
|-----|-----------|-------|-----|-----------|
| | 인천광역시 | 남동구 | 논현동 | |
| 오피스 | 58.89 | 79.66 | - | 최근 1년 평균 |
| | 38.19 | - | - | 최근 6개월 평균 |

(출처: 태인경매정보)

Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

| 기호 | 감정평가액 | 감정평가액 결정 의견 |
|----|---------------|--|
| ① | 74,000,000 | 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음. |
| ② | 2,090,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

B. 기계기구 감정평가액의 산출 근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 기계기구의 평가는 규격, 형식, 용량 및 관리상태 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 원가법에 의해 평가하였으며, 감가수정은 본건 기계기구 대부분이 물리적 내용년수를 경과한 점을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음

2. 재조달원가의 산정

1) 대상 기계기구 목록

| 기호 | 기계기구명 | 수량 | 제작일자 | 제작업체 | 비고 |
|-----|----------|----|---------|------------|----|
| 4-1 | 폐수처리시설 | 1식 | 1999.12 | 협창엔지니어링 | |
| 4-2 | 폐수처리시설 | 1식 | 2006 | (주)여일엔지니어링 | |
| 4-3 | 대기오염방지시설 | 2식 | 1999.12 | 협창엔지니어링 | |
| 4-4 | 대기오염방지시설 | 1식 | 2006 | 삼광산업 | |

2) 재조달원가

| 기호 | 기계기구명 | 재조달원가 결정(원) | 비고 |
|-----|----------|-------------|----|
| 4-1 | 폐수처리시설 | 410,000,000 | |
| 4-2 | 폐수처리시설 | 110,000,000 | |
| 4-3 | 대기오염방지시설 | 90,000,000 | |
| 4-4 | 대기오염방지시설 | 45,000,000 | |

3) 감가수정 및 감정평가액

| 기호 | 기계기구명 | 수량 | 재조달원가 | 잔가율 | 적용단가 | 감정평가액(원) |
|-----|----------|----|-------------|-------------|------------|------------|
| 4-1 | 폐수처리시설 | 1식 | 410,000,000 | 0.117(1/15) | 10,530,000 | 47,970,000 |
| 4-2 | 폐수처리시설 | 1식 | 110,000,000 | | | 12,870,000 |
| 4-3 | 대기오염방지시설 | 2식 | 90,000,000 | | | 21,060,000 |
| 4-4 | 대기오염방지시설 | 1식 | 45,000,000 | | | 5,265,000 |
| 계 | | | | | | 87,165,000 |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|------------|---|-----------------|-----------------|---|---------|---------|------------|----------------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 ① | 인천광역시 남동구 논현동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 은봉로 59 | 429-9 가동 | | 철근콘크리트조 및 철골조 스라브 및 경사지붕 5층 공장 지층 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑층 부속건물 벽돌구조 스라브 및 경사지붕 1층 경비실 | | | 74,000,000 | 비준가액 (공용포함) | |
| | | | | | | 203.25 | | | |
| | | | | | | 2235.88 | | | |
| | | | | | | 2031 | | | |
| | | | | | | 2208.24 | | | |
| | | | | | | 2208.24 | | | |
| | | | | | | 2208.24 | | | |
| | | | | | | 70.8 | | | |
| | | | | | | 11.02 | | | |
| | | | | | | 3,298.1 | | | |
| | (내) | | | | | | | | |
| | 지층 비01호 | 108.58 | 108.58 | | | | | | |
| | 철근콘크리트구조 | 36.91 | | | | | | | |
| | 1. 소유권대지권 | ----- | 36.91 | | | | | | |
| | | 3,298.1 | | | | | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|------------|-----|-----|-----------------|--------------------------------------|----------|----------|---|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| ② | | | | 5층 501호 철근콘크리트구조 1. 소유권대지권 | 1,933.39 | 1,933.39 | 배분내역 토 지 : 29,600,000 건 물 : 44,400,000 2,090,000,000 비준가액 (공용포함) | |
| | | | | | 657.18 | | | |
| | | | | | ----- | 657.18 | | |
| | | | | | 3,298.1 | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩2,164,000,000.- | |
| 이 하 | | | | | 여 | 백 | | |

기계기구(공작물) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|---|--|----|-----------|------------|---------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 3 | 종류 : 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 등록번호 : 제2020-119호 소재지 : 인천 남동구 논현동 429-9 가동 비01호, 501호(은봉로) | | | | | |
| 4 | 종류 : 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 등록번호 : 제2020-566호 소재지 : 인천 남동구 논현동 429-9 가동 비01호, 501호(은봉로) | | | | | |
| 4-1 | 폐수처리시설 물리, 화학적 처리방식 Cap' : 440m ³ /day(12hr/day)(4-2포함) Max. 600m ³ /day(15hr/day) 1) Screen T/K(스크린조) 재질:Conc'+FRP Lining 1,000W × 1,200L × 600mmH(0.72m ²) × 1ea 600W × 1,200L × 600mmH(0.43m ²) × 1ea 2)Storage T/K(유량저장조) 재질:Conc'+FRP Lining 5,700W × 7,800L × 4,500mmH(200m ³) × 2ea 2,900W × 3,800L × 4,500mmH(49.6m ³) × 1ea 3)V-Norch(계측조) 재질:SS+Epoxy 600W × 1,200L × 600mmH(0.43m ²) × 1ea 4)1st PH Control T/K(1차 조정조) 재질:SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH(13.1m ²) × 1ea 5)2nd PH Control T/K(2차 조정조) | 협창 엔지니어링 1999.12 | 1식 | - | 47,970,000 | 410000000 x0.117(1/15) |

기계기구(공작물) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량 | 제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|--|---|----|-----------|-----|-----|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| | 재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea 6)3rd PH Control T/K(3차 조정조) 재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea 7)Reaction T/K(반응조) 재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea 8)Flocculation T/K(응집조) 재질 : SS+Epoxy 2,200W × 2,200L × 2,700mmH (13.1㎡) × 1ea 9)Sedimentation T/K(침전조) 재질 : SS+Epoxy Φ7,600 × 3,400mmH (136.1㎡) × 1ea Agitator 10)Treated Water T/K(처리조) 재질 : Conc'+FRP Lining 2,900W × 3,800L × 4,500mmH (49.6㎡) × 1ea 11)Sand Filter 재질 : SS Φ2,160 × 2,900mmH (8.8㎡) × 1ea 12)A/C Filter 재질 : SS Φ2,160 × 2,900mmH (8.8㎡) × 1ea 13)Sludge Thikner T/K 재질 : SS Φ3,000 × 3,000mmH (21.2㎡) × 1ea | | | | | |

기계기구(공작물) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량 | 제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|----------|---|--|----|-----------|------------|---------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 4-2 | 폐수처리시설 14)Filter Press Cap':20,000 l /ch 대차(For .Sludge) 15)Effluent T/K(방류조) 재질:Conc'+FRP Lining 600W×1,200L×600mmH(0.43m³)×1ea 유량계 W)Control Panel Chemical T/K 철제가대 Pump, Motor & Piping 기타부대시설 일체 1)유량조정조 55m³×1set 2)산화조 16m³×1set 3)환원조 16m³×1set 4)응집조 16m³×1set 5)침전조 21.2m³×1set 6)소석회 Tank 규격:1,700W×2,300L×2,700mmH×1set 7)황산 Tank 규격:Φ2,500W×2,700mmH×1set (PVC+FRP:15T) | (주)여일 엔지니어링 2006 | 1식 | - | 12,870,000 | 110000000 x0.117(1/15) |

기계기구(공작물) 감정평가명세표

| 일련 번호 | 명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량 | 제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자 | 수량 | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|--|--|----|----------------------|------------|--------------------------|
| | | | | 단 가 | 금 액 | |
| 4-3 | 8)Filter Press Cap' : 12,000 l /ch(1set) 9)여과 Tank(1set) 원수이송 Pump(3Hp × 2set) 약품이송 Pump(1Hp × 4set) 약품이송 Pump(10Hp × 1set) Root's Blower (1.8m ³ × 7.5HP × 2set) &Control Panel&기타부대시설포함 대기오염방지시설 형식:Wet Scrubber (세정식) Cap' : 600m ³ /min Body(FRP) : Φ3,400 × 4,400mmH Stack(FRP) : Φ 1,300 × 2,600mmH Turbo Fan: (600CMM × 240mmAq × 45kw) × 1ea Duct&Hood Pump&Motor & 철제가대등 부대설비 일체 | 협창 엔지니어링 1999. 12 | 2식 | 10,530,000 | 21,060,000 | 90000000 x0.117(1/15) |
| 4-4 | 대기오염방지시설 형식:Wet Scrubber (세정식) Cap' : 300m ³ /min Body(FRP) : Φ2,300 × 4,600mmH Stack(FRP) : Φ900 × 2,000mmH Turbo Fan: (300CMM × 180mmAq) × 1ea Duct&Hood Pump&Motor & 철제가대등 부대설비 일체 | 삼광산업 2006 | 1식 | - | 5,265,000 | 45000000 x0.117(1/15) |
| 합 계 | | | | ₩87,165,000.- | | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

구분건물 감정평가요항표

- (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

- 본건 위치
본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 '인천지방중소벤처기업청' 북서측 인근에 소재함
- 주위 환경
남동국가산업단지 내 공장지대임

(2) 교통상황

- 차량접근성: 자유로움
- 대중교통여건 : 무난함
 - 버스: 인근 간선도로(은봉로 등)변으로 버스 정류장 소재함
 - 전철: 남서측 인근에 전철역(남동인더스파크역) 소재함

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트조 및 철골조 스톱 및 경사지붕 5층 건물 내 지층 비01호 및 5층 501호로서
- 외부마감: 판넬 및 유리 마감
 - 내부마감: 판넬 및 보드위 페인팅 마감 등
 - 외부창호: 알루미늄 새시

(4) 이용상태

- 기호(1): 공실 기호(2): 공실

(5) 설비내역

- 급배수설비, 위생설비, 승강기설비(승객 및 화물용), 옥내소화전설비, 수변전설비 등

구분건물 감정평가요항표

- (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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

- 형상지세 : 세장형 평지
- 이용상태 : 공장 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

- 남서측으로 약 25미터의 아스팔트 포장도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 일반공업지역, 지구단위계획구역(2024-03-04)(인천광역시 고시 제2024-45호) 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2019-08-19)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역(2023-06-21)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

- 해당사항 없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임(공실상태)

광역 위치도



| | |
|-----|--------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 남동구 논현동 429-9 가동 지층 비01호 |
|-----|--------------------------------|



위 치 도



| | |
|-------|--------------------------------|
| 소 재 지 | 인천광역시 남동구 논현동 429-9 가동 지층 비01호 |
|-------|--------------------------------|



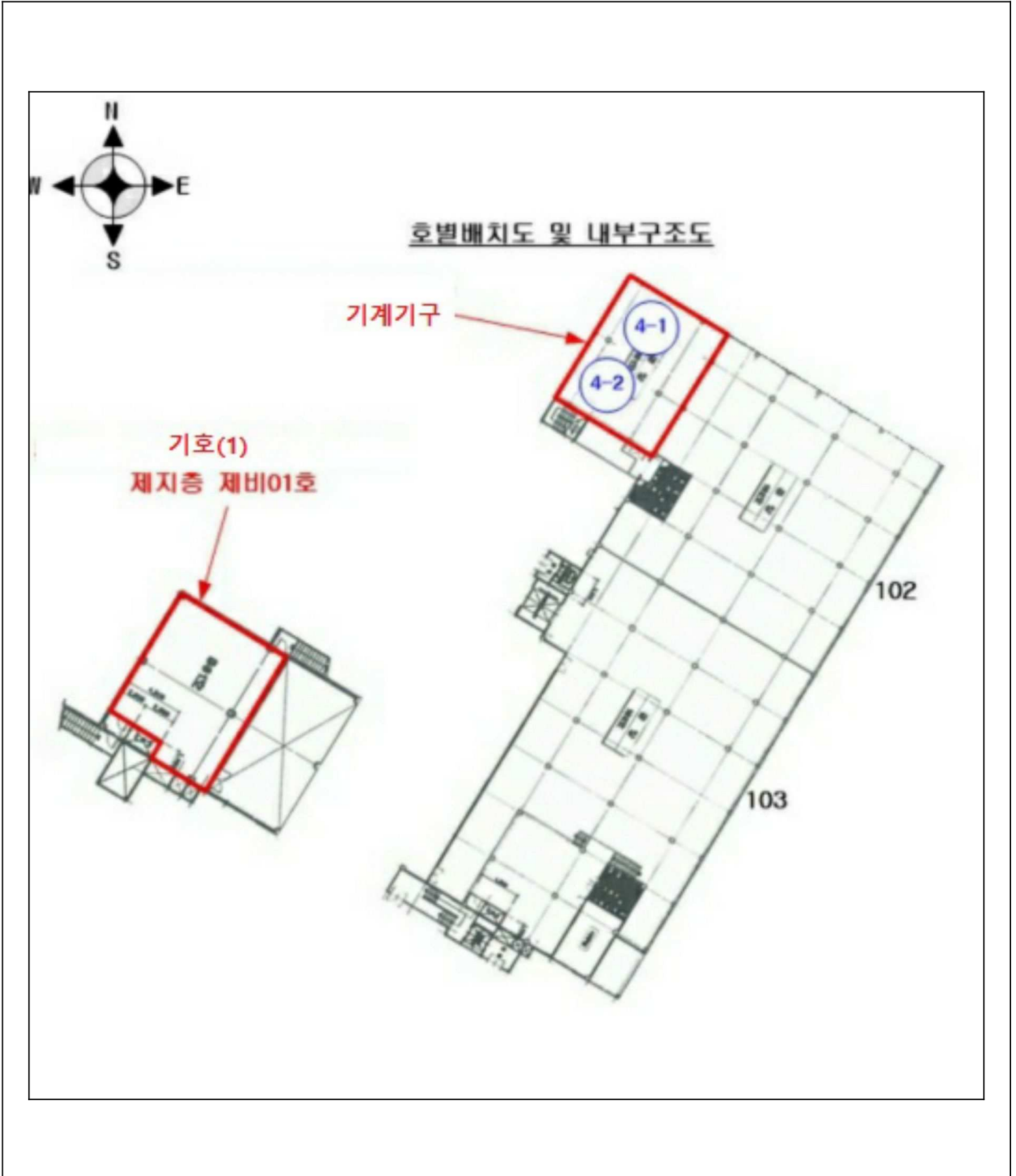
위치도



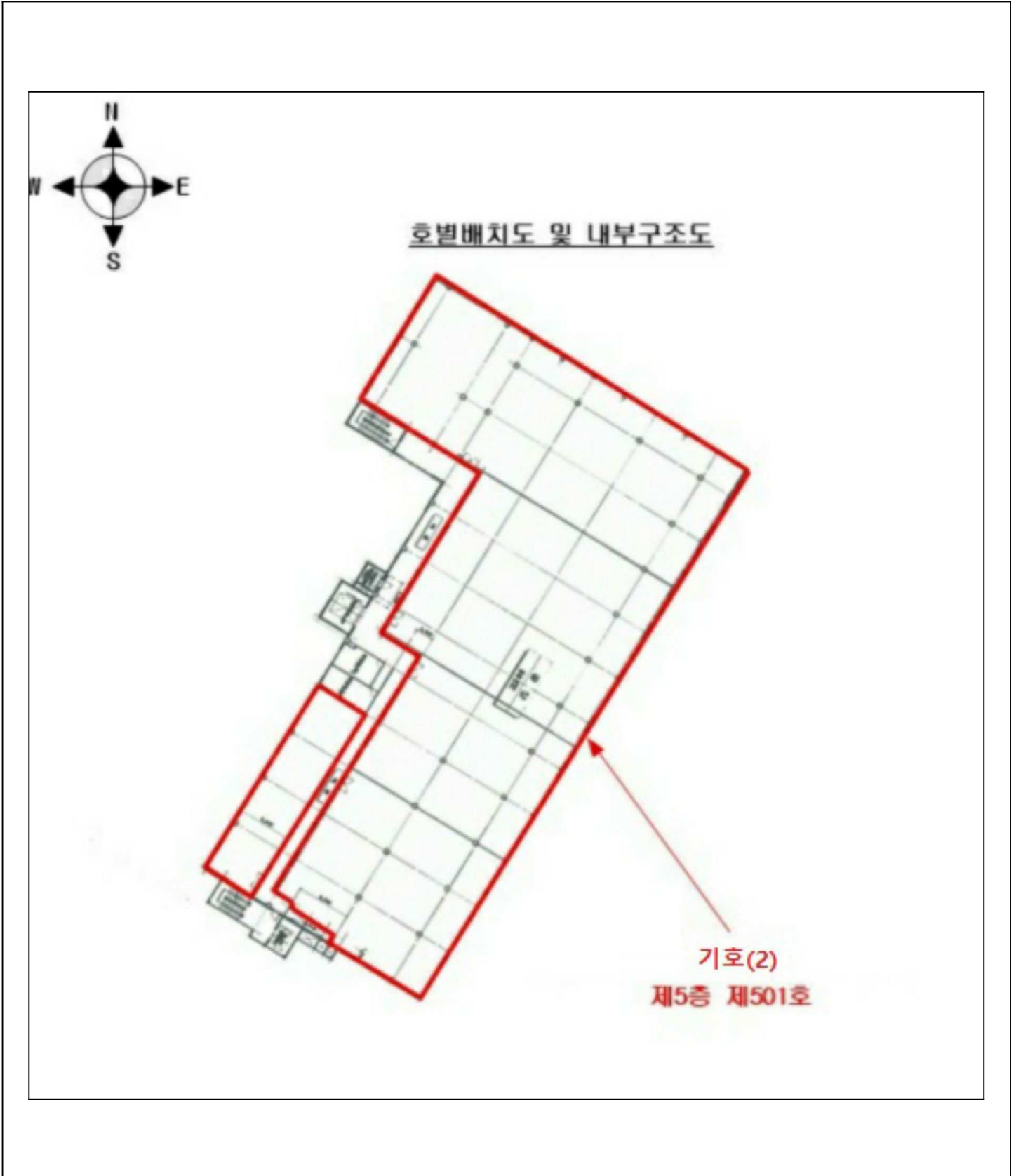
| | |
|-----|--------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 남동구 논현동 429-9 가동 지층 비01호 |
|-----|--------------------------------|



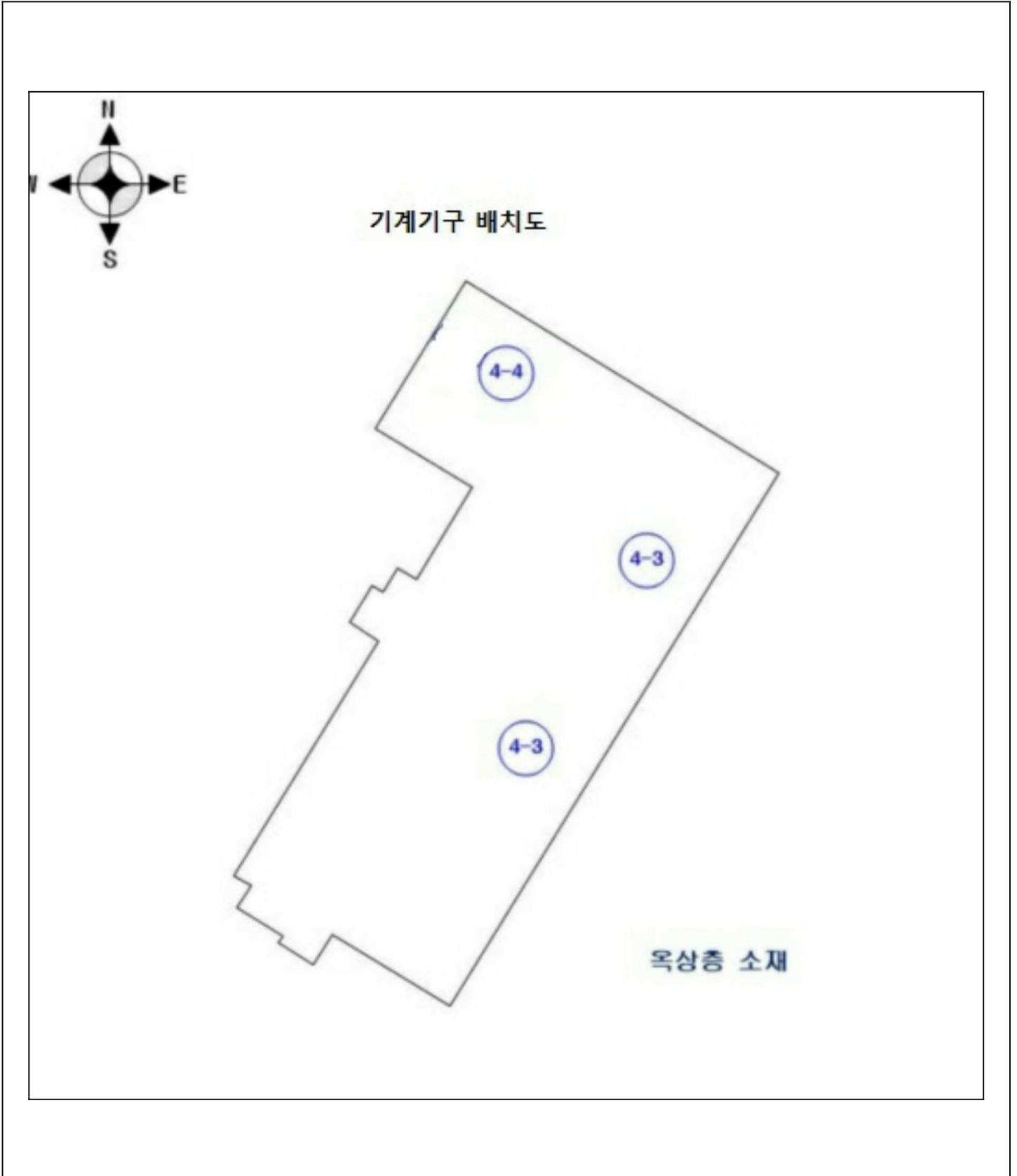
내부구조도 및 기계기구 배치도



내부구조도

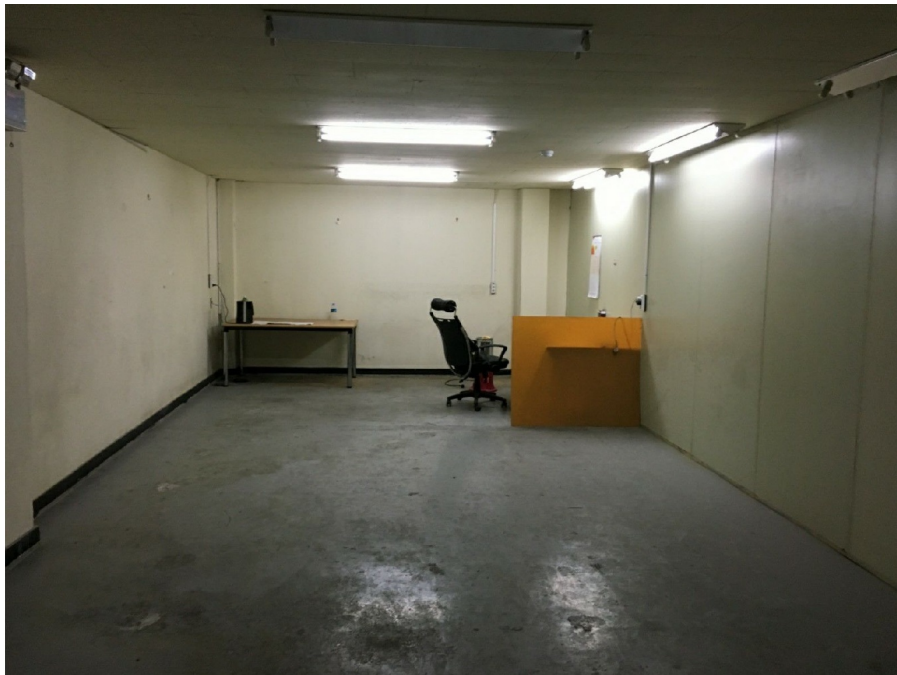


기계기구 배치도





1 (2)



1 (2)



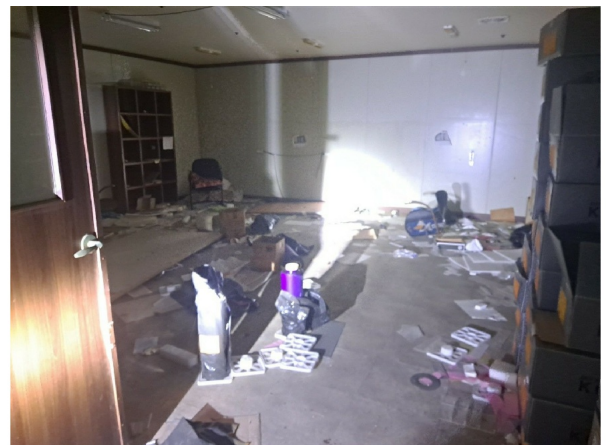
2 (1)



2 (2)



2 (3)



2 (4)



2 (5)



2 (6)



4-1



4-2



4-3



4-4