

# 감정평가서

건명	임대혁 소유물건(2023타경4587(2))
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	3-230803-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

**(주)감정평가법인 태백 경인지사**

우)22704 인천광역시 서구 승학로 565, 302호(검암동, 전영프라자)

TEL. 032-266-7923 FAX. 032-232-6442

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
최두선

*최두선*

(인)

(주)감정평가법인 태백 경인지사 지사장 고영훈

(서명또는인)

감정평가액	일십구억구천삼백만원정(₩1,993,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매18계		
소유자 (대상업체명)	임대혁 (2023타경4587(2))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.08.11	2023.08.08 ~ 2023.08.11	2023.08.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	
	토지	392.3	토지	392.3	-	
	구분건물	11개호	구분건물	11개호		1,993,000,000
		이	하	여		
합계					₩1,993,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		<i>김우현</i>		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 북성동1가 소재 “월미도선착장” 동측 인근에 위치하는 옛지오피스텔 에이동에 수반하는 토지 및 위 지상 구분건물 제2층 제201호(오피스텔)외 10개호로서, 인천지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『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 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였으며, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 따라 대상물건의 평가가격을 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의해 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였는 바, 귀 법원의 업무 진행시 참조하시기 바람.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2023년 08월 11일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2023년 08월 08일 ~ 2023년 08월 11일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 중구 북성동1가 98-152							
건물명 및 층·호수	엣지오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제2층 제201호 외 10개호							
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	일반상업지역	392.3	998.58	-/5			
	주구조		주용도	사용승인일				
	철근콘크리트구조		오피스텔	2022-11-04				
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	-	○	○	○	○

일련번호	건물명/ 동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
#2	엣지오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제2층 제201호	66.97	19.921	86.891	-	오피스텔
#3	엣지오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제2층 제202호	65.95	20.332	86.282	-	오피스텔
#4	엣지오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제2층 제203호	71.11	20.646	91.756	-	오피스텔
#5	엣지오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제3층 제301호	66.97	19.921	86.891	-	오피스텔

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	건물명/ 동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
#6	엠티오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제3층 제302호	65.95	20.332	86.282	-	오피스텔
#7	엠티오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제3층 제303호	71.11	20.646	91.756	-	오피스텔
#8	엠티오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제4층 제401호	66.97	19.921	86.891	-	오피스텔
#9	엠티오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제4층 제402호	65.95	20.332	86.282	-	오피스텔
#10	엠티오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제4층 제402호	71.11	20.646	91.756	-	오피스텔
#11	엠티오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제5층 제501호	84.83	24.591	109.421	-	오피스텔
#12	엠티오피스텔 에이동 주건축물 제1동 제5층 제502호	73.74	20.632	94.372	-	오피스텔

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 "주"공용부분 면적임.

※ 본건 기호(#1) 토지는 기호(#2~#12) 구분건물의 대지권·소유권으로 배분될 적정지분을 감안하여 각 구분건물에 포함 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

■ 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지이용계획확인서 등에 의거 작성하였음.

■ 본건은 부동산의 표시 기호(#1) 토지(북성동1가 98-152 잡종지 392.3㎡)상에, 기호(#2~#12) 구분건물이 소재하고 있는 바, 기호(#1) 토지는 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”의 규정에 의거, 각 구분건물(#2~#12)의 대지권의 목적이 되는 토지로, 지상 구분건물과 일체성을 가질뿐 아니라 분리하여 처분 할 수 없으며, 추후 적정 대지지분이 귀속될 것을 전제로 가격이 형성되고 거래되는 관행에 따라, 각 호별로 추후에 이전될 적정 대지지분과 구분건물을 포함한 가격으로 평가하고, 토지와 건물에 귀속하는 적정 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

■ 본건 구분건물은 현장조사 당시 별지 “사진용지”와 같이 SH공사의 5명이 “유치권 행사” 중에 있는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

■ 본건 현장 조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 등 기타 탐문 조사와 귀 법원의 제시목록에 의거하여 표준적인 상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	북성동1가 98-**	5층50*호	71.73	오피스텔	2021-05-05	140,000,000	등기사항 전부 증명서
					2012-04-18	1,952,000	
㉡	북성동1가 98-**	*동 1층10*호	56.50	연립주택	2023-01-19	110,000,000	KAIS 등
					1980-11-24	1,947,000	

##### 2) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	북성동1가 98-***	월미맨션 *동 1층1*호	74.71	연립주택	담보	2021-05-20	280,000,000
						1978-09-26	3,748,000
②	북성동1가 98-**	7층70*호	95.17	오피스텔	법원경매	2020-02-14	230,000,000
						2011-01-18	2,417,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	북성동1가 98-**	5층50*호	71.73	오피스텔	2021-05-05	140,000,000	등기사항 전부 증명서
					2012-04-18	1,952,000	

### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘인천광역시 매매가격지수(오피스텔)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (21.05.05~23.08.11)

$$\frac{2023\text{년 } 06\text{월}}{2021\text{년 } 04\text{월}} = \frac{104.76}{101.71} \approx 1.02999$$

※ 거래시점 : 2021.05.05, 2021년 04월 지수를 적용 함.

※ 기준시점 : 2023.08.11, 2023년 07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년 06월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.02999).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

1) 번호 (#2~#4)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (#2~#4)	비 고
단지 외부요인	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	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.29	본건은 거래사례 대비 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	0.99	본건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.277	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 번호 (#5~#12)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (#5~#12)	비 고
단지 외부요인	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	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.29	본건은 거래사례 대비 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
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	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.290	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
#2~#4	1,952,000	1.00	1.02999	1.277	2,567,460	2,567,000
#5~#12	1,952,000	1.00	1.02999	1.290	2,593,597	2,594,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
# 2	2/201	66.97	2,567,000	171,911,990	172,000,000
# 3	2/202	65.95	2,567,000	169,293,650	169,000,000
# 4	2/203	71.11	2,567,000	182,539,370	183,000,000
# 5	3/301	66.97	2,594,000	173,720,180	174,000,000
# 6	3/302	65.95	2,594,000	171,074,300	171,000,000
# 7	3/303	71.11	2,594,000	184,459,340	184,000,000
# 8	4/401	66.97	2,594,000	173,720,180	174,000,000
# 9	4/402	65.95	2,594,000	171,074,300	171,000,000
# 10	4/403	71.11	2,594,000	184,459,340	184,000,000
# 11	5/501	84.83	2,594,000	220,049,020	220,000,000
# 12	5/502	73.74	2,594,000	191,281,560	191,000,000

※ 본건 기호(#1) 토지는 기호(#2-#12) 구분건물의 대지권·소유권으로 배분될 적정지분을 감안하여 각 구분건물에 포함 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련번호 #2	172,000,000
일련번호 #3	169,000,000
일련번호 #4	183,000,000
일련번호 #5	174,000,000
일련번호 #6	171,000,000
일련번호 #7	184,000,000
일련번호 #8	174,000,000
일련번호 #9	171,000,000
일련번호 #10	184,000,000
일련번호 #11	220,000,000
일련번호 #12	191,000,000
합계액(원)	1,993,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

# 구분건물감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 중구 북성동1가	98-152	잡종지	일반상업지역	392.3	392.3		번호(#2~#12) 구분건물에 포함 평가함.
2	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56	201.43		
				(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	66.97	66.97	172,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> <b>토 지 : 68,800,000</b> <b>건 물 : 103,200,000</b>	
3	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56	201.43		
				(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	65.95	65.95	169,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> <b>토 지 : 67,600,000</b> <b>건 물 : 101,400,000</b>	

## 구분건물감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56 201.43			
				(내) 철근콘크리트구조 2층 203호	71.11	71.11	183,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> 토 지 : <b>73,200,000</b> 건 물 : <b>109,800,000</b>	
5	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56 201.43			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	66.97	66.97	174,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> 토 지 : <b>69,600,000</b> 건 물 : <b>104,400,000</b>	

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56 201.43			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	65.95	65.95	171,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> <b>토 지 : 68,400,000</b> <b>건 물 : 102,600,000</b>	
7	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56 201.43			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	71.11	71.11	184,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> <b>토 지 : 73,600,000</b> <b>건 물 : 110,400,000</b>	

## 구분건물감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
8	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56 201.43			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	66.97	66.97	174,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> 토 지 : <b>69,600,000</b> 건 물 : <b>104,400,000</b>	
9	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔	30.47			
				1층 2층~4층(각) 5층	255.56 201.43			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	65.95	65.95	171,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> 토 지 : <b>68,400,000</b> 건 물 : <b>102,600,000</b>	

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
10	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조					
				스라브지붕					
				5층 오피스텔					
				1층	30.47				
				2층~4층(각)	255.56				
				5층	201.43				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				4층 403호	71.11	71.11	184,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)	
							<b>배분내역</b>		
							<b>토지·건물 토 지 : 73,600,000 건 물 : 110,400,000</b>		
11	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조					
				스라브지붕					
				5층 오피스텔					
				1층	30.47				
				2층~4층(각)	255.56				
				5층	201.43				
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				5층 501호	84.83	84.83	220,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)	
							<b>배분내역</b>		
							<b>토지·건물 토 지 : 88,000,000 건 물 : 132,000,000</b>		

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
12	인천광역시 중구 북성동1가  [도로명주소] 인천광역시 중구 반달로10번길 17	98-152	옛지 오피스텔 에이동 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 오피스텔				
				1층 2층~4층(각) 5층	30.47 255.56 201.43			
				(내) 철근콘크리트구조 5층 502호	73.74	73.74	191,000,000	비준가액 (적정지분 및 공용부분 포함)
							<b>배분내역</b> 토 지 : 76,400,000 건 물 : 114,600,000	
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩1,993,000,000.-</b>	

# 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

본건은 인천광역시 중구 북성동1가 소재 "월미도선착장" 동측 인근에 위치하며, 주위는 관광호텔, 음식점, 단독주택, 연립주택 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 건물 내 2층 201호 ~ 5층 502호(11개호)로서,  
(사용승인일자 : 2022년 11월 04일)

외벽 : 석재붙임 등 마감  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감  
창호 : 하이샷시 이중 창호 등임.

## (4) 이용상태

본건 공히 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생시설 및 급배수시설, 승강기 및 출입구 보안개폐장치, 화재경보설비, 난방설비 등을 갖추고 있음.

# 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

사다리형 유사 토지로서 오피스텔 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2019-07-29), 고도지구(2019-07-29)(G.L+50m이하), 지구단위계획구역(2019-07-29), 소로3류(폭 8m 미만)(2019-07-29)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>, 중점경관관리구역(2022-06-20)(개항역사·문화 중점경관관리구역) 임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

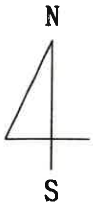
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계  
미상임.

### 2)기타사항

본건 번호 #2 ~ #12 구분건물은 대지권이 등재되어 있지 않은 상태이나, 추후 번호 #1 토지의 적정지분이 정리될 것을 전제하여 평가하였으니 경매진행시에 참조하시기 바람.

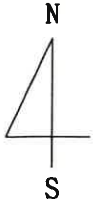
# 광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 북성동1가 일대
-----	-------------------

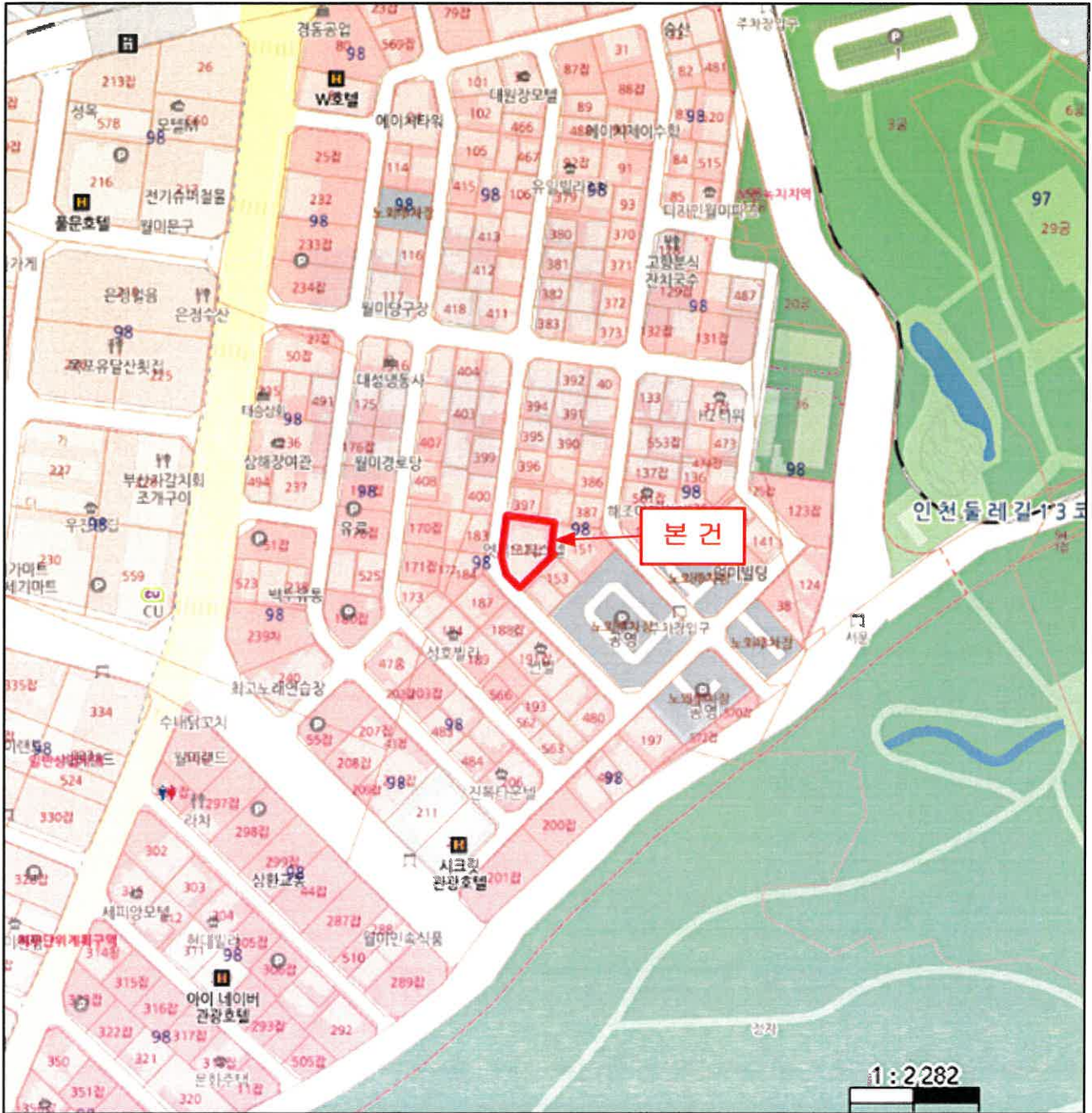


# 상 세 위 치 도



소재지

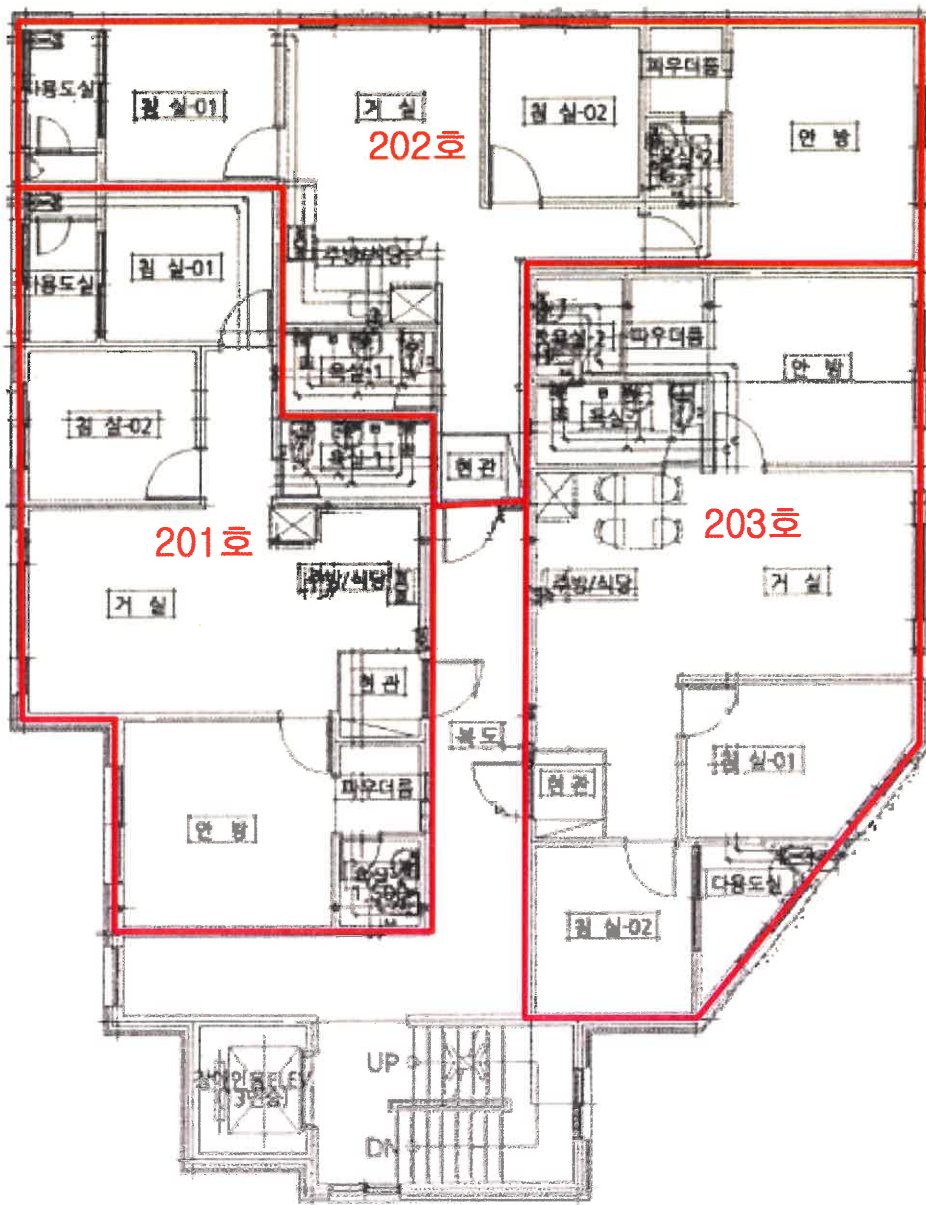
인천광역시 중구 북성동1가 98-152 옛지오피스텔  
에이동 주거축물 제1동 제2층 제201호 외 10개호



# 건물개황도

Non scale

호별배치도

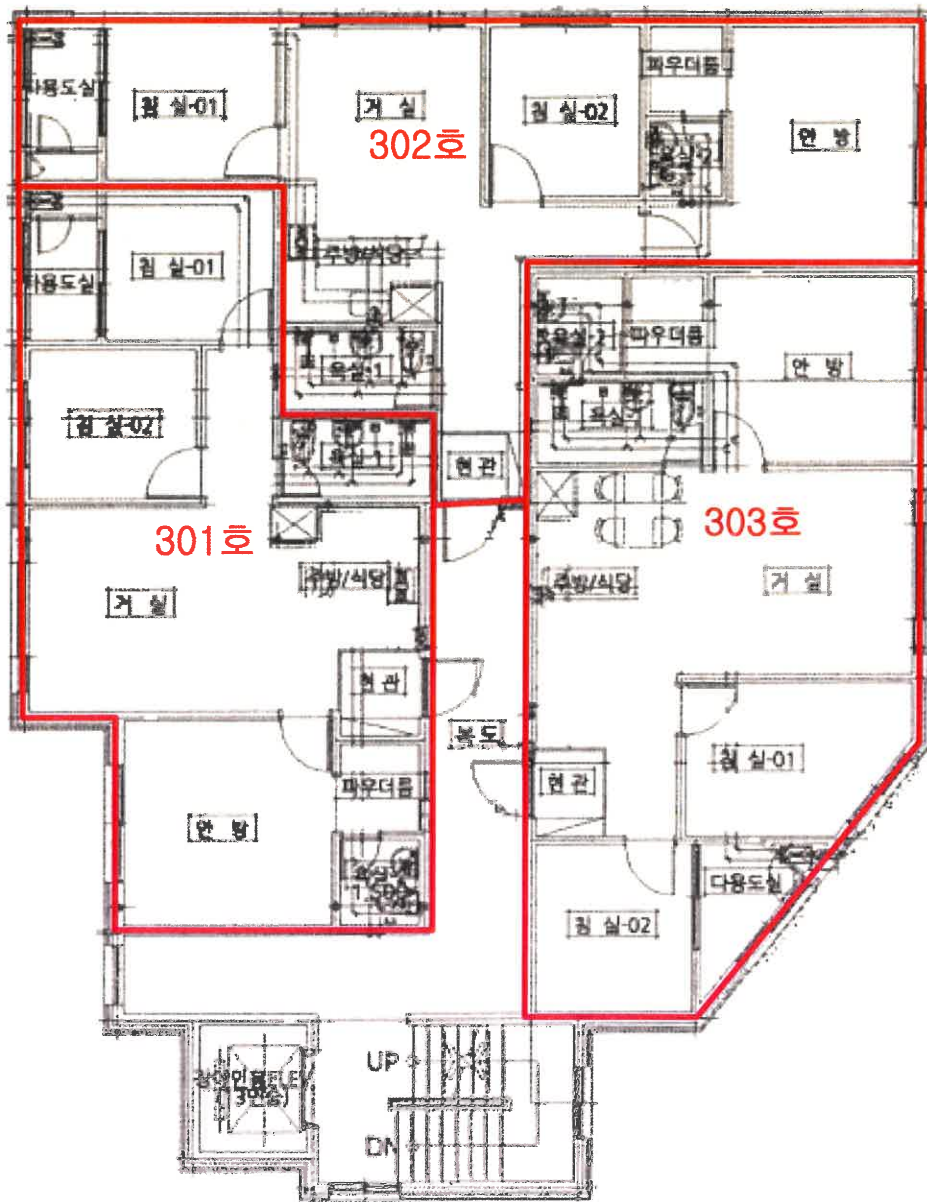


(인천광역시 중구 북성동1가 98-152 엠티오피스텔 에이동 주거건축물 제1동 제2층)

# 건물개황도

Non scale

## 호별 배치도

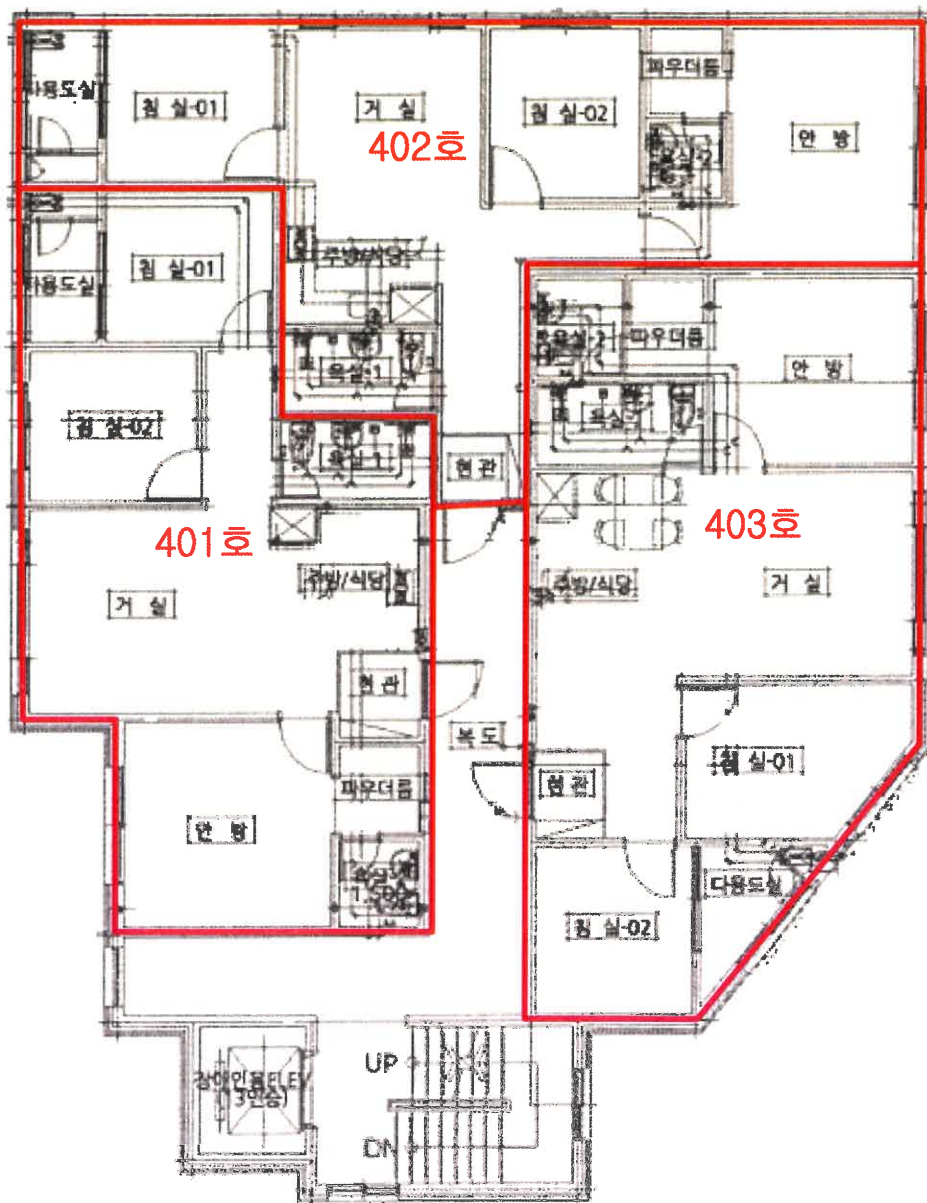


(인천광역시 중구 북성동1가 98-152 엣지오피스텔 에이동 주거건축물 제1동 제3층)

# 건물개황도

Non scale

## 호별 배치도

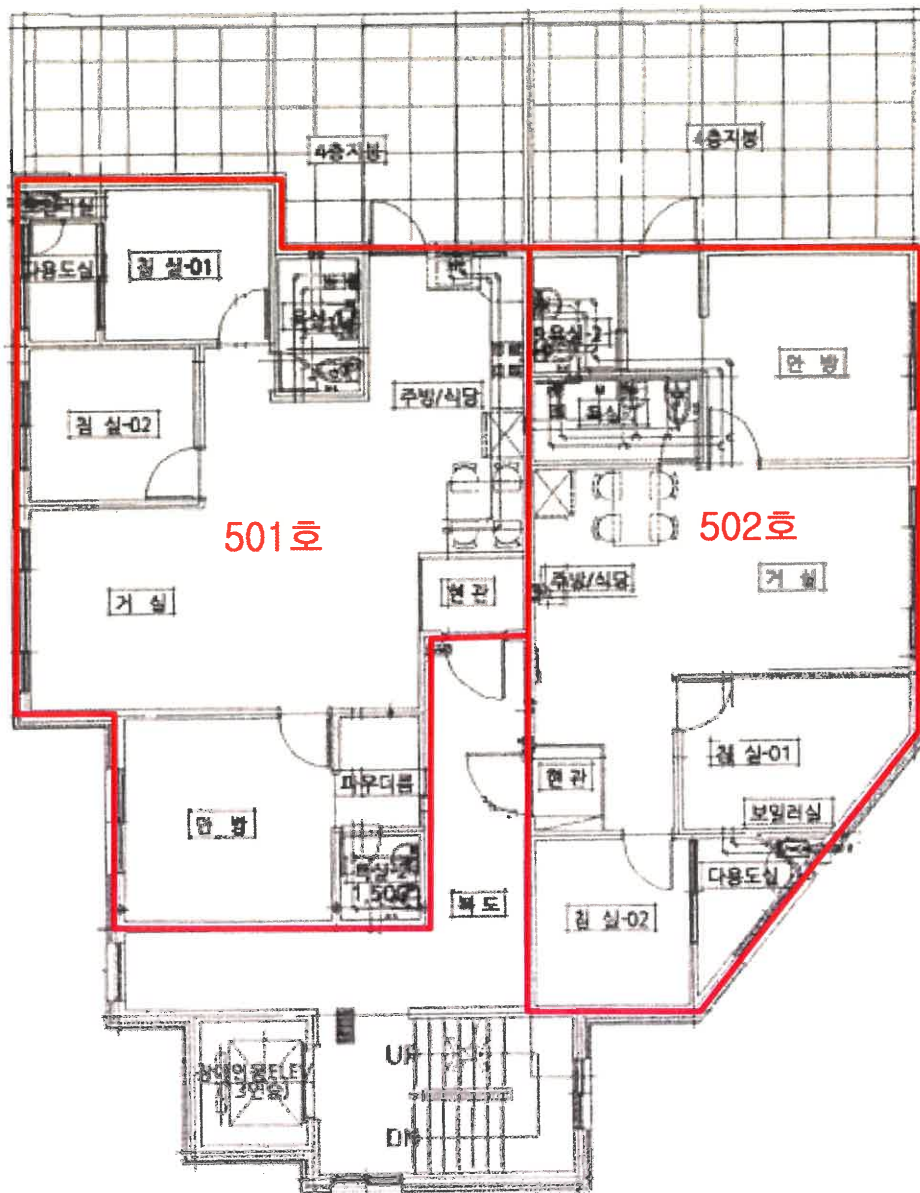


(인천광역시 중구 북성동1가 98-152 엣지오피스텔 에이동 주거건축물 제1동 제4층)

# 건물개황도

Non scale

## 호별배치도



(인천광역시 중구 북성동1가 98-152 엣지오피스텔 에이동 주거건축물 제1동 제5층)

# 사진용지



본건 건물 전경



본건 건물 전경



공동 출입구



본건 건물 2층 복도

# 사 진 용 지



본건 2층 201호 현관



본건 2층 202호 현관



본건 2층 203호 현관



본건 건물 3층 복도

# 사 진 용 지



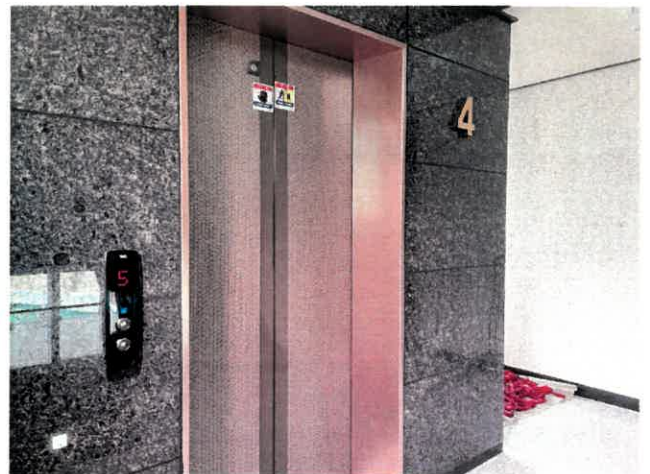
본건 3층 301호 현관



본건 3층 302호 현관



본건 3층 303호 현관



본건 건물 4층 복도

# 사 진 용 지



본건 4층 401호 내부 전경



본건 4층 402호 현관



본건 4층 403호 현관



본건 건물 5층 복도

# 사진용지



본건 5층 501호 내부 전경



본건 5층 502호 현관



주차장 전경



주위 환경