

감정평가서

건명	이승우 외 2명 소유물건(2024타경11148)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
감정서번호	HS240819-03-1054

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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)효산감정평가법인 경인지사



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
유일용




(주)효산감정평가법인 경인지사 지사장 박종경

(서명또는인)

감정평가액	사십삼억팔천칠백일십칠만칠천구백오십원정 (₩4,387,177,950.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매17계		
소유자 (대상업체명)	이승우 외 2명 (2024타경11148)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2024.08.23	2024.08.23	2024.08.26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,427.50	토지	1,427.50	2,270,000	3,240,425,000
	건물	2,719.85	건물	2,719.85	-	620,839,000
	제시외건물	(1,959.15)	제시외건물	1,959.15	-	525,913,950
합계					₩4,387,177,950	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박종경		박종경			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 중구 향동7가 소재 “인천항 연안여객터미널” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰한 임의경매(2024타경 11148) 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 23일로 하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 08월 23일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 평가기준 및 방법 등

1. 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정과 감정평가의 일반이론 등에 의거 평가하였음.

2. 감정평가방법의 결정

가. 감정평가방법의 종류

- (1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- (2) 원가방식이란 원가법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 원가법은 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (3) 비교방식이란 거래사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 거래 사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (4) 수익방식이란 수익환원법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 수익환원 법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원 하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.
- (5) 공시지가기준법이란 비교방식의 일종으로 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하 여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 결정

- (1) 본건은 토지 및 건물에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 토지가액을 결정 하였음.
- (3) 본건 건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기타 참고사항

- 본건의 위치 확인은 귀 제시목록 및 지적도 등을 기준으로 개략적인 목측으로 위치를 확인하는 바, 경매 진행시 참고 및 재확인하시기 바람.
- 본건 연번(1) 토지 및 연번(2) 건물 내부에는 후첨 “사진용지”에서와 같이 폐기물 등이 적치되어 있는 상태인 바, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.
- 본건 연번(2) 건물은 벽체 및 내부시설물 등을 철거된 상태에서 장기간 방치되고 있는 것으로 탐문조사되었으며, 지하층은 기준시점 현재 침수 등으로 인해 내부확인이 불가능한 상태인 바, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 연번(2) 건물은 관할구청 문의상 2007년도에 업무시설 및 사무실 용도, 지하 1층~지상5층 규모로 대수선 및 증축공사 착공신고를 한 것으로 탐문조사 되었으나, 자세한 세부 사항 등은 경매 참여시 별도 확인이 요구됨.
- 본건 연번(2) 건물 3층 후면 및 상부에는 후첨 “사진용지”에서와 같이 기존건물과 일체로 증축된 제시외건물들이 소재하여 개략적으로 목측한 면적을 기준으로 그 가액을 후첨 “토지건물 감정평가명세표”상에 별도로 기재하였는 바, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.
- 본건 연번(2) 건물의 공부상 옥탑(117.7㎡) 부분은 상부층 증축 등으로 인해 현황 “떨실”된 것으로 추정되어 본 평가시 평가 외 하였는 바, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.
- 본건 연번(2) 건물은 일반건축물대장상 2013.10.21.자로 위반건축물표시(무단가설 설치 : 컨테이너/사무실/18.0㎡)되어 있으나, 현황은 철거된 것으로 조사되었는 바, 경매 참여시 참고 및 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 대상토지 개요

연 번	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)
1	중구 향동7가 58-114	1,427.5	대	상업용	일반상업	소로한면	정방형 평지	1,049,000

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기 호	소재지	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	중구 향동7가 58-117	1,180.0	잡종지	상업용	일반상업	소로한면	세장형 평지	1,049,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

다. 시점수정

인천광역시 중구 상업지역

기간	변동률(%)	비고
2024.01.01. ~ 2024.07.31.	1.040%	2024년 07월까지 누계치 : 1.040
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.161%	2024년 07월 지가변동률 : 0.161
누계 (2024.01.01. ~ 2024.08.23.)	1.161% (1.01161배)	$(1 + 0.01040) \times (1 + 0.00161 \times 23/31) \approx 1.01166$

※ 2024년 08월의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 07월의 지가변동률을 연장 적용함(이하동일).

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적·접면너비·깊이·형상 등, 방위·고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역, 용적제한, 고도제한 등, 기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

본건 연번	비교 표준지	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	격 차 율	비 고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
본건과 표준지의 제반개별요인은 대체로 유사함.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제3항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원판례(2004.05.14 선고 2003다38207판결)에서 인정하고 있는 바, 공시지가와 토지의 합리적인 시장가격 간에 차이가 나는 문제점 등을 보정하고 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하여 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 인근 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	용 도 지 역	지 목	평가면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
a	중구 항동7가 5*-1**	일반상업	잡종지	1,921.3	2,400,000	2023.07.27	법원경매
b	중구 항동7가 5*-1*	일반상업	잡종지	505.9	2,260,000	2024.08.06	공매
c	중구 항동7가 5*-1**외	일반상업	대	1,406.5	2,220,000	2024.01.17	담보
d	중구 항동7가 5*-7*	일반상업	대	483.4	2,612,000	2024.05.13	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지	지 목	거래면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
#1	중구 항동7가 5*-3*	대	1,108.1	일반상업	2024.05.09	3,100,000,000	2,599,488
#2	중구 항동7가 5*-8*	대	386.8	일반상업	2023.08.11	810,000,000	2,094,105
#3	중구 항동7가 5*-2*	잡종지	1,147.3	일반상업	2022.06.05	2,300,000,000	2,004,707

※ 토지 단가 산정내역

- 거래사례 “#1” 토지가격산출근거 :

구조 : 철근콘크리트구조 등, 용도 : 상업용, 연면적 : 997.76㎡, 사용승인일 : 1983.08.03
 $[3,100,000,000 - (1,100,000 * 10 / 50) * 997.76] / 1,108.1 \approx 2,599,488\text{원}/\text{m}^2$

- 거래사례 “#2” 토지만 거래됨.

$810,000,000 / 386.8 \approx 2,094,105\text{원}/\text{m}^2$

- 거래사례 “#3” 토지만 거래됨.

$2,300,000,000 / 1,147.3 \approx 2,004,707\text{원}/\text{m}^2$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 사례 선정 및 그 이유

대상토지와 용도지역 · 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 a를 선정하였음.

(5) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 산 식

$$\text{보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격} \times (\text{사례} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점 당시 표준지 공시지가} \times (\text{비교표준지} \times \text{시점수정})}$$

2) 사례에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례 기준 표준지 가격

사례 기준 표준지가격							
표준지 기호	사례 기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	*1시점수정	*2지역요인	*3개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	a	2,400,000	-	1.02045	1.000	0.930	2,277,644

*1 시점수정

사 례 기 호	기 간	시 점 수 정 치	비 교
a	2023.07.27. ~ 2024.08.23.	2.045% (1.02045)	인천광역시 중구 상업지역

*2 지역요인

사례와 표준지는 인근지역 내 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※3 개별요인

표준지 기호	사례 기호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	격 차을 합 계
A	a	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930

표준지는 사례 대비 획지조건(각지 등)에서 열세하며, 그 외 채반개별요인은 대체로 유사함.

② 기준시점 당시 표준지 공시지가

기준시점 당시 표준지 공시지가			
표준지 기 호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	1,049,000	1.01166	1,061,231

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 기 호	① 사례 기준 표준지가격 (원/㎡)	② 기준시점 당시 표준지 공시지가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
A	2,277,644	1,061,231	2.146

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 평가사례 및 인근 부동산 시장상황 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

본건 연번	비교 표준지		시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	그 밖의 요 인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기 호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	1,049,000	1.01166	1.000	1.000	2.14	2,271,035	2,270,000

※ 상기 적용단가는 산출단가 천원 단위에서 반올림함.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지	지 목	거래면적 (m ²)	용도 지역	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
#1	중구 항동7가 5*~3*	대	1,108.1	일반상업	2024.05.09	3,100,000,000	2,599,488
#2	중구 항동7가 5*~8*	대	386.8	일반상업	2023.08.11	810,000,000	2,094,105
#3	중구 항동7가 5*~2*	잡종지	1,147.3	일반상업	2022.06.05	2,300,000,000	2,004,707

※ 토지 단가 산정내역

- 거래사례 “#1” 토지가격산출근거 :

구조 : 철근콘크리트구조 등, 용도 : 상업용, 연면적 : 997.76m², 사용승인일 : 1983.08.03
 $[3,100,000,000 - (1,100,000 * 10 / 50) * 997.76] / 1,108.1 \approx 2,599,488\text{원/m}^2$

- 거래사례 “#2” 토지만 거래됨.

$810,000,000 / 386.8 \approx 2,094,105\text{원/m}^2$

- 거래사례 “#3” 토지만 거래됨.

$2,300,000,000 / 1,147.3 \approx 2,004,707\text{원/m}^2$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상제한 등이 동일 또는 유사하고 본건 인근에 위치하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 #1을 선정하였음.

다. 사정보정

사례는 정상적인 거래로서 특별한 사정개입은 없다고 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

라. 시점수정

[거래사례 #1]

지가변동률
인천광역시 중구 (24.05.09~24.08.23) (상업)
2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.175
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.153
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.161
$(1 + 0.00175 * 23/31) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00161 * 23/31)$ = 1.00564

마. 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인은 대등시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

본건 연번	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 합계
1	#1	0.85	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.893
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(접면너비, 깊이, 형상 등)에서 우세하며, 그 외 제반개별요인은 대체로 유사함.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

본건 연번	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,599,488	1.000	1.00564	1.000	0.893	2,334,435	2,330,000

※ 상기 적용단가는 산출단가 천원 단위에서 반올림함.

4. 시산가액의 조정 및 감정평가액 결정

가. 시산가액

본건 연번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	2,270,000	2,330,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가액의 결정 및 의견

(1) 감정평가액결정

본건 연번	결정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)		감정평가액 (원)	비 고
		공부	사정		
1	2,270,000	1,427.5	1,427.5	3,240,425,000	-
합 계		1,427.5	1,427.5	3,240,425,000	

(2) 감정평가액 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 의거 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 원가법으로 평가하였음.

2. 대상건물 개요

본건 연번	구 조	층	공부상 용 도	면 적 (㎡)	사용승인일	비 고
2	철근콘크리트 구조 평스라브, 피브이씨 및 알루미늄지붕	1	일반음식점	365.70	1997.06.03	현황 벽체 및 내부 시설물 등을 철거한 상태의 건물임.
		2	일반목욕장	663.77		
			일반음식점	174.00		
		3	일반목욕장	204.60		
			일반목욕장	708.33		
		지하	기계실	279.49		
			노래방	206.26		
		옥탑	옥탑	117.70		

- ※ 본건은 현황 벽체 및 내부시설물 등이 철거된 상태임.
- ※ 본건 지하층은 기준시점 현재 침수 상태임.
- ※ 본건 옥탑층은 기준시점 현재 “소재불명(멸실)” 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가의 산정

가. 표준단가

[출처 : 한국부동산연구원 2023년도 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조			내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕			50 (45~55)
급수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,513,000	1,299,000	1,154,000	-

나. 재조달원가의 결정

한국부동산연구원 건축물 재조달원가자료집 등의 제반 자료와 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 기타 부대설비 등을 감안하여 본건 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

본건 연번	층	용도	재조달원가(원/㎡)
2	1~3	현황 벽체 및 내부시설물 등을 철거한 상태의 건물임.	500,000
	지하		600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물적용단가

본건 연번	층	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1~3	500,000	50	27	23	23/50	230,000	230,000
	지하	600,000	50	27	23	23/50	276,000	276,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / 내용년수

5. 건물가액의 결정

상기의 제조달원가를 기준으로 전체 내용년수, 유효 경과년수, 경제적 잔존 내용년수 등을 고려한 감가수정을 하여 본건 건물의 가액을 결정하였음.

본건 연번	층	건물면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
		공부	사정			
2	1	365.70	2,116.4	230,000	486,772,000	현황 벽체 및 내부시설물 등을 철거한 상태의 건물임.
		663.77				
	2	174.00				
		204.60				
	3	708.33	485.75	276,000	134,067,000	
	지하	279.49				
		206.26				
	옥탑	117.70	117.70	-	-	현황 “멸실” 평가 외
합 계				620,839,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 최종 감정평가액의 결정

구 분	감정평가액(원)
토 지	3,240,425,000
건 물	620,839,000
합 계(원)	3,861,264,000

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 중구 항동7가	58-114	대	일반상업지역	1,427.5	1,427.5	2,270,000	3,240,425,000	
	소 계							₩3,240,425,000	
2	동소 [도로명주소] 인천광역시 중구 연안부두로 53번길 9	58-114 위지상	근린생활 시설	철근콘크리트 구조 평스라브, 피브이씨 및 알루미늄 지붕 3층					
				1층	365.70	2,116.4	230,000	486,772,000	500,000 x 23/50
				2층	663.77				
					174.00				
					204.60				
				3층	708.33				
				지하	279.49	485.75	276,000	134,067,000	600,000 x 23/50
					206.26				
				옥탑	117.70	-	-	평가 외	현황 "멸실"
	소 계							₩620,839,000	
	<제시외건물>								
㉠	인천광역시 중구 항동7가	58-114 위지상	건축중단된 상업용 건물	철근콘크리트조 3층 소재	(147)	147	263,000	38,661,000	제시외건물㉠ 관찰감가

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
㉠	동소	"	"	철근콘크리트조 4층 소재	(855.325)	855.325	263,000	224,950,475	제시외건물㉠ 관찰감가
㉡	동소	"	"	철근콘크리트조 5층 소재	(855.325)	855.325	263,000	224,950,475	제시외건물㉡ 관찰감가
㉢	동소	"	"	철근콘리트조 옥탑 소재	(101.5)	101.5	368,000	37,352,000	제시외건물㉢ 관찰감가
	소 계							₩525,913,950	
	합 계							₩4,387,177,950.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 항동7가 소재 "인천항 연안여객터미널" 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 숙박시설, 유통시설, 항만시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 인천항 연안여객터미널 등이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 현황 증축중 중단된 상업용 건물 건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접해있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(항동1-2구역), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>, 중점경관관리구역(2022-06-20)(인천항 중점경관관리구역).

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대사항 미상임.
- 본건 토지 및 건물 내부에는 각종 폐기물 등이 적치되어 있는 상태임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

본건은 공부상 철근콘크리조 평슬라브, P.V.C, 알루미늄지붕 지하1층 지상3층 건물로 등재되어 있으나, 현황은 종전 건물의 벽체 및 지붕 등을 철거하고 증축 등의 공사를 진행중 중단된 상태의 상업용 건물임.

(2) 이용상태

본건 건물은 건축물대장상은 "근린생활시설(음식점 및 목용장 등)" 용도로 등재되어 있으나, 현황은 증축 등의 공사를 진행중 중단된 상태의 상업용 건물임.

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 지하1층, 지상3층 건물이나, 현황은 지하1층, 지상5층으로 증축공사 진행중 중단된 상태이며, 공부상 옥탑 부분은 증축공사로 철거되어 멸실된 상태임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 건물 내부에는 각종 폐기물 등이 적치되어 있는 상태임.
- 본건 건물은 일반건축물대장상 2013. 10. 21. 자로 위반건축물표시(무단가설설치:컨테이너/사무실/ "위반건축물/18.0㎡)가 되어있음.
- 본건 건물은 관할구청 문의상 2007년도에 업무시설 및 사무실 용도, 지하1층~지상5층 규모로 대수선 및 증축공사 착공신고를 한 것으로 탐문조사 되었으나, 자세한 세부사항 등은 경매 참여시 별도 확인이 요구됨.

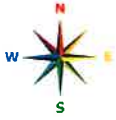
광역위치도



소재지 인천광역시 중구 항동7가 58-114



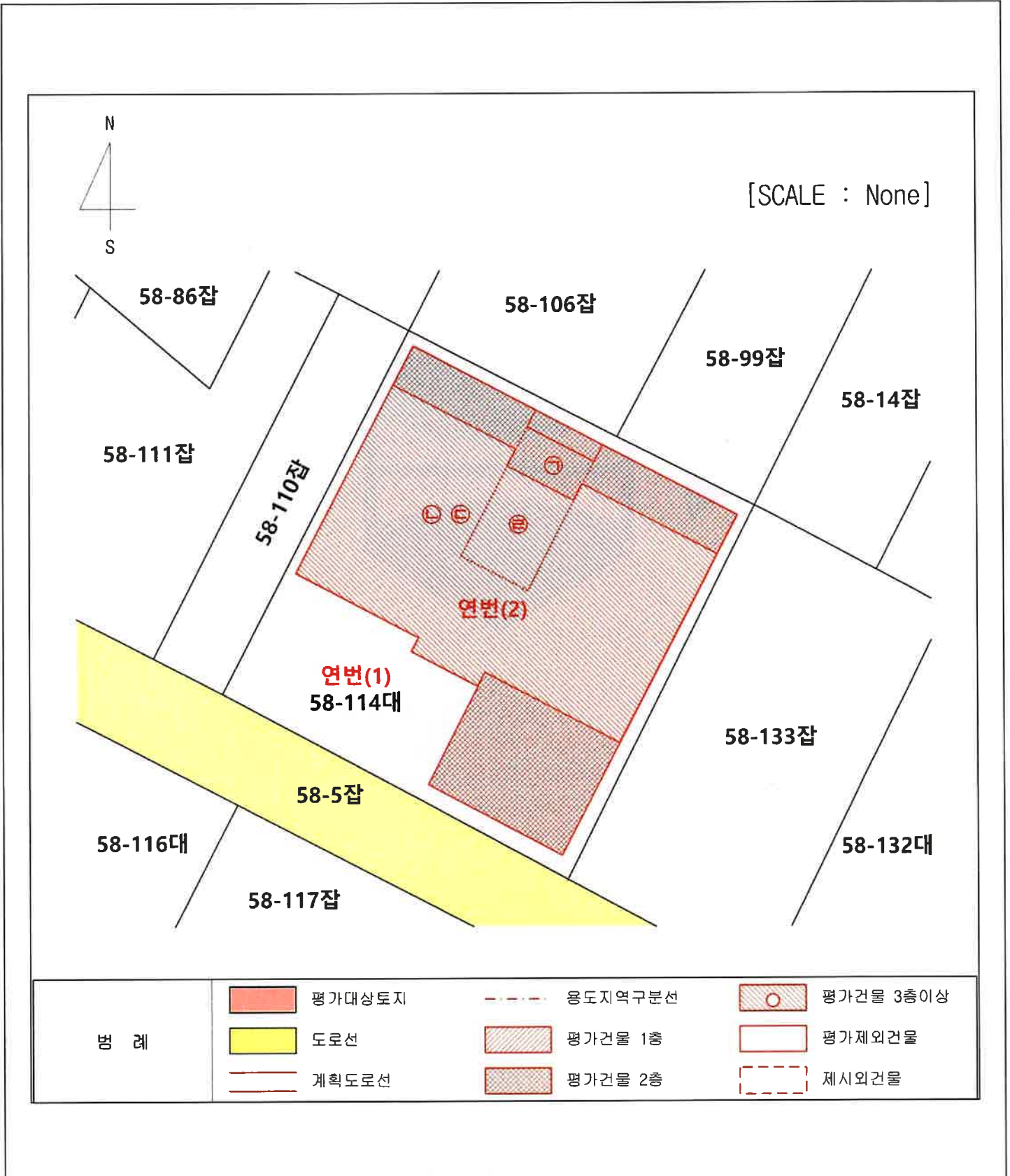
위치도



소재지 인천광역시 중구 항동7가 58-114

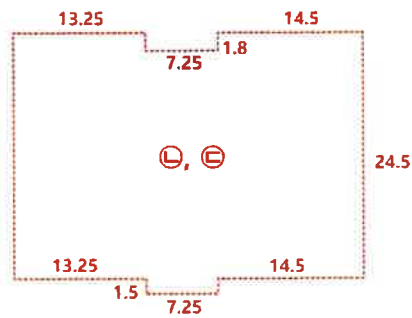
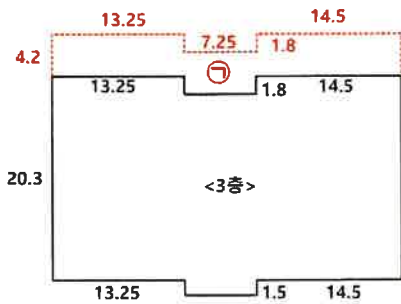
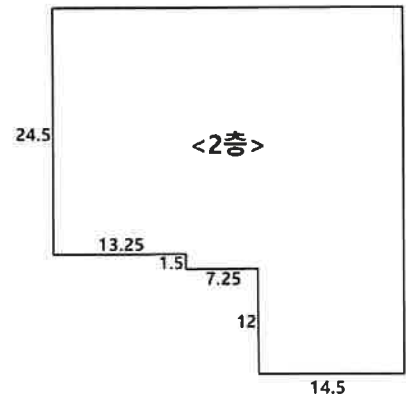
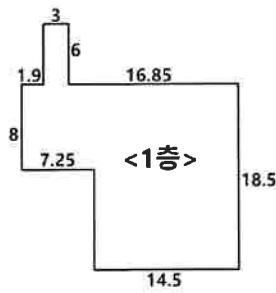
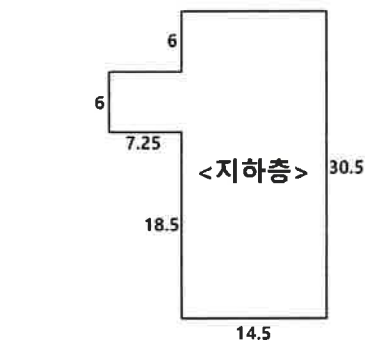


지 적 도



건물개황도

[SCALE : None]



<건물 면적>

- 본건 연번(2) 지하층 : 공부상 면적 : 485.75m²
- 본건 연번(2) 1층 : 공부상 면적 : 365.70m²
- 본건 연번(2) 2층 : 공부상 면적 : 1,042.37m²
- 본건 연번(2) 3층 : 공부상 면적 : 708.33m²
- 본건 연번(2) 옥탑 : 공부상 면적 : 117.70m²(현황 "멸실")

<제시외건물>

- ㉠ 철근콘크리트조 3층 소재(장기간 공사 중단된 상태) : 약 147m²
- ㉡ 철근콘크리트조 4층 소재(장기간 공사 중단된 상태) : 약 855.325m²
- ㉢ 철근콘크리트조 5층 소재(장기간 공사 중단된 상태) : 약 855.325m²
- ㉣ 철근콘크리트조 옥탑 소재(장기간 공사 중단된 상태) : 약 101.5m²

사진용지



본건전경



본건전경

사진용지



본건 건물 전면부 전경



본건 건물 후면부 전경

사 진 용 지



본건 건물 1층 내부전경



본건 건물 1층 내부전경

사 진 용 지



본건 건물 1층 내부전경

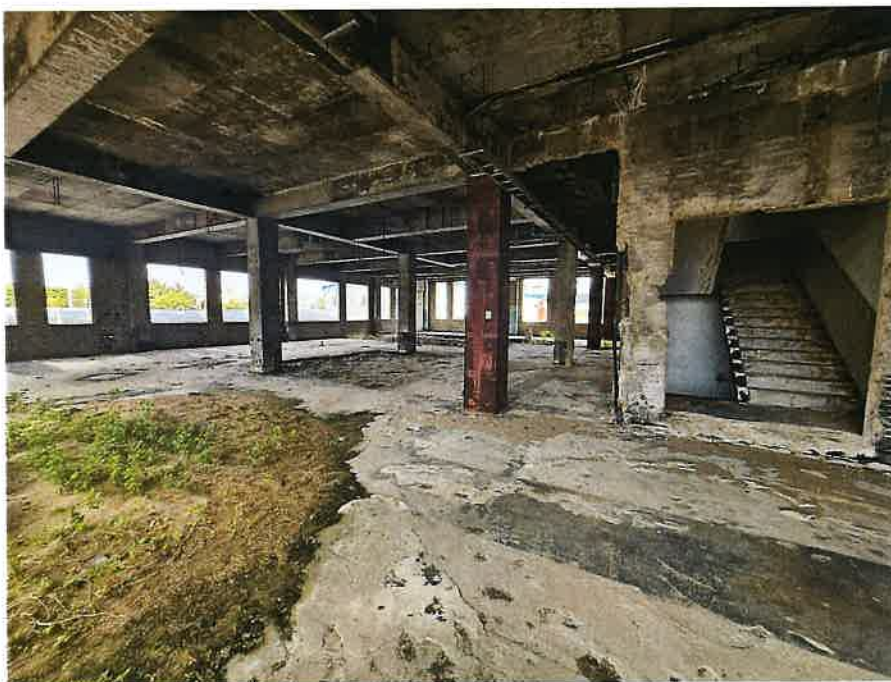


본건 건물 1층 내부전경

사 진 용 지



본건 건물 2층 내부전경



본건 건물 2층 내부전경

사 진 용 지



본건 건물 2층 내부전경



본건 건물 2층 내부전경

사 진 용 지



본건 건물 3층 내부전경



본건 건물 3층 내부전경

사진용지



본건 건물 3층 내부전경



본건 건물 3층 내부전경

사 진 용 지



제시외건물㉠ 전경



제시외건물㉠ 전경

사진용지



제시외건물㉠



제시외건물㉠

사진용지



제시외건물㉠~㉢



본건 토지 및 건물 내부에 적치된 폐기물

사 진 용 지



본건 토지 및 건물 내부에 적치된 폐기물



본건 토지 및 건물 내부에 적치된 폐기물

사 진 용 지



본건 토지 및 건물 내부에 적치된 폐기물



본건 토지 및 건물 내부에 적치된 폐기물