

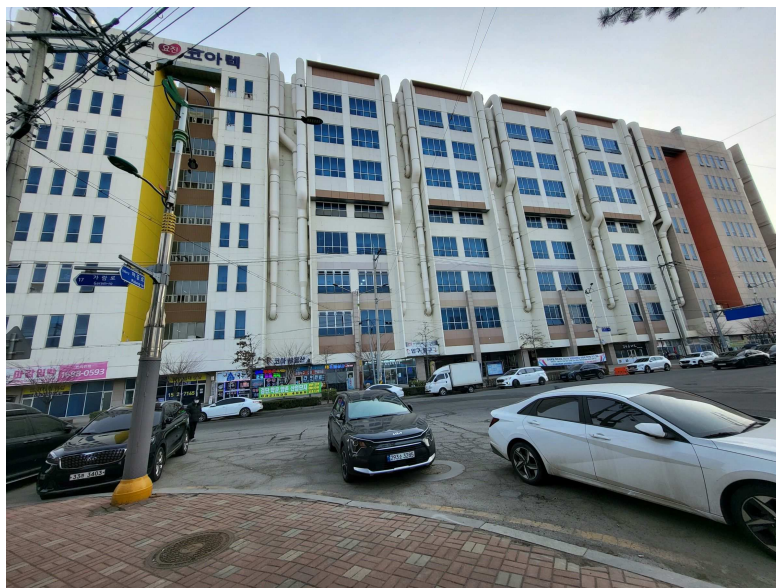
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최동윤 소유물건(2024타경3192)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 천병철

감정평가서번호: KI경공14030824



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.

K-land감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	구억삼백사십만팔천원정(₩903,408,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최동윤 (2024타경3192)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.18	2024.03.11 ~ 2024.03.18	2024.03.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	728,000,000
	(제시외 건물)	(90)	제시외 건물	90	100,000	9,000,000
	기계기구	12식	기계기구	6식	-	166,408,000
			6식	-	목록중복	
합계						₩903,408,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 오류동 소재 “검단일반산업단지” 내에 위치하는 공장(통칭 인천표면처리센터공장동 3층 327호 및 기계기구)에 대한 인천지방법원의 (임의)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상물건

가. 기호(1) : 구분건물

소재지	인천광역시 서구 오류동 1610-1 [도로명주소] 인천광역시 서구 가람로 14					
명칭	(통칭) 인천표면처리센터 공장동					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	규모		
	공장용지	일반공업	-	지하1층/지상8층		
	구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트조 평슬라브지붕	122,061.14	공장(지식산업센터), 지식산업센터지원시설 (제1종,2종 근린생활 시설))		2017.03.10	
감정평가 대상물건 개요	층,호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
	3층 327호	243.45	198.35 <*1>	441.80	79.06/ 23,146.9	공장 (지식산업센터)

<\*1>: 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 기호(2) : 기계기구

구분	등록번호	소재지
공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구목록	제2019-494호	인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터 공장동 제3층 제327호

다. 기호(3) : 기계기구

구분	등록번호	소재지
공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구목록	제2019-168호	인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터 공장동 제3층 제327호

## 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

## 3. 감정평가의 방법

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가사법) , 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 , 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 본건 구분건물은 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건 건물에는 후첨 ‘건물개황도’ 에서와 같이 제시의 건물(기호㉠)(공장내 철골조 중2층, 사무실 및 작업실 등)이 소재하는 바, 이는 개략적인 실측에 의해 적의 사정평가하였음.

다. 본건 기계기구는 「감칙」 제36조에 따라 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가액을 산정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정률법을 적용하였음. 또한 본건 기계기구는 기준시점 현재 가동하지 아니하고 방치된 상태이며, 장기간 가동되지 않은 점(탐문조사) 등을 감안하여 적의 관찰감가하였음.

## 4. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 03월 18일을 기준시점으로 함.

## 5. 기타 참고사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)” 를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

나. 본건 기계기구는 제시목록상 기호(3)(공장 및 광업재단 제6조 목록 제2019-168호)은 기호(2)(공장 및 광업재단 제6조 목록 제2019-494호)와 중복되는 바, 이는 근저당권 변경에 의한 것으로 판단되는 바, 본 감정평가에서 기계기구는 기호(2)에서 감정평가하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

다. 본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.03.18일에 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 구분건물가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 3. 비교거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	오류동 1610-1	인천표면 처리센터 공장동	공장	3층 3**호	243.45	79.06	729,993,600 (2,998,536원/m <sup>2</sup> )	2022.06.21
								2017.03.10
B	오류동 1610-1	인천표면 처리센터 공장동	공장	5층 5**호	243.45	79.06	762,582,600 (3,132,399원/m <sup>2</sup> )	2022.05.31
								2017.03.10

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

나. 비교거래사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 물적 비교가능성이 크다고 판단되는 거래사례인 사례(A)를 비교거래사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되며, 사정보정 요인 없음.

## 5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 자본수익률 중 “인천광역시 오피스빌딩 자본수익률” 를 활용하여 시점수정치를 산정함.

가. 기호(1) 시점수정치(인천광역시 오피스빌딩 자본수익률 활용)

년도	1분기(%)	2분기(%)	3분기(%)	4분기(%)
2023	-0.34	-0.21	-0.07	-0.03
2022	0.64	0.42	0.58	-0.24
2022.06.21 ~ 2024.03.18	$(1+0.0042*10/91)*(1+0.0058)*(1-0.0024)*(1-0.0034)*$ $(1-0.0021)*(1-0.0007)*(1-0.0003)*(1-0.0003*78/92)$ ≒ 0.99708			

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 가. 비교항목

구분	
조건	세항목
단지외부요인	외부진출입의 용이성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	동력자원 및 노동력확보의 용이성
	대중교통의 편의성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	공급 및 처리시설의 상태
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모
	단지 내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성
	단지 내 주차의 편리성 유무
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	전유면적의 비율
	향별 효용
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 가치형성요인의 비교

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치 (상승식)
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상(1)과 비교거래사례는 개별적인 가치형성요인이 대등함.					

### 7. 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	729,993,600	1.00	0.99708	1.000	243.45/243.45	728,000,000

※ 시산가액은 십만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 참고가격자료 및 합리성 검토

### 가. 유사부동산 가격수준(탐문조사)

기호(1) 구분건물(인천표면처리센터 공장동 공장)의 가격수준은 면적별, 층별, 위치별 등에 따라 차이가 있으나, 전반적으로 전유면적당 약 @2,900,000원/㎡ ~ @3,400,000원/㎡ 수준임.

### 나. 인근 평가전례

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	오류동 1610-1	인천표면 처리센터 공장동	6층 6**호	253.22	770,000,000 (3,040,834원/㎡)	공매	2023.10.06
							2017.03.10
②	오류동 1610-1	인천표면 처리센터 공장동	4층 4**호	246.19	825,000,000 (3,351,070원/㎡)	법원경매	2023.04.19
							2017.03.10

## 9. 감정평가액의 결정

### 가. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 서구 오류동 1610-1 (통칭)인천표면처리센터					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	공장동 3층 327호	243.45	79.06	728,000,000	토지: 232,960,000 건물: 495,040,000

<\*1> : 대도시 오피스빌딩 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	지하		1층		2층		3~5층		6~10층	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
대도시 오피스빌딩	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0

본건은 3층 327호로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “3.2 : 6.8” 으로 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 기계기구 가액 산출근거

### 1. 재조달원가의 결정

본건 기계기구의 재조달원가는 그 구조, 규격, 형식 등을 참작하고, 대상물건을 재생산하거나 재취득하는데 소요되는 비용 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정함,

구분	기호	명칭	제작자 제작일자	수량	재조달원가 (원)	비고
공장 및 광업재단 제6조 목록 제2019-494호	2-1	탱크류 및 도금시설	(주)일신종합환경 2018.12	1식	400,000,000	N=15년
	2-2	정류기	(주)에스코 2018.12	12	79,000,000	N=15년
	2-3	자동Pusher 전처리 라인	한라전선 2018.12	1식	-	기호(2-1)에 포함평가
	2-4	전기공사	가온건설전기 2018.12	1식	-	기호(2-1)에 포함평가
	2-5	바닥 Grating 설치	에스씨테크 2018.12	1식	-	기호(2-1)에 포함평가
	2-6	A/C Tower	삼화 ENG	1식	9,000,000	N=15년

※ 가격수준(탐문조사)

구분	명칭	제작년도	제작비용
68평형	도금설비라인	2018년	약 600,000,000원 내외
75평형	도금설비라인	2018년	약 700,000,000원 내외

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 감가수정

감가수정은 그 구조, 규격, 형식, 성능, 현상, 이용, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 정률법을 적용하였음. 본건 기계기구의 경우 기준시점 현재 가동하지 아니하고 방치된 상태이며, 장기간 가동되지 않은 점(탐문조사) 등을 감안하여 적의 관찰감가하였음.(잔가율: 10% 적용)

구분	기호	명칭	기준시점	제작일자	내용년수	유효경과년수	잔존가치율	비고
공장 및 광업재단 제6조 목록 제2019-494호	2-1	탱크류 및 도금시설	2024.03.18	2018.12	15	7	0.341	-
	2-2	정류기	2024.03.18	2018.12	15	7	0.341	-
	2-3	자동 Pusher 전처리 라인	2024.03.18	2018.12	15	7	0.341	기호 (2-1)에 포함평가
	2-4	전기공사	2024.03.18	2018.12	15	7	0.341	기호 (2-1)에 포함평가
	2-5	바닥 Grating 설치	2024.03.18	2018.12	15	7	0.341	기호 (2-1)에 포함평가
	2-6	A/C Tower	2024.03.18	2018.12	15	7	0.341	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 기계기구 감정평가액 결정

구분	기호	명칭	수량	제조달원가 (원)	잔존가치율			감정 평가액 (원)	비고
					내용 년수	유효 경과 년수	잔존 가치 율		
공장 및 광업재단 제6조 목록 제2019- 494호	2-1	탱크류 및 도금시설	1식	400,000,000	15	7	0.341	136,400,000	-
	2-2	정류기	12	79,000,000	15	7	0.341	26,939,000	-
	2-3	자동 Pusher 전처리 라인	1식	-	-	-	-	-	기호 (2-1)에 포함평가
	2-4	전기공사	1식	-	-	-	-	-	기호 (2-1)에 포함평가
	2-5	바닥 Grating 설치	1식	-	-	-	-	-	기호 (2-1)에 포함평가
	2-6	A/C Tower	1식	9,000,000	15	7	0.341	3,069,000	-
합 계								166,408,000	-

## (구분건물)감정평가명세표

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 서구 오류동	1610-1 인천표면 처리센터 공장동	공장(지식 산업센터), 지식산업센 터지원시설 (제1층, 2층 근린 생활시설)	철근콘크리트조 평슬라브지붕 8층				[도로명주소] 인천광역시 서구 가람로 14
				지1층	17,112.15			
				1층	13,269.96			
				2층	12,225.65			
	1. 동 소	1610-1	공장용지	일반공업지역	23,146.9			
	동 소	1610-1 위 지상	(공장)	(내) 철근콘크리트조 제3층 327호	243.45	243.45	728,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
			소유권		79.06			
			1 × ---		23,146.9 × --	79.06		
			대지권		23,146.9			
							<b>배분내역</b>	
							<b>토지 · 건물</b>	
							<b>토 지 :</b>	<b>232,960,000</b>
							<b>건 물 :</b>	<b>495,040,000</b>
㉠	제시외건물 동 소	1610-1 인천표면 처리센터 공장동 제3층 제327호 소재	(사무실 및 작업실 등) (중2층)	철골조	(90)	90	9,000,000	관찰감가 100,000 × 90
	<b>합 계</b>						<b>₩737,000,000.-</b>	

# 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	
2	공장 및 광업재단 저당법 제6조 기계기구목록 제2019-494호					
1	탱크류 및 도금시설  1) 신처리조 × 2set p.p 15T. 900 × 400 × 900  2) 알카리조 × 1set p.p 15T. 900 × 400 × 900  3) 염산처리조 × 1Set p.p 1T. 600 × 500 × 750  4) 청화동 도금조 × 2set p.p 15T. 1800 × 650 × 950  5) 유산동 도금조 × 1set p.p 15T. 3500 × 1000 × 950  6) 니켈 도금조 × 1set p.p 15T. 3000 × 750 × 950  7) 대용금 도금조 × 1set p.p 10T. 450 × 450 × 750  8) 흑니켈 도금조 × 1set p.p 10T. 450 × 450 × 750  9) 로동 도금조 × 1set p.p 10T. 450 × 450 × 750  10) 청화동 바렐 × 1set p.p 850 × 700 × 670  11) 초음파 탐지도 × 1set (알카리 탐지) STS. 1000 × 720 × 1000 1.2kW × 2EA(초음파)	(주)일신종합환경 2018.12	1식	-	136,400,000	400,000,000 × 0.341(8/15)

# 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	
	12) 탐지 및 청화동(3) 도금조 × 1set p.p 15T. 2850 × 800 × 900					
	13) 유산동 도금조 × 1set p.p 10T. 4300 × 1000 × 900					
	14) 니켈 도금조 × 1set p.p 15T. 4000 × 800 × 900					
	15) 3가 크롬 도금조 × 1set p.p 15T. 1000 × 720 × 900					
	16) 알카리 반전조 × 1set p.p 10T. 600 × 500 × 900					
	17) 6가 크롬 도금조 × 1set p.p 15T. 1000 × 720 × 900					
	18) 대용금 도금조 × 1set p.p 10T. 600 × 500 × 900					
	19) 흑니켈 도금조 × 1set p.p 10T. 600 × 500 × 900					
	20) 금 도금조 × 1set p.p 10T. 600 × 500 × 900					
	21) 은 도금조 × 1set p.p 10T. 600 × 500 × 900					
	22) 초산락스 박리조 × 1set p.p 15T. 1000 × 400 × 900 W/Box × Hood					
	23) TCE 초음파 탐지 × 1set STS. 4단조 1.2kW × 1EA, Heater부 1800 × 480 × 900					

# 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	
	24) 탈수기 × 2set STS. Φ600 × 1500H STS. Φ1400 × 600H  25) 건조기 × 2set (Dry Oven) 900 × 800 × 1500  26) 수세 4단조 × 7set  27) 수세 3단조 × 4set  28) 수세 2단조 × 3set  29) 각종 내용, 온도 조절기 포함  30) 배리 Hood × Duct 포함  31) 기타 부대시설					
2	정류기 1GBT형 15V × 1000A (청화동) × 3EA 12V × 4000A (유산동) × 1EA 12V × 2000A (니켈) × 1EA 13V × 1000A (크롬, 크롬) × 1EA 1FA 12V × 2000A (유산동) × 1EA 12V × 2000A (니켈) × 1EA 13V × 1000A (내방금, 크롬) × 1EA 1FA 15V × 1000A (크롬) × 1EA 15V × 1500A (바렐) × 1EA 12V × 300A (액티비) × 1EA	(주)에스코 2018.12	12	일괄	26,939,000	79,000,000 × 0.341(8/15)
3	자동 Pusher 전처리 라인 Frame : sus304, 80×80×3T Tank Base : sus304, 100×50×2T	한라전선 2018.12	1식	-	-	기호 1항에 포함평가

# 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	1) 상,하 구동장치 × 1set Chain Sproket × Guide W/G.M Motor 2HP × 1/40(상,하 구동) W/G.M Motor 1/2HP × 1/20(주행)  2) Rack Bar × 21set 50 × 10T × 1300L  3) Contro Panel × 1set PLC program control Inverter control W/ Touch Panel Monit  4) 청화동 Up/Down system × 2set Frame : sus304, 50×50×3T 37kW × 1/30(Worm) W/양극 Bus Bar × 4set 50 × 10T 상하구동장치 제어 : PLC & Inverter control Type	가온건설전기 2018.12	1식	-	-	기호 1항에 포함평가
5	바닥 Grating 설치  STS 304, Angle STS 304, 각 파이프 STS 평철 F.R.P Grating	에스코헤크 2018.12	1식	-	-	기호 1항에 포함평가

# 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	
6	A/C Tower  cutige Type Model : AC - 2500 (ACT-25-55) Cap : 55CMM × 250mmAg × 3.7kW W/ Hood & Duct 기타부대시설	삼화 ENG 2018.12	1식	-	3,069,000	9,000,000 × 0.341(8/15)
<b>합 계</b>					<b>₩166,408,000.-</b>	
	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

대상물건은 인천광역시 서구 오류동 소재 "검단일반산업단지" 내에 위치하며, 주위는 공장 및 지원시설 등으로 이루어진 공장지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하고, 인근 간선도로 및 교통시설과의 거리 및 편의성 등 고려 시 제반 교통상황은 보통수준임.

## (3) 건물의 구조

기호(1) : 철근콘크리트조 평슬라브지붕 8층 건물(공장동) 내 3층 327호로서,  
(사용승인일: 2017.03.10)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.  
창 호 : 샷시창호 등

## (4) 이용상태

"공장(지식산업센터)"으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# (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) |

장방형의 토지로서 "공장(지식산업센터) 및 지원시설" 등의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 대로의 지선도로(가람로)에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(뷰티폴파크), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

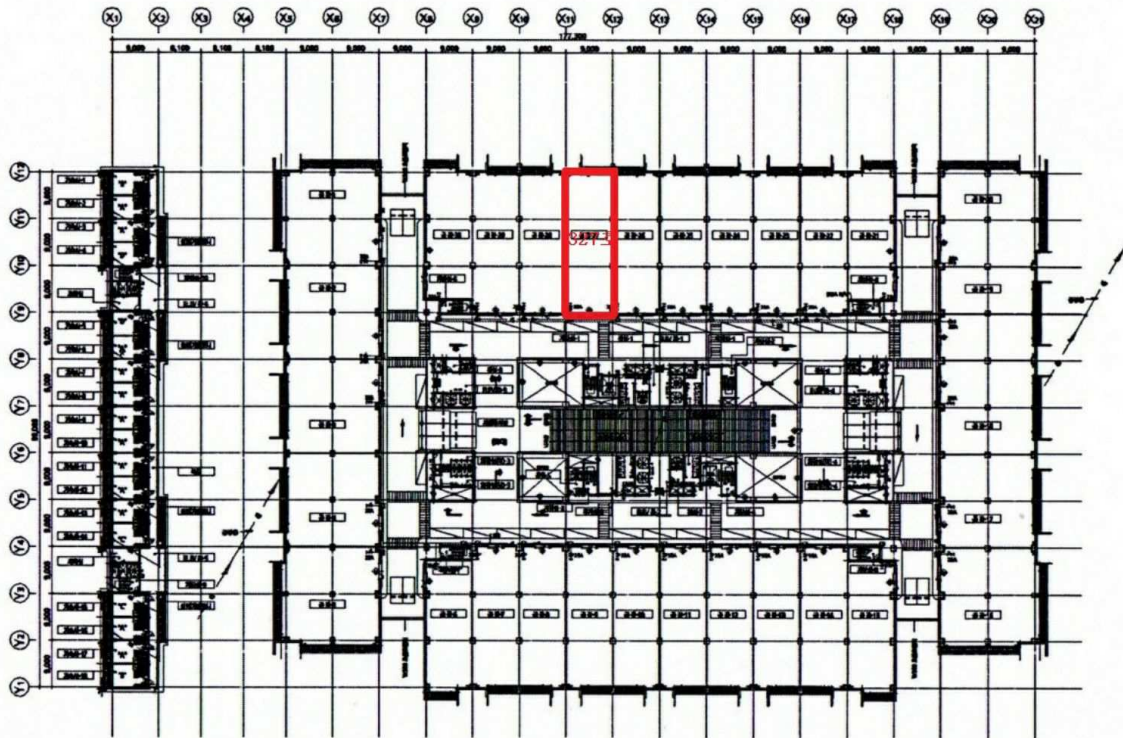
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 건물에는 후첨 ‘건물개황도’ 에서와 같이 제시 외 건물(기호㉠)(공장내 철골조 중2층, 사무실 및 작업실 등)이 소재함.

- 임대관계는 미상임.



# 건물개황도(호별배치도)



# 건물개황도(제시외 건물)

