

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 최연리 소유물건(2025타경505312)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정서번호 : M2025-0206-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

명감정평가사사무소

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

명성숙

(인)

감정평가액	이십억오천오백만원정 (₩2,055,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적		법원경매	
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	최연리 (2025타경505312)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 02. 11		2025. 02. 11	2025. 02. 12
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	11개호	구분건물	11개호	-	2,055,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩2,055,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 원당동 소재 '아라역사거리' 서측 인근에 위치하는 '이안 테라디움 검단101' 제주 건축물제1동 제2층 제202-1호 외 10개 호수에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

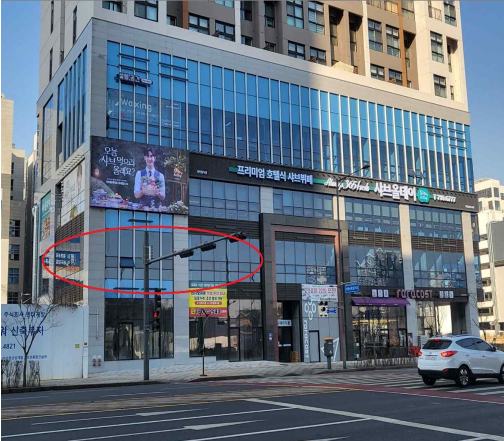
### 2. 기타 참고사항

- ① 현장 조사 당시 본건은 벽체 및 출입문이 철거되고 인근호수와 일괄하여 인테리어 공사를 하던중 공사중단된 상태로서 현장에 설치된 현수막은 소유자가 외부인 출입을 막기위해 설치한 것으로 탐문되었음.
- ② 각 호별 표기는 바닥에 페인트로 쓰여있으며, 건축물대장상 전유부분 평면도 및 관리실에 비치된 건축물현황도 등에 의거 위치확인하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 각호는 내부 경계벽 철거 후 일단으로 인테리어 공사중인 구분건물이나, 각 구분소유 물건별 통로가 도면으로 확인되는 점, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정할 수 있어 원상회복이 용이하고 그 비용이 크지 않을 것으로 판단되는 점 등을 종합적으로 고려할 때 각 호별 독립성이 인정되는 바, 본 평가시 개별 호수로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 원당동 1041-10 이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외 10개호		
도로명주소	인천광역시 서구 원당대로 983 (원당동)		
	주용도	오피스텔, 근린생활시설 247개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2024.01.29	
	건물규모	층수	지하 6층/지상 12층
		연면적	22,080.572 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	주건축물제1동/ 2/202-1	의원	15.36825	16.8495	32.21775	3.58675	47.70
(2)	주건축물제1동/ 2/202-2	의원	15.36825	16.8495	32.21775	3.58675	47.70
(3)	주건축물제1동/ 2/202-3	의원	15.36825	16.8495	32.21775	3.58675	47.70
(4)	주건축물제1동/ 2/202-4	의원	15.36825	16.8495	32.21775	3.58675	47.70

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(5)	주건축물제1동/ 2/203-1	의원	17.37825	19.05325	36.4315	4.056	47.70
(6)	주건축물제1동/ 2/203-2	의원	17.37825	19.05325	36.4315	4.056	47.70
(7)	주건축물제1동/ 2/203-3	의원	17.37825	19.05325	36.4315	4.056	47.70
(8)	주건축물제1동/ 2/203-4	의원	17.37825	19.05325	36.4315	4.056	47.70
(9)	주건축물제1동/ 2/204-1	의원	17.587	19.282	36.869	4.105	47.70
(10)	주건축물제1동/ 2/204-2	의원	17.587	19.282	36.869	4.105	47.70
(11)	주건축물제1동/ 2/204-3	의원	18.845	20.662	39.507	4.398	47.70
합계 (11개호)			185.005	202.837	387.842	43.179	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방식

- 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

### 2. 구분건물

#### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

#### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성(유사 임대사례 수집의 어려움 등)상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	원당동 1040-*	주건축물 제1/ 2/20*	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	47.625	89.265	529,576,000 (@11,100,000)	2024.03.12 (2024.02.01)	-
#2	원당동 1043-*	2/20*	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	42.72	85.251	463,920,000 (@10,900,000)	2024.09.26 (2023.07.21)	-
#3	원당동 1035-*	3/30*	제1종근린 생활시설 (의원)	80.91	189.15	724,416,000 (@8,950,000)	2024.02.26 (2023.08.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1) ~ (11)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
인천 집합상가	-0.394% (0.99606)	거래시점 / 기준시점	2024.03.12/ 2025.02.11
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 인천 2024년 01분기 : 0.13 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 : -0.44 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0013 \times 20 \div 91) \times (1+0.0038) \times (1-0.0016) \times (1-0.0044) \times (1-0.0044 \times 42 \div 92) \approx 0.99606$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1)~(11)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	2/202-1	15.36825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	170,587,575	171,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(2)	2/202-2	15.36825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	170,587,575	171,000,000
(3)	2/202-3	15.36825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	170,587,575	171,000,000
(4)	2/202-4	15.36825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	170,587,575	171,000,000
(5)	2/203-1	17.37825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	192,898,575	193,000,000
(6)	2/203-2	17.37825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	192,898,575	193,000,000
(7)	2/203-3	17.37825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	192,898,575	193,000,000
(8)	2/203-4	17.37825	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	192,898,575	193,000,000
(9)	2/204-1	17.587	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	195,215,700	195,000,000
(10)	2/204-2	17.587	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	195,215,700	195,000,000
(11)	2/204-3	18.845	#1	11,100,000	1.000	0.99606	1.000	11,100,000	209,179,500	209,000,000
합계		185.005	-	-	-	-	-	-	-	2,055,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 상가	10,000,000-12,000,000	2층 기준

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	원당동 1041-10 주건축물제1/2/20*	제1종근린 생활시설 (의원)	61.44	61.44	714,000,000	2024.03.18 (2024.01.29)	담보
					(@11,600,000)		
(2)	원당동 1041-10 주건축물제1/2/20*	제1종근린 생활시설 (의원)	70.325	147.429	733,000,000	2024.02.27 (2024.01.29)	담보
					(@10,400,000)		
(3)	원당동 1041-10 주건축물제1/2/21*	제1종근린 생활시설 (의원)	85.96	85.96	890,000,000	2024.04.01 (2024.01.29)	담보
					(@10,400,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
(1)	제주건축물제1동 제2층 제202-1호	15.36825	3.58675	171,000,000
(2)	제주건축물제1동 제2층 제202-2호	15.36825	3.58675	171,000,000
(3)	제주건축물제1동 제2층 제202-3호	15.36825	3.58675	171,000,000
(4)	제주건축물제1동 제2층 제202-4호	15.36825	3.58675	171,000,000
(5)	제주건축물제1동 제2층 제203-1호	17.37825	4.056	193,000,000
(6)	제주건축물제1동 제2층 제203-2호	17.37825	4.056	193,000,000
(7)	제주건축물제1동 제2층 제203-3호	17.37825	4.056	193,000,000
(8)	제주건축물제1동 제2층 제203-4호	17.37825	4.056	193,000,000
(9)	제주건축물제1동 제2층 제204-1호	17.587	4.105	195,000,000
(10)	제주건축물제1동 제2층 제204-2호	17.587	4.105	195,000,000
(11)	제주건축물제1동 제2층 제204-3호	18.845	4.398	209,000,000
	합계	185.005	43.179	2,055,000,000

### 2. 기타 참고사항

·

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명 이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외 10개호

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202-2호	15.36825	15.36825	171,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.21775㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	3.58675 2,081 x----	3.58675		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		51,300,000	
					건 물 :		119,700,000	
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202-3호	15.36825	15.36825	171,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.21775㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	3.58675 2,081 x----	3.58675		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		51,300,000	
					건 물 :		119,700,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202-4호	15.36825	15.36825	171,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.21775㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	3.58675 2,081 x----	3.58675		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		51,300,000	
					건 물 :		119,700,000	

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외 10개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203-1호	17.37825	17.37825	193,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.4315㎡
				소유권 1.x -----	4.056 2,081 x----	4.056		
				대지권	2,081			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		57,900,000	
					건 물 :		135,100,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203-2호	17.37825	17.37825	193,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.4315㎡
				소유권 1.x -----	4.056 2,081 x----	4.056		
				대지권	2,081			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		57,900,000	
					건 물 :		135,100,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203-3호	17.37825	17.37825	193,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.4315㎡
				소유권 1.x -----	4.056 2,081 x----	4.056		
				대지권	2,081			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		57,900,000	
					건 물 :		135,100,000	

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외 10개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(8)				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제203-4호	17.37825	17.37825	193,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.4315㎡
				소유권		4.056			
				1.x ----- 대지권		2,081 x----	4.056		
				2,081					
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	57,900,000	
							건 물 :	135,100,000	
(9)				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제204-1호	17.587	17.587	195,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.869㎡
				소유권		4.105			
				1.x ----- 대지권		2,081 x----	4.105		
				2,081					
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	58,500,000	
							건 물 :	136,500,000	
(10)				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제204-2호	17.587	17.587	195,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.869㎡
				소유권		4.105			
				1.x ----- 대지권		2,081 x----	4.105		
				2,081					
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	58,500,000	
							건 물 :	136,500,000	

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명 이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외 10개호

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204-3호	18.845	18.845	209,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 39.507㎡
				소유권 1.x -----	4.398 2,081 x----	4.398		
				대지권	2,081			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,700,000 146,300,000	
<b>합 계</b>							<b>₩2,055,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 원당동 소재 '아라역사거리' 서측 인근에 위치하며, 주위는 상업업무용, 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상12층 건물로서,

외벽 : 석재붙임 및 페어글라스 마감,  
창호 : 샷시 창호 등임.

### (4) 이용상태

공히 근린생활시설이나 현황 인테리어 공사중 작업중단상태임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급·배수 설비, 화재탐지설비, 소화전, 승강기, 지하주차장 등이 되어 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

정방형의 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 건물 남측 및 북측으로 폭 약 40미터 및 16미터 내외의 도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

원당동 1041-10 :일반상업지역(2024-12-17), 지구단위계획구역(2024-12-17), 광로3류(폭 40m~50m)(2024-10-15)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-460)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(소3-215(원당))(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(의령남씨 종중묘역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 택지개발지구(1단계)<택지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

**(9) 공부와의 차이**

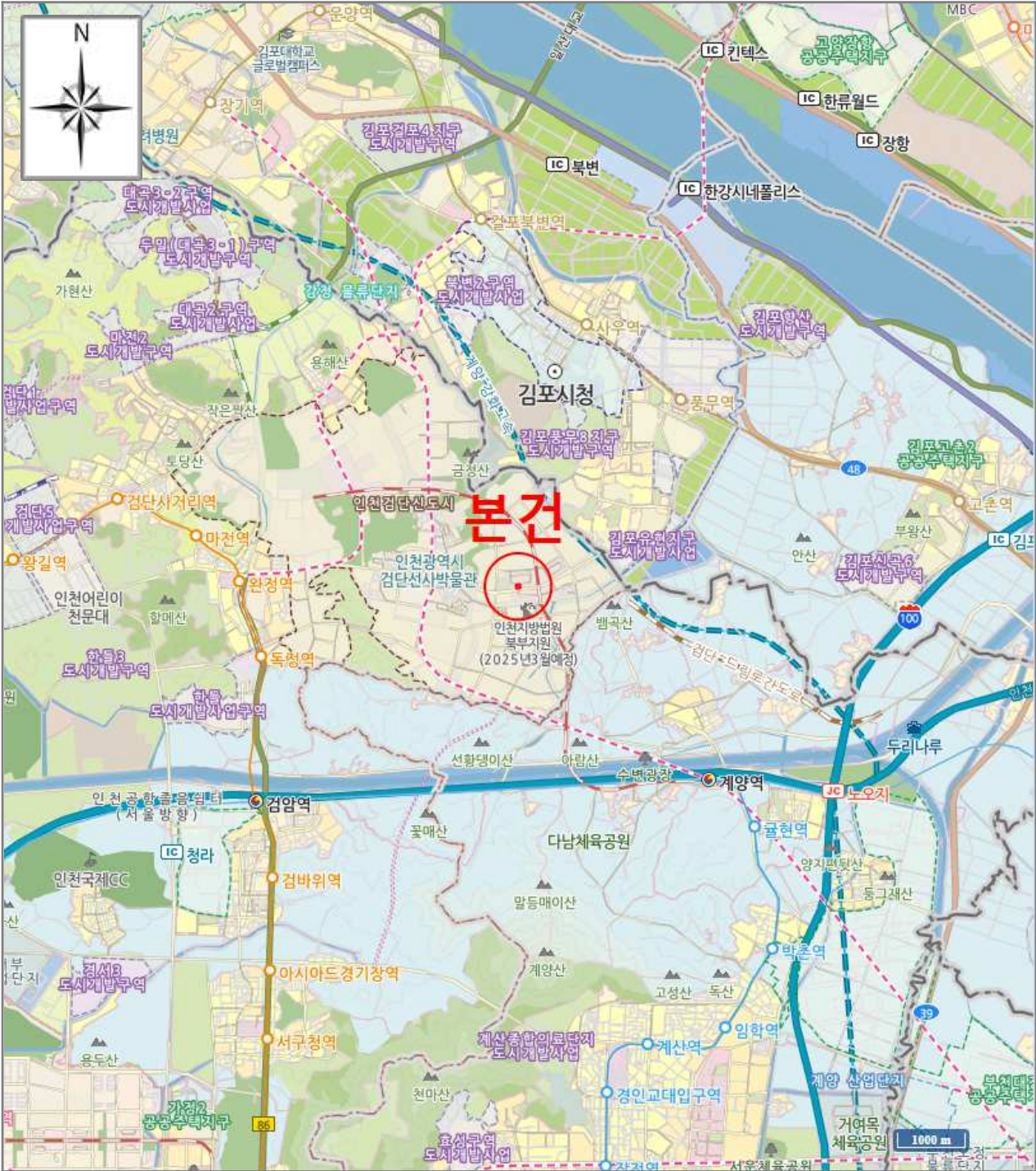
·

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지 인천광역시 서구 원당동 1041-10 이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외



[ 범례 ]

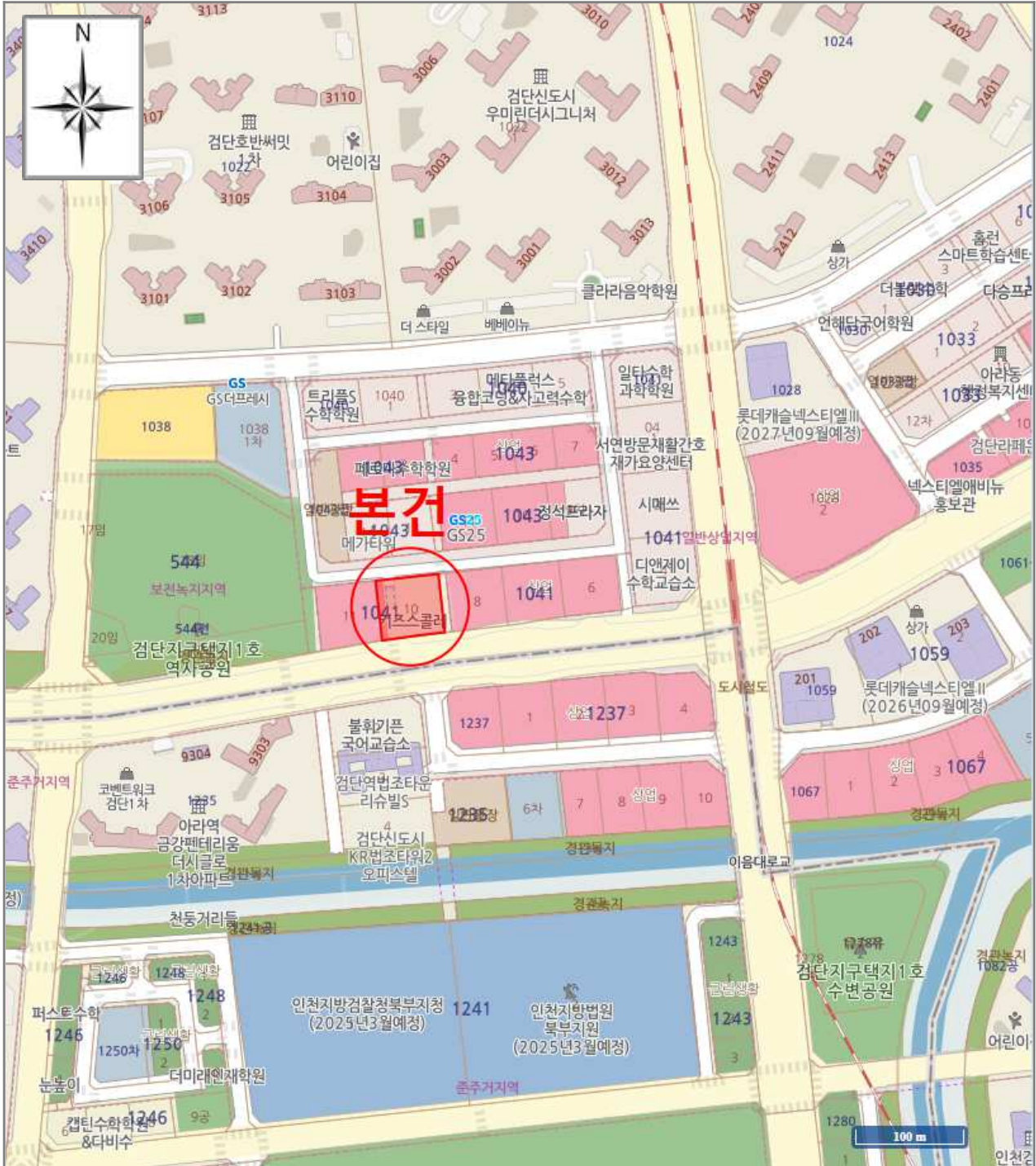
■ 본 건

■ 평가전례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지 인천광역시 서구 원당동 1041-10 이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외



[ 범례 ]

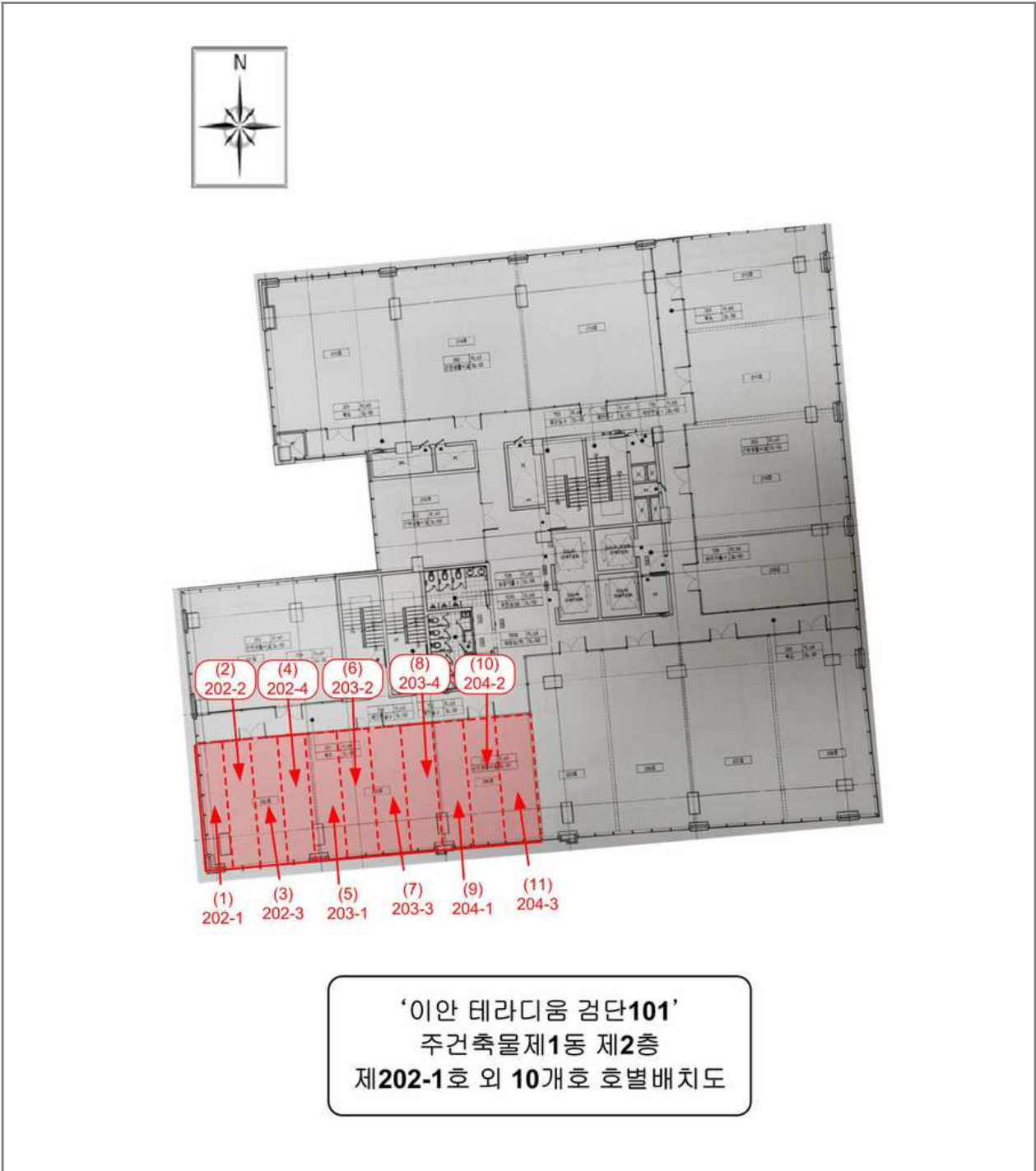
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 호 별 배 치 도

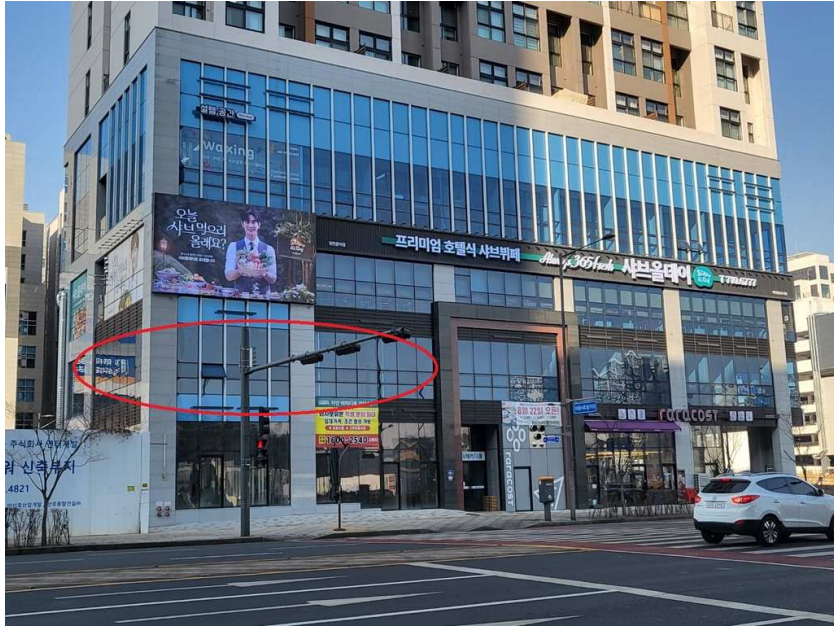
소재지 인천광역시 서구 원당동 1041-10 이안 테라디움 검단101 제주건축물제1동 제2층 제202-1호 외



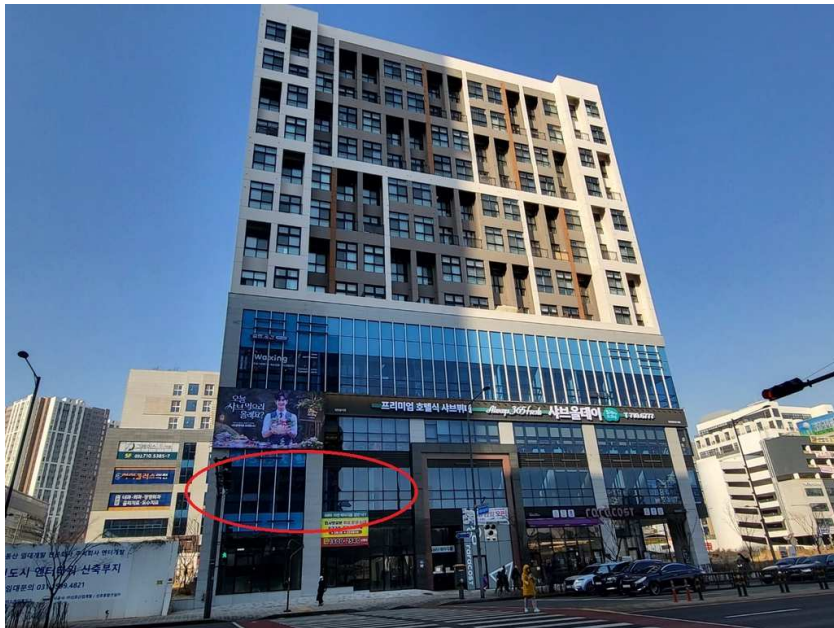
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 원당동 1041-10



본건 전경



건물 전경

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 원당동 1041-10



주위 환경



(1,2,3) 202-1,-2,-3호



(4) 202-4호



(5) 203-1호

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 원당동 1041-10



(6) 203-2호



(7) 203-3호



(8) 203-4호



(9) 204-1호

# 사 진 용 지

소재지

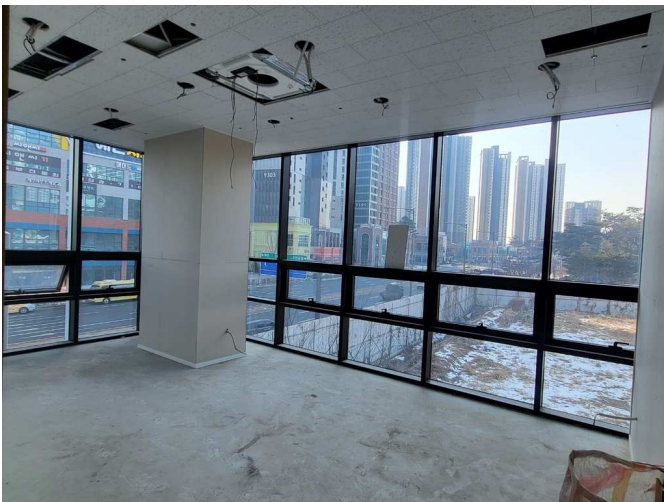
인천광역시 서구 원당동 1041-10



(10) 204-2호



(11) 204-3호



(1,2,3) 내부



내부 현황 1

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 원당동 1041-10



내부 현황 2



내부 현황 3



내부 현황 4



내부 현황 5