

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정재숙 소유물건(2025타경507426)
(경매3계)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: 새한2502-1-1901



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.

새한감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
길승균

(인)

감정평가액	일십사억이천사백오십사만사백원정(₩1,424,540,400-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	정재숙 (2025타경507426)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.26	2025.02.20 ~ 2025.02.26	2025.02.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,158	토지	1,158	-	1,342,122,000
	건물	103.88	건물	103.88	-	81,026,400
	제시외건물	11.60	제시외건물	11.60	-	1,392,000
합계						₩1,424,540,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(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 을왕동	827-25	숙박시설	일반목구조 일반(목구조)경 사지붕 1층건물 에이-2 가동	33.85	33.85	780,000	26,403,000	1,200,000 x 26/40
2	" [도로명 주소] 중구 용유서로450번 길 41-20	827-25	숙박시설	일반목구조 일반(목구조)경 사지붕 1층건물 에이-2 나동	18.54	18.54	780,000	14,461,200	1,200,000 x 26/40
3	"	827-26, 827-19	숙박시설	일반목구조 일반(목구조)경 사지붕 1층건물 에이-1 가동	33.85	33.85	780,000	26,403,000	1,200,000 x 26/40
4	"	827-26, 827-19	숙박시설	일반목구조 일반(목구조)경 사지붕 1층건물 에이-1 나동	17.64	17.64	780,000	13,759,200	1,200,000 x 26/40
소 계								₩81,026,400	
5	"	827-19	대	자연녹지지역	23	23	1,159,000	26,657,000	1,200,000
6	"	827-25	대	자연녹지지역	554	554	1,159,000	642,086,000	1,200,000
7	"	827-26	대	자연녹지지역	581	581	1,159,000	673,379,000	1,200,000
소 계								₩1,342,122,000	

(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	
ㄱ)	[제시외 건물] 동소	827-25	창고	철파이프조 판넬지붕	(2)	2	120,000	240,000	
ㄴ)	"	827-25	창고	철파이프조 판넬지붕	(2)	2	120,000	240,000	
ㄷ)	"	827-26, 827-19	창고	철파이프조 판넬지붕	(2)	2	120,000	240,000	
ㄹ)	"	827-26, 827-19	창고	철파이프조 판넬지붕	(5.6)	5.6	120,000	672,000	
소 계								₩1,464,000	
합 계								₩1,424,540,400-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 을왕동에 소재하는 부동산으로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정 평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

- 건물

기호	소재지	명칭	구 조	면 적(m ²)	용 도	사용승인일
1	중구 을왕동 827-25	A-2 가동 (1층)	일반(목구조) 경사지붕	33.85	숙박시설 (호스텔)	2010-11-16
2	중구 을왕동 827-25	A-2 나동 (1층)	일반(목구조) 경사지붕	18.54	숙박시설 (호스텔)	2010-11-16
3	중구 을왕동 827-26, -19	A-1 가동 (1층)	일반(목구조) 경사지붕	33.85	숙박시설 (호스텔)	2010-11-16
4	중구 을왕동 827-26, -19	A-1 나동 (1층)	일반(목구조) 경사지붕	17.64	숙박시설 (호스텔)	2010-11-16

- 토지

기호	소재지	면적(m ²)	지목	용도지역	개별공시지가 2024 (원/m ²)
5	을왕동 827-19	23	대	자연녹지지역	708,000
6	을왕동 827-25	554	대	자연녹지지역	708,000
7	을왕동 827-26	581	대	자연녹지지역	708,000

3. 감정평가의 기준가치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가 조건

본건에 대한 별도의 감정평가 조건은 없음.

5. 기준시점 및 실지조사

본건은 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 따라 대상물건의 현황을 실지조사하였으며 동 규칙 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 현황 및 가격조사를 완료한 2025년 2월 26일을 기준시점으로 하였음.

6. 감정평가 방법

- 가. 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 감정평가에 관한 규칙 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.
- 나. 본건 토지는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 및 감정평가에 관한 규칙 제12조, 제14조에 의거하여 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 평가하되, 인근지역의 유사한 부동산의 거래사례, 평가사례, 탐문자료, 기타 참고자료 등을 통하여 다른 방법으로 가격을 검토하고 공시지가기준법으로 평가한 시산가액의 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 다. 본건 건물에 대한 평가는 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 원가법을 주된 평가방법으로 적용하여 평가하되, 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 원가법 이외의 방법의 적용은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

가. 본건 토지 기호 5), 6), 7)에 소재하는 축대, 데크, 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 본건 건물은 현장조사시 폐문, 부재로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며 일반건축물대장상의 현황도면, 외부관찰 등에 의거하여 일반적인 상태를 상정하여 평가하였음.

다. 제시외 건물(기호 ㄱ), ㄴ), ㄷ), ㄹ))이 있으나 구조, 규모 등을 고려하여 이에 구매됨이 없이 정상평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지평가액 산출근거

1. 평가방법

감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법에 의거하여 평가하였음.

$$\begin{aligned} \text{단가(원/㎡)} &= \text{비교표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교} \\ &\quad \times \text{그 밖의 요인의 보정} \\ \text{평가액(원)} &= \text{면적(㎡)} \times \text{단가(원/㎡)} \end{aligned}$$

2. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	을왕동 836-8	1,221	대	주상용	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	701,400

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되고 지리적으로 근접한 표준지 기호A를 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정치의 산정

부동산 거래신고 등에 관한 법률 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 조사·발표되는 지가변동률을 적용함.

구 분	기 간	지가변동률	비 고
인천광역시, 중구 녹지지역	2025-01-01 ~2025-02-26	0.180% (1.00180)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.098 $(1+0.00098) * (1+0.00098 * 26/31)$ ≒ 1.00180

※ 미고시된 기간의 지가변동률은 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건이 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

<기호5 ,6, 7>

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지	본건 (5~7)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	1.00	본건이 도로의 폭, 구조, 계통 등에서 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	교통시설, 편익시설, 인근상가 등과의 접근성에서 서로 유사함.
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
	상업중심지역과의 편의성	상업중심지역과의 접근성 등			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	조망, 경관 등과 인근토지의 이용상황 등에서 서로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성 등			
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무.			
특별고압선 등과의 거리					
기타	기타				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 부정형지, 기타	1.00	1.00	형상, 경사등에서 대체로 서로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	기타	이용상황, 기타			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함.
		기타 규제 등 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함.
		기 타			
격 차 율			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그밖의 요인 보정치의 산정

가. 그 밖의 요인의 보정 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조, 대법원 판례(01두 3808, 2003. 2. 28, 00두 10106, 2002. 3. 29.), 국토교통부 유권해석(국토교통부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사토지의 거래사례, 평가사례와의 균형을 유지하고 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 보정함.

나. 그 밖의 요인의 보정방법

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{기준시점 당시의 비교표준지 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

다. 인근지역의 가격조사 자료

인근지역에서 조사한 가격 자료는 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 인근지역의 거래사례

번호	소재지	토지			건물 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	일괄단가 ^{주)} (원/㎡)
		면적(㎡)	지목	용도지역				
1	을왕동 678-5*	1,345.4	대	자연녹지	-	2024-05-14	2,000,000,000	1,487,000
2	을왕동 763-2*	460	대	자연녹지	342.94	2024-10-12	800,000,000	1,739,000
3	을왕동 798-*	28	대	자연녹지	-	2023-05-03	29,467,200	1,052,000

주) 거래금액을 토지의 면적으로 나눈 금액임.

* 지번의 일부를 생략하였음. (자료: 한국부동산원, 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

2) 인근지역의 평가사례

번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적
4	을왕동 827-*	635	대	자연녹지	2024-02-16	1,140,000	경매
5	을왕동 827-1*	658	대	자연녹지	2024-02-16	1,140,000	경매
5	을왕동 827-2*	514	대	자연녹지	2023-11-16	1,100,000	경매

* 지번의 일부를 생략하였음. (자료: 한국감정평가사협회, 감정평가정보)

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

비교표준지 및 대상물건과 위치적 유사성, 시간적 유사성이 있고 용도지역, 지목 등 공법상 제한이나 획지의 형태, 이용상황 등이 유사하다고 판단되는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

평가사례 4. 토지 단가 : 1,140,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정 : 상기 비교사례는 평가사례로서 사정보정은 불요함.

3) 시점수정 :

구 분	기 간	지가변동률	비 고
인천광역시, 중구 녹지지역	2024-02-16 ~2025-02-26	1.680% (1.01680)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.123 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.119 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.147 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.138 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.117 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.145 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.191 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.203 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.118 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.098 $(1+0.00123*14/29)*(1+0.00119)*(1+0.00147)*(1+0.00138)*(1+0.00155)*(1+0.00117)*(1+0.00145)*(1+0.00191)*(1+0.00203)*(1+0.00095)*(1+0.00118)*(1+0.00098)*(1+0.00098*26/31) \approx 1.01680$

4) 지역요인 : 비교사례와 비교표준지가 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.

5) 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	합계
기호4 /표준지A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
(주) 사례 대비 표준지가 토지의 형상에서 우세하나 경사도에서 열세하여 획지조건에서 대체적으로 서로 유사하고 그 외의 조건에서 서로 유사함.							

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	배율산정
사례기호4.기준 표준지가격	1,140,000	(1.000)	1.01680	1.000	1.000	1,159,152	1.65
표준지 시점수정	701,400	-	1.00180	-	-	702,663	

- 그 밖의 요인 보정치로서 1.65(배)를 적용하는 것이 적절한 것으로 판단함.

7. 토지평가액(토지단가) 산출

- 시산단가

기호	표준지공시 지가(원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	701,400	1.00180	1.000	1.000	1.65	1,159,393	1,159,000
2	701,400	1.00180	1.000	1.000	1.65	1,159,393	1,159,000
3	701,400	1.00180	1.000	1.000	1.65	1,159,393	1,159,000

8. 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 토지 평가

가. 거래사례비교법의 의의

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\begin{aligned} \text{단가(원/㎡)} &= \text{거래사례 단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교} \\ \text{평가액(원)} &= \text{면적(㎡)} \times \text{단가(원/㎡)} \end{aligned}$$

나. 거래사례의 선정

비교표준지 및 대상물건과 용도지역, 지목 등 공법상 제한이나 획지의 형태, 이용상황 등에서 유사하다고 판단되는 거래사례 기호3.을 비교사례로 선정하였음.

거래사례 기호 3.	토지 단가 : 1,052,000원/㎡
------------	----------------------

다. 사정보정치 : 사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정을 하지 않음. (1.00)

라. 시점수정치 :

구 분	기 간	지가변동률	비 고
인천광역시 중구 녹지지역	2023-05-03 ~ 2025-02-26	2.774% (1.02774배)	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.096
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.079
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.076
			2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.138
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.120
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.098
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.173
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.110
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.687
			2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.098

※ 미고시 기간에 대한 변동률은 직전월에 대한 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교치 : 비교사례와 본건이 인근지역에 위치하여 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교치 :

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	합계
기호3	1.00	0.95	1.10	0.96	1.00	1.00	1.003

(주) 사례 대비 본건(기호5, 6, 7)이 가로의 폭, 구조, 계통 등에서 유사하고 인근교통시설, 편익시설 등과의 거리등 접근성에서 열세하며 조망, 경관, 인근지역의 환경 등에서 우세하고 토지의 경사 등 획지조건에서 열세하며 그외의 조건에서 서로 유사함.

사. 토지평가액(시산단가) 산출

사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출가격 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,052,000	1.000	1.02774	1.000	1.003	1,084,426	1,084,000

9. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

구분	토지단가(원/㎡)
공시지가기준법에 의한 평가액	1,159,000
거래사례비교법에 의한 평가액	1,084,000

10. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정

- 시산가액의 검토 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 그 합리성이 인정되는 것으로 판단되므로 공시지가기준법에 의한 평가액(단가)을 본건 토지의 감정평가액(단가)으로 결정함.
- 토지 평가액 : @ 1,159,000 원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물 평가액 산출 근거

1. 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하였으며 이를 산식으로 표시하면 다음과 같음.

$$\begin{aligned} \text{건물단가(원/㎡)} &= \text{재조달원가(원/㎡)} \times \text{잔존 내용년수/경제적 내용년수} \\ \text{건물 평가액} &= \text{건물면적(㎡)} \times \text{단가(원/㎡)} \end{aligned}$$

2. 재조달원가의 산정 방법

본 건물의 재조달원가는 본건과 유사하다고 인정되는 건물의 표준건축비 및 부대설비를 고려하여 산정하는 방식인 간접법을 적용하여 산정함.

가. 건축물의 표준단가(신축단가) 예시

분류기호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/시멘트기와	3	1,190,000	35~45
01-01-01-01	일반주택	목조/박공지붕/시멘트기와	4	1,310,000	35~45

[자료 : 한국부동산연구원, 2023 건축물재조달원가자료집]

나. 부대설비 보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

설비 내역	보정 내역
전기, 위생 및 급배수, 난방 설비 등	재조달원가에 포함.

3. 재조달원가 및 적용단가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재, 사용용도, 시공정도, 건축비 변동률, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가를 산정하고 여기에 감가수정을 하여 적용단가를 다음과 같이 결정함.

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	경과연수	잔존연수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
1) A-2 가동	숙박시설 (호텔)	1,200,000	40	14	26	26/40	780,000
2) A-2 나동	숙박시설 (호텔)	1,200,000	40	14	26	26/40	780,000
3) A-1 가동	숙박시설 (호텔)	1,200,000	40	14	26	26/40	780,000
4) A-1 나동	숙박시설 (호텔)	1,000,000	40	14	26	26/40	780,000

4. 건물의 평가액

- 토지, 건물 감정평가명세표 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) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 을왕동 소재 왕산해수욕장 북동측 인근에 위치하며 주변은 주택, 펜션, 농경지 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하고 대중교통사정은 불편한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호5), 7) : 2필 일단지로서 대체로 사다리형의 완경사의 토지이며 숙박시설(호텔)의 건부지로 이용중임.

기호6) : 사다리형의 완경사의 토지이며 숙박시설(호텔)의 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호5)~7) : 북서측의 진입도로(약 6m)를 통하여 남측의 주도로(용유서로)에 연결됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

5)~7) : 자연녹지지역, 장애물제한표면구역(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

--

(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

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

(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

기호1),2),3),4) 공히

일반목구조 일반(목구조)경사지붕의 1층 건물이며 사용승인일은 2010-11-16 임.

외벽 : 사이딩판넬 등

내벽 : 벽지 등

창호 : 샷시창임.

(2) 이용상태

기호 1), 2) : 공부상 숙박시설(호스텔)이며 현황 공실임.

기호 3), 4) : 공부상 숙박시설(호스텔)이며 현황 공실임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비 등

(4) 부합물 및 종물

토지 기호6) 지상

기호ㄱ) 철파이프조 판넬지붕 1층 약 2㎡ (참고)

기호ㄴ) 철파이프조 판넬지붕 1층 약 2㎡ (참고)

토지 기호5), 7) 양 지상

기호ㄷ) 철파이프조 판넬지붕 1층 약 2㎡ (참고)

기호ㄹ) 철파이프조 판넬지붕 1층 약 5.6㎡ (참고)

(5) 공부와의 차이

(건물)감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 중구 을왕동 827-19, -25, -26
-----	-------------------------------



상세위치도



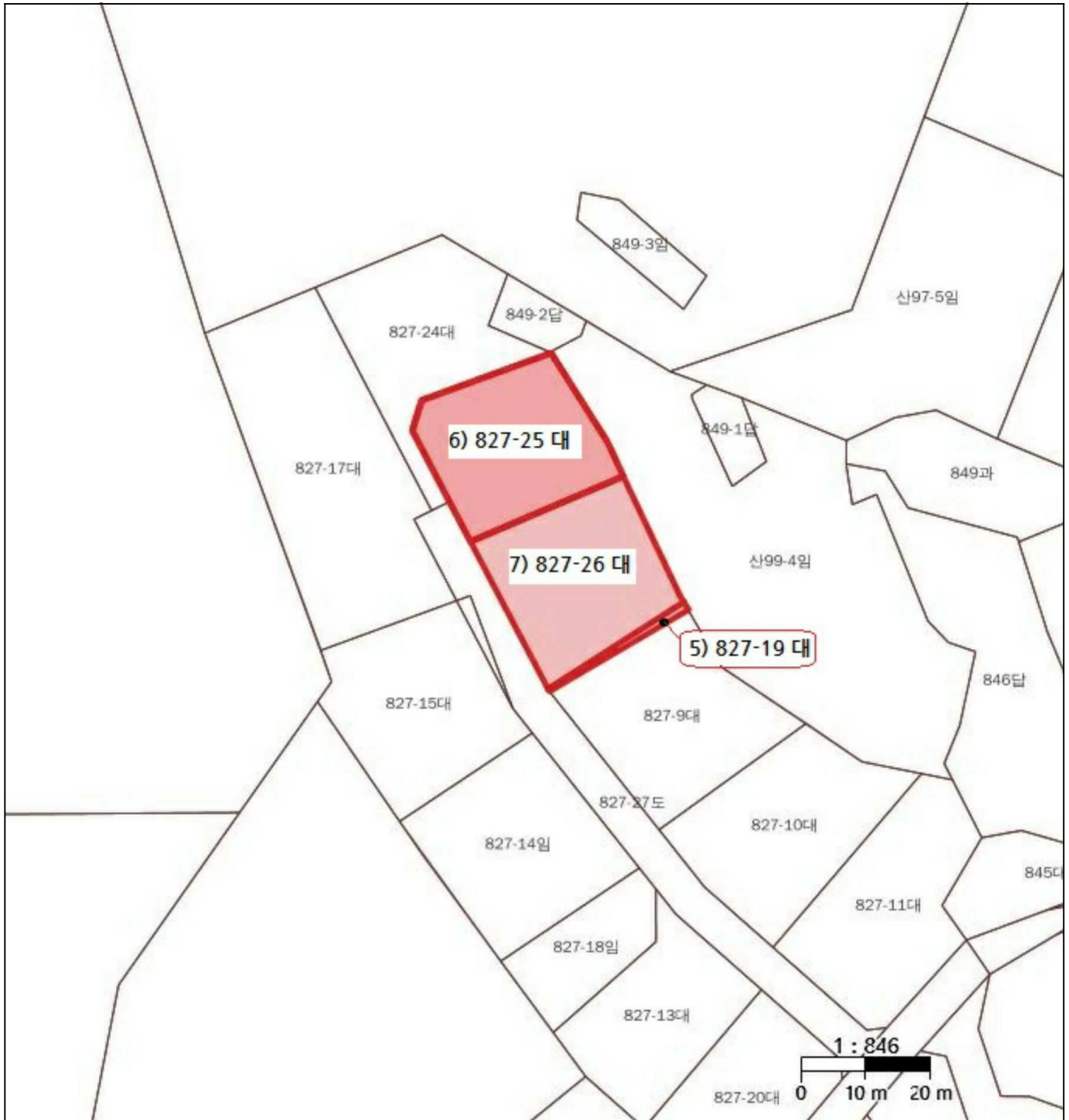
소재지 인천광역시 중구 을왕동 827-19, -25, -26



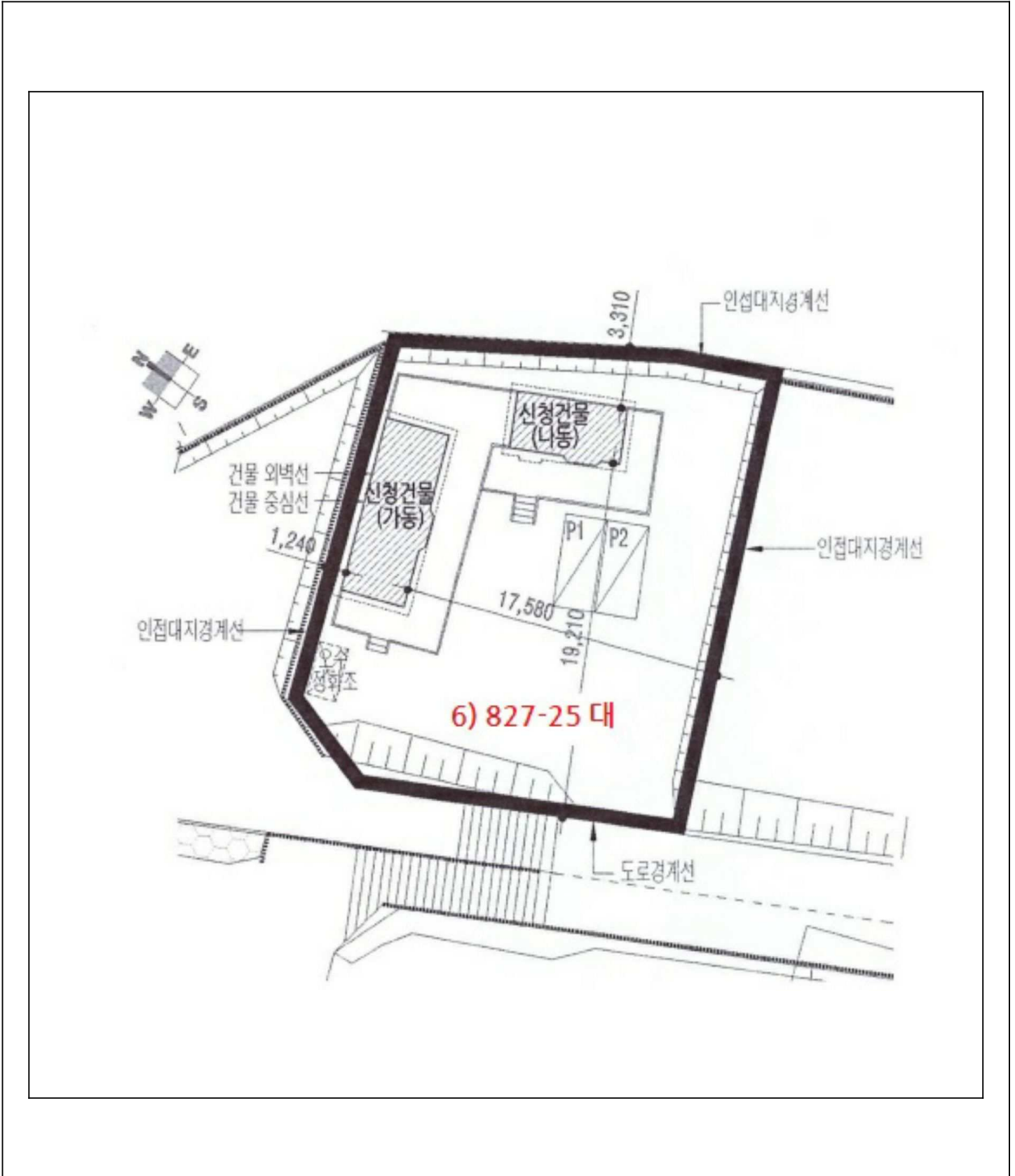
지 적 도



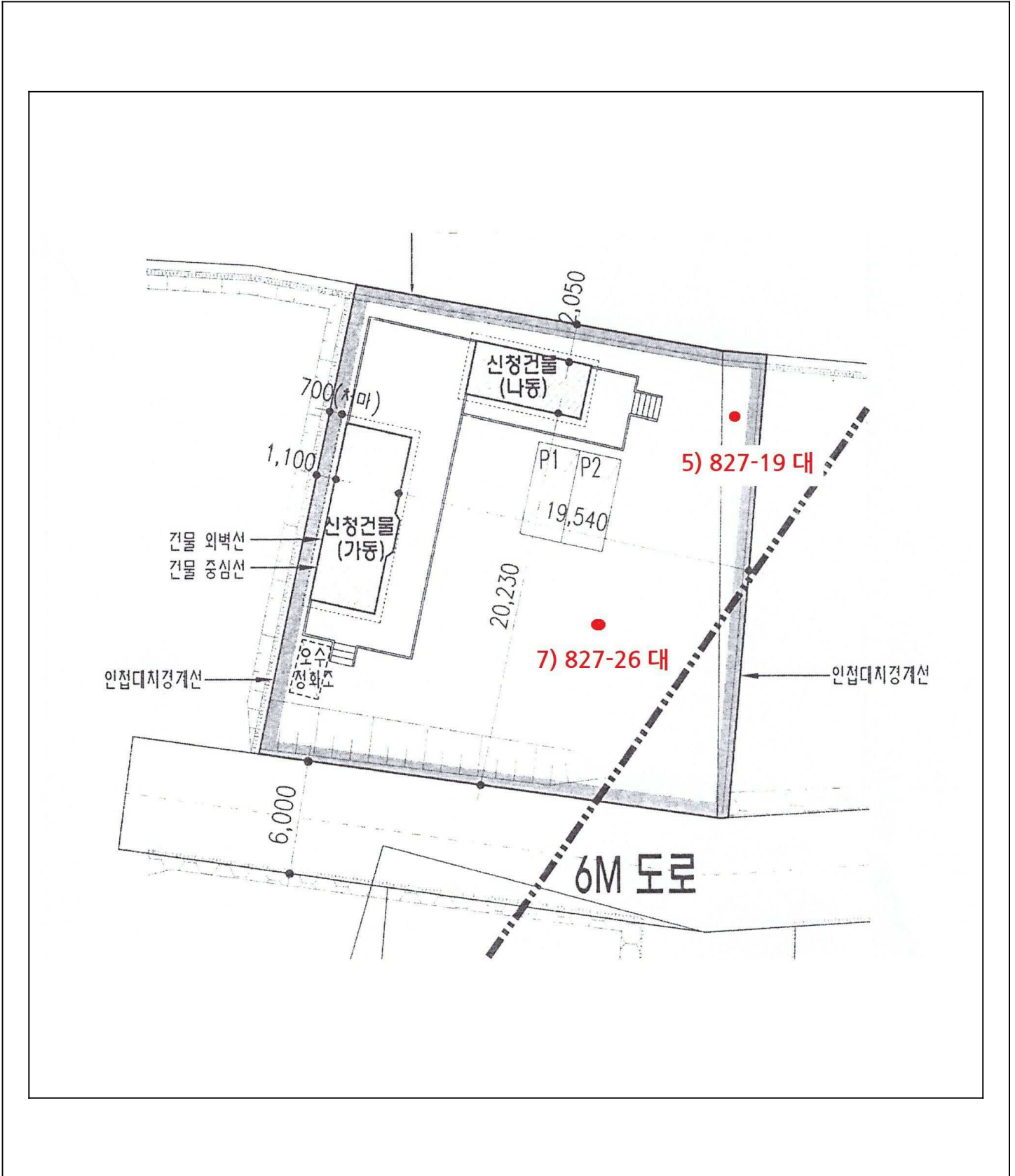
소 재 지 인천광역시 중구 을왕동 827-19, -25, -26



지적 및 건물개황도 (1)



지적 및 건물개황도 (2)

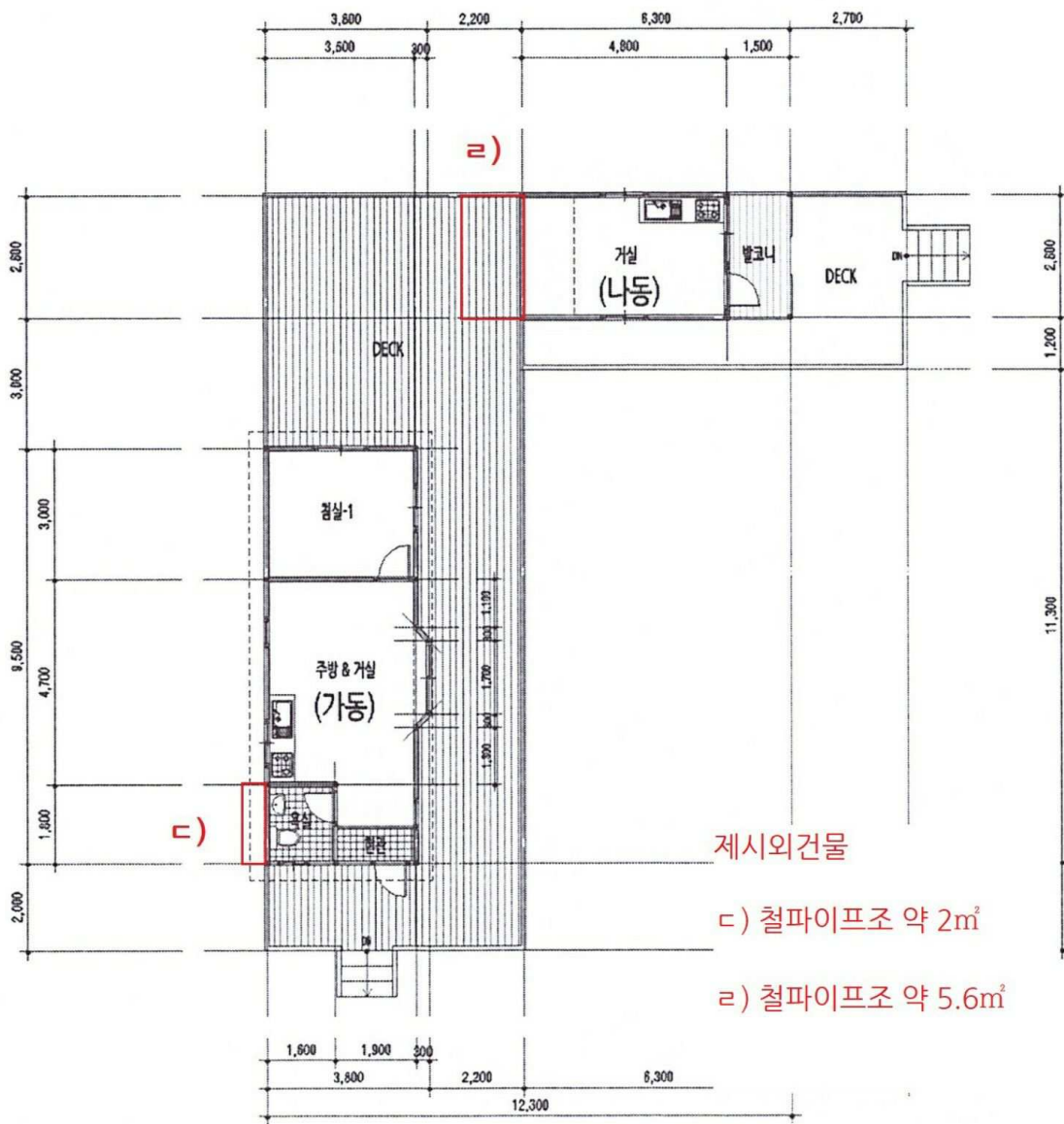


내부 구조도 (2)



소재지

인천광역시 중구 을왕동 827-26, -19 에이-1



제시외건물

ㄷ) 철파이프조 약 2m²

ㄹ) 철파이프조 약 5.6m²

사 진 용 지 (827-25번지)



기호1),2) (가동,나동) 전경



가동

사 진 용 지

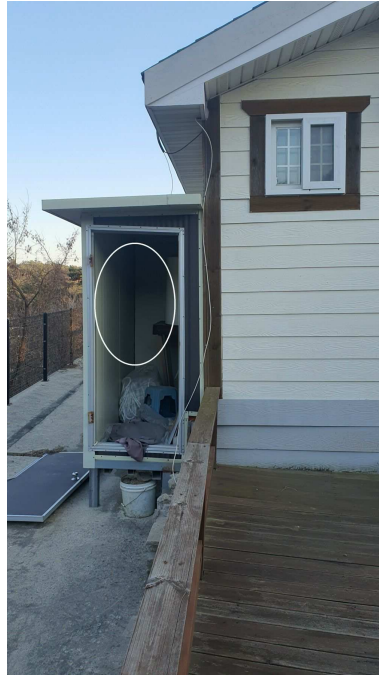


나동



가동 - 제시외건물 ㄱ)

사 진 용 지



나동 - 제시외건물 ㄴ)



주위환경

사 진 용 지 (827-19,-26 번지)



A-1 가동, 나동 전경



가동

사 진 용 지



나동



가동 - 제시외건물 ㄷ)

사 진 용 지



나동 - 제시외건물 ㄹ)



주위 환경

사 진 용 지 (진입로 주변)



주위환경(진입로 주변)