

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 웨스턴팔오
소유물건(2024타경576706)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: BZW250103-1001

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.

비즈웰감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
손은하

(인)

감정평가액	사십구억일천이백만원정(₩4,912,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 웨스턴팔오 (2024타경576706)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.14	2025.01.14	2025.01.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	13개호 이	구분건물	13개호 하 여	- 백	4,912,000,000
	합계					₩4,912,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 가정동 소재 벨라미루원1동 1층 101호 외 12개호로서 인천 지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 14일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 01월 14일에 실시조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가방법

- 1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2) 본건 구분건물의 경우 기준시점 현재 대지권이 미정리·미등기된 상태이나, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지는 바, 추후 대지권이 적정하게 배분·이전될 것을 전제로 하여 건물부분과 이에 해당하는 적정대지권을 포함하여 일체로 평가하였으므로 참고하시기 바라며, 경매참여시에는 대지권 취득가능성 여부를 반드시 재확인하시기 바람.
- 3) 구분건물의 경우 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(법원감정평가실무(한국감정평가사협회))’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

5. 그밖의 사항

- 1) 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 현황도면과 현장조사당시 현황 점유부분에 의하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본 평가에 적용한 거래사례 및 평가전례는 개인정보보호를 위하여 일부 지번·호수를 ‘*’ 로 표시하였으니 양지하시기 바람.
- 3) 본 평가는 법원의 경매를 위한 평가로서, 담보, 보상, 소송 등 타 목적의 평가와는 평가가액이 상이할 수 있음에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지			인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 [도로명주소] 인천광역시 서구 염곡로464번길 30				
건물명칭			벨라미루원1동				
집합건축물대장상 건물주용도			제1,2종근린생활시설 /업무시설		구조	철근콘크리트구조 스라브지붕	
전체층수			지하:4층/지상11층		사용승인일	2023.02.10	
기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	집합건축물대장상 용도	비고
1	1	101	35.96	31.23	-	제2종근린생활시설 (일반음식점)	대지권 미정리
2	1	103	35.96	31.23	-	제2종근린생활시설 (일반음식점)	대지권 미정리
3	1	108	35.96	31.23	-	제1종근린생활시설 (기타제1종근린생활시설-편의점)	대지권 미정리
4	2	221	35.34	30.691	-	제2종근린생활시설 (일반음식점)	대지권 미정리
5	3	308	35.96	31.23	-	제2종근린생활시설 (일반음식점)	대지권 미정리
6	3	313	34.88	30.291	-	제2종근린생활시설 (일반음식점)	대지권 미정리
7	3	314	32.46	28.189	-	제2종근린생활시설 (일반음식점)	대지권 미정리
8	3	315	35.34	30.691	-	제2종근린생활시설 (일반음식점)	대지권 미정리
9	4	404	35.96	31.23	-	제1종근린생활시설 (의원)	대지권 미정리
10	4	405	35.96	31.23	-	제1종근린생활시설 (의원)	대지권 미정리
11	5	519	35.34	30.691	-	제1종근린생활시설 (의원)	대지권 미정리
12	8	801	34.8	30.221	-	업무시설(사무소)	대지권 미정리
13	9	901	34.8	30.221	-	업무시설(사무소)	대지권 미정리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	가정동 619-***	근린생활 시설	1층/ ○○호	47.5	9.81	1,055,000,000	2023.01.03
							2019.03.19
B	가정동 루원시티상업 ***	근린생활 시설	2층/ ○○호	40.8	-	376,897,500	2021.11.27
							2024.01.04
C	가정동 루원시티상업 ***	근린생활 시설	9층/ ○○호	37.380	-	216,006,000	2022.04.27
							2024.03.25
D	가정동 루원시티상업 ***	근린생활 시설	1층/ ○○호	35.34	-	807,450,000	2021.07.12
							2023.02.10
E	가정동 루원시티상업 ***	근린생활 시설	3층/ ○○호	35.96	-	288,099,000	2021.07.07
							2023.02.10
F	가정동 618-***	근린생활 시설	5층/ ○○호	10.25	2.62	70,000,000	2023.11.09
							2018.05.09
G	가정동 루원시티상업 ***	근린생활 시설	10층/ ○○호	34.80	-	159,022,500	2023.04.18
							2023.02.10

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 평가 대상 구분건물의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 적용 거래사례를 아래와 같이 선정함.

본건 기호	적용 거래사례
1 ~ 3	A
4 ~ 11	B
12 ~ 13	C

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사례 기호 A ~ D 는 공히 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물은 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 인천광역시 상업용부동산(집합상가) 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 기호 1 ~ 3 시점수정치 산출(2023.01.03~2025.01.14)

2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
-0.50	-0.52	0.05	-0.07	0.13	0.38	-0.16	미발표
산정							
$(1-0.005 \times 88/90) \times (1-0.0052) \times (1+0.0005) \times (1-0.0007) \times (1+0.0013) \times (1+0.0038) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016 \times 106/92) \approx 0.99137$							
시점수정치							
0.99137							

※ 2024년 4분기 이후의 전국 상업용 부동산 자본수익률이 미발표되어 직전분기인 2024년 3분기의 인천광역시 상업용 부동산 자본수익률을 연장 적용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 기호 4 ~ 11 시점수정치 산출(2021.11.27~2025.01.14)

2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기
0.02	0.32	0.43	0.37	0.44	-0.32	-0.5
2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
-0.52	0.05	-0.07	0.13	0.38	-0.16	미발표
산정						
$(1+0.0032*35/92)*(1+0.0043)*(1+0.0037)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0016*106/92)$ ≈ 1.00161						
시점수정치						
1.00161						

※ 2024년 4분기 이후의 전국 상업용 부동산 자본수익률이 미발표되어 직전분기인 2024년 3분기의 인천광역시 상업용 부동산 자본수익률을 연장 적용하여 산정함.

3) 기호 12 ~ 13 시점수정치 산출(2022.04.27~2025.01.14)

2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기
0.02	0.32	0.43	0.37	0.44	-0.32	-0.5
2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
-0.52	0.05	-0.07	0.13	0.38	-0.16	미발표
산정						
$(1+0.0037*65/91)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0016*106/92) \approx 0.99506$						
시점수정치						
0.99506						

※ 2024년 4분기 이후의 전국 상업용 부동산 자본수익률이 미발표되어 직전분기인 2024년 3분기의 인천광역시 상업용 부동산 자본수익률을 연장 적용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인(상업용)

요인구분	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 경과연수에 따른 노후도, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유면적의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 결정

본건 기호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
1,2,3	A	1.00	1.04	1.00	1.00	1.040	-
본건 기호 1~3은 거래사례 A 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.							
4	B	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920	-
본건 기호 4는 거래사례 B 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등에서 열세함.							
5	B	0.92	1.00	0.90	1.00	0.828	-
본건 기호 5는 거래사례 B 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 층별 효용 등에서 열세함.							
6,7,8	B	0.92	1.00	0.88	1.00	0.810	-
본건 기호 6~8는 거래사례 B 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 층별 효용, 위치별 효용 등에서 열세함.							
9,10	B	0.92	1.00	0.80	1.00	0.736	-
본건 기호 9~10은 거래사례 B 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 층별 효용 등에서 열세함.							
11	B	0.92	1.00	0.72	1.00	0.662	-
본건 기호 11은 거래사례 B 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 층별 효용, 위치별 효용 등에서 열세함.							
12,13	C	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	-
본건 기호 12~13은 거래사례 C 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가액 (원)
1	1,055,000,000	1.00	0.99137	1.040	35.96 /47.5	≒ 823,469,740
2	1,055,000,000	1.00	0.99137	1.040	35.96 /47.5	≒ 823,469,740
3	1,055,000,000	1.00	0.99137	1.040	35.96 /47.5	≒ 823,469,740
4	376,897,500	1.00	1.00161	0.920	35.34 /40.8	≒ 300,826,519
5	376,897,500	1.00	1.00161	0.828	35.96 /40.8	≒ 275,493,759
6	376,897,500	1.00	1.00161	0.810	34.88 /40.8	≒ 261,410,628
7	376,897,500	1.00	1.00161	0.810	32.46 /40.8	≒ 243,273,767
8	376,897,500	1.00	1.00161	0.810	35.34 /40.8	≒ 264,858,131
9	376,897,500	1.00	1.00161	0.736	35.96 /40.8	≒ 244,883,342
10	376,897,500	1.00	1.00161	0.736	35.96 /40.8	≒ 244,883,342
11	376,897,500	1.00	1.00161	0.662	35.34 /40.8	≒ 216,464,299
12	216,006,000	1.00	0.99506	0.980	34.8 /37.380	≒ 196,101,586
13	216,006,000	1.00	0.99506	0.980	34.8 /37.380	≒ 196,101,586

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	인근 구분상가의 가격수준은 1층 기준 20,000,000 ~ 23,000,000원/㎡ , 2 ~ 4층 6,000,000 ~ 9,000,000원/㎡ , 5층 이상 4,000,000 ~ 6,000,000원/㎡ 내외로 조사되며, 건물의 위치(상권), 규모, 호별 위치 등에 따라 차이가 있음.
----------------	--

2) 인근 평가전례

기호	소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
								사용승인일
a	가정동 루원시티상업 ***	근린 생활 시설	1층/ ○○호	37.12	-	담보	861,000,000	2023.02
								2023.02
b	가정동 루원시티상업 ***	근린 생활 시설	2층/ ○○호	35.96	-	담보	310,000,000	2023.02
								2023.02
c	가정동 루원시티상업 ***	근린 생활 시설	3층/ ○○호	35.34	-	담보	259,000,000	2023.02
								2023.02
d	가정동 루원시티상업 ***	근린 생활 시설	4층/ ○○호	35.34	-	담보	223,000,000	2023.05
								2023.02
e	가정동 루원시티상업 ***	근린 생활 시설	5층/ ○○호	35.34	-	담보	185,000,000	2023.03
								2023.02
f	가정동 루원시티상업 ***	근린 생활 시설	9층/ ○○호	35.96	-	담보	178,000,000	2023.02
								2023.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)와 비교할 때 합리성이 인정되어 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	감 정 평 가 액	비 고
1	823,000,000	적정대지권 포함
2	823,000,000	적정대지권 포함
3	823,000,000	적정대지권 포함
4	301,000,000	적정대지권 포함
5	275,000,000	적정대지권 포함
6	261,000,000	적정대지권 포함
7	243,000,000	적정대지권 포함
8	265,000,000	적정대지권 포함
9	245,000,000	적정대지권 포함
10	245,000,000	적정대지권 포함
11	216,000,000	적정대지권 포함
12	196,000,000	적정대지권 포함
13	196,000,000	적정대지권 포함
합 계	4,912,000,000	

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		
	인천광역시 서구 가정동 [도로명주소] 인천광역시 서구 염곡로464번길 30	루원시티 상업 5블럭 2로트 벨라미 루원 1동	제1종근린 생활시설· 업무시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 11층				
				지1층	1293.24			
				지2층	1293.24			
				지3층	1293.24			
				지4층	1293.24			
				1층	942.47			
				2층	1054.47			
				3층	1054.47			
				4층	1054.47			
				5층	1054.47			
				6층	1054.47			
				7층	1054.47			
				8층	1054.47			
				9층	1054.47			
				10층	1054.47			
				11층	854.61			
				옥탑1층	96.51			

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				(내) 철근콘크리트구조 1층 101호	35.96	35.96	823,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 적정대지권 포함 평가 배분내역 토 지 : 246,900,000 건 물 : 576,100,000
2				(내) 철근콘크리트구조 1층 103호	35.96	35.96	823,000,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 1층 108호	35.96	35.96	823,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 적정대지권 포함 평가 배분내역 토 지 : 246,900,000 건 물 : 576,100,000
4				(내) 철근콘크리트구조 2층 221호	35.34	35.34	301,000,000	
								배분내역 토 지 : 90,300,000 건 물 : 210,700,000

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		
5				(내) 철근콘크리트구조 3층 308호	35.96	35.96	275,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 적정대지권 포함 평가 배분내역 토 지 : 82,500,000 건 물 : 192,500,000
6				(내) 철근콘크리트구조 3층 313호	34.88	34.88	261,000,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 3층 314호	32.46	32.46	243,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 적정대지권 포함 평가 배분내역 토 지 : 72,900,000 건 물 : 170,100,000
8				(내) 철근콘크리트구조 3층 315호	35.34	35.34	265,000,000	
								배분내역 토 지 : 79,500,000 건 물 : 185,500,000

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		
9				(내) 철근콘크리트구조 4층 404호	35.96	35.96	245,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 적정대지권 포함 평가 배분내역 토 지 : 73,500,000 건 물 : 171,500,000
10				(내) 철근콘크리트구조 4층 405호	35.96	35.96	245,000,000	
11				(내) 철근콘크리트구조 5층 519호	35.34	35.34	216,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 적정대지권 포함 평가 배분내역 토 지 : 64,800,000 건 물 : 151,200,000
12				(내) 철근콘크리트구조 8층 801호	34.80	34.80	196,000,000	
								배분내역 토 지 : 58,800,000 건 물 : 137,200,000

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		
13				(내) 철근콘크리트구조 9층 901호	34.80	34.80	196,000,000	비준가액, 공용부분 포함, 적정대지권 포함 평가
							배분내역 토 지 : 58,800,000 건 물 : 137,200,000	
	합 계						₩4,912,000,000.-	
			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

본건은 인천광역시 서구 가정동 소재 인천지하철 2호선 '가정역' 북서측 인근 루원시티도시 개발구역 내 소재하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트단지 등이 소재한 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 인천지하철 2호선 '가정역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 11층 건물 내 1층 101호, 103호, 108호, 2층 221호, 3층 308호, 313호, 314호, 315호, 4층 404호, 405호, 5층 519호, 8층 801호, 9층 901호로서,
외벽 : 패어글라스, 인조석 마감 등,
내벽 : 페인팅 마감 등,
창호 : 패어글라스 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건의 공부상 용도는
기호 1, 2, 4 ~ 8 : 제2종근린생활시설(음식점)
기호 3 : 제1종근린생활시설(기타제1종근린생활시설-편의점)
기호 9 ~ 11 : 제1종근린생활시설(의원)
기호 12, 13 : 업무시설(사무소) 이며,
현장조사당시 기호 1 ~ 13 공히 현황 공실상태임.

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) | |

(5) 설비내역

공히 위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 장방형의 토지로서 근린생활시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 25m 내외, 동측 및 남측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건은 루원시티 도시개발구역 내 위치하며 기준시점 현재 공히 지적미정리 상태로 토지이용 계획확인서 발급이 불가함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 1층 101호 외



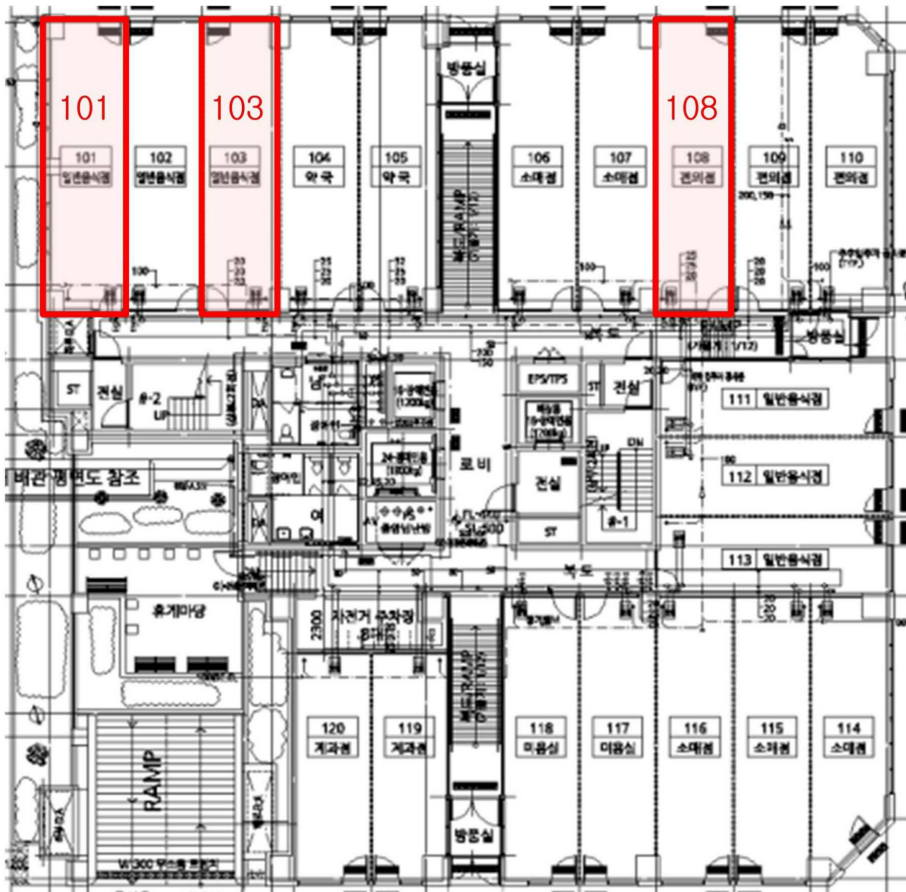
호 별 배치도



소재지 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 1층 101호 외(기호 1 ~ 3)

NO SCALE

기호 1 기호 2 기호 3



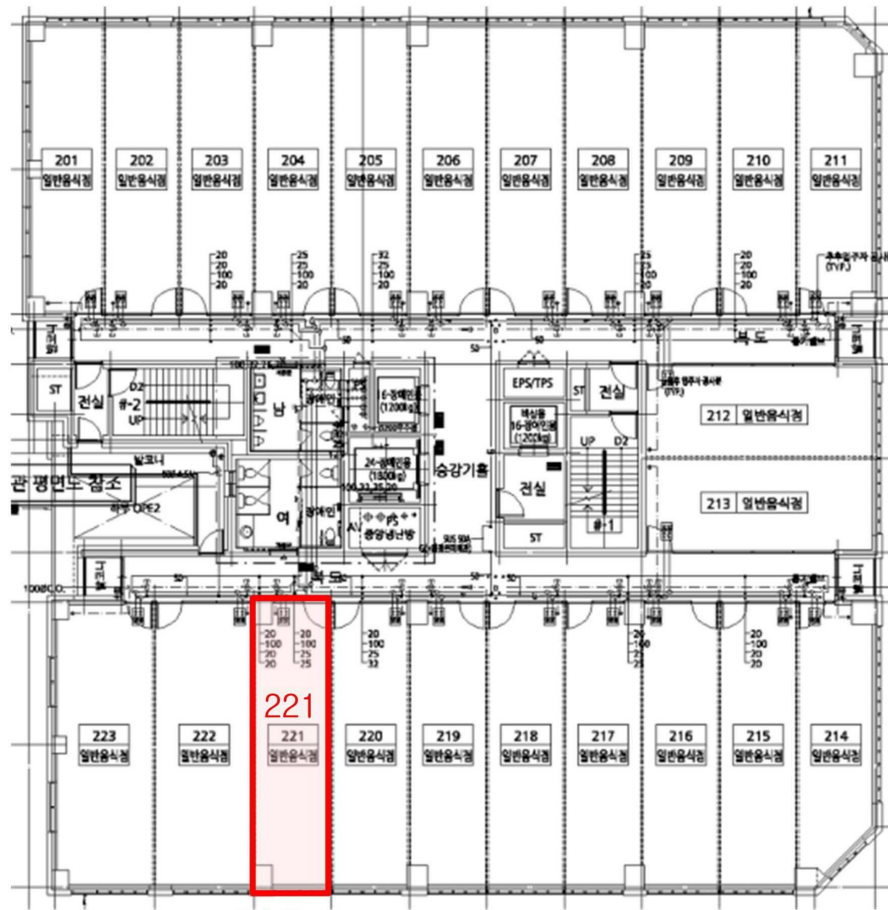
벨라미루원 1동
1층 101호, 103호, 108호

호 별 배치도



소재지 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 2층 221호(기호 4)

NO SCALE



기호4

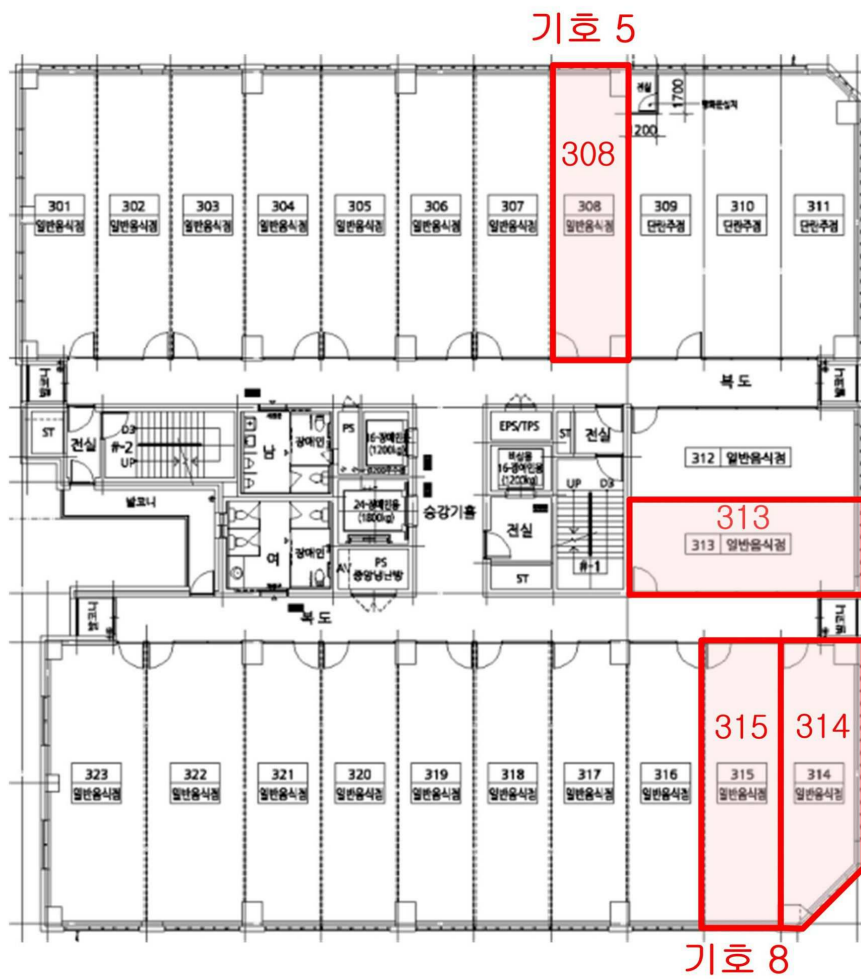
벨라미루원 1동
2층 221호

호 별 배치도



소재지	인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 3층 308호 외(기호 5 ~ 8)
------------	---

NO SCALE



벨라미루원 1동
3층 308호, 313호, 314호, 315호

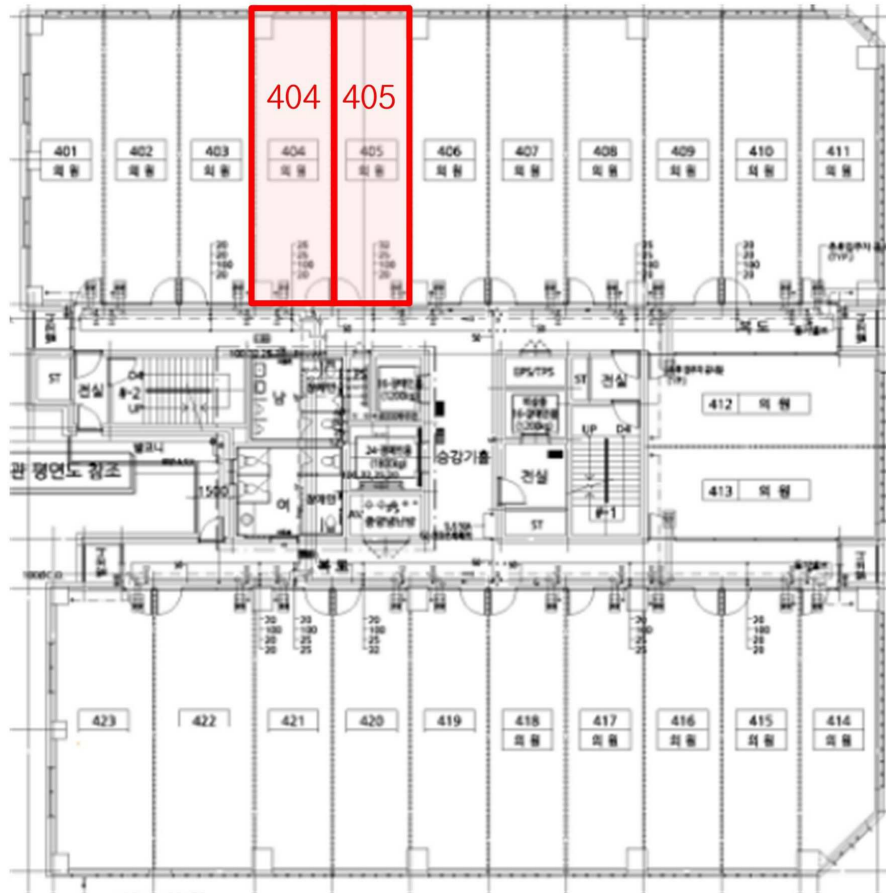
호 별 배치도



소재지 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원 1동 4층 404호 외(기호 9 ~ 10)

NO SCALE

기호 9 기호 10



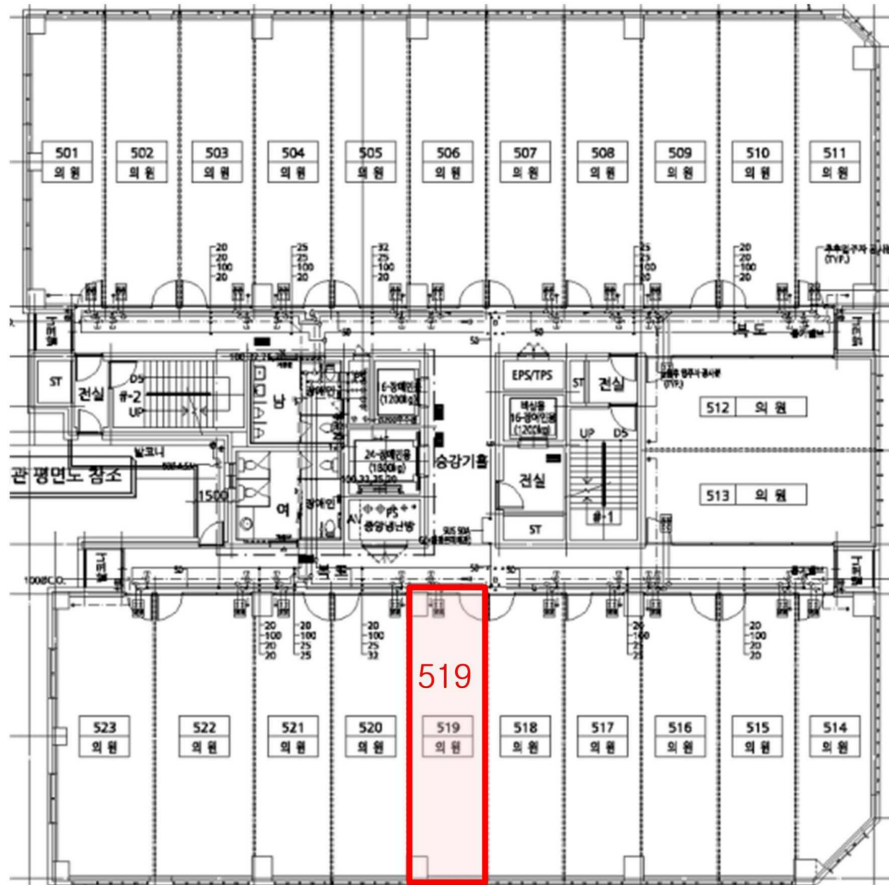
**벨라미루원 1동
4층 404호, 405호**

호 별 배치도



소재지 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원1동 5층 519호(기호 11)

NO SCALE



기호 11

벨라미루원 1동
5층 519호

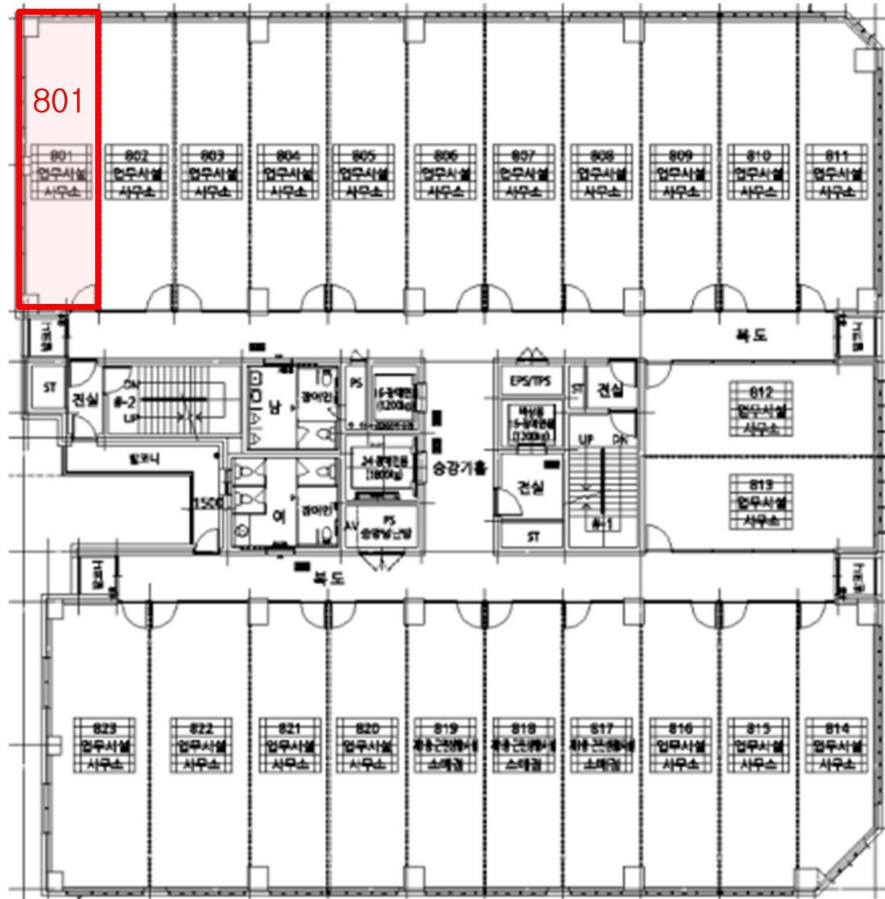
호 별 배치도



소재지	인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원 1동 8층 801호(기호 12)
-----	---

NO SCALE

기호 12



벨라미루원 1동
8층 801호

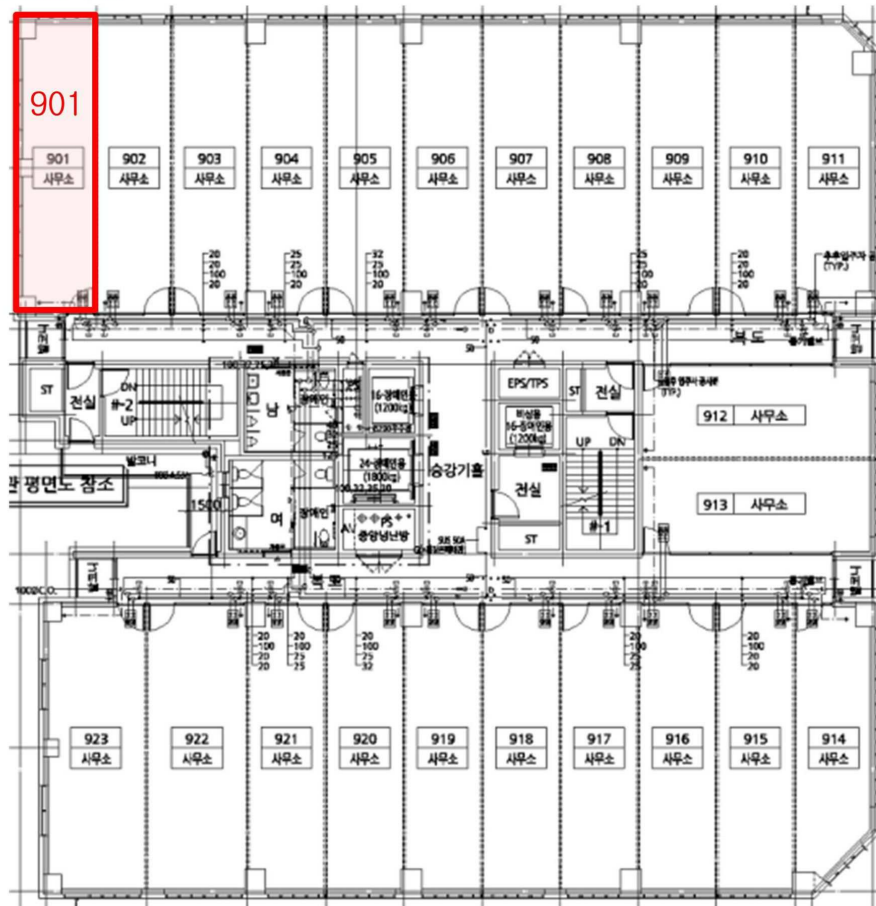
호 별 배치도



소재지 인천광역시 서구 가정동 루원시티상업5블럭2로트 벨라미루원 1동 9층 901호(기호 13)

NO SCALE

기호 13



벨라미루원 1동
9층 901호

사 진 용 지



본건소재 건물전경

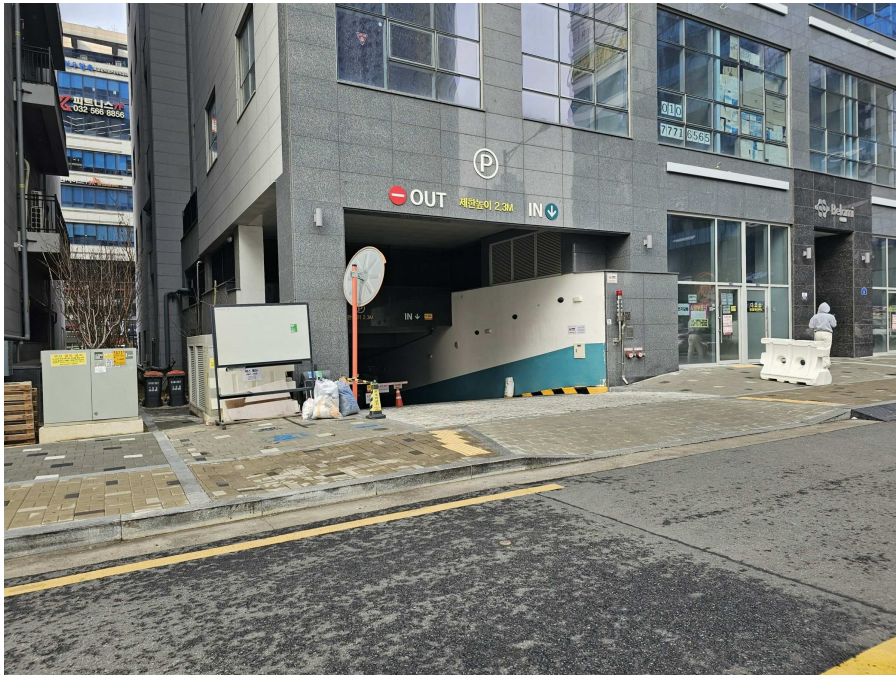


본건소재 건물전경

사 진 용 지



본건소재 건물입구

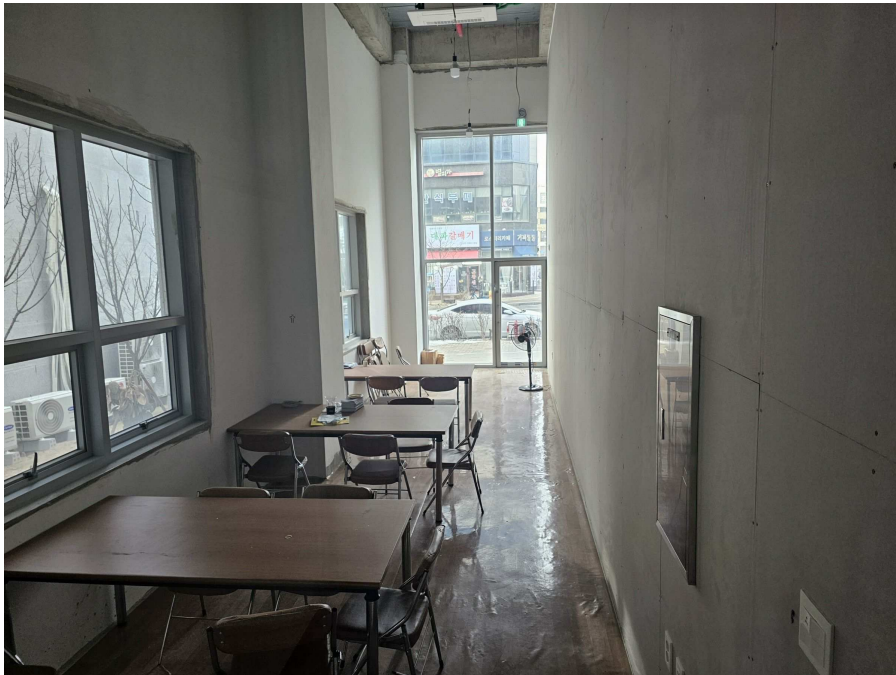


본건소재 건물 주차장 입구

사 진 용 지

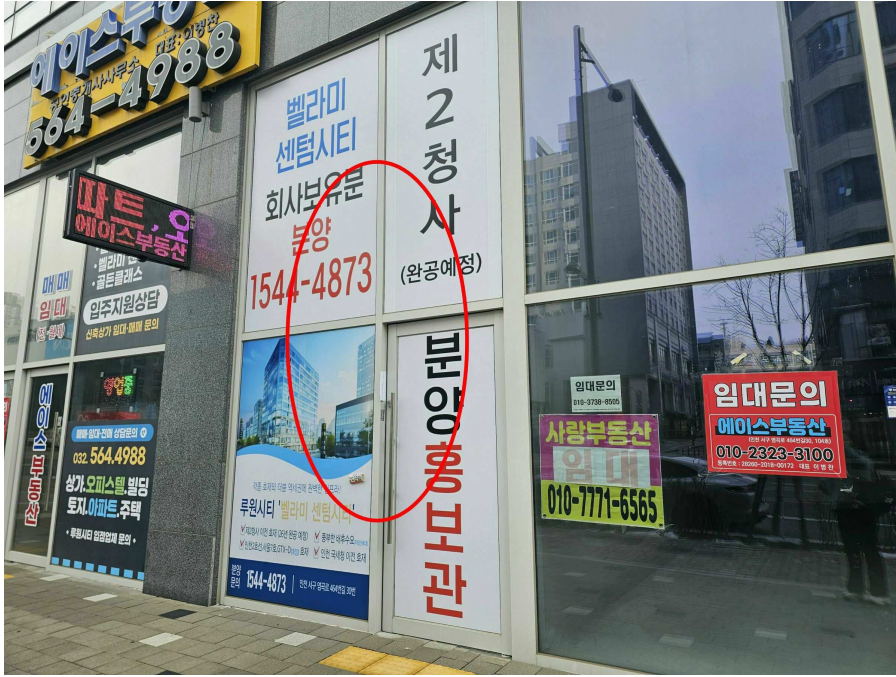


기호 1 전경

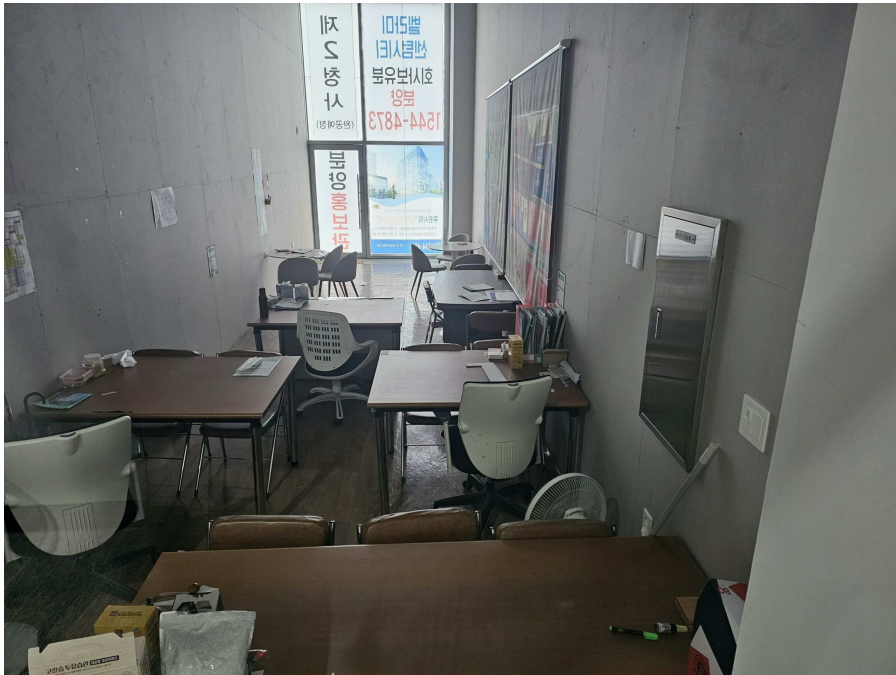


기호 1 내부

사 진 용 지



기호 2 전경

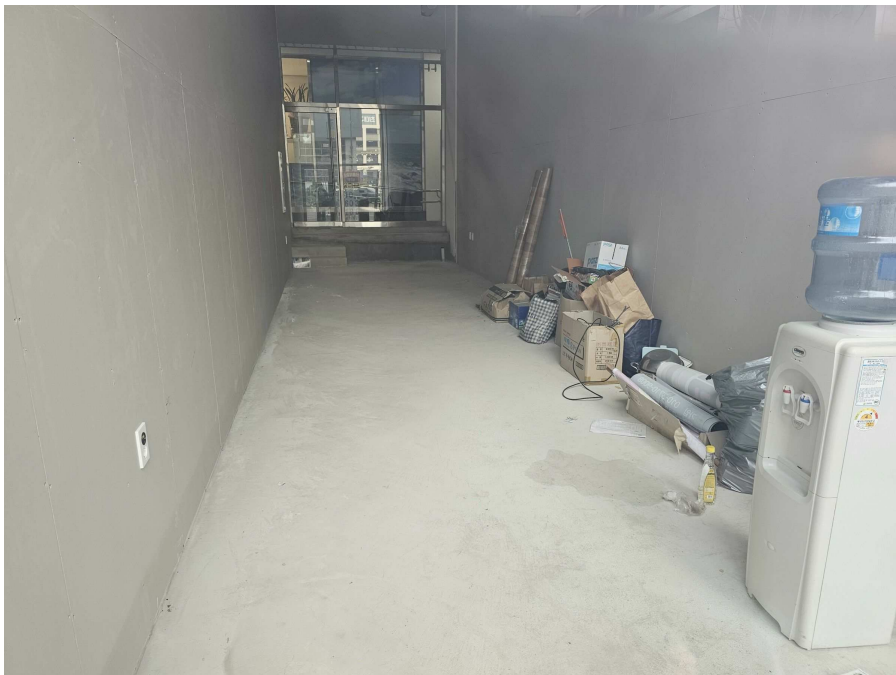


기호 2 내부

사진용지

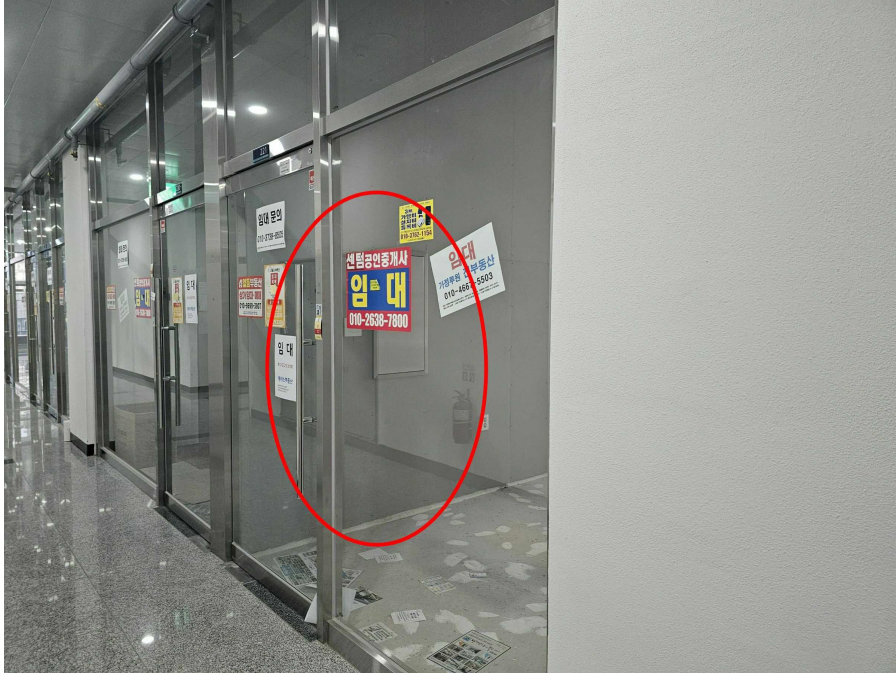


기호 3 전경



기호 3 내부

사 진 용 지

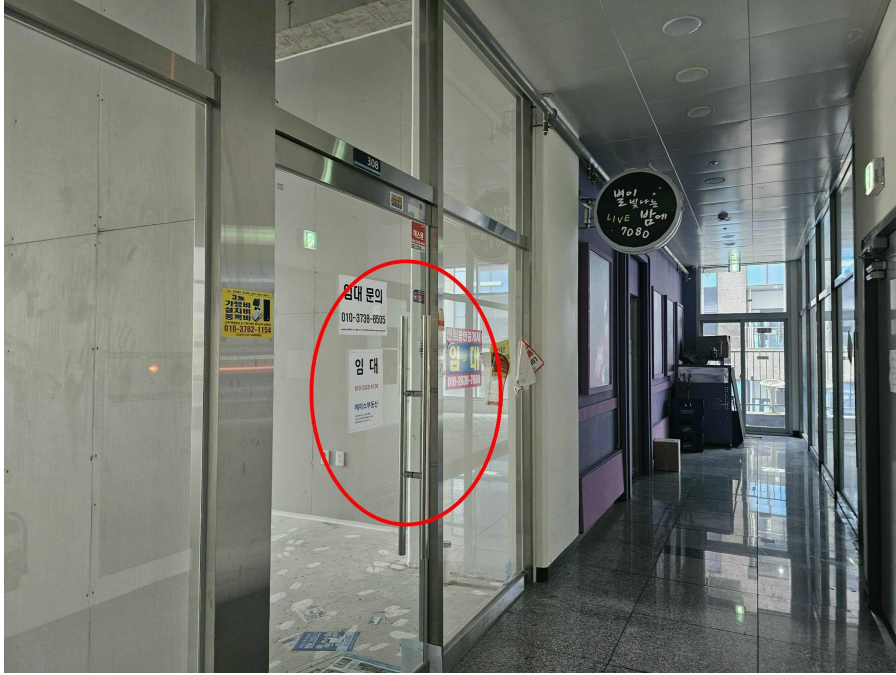


기호 4 전경

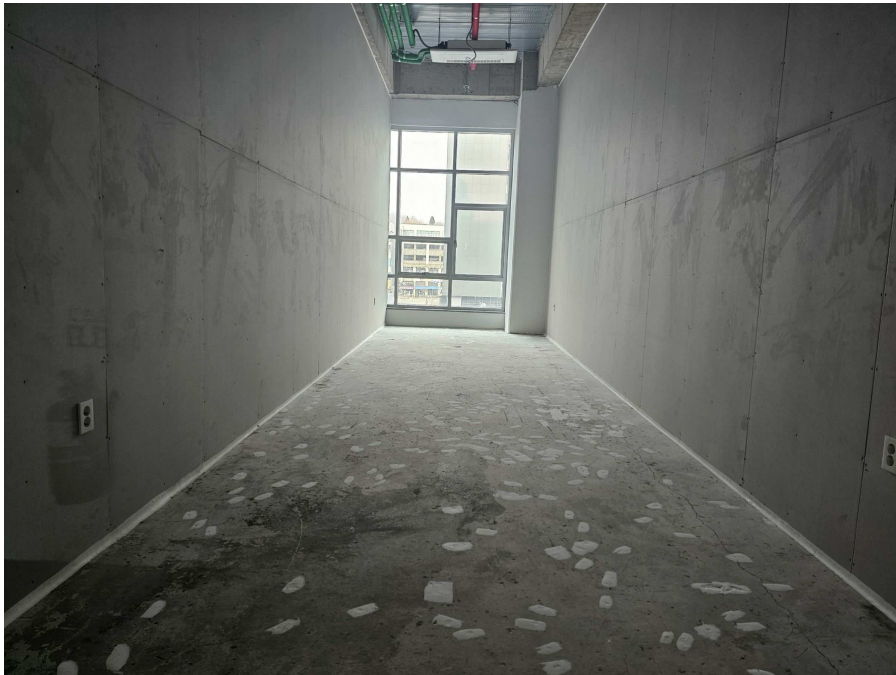


기호 4 내부

사 진 용 지

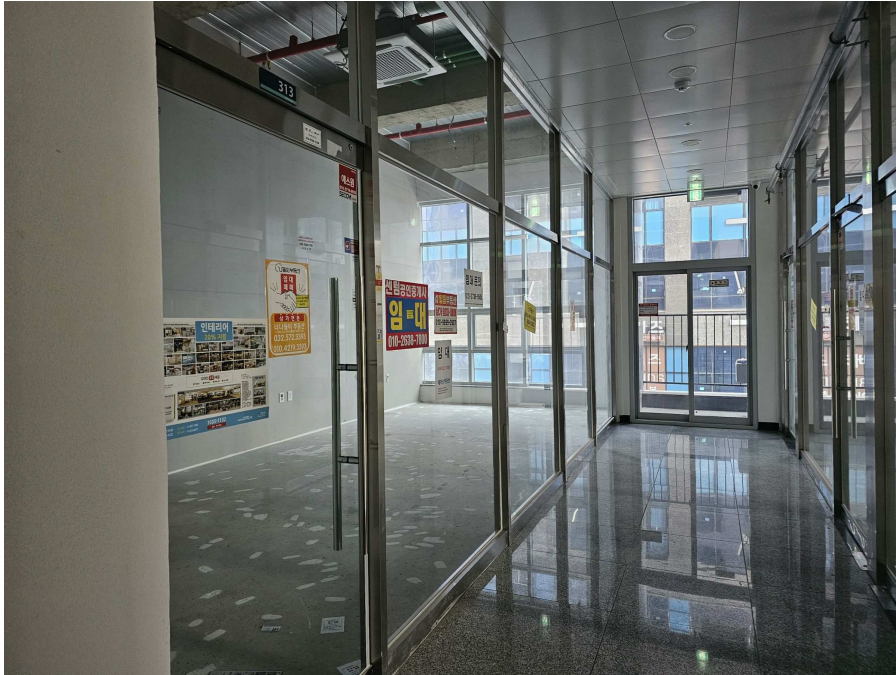


기호 5 전경



기호 5 내부

사 진 용 지



기호 6 전경



기호 6 내부

사 진 용 지



기호 7 전경

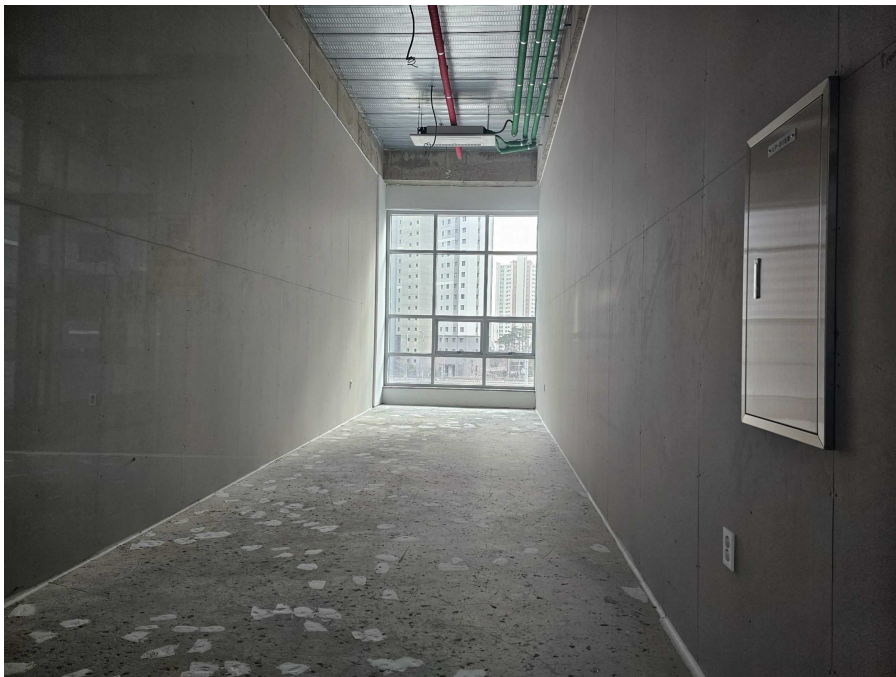


기호 7 내부

사 진 용 지



기호 8 전경



기호 8 내부

사 진 용 지

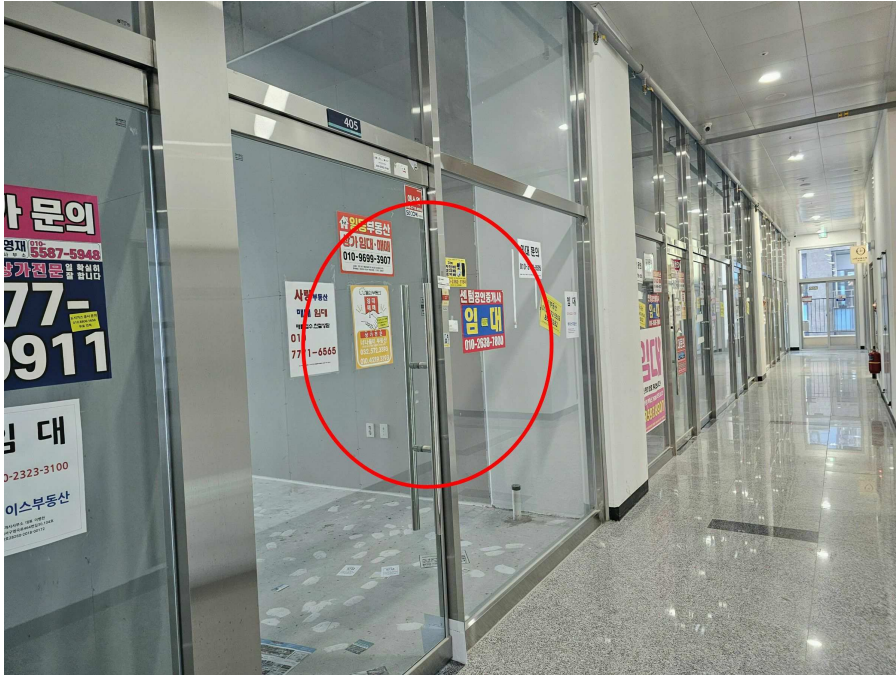


기호 9 전경



기호 9 내부

사 진 용 지



기호 10 전경

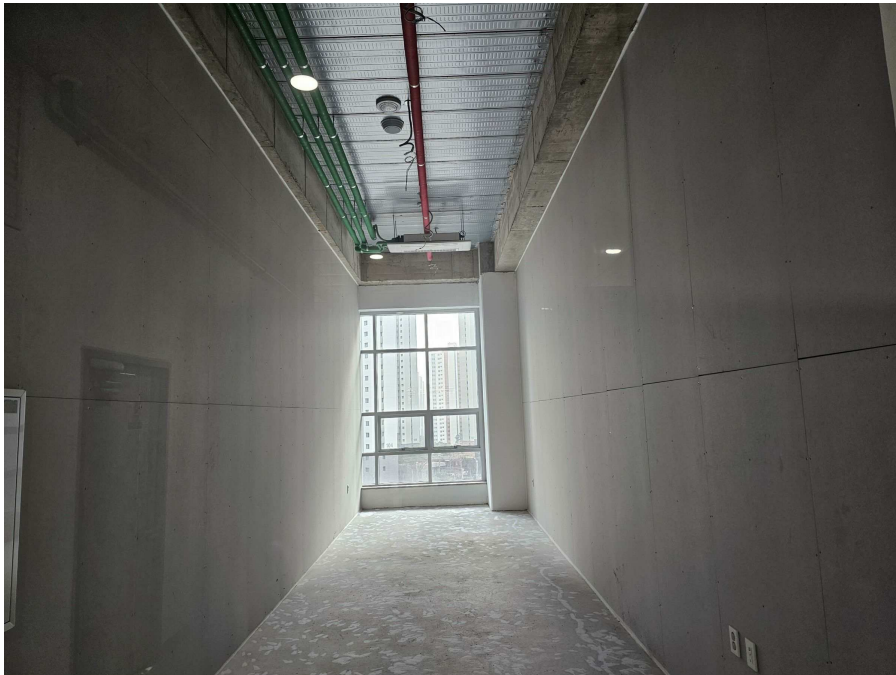


기호 10 내부

사 진 용 지



기호 11 전경

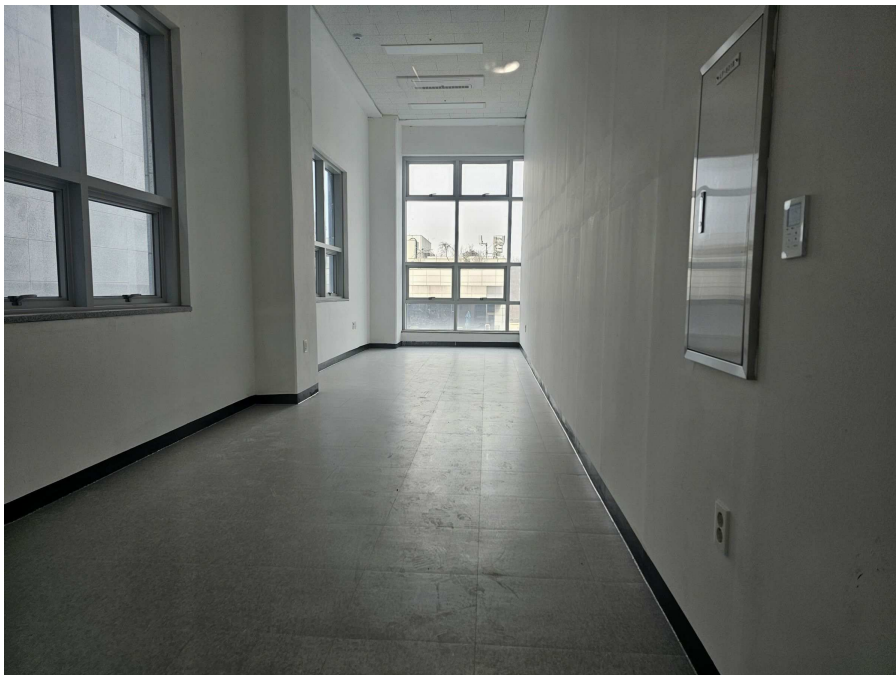


기호 11 내부

사 진 용 지



기호 12 전경

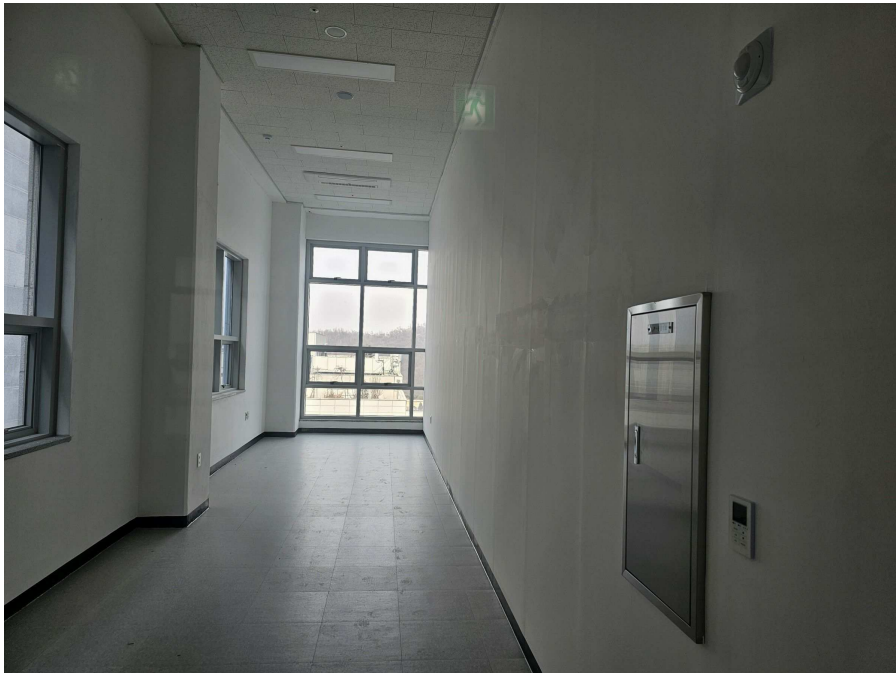


기호 12 내부

사진용지



기호 13 전경

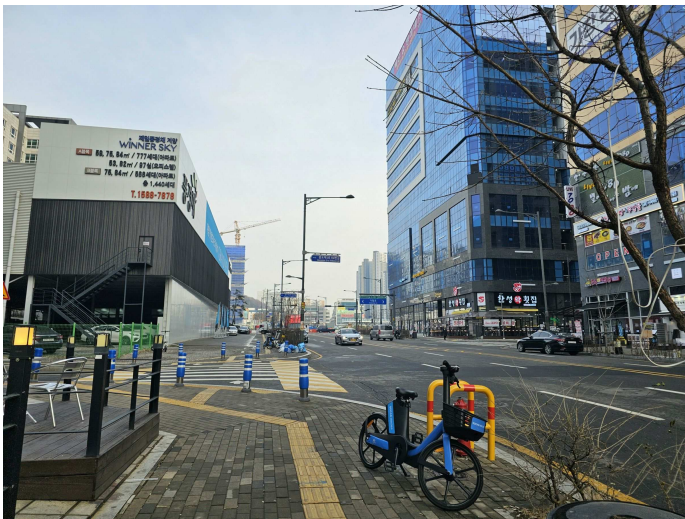


기호 13 내부

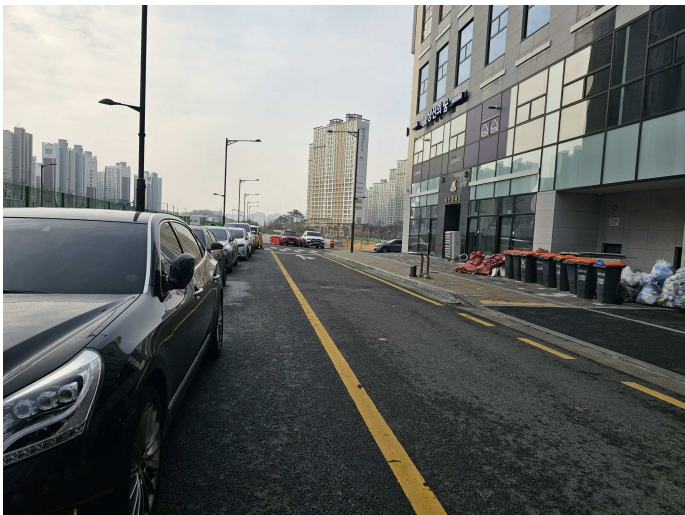
사 진 용 지



주위환경



주위환경



주위환경