

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김태영 소유물건(2024타경44219)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: WA-240721-002

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.

웨이브 감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 지 하

감정평가액	일십오억이천사백팔십칠만삼천육백사십원정(₩1,524,873,640.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태영 (2024타경44219)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.08.16	2024.08.02 ~ 2024.08.16	2024.08.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	600	토지	600	-	1,410,000,000
	건물	346.44	건물	322.14	-	80,604,640
	제시외건물	71.18	제시외건물	71.18	-	34,269,000
합 계						₩1,524,873,640
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 송내동 소재 '성주중학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원의 법원경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정, 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

4. 감정평가방법

본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 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 시산가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례, 가격자료 등을 참고하였으며, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024-08-02 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024-08-16임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 토지의 위치와 지적경계는 지적공부, 위성사진 등을 이용하여 현황을 조사하였으며, 이웃 토지와의 경계 등 정확한 지적관련사항 등은 정밀지적측량 등을 요하니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본건 내부 구조 및 이용상태 등은 건축물 현황도면 등을 기준으로 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건 개요

1. 토지

기호	소재지	이용 상황	용도지역	지목	면적(m ²)	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	부천시 소사구 송내동 418-21	단독주택	1종전용 주거지역	대	600	부정형평지	1,454,000

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

2. 건물

기호	구조	면적(m ²)	용도	층수	사용승인일
2	조적조 평슬래브지붕	322.14	주택	지하1층, 지상2층	1991-08-07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

III-1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

「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 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 아래의 표준지를 선정하여 비준함.

[공시기준일 : 2024년 1월 1일]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	송내동 421-52	대	666.0	다세대	1종전용 주거지역	세로(가)	가장형 평지	1,547,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용하지 않음.

나. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용함.

기호	지가변동률(%)	비고
A	1.01224	경기도 부천시 소사구 (24.01.01~24.08.16) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.979 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 $(1 + 0.00979) * (1 + 0.00155 * 47/30)$ ≈ 1.01224

4. 지역요인 비교(가치형성요인)

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

가. 개별요인 비교항목

[주택지대 개별요인]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이,형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지,삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위,고저,경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지	가로	접근	자연	획지	행정	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	0.98	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931
본건은 표준지에 비해 편익시설 등과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 형상 등 획지 조건에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였음.

나. 인근지역 유사 감정평가사례 또는 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	도로교통	토지단가 (원/m ²)	감정평가목적
							기준(거래)시점
가	범박동 225-*	대	210.2	제1종전용 주거지역	소로각지	3,400,000	법원경매 2023-08-21
나	범박동 22*-*	대	229.1	제1종전용 주거지역	소로한면	3,575,000	실거래 2024-05-25
다	송내동 423-*	종교용지	1,947.9	제1종전용 주거지역	세각(가)	2,570,000	담보 2023-08-09

※사례(나) 토지단가

건물내용	철콘조, 237.59m ² , 2015.04.14, 주택, 관찰감가 적용
건물가액	$(1,200,000 * (74.43 + 73.35 + 78.77) + 900,000 * 11.04) * 41 / 50 = 231,072,720$ 원
토지단가	토지가액 : $1,050,000,000 - 231,072,720 = 818,927,280$ 원 토지단가 : $818,927,280 / 229.1 \approx 3,575,000$ 원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 격차율 산정

1) 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 공법상제한, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가선례 중 아래의 사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	토지면적	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준(거래)시점
가	범박동 225-*	대	210	제1종전용주거지역	소로각지	3,400,000	법원경매 2023-08-21

2) 산식

$$\begin{array}{l}
 \text{사례기준} \\
 \text{비교표준지 가격}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{비교} \\
 \text{사례}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{시점} \\
 \text{수정}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{지역} \\
 \text{요인}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{개별} \\
 \text{요인}
 \end{array}
 =
 \text{격차율}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{기준시점} \\
 \text{비교표준지 가격}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{비교표준지} \\
 \text{가격}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{시점수정} \\
 \text{계수}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{지역요인} \\
 \text{계수}
 \end{array}
 \times
 \begin{array}{l}
 \text{개별요인} \\
 \text{계수}
 \end{array}
 =
 \text{격차율}$$

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지 A]

구분	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
가	3,400,000	1.00	1.02721	1.00	0.722	2,521,595	1.610
A	1,547,000	-	1.01224	-	-	1,565,935	
산정내용	사정보정	특별한 사정이나 개별적 동기가 없는 정상적인 사례로 보임					
	시점수정	경기도 부천시 소사구 (23.08.21~24.08.16) (주거)					
	지역요인	표준지와 사례(전례)는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.					
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타
0.95		1.00	0.80	0.95	1.00	1.00	0.72
표준지는 사례에 비해 도로의 너비 등 가로조건에서 열세, 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세, 각지 등 획지조건에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

유사토지의 거래사례, 평가전례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.61

7. 공시지가 기준법에 의한 시산가액(공시지가 기준가격)

기호	표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,547,000	1.01224	1.00	0.931	1.61	2,347,196	2,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III-2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례 비교법으로 감정평가액을 산정함.

2. 비교거래사례의 선정

대상 부동산의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 사례로서, 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	도로 교통	토지단가 (원/m ²)	거래시점
나	범박동 22*-*	대	229	제1종전용 주거지역	소로한면	3,575,000	2024-05-25

3. 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

기호	지가변동률(%)	비고
나	1.0043	경기도 부천시 소사구 (24.05.25~24.08.16) (주거) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.142 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.155 $(1 + 0.00142 * 7/31) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00155 * 47/30)$ ≈ 1.00430

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인 비교

일련번호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
1	0.95	0.92	0.80	0.95	1.00	1.00	0.664
본건은 사례에 비해 도로의 너비, 계통 등 가로조건에서 열세, 인근편익시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세, 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 열세, 형상 등 획지조건에서 열세함.							

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,575,000	1.00	1.00430	1.00	0.664	2,384,007	2,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III-3. 토지 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	2,350,000	2,380,000

2. 인근 지가수준의 검토

인근지역 유사부동산의 지가수준은 전유면적당 2,300,000 ~ 2,400,000원 내외 수준이며, 위치별 금액수준이 상이함.

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지의 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액이 유사하게 산출되었는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정되며, 평가목적 및 인접토지와 관련성 등을 종합 참작하여, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	부천시 소사구 송내동 418-21	600	2,350,000	1,410,000,000
합 계				1,410,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 결정

1. 개요

본 건물에 대한 평가는 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 고려한 제조달원가에서 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 적용하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법으로 평가하였음.

2. 제조달원가의 산정

가. 표준단가 참고

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
01-01-04-01	일반주택	블록조/목조지붕틀 /시멘트기와	4	1,115,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,055,000	45 (40~50)

나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가
전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	
기타설비	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 산정

상기 제시한 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하고, 사용자재의 품질, 시공방법 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	층	구조	용도	내용연수	재조달원가(원/㎡)
2	1	조적조	주택	45	1,050,000
	2	조적조	주택	45	1,050,000
	지하	철근콘크리트조	주택	45	800,000
	지하	철근콘크리트조	주차장	45	600,000

다. 감가수정방법의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법으로는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법이 있음. 본건 감정평가에는 대상물건에 가장 적합한 방법이라고 판단되는 정액법을 적용하여 건물의 감정평가액을 결정하되, 관찰감가를 병용하였음.

3. 건물단가 산출

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)
2	1	주택	1,050,000	45	33	33	12/45	280,000
	2	주택	1,050,000	45	33	33	12/45	280,000
	지하	주택	800,000	45	33	33	12/45	213,000
	지하	주차장	600,000	45	33	33	12/45	160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 감정평가액 결정

기호	층	산출단가(원/m ²)	건물면적(m ²)	감정평가액(원)
2	1	280,000	117.42	32,877,600
	2	280,000	80.74	22,607,200
	지하	213,000	99.68	21,231,840
	지하	160,000	24.3	3,888,000
합계		-		80,604,640

5. 제시외물건 가액 결정

기호	구조	용도	면적(m ²)	단가	평가금액
ㄱ	샷시조	창고 등	3.78	150,000	567,000
ㄴ	조적조	계단실	6	160,000	960,000
ㄷ	샷시조, 샷시지붕	창고 등	6	150,000	900,000
ㄹ	목재 및 파이프조	테라스	9	150,000	1,350,000
ㅁ	조적조	창고 등	46.4	180,000	8,352,000
ㅂ	수목 및 조경석 등 일체	-	-	-	22,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

기호		지목 /층수	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1	대	600	2,350,000	1,410,000,000	-
건물	2	지하1층, 지상2층	322.14	-	80,604,640	-
제시외물건	ㄱ~ㄴ		-		34,269,000	-
감정평가액(합계)			-		1,524,873,640	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 평가선례와 거래사례 및 인근의 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지단가 및 원가법에 의한 건물단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 이를 근거로 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	경기도 부천시 소사구 송내동	418-21 위지상	주택 (2가구)	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 2층					
				1층	117.42	117.42	280,000	32,877,600	1,050,000 × 12/45 (원가방식)
				2층 (1층, 2층 1가구임)	80.74	80.74	280,000	22,607,200	1,050,000 × 12/45 (원가방식)
				지하 (1가구) 내역: 지하- 철근콘크리트조 1층,2층 -조적조	123.98	99.68	213,000	21,231,840	800,000 × 12/45 (원가방식) 주택
						24.3	160,000	3,888,000	600,000 × 12/45 (원가방식) 주차장
2	경기도 부천시 소사구 송내동	418-21	대		600	600	2,350,000	1,410,000,000	
소 계								₩1,490,604,640	
	[제시외물건]								
ㄱ	경기도 부천시 소사구 송내동	418-21	창고 등	샷시조	(3.78)	3.78	150,000	567,000	
ㄴ	"	"	계단실	조적조	(6)	6	160,000	960,000	
ㄷ	"	"	창고 등	샷시조, 샷시지붕	(6)	6	150,000	900,000	

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	
ㄹ	"	"	테라스	목재 및 파이프조	(9)	9	150,000	1,350,000	
ㄹ	"	"	창고 등	조적조	(46.4)	46.4	180,000	8,352,000	
ㄹ	"	"	수목 및	조경석 일체	-	-	-	22,140,000	
소 계								₩34,269,000	
합 계								₩1,524,873,640.-	
				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 경기도 부천시 송내동 소재 '성주중학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 주변은 단독주택, 다세대주택등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로, 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 세로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종전용주거지역, 상대보호구역(부천여중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성주중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(성주중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상
기 타 : 없 음.

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

철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 2층 주택으로서,
 외벽 : 벽돌 등 쌓기 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
 창호 : 샤시 창호임.

(2) 이용상태

본건은 주택으로 이용중임.

- 1층, 2층 : 주택
- 지하 : 주차장, 주택
- 다락 : 창고 등.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- 담장, 대문 등은 토지, 건물에 포함하여 평가하였으며, 그 밖에 후첨 "건물 개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외부분(ㄱ~ㄴ)이 소재함.
- 제시외 물건의 면적 등은 목측에 의해 개략적으로 산출하였으며, 정확한 면적산정은 별도 측량이 요구됨.

(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)

임대관계 : 미상임
기 타 : -

광역 위치도



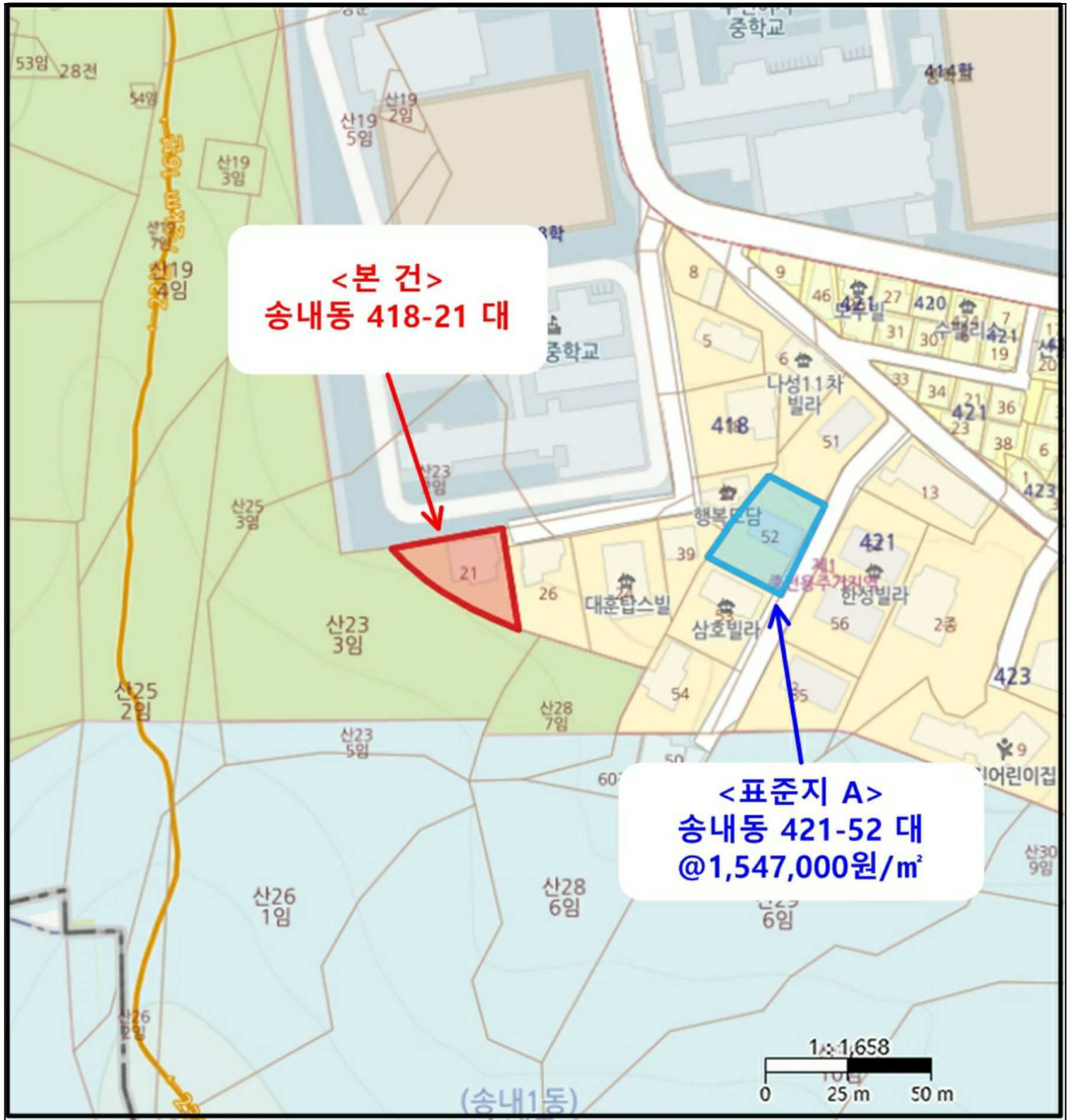
소재지	경기도 부천시 소사구 송내동 418-21
-----	------------------------



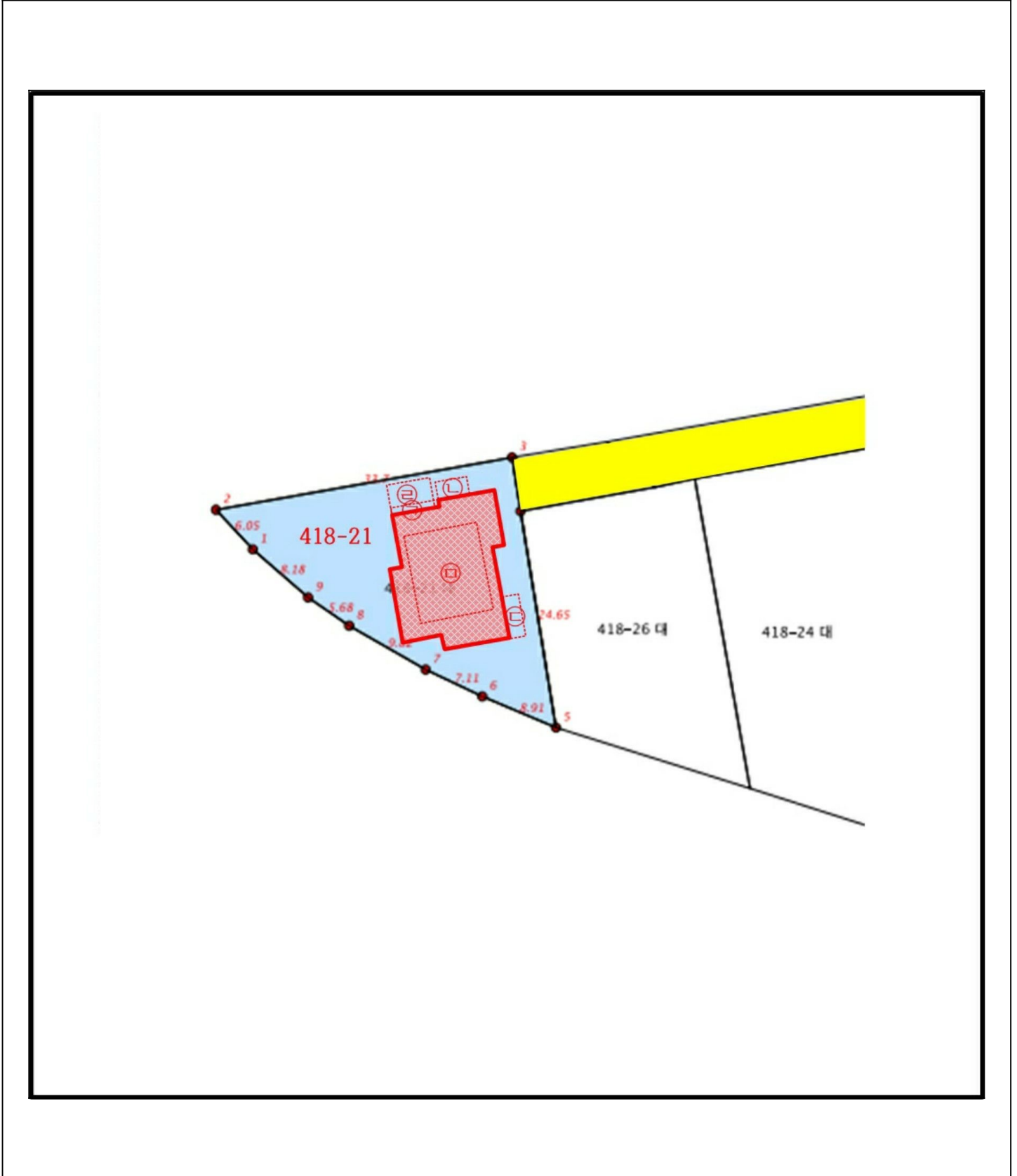
위치도



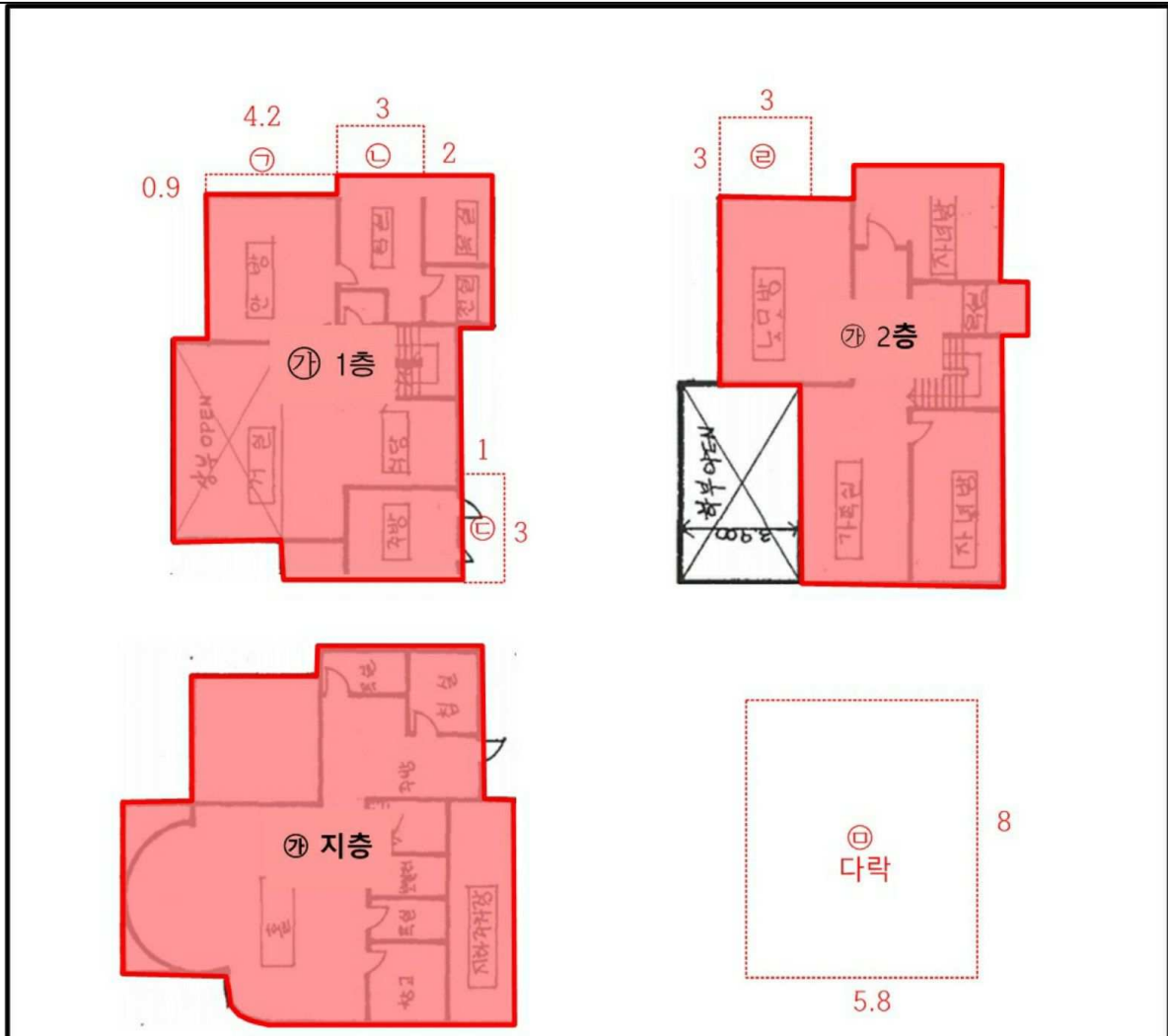
소재지 경기도 부천시 소사구 송내동 418-21



지 적 도



건물개황도



<면적산출근거>

[㉠]: 공부상 면적

[제시외건물]

- 기호㉠ : 샷시조, 창고 등, 약3.78㎡
- 기호㉡ : 조적조, 계단실, 약6.0㎡
- 기호㉢ : 샷시조, 샷시지붕, 창고 등, 약6㎡
- 기호㉣ : 목재 및 파이프조, 테라스, 약9㎡
- 기호㉤ : 조적조, 창고 등, 약46.4㎡



()