

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------|
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진 |
| 건명 | 공상훈 소유물건(2025타경33469) |
| 감정서번호 | HR2025052801 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

HR감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송익현

| | | | |
|-------|-------------------------------------|--|--|
| 감정평가액 | 찰억사천구백육십구만팔천사백오십원정 (₩749,698,450.-) | | |
|-------|-------------------------------------|--|--|

| | | | | |
|----------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 인천지방법원 부천지원 경매7계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 공상훈 (2025타경33469) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.06.02 | 2025.05.30 ~ 2025.06.02 | 2025.06.02 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|-----------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------------|-------------------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 106.7 | 토지 | 106.7 | 6,657,000 | 710,301,900 |
| | 건물 (제시외 건물) | 119.10 (35.50) | 건물 (제시외 건물) | 119.10 (35.50) | - | 32,582,550 6,814,000 |
| 합계 | | | | | ₩749,698,450 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적 및 근거

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동에 소재하는 “부천대학교” 서측에 위치하는 토지·건물에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반 이론에 근거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.02.로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물 등)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

- ① 본건 토지의 경계 및 면적, 건물의 위치 및 면적, 제시외 건물의 위치 및 면적 등은 지적도, 건축물개황도 등 공부와 개략적인 실측에 의하였으며, 정확한 경계 등의 확인을 위해서는 지적측량이 필요하오니 경매 진행 및 경매 참가시 유의하시기 바람.
- ② 본건 토지상의 바닥포장, 담장 등은 토지와 함께 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
- ③ 제시외 건물 중 일부 (2층 소재 계단, 렉산 이용 햇빛가리개 등)는 실측 및 위치표시가 어려워 본건 건물에 포함하여 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과의 합리성을 비교·검토하여 가격결정 하였음.

2. 대상토지 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|---------------------------|----|--------|-------|-------|------------|
| 1 | 경기도 부천시 원미구 심곡동 325-10 | 대 | 106.7 | 주상용 | 2종일주 | 2,507,000 |

3. 공시지가 기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 내역

(공시기준일: 2025.01.01.)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|---------------|----|--------|------|------|-------|--------|------------|
| A | 심곡동 325-33 | 대 | 218.2 | 주상용 | 2종일주 | 소로각지 | 가장형 평지 | 3,145,000 |

2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 위의 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, ① 지가 변동률에 의한 방법 ② 생산자물가지수에 의한 방법 등이 있으나 전국의 땅값이 일정기간 동안 변화된 상태를 비율로 나타내는 수치인 지가변동률이 국지적인 지가 변동추이를 보다 적절히 반영하는 것으로 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

(경기도 부천시 원미구 주거지역)

| 시군구 등 | 지가변동률(%) (시점수정치 계산) |
|--|--|
| 경기도 부천시 원미구 (25.01.01~25.06.02) (주거지역) | 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.708 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.188 $(1 + 0.00708) * (1 + 0.00188 * 33/30)$ ≒ 1.00916 |

※2025년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 04월 지가변동률(0.188%)을 연장 적용.

(3) 지역요인 비교

1) 의의

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 격차율을 산정하는 것으로서, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

2) 지역요인 비교

“인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 “대상부동산”이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말하는 바, 본건과 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 개별요인 비교

| 조 건 | 항목 | 세항목 | 비교치 | 비고 |
|-------------|--|---------------------|-------|----------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 | 0.96 | 본건은 표준지 대비 도로의 구조 등에서 열세함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 표준지는 상호 유사함. |
| | | 상가와의 접근성 | | |
| | | 공공 및 편의시설과의 접근성 | | |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 | 1.00 | 본건과 표준지는 상호 유사함. |
| | 자연환경 | 조망, 경관, 지반, 지질 등 | | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| | 공급시설 및 처리시설의 상태 | 상수도 | | |
| | | 하수도 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 도시가스 | | | |
| | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 | 0.95 | 본건은 표준지 대비 형상 등에서 열세함. |
| | | 부정형지,삼각지,자루형 획지 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 | | |
| | 접면도로 상태 | 경사지 | | |
| | | 각 지 | | |
| | 2면획지 | | | |
| | 3면획지 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 본건과 표준지는 상호 유사함. |
| | | 기타규제(입체이용제한 등) | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 본건과 표준지는 상호 유사함. |
| | | 기타 | | |
| 합 계 | | | 0.912 | - |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그밖의 요인 비교

1) 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 및 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538 1991.12.28) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례(거래사례) 기준 비교표준지 평가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재공시지가 산정액}}$$

※ 평가전례(거래사례) 기준 비교표준지 평가액
= 평가전례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 비교표준지의 기준시점 현재공시지가 산정액
= 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 평가전례의 선정

① 평가 전례

| 기 호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 감정가 (토지단가(원/㎡)) | 기준시점 (거래일자) | 자료출처 |
|--------|---------------|----|-----------|----------------|------------------------------|----------------|------------------|
| | | 건물 | | | | | |
| #1 | 심곡동 340-** | 대 | 128 | 2종일주 (주상용) | 860,160,000 (6,720,000) | 2023.11.15 | 감정평가정보 (담보감정) |
| | | - | - | | | | |
| #2 | 심곡동 314-** | 대 | 167.7 | 2종일주 (주상용) | 1,143,714,000 (6,820,000) | 2024.06.07 | 감정평가정보 (담보감정) |
| | | - | - | | | | |
| #3 | 심곡동 330-** | 대 | 112.7 | 2종일주 (단독) | 618,723,000 (5,490,000) | 2024.10.22 | 감정평가정보 (경매감정) |
| | | - | - | | | | |

② 거래사례

| 기 호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 (이용상황) | 거래가 (토지단가(원/㎡)) | 기준시점 (거래일자) | 자료출처 |
|--------|---------------|----|-----------|----------------|--|----------------|---------------|
| | | 건물 | | | | | |
| #4 | 심곡동 351-** | 대 | 144.1 | 2종일주 (단독) | 850,000,000 (5,481,124) | 2022.09.15 | 국토교통부 실거래가 |
| | | 건물 | 246.15 | | | | |
| #5 | 심곡동 120-** | 대 | 121.4 | 2종일주 (단독) | 716,000,000 (5,897,858) (건물포함가격) | 2022.08.18 | 국토교통부 실거래가 |
| | | 건물 | 155.6 | | | | |
| #6 | 심곡동 440-* | 대 | 165.8 | 2종일주 (상업용) | 1,865,000,000 (8,911,901) | 2022.07.29 | 국토교통부 실거래가 |
| | | 건물 | 586.98 | | | | |

③ 선정

본건과 인근지역에 소재하는 토지의 평가전례로서, 지리적으로 근접하고, 주변환경 및 이용상황 면에서 유사하고, 가격 형성 측면에서도 유사성이 있어 비교 가능성이 높다고 판단되는 <기호 #1>을 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 평가전례 기준 비교표준지 평가액

| 전례 토지가격 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별요인 | | | | | | | 비교표준지 평가액 (원/㎡) |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|---------|-----------------------|
| | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차 율 | |
| 6,720,000 | 1.000 | 1.03709 | 1.000 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.050 | 7,317,707 |

※ 사정보정 : 정상적인 평가전례로서, 사정보정 대상이 아님.(1.000)

※ 시점수정 : 2023.11.15. ~ 2025.06.02. 경기도 부천시 원미구 주거지역 지가변동률.(3.709%)

※ 지역요인 : 평가전례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

※ 개별요인 : 비교표준지는 평가 전례 대비 형상 등에서 우세함. (1.050)

5) 비교표준지의 기준시점 현재공시지가 산정액

| 구분 | 표준지공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 기준시점 현재 공시지가 (원/㎡) |
|------|------------------|---------|-----------------------|
| 표준지A | 3,145,000 | 1.00916 | 3,173,808 |

※ 시점수정 : 2025.01.01 ~ 2025.06.02. 경기도 부천시 원미구 주거지역 지가변동률. (0.916%)

6) 그 밖의 요인 보정치

| 구분 | 기준시점 현재 평가전례 기준 표준지 평가액 (원/㎡) ① | 기준시점 현재 표준지공시지가(원/㎡) ② | 그 밖의 요인 격차율 (= ①/②) |
|------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| 표준지A | 7,317,707 | 3,173,808 | 2.306 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 거래사례, 평가선례, 인근 유사토지의 지가수준 및 평가목적 등을 참작하여 그 밖의 요인을 130% 상향보정함. (그밖의 요인 보정치 : 2.30)

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 기타요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------|-------|------|---------------|---------------|
| 1 | 3,145,000 | 1.00916 | 1.000 | 0.912 | 2.30 | 6,657,380 | 6,657,000 |

※ 산출단가 = 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 기타요인

※ 적용단가 : 백원 단위에서 반올림 하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 거래사례의 선정

본건과 인근지역에 소재하는 물건의 거래사례로서, 본건과 주변환경 및 이용상황 등에서 동일 또는 유사하여, 비교가능성이 크다고 판단되는 <기호 #4>를 비교 사례로 선정함.

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가격

| 기호 | 사례 토지단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별요인 | | | | | | | 비준가격 (원/㎡) |
|----|---------------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|
| | | | | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 | |
| 1 | 5,481,124 | 1.000 | 1.03622 | 1.000 | 1.08 | 1.00 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.188 | 6,747,000 |

※ 사례토지단가

거래 사례는 연와조 단독주택 246.15㎡ (사용승인일 : 1989.06.14.)를 포함한 거래사례로서, 배분법 등을 적용하여 사례 토지만의 가격을 산정함.

$$\begin{aligned} \text{사례토지가격} &: [850,000,000 - (1,000,000 \times 11/45 \times 246.15\text{㎡})] \div 144.1\text{㎡} \\ &\approx 5,481,124\text{원/㎡} \end{aligned}$$

※ 사정보정 : 거래사례는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

※ 시점수정 : 2022.09.15.~ 2025.06.02. 경기도 부천시 원미구 주거지역 지가변동률.(3.622%)

※ 지역요인 : 본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

※ 개별요인 : 본건은 거래사례 대비 접면가로 및 토지이용 등에서 우세함. (1.188)

※ 비준가격 : 백원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 토지 평가액의 결정

(1) 시산가격

| 구분 | 공시지가기준법에 의한 시산가격 (원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가격 (원/㎡) |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| 기호 1 토지 | 6,657,000 | 6,747,000 |

(2) 토지평가액의 결정

상기에서와 같이 산정된 시산가격을 검토한 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교시 그 합리성이 인정되므로, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조에 근거하여 공시지가기준법에 의한 토지가격으로 대상 토지의 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

| 기호 | 건물내역 | 층 | 면적(㎡) | | 용도 | 사용승인일 |
|----|--------------------|----|-------|-------|-------------------------------------|------------|
| | | | 공부 | 사정 | | |
| 2 | 벽돌조 슬래브지붕 2층 | 1층 | 59.55 | 59.55 | 주택 (주택 18.72㎡, 근린생활시설 40.83㎡) | 1983.07.21 |
| | | 2층 | 59.55 | 59.55 | 주택 | |
| | | 합계 | 119.1 | 119.1 | - | |

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

(출처: 한국부동산연구원, 건축물재조달원가)

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|------------|---------|----|-----------|---------------|
| 01-01-02-09 | 일반주택 | 벽돌조/평지붕 | 3 | 1,501,000 | 45 (40~50) |
| 01-01-02-09 | 일반주택 | 벽돌조/평지붕 | 4 | 1,277,000 | 45 (40~50) |
| 03-01-02-09 | 점포 및 상가 | 벽돌조/평지붕 | 3 | 1,326,000 | 45 (40~50) |
| 03-01-02-09 | 점포 및 상가 | 벽돌조/평지붕 | 3 | 1,193,000 | 45 (40~50) |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 재조달원가의 결정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도 등을 비교하고, 부대설비 및 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정함.

| 구분 | 구조 | 용도 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-----|-----|--------|----------------|------|
| 기호2 | 벽돌조 | 주택 | 1,300,000 | 45년 |
| 기호2 | 벽돌조 | 근린생활시설 | 1,100,000 | 45년 |

4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병행하였음.

| 구분 | 구조 | 사용승인일자 또는 증축일자 | 실제 경과연수 | 유효 경과연수 | 잔존연수 | 내용연수 |
|---------------|-----|-------------------|------------|------------|------|------|
| 기호2 주택 | 벽돌조 | 1983.07.21 | 41 | 35 | 10 | 45 |
| 기호2 근린생활시설 | 벽돌조 | 1983.07.21 | 41 | 35 | 10 | 45 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 건물가격

| 구분 | 재조달원가 (원/㎡) | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 금액 |
|--------------------|----------------|-----------|---------------|---------------|-----------|------------|
| 기호2 1층 (근린생활시설) | 1,100,000 | 10/45 | 244,444 | 244,000 | 40.83 | 9,962,520 |
| 기호2 1층 (주택) | 1,300,000 | 10/45 | 288,889 | 289,000 | 18.72 | 5,410,080 |
| 기호2 2층 (주택) | 1,300,000 | 10/45 | 288,889 | 289,000 | 59.55 | 17,209,950 |
| 합계 | | | | | 119.10 | 32,582,550 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 구 분 | 적용단가(원/㎡) | 면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----------|-----------|-------|---------------|------|
| 토지 | 6,657,000 | 106.7 | 710,301,900 | - |
| 건물 | - | 119.1 | 32,582,550 | 관찰감가 |
| 제시외 | - | 35.5 | 6,814,000 | 관찰감가 |
| 감정평가액(합계) | - | - | ₩749,698,450원 | - |

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 및 제시외 건물 등의 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

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 원미구 심곡동 | 325-10 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 106.7 | 106.7 | 6,657,000 | 710,301,900 | |
| 2 | " | 325-10 위지상 | 주택 및 근린생활 시설 | 벽돌조 슬래브지붕 2층 | | | | | |
| | | | | 1층 (근린생활시설) | 40.83 | 40.83 | 244,000 | 9,962,520 | 1,100,000 x 10/45 관찰감가 |
| | | | | 1층 (주택) | 18.72 | 18.72 | 289,000 | 5,410,080 | 1,300,000 x 10/45 관찰감가 |
| | | | | 2층 (주택) | 59.55 | 59.55 | 289,000 | 17,209,950 | 1,300,000 x 10/45 관찰감가 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩742,884,450 | |
| | <제시외 건물> | | | | | | | | |
| (ㄱ) | " | 325-10 위지상 1층소재 | 베란다 | 벽체이용 콘크리트조 | (10.5) | 10.5 | 200,000 | 2,100,000 | 관찰감가 |
| (ㄴ) | " | 325-10 위지상 2층소재 | 베란다 | 벽체이용 콘크리트조 | (1.5) | 1.5 | 200,000 | 300,000 | 관찰감가 |
| (ㄷ) | " | 325-10 위지상 2층소재 | 베란다 | 벽체이용 콘크리트조 | (9.0) | 9.0 | 200,000 | 1,800,000 | 관찰감가 |
| (ㄹ) | " | 325-10 위지상 2층소재 | 다용도실 | 콘크리트조 | (5.0) | 5.0 | 250,000 | 1,250,000 | 관찰감가 |

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 | |
| (㉠) | " | 325-10 위지상 2층소재 | 가추 | 목조 | (1.8) | 1.8 | 80,000 | 144,000 | 관찰감가 |
| (㉡) | " | 325-10 위지상 1층소재 | 계단 | 콘크리트조 | (3.2) | 3.2 | 100,000 | 320,000 | 관찰감가 |
| (㉢) | " | 325-10 위지상 2층소재 | 현관 | 콘크리트조 | (4.5) | 4.5 | 200,000 | 900,000 | 관찰감가 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩6,814,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩749,698,450.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 원미구 심곡동에 소재하는 "부천대학교" 서측에 위치하며, 주변은 동유형의 주상용 건물 및 단독주택, 다세대주택, 소규모 점포 및 편의시설 등이 혼재하는 지역으로서 주변환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입 가능하고, 인근에 버스 정류장 및 전철1호선 중동역이 소재하는 등, 대중교통여건은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, 현황 주상용 건물의 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 소로의 포장도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-389호선)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(두리유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(부천대-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(심곡초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

"평가의견" 참조

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브 지붕 2층 건물로서,
(사용승인일자: 1983.07.21.)

- 외 벽: 적벽돌 치장쌓기 마감 등
- 내 벽: 벽지 및 일부 타일 붙임 마감 등
- 창 호: 샷시 창호 등임

(2) 이용상태

주상용으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 설비 및 급,배수 설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

"평가의견" 및 "건물개항도" 등 참조.

(5) 공부와의 차이

건물감정평가요항표

(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)

임 대 관 계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지 경기도 부천시 원미구 심곡동 325-10



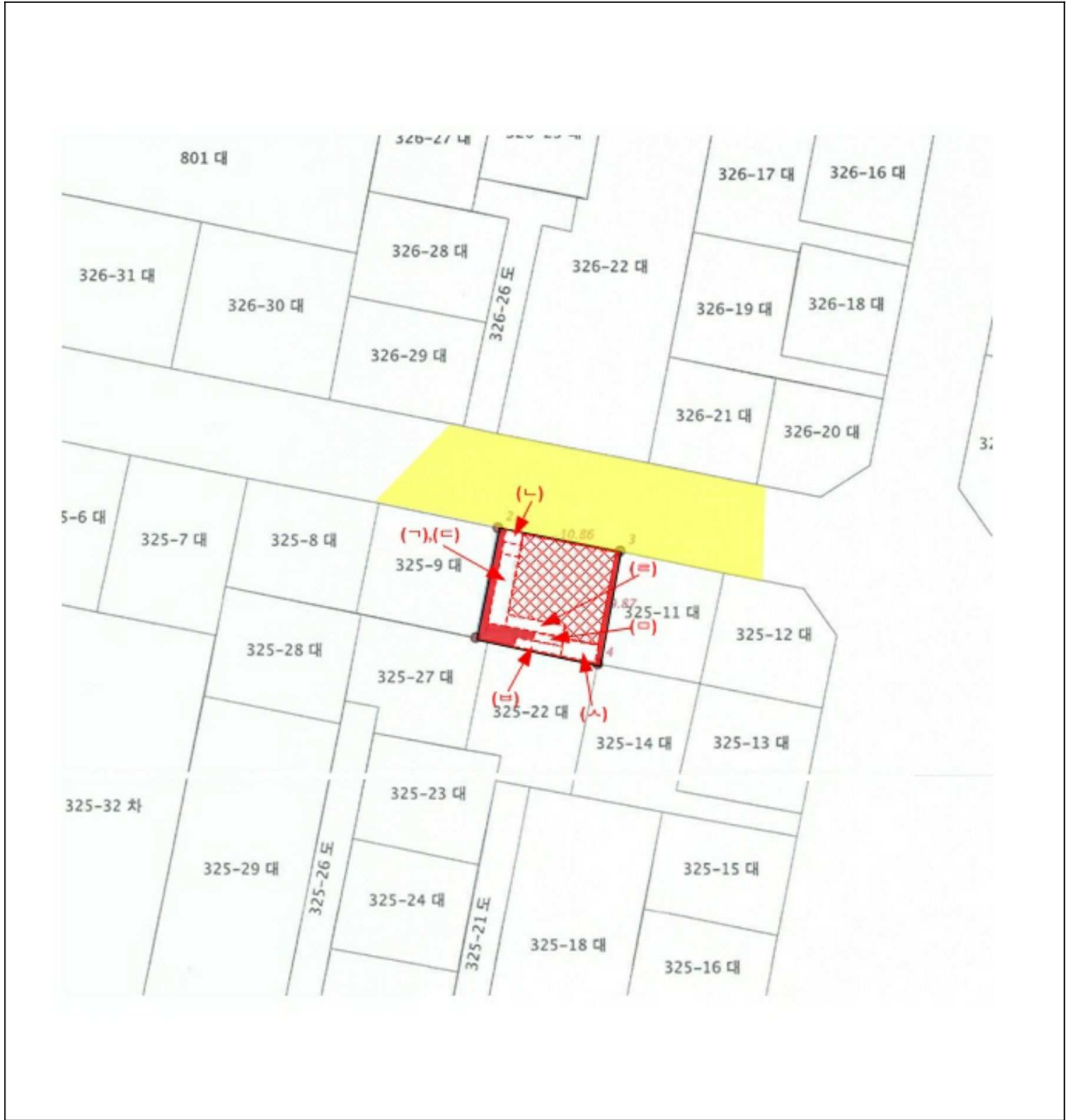
위치도



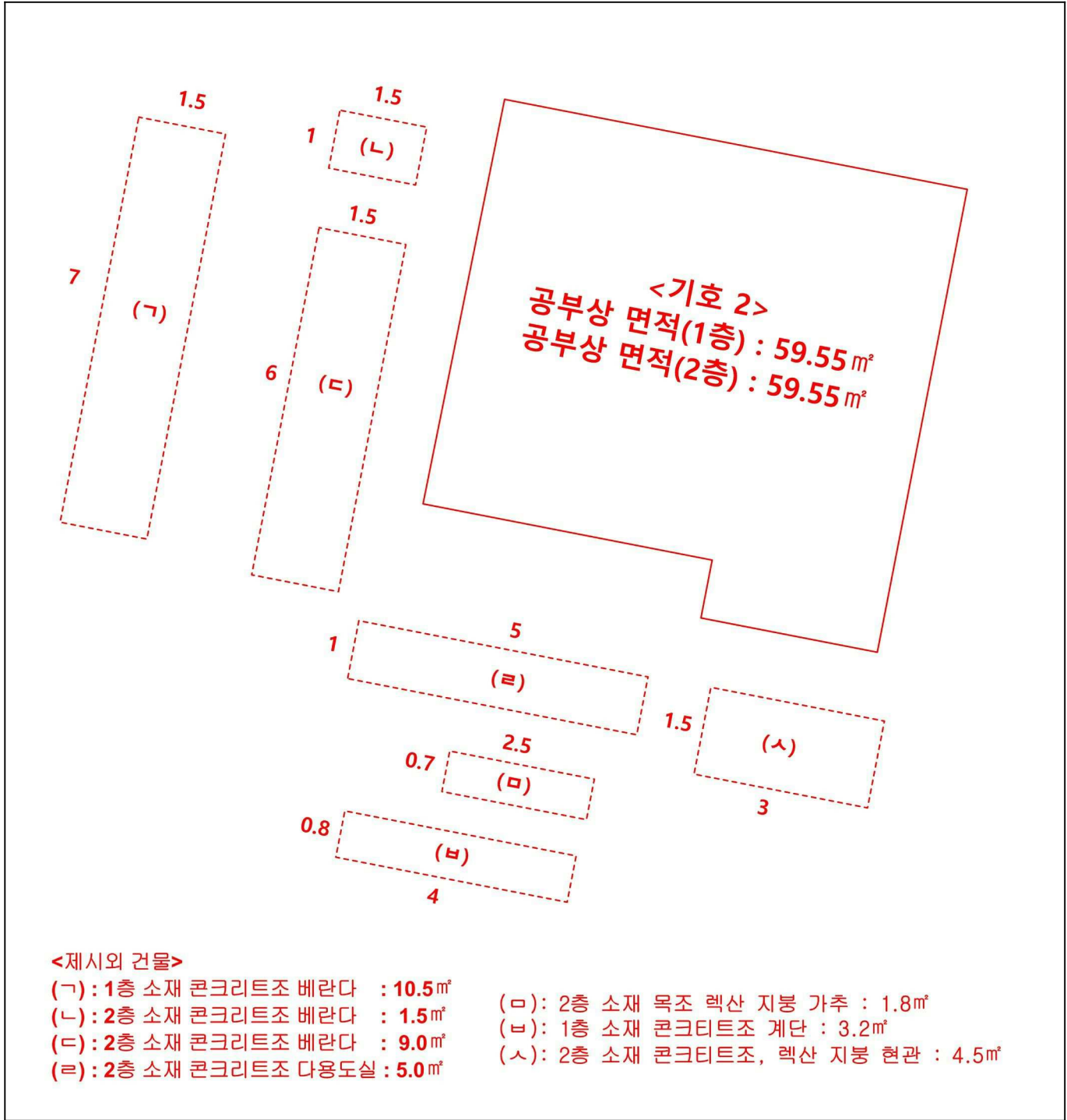
소재지 경기도 부천시 원미구 심곡동 325-10



지 적 도



건물개황도



사 진 용 지



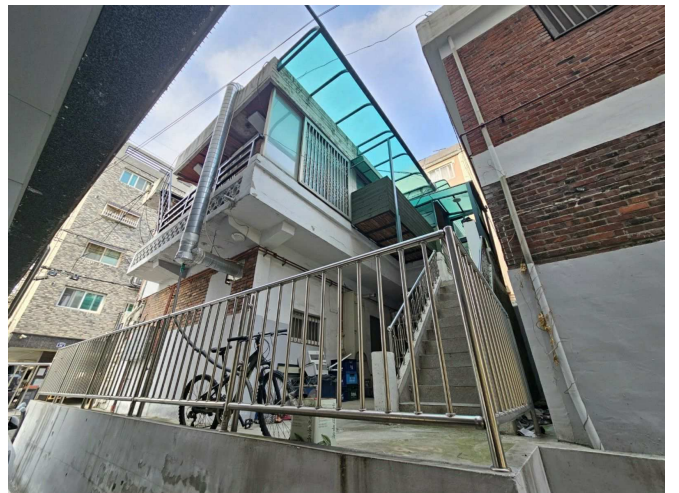
[본건 전경] 본건 북서측에서 촬영



[본건 전경] 본건 북동측에서 촬영



[본건 전경] 본건 북측에서 촬영



[본건 전경] 본건 남서측에서 촬영

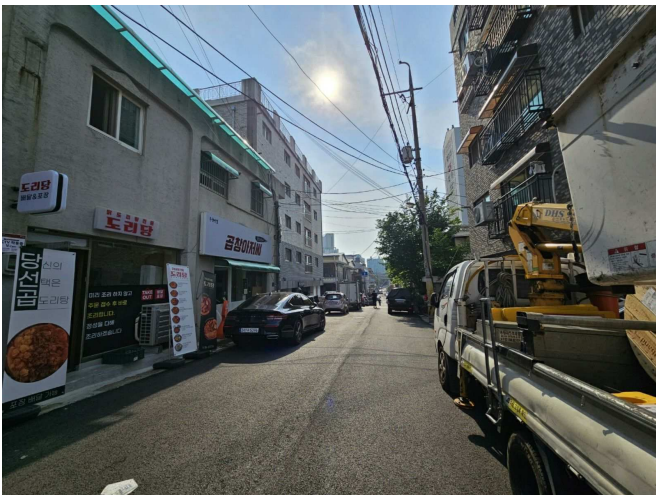
사 진 용 지



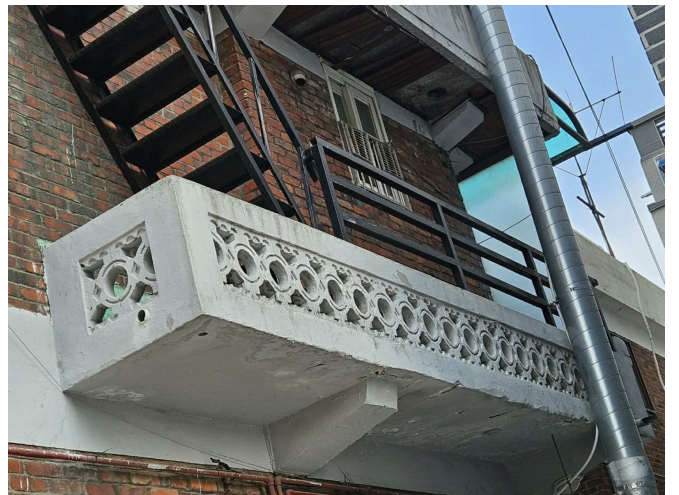
[도로명 주소]



[본건 주변환경]



[본건 주변환경]



<제시외 (ㄱ)>

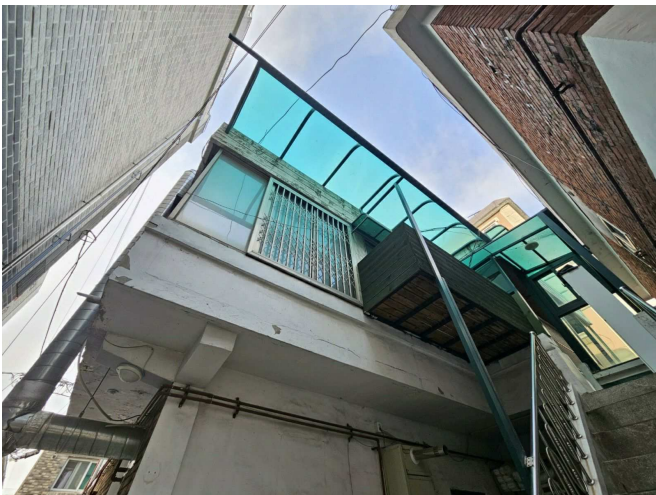
사 진 용 지



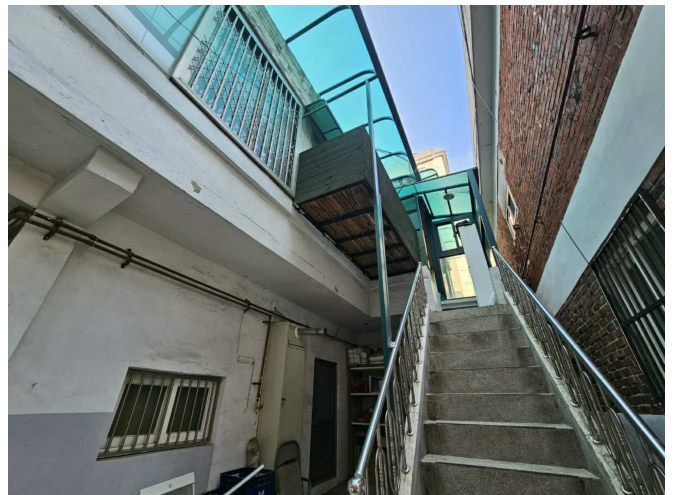
<제시외 (ㄴ), (ㄷ)>



<제시외 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ)>



<제시외 (ㄹ), (ㅁ), (ㅎ)>



<제시외 (ㄹ), (ㅁ), (ㅂ), (ㅎ)>