

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사무궁화신탁  
소유물건(2024타경3898)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 최보경

감정평가서번호: 동서24A071901

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.

동서감정평가사사무소

## [부동산] 감정평가표

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

감정평가사

(인)

이진순

감정평가액	사억삼천구백일십삼만팔천일백이십원정(₩439,138,120.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사무궁화신탁 (2024타경3898)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.23	2024.07.19 ~ 2024.07.23	2024.07.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	104.2	토지	104.2	4,040,000	420,968,000
	건물	133.56	건물	133.56	-	15,723,120
	(제시외 건물)	(31.8)	건물	31.8	-	2,447,000
합계					₩439,138,120	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 원미동 소재 '원미초등학교' 북동측 인근에 위치한 부동산 (토지, 건물)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사를 완료한 2024. 07. 23. 입니다.

### 4. 감정평가 방법

#### (1) 토지 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상 토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

### (2) 건물의 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 귀제시목록상 건물 중에 지하부분(10.20㎡)은 출입하여 확인할 수 없었는바, 제시목록 면적을 기준으로 감정평가하였습니다.
- (2) 제시외건물(ㄱ)~(ㄴ)의 면적은 개략적 실측 또는 목측으로 감정평가 하였으니 참고 바랍니다.

## II. 감정평가 대상 물건

### 1. 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
기호 1	경기도 부천시 원미구 원미동 174-21	대	104.2	주택	2종 일주	세로 (가)	정방형 평지	2,105,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 건물

구분	소재지	구 조	용 도	면 적 (㎡)	층수	사용승인일
기호 2	경기도 부천시 원미구 원미동 174-21 위 지상	연와조 스라브층	주택	1층 61.68 2층 61.68 지하 10.20	2층	1983. 12. 29

### III. 토지가액의 산출근거

#### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 한 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

#### (1) 비교표준지의 선정

비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 1호에 따라 감정평가 대상토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 따라서 비교표준지 선정 기준을 충족하는 표준지 중에서 대상 토지의 감정평가에 적절하다고 판단되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[2024.01.01. 기준]

소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
원미동 174-22	대	104.2	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	세장형 평지	2,105,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 시점수정

시점수정이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월의 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

[부천 원미구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	0.752	5월까지 누계
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.196	5월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.07.23.)	1.090 (1.01090배)	$(1 + 0.00752) \times (1 + 0.00196 \times 53/31)$ ≒ 1.01090

\* 미 고시 기간에 대하여는, 기 고시된 직전 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용

### (3) 지역요인 비교

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다.

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다. 본건과 비교표준지는 인근에 위치하는바, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

### (4) 개별요인 비교

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다.

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조·통풍 등, 자연환경, 인근 환경(인근 토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성), 공급 및 처리시설의 상태(상수도, 하수도, 도시가스 등)
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상(부정형지, 삼각지, 자루형획지 등), 방위, 고저, 접면도로상태(각지, 2면획지, 3면획지) 등
행정적 조건	행정상의 규제 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 가로조건 등에서 유사합니다.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 그 밖의 요인 보정

그 밖의 요인보정이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 이를 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 조정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교 표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역 유사 토지 가격수준 등을 고려하여 결정하였습니다.

#### 1) 감정평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	종별	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로 조건	형상 지세	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
감정평가선례 ①	원미동 194-□	대	127.6	2종일주 (단독주택)	세로 (불)	장방형 평지	3,630,000	시가 참고	2024.05.09

#### 2) 그 밖의 요인 보정치 산정

적용할 그 밖의 요인 보정치는 다음의 산식과 같이 구하고자 하며 적용사례는 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교성이 있는 감정평가선례①을 아래와 같이 선정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{선례기준 표준지가격 (선례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	보정율
감정 평가 선례 ①	원미동 194-□	3,630,000	1.00	1.00481	1.00	1.110	4,048,680	≒1.902
	[개별요인] 아래 개별요인 상세표 참고							
비교 표준지	원미동 174-22	2,105,000	-	1.01090	-	-	2,127,944	

\* 감정평가선례①의 시점수정(2024.05.09.~ 2024.07.23.), 부천 원미구 주거지역 : 0.481%

\* 개별요인 상세

비교표준지	감정평가 선례	개 별 요 인 비 교						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
		1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.110
원미동 174-22	①	표준지는 선례① 대비 가로 구조, 폭 및 연속성 에서 우세	유사	유사	유사	유사	유사	-

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정된 보정치 및 당해 지역의 지가동향 및 기타사항 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.90으로 상향보정 하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

구분	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	2,105,000	1.01090	1.00	1.000	1.90	4,043,094	<b>4,040,000</b>

\* 적용단가는 반올림하여 유효숫자 세자리까지 표시함

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

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

#### (1) 거래사례 선정

거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역·이용상황·지역요인·개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례①을 비교 거래사례로 선정하였습니다.

[출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	종별	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
	원미동 198-□□	대	162.7	2종일주 (단독주택)	소로 한면	3,744,147	690,000,000 (토지+건물)	2023.04.17
		건물	280.65					
거래사례 토지·건물 배분내역								
거래 사례 ①	구조 : 벽돌구조(연와조) 지하 주택/ 1층~3층 주택 (사용승인일 - 1990.08.17) 건물가격 산정: 280.65㎡ x 288,000원/㎡(1,000,000원/㎡ x 13/45) = 80,827,200원 토지가격 배분 : 690,000,000원(거래가액) - 80,827,200원(건물가격) = 609,172,800원 (토지단가 = 3,744,147원/㎡)							

\* 토지단가는 배분법을 활용함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 거래 당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가격을 정상화하는 작업으로서, 위 거래사례 ㉔는 매도자와 매수자 간의 정상적 가격범위 내의 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

### (3) 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화하는 것을 말합니다.

시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월의 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

구 분	기 간	지가변동률(%)
부천 원미구 주거지역	2023.04.17. ~ 2024.07.23.	2.348 (1.02348)

### (4) 가치형성요인 비교

가치형성요인이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. 가치형성요인비교란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

#### 1) 지역요인 비교

본건과 거래사례㉔는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
0.91	1.00	1.00	1.14	1.00	1.00	1.037
본건은 거래사례② 대비 가로조건(가로 폭)에서 열세하고 획지조건(면적, 형상, 깊이)에서 우세합니다.						

(5) 거래사례비교법에 의한 토지단가

구분	사례②단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 1	3,744,147	1.02348	1.00	1.037	3,973,845	<b>3,970,000</b>

\* 적용단가는 반올림하여 유효숫자 세자리까지 표시함

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
기호 1	4,040,000원/㎡	3,970,000원/㎡

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 대체로 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 토지가액 결정

구 분	면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)
기호 1	104.2	4,040,000	420,968,000

## IV. 건물가액의 산출근거

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 1. 재조달원가의 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계 감리비 및 전기 기본설비(전등, 전열공사비) 등을 포함한 금액입니다.

[출처: 한국부동산연구원 발행 2023년 1월 기준 건축물 재조달원가 자료집]

구 분	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)

(2) 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 난방설비 등을 말합니다.

(3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

건물의 재조달원가는 건물신축단가표의 표준건축비를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도 등을 고려한 후, 부대설비를 포함하여 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분		구 조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
주택	1층,2층	연와조 스라브층	45	1,100,000
	지하			600,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감가수정 및 건물 적용단가 결정

#### (1) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업입니다.

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 적합하다고 판단되는 정액법을 적용하였습니다.

#### (2) 적용단가 결정

구 분		재조달원가 (원/㎡)	총 내용연수	잔존 내용연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
주택	1층,2층	1,100,000	45	5	$\frac{5}{45}$	122,000
	지하	600,000				66,000

\* 잔존가치율 = 잔존 내용연수 / 총 내용연수, 사용승인일: 1983.12.29.

### 3. 건물가액 결정

구 분			공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호 2	주택	1층,2층	123.36	123.36	122,000	15,049,920
		지하	10.20	10.20	66,000	673,200

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액의 결정 및 그 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	기호 1	104.2	104.2	4,040,000	420,968,000
건물	기호 2	133.56	133.56	-	15,723,120
(제시외 건물)	기호 (㉠)~(㉡)	(31.8)	31.8	-	2,447,000
합 계					₩439,138,120

#### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 산정된 시산가액의 검토한 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합산 금액에 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# [토지, 건물] 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 원미동	174-21	대	제2종 일반주거지역	104.2	104.2	4,040,000	420,968,000	
2.	경기도 부천시 원미구 원미동  [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 원미로 77번길 34-4	174-21 위 지상	주택	연와조 스라브층 2층  1층  2층  지하					
					61.68	123.36	122,000	15,049,920	1,100,000 x 5/45
					61.68				
					10.20	10.20	66,000	673,200	600,000 x 5/45
<b>소 계</b>								<b>₩436,691,120</b>	
	(제시외건물)								
(ㄱ)	경기도 부천시 원미구 원미동	174-21 위 지상	비가림막	각파이프조 슬래브 및 선라이트지붕	(15.7)	15.7	60,000	942,000	
(ㄴ)	동 소	174-21 위 지상	창고 등	조적조 판넬지붕	(3.7)	3.7	90,000	333,000	
(ㄷ)	동 소	174-21 위 지상	보일러실 등	조적조 슬래브지붕	(2.4)	2.4	80,000	192,000	
(ㄹ)	동 소	174-21 위 지상	화장실	조적조 슬래브지붕	(1)	1	80,000	80,000	
(ㅁ)	동 소	174-21 위 지상	베란다	샷시조 슬래브지붕	(9)	9	100,000	900,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,447,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩439,138,120.-</b>	
				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 원미구 원미동 소재 '원미초등학교' 북동측 인근에 위치하며 부근은 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형 평지로서 주택 건부지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 로폭 약 4m 내외의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(원미초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>에 해당합니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (7) 공부와의 차이

# [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) |                |

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상처리하였습니다.

## [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

연와조 스라브층 2층건으로서,  
외벽: 돌붙임 및 벽돌위 페인팅 마감.  
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감.  
창호: 하이샷시 창호입니다.

### (2) 이용상태

'주택' 입니다.

### (3) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비를 갖추고 있습니다.

### (4) 부합물 및 종물

별첨 '건물개황도' 기호(ㄱ)~(ㄴ)을 참고하시기 바랍니다.

### (5) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상처리하였습니다.



# 지 적 도

\* 본 건 : 경기도 부천시 원미구 원미동 174-21 \*

Free Scale

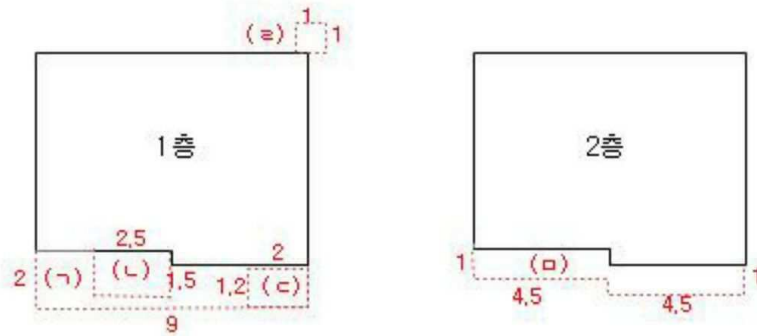


# 건물개황도

★ 본 건 : 경기도 부천시 원미구 원미동

174-21 위 지상 ★

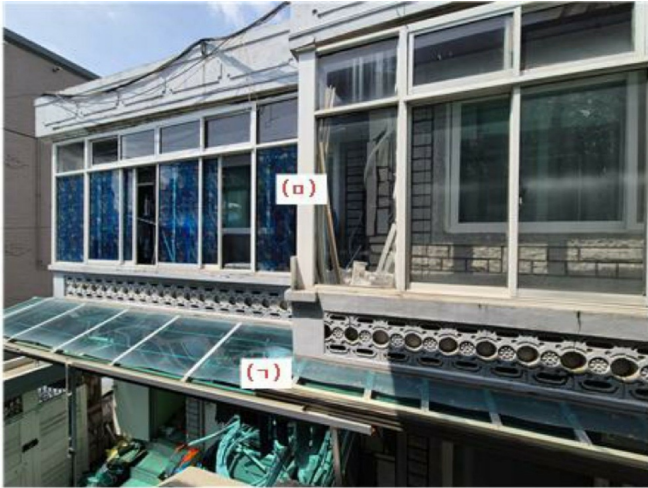
## Free Scale



### [ 제시외건물 ]

- (~): 각 파이프조 슬래브 및 선라이트지붕 비가림막 ≃ 15.7m<sup>2</sup>
- (L): 조적조 판넬지붕 창고 등 ≃ 3.7m<sup>2</sup>
- (c): 조적조 슬래브지붕 보일러실 등 ≃ 2.4m<sup>2</sup>
- (≡): 조적조 슬래브지붕 화장실 ≃ 1m<sup>2</sup>
- (□): 샷시조 슬래브지붕 베란다 ≃ 9m<sup>2</sup>





< ( ), ( ) >



< ( ) >



< ( ) >



< ( ) >