

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조성우 소유물건(2023타경36761)

의뢰인: 수원지방법원 여주지원  
사법보좌관 이영진

감정평가서번호: 한백23-0968

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

한백감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
고 기 옥 (인)

감정평가액	이십구억칠천육백만원정(₩2,976,000,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 이영진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 여주지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조성우 (2023타경36761)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.10.04	2023.09.25 ~ 2023.10.04	2023.10.04		
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
	구분건물	12개호  이	구분건물	12개호  하  여	-	2,976,000,000
	합 계				백	₩2,976,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 이천시 부발읍 무촌리 소재 “이천시 종합운동장” 남동측 인근에 위치하는 다세대주택 (통칭 “미라지움” 제403동 제4층 제401호 외 11개호)으로서, 수원지방법원 여주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 평가명령 물건 개요

#### 가. 동별개요

물건소재지	경기도 이천시 부발읍 죽당리 1549 [도로명주소: 경기도 이천시 부발읍 죽당로 61-77]				
건물명 동호수	통칭 미라지움 제403동 외				
구 조	철근콘크리트구조 경사지붕 4층	용도	다세대주택	건물의 사용승인일	2021.09.01

#### 나. 호별개요

기호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	비고
		전유	공용	합계		
1	제403동 제4층 제401호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
2	제403동 제4층 제402호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
3	제407동 제4층 제401호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
4	제407동 제4층 제402호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
5	제408동 제4층 제401호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
6	제408동 제4층 제402호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
7	제409동 제4층 제401호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
8	제409동 제4층 제402호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
9	제410동 제4층 제402호	43.77	13.2634	57.0334	72.0598	다락소재
10	제502동 제4층 제401호	63.47	18.2906	81.7606	104.4925	다락소재
11	제503동 제4층 제401호	59.97	17.9727	77.9427	98.7303	다락소재
12	제503동 제4층 제402호	59.97	17.9727	77.9427	98.7303	다락소재

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 가격 조사 완료일자인 감정평가표상의 일자로 하였음.

### 나. 실질조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 감정평가표상의 조사 기간 내에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장 가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가 목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 (불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

#### 나. 일괄 감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

#### 다. 토지와 건물의 일괄 감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(다세대주택) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

### 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가명령)에 따라 대상부동산의 감정평가 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 내부구조, 면적, 이용상황, 내부 마감자재, 설비 및 그 상태 등은 일반건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰, 본건 감정평가선례, 탐문 등에 의하였으며 일반적이고 표준적인 상황을 기준으로한 바, 경매진행시 재확인 바람.
- 3) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록(평가명령)에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출함.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

[ 자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원:감정평가정보체계 ]

사례	소재지	층/ 호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래 시점
가	경기도 이천시 부발읍 죽당리 1549 미라지움 제302동	제4층/ 제40*호	59.99	5,217,536	313,000,000	2022. 09.27
나	경기도 이천시 부발읍 죽당리 1549 미라지움 제303동	제3층/ 제30*호	59.95	4,136,780	248,000,000	2022. 09.20
다	경기도 이천시 부발읍 죽당리 1549 미라지움 제301동	제3층/ 제30*호	58.84	4,163,834	245,000,000	2022, 11.21
라	경기도 이천시 부발읍 무촌리 94 미영팰리스 제1동	제4층/ 제40*	49.19	4,675,747	230,000,000	2022, 11.15
마	경기도 이천시 부발읍 신하리 411외 제1동	제5층/ 제50*	40.1	5,486,284	220,000,000	2022, 04.28

#### 나. 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상부동산과 인근에 위치하며, 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래 사례인 바 그중 기호 가)를 선정하여 비교함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00).

### 4. 시점수정

#### 가. 자가변동률(이천시 계획관리지역)

기 간	변동률(%) (배율)	비고
2022.09.27. ~ 2023.10.04	0.978 (100978)	사례 가)

#### 나. 매매가격지수(연립다세대, 경기 동부2권 )

지역 :경기 동부2권(22.09.27~ 23.10.04)

거래시점 : 2022.09.27, 2022년08월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.10.04, 2023년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2023년  
08월 지수를 적용함

2022.09.27 매매 가격지수 (적용:2022년08월) : 103.7

2023.10.04 매매 가격지수 (적용:2023년08월) : 99.2

시점수정치 :  $99.2/103.7 \approx 0.95661$

#### 다. 시점수정치 결정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하는 바, 본건의 경우 다세대주택으로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 연립다세대 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.(0.95661)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인비교치

#### 가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별 요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 가치형성요인비교치

(기호1~9)

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건기호	사례 기호					
1~9	가	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
<b>의견</b>						
외부요인	본건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하며 제반 외부요인 유사함.					
건물요인	본건은 거래사례와 유사한 건물로 제반 건물요인 유사함.					
개별요인	본건은 거래사례대비 전유면적 규모 등 개별요인 우세함.					
기타요인	제반 기타요인 유사함.					

(기호10~12)

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
본건기호	사례 기호					
10~12	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
<b>의견</b>						
외부요인	본건과 거래사례는 동일 단지내에 소재하며 제반 외부요인 유사함.					
건물요인	본건은 거래사례와 유사한 건물로 제반 건물요인 유사함.					
개별요인	본건과 거래사례대비는 제반 개별요인 유사함.					
기타요인	제반 기타요인 유사함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 결정단가

구분		사례전유 면적당 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호	동/호수						
1~9	403동 4층 제401호 외	5,217,536	1.00	0.95661	1.050	5,240,704	5,240,000
10~12	502동 4층 제401호 외	5,217,536	1.00	0.95661	1.000	4,991,147	4,990,000

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	호수				
1~9	403동 4층 제401호 외	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
10	502동 4층 제401호	63.47	4,990,000	316,715,300	317,000,000
11~12	503동 4층 제401호 외	59.97	4,990,000	299,250,300	299,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 시세 수준

본건 유사다세대 다락소재 (전유면적기준)	본건 주변의 시세 탐문결과 규모, 위치, 노후도 등에 따라 전유면적당 5,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------------------------------	--

### 2. 본건 감정평가전례

[ 출처: 한국감정평가협회 감정평가정보 ]

NO	소재지	층/ 호수	전유 면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가금액 (천원)	기준 시점	목적
A	경기도 이천시 부발읍 죽당리1549 미라지움 제408동	401호	43.77	5,003,427	219,000	2021. 11.05	담보
B	경기도 이천시 부발읍 죽당리1549 미라지움 제407동	4층/ 402호	43.77	5,003,427	219,000	2021. 11.05	담보
C	경기도 이천시 부발읍 죽당리1549 미라지움 제403동	4/ 401호	43.77	5,003,427	219,000	2021. 11.05	담보
D	경기도 이천시 부발읍 죽당리1549 미라지움 제409	4층/ 402호	43.77	4,774,960	209,000	2022. 02.23	담보

### 2. 인근 감정평가전례

NO	소재지	층/ 호수	전유 면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가금액 (천원)	기준 시점	목적
ㄱ	경기도 이천시 부발읍 죽당리1549 미라지움 제306동	4층/ 40*호	59.99	4,984,164	299,000	2022. 06.22	담보
ㄴ	경기도 이천시 부발읍 죽당리1549 미라지움 제307동	4층/ 40*호	58.54	4,988,042	292,000	2022. 06.22	담보
ㄷ	경기도 이천시 부발읍 죽당리1549 미라지움 제302동	4층/ 40*호	59.99	5,000,833	300,000	2022. 10.12	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
기호	호수				
1	제403동 제4층 제401	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
2	제403동 제4층 제402	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
3	제407동 제4층 제401	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
4	제407동 제4층 제402	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
5	제408동 제4층 제401	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
6	제408동 제4층 제402	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
7	제409동 제4층 제401	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
8	제409동 제4층 제402	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
9	제410동 제4층 제402	43.77	5,240,000	229,354,800	229,000,000
10	제502동 제4층 제401	63.47	4,990,000	316,715,300	317,000,000
11	제503동 제4층 제401	59.97	4,990,000	299,250,300	299,000,000
12	제503동 제4층 제402	59.97	4,990,000	299,250,300	299,000,000
합계	-	577.34	-	-	2,976,000,000

#### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 거래사례, 감정평가전례 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 상기와 같이 결정하였음.

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549 403동	다세대주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	115.11			
	경기도			2층	117.4			
	이천시			3층	117.4			
	부발읍 죽당리 61-77			4층	115.11			
	1. 경기도	1549	대	계획관리지역	18,975.8			
	이천시			(내)				
	부발읍			철근콘크리트구조				
	죽당리			4층 401호	43.77	43.77	229,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					72.0598			
		1. 소유권대지권	18,975.8x-----	72.0598				
			18,975.8					
2				(내)				
				철근콘크리트구조				
				4층 402호	43.77	43.77	229,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					72.0598			
				1. 소유권대지권	18,975.8x-----	72.0598		
				18,975.8				





## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
7	경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549 409동	다세대주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	115.11			
	경기도			2층	117.4			
	이천시			3층	117.4			
	부발읍 죽당리 61-77			4층	115.11			
	1. 경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549	대	계획관리지역	18,975.8			
			(내)	철근콘크리트구조 4층 401호	43.77	43.77	229,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					72.0598			
			1. 소유권대지권		18,975.8x-----	72.0598		
					18,975.8			
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 91,600,000 137,400,000		
8			(내)	철근콘크리트구조 4층 402호	43.77	43.77	229,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					72.0598			
			1. 소유권대지권		18,975.8x-----	72.0598		
					18,975.8			
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 91,600,000 137,400,000	

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9	경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549 410동	다세대주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	115.11			
	경기도			2층	117.4			
	이천시			3층	117.4			
	부발읍 죽당리 61-77			4층	115.11			
	1. 경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549	대	계획관리지역	18,975.8			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	43.77	43.77	229,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
					72.0598			
				1. 소유권대지권	18,975.8x-----	72.0598		
					18,975.8			
						토지·건물 토 지 : 91,600,000 건 물 : 137,400,000		
경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549 502동	다세대주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층					
[도로명주소]			1층	164.88				
경기도			2층	161.48				
이천시			3층	161.48				
부발읍 죽당리 61-77			4층	161.48				

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
10	1. 경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549	대	계획관리지역	18,975.8		317,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	63.47	63.47		
				1. 소유권대지권	18,975.8x-----	104.4925		
					18,975.8	104.4925		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 126,800,000 190,200,000	
	경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549 503동	다세대주택	철근콘크리트구조 경사지붕 4층				
	[도로명주소] 경기도 이천시 부발읍 죽당리 61-77			1층	150.32			
				2층	152.61			
				3층	152.61			
				4층	150.32			
	1. 경기도 이천시 부발읍 죽당리	1549	대	계획관리지역	18,975.8			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
11				(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	59.97	59.97	299,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				1. 소유권대지권	18,975.8x 18,975.8	98.7303 98.7303		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		119,600,000	
					건 물 :		179,400,000	
12				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	59.97	59.97	299,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				1. 소유권대지권	18,975.8x 18,975.8	98.7303 98.7303		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		119,600,000	
					건 물 :		179,400,000	
<b>합 계</b>							<b>₩2,976,000,000.-</b>	
				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 경기도 이천시 부발읍 무촌리 소재 "이천시 종합운동장" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 소규모 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하며 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진출입 가능하며 인근에 42호선 국도, 337호선 지방도가 통과하며 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

집합건축물대장상 사용승인일이 2021.09.01자인 철근콘크리트구조 경사지붕 지상4층 규모의 총 7개동 건물로서  
외벽 : 석재붙임, 치장벽돌붙임 마감 등  
내벽 : 벽지도배, 일부 타일붙임 마감 등  
창호 : 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.  
기호1~기호9 : 방2 ,거실, 주방/식당, 욕실경화장실2, 현관, 발코니, 디락 등  
기호10 : 방3 ,거실, 주방/식당, 욕실경화장실2, 현관, 발코니, 디락 등  
기호11, 12 : 방2 ,거실, 주방/식당, 욕실경화장실2, 다용도실, 현관, 발코니, 디락 등

# 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

위생 및 급배수설비, 도시가스보일러 난방설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

남동 하향의 완경사 지대에 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 4~5 미터 내외의 포장도로가 단지내 포장도로와 연계됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한 지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법>, 수질보전특별대책지역 <환경정책기본법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

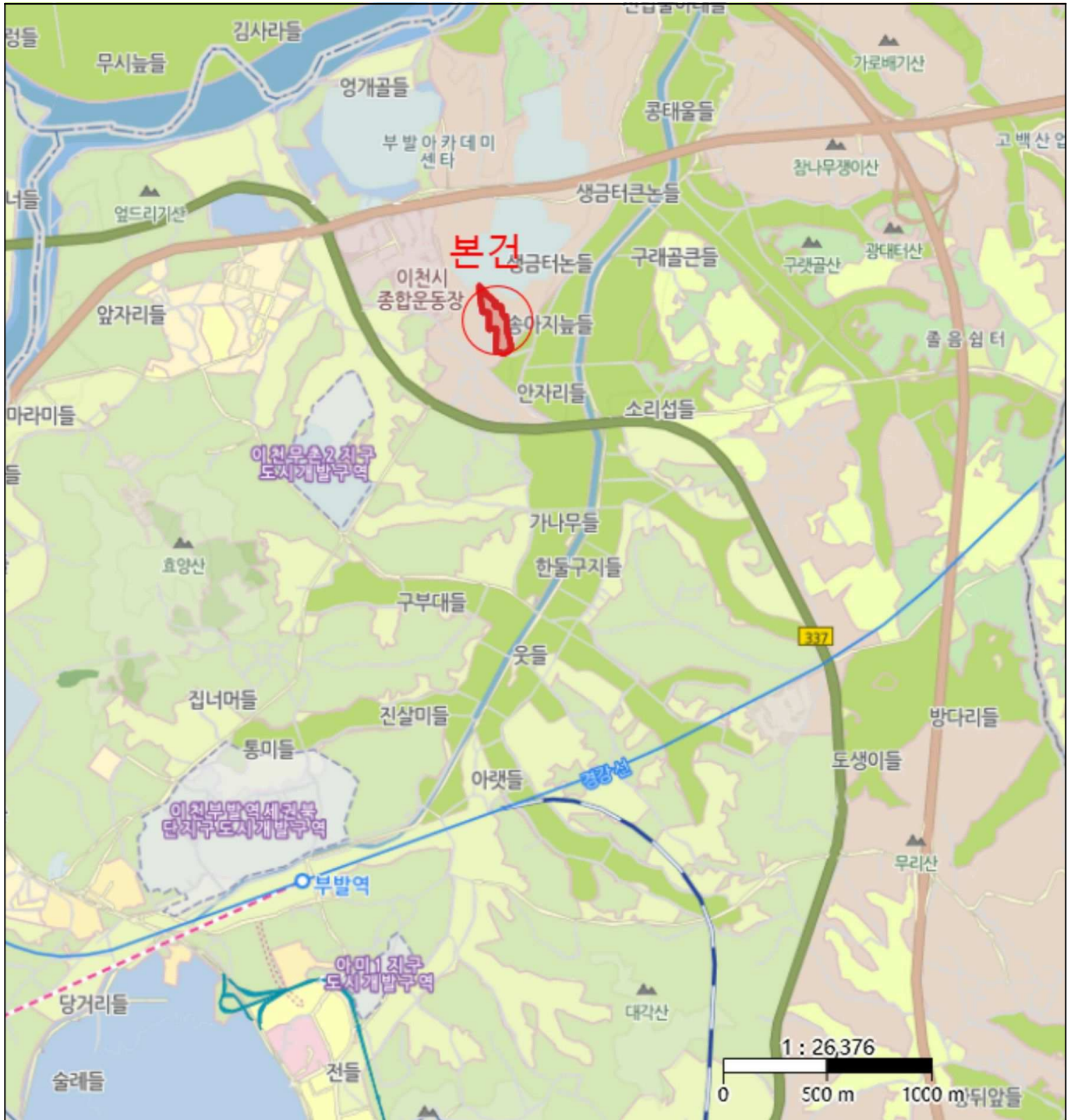
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 광역위치도



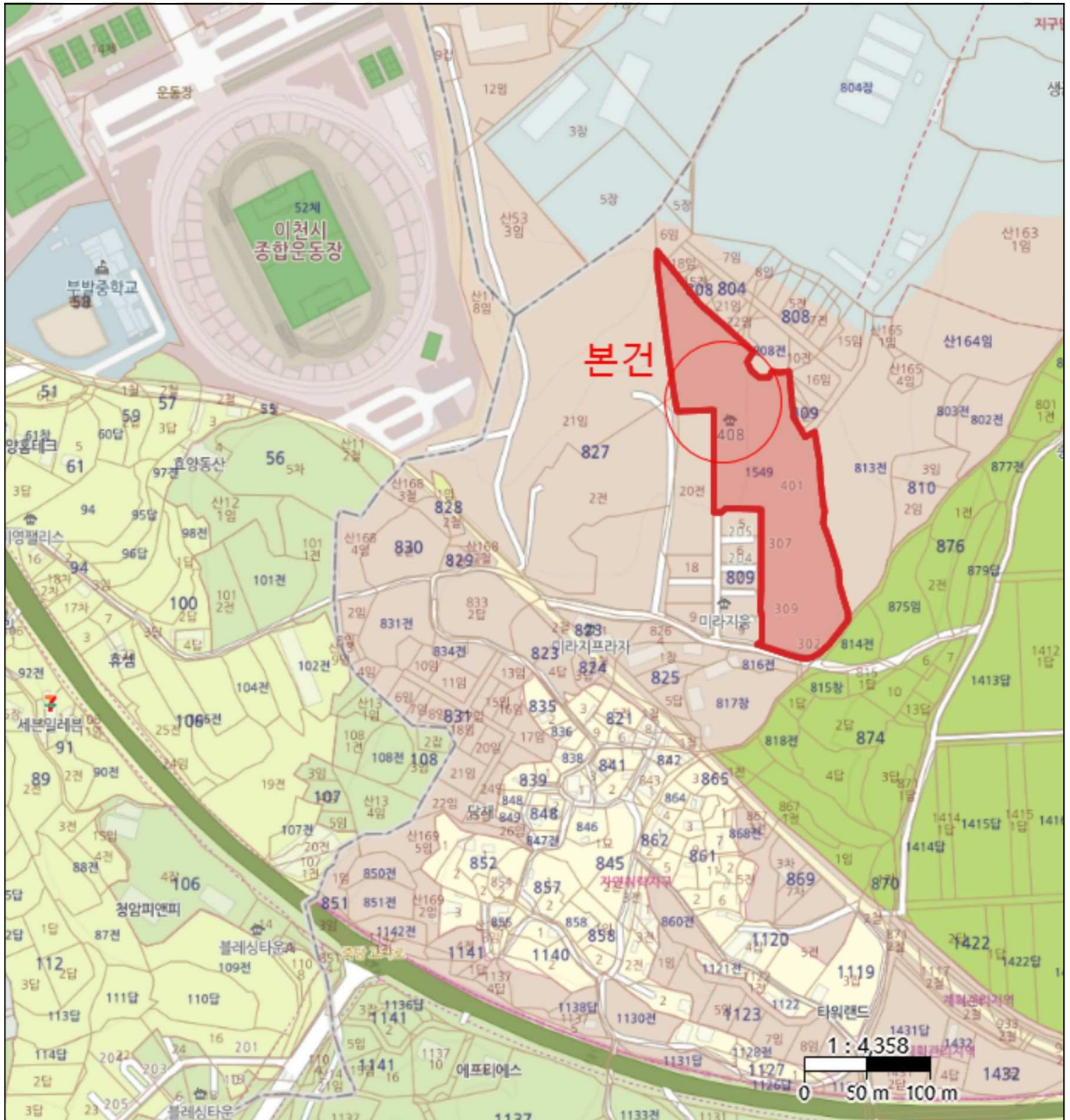
소재지	경기도 이천시 부발읍 죽당리 1549 403동 4층 401호외
-----	------------------------------------



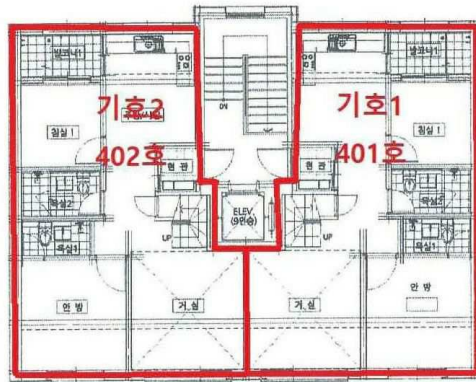
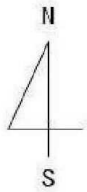
# 위치도



소재지	경기도 이천시 부발읍 죽당리 1549 403동 4층 401호외
-----	------------------------------------

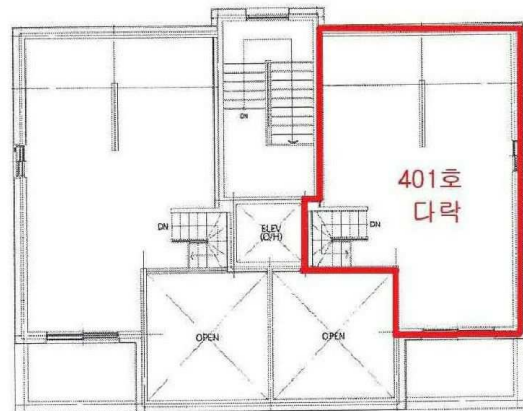
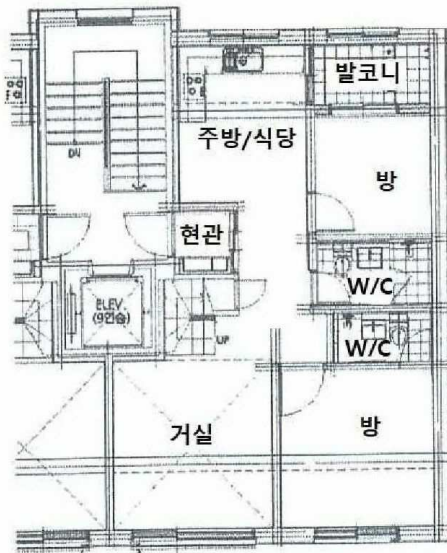


# 호별배치도 및 내부구조도



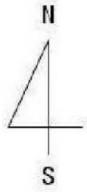
< 호별배치도 >

(기호1 - 403동 401호)

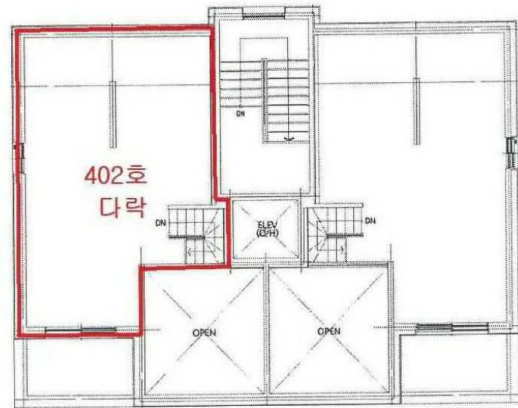
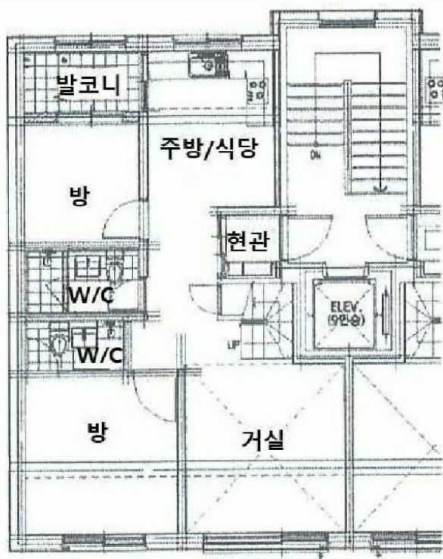


< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도

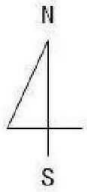


(기호2 - 403동 402호)



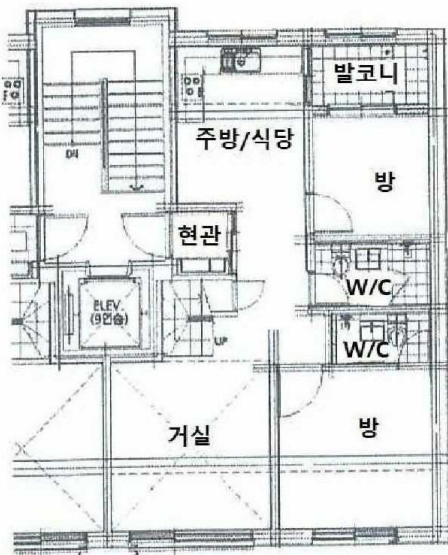
< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도



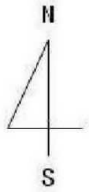
< 호별배치도 >

(기호3 - 407동 401호)

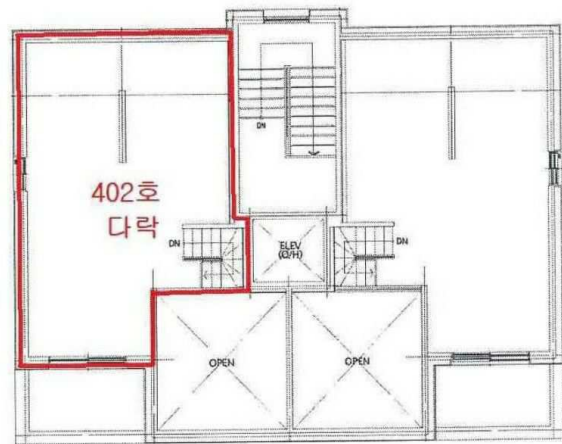
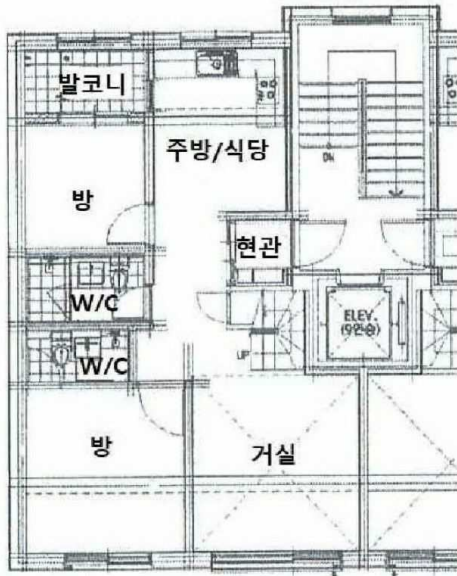


< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도

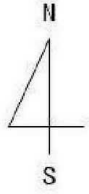


(기호4 - 407동 402호)



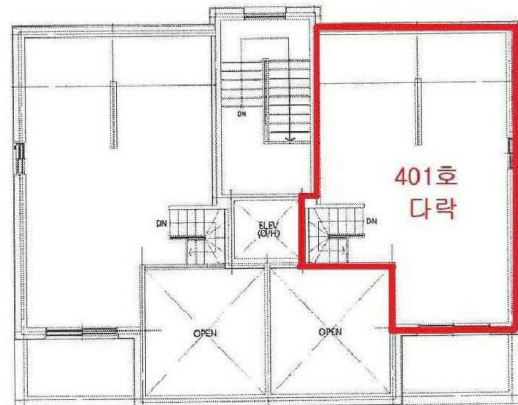
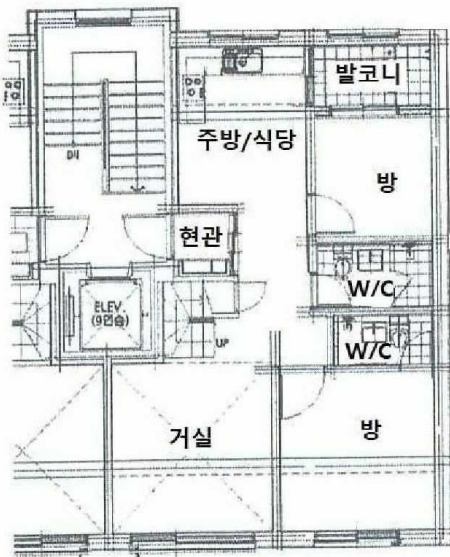
< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도



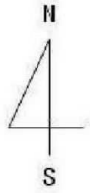
< 호별배치도 >

(기호5 - 408동 401호)

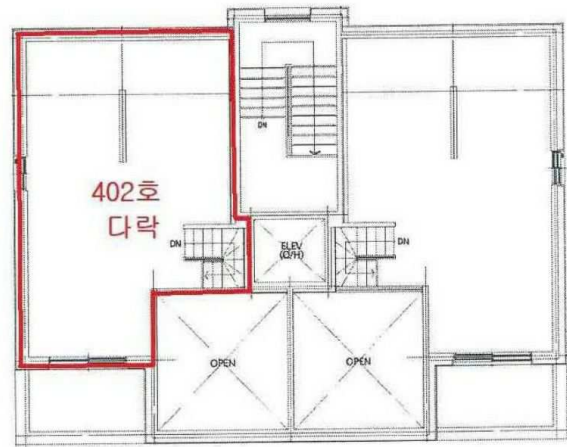
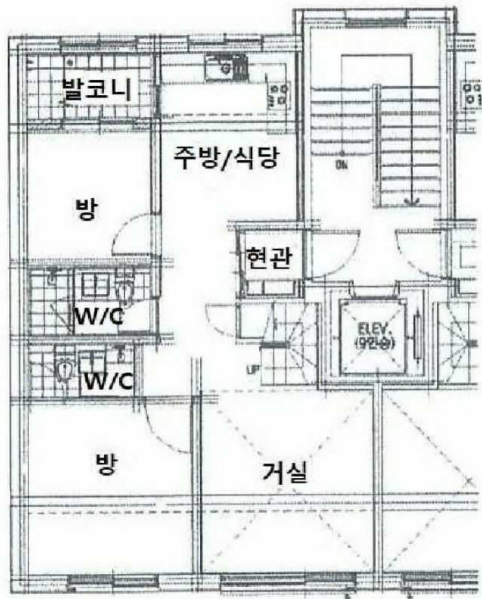


< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도

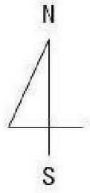


(기호6 - 408동 402호)



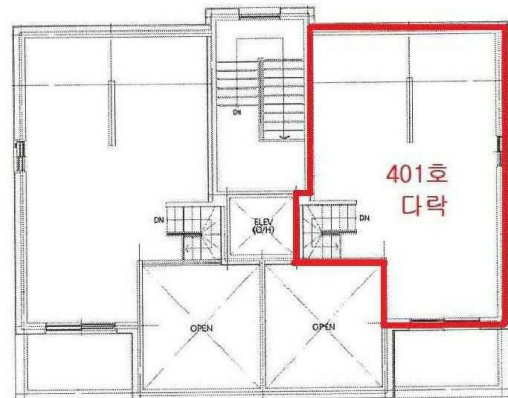
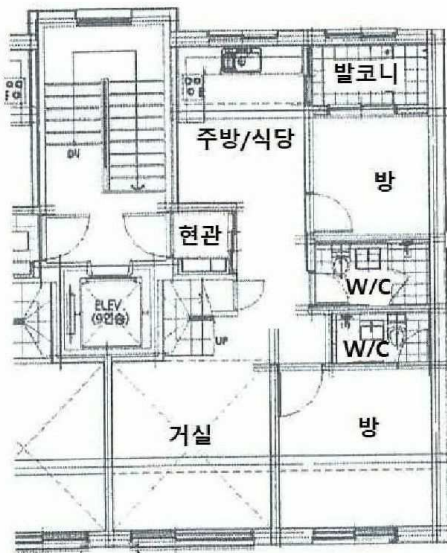
< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도



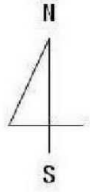
< 호별배치도 >

(기호7 - 409동 401호)

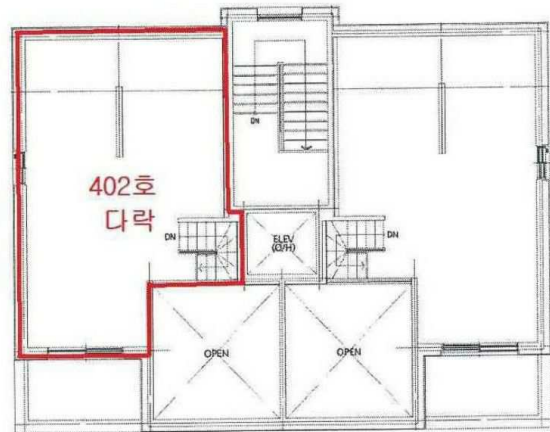
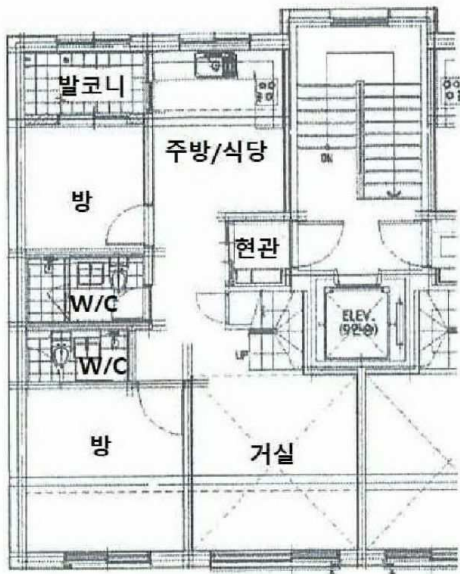


< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도

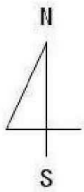


(기호8 - 409동 402호)



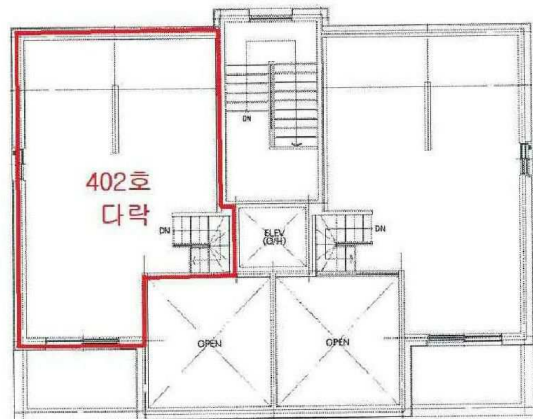
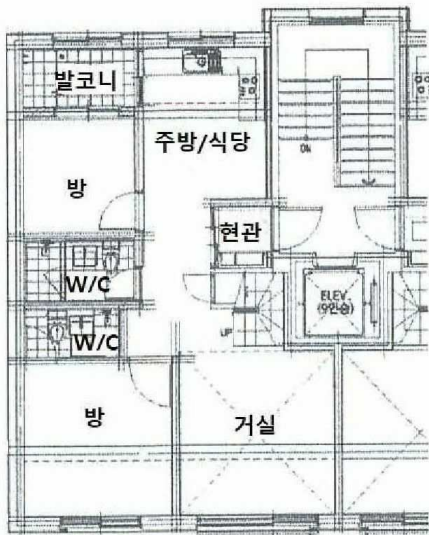
< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도



< 호별배치도 >

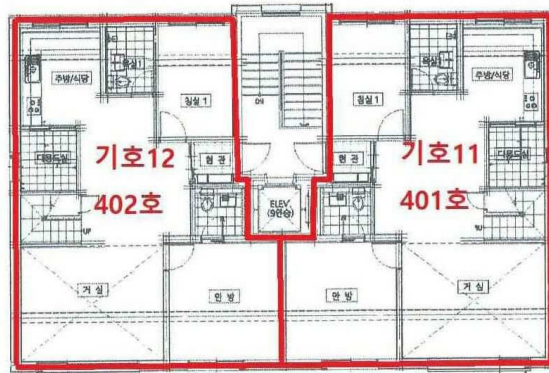
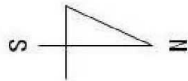
(기호9 - 410동 402호)



< 내부구조도 >

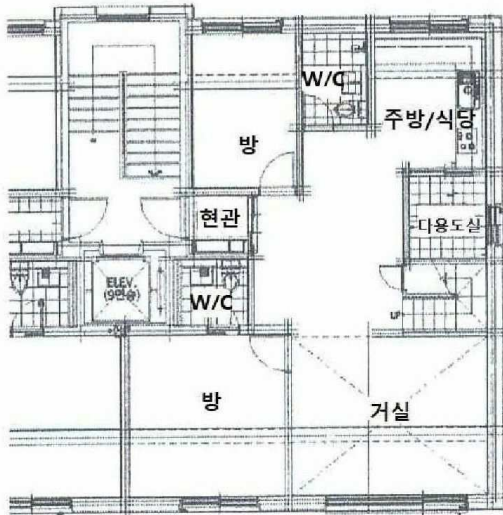


# 호별배치도 및 내부구조도



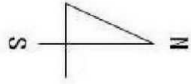
< 호별배치도 >

(기호11 - 503동 401호)

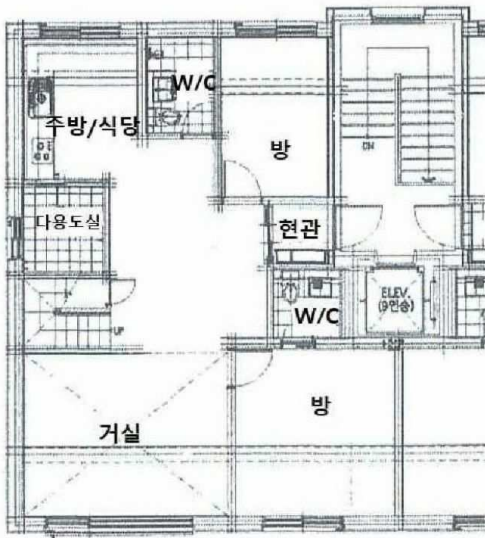


< 내부구조도 >

# 호별배치도 및 내부구조도



(기호12 - 503동 402호)



< 내부구조도 >



403



403 , 1



407



407 , 1



408



408 , 1



409



409 , 1



410



410 , 1



502



502 , 1



503



503 , 1



( 309 4 )



( 309 4 )



( 309 4 )



( 309 4 )



403



410



502

