감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　임순희 소유물건(2024타경37693)

의 뢰 인 :　수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선

감정서번호 :　k20240731-07-여주

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

권영숙감정평가사사무소

TEL. 070-8809-2755　　FAX. 0505-182-3476

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

권 영 숙 (인)

감정평가액	**이억이백구십사만오천사백사십원정(₩202,945,440.-)**			
의 뢰 인	수원지방법원 여주지원 사법보좌관 최화선	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 여주지원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임순희 (2024타경37693)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.09.02	2024.09.02 ~2024.09.02	2024.09.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	100.1	토지	100.1	1,480,000	148,148,000
	건물	161.02	건물	161.02	272,000	43,797,440
	(제시외 건물)	(46)	(제시외 건물)	(46)	-	11,000,000
	합 계					₩202,945,440

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 이천시 창전동 소재 '이천초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 수원지방법원 여주지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 9월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

없 음.

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

① 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 건물이 소재하므로 목측 및 보측 등으로 개략적으로 산정한 면적을 기준으로 관찰감가법을 병용한 원가방식으로 평가하였으니 경매시 참조하시기 바람.

② 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건의 위치확인은 지적도 등에 의하여 개략적으로 확인되었으므로 정확한 지적경계 확인 등은 정밀측량을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 이천시 창전동 418-37	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	100.1 ㎡
건 물	구 조	연와조
	주 용 도	주택
	사용승인	1984.06.30
	연 면 적	161.02 ㎡

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	이천시 창전동 418-37	100.1	대	단독주택	2종일주	세로(가)	사다리 평지	722,100

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/㎡)
A	이천시 창전동 422-21	128.7	대	단독주택	2종일주	세로(가)	가장형 평지	752,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	1.568	경기도 이천시 (24.01.01~24.09.02) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.362 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.191 (1 + 0.01362) * (1 + 0.00191 * 33/31) ≒ 1.01568

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.94	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.90	본건은 비교표준지 대비 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.846	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	이천시 창전동 ***-**	140.3	2종일주	대 단독주택	2024.02.16	경매	1,510,000	-
(2)	이천시 창전동 ***-**	180.8	2종일주	대 단독주택	2023.06.23	담보	1,380,000	-
(3)	이천시 창전동 ***-**	129.4	2종일주	대 단독주택	2023.02.24	담보	1,470,000	-
(4)	이천시 창전동 ***-**	155.9	2종일주	대 단독주택	2022.07.08	담보	1,300,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 인근 거래사례

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	이천시 창전동 ***-*	2종일주 대/단독주택	180,000,000원 (@ 1,470,000원/㎡)	2024.06.11 1988.11.08	112.2㎡ 138.19㎡	-
	의 견	1) 연와조.철근콘크리트 스라브지붕 2층 주택.보일러실 건물단가 : 900,000원/㎡ X 5년/40년 ≒ 112,000원/㎡ 건물가격 : 112,000원/㎡ X 138.19㎡ ≒ 15,477,280원 2) 토지가격 : (180,000,000원 - 15,477,280원) / 112.2㎡ ≒ 1,470,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(라) 경매 동향

용도별	경기 이천시 2023년 08월 ~ 2024년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	8,770,881,560	5,017,653,029	57.2	44	17	38.6
단독주택	8,770,881,560	5,017,653,029	57.2	44	17	38.6

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가[1] (원/㎡)	시점[2] 수정	지역[3] 요인	개별[4] 요인	산출단가[5] (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,510,000	1.01413	1.000	1.144	1,751,849		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가[5] (원/㎡)	2.293	2.29
	752,200	1.01568	-	-	763,994		

[1]평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

[2]시점수정(2024.02.16 ~ 2024.09.02, 이천시 주거지역) : 1.413**%** (1.01413)

[3]지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 유사함.

[4]개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건 및 획지조건에서 우세하여 종합적으로 우세함.

개별요인 비교치 **(주택지대)**						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.04	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.144

[5]산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	752,200	1.01568	1.000	0.846	2.29	1,480,117	1,480,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	이천시 창전동 ***-*	2종일주 대/단독주택	180,000,000 (@ 1,470,000원/㎡)	2024.06.11 1988.11.08	112.2 138.19	-

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	0.545	경기도 이천시 (24.06.11~24.09.02) 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.224 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.191 (1 + 0.00224 * 20/30) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00191 * 33/31) ≒ 1.00545

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편익시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 유사함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)
	일련번호	토지단가 (원/㎡)						
1	#1	1,470,000	1.000	1.00545	1.000	1.000	1,478,011	1,480,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	1,480,000	1,480,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성.합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일
2	3층	연와조 스라브지붕	주택	161.02	1984.06.30

(2) 재조달원가 결정

일련번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	비고
2	연와조/스라브 스라브지붕	1,000,000	-	1,000,000	55	1층~3층 (주택)
※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'을 참조하고 용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 부대설비 및 부합물 일체 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.						

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌)/슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수		잔존년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	1층~3층 (주택)	1,000,000	55	40	40	15	15/55	272,000	-

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	148,148,000
	건 물	43,797,440
	제시외물건	11,000,000
	합 계	202,945,440

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	단가	금액	비고
1	경기도 이천시 창전동	418-37	대	제2종 일반주거지역	100.1	100.1	1,480,000	148,148,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 이천시 향교로31번길 6-10	418-37 위 지상	주택	연와조 슬래브지붕 3층					
				1층	54.16	161.02	272,000	43,797,440	1,000,000 x15/55
				2층	54.16				
				3층	52.7				
	소 계							**₩191,945,440**	
	〈제시외 건물〉								
㉠	동 소 위 지상	418-37	(창고)	판넬조 판넬지붕 (1층소재)	(1)	1	50,000	50,000	관찰감가
㉡	동 소 위 지상	418-37	(보일러실)	조적조 판넬지붕 (1층소재)	(3)	3	70,000	210,000	관찰감가
㉢	동 소 위 지상	418-37	(주택)	벽돌및판넬조 슬래브및 판넬지붕 (옥상소재)	(39)	39	270,000	10,530,000	관찰감가
㉣	동 소 위 지상	418-37	(보일러실)	경량철골조 샷시지붕 (옥상소재)	(3)	3	70,000	210,000	관찰감가
	소 계							**₩11,000,000**	
	합 계							**₩202,945,440.-**	
				이	하	여	백		

권영숙감정평가사사무소

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 이천시 창전동 "이천초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대 주택 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 중소형 차량 접근가능하여 인근 간선도로변으로 버스정류장이 소재하여 제반 광역적 도로접근성 및 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 남측 하향 완경사지를 대지조성한 사다리형지로 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약4m의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(이천초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 배출시설설치제한지역〈물환경보전법〉, 자연보전권역〈수도권정비계획법〉, 수질보전특별대책지역〈환경정책기본법〉임.

(6) 제시목록 외의 물건

특기사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

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

본건은 연와조 슬래브지붕 3층 건으로,

외 벽 : 적벽돌쌓기 및 일부 페인트 마감 등
내 벽 : 벽지, 타일 등
창 호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

본건은 다가구형 단독주택으로 이용중으로 각층 독립된 출입문이 있음. (후첨 '사진용지' 및 '건물개황도' 참조)

(3) 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

'감정평가의견 Ⅰ. Ⅲ. 1. 참고사항' 및 '후첨 '건물개황도' 참조

〈제시외 건물〉
㉠ 판넬조 판넬지붕 (1층소재) (창고) 약1㎡
㉡ 조적조 판넬지붕 (1층소재) (보일러실) 약3㎡
㉢ 벽돌및판넬조 슬래브및판넬지붕 (옥상소재) (주택) 약39㎡
㉣ 경량철골조 샷시지붕(옥상소재)(보일러실) 약3㎡

(5) 공부와의 차이

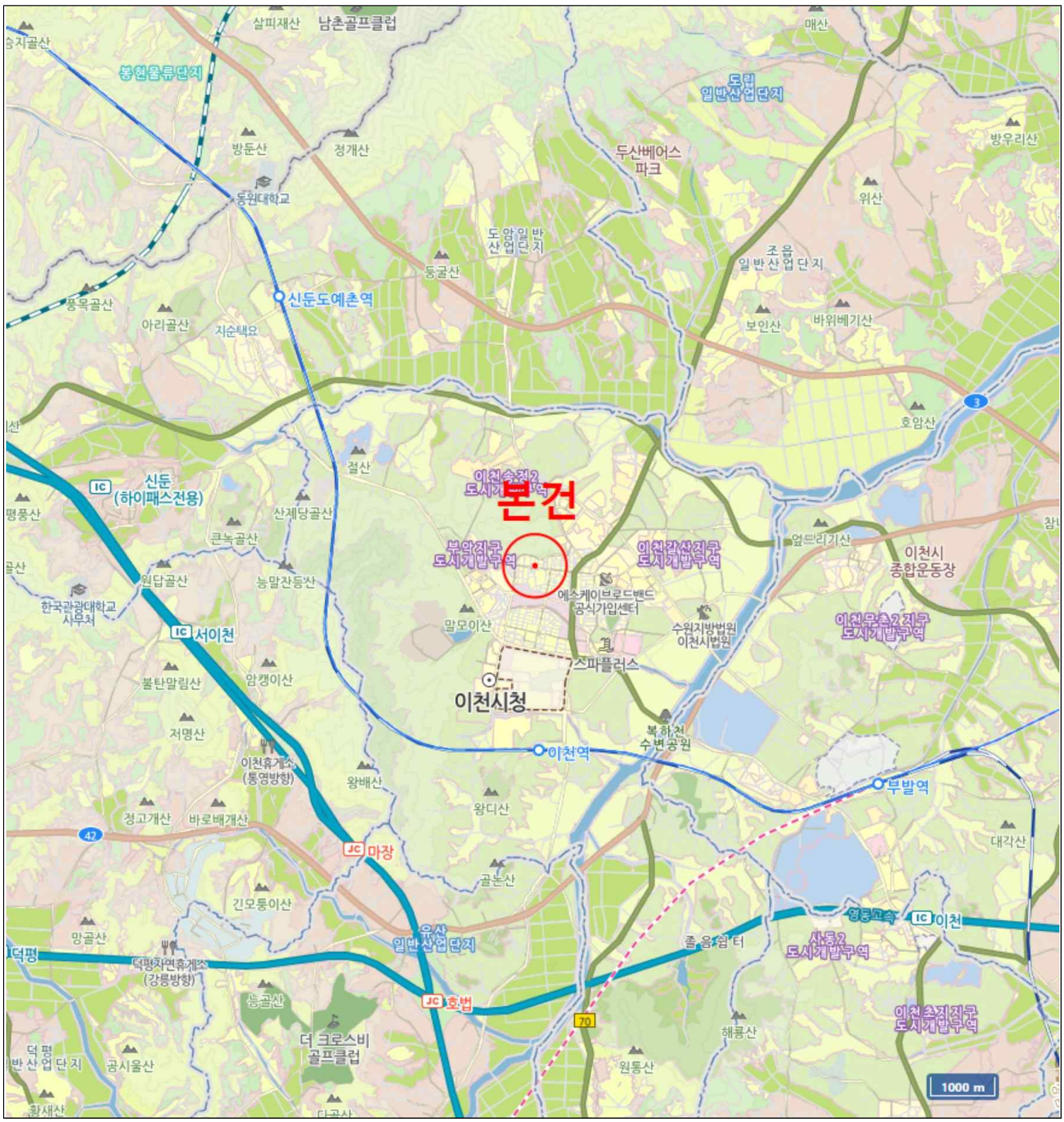
대체로 부합함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.
본건은 폐분부재로 내부 육안확인이 곤란하여 건축물관리대장 상 현황도면 등을 참고하여 외관탐문하였음.

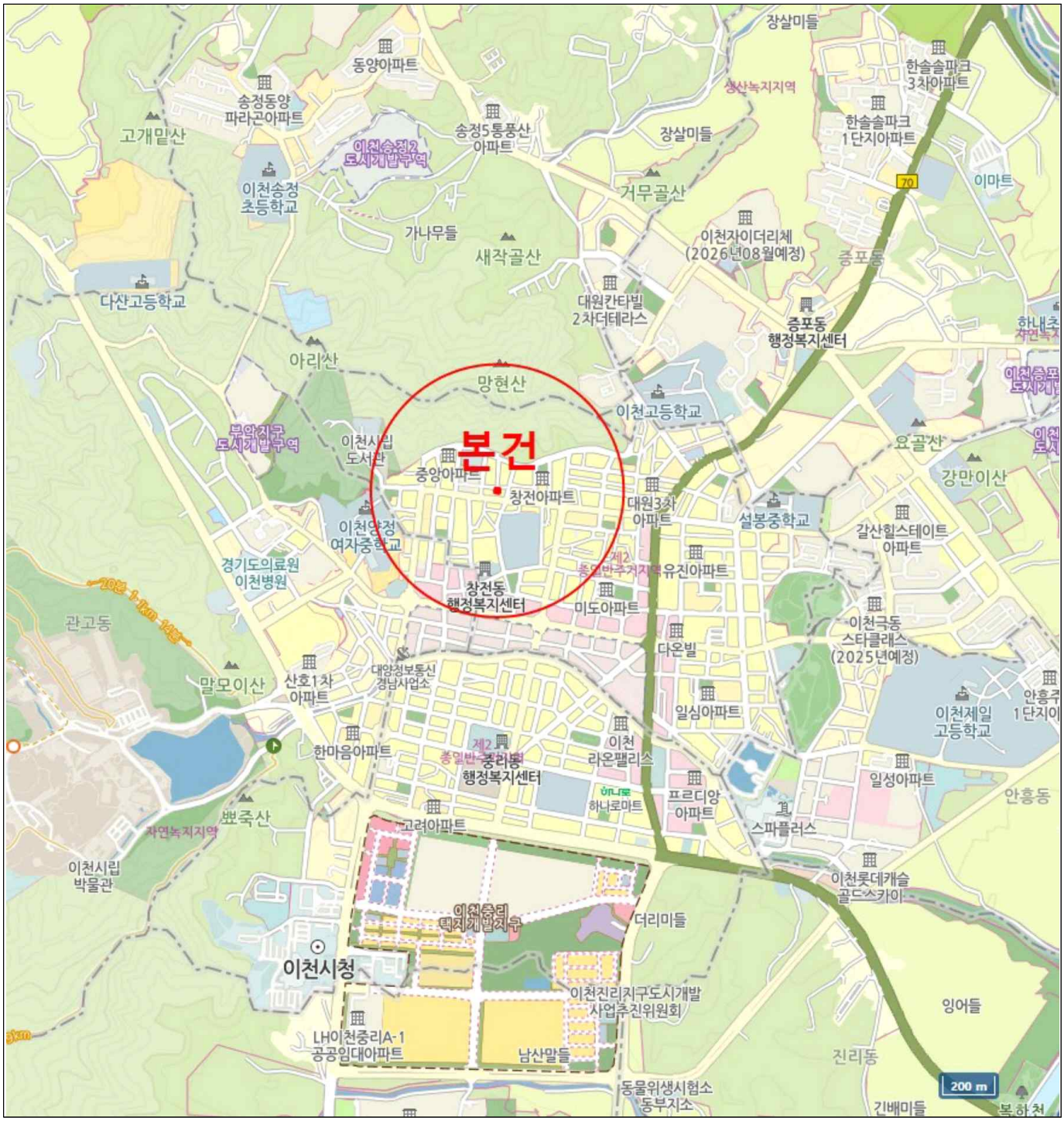
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 창전동 418-37



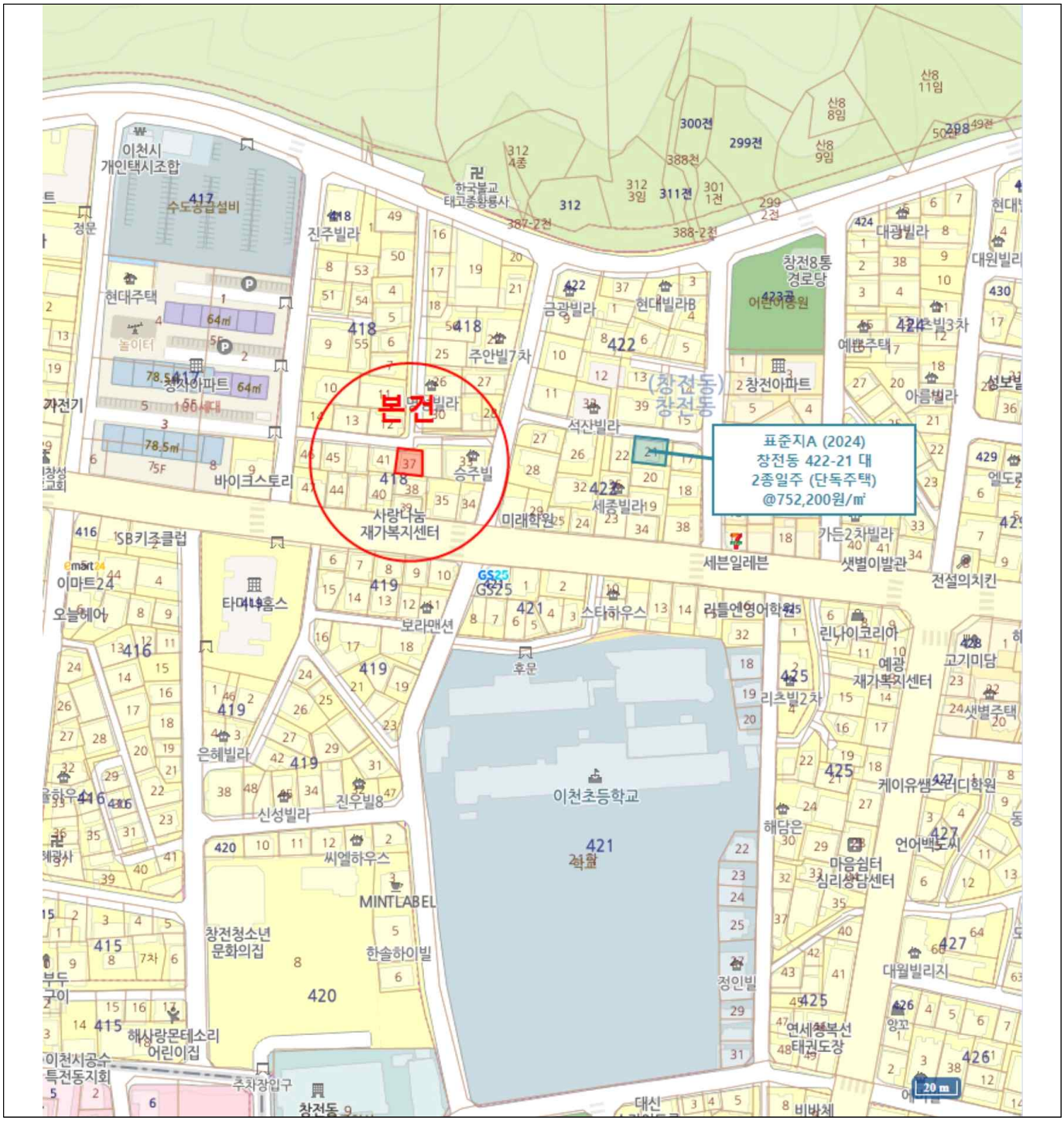
위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 창전동 418-37



위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 창전동 418-37

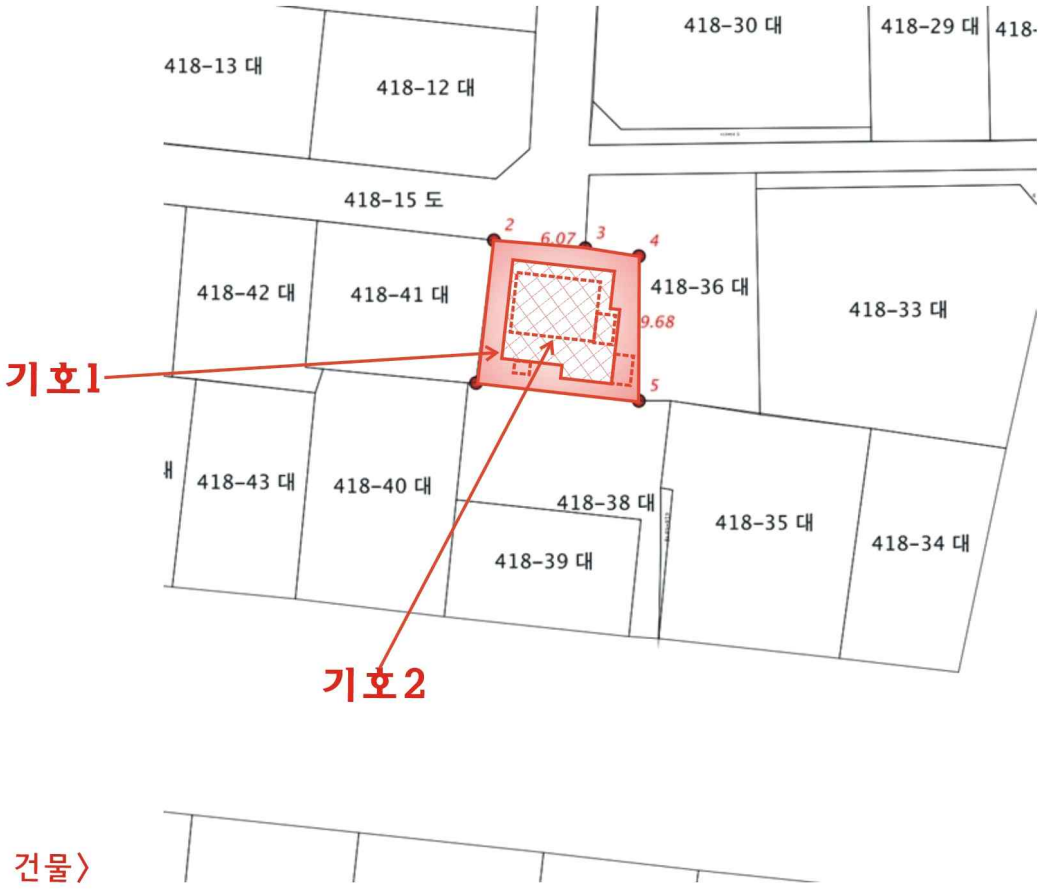


위 치 도

소 재 지	경기도 이천시 창전동 418-37

지 적 도

4 1:1,200



〈제시외 건물〉

㉠ 판넬조 판넬지붕 (1층소재), (창고) 약1㎡

㉡ 조적조 판넬지붕 (1층소재), (보일러실) 약3㎡

㉢ 벽돌및판넬조 슬래브및판넬지붕 (옥상소재), (주택) 약39㎡

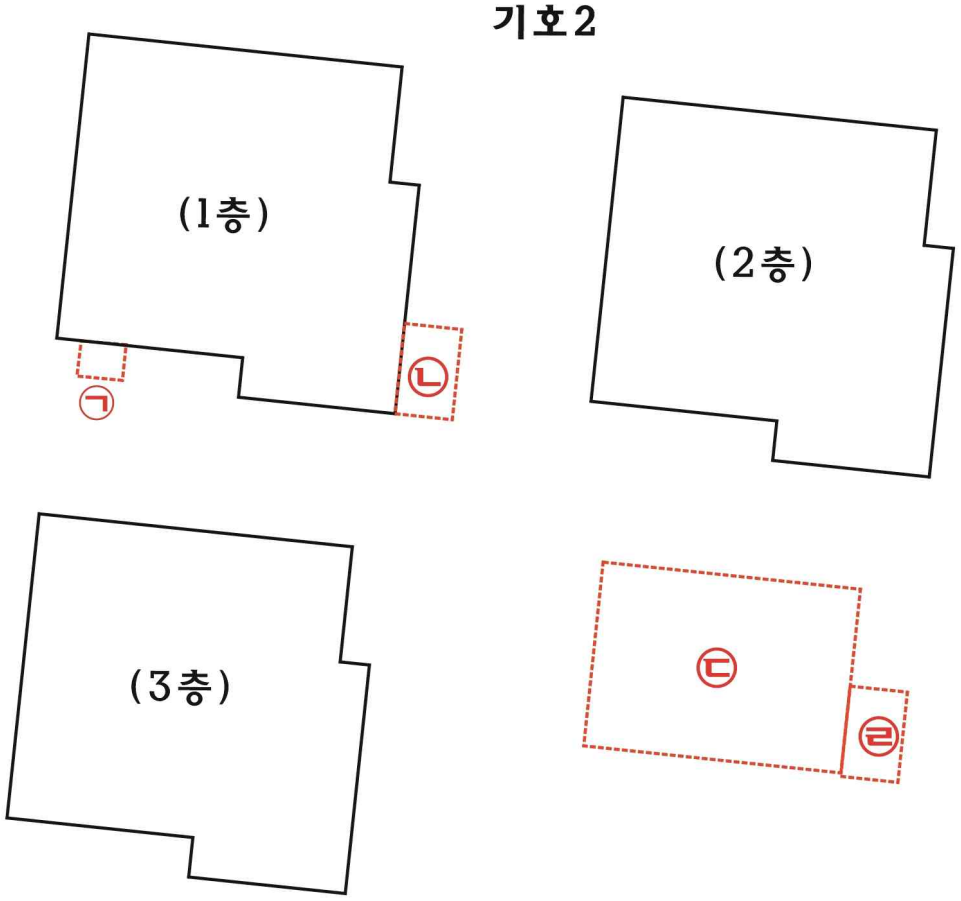
㉣ 경량철골조 샷시지붕 (옥상소재),(보일러실) 약3㎡

건 물 개 황 도

4

1:300

기호2



〈제시외 건물〉

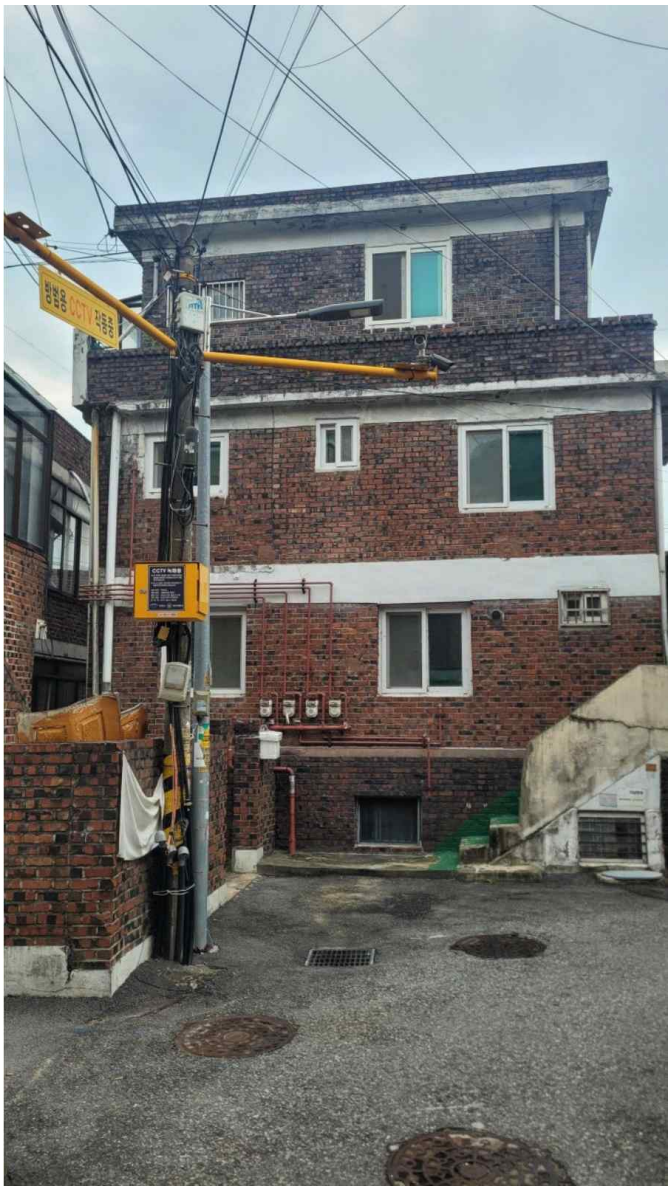
㉠ 판넬조 판넬지붕 (1층소재), (창고) 약1㎡

㉡ 조적조 판넬지붕 (1층소재), (보일러실) 약3㎡

㉢ 벽돌및판넬조 슬래브및판넬지붕 (옥상소재), (주택) 약39㎡

㉣ 경량철골조 샷시지붕 (옥상소재),(보일러실) 약3㎡

사 진 용 지



본건전경(북측에서 촬영)

본건전경(남동측에서 촬영)

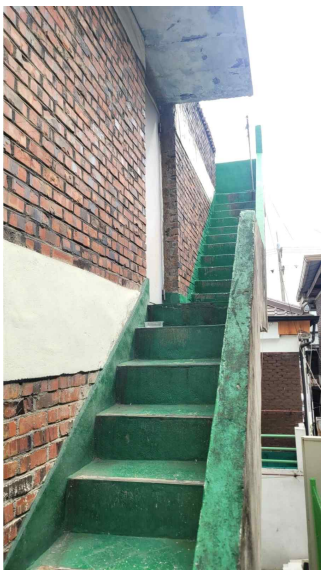
사 진 용 지

기호2(1층) (남측에서 촬영)

기호2 (2층)

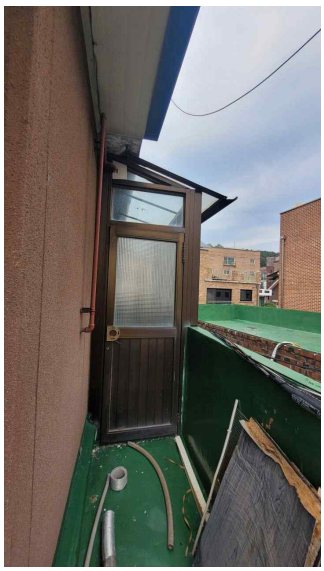
제시외 ㉡

사 진 용 지



기호2(3층)

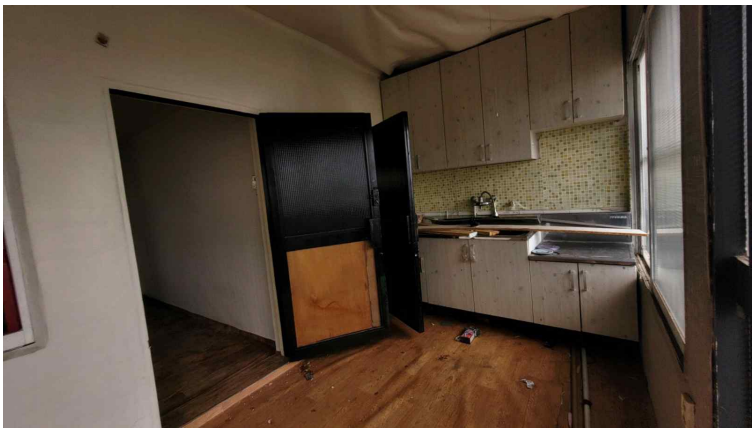
제시외 ㉠



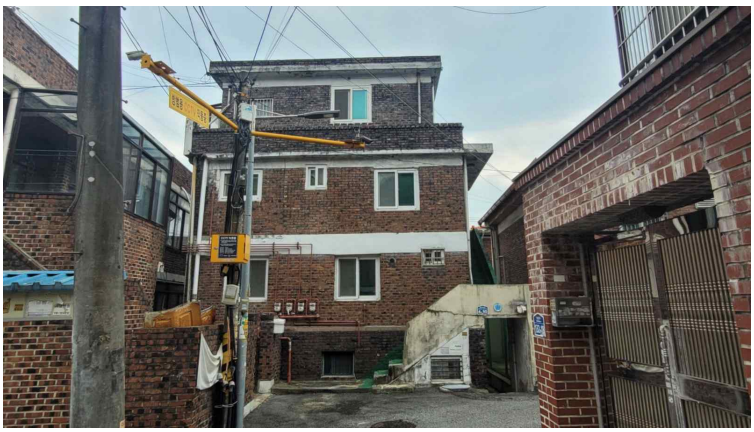
제시외 ㉡ (옥상소재)

사 진 용 지

제시외 ㉡ (옥상소재)



제시외 ㉡ (옥상소재)



주변전경