

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김정찬
건명	김수목 소유물건(2022타경1589)
감정서번호	M2205-002

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.

매일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 석 호

감정평가액	칠억구천이백삼십사만팔천구백육십원정 (₩792,348,960.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김정찬	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울북부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김수목 (2022타경1589)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2022.05.13	2022.05.11 ~ 2022.05.13	2022.05.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	99	토지	99	5,140,000	508,860,000
	건물	197.16	건물	197.16	-	283,488,960
	이	하	여	여	백	
합계					₩792,348,960	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 "극동아파트" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거 하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 기준시점

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 감정평가함.

나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2022년 05월 13일임.

4. 감정평가 방법

가. 개요

본건은 토지와 건물로 구성된 부동산으로서, 물건의 특성 및 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 감정평가방법

1) 토지의 감정평가는 ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”, ② 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 “원가법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 하여 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그밖의 요인 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려한 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 건물의 감정평가방법

본건 건물은, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 규모, 자재, 준공일자, 유지관리상태, 이용상황, 부대설비 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법에 의해 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2022년 05월 13일에 실지조사를 하여 대상물을 확인함.

나. 감정평가 조건

없음.

6. 기타사항

가. 본건 건물은 이해관계인의 부재로 인하여 일반건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰에 의거 확인하였는 바, 경매 진행 시 재확인 및 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산의 개황

토지	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2021년, 원/㎡)
	1	강북구 수유동 312-28	대	99	2종 일주	주거용	세로 (가)	세장형 평 지	2,910,000
건물	일련 번호	소재지	층	연면적 (㎡)	용 도	구 조	사용승인 일자	비고	
	2	강북구 수유동 312-28	3층	190.68	다중 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2018.06.05	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

가. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함.

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 의한 인근지역 내 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하되, 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 기준시점에 가장 가까운 2022년 01월 01일 기준 공시지가를 적용함.

(2022.01.01. 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	수유동 313-4	대	169	단독 주택	2종 일주	세각 (가)	사다리 평 지	3,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시군구	용도 지역	기 간	변동률 (시점수정치)	비 고
서울특별시 강북구	주거 지역	2022.01.01 ~ 2022.05.13	0.920% (1.00920)	2022.01.01 ~ 2022.03.31 : 0.621 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.214 (1+ .00621) * (1+0.00214*43/31) ≒ 1.00920

※ 2022년 04월 이후 지가변동률 미 고시로, 2022년 03월 지가변동률로 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(일련번호 1 / 표준지 A)

조건	항 목	세 부 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 표준지 대비 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.96	본건은 표준지 대비 형상에서 우세하고, 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율			0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두 6607호 / 1993.09.10. 선고, 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 인근 사례를 참작한 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역 가격자료

(ㄱ)거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	토지(㎡)	용도지역/ 이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래가격 (원)	거래시점
		건물(㎡) (사용승인일)	구조 등			
#가	수유동 555-*	152	2종일주/ 단독주택	4,637,829	799,000,000	2021.09.25
		279.08 (1995.03.16.)	벽돌구조			
		> 토지와 건물 거래금액은 799,000,000원임. > 건물가격 337,000원/㎡(800,000×19/45) × 279.08 ≒ 94,049,960원. > 토지단가 (799,000,000 - 94,049,960) ÷ 152 ≒ 4,637,829원/㎡				

(ㄴ)평가사례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가시점	비고
						평가목적	
#1	수유동 291-***	대	280	2종일주	5,350,000	2021.05.10.	-
						담보	
#2	수유동 292-**	대	175	2종일주	5,240,000	2021.04.28.	-
						담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(ㄷ)인근지역 토지의 가격수준

인근지역 토지의 가격수준	본건 인근 토지는 5,000,000 ~ 5,500,000원/m ² 내외 수준임 (지리적 위치, 도로조건, 형상, 이용상황 등에서 차이가 발생함)
------------------	--

3) 그 밖의 요인 보정치 결정을 위한 격차율 산정

(ㄱ)그 밖의 요인 보정치의 산정방법

비교표준지의 기준시점 현재가격 대비, 거래(평가)사례 기준 비교표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{거래(평가)사례 기준 비교표준지의 가격}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 거래(평가)사례 기준 비교표준지가격
 $\text{=} \text{거래(평가)사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
- 비교표준지의 기준시점 현재가격 $\text{=} \text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(ㄴ)그 밖의 요인 보정치 산정

최근 거래(평가)된 사례 중 비교표준지와 인근지역에 소재하며 용도지역, 이용상황, 행정규제 등이 동일 유사하여 비교보정이 가능한 <평가사례 #1>를 선정함.

구분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	격차율	
<평가사례#1>기준 비교표준지A가격	5,350,000	1.03516	1.000	1.000	5,538,106	1.715	
구분	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정		산출단가 (원/㎡)		
비교표준지A의 가격시점 현재가격	3,200,000		1.00920		3,229,440		
사례기준 비교표준지 가격 산정내역	시점 수정	서울특별시 강북구 주거지역 지가변동률 (2021.05.10. ~ 2022.05.13. : 1.03516)					
	지역 요인 비교	사례지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)					
	개별 요인 비교	가로	접근	환경	획지	행정	기타
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지A는 사례#1 대비 개별요인이 대등함.							

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가(거래)사례를 기준으로 한 그 밖의 요인 격차율(1.715)를 고려하되, 본건과 비교가능한 인근 지역의 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치는 1.71로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가격(적용단가) 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요인 보정치	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,200,000	1.00920	1.000	0.931	1.71	5,141,301	5,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함

나. 인근 거래사례 선정

1) 인근 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	토지(m ²)	용도지역/ 이용상황	토지단가 (원/m ²)	거래가격 (원)	거래시점
		건물(m ²) (사용승인일)	구조 등			
#가	수유동 555-*	152	2종일주/ 단독주택	4,637,829	799,000,000	2021.09.25
		279.08 (1995.03.16.)	벽돌구조			
		<ul style="list-style-type: none">▶ 토지와 건물 거래금액은 799,000,000원임.▶ 건물가격 337,000원/m²(800,000×19/45) × 279.08 = 94,049,960원.▶ 토지단가 (799,000,000 - 94,049,960) ÷ 152 = 4,637,829원/m²				

2) 거래 사례의 선정

인근 거래사례 중 본건과 용도지역 등의 공법상 제한사항, 실제 이용상황, 주위환경, 도로, 형상 등이 같거나 유사하여 비교가능성이 높은 <거래사례 #가>를 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

1) 개요

시점수정은 거래일의 지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있음. 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동 추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정함.

2) 지가변동률에 의한 시점수정치 결정

시군구	용도지역	기간	변동률 (시점수정치)	비고
서울특별시 강북구	주거지역	2021.09.25 ~ 2022.05.13	1.694% (1.01694)	거래사례 #가

※ 2022년 4월 이후 지가변동률 미 고시로, 2022년 03월 지가변동률로 연장 적용함.

마. 지역요인

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	비 교 항 목						격차율
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	
1	#가	1.00	1.07	1.00	1.02	1.00	1.00	1.091
본건은 사례#가 대비 접근조건, 획지조건 등에서 우세함.								

사. 거래사례비교법에 의한 토지가격(적용단가)의 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,637,829	1.000	1.01694	1.000	1.091	5,145,586	5,150,000

3. 시산가액의 조정 및 토지가격의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여, 『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가 방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정함.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원 / ㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원 / ㎡)	결정가액 (원 / ㎡)
1	5,140,000	5,150,000	5,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 개요

재조달원가는 부동산연구원 발간 "2020년도 건축물 재조달 자료집" 및 건물의 구조, 용도, 부대설비 상태, 건축자재, 현상 등을 고려하여 산정하였으며, 감가수정은 내용년수를 기준으로 한 정액법으로 산정하였음.

2. 재조달원가의 결정

가. 건축물 재조달원가 자료집(2020년 기준 부동산연구원)의 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 / 평지붕	2	1,410,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,273,000	50 (45~55)

나. 재조달원가의 결정

재조달원가는 상기에 예시된 "건축물 재조달 자료집"을 참고로 하되, 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태, 부대시설 등 제반사항을 종합 참작하여 재조달원가를 결정함.

일련번호	구분	구조	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층~3층	철근콘크리트조	1,650,000	-
	지1층	철근콘크리트조	1,300,000	-
	옥탑1층	철근콘크리트조	600,000	연면적제외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

일련 번호	구분	재조달원가 (원/m ²)	감 가 수 정			적용단가 (원/m ²)	비고
			내용년수	잔존년수	잔존가치율		
가	1층~3층	1,650,000	50	47	47/50	1,551,000	-
	지1층	1,300,000	50	47	47/50	1,222,000	-
	옥탑1층	600,000	50	47	47/50	564,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	99	5,140,000	508,860,000	-
가	44.4	1,551,000	68,864,400	1층
	48.96	1,551,000	75,936,960	2층
	48.96	1,551,000	75,936,960	3층
	48.36	1,222,000	59,095,920	지1층
	6.48	564,000	3,654,720	옥탑1층
합 계			792,348,960	-

2. 결정에 관한 의견

상기 평가사례와 거래사례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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	서울특별시 강북구 수유동	312-28	대	제2종 일반주거지역	99	99	5,140,000	508,860,000	
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 강북구 삼양로 117길 40-7	312-28 위지상	다중주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 3층 지1층 1층 2층 3층 옥탑1층 (연면적제외)	48.36	48.36	1,222,000	59,095,920	1,300,000 x 47/50
					44.4	44.4	1,551,000	68,864,400	1,650,000 x 47/50
					48.96	48.96	1,551,000	75,936,960	1,650,000 x 47/50
					48.96	48.96	1,551,000	75,936,960	1,650,000 x 47/50
					6.48	6.48	564,000	3,654,720	600,000 x 47/50
합 계								₩792,348,960.-	
				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 서울특별시 강북구 수유동 소재 "극동아파트" 북동측 인근에 위치하고, 부근은 단독 주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 세장형 평지의 토지로서, 다중주택 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 세로한면에 접하며, 도로상태 보통임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하-완화시28m이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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)

없 음,

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물로서,
외 벽 : 벽돌쌓기 마감 등.
내 벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등.
창 호 : 샷시창 등임.

(2) 이용상태

본건 전체를 다중주택으로 이용중임.
(후첨 "건물개황도" 참조)

(3) 설비내역

가스보일러에 의한 난방시설, 위생설비, 급·배수시설 등이 구비되어있음.

(4) 부합물 및 종물

--

(5) 공부와의 차이

없 음.

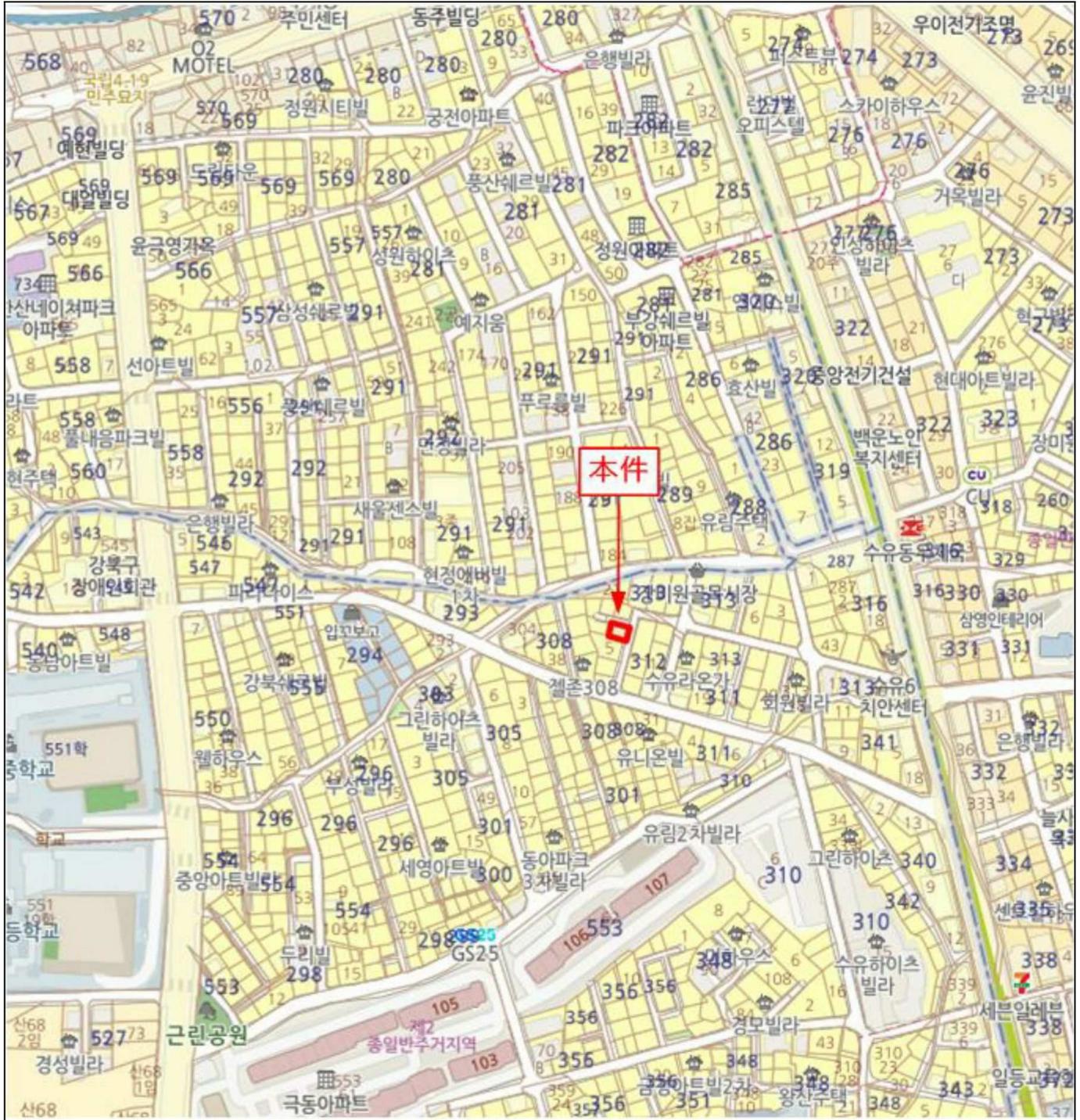
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강북구 수유동 312-28
-----	----------------------



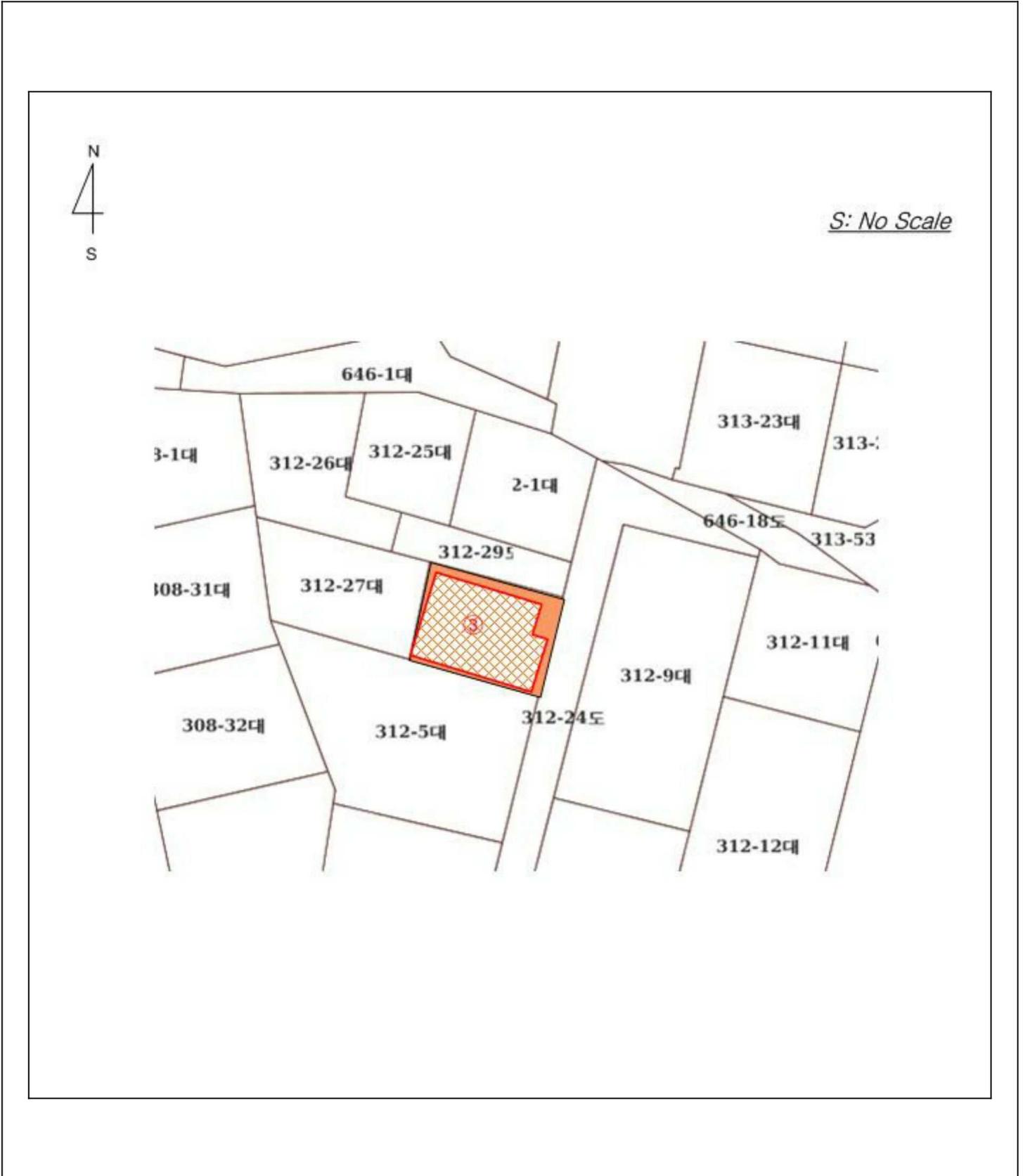
위치도



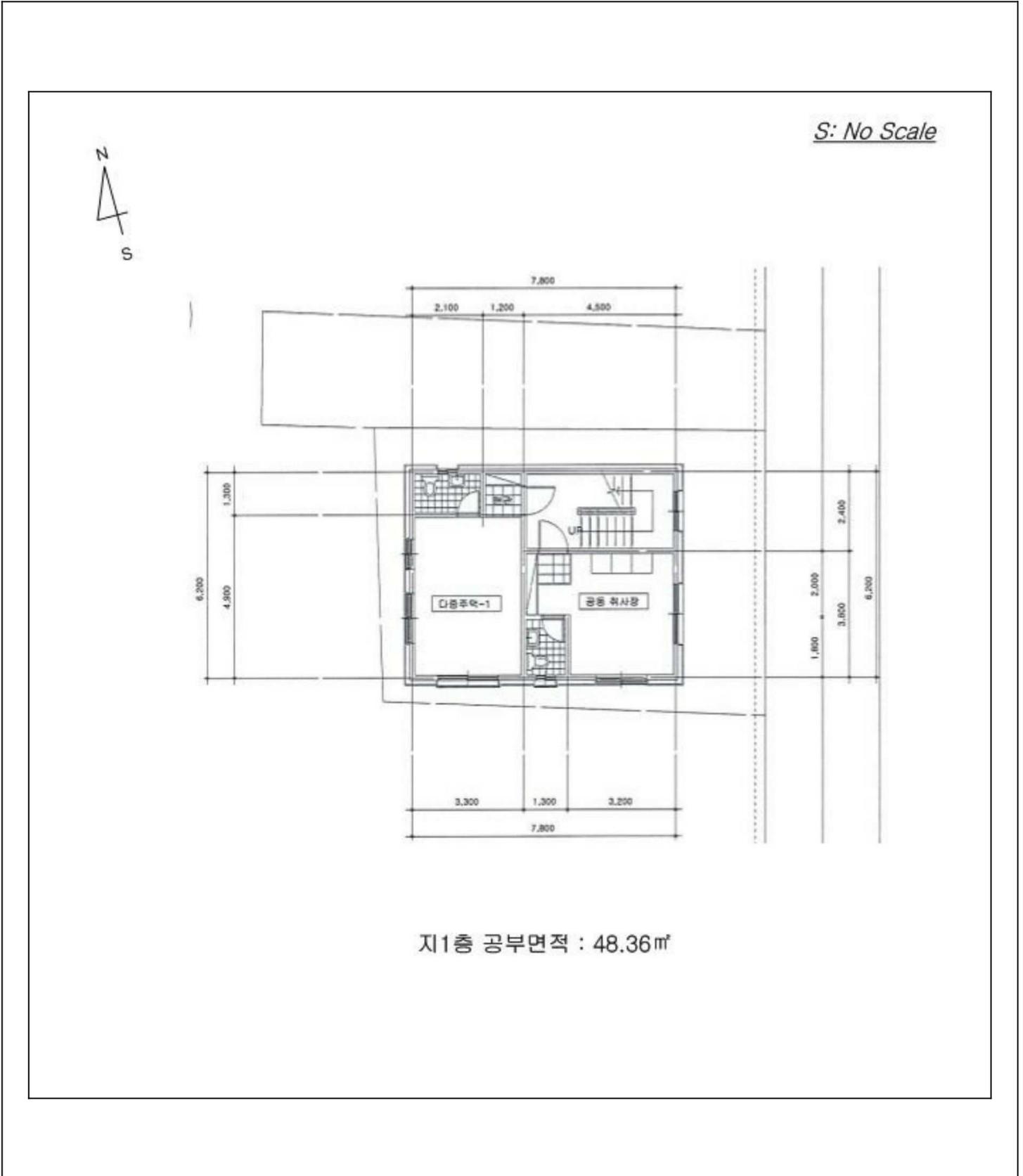
소재지	서울특별시 강북구 수유동 312-28
-----	----------------------



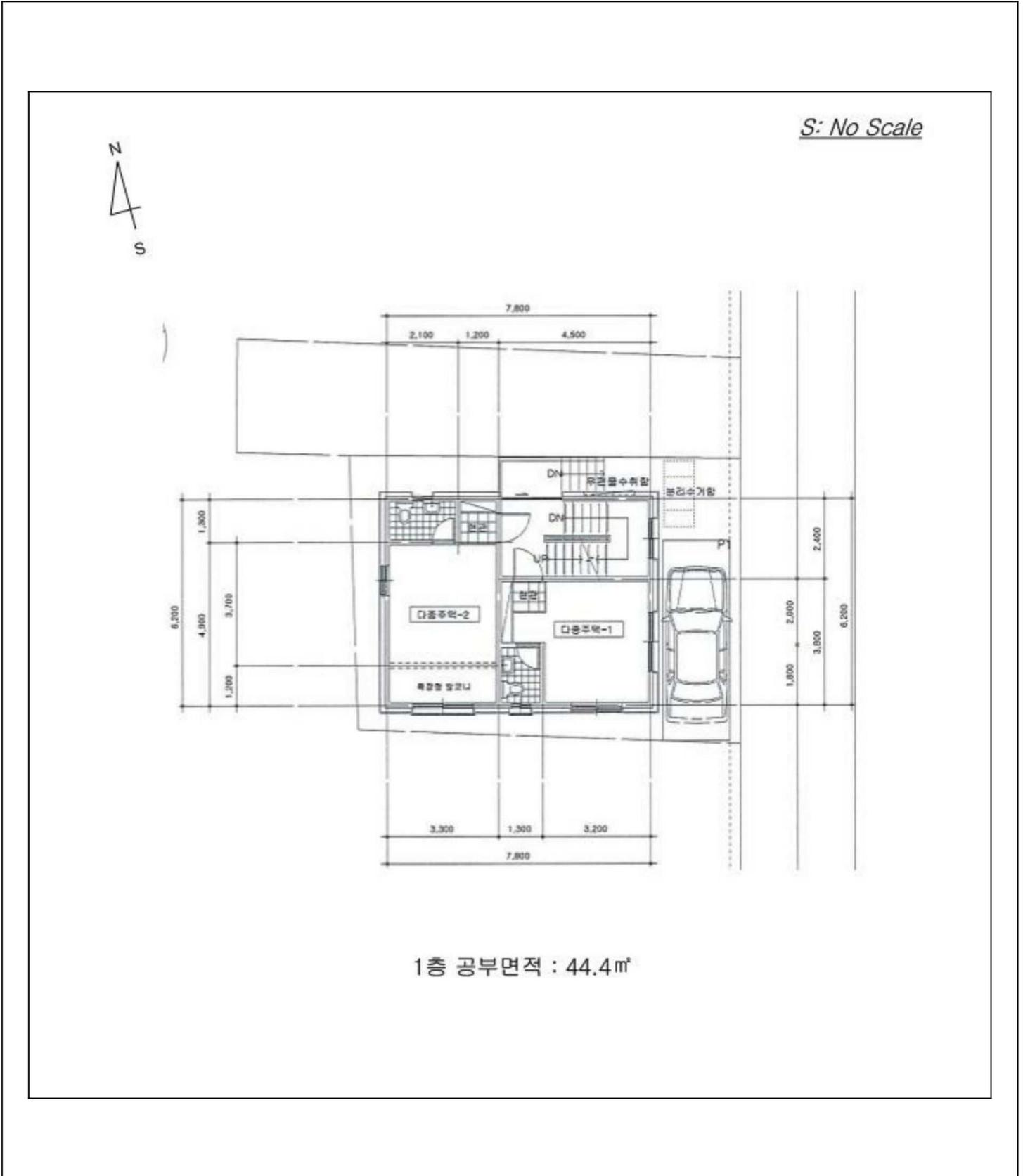
지 적 도



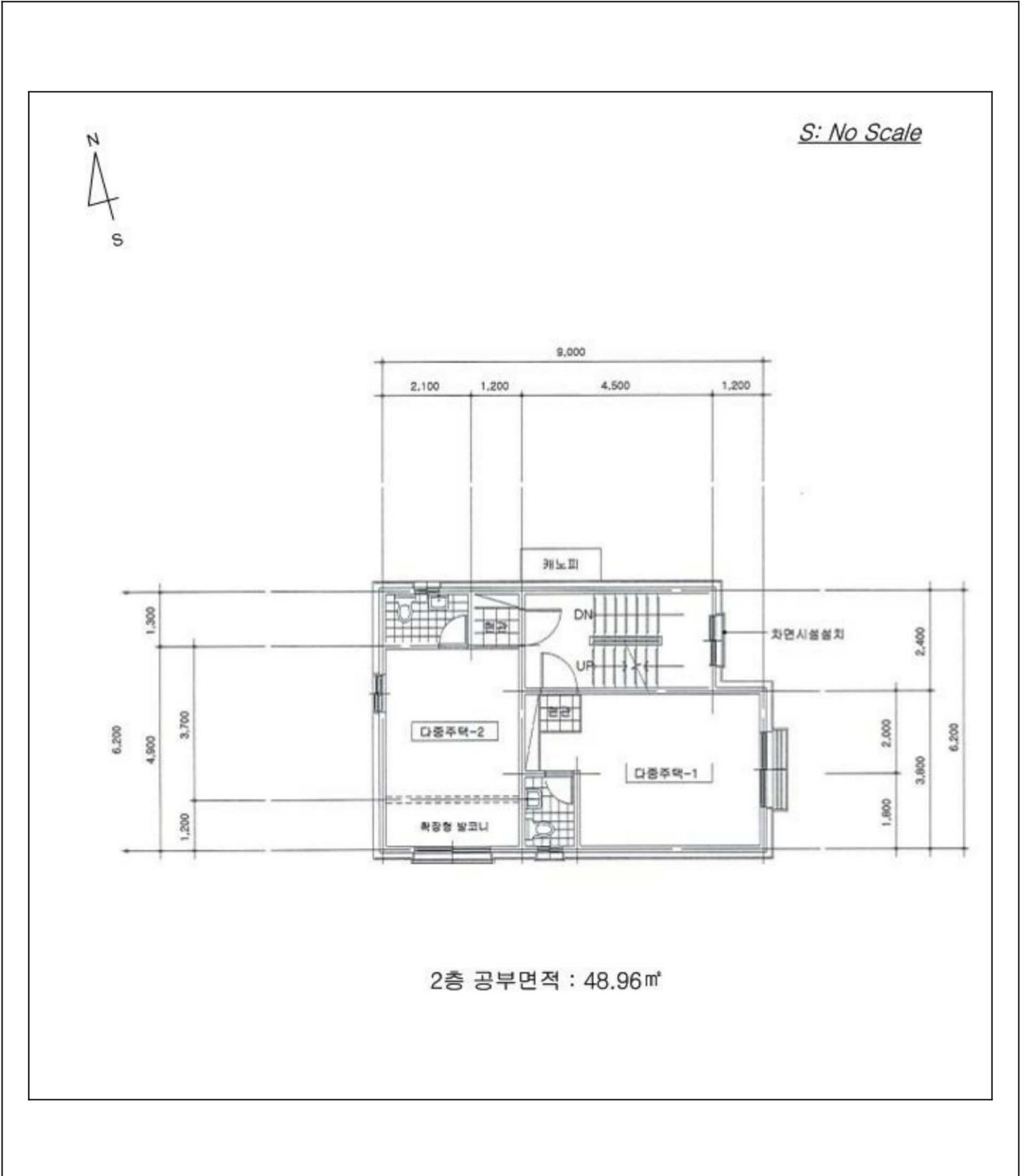
건물개황도



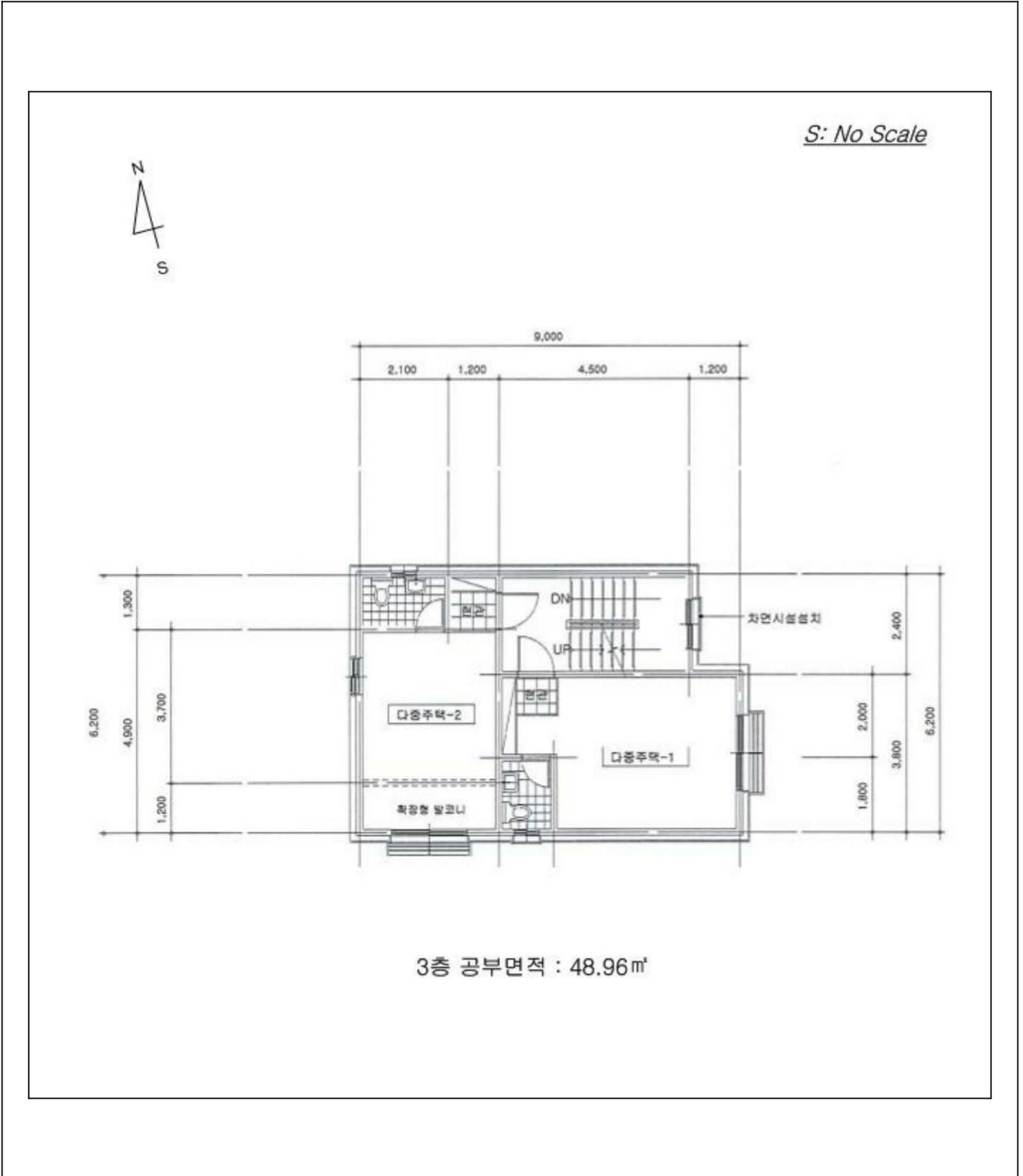
건물개황도



건물개황도



건물개황도



건물개황도

