

감정평가서

건명	한총규 소유물건(2022타경2958)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이소영
감정서번호	JK2022-J024

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.

정국감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강정민

감정평가액	이십팔억육천이백팔십오만오백이십원정(₩2,862,850,520.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이소영	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한총규 (2022타경2958)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2022.10.18	2022.10.17 ~ 2022.10.18	2022.10.19		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	173.9	대	173.9	14,700,000	2,556,330,000
	건물	375.43	건물	375.43	-	295,445,520
	(제시외 건물)	(28.25)	제시외 건물	28.25	-	11,075,000
합계					₩2,862,850,520	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 '강남초등학교' 남측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 토지는 규칙 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

3) 건물은 규칙 제15조에 따라 원가법에 의하여 평가하였고, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하여 평가하였음. 건물은 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 규칙 제12조 2항 단서규정에 의거 주된 방법인 원가법으로 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022.10.18 일로 하였음.

4. 실지조사

2022.10.17 ~ 2022.10.18 일에 실지조사를 실시하고 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

5. 기준가치 및 감정평가 평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

6. 기타사항

1) 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성 하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접토지와 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.

2)본건 건물(기호 가)은 2필지(기호1,기호2)에 걸쳐 소재하는바, 본건 토지는 일단지로 판단됨. 따라서, 토지(기호1,기호2)는 일단지로서 평가하였음.

3)건물은 일반건축물대장상 '위반건축물'로 등재되어 있으므로, 경매의 진행시 필히 별도의 확인이 요구되므로, 유의하시기 바랍니다.

4) 본건의 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 일반건축물대장상 도면, 육안관찰, 인근 유사부동산의 표준적인 이용상황, 탐문조사 등을 통하여 확인하였으므로, 경매의 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 본건토지와 용도지역·이용상황·주변상황이 같거나 비슷한 표준지를 선정하여 시점수정과 지역요인 비교, 대상토지의 가로조건, 접근조건, 획지조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 토지가격형성에 영향을 미치는 제요인과 인근 유사토지의 거래가능 수준 등의 그 밖의 요인의 보정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 시세, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2022년 개별지가 (원/㎡)
1	상도동 7-87	대	157	주상용	제2종 일반주거지역	중로 한면	사다리 평지	5,392,000
2	상도1동 492-4	대	16.9	주상용	제2종 일반주거지역	중로 한면	사다리 평지	5,392,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법 적용

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 내에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2022.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	상도1동 494	대	215.5	주상기타	제2종 일반주거지역	중로 한면	정방형 평지	5,725,000

2) 시점수정

(서울특별시 동작구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.08.31	2.516	01월부터 08월누계
2022.08.01 ~ 2022.08.31	0.319	08월분
누계 (2022.01.01 ~ 2022.10.18)	3.022 (1.03022배)	$(1+0.02516) \times (1+0.00319 \times 48/31)$ ≒ 1.03022

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 대등함.(1.000)

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
1,2	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건에서 열세하고 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 및 기타조건에서 대등하여 전체적으로 열세함.

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 거래사례

[자료출처:등기사항전부증명서, KAIS]

기 호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡) (건물포함)	거래가액	거래시점
		건물		이용상황			
#1	상도동 *-***	대	159	2종일주	10,062,893	1,600,000,000	2021.09.17
		건물	314.49	다가구주택			
#2	상도동 *-***	대	175	2종일주	9,142,857	1,600,000,000	2021.04.09
		건물	329.46	다가구주택			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가전례

[자료출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	평가가액(총액)	기준시점
㉠	상도동 ***	대	231	2종일주	시가참고	15,600,000	3,603,600,000	2021.05.20
㉡	상도1동 ***	대	268.5	2종일주	담보	11,500,000	3,087,750,000	2021.06.07
㉢	상도동 ***	대	390	2종일주	담보	11,000,000	4,290,000,000	2020.05.18

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ②항 5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991. 12. 28)] 등을 참작하고 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인, 개별요인 외에 지가변동에 영향을 미치는 요인이 있는 경우 및 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 선례와 형평성을 유지하고 인근지역의 지가수준과의 균형유지를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 바, 인근지역의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 평가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

③ 그 밖의 요인 보정률의 산출

㉠ 그 밖의 요인 보정에 적용할 사례선택

- 거래사례 및 평가전례 중 용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 지리적 인접성, 시점수정의 가능성, 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례인 기호 ㉠을 적용하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가가액	기준시점
		건물		이용상황			
㉠	상도동 *~**	대	231	2종일주	15,600,000	3,603,600,000	2021.05.20

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 사정보정

사정보정이란, 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있는 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 비교사례의 경우는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#1	2021.05.20 ~ 2022.10.18	5.601% (1.05601)	서울특별시 동작구 주거지역

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

㉢ 지역요인 비교

인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

- 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
A	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960	비교사례와 비교하여 표준지는 접근조건, 획지조건이 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례(㉠)기준	15,600,000	1.00	1.05601	1.000	0.960	15,814,806
비교표준지기준	5,725,000	1.00	1.03022	1.000	1.000	5,898,010
비교사례기준(#A)		비교표준지기준(#B)		격차율(#A/#B)		
15,814,806		5,898,010		2.681		

- 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

그 밖의 요인 보정	2.68
------------	-------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지가격의 결정

(1) 토지단가의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	5,725,000	1.03022	1.000	0.93	2.68	14,700,199	14,700,000

(2) 토지가액 산정

기호	면적	단가	토지가액
1	157	14,700,000	2,307,900,000
2	16.9	14,700,000	248,430,000
합 계			2,556,330,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법의 적용

상기 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1) 거래사례선정

(1) 거래사례 선정내역

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지거래단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
		건물		이용상황			
#1	상도동 *~**	대	159	2종일반주거	9,074,000	1,600,000,000	2021.09.17
		건물	314.49	다가구주택 및 근린생활시설			
	토지가격 분석 (배분법)	1) 건물가격 산출 (구조: 철근콘크리트 및 연와조, 지1, 지상3층, 사용승인일: 2000.05.03) 원가법에 의한 적용단가(관찰감가): $1,000,000 \times 25/50 \approx 500,000\text{원}/\text{㎡} \times 314.49 = 157,245,000\text{원}$ 건물합계: 157,245,000원 2) 토지가격산출 $(1,600,000,000 - 157,245,000) \div 159 \approx 9,074,000\text{원}/\text{㎡}$					

(2) 거래사례 선정사유 및 그 사유

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리 소재하고 있으며, 비교적 최근에 거래된 사례로서 가장 비교가능성이 높은 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

거래사례로 선택된 사례 #1는 정상적인 거래로 판단됨.(비교치:1.00)

3) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#1	2021.09.17 ~ 2022.10.18	3.783% (1.03783)	서울특별시 동작구 주거지역

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4) 지역요인

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

(2) 개별요인 비교치 결정

기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	격 차 율	비 교
1	1.20	1.20	1.00	1.04	1.00	1.00	1.498	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건 및 접근조건, 획지조건이 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지가액의 산정

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	9,074,000	1.00	1.03783	1.000	1.498	14,107,070	14,110,000
2	9,074,000	1.00	1.03783	1.000	1.498	14,107,070	14,110,000

5. 토지의 감정평가액 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지가액과 시장성을 반영한 거래사례비교법에 의한 토지가액의 차이가 크지 않으므로 공시지가 기준 가격의 적정성이 인정되는바, 본건 토지에 대한 감정평가액은 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가액으로 최종 결정하였음.

평가방법	적용단가 (원/㎡)	(기호1,2)면적 (㎡)	산출금액 (원)
공시지가기준법	14,700,000	173.9	2,556,330,000
거래사례기준법	14,110,000	173.9	2,453,729,000
토지가액의 결정	2,556,330,000 원		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하며, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하되 건물현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

2. 대상건물의 개요

기호	구조	면적(㎡) (일반건축물대장상)		용도	사용승인일
가	철근콘크리트구조 평스라브지붕	지1	60.28 (주차장 31.03, 근린생활시설29.25)	주차장, 근린생활시설	2007.12.07
		1층	67.5	근린생활시설	
		2층	77.93	주거용	
		3층	79.55	주거용	
		4층	79.55	주거용	
		옥탑층	10.62	옥탑, 주거용	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가의 결정

(출처: 건물신축단가표 2021)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,370,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,260,000	50 (45~55)

2) 재조달원가의 산정

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

기호	구분	재조달원가(원/㎡)	
가	지1	주차장	700,000
		근린생활시설	1,000,000
	1층	1,000,000	
	2층	1,200,000	
	3층	1,200,000	
	4층	1,200,000	
	옥탑층	700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액

기호	구분		재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	지1	주차장	700,000	50	14	14	36/50	504,000
		근린생활시설	1,000,000	50	14	14	36/50	720,000
	1층		1,000,000	50	14	14	36/50	720,000
	2층		1,200,000	50	14	14	36/50	864,000
	3층		1,200,000	50	14	14	36/50	864,000
	4층		1,200,000	50	14	14	36/50	864,000
	옥탑층		700,000	50	14	14	36/50	504,000

※ 잔존가치율 = (내용년수-실제(유효)경과년수)/(총)내용년수

5. 건물가액의 산출

기호	구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)
가	지1	주차장	31.03	504,000	15,639,120
		근린생활시설	29.25	720,000	21,060,000
	1층		67.5	720,000	48,600,000
	2층		77.93	864,000	67,331,520
	3층		79.55	864,000	68,731,200
	4층		79.55	864,000	68,731,200
	옥탑층		10.62	504,000	5,352,480
합계			375.43	-	295,445,520

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의하여 산정한 토지가액과 원가법에 의하여 산정한 건물가액과 제시외 건물 가액을 합하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)
토지(기호1,2)	173.9	14,700,000	2,556,330,000
건물	375.43		295,445,520
제시외 건물		-	295,445,520
합계		11,136,782,056	

토지건물감정평가명세표

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 동작구 상도동	7-87	대	제2종 일반주거지역	157	173.9	14,700,000	2,556,330,000	일단지	
2.	서울특별시 동작구 상도1동	492-4	대	제2종 일반주거지역	16.9					
가	서울특별시 동작구 상도동	7-87 위지상	근린 생활시설 (소매점, 사무실)	철근 콘크리트구조 평스라브 지붕 4층						
	서울특별시 동작구 상도1동	492-4 위지상		지1	60.28	31.03	504,000	15,639,120	700,000 x 36/50	
	[도로명주소] 서울특별시 동작구 흑석로 20			1층	67.5	29.25	720,000	21,060,000	1,000,000 x 36/50	
				2층	77.93	237.03	864,000	204,793,920	1,200,000 x 36/50	
				3층	79.55					
				4층	79.55					
					옥탑층	10.62	10.62	504,000	5,352,480	700,000 x 36/50
		소 계							₩2,773,520,520	
ㄱ	[제시외건물] 서울특별시 동작구 상도동	7-87 위지상	참고 지1층소재	샷시조 샷시지붕	(0.75)	0.75	100,000	75,000	관찰감가	
	서울특별시 동작구 상도1동	492-4 위지상								

토지건물감정평가명세표

페이지: 2

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	
ㄴ	동 소	7-87 위지상	주거시설 1층소재	판별조 판별지붕	(12.5)	12.5	400,000	5,000,000	관찰감가
	동 소	492-4 위지상							
ㄷ	동 소	7-87 위지상	주거시설 옥탑소재	판별조 판별지붕	(15)	15	400,000	6,000,000	관찰감가
	동 소	492-4 위지상							
합 계								₩2,862,850,520.-	
				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 동작구 상도동 소재 '강남초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 지역으로 제반 입지여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지이며, 근린생활시설 및 주택의 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 12m 내외의 차량통행 가능한 도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한 사항은 동작교육지원청으로 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계는 미상임.

2)기호1, 기호2 지상에 하나의 건물의 소재하여 일단지로 판단됨.

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 평스라브지붕 지1, 지상4층 건물로서,
(일반건축물대장 상 사용승인일 : 2007.12.07)

외 벽 : 인조석 및 벽돌붙임 마감 등,
내 벽 : 페이팅 마감 및 일부 타일붙임 마감 등,
창 호 : 샷시 마감 등임.

(2) 이용상태

근린생활시설 및 주거시설로서,

지1층 : 주차장, 근린생활시설
1층 : 근린생활시설(카페)
2~4층 : 주거시설(외부관찰 및 탐문조사 사항임)
옥탑층 : 옥탑, 주거시설(외부관찰 및 탐문조사 사항임)로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외 건물 있음.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

2~4층은 공부상 근린생활시설이나, 현황 주거시설임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

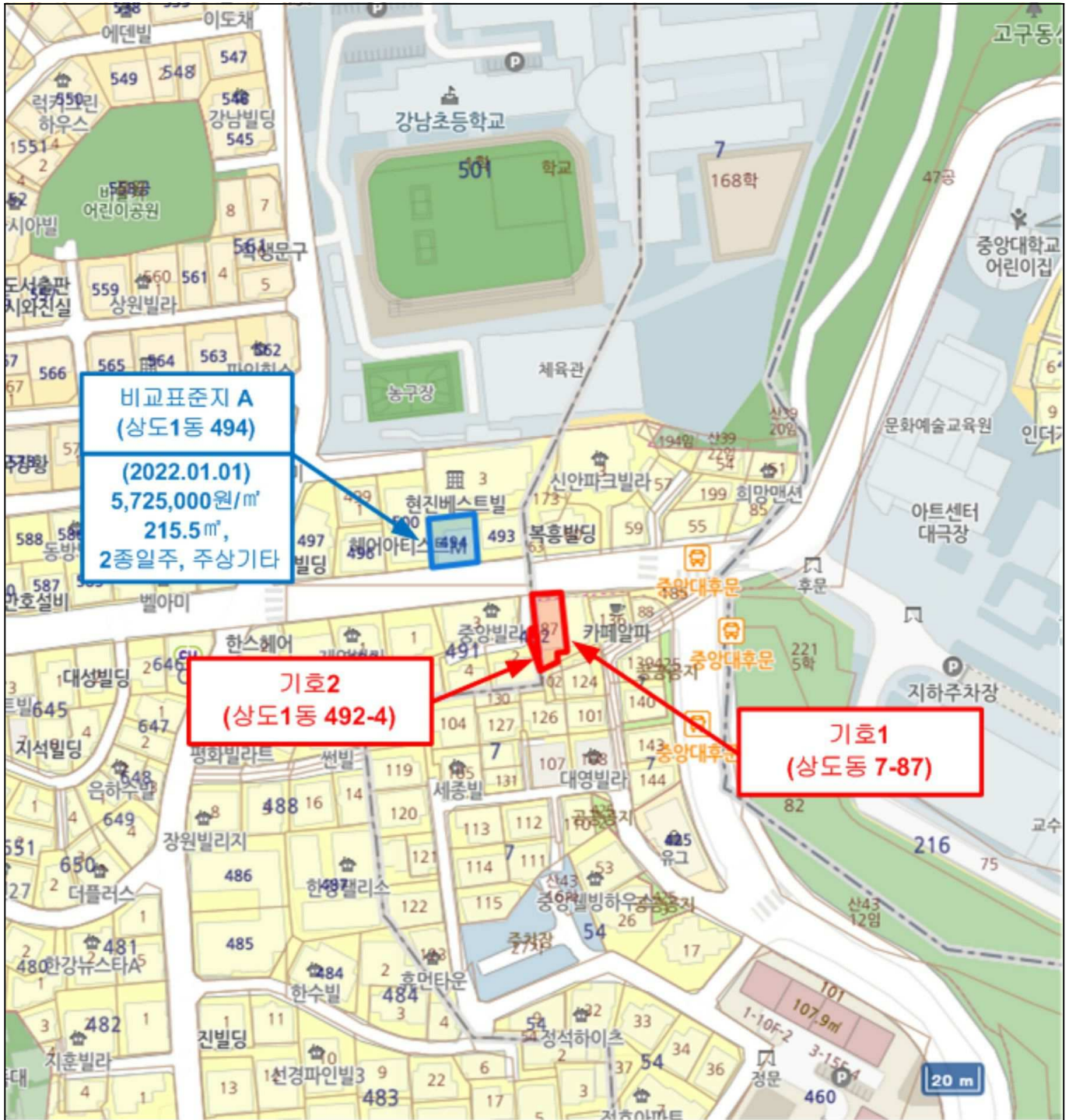
서울특별시 동작구 상도동 7-87, 상도1동 492-4



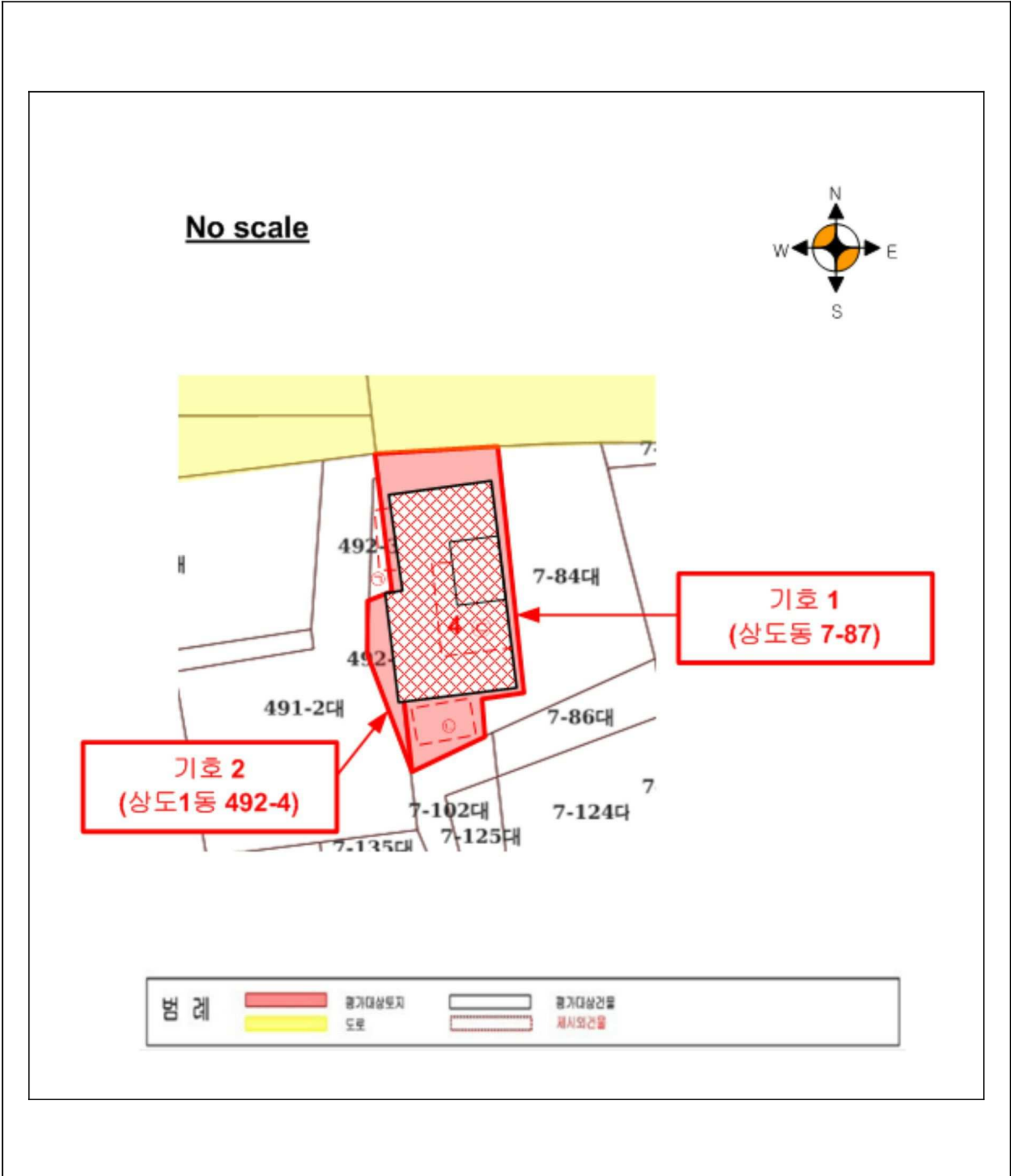
위치도



소재지 서울특별시 동작구 상도동 7-87, 상도1동 492-4



지 적 도

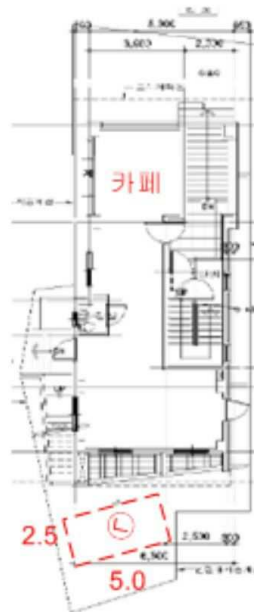


건물개황도

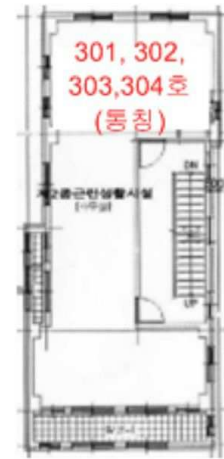
No scale



<지1층>



<1층>



<2층>

<제시외 건물>

- ㉠ 샷시조 샷시지붕 지1층소재, 창고 : 약0.75m²
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 1층소재, 주거시설 : 약12.5m²

범례		경계대상건물
		제시외건물

본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.

건물개황도

No scale



<3층>



<4층>



<옥탑>

<제시외 건물>

Ⓢ 판넬조 판넬지붕 옥탑소재, 주거시설 : 약15m²

명 례		평가대상건물
		제시외건물

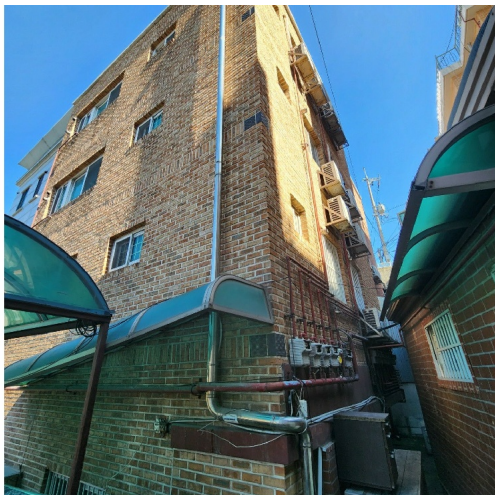
본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.



1



2



3

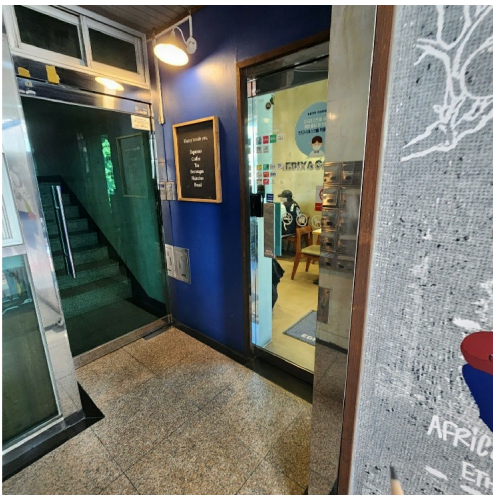




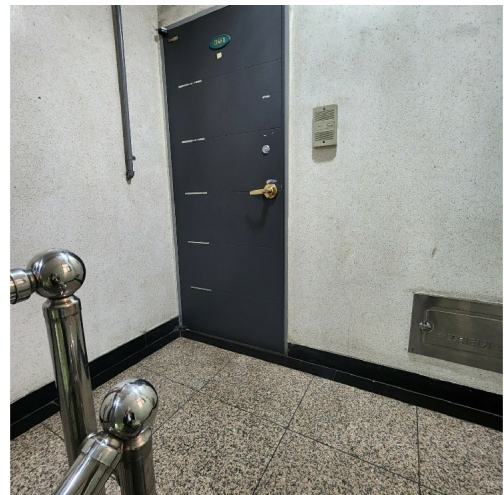
1

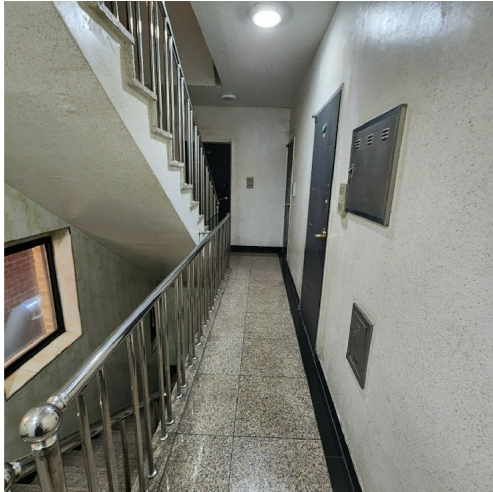


1



1





()

