

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송승일 소유물건(2025타경10219)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: CS01-250602

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.

최선 감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
강 수 경

감정평가액	일십일억육십삼만삼천이십원정(₩1,100,633,020.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송승일 (2025타경10219)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.20	2025.06.16 ~ 2025.06.20	2025.06.23		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	202	토지	202	-	1,035,560,000
	건물	91.77	건물	91.77	-	64,073,020
	제시외건물	(4)	제시외건물	4	-	1,000,000
합계					₩1,100,633,020	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 서울특별시 구로구 구로동 소재 “구로2동 주민센터” 남측에 위치하는 토지 및 건물로서, 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 제 법령 및 감정평가의 일반이론을 적용하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 6월 20일임.

2) 실지조사는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 현황 등을 확인하였으며, 조사기간은 2025년 6월 16일 ~ 2025년 6월 20일임.

5. 감정평가방법

1) 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하였으며, 감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였음. 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 평가대상의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인은 측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고바람.

2) 본건 건물 중 기호(1)은 건축물대장상 건축물현황도면이 존재하지 아니한 상태이며, 주로 외부관찰 및 목측 등의 방법으로 건물 개황도 등을 작성하였는 바, 실제 상황과는 다소 상이할 수 있으며, 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가 하였으므로 경매 진행 또는 참여시 참고 바람.

3) 본건 토지 기호(4) 화단에 식재된 수목은 경제적 가치가 희박하고 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

4) 후첨 ‘건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외건물 ㉠이 소재하여 목측 등에 의하여 위치 및 면적을 개략적으로 판단하였고, 구조·용재·시공 및 현상·관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.

5) 본건 기호(2,3)는 지적도상 도로와 접하지 아니한 상태로서 인접필지인 ‘구로동 708-51번지 및 708-9번지’를 통하여 진출입 가능한 상황임. 본건 기호(1,4)의 진입 도로 이용중인 토지(구로동 708-52번지)는 사유지(지목 대)인 바, 경매 참여시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 토지 기호(3)의 일부는 인접한 토지 및 건물의 진출입을 위해 사용중인 것으로 외관상 추정되는 바, 경매 참여시 전반적인 지적경계 등에 대한 확인이 필요해 보임.

7) 대상물건은 “구로동 728번지 일대 소규모주택정비사업(모아타운)” 구역 내 소재하고 있으며, 분양 자격(주택 입주권 등) 등의 제반 사항을 필히 확인 및 검토 후 경매 참여하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 평가대상 토지 개요

기 호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
3	구로동 708-61	109	대	주거용	2종 일주	세로한면 (불)	사다리형 완경사	2,667,000
4	구로동 708-55	93	대	주거용	2종 일주	세로한면 (불)	사다리형 완경사	2,667,000

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 산출개요

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 '비교표준지')의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 산정하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사하여 비교 가능성이 있는 표준지를 본건 토지에 적용할 비교표준지로 선정하였음.

(2) 선정된 비교표준지

기 호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년도 공시지가 (원/㎡)
가	구로동 724-21	158	대	단독 주택	2종 일주	세각(가)	정방형 완경사	2,991,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(1) 시점수정 방법

시점수정이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업이며, 그 방법으로는 크게 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있음. 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적 규모의 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하고 있지 못하는 것으로 판단되는 바, 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

(2) 시점수정치 산정

용도지역	기간	변동률(%)	비고
서울특별시 구로구 주거지역	2025.01.01. ~ 2025.06.20.	0.672% (1.00672)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.467 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.120 (1 + 0.00467) * (1 + 0.00120 * 51/30) ≒ 1.00672

※ 시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 5월, 6월 지가변동률이 고시되지 아니하여, 4월 지가변동률을 기준으로 해당 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재한다고 볼 수 있으므로, 지역요인은 대등함(1.000)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목 (주거지대)

조건	항목	세항목
가로조건	교통의 편부	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	항목	세항목
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 형상(부정형지, 삼각지, 자루형획지 등)
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타 규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
기호 3 / 표준지 #가	0.85	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.782
	가로의 폭 및 계통 등 가로조건, 토지형상 및 상태 등의 획지조건에서 열세함.						
기호 4 / 표준지 #가	0.87	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.835
	가로의 폭 및 계통 등 가로조건, 토지형상 및 상태 등의 획지조건에서 열세함.						

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

국토교통부 유권해석과 대법원 판례 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호 등에서 인정되는 점을 참작하고, 인근지역 및 동일수급권 내의 유사 부동산의 감정평가 사례, 정상적인 가격수준 등과 표준지 공시지가의 가격격차를 보정하여 산정가격의 객관성 및 적정성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

비교표준지의 기준시점 가격과 사례를 기준으로 산정한 표준지의 가격을 비교하여 격차율을 산정하되, 인근 평가사례와 지가수준 등을 고려하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례를 기준으로 산정한 표준지가격} \times (\text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점 표준지가격} \times (\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정})}$$

(3) 인근 평가사례 및 거래사례

[평가사례]

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	용도지역	기준시점	토지가격 (원/㎡)	평가 목적	비고
평1	구로동 392-*	대	2종일주	2024.06.28.	4,950,000	법원경매	-
평2	구로동 390-*	대	2종일주	2024.11.06.	5,160,000	담보	-
평3	구로동 392-*	대	2종일주	2023.01.30.	5,180,000	시가참고	-

[거래사례]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기 호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지 단가 (원/㎡)	거래시점
		구조	건물면적 (㎡)	용도			사용승인일
거1	구로동 723-*	대	66	2종일주	420,000,000	5,513,778	2022.06.21.
		연와조	105.17	단독주택			1992.11.04.
건물가액 : $(1,500,000 \times 16/45) \times 105.17 = 56,090,667$ 토지단가 : $(420,000,000 - 56,090,667) / 66 = 5,513,778$							
거2	가리 봉동 2-*	대	79	2종일주	530,000,000	6,026,608	2023.11.08.
		연와조	124.38	다가구용 단독주택			1991.08.13.
건물가액 : $(1,500,000 \times 13/45) \times 124.38 = 53,898,000$ 토지단가 : $(530,000,000 - 53,898,000) / 79 = 6,026,608$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 적용사례의 선정

비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하며 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 유사하다고 인정되는 평가사례 <#1>을 비교사례로 선정하였음.

(5) 시점수정 (지가변동률 적용)

적용사례	시점수정 기간	지가변동률	적용지역
평가사례 #1	2024.06.28. ~ 2025.06.20.	1.01479	서울특별시 구로구 주거지역

(6) 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 바, 지역요인은 서로 대등 유사함(1.000)

(7) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
표준지#가 / 평가사례#1	1.15	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.265
	비교표준지가 가로의 상태, 편의시설 접근성 등의 조건 우세함						

(8) 격차율의 산정

사례	사례가격(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
표준지	공시지가(원/㎡)					
#1	4,950,000	1.01479	1.000	1.265	6,354,361	2.110
가	2,991,000	1.00672	-	-	3,011,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(9) 그 밖에 요인 보정치의 결정

적용사례를 기준으로 한 격차율, 인근지역 내 평가사례, 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 <2.11>로 결정함.

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

본건 기호	소재지 지번	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	구로동 708-61	2,991,000	1.00672	1.000	0.782	2.11	4,968,374	4,970,000
4	구로동 708-55	2,991,000	1.00672	1.000	0.835	2.11	5,305,106	5,310,000

※ 결정단가는 산출단가를 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 산출개요

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳐 산정하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례 선정 기준

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 있는 사례를 선정하였음.

(2) 인근 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[거래사례]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기 호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지 단가 (원/㎡)	거래시점
		구조	건물면적 (㎡)	용도			사용승인일
거1	구로동 723-*	대	66	2종일주	420,000,000	5,513,778	2022.06.21.
		연와조	105.17	단독주택			1992.11.04.
건물가액 : $(1,500,000 \times 16/45) \times 105.17 = 56,090,667$ 토지단가 : $(420,000,000 - 56,090,667) / 66 = 5,513,778$							
거2	가리 봉동 2-*	대	79	2종일주	530,000,000	6,026,608	2023.11.08.
		연와조	124.38	다가구용 단독주택			1991.08.13.
건물가액 : $(1,500,000 \times 13/45) \times 124.38 = 53,898,000$ 토지단가 : $(530,000,000 - 53,898,000) / 79 = 6,026,608$							

(3) 거래사례 선정

대상토지 인근에 소재하고, 용도지역, 이용상황 등 비교 가능한 ‘거래사례#1’을 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교사례는 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없는 것으로 보임. (1.00)

라. 시점수정 (지가변동률)

적용사례	시점수정 기간	지가변동률	적용지역
거래사례 #1	2022.06.21. ~ 2025.06.20.	1.02730	서울특별시 구로구 주거지역

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재한다고 볼 수 있으므로, 지역요인은 대등함(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
기호 3 / 거래사례#1	0.98	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.882
가로의 상태 등 가로조건, 토지형상 및 상태 등의 획지조건에서 열세함.							
기호 4 / 거래사례#1	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.940
토지형상 및 상태 등의 획지조건에서 열세함.							

사. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산정

본건 기호	소재지 지번	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	구로동 708-61	5,513,778	1.00	1.02730	1.000	0.882	4,995,916	5,000,000
4	구로동 708-55	5,513,778	1.00	1.02730	1.000	0.940	5,324,446	5,320,000

※ 결정단가는 산출단가를 반올림하여 유효숫자 3자리까지 표시하였음.

4. 토지 감정평가액 결정

가. 토지 감정평가액 결정

본건 기호	소재지 지번	면적 (㎡)	단위면적 가격 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
3	구로동 708-61	109	4,970,000	541,730,000	공시지가기준법 적용
4	구로동 708-55	93	5,310,000	493,830,000	공시지가기준법 적용

나. 감정평가액 결정 의견

각 평가방법에 의해 산정된 시산가액을 검토한 결과 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때, 합리성이 인정된다고 보이는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III . 건물 감정평가액 산출근거

1. 평가대상 건물 개요

가. 기호 1 건물

소재지	서울특별시 구로구 708-55 [도로명주소] 구로동로21가길 2-4	층수	지상1층
공부상 주구조	연와조	공부상 연면적	42.31㎡
공부상 주용도	주택	사용승인일	1968.10.20.

※ 일반건축물대장 기준

가. 기호 2 건물

소재지	서울특별시 구로구 708-61 [도로명주소] 구로동로21가길 8	층수	지상1층
공부상 주구조	연와조	공부상 연면적	49.46㎡
공부상 주용도	단독주택	사용승인일	2007.03.26.

※ 일반건축물대장 기준

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

가. 표준신축단가 내역

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
일반주택	조적조(연와) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	3	1,534,000	45 (40~50)
일반주택	조적조(연와) 목조지붕틀 시멘트기와잇기	4	1,412,000	45 (40~50)
일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40~50)

※ 건물신축단가표(한국부동산원, 2024년) 참고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

상기 사항을 참고하되, 사용자재의 품질, 시공의 정도, 관리상태, 장래의 효용성, 평가 목적 및 부대설비(급수 및 위생설비, 전기설비, 난방설비 등 건물의 효용을 다하기 위한 기본적인 설비 포함) 등을 감안하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)
1	1층	주택	연와조	1,450,000	45
2	1층	주택	연와조	1,700,000	45

3. 감가수정 및 건물가액(단가) 산정

가. 감가수정

본건 건물의 경제적 내용연수에 사용승인일, 물리적 경과연수, 관리상태, 장래의 효용성 등을 감안하여 조정된 경과연수를 사용하는 관찰감가법을 병용하였음.

나. 건물가액(단가) 산정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	조정 경과연수	조정 잔존연수	산정가액 (원/㎡)	비고
1	1층	1,450,000	45	35	10	322,000	관찰감가
2	1층	1,700,000	45	18	27	1,020,000	-

※ 산정가액 = 재조달원가 × (조정 잔존연수 / 경제적 내용연수), 반올림하여 천원단위까지 산정

4. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
1	1층	42.31	322,000	13,623,820	-
2	1층	49.46	1,020,000	50,449,200	-
합계		91.77	-	64,073,020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 물건별 감정평가액

기호	소재지	물건구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	구로동 708-55	건물	42.31	13,623,820	-
2	구로동 708-61	건물	49.46	50,449,200	-
3	구로동 708-61	토지	109.0	541,730,000	-
4	구로동 708-55	토지	93.0	493,830,000	-
ㄱ	구로동 708-61	제시외건물	4.0	1,000,000	-
감정평가액 (합계)				1,100,633,020	-

2. 감정평가액 결정 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 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 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 구로동로21가길 2-4	708-55	주택	벽돌조 기와지붕 단층 1층	42.31	42.31	322,000	13,623,820	관찰감가 1,450,000 x 10/45
2	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 구로동로21가길 8	708-61	단독주택	벽돌조 평슬래브지붕 1층 1층	49.46	49.46	1,020,000	50,449,200	1,700,000 x 27/45
소 계								₩64,073,020	
3	서울특별시 구로구 구로동	708-61	대	제2종 일반주거지역	109	109	4,970,000	541,730,000	
4	서울특별시 구로구 구로동	708-55	대	제2종 일반주거지역	93	93	5,310,000	493,830,000	
소 계								₩1,035,560,000	
ㄱ	[제시외건물] 서울특별시 구로구 구로동	708-61	다용도실	판넬조	(4)	4	-	1,000,000	관찰감가
소 계								₩1,000,000	
합 계								₩1,100,633,020.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 구로구 구로동 소재 "구로2동 주민센터" 남측에 위치하며, 주변은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철7호선(남구로역)이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호3(구로동 708-61번지)

: 인접토지 대비 완경사 지대의 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

기호4(구로동 708-55번지)

: 인접토지 대비 완경사 지대의 유사 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호3(구로동 708-61번지)

: 지적도상 도로에 접하지 아니한 상태로, 기준시점 현재 인접필지(구로동 708-51번지, 708-9번지)의 일부를 진입로로 이용중임.

기호4(구로동 708-55번지)

: 인접필지(구로동 708-52번지(지목:대), 사유지)를 진입로로 이용하고 있음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호(3,4) : 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 장애물제한표면구역(진입표면), 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 소규모주택정비 관리지역, 과밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지, 지목 도로 한정)

(6) 제시목록 외의 물건

'건물감정평가요항표' 참조.

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

'건물감정평가요항표' 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호1(구로동 708-55번지)

: 벽돌조 기와지붕 단층주택 건물로서,

- 외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등
- 내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등 마감
- 창호 : 새시 창호 등임.

기호2(구로동 708-61번지)

: 벽돌조 평슬래브지붕 1층 단독주택 건물로서,

- 외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등
- 내벽 : 벽지 도배 및 타일 붙임 등 마감
- 창호 : 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호1(구로동 705-55번지)

: 방3, 주방 및 거실, 욕실겸화장실1, 창고

기호2(구로동 708-61번지)

: 방2, 주방 및 거실, 욕실겸화장실1

(3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비 등이 되어 있는 것으로 추정됨.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별첨 '내부구조도' 및 '사진용지' 참고

(5) 공부와의 차이

특이사항 없음

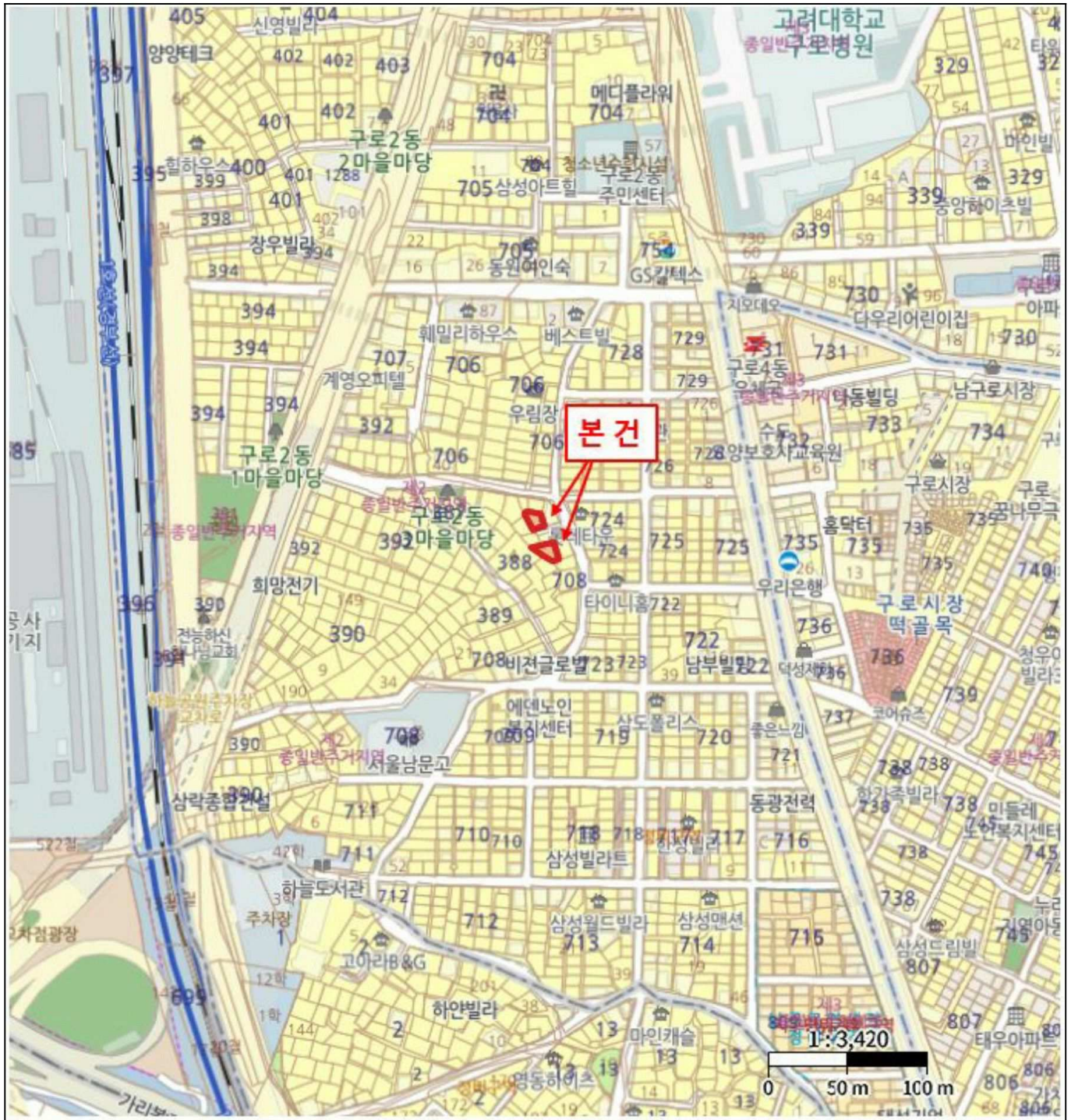
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 정확한 임대관계는 미상임.
- 제시외건물의 소유권 및 기타 권리관계는 별도의 확인을 요함.
- 토지 기호(3)의 일부는 인접토지 및 건물의 진출입을 위해 사용중인 것으로 외관상 추정되므로 경매 참여시 전반적인 경계 등의 확인을 요함.

광역위치도



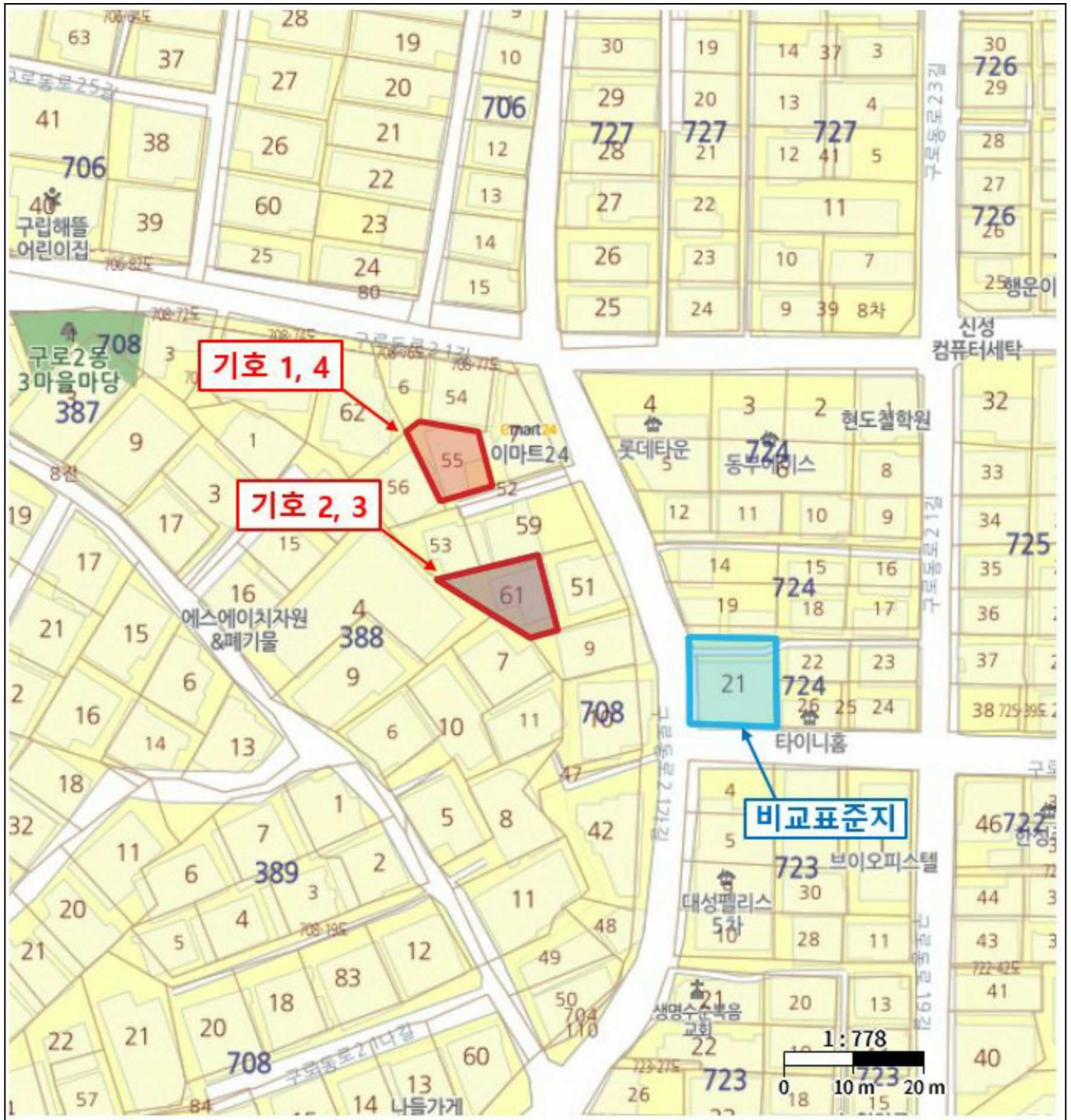
소재지	서울특별시 구로구 구로동 708-55, 708-61
-----	------------------------------



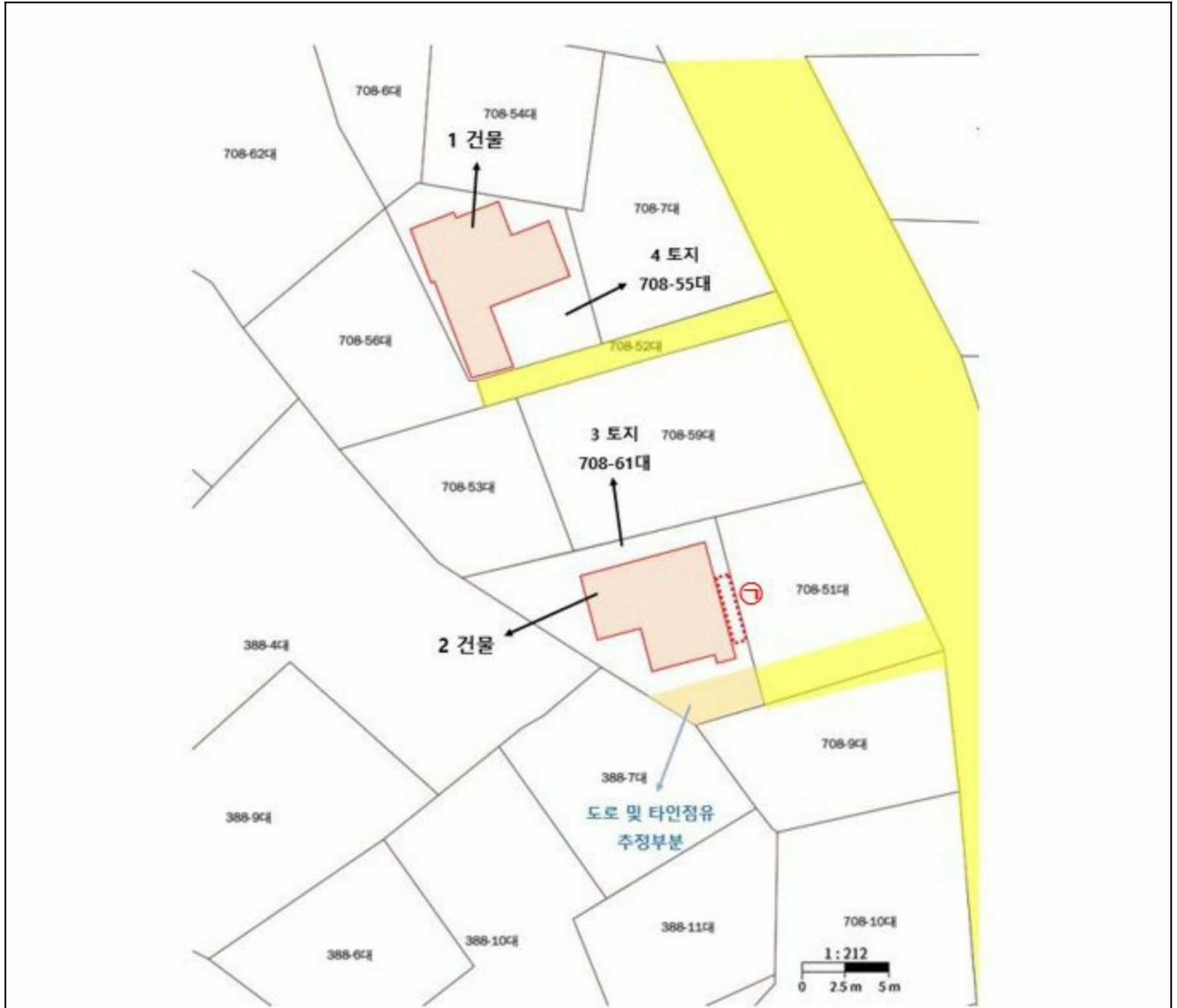
위치도



소재지 서울특별시 구로구 구로동 708-55, 708-61



건물개황도

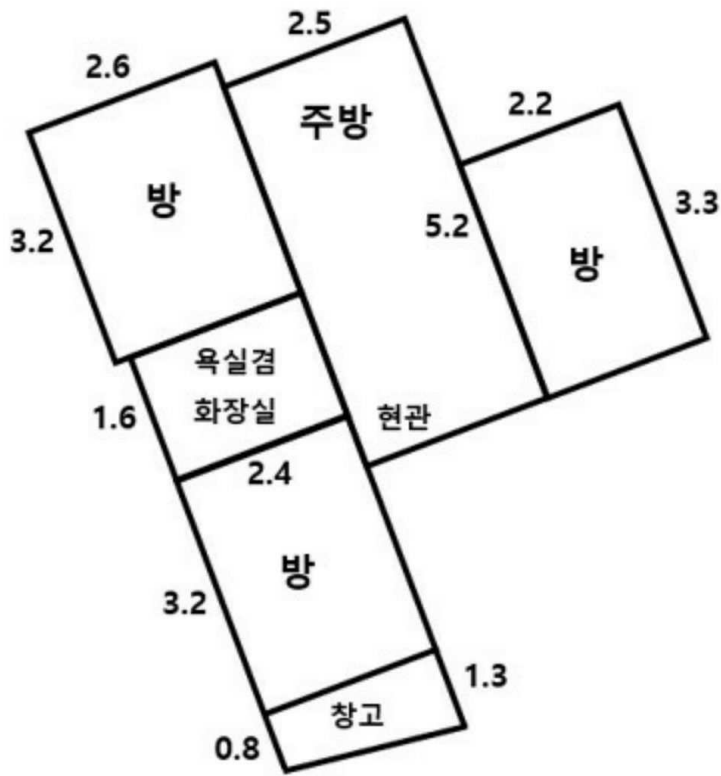


※ 외부관찰, 목측 등을 통해 개략적으로 도면을 작성하였으므로 실제 상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고 바람.

내부 구조도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 708-55
------------	----------------------



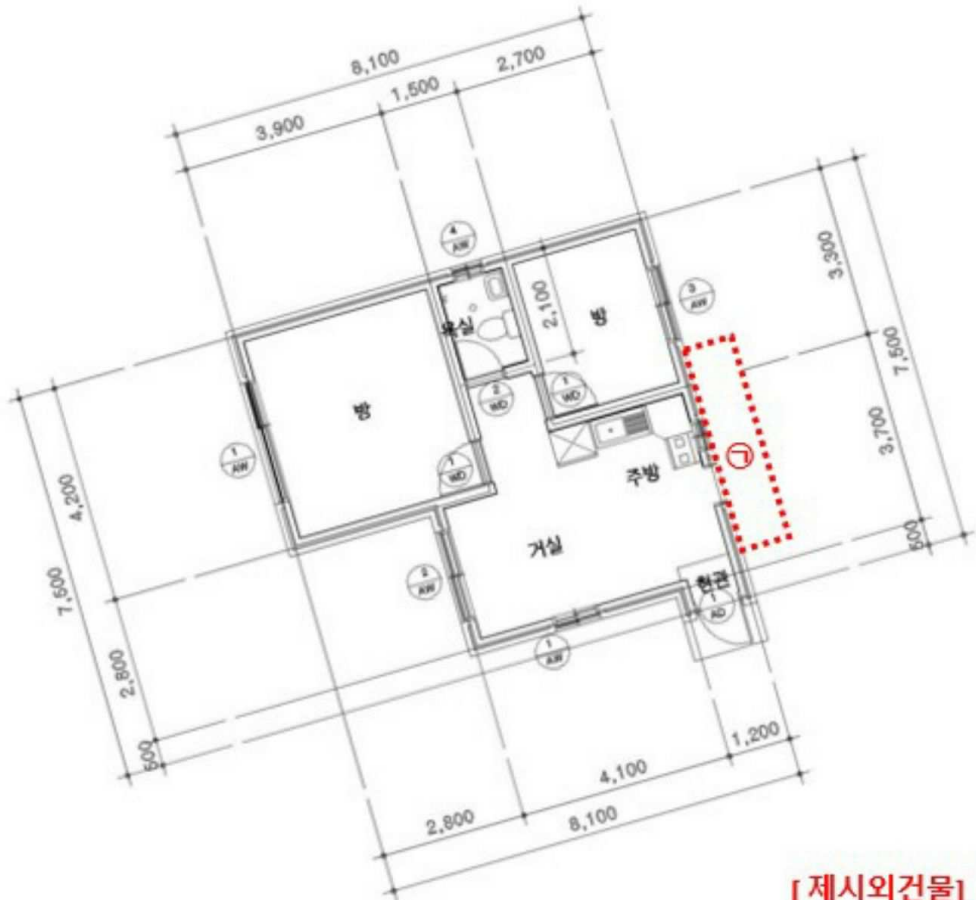
[(기호1)구로동 708-55]
[1층 공부면적 42.31m² 실측면적 약 42.62m²]

※ 건축물대장 현황도면이 존재하지 아니하여 외부관찰, 목측 등을 통해 개략적으로 작성된 도면이므로 실제 상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고 바람.

내부 구조도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 708-61
------------	----------------------



[제시외건물]
㉟ 판넬조 판넬지붕 1층소재
(다용도실) 면적 약 4㎡

[[기호2] 구로동 708-61 : 1층 공부면적 49.46㎡]

※ 건축물대장 현황도면, 외부관찰, 목측 등을 통해 개략적으로 작성된 도면이므로 실제 상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고 바람.

사 진 용 지



토지(기호4), 건물(기호1)



건물 (기호1)



건물 (기호1)



진입도로 (기호1,4)

사진용지



수목 (토지 4)



토지(기호3), 건물(기호2)



건물(기호2)



토지(기호3), 건물(기호2)

사 진 용 지



진입도로 (기호 2,3)



도로 및 타인점유 추정부분



제시외건물 ㄱ



비교표준지