

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원
건명	주식회사 대서산업개발 외 1명 소유물건(2024타경140423)
감정서번호	DA24-11-07

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.

다산감정평가사사무소

TEL. 010-2093-5375 FAX. 02-2663-5376

## (토지, 건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

윤강현

감정평가액	이십삼억칠천사백삼십만이천원정(W2,374,302,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 대서산업개발 외 1명 (2024타경140423)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.30	2024.11.27 ~ 2024.11.30	2024. 12. 01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	265	토지	265	-	2,370,160,000
	건물	207.1	건물	207.1	20,000	4,142,000
		이	하	여	백	
합계					W2,374,302,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평 가 의 견

가. 대상물건의 개요

(1) 평가목적 등

본 평가는 서울특별시 구로구 오류동 소재 '오류초등학교' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가임.

(2) 대상물건의 개요

서울특별시 구로구 오류동 25-12, 25-27									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지세	2024년 개별공 시지가(원/㎡)
	1	25 -12	53.0	대	상업 용	3 종 일주	세로 (가)	사다리 평지	4,694,000
	3	25 -27	212.0	대	상업 용	3 종 일주	세로 (불)	사다리 평지	4,400,000
건물	기호	용 도	구 조			연면적(㎡)	사용승인일자		
	2	점포	철근콘크리트조 스라브집			67.27	1968.09.24		
			건 폐 율 (%)			증 축 일	층 수		
			-			-	지상1층		
기호	용 도	구 조			연면적(㎡)	사용승인일자			
	4	점포	철근콘크리트조 평육개 단층			139.83	1969.06.30		
			건 폐 율 (%)			증 축 일	층 수		

# 평 가 의 견

자상1층

※ 기호2 건물은 제시목록 및 등기부상 건평 10.35평, 부속 건평10평으로 등재되어 있어  $\text{m}^2$ 로 환산된 일반건축물대장상의 각  $34.21\text{m}^2$ ,  $33.06\text{m}^2$ 로 면적 사정하여 연면적  $67.27\text{m}^2$ 를 기준으로 함.

### (3) 기준시점 등

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 11월 30일임.

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

없음.

### (3) 기타

기호2,4 건물은 재래시장 내 점포로서 기준시점 현재 폐가 수준으로 철거 예정으로 조사되는바 이를 감안하여 평가하였음.

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”.

# 평 가 의 견

- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## (2) 토지 및 건물 감정평가액 산정

### (가) 공시지가기준법 등에 의한 토지 평가

#### 1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가 상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 2) 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

##### ① 인근 표준지 현황

(서울특별시 구로구)

(공시기준일 : 2024.01.01)

# 평 가 의 견

구분	소재지	지목	면적	이용	용도	도로	형상	공시지가
	지번		(㎡)	상황	지역	교통	지세	(원/㎡)
①	오류동	대	232.0	주상	3종	세로	사다리	4,252,000
	30-1			용	일주	(가)	평지	

② 비교표준지 선정

평가대상 토지와 용도지역 및 지목, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 인접해 있는 표준지 중 기호① 표준지를 적용대상 비교표준지로 선정하였음.

나) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교표준지가 소재하는 구로구 주거지역의 경우 공시지가 기준일(2024.1.1)로부터 기준시점 현재(2024.11.30)까지 지가변동률은 약 1.337% 상승하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	1.337 (1.01337배)	$(1+0.01211) \times (1+0.0129 \times 30/31) \approx 1.01337$

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

라) 개별요인 비교 <기호1 기준>

개 별 요 인 비 교		
	격차율	비 고

# 평 가 의 견

조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도  계통 및 연속성	1.00	표준지는 세로가 대상지는 세로가 로서 대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성  인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.03	상가 중심지로 서 우세함.
환 경 조 건	인근환경  자연환경	인근 토지의 이용상황  인근토지 이용상황과 의 적합성  지반, 지질 등	1.00	대체로 대등함.
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊 이, 형상 등  방위, 고저 등  접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부 정형지, 삼각지, 자루형획 지, 맹지  방위, 고저, 경사지  각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대등함
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등  용적제한, 고도제한  기타(입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향  기타	1.05	이용상황 에서 우세함.
격차율 계			1.0815	

- 기호3 토지는 가로조건상 세로(불)로서 1.0274 로 적용함.

# 평 가 의 견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30 241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10 선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(구로구 오류동) (자료출처 : 한국감정평가협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지 목	기준	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	용도	비 고
	지 번	면적(㎡)	시점	< 목적 >		지역	(이용상황 등)
평가 선례 1	오류동 23-32	대 279.0	2022. 03.11	7,810,000 <담보>		13종 주거	부정형 세로 (가) 평지 (주상용)
평가 선례 2	오류동 13-20	대 199.0	2022. 04.11	7,200,000 <담보>	3,519,000	13종 주거	사다리 세로 (가) 평지 (주거용)

㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료 되는 상기 평가선례 중 기호(1)을 선정하여 비교하였음.

㉢ 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.03.11 ~ 2024.11.30	3.074	월할계산 및 일부 연장추정

# 평 가 의 견

(1.03074)

㉔ 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

㉕ 개별요인 비교 <표준지A/비교사례(1)>

비교항목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.00	가로의 폭(표준지:세로가, 사례:세로가)로서 대등함.	-
접근조건	1.00	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등 접근조건상 대등함.	-
환경조건	1.00	인근토지의 이용상황, 인근환경 등 환경조건상 대등함.	-
획지조건	1.08	형상(표준지:사다리, 사례:부정형)에서 우세함.	-
행정적조건	1.00	용도지역 등에서 대등함.	-
기타조건	1.00	표준지와 사례는 장애의 동향 등 기타조건은 대등함.	-
격차율 계	1.080		

㉖ 격차율 산정

인근 사례 기준가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례1	7,810,000	1.00	1.03074	1.00	1.080	8,694,085

# 평 가 의 견

공시지가 기준가액 (그 밖의 요인 고려 전)					
구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지①	4,252,000	1.01337	-	-	4,308,849

사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율		
사례 기준 대상토지가액 (원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액 (원/㎡)	격차율
8,694,085	4,308,849	2.017

㉔ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준 (원/㎡)	비 고
3종일주	상업용	8,000,000 ~ 9,500,000	위치 및 접면도로상태 등에 따라 차이 있음.

㉕ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을  
참작할 때 2.00배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가	시점	지역	개별	그밖의	산정단가	결정단가

# 평 가 의 견

	(원/㎡)	수정	요인	요인	요인	(원/㎡)	(원/㎡)
1	4,252,000	1.01337	1.00	1.0815	2.00	9,320,040	9,320,000
3	4,252,000	1.01337	1.00	1.0274	2.00	8,853,823	8,850,000

(나) 거래사례비교법 등에 의한 토지평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 자가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(자료출처:등기사항전부증명서)

소재지		서울특별시 구로구 오류동 13-136				
	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)	
거래	구 분					
사 례	용 도	토지특성	거래단가(원/㎡)	거래시점		
1	토지	3종일주 대	159.0	2,754,000	1,080,000,000	
	건물	-	가장형	6,792,000	2024.07.29	

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 1”을 선정하였음.

# 평 가 의 견

나) 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 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다) 시점수정

(구로구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.07.29 ~ 2024.11.30	0.563 (1.00563)	월할계산 및 일부 연장추정

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.05	우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.12	우세함
환 경	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.10	우세함.

# 평 가 의 견

	조 건	인근토지 이용상황과 의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지			
확 지			0.95		열세함.
조 건	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적		용도지역, 지구, 구역 등			
조 건	행정상의 규제정도	용적제한, 고도제한 기타(입체이용제한 등)	1.00		대등함.
기 타		장래의 동향			
조 건	기타	기타	1.10		우세함.
		격차율 계	1.3518		

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,792,000	1.00	1.00563	1.000	1.3518	9,233,117	9,230,000
3	6,792,000	1.00	1.00563	1.000	1.2842	8,771,392	8,770,000

# 평 가 의 견

## (라) 건물가액 산출근거

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

기호2,4 건물은 동일 구조이며 건축시기도 유사함. 건축물대장상 사용승인일은 1969.06.30로서 경제적 내용년수가 이미 도과하였으나 기준시점 현재 상태를 고려하여 관찰감가법을 적용하여 평가하였음.

### (1) 재조달원가의 결정

#### ① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행 건축물 재조달원가 자료집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

#### ② 한국부동산연구원 건축물 재조달원가(2023년)의 표준단가

용 도	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
점 포	철근콘크리트 슬라브	1,043,000	5 급

#### ③ 표준단가 산정

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	내용년수
기호2,4	철근콘크리트 슬라브	950,000	50

#### ④ 부대설비 보정단가

본건 건물에 설치된 전기, 위생, 급수 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 표준단가에 포함 반영함.

#### ⑤ 재조달원가 결정

# 평 가 의 견

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층 별	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2,4	1 층	점포	950,000	50,000	1,000,000

(2) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법, 정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

기준시점	사용승인일자	경과연수	잔존년수	내용년수	비 고
2024.11.30	1969.06.30	55	1	50	관찰감가법적용

(3) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존년수 / 내용년수						
구 분	층 별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호2,4	1층	1,000,000	1	50	20,000	20,000

(3) 건물 감정평가액

구 분	층 별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호2,4	1층	207.1	207.1	20,000	4,142,000	

# 평 가 의 견

## 라. 감정평가액 결정 의견

### (1) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액을 기초로 결정하였으며, 평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

### (2) 감정평가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지 (기호1)	53.0	9,320,000	493,960,000
토 지 (기호3)	212.0	8,850,000	1,876,200,000
건 물 (기호2,4)	207.1	-	4,142,000
합 계			2,374,302,000

# 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 오류동	25-12	대	제3종일반 주거지역	53	53	9,320,000	493,960,000	
2	동 소 서울특별시 구로구 오류동	25-12 위 지상	점포	철근콘크리트조 스라브층 평가건	건평 10평3홑 5작 (34.21)	67.27	20,000	1,345,400	1,000,000 x 1/50 관찰감가
			점포	부속 철근콘크리트조 스라부층 평가건	건평 10평 (33.06)				소유자 (주)대서산업 개발 박성준
3	서울특별시 구로구 오류동	25-27	대	제3종일반 주거지역	212	212	8,850,000	1,876,200,000	
4	동 소 [도로명주소] 서울특별시 구로구 경인로 19길 26-15	25-27 위 지상	단층점포	철근콘크리트조 평옥개	139.83	139.83	20,000	2,796,600	1,000,000 x 1/50 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩2,374,302,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 구로구 오류동 소재 오류초등학교 남동측 인근에 위치하며 주변은 본건과 유사한 시장 내 상가, 근생시설, 점포 등이 혼재하는 재래시장으로서 입지조건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건으로 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 오류동역이 소재하는 등 제반교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1,3 공히 인접 필지 대비 평탄한 사다리형 토지로 현황 상업용 건물의 건부지임.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 4미터 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

### <기호1>

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함)  
 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도: 해발 165m)(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역, 시장정비구역<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법>

### <기호3>

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접함), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도: 해발 165m)(지반+건축+옥탑 등),

# 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) |                |

육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

<기호2>

철근콘크리트조 스라브층 건으로(사용승인일: 1968.11.24)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등

창호 : 샷시창호

<기호4>

철근콘크리트조 평옥개 건으로(사용승인일: 1969.6.30)

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등

창호 : 샷시창호

## (2) 이용상태

기호2,4 재래시장 내 점포이나 현황 공실상태임.

## (3) 설비내역

급배수설비, 전기설비, 등

## (4) 부합물 및 종물

의견란 참조.

## (5) 공부와의 차이

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역 위치도



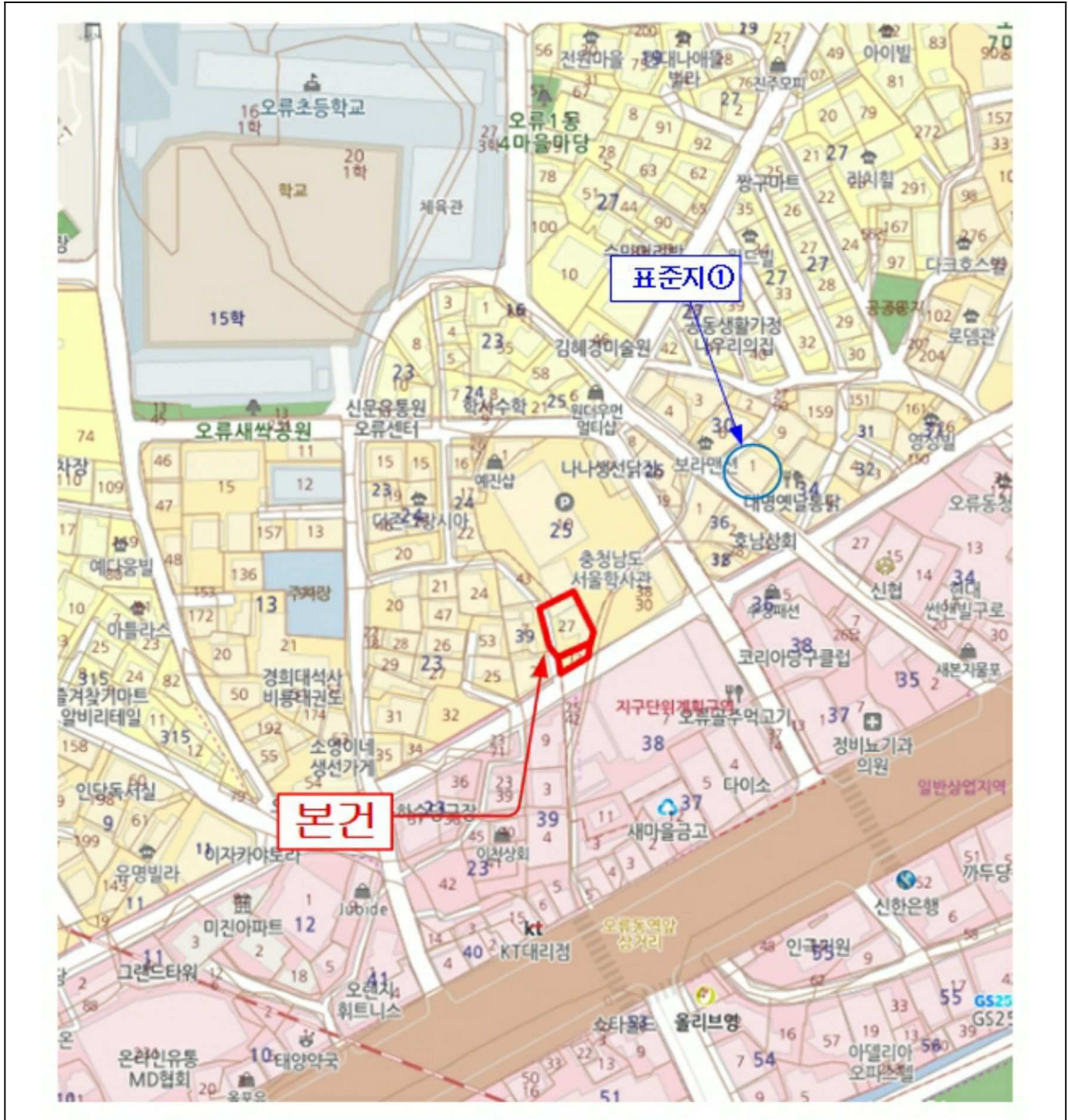
소재지	서울특별시 구로구 오류동 25-12, 25-27
-----	----------------------------



# 위치도

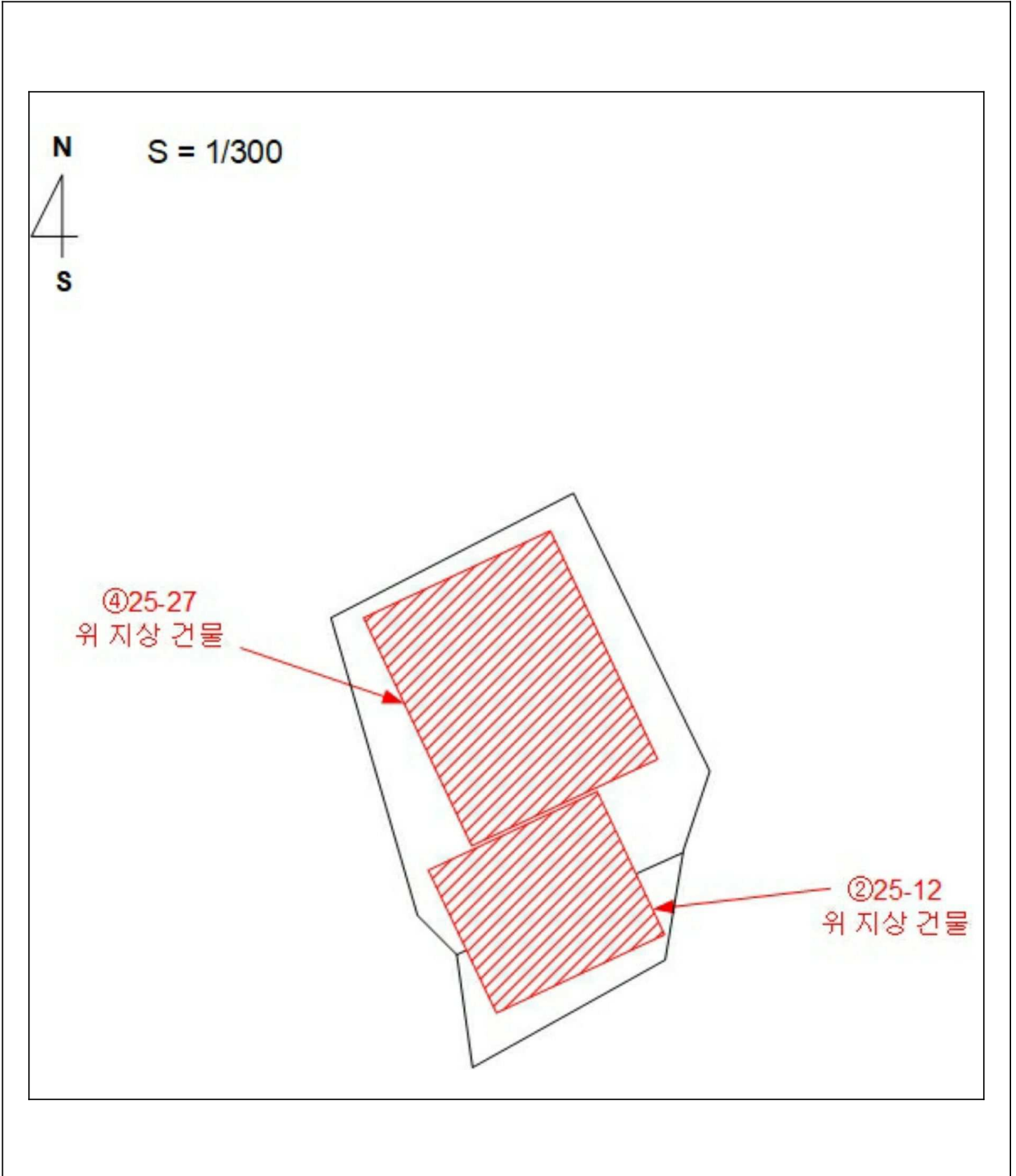


소재지	서울특별시 구로구 오류동 25-12, 25-27
-----	----------------------------





# 건물개황도





< >



< 1, 2 >



< 3, 4 >



< >