

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원
건명	노상범 소유물건(2024타경143361)
감정서번호	DA24-12-03

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

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

감정평가사

(인)

윤강현

감정평가액	일십오억이천사백팔만이천사백삼십원정(₩1,524,082,430.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	노상범 (2024타경143361)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.14	2024.12.12 ~ 2024.12.14	2024.12.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	360	토지	360	4,040,000	1,454,400,000
	건물	348.28	건물	348.28	-	63,682,430
	제시외건물	(55)	제시외건물	55	-	6,000,000
합계					₩1,524,082,430	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

가. 대상물건의 개요

(1) 평가목적 등

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

(2) 대상물건의 개요

서울특별시 구로구 오류동 156-56									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지세	2024년 개별공 시지가(원/㎡)
	1	156 -56	360.0	대	단독 주택	2 종 일주	세로 (불)	부정형 완경사	2,153,000
건물	기호	용 도	구 조			연면적(㎡)	사용승인일자		
	2	주택	연와조 스라브			348.28	1981.08.14		
			건 폐 율 (%)			증 축 일	층 수		
			52.81			-	지상2층		

(3) 기준시점 등

감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 12월 14일임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

평 가 의 견

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 시장 가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없음.

(3) 기타

기호2 건물은 단독주택 1개호이나 기준시점 현재 다가구주택으로 개조되어 1층 5개호, 2층 2개호로 이용되고 있으며, 지층 2개소 중 1개소(약 30㎡)는 주택으로 개조되어 있고 나머지 1개소는 대피소인 것으로 확인되었음.

기호2 건물 옥상 소재 물탱크실 및 주택일부를 확장 증축하여 이용되고 있는 부분과 기호1 지상 일부에 주택1개소가 소재하는바, 공부상 미등재된 상기 건축물을 제시의 건물 (ㄱ)~(ㄴ)로 처리하였으니 참작하시기 바람.

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”,
- 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”,

평 가 의 견

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)

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
①	오류동 156-173	대	163.0	다세 대	2종 일주	세로 (불)	정방형 완경사	2,220,000

② 비교표준지 선정

평가대상 토지와 용도지역 및 지목, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 인접

평 가 의 견

해 있는 표준지 중 가호① 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(2024.12.14)까지 지가변동률은 약 1.396% 상승하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.12.14	1.396 (1.01396배)	$(1+0.01211) \times (1+0.0129 \times 44/31) \approx 1.01396$

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

라) 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	1.00	표준지는 세로불 대상지는 세로불로서 대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함.

평 가 의 견

환 경 조 건	인근환경	인근 토지의 이용상황	1.00	대체로 대등함.
		인근토지 이용상황과 의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.95	형상에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한 기타(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격차율 계			0.950	

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

평 가 의 견

㉠ 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 156 -46	대 212.0	2022. 02.23	3,970,000 <담보>		2 종 주거	사다리 세로 (불) 완경사 (주거용)
평가 선례 2	오류동 156 -36	대 63.0	2021. 04.01	3,170,000 <조세>		2 종 주거	부정형 세로 (가) 완경사 (주거용)

㉡ 비교 사례의 선정

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

㉢ 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.02.23 ~ 2024.12.14	3.312 (1.03312)	월할계산 및 일부 연장추정

㉣ 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

㉤ 개별요인 비교 <표준지A/비교사례(1)>

비교항목	격차율	비 교 요 인	비 고
가로조건	1.00	가로의 폭(표준지:세로불, 사례:세로불)로서	-

평 가 의 견

		대등함.	
접근조건	1.00	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등 접근조건상	-
		대등함.	
환경조건	1.00	인근토지의 이용상황, 인근환경 등 환경조건상 대등	-
		함.	
획지조건	1.04	형상(표준지:정방형, 사례:사다리)에서 우세함.	-
행정적조건	1.00	용도지역 등에서 대등함.	-
기타조건	1.00	표준지와 사례는 장래의 동향 등 기타조건은 대등	-
		함.	
격차율 계	1.040		

㊸ 격차율 산정

인근 사례 기준가액						
구분	사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례1	3,970,000	1.00	1.03312	1.00	1.040	4,265,545

공시지가 기준가액 (그 밖의 요인 고려 전)					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지①	2,220,000	1.01396	-	-	2,250,991

평 가 의 견

사례 기준가격과 공시지가 기준가격의 격차율

사례 기준 대상토지가액 (원/㎡)	공시지가 기준 대상토지가액 (원/㎡)	격차율
4,265,545	2,250,991	1.894

㉔ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준 (원/㎡)	비 고
2종일주	주거용	4,000,000 ~ 4,500,000	위치 및 접면도로상태 등에 따라 차이 있음.

㉕ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을
참작할 때 1.89배를 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 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,220,000	1.01396	1.00	0.950	1.89	4,041,654	4,040,000

(나) 거래사례비교법 등에 의한 토지평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준
으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률,
당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려

평 가 의 견

하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(자료출처:등기사항전부증명서)

	소재지	서울특별시 구로구 오류동 150-**				
		용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
거래	구 분					
사례		용 도	토지특성	거래단가(원/㎡)		거래시점
1						
	토지	2종일주	임	122.0	2,012,000	486,780,000
	건물	주거나지	부정형		3,990,000	2023.02.27

② 비교 거래사례 선정사유

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

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
-----	----------	-----

평 가 의 견

2023.02.27 ~ 2024.12.14	2.082 (1.02082)	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	1.00	대등함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의접근성 인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
환 경 조 건	인근환경 자연환경	인근 토지의 이용상황 인근토지 이용상황과 의 적합성 지반, 지질 등	1.00	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.
		용도지역, 지구, 구역 등		

평 가 의 견

행정적				
조 건	행정상의 규제정도	용적제한, 고도제한	1.00	대등함.
		기타(입체이용제한 등)		
기 타		장래의 동향		
조 건	기타	기타	1.00	대등함.
격차율 계			1.000	

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	3,990,000	1.00	1.02082	1.000	1.000	4,073,071	4,070,000

(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.

(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

평 가 의 견

용 도	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
주 택	벽돌조 평지붕	1,408,000	3 급

③ 표준단가 산정

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	내용년수
기호2	연와조 스라브	1,400,000	50

④ 부대설비 보정단가

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

⑤ 재조달원가 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	층 별	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	1,2 층	주 택	1,400,000	50,000	1,450,000
2	지 층	-	500,000	-	500,000

(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
------	--------	------	------	------	-----

평 가 의 견

2024.12.14	1981.08.14	43	7	50		
------------	------------	----	---	----	--	--

(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	1,2층	1,450,000	7	50	203,000	203,000
기호2	지층	500,000	7	50	70,000	70,000

(3) 건물 감정평가액

구 분	층 별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기호2	1,2층	295.51	295.51	203,000	59,988,530	
기호2	지층	52.77	52.77	70,000	3,693,900	

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

평 가 의 견

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지 (기호1)	360	4,040,000	1,454,400,000
건 물 (기호2)	348.28	-	63,682,430
합 계			1,518,082,430

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	156-56	대	제2종일반 주거지역	360	360	4,040,000	1,454,400,000	
2	[도로명주소] 서울특별시 구로구 오류로8다길 14-9	156-56 위 지상	주택	연와조 스라브2층 주택 1층 2층 지층 (지층:대피소 1,2층 주택)	151.28 144.23 52.77	295.51 52.77	203,000 70,000	59,988,530 3,693,900	1,450,000 x 7/50 500,000 x 7/50
소 계								₩1,518,082,430	
	<제시외건물>								
ㄱ	오류동	156-56 위 지상	물탱크실	벽돌조 스라브	(20)	20	50,000	1,000,000	옥상 소재
ㄴ	동 소	"	주택일부	판넬조 판넬지붕	(15)	15	100,000	1,500,000	1층 소재
ㄷ	동 소	"	주택	목조 판넬지붕	(15)	15	200,000	3,000,000	지상 소재
ㄹ	동 소	"	주택일부	벽돌조 스라브	(5)	5	100,000	500,000	1층 소재
소 계 합 계								₩6,000,000 ₩1,524,082,430.-	
				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 오류남초등학교 북동측 인근에 위치하며 주변은 본건과 유사한 단독주택, 다가구 및 다세대주택, 연립주택 등이 혼재하는 기존주택지대임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사 토지로 현황 주택 1동의 건부지임.

(4) 인접 도로상태

북동측으로 폭 약 3미터 내외의 진입도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m)(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할, 정비구역(주거환경관리사업), 과밀억제권역.

(6) 제시목록 외의 물건

의견란 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(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

연와조 스라브 2층 주택으로서(사용승인일: 1981.8.14)

외벽 : 몰탈위 페인팅, 일부 석재 및 벽돌 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등

창호 : 샤시창호

(2) 이용상태

다가구 주택으로 개조되어 1층 5가구, 2층 2가구로 이용중임.
지층은 1개소는 주거용으로 개조되어 있고, 1개소는 대피소임.

(3) 설비내역

급배수설비, 전기설비, 난방설비 등

(4) 부합물 및 종물

의견란 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

2층에 소유자 거주 및 각 가구 임대중이며 일부는 공실임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 구로구 오류동 156-56
-----	----------------------



위치도



소재지	서울특별시 구로구 오류동 156-56
-----	----------------------



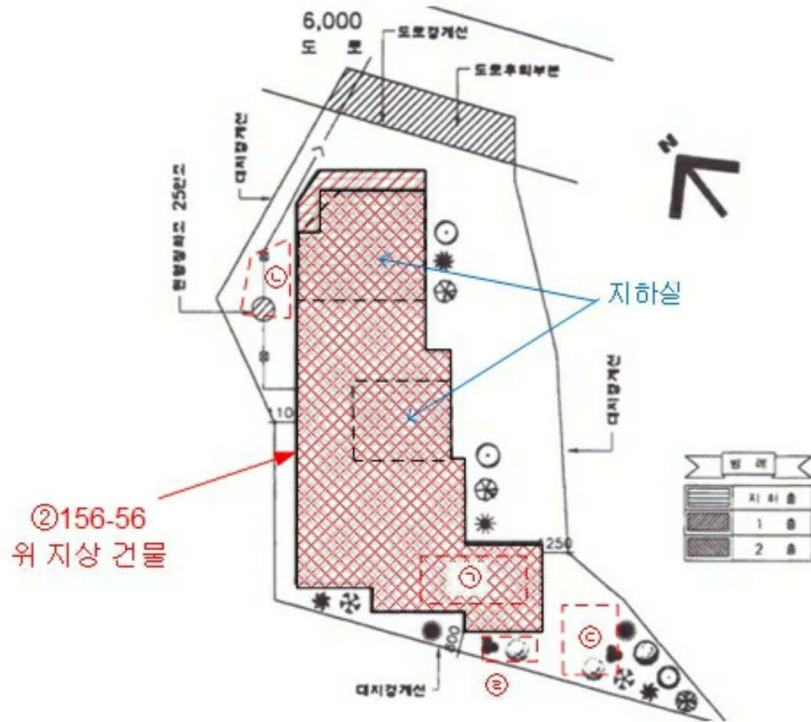
지 적 도



건물개황도



S = 1/300



<제시외건물>

- 기호 ㉠: 벽돌조 슬라브(물탱크실), 옥상소재 약20㎡.
- 기호 ㉡: 판넬조 판넬지붕(주택일부), 1층소재 약15㎡.
- 기호 ㉢: 목조 판넬지붕(주택), 1층 소재 약15㎡.
- 기호 ㉣: 벽돌조 슬라브, 1층소재(주택일부), 약5㎡.

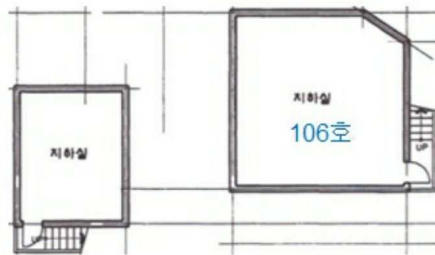
내부 구조도



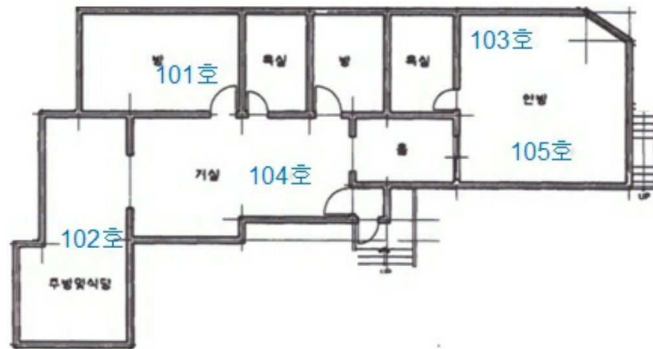
소재지 서울특별시 구로구 오류동 156-56

(NO SCALE)

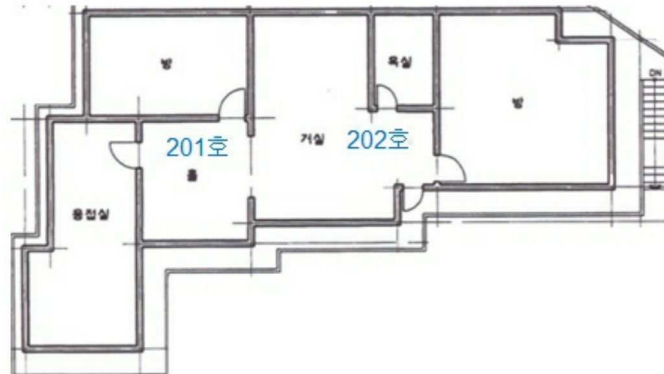
<지층>



<1층>



<2층>





< >



< >



< >



< >



<102 >



<103 >



<201 >



<202 >



< >



< >



< >



< >