

토지·건물 감정평가명세서

[기준시점 : 2024-10-15]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1 가	서울특별시 관악구 봉천동 " [도로명 주소] 서울특별시 관악구 봉천로 13나길 19	672-23	대	제2종일반주거 지역	202	184.57	8,370,000	1,544,850,900	도로후퇴부분	
						17.43	2,790,000	48,629,700		
		672-23 위지상	단독주택 외 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	지1층	85.84	85.84	1,316,000	112,965,440	1,400,000 x 47/50
					1층	63.48	367.73	1,692,000	622,199,160	1,800,000 x 47/50
					2층	82.92				
					3층	79				
					4층	71.48				
					5층	70.85				
					옥탑1층 (연면적제외)	27.72	38.76	705,000	27,325,800	750,000 x 47/50
					옥탑1층 (연면적제외)	11.04				
나	"	"	(참고)	부속건물 1동	1.33	1.33	555,000	738,150	600,000 x 37/40	
합 계								₩2,356,709,150.-		
이 하 여 백										

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '당곡역' 동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 다가구주택, 다중주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입이 용이하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(당곡역(신림선))이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

3. 형태 및 이용상태

대체로 세장형의 완경사지로서, 주상용 건부지로 이용 중임.

4. 인접 도로상태

남측으로 노폭 약 7m 내외, 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하)), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

6. 제시목록 외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	3. 설비내역	5. 공부와의 차이
2. 이용상태	4. 부합물 및 종물	6. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상5층 건물로서,

외 벽: 외장석 등 마감.

내 벽: 벽지 및 타일 등 마감.

창 호: 샷시창호임.

(나) 판넬조 판넬지붕 단층 건물로서,

외 벽: 판넬 등 마감.

2. 이용상태

(가) 지1층: 공부상 '다중주택' 임.

(가) 1,2층: 공부상 '사무소' 임.

(가) 3~5층: 공부상 '다중주택' 임.

(가) 옥탑1층: 공부상 '다락 및 계단실' 임.

(나) 1층: 공부상 '창고' 임.

3. 설비내역

(가): 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

-

5. 공부와의 차이

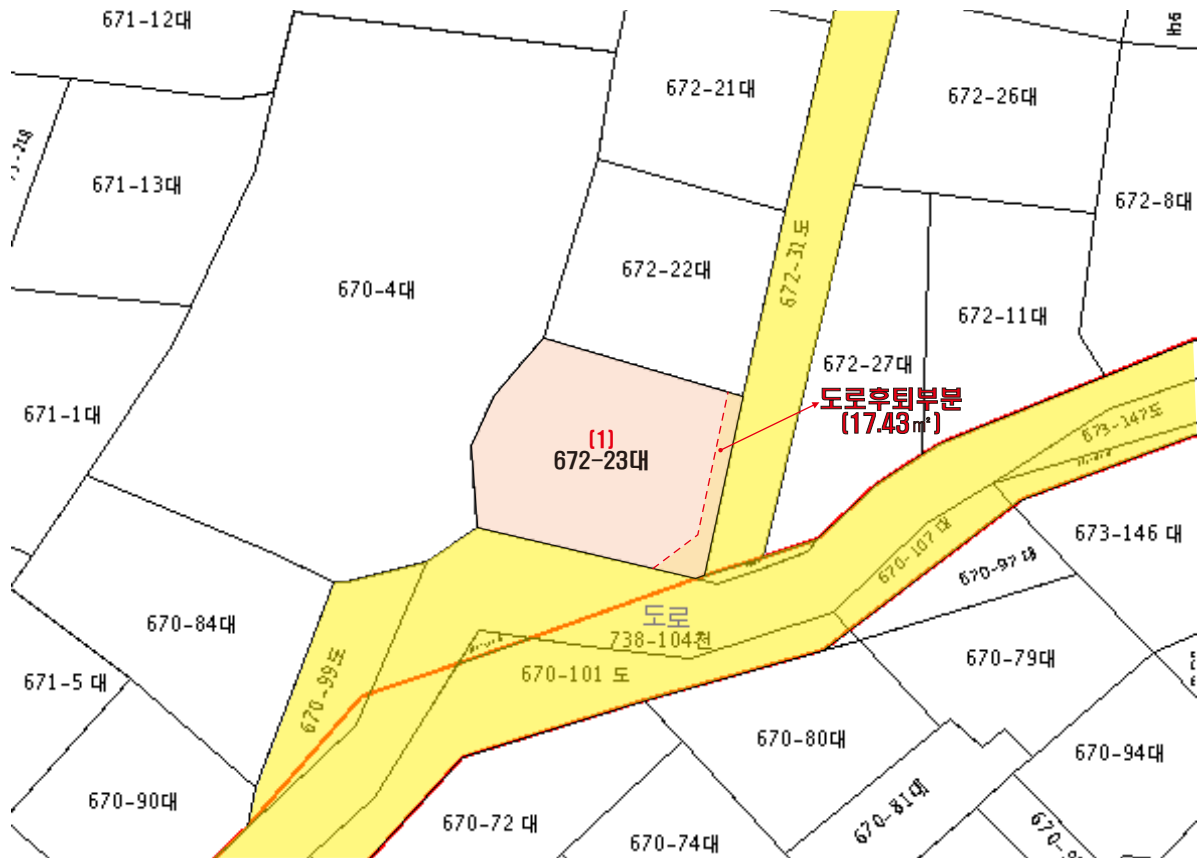
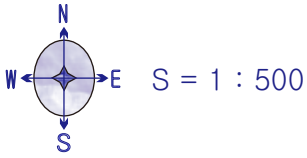
-

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)










임대관계 미상임.

지 적 도

(지적 및 건물개황도)

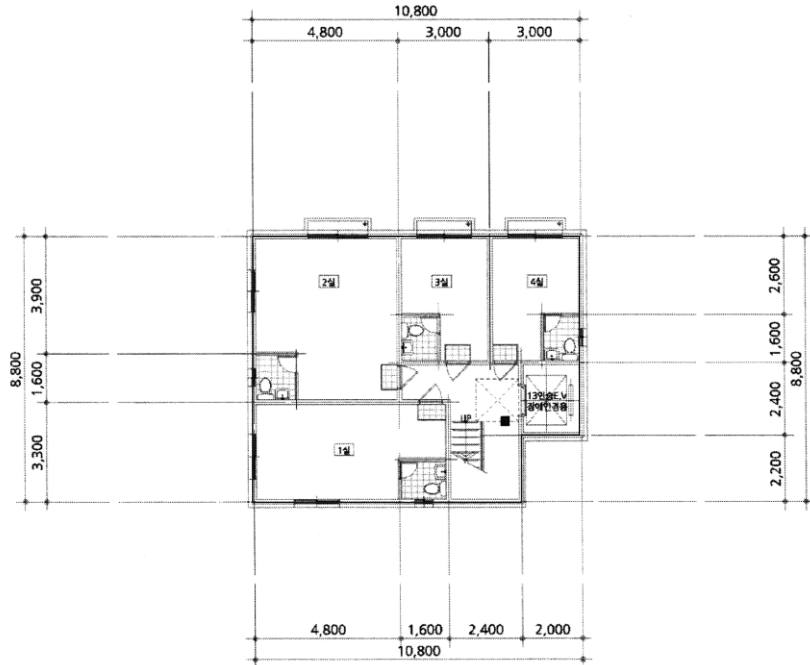
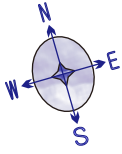


포 레

- | | | |
|--|--|---|
|  평가대상토지 |  평가건물 1층 |  제시외, 부합물 및 중물 |
|  도로 |  평가건물 2층 |  평가제외건물 |
|  계획도로선 |  평가건물 3층 이상 |  용도지 구분선 |

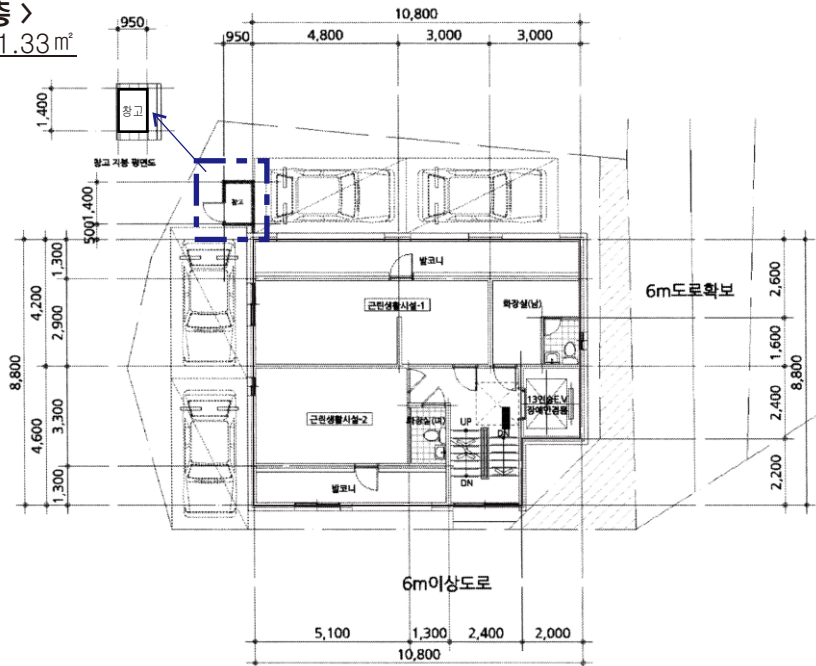
현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



< 가1층 >
공부면적 : 85.84㎡

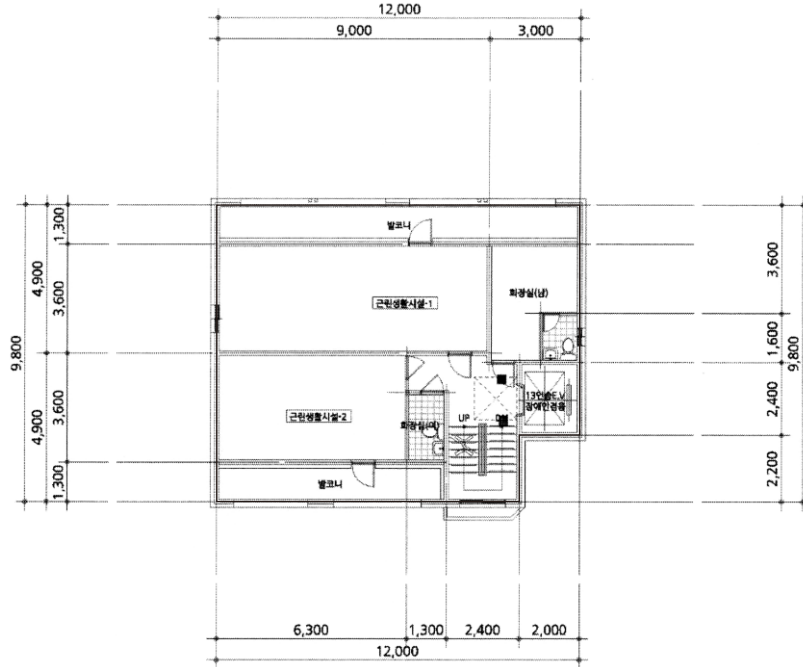
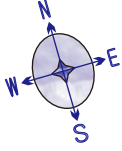
< 나1층 >
공부면적 : 1.33㎡



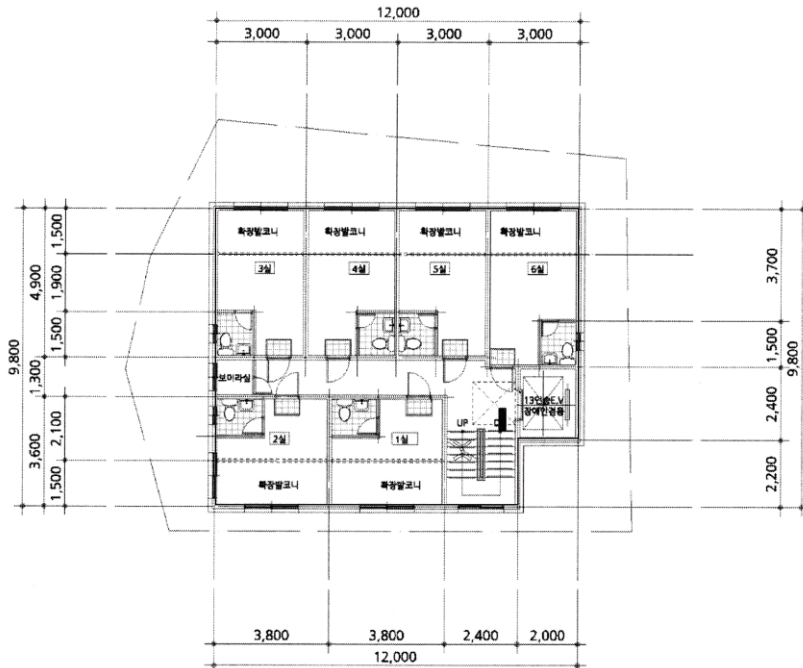
< 가2층 >
공부면적 : 63.48㎡

현 황 도

(건물이용 및 임대개항도)



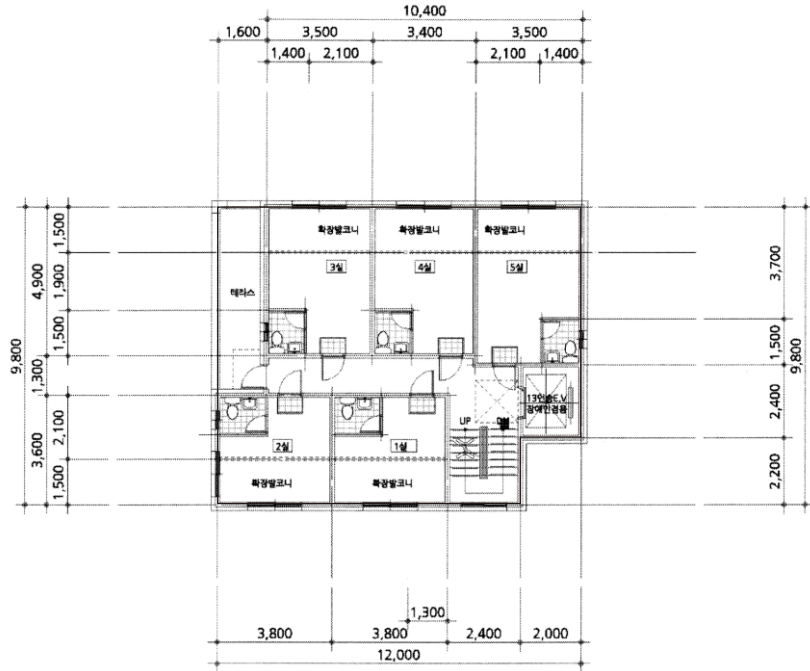
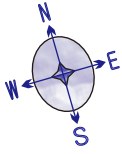
< 가2층 >
공부면적 : 82.92㎡



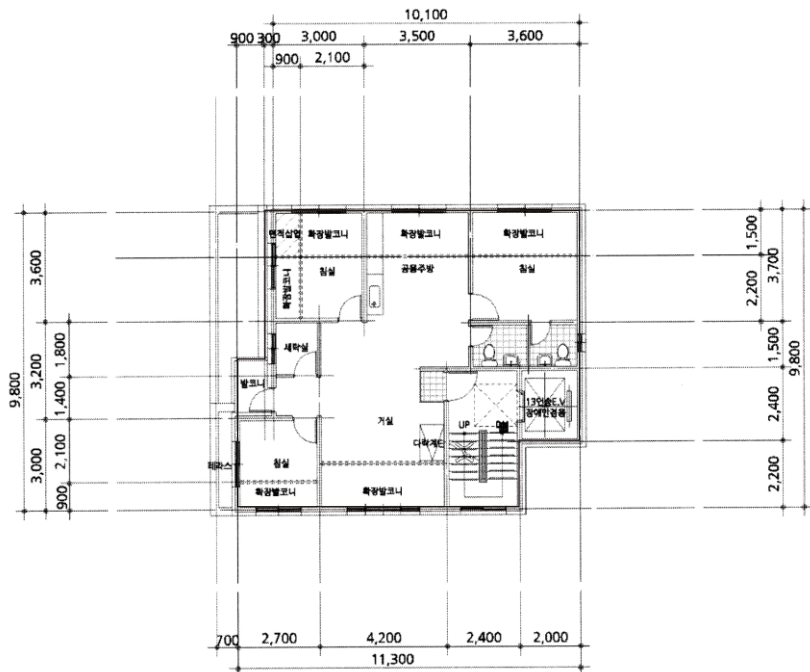
< 가3층 >
공부면적 : 79㎡

현 황 도

[건물이용 및 임대개황도]



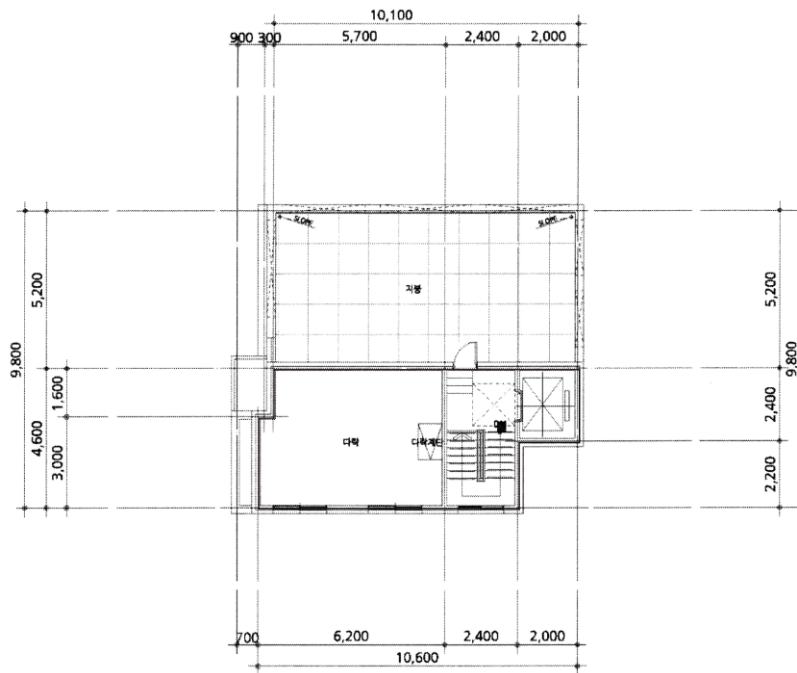
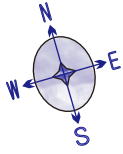
< 가4층 >
공부면적 : 71.48㎡



< 가5층 >
공부면적 : 70.85㎡

현 황 도

[건물이용 및 임대개항도]



〈(가옥탑1층)〉
공부면적 : 38.76㎡