

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 광성하우징 주식회사  
소유물건(2024타경110227)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 북부-21-2024

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.

성훈감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

홍성훈

감정평가액	일십팔억칠천팔십오만육천원정(₩1,870,856,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	광성하우징 주식회사 (2024타경110227)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.21	2024.06.17 ~ 2024.06.21	2024.06.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	156	토지	156	-	1,850,100,000
	제시외건물	169.80	제시외건물	169.80	-	20,256,000
	공작물		공작물		-	500,000
합계					₩1,870,856,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요 및 기준

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 정릉동에 있는 경전철 우이-신설선 정릉역 북서측 인근에 위치한 토지에 대한 임의경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가의 근거

본건 평가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

### 3. 기준가치·기준시점·평가조건

#### 1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2) 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 6월 21일로 하였습니다.

#### 3) 평가조건

별도의 제시된 평가조건은 없습니다.

### 4. 적용 감정평가방법

공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 5. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류 등에 의거하였습니다.

2) 본건 지상에 별첨 지적 및 건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외 건물 및 타인점유로 추정되는 부분이 있으나 평가목적에 고려하여 이에 구매될 없이 토지를 평가하였고, 귀 요청에 따라 제시외 건물을 평가하였으며, 타인점유 및 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사에 제한을 받는 경우의 가액은 토지·건물명세표 비교란에 표시하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

3) 본건 기호 1(정릉동 155-6) 토지의 일부가 도시계획시설 도로에 저촉하여 이를 감안하여 평가하였는 바 참고하시기 바랍니다.

4) 본건 기호 1(정릉동 155-6) 토지 남동측으로 로폭 약 1m 내외의 도로 부분과 기호 2(정릉동 155-9) 토지 북서측 일부를 타인 점유로 추정한 부분은 지적 측량이 필요할 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 대상 토지 개요

서울특별시 성북구 정릉동								
기호	지번	지목 공부/현황	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	접면 도로	형상 지세	비고
1	155-6	하천/대	73	준주거	주상용	광대한면	사다리 평지	지구단위 계획구역
2	155-9	대	83	준주거	주상용	관대한면	사다리 평지	지구단위 계획구역

지구단위계획구역 주요사항 :  
 공동개발(지정) : 기호 1,2)와 정릉동 971-15(일부)를 공동개발  
 건축한계선 : 별첨 “지적도”용지와 같이 건축한계선 이내로 건축

## III. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 1) 산식

비교표준지 공시지가(원/㎡) \* 시점수정 \* 지역요인 비교 \* 개별요인 비교 \* 그 밖의 요인 보정 = 대상토지평가단가(원/㎡)

#### 2) 비교표준지 선정

비교표준지 선정은 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01.자)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (㎡)	비고
A	정릉동 155-9	83	대	주상용	준주거	광대 한면	사다리 평지	6,363,000	본건 기호 2

#### 3) 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우 이를 적절한 가격수준으로 정상화하는 방법을 말합니다. “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

대상지역(용도지역)	서울특별시 성북구(주거지역)
지가변동률	2024.01.01. ~ 2024.04.30. : 0.630
	2024.05.01. ~ 2024.06.21. : 0.314
	$(1 + 0.00630) \times (1 + 0.00314 \times 52/30) \approx 1.00946$

2024년 5월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 4월 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 지역요인 비교 : 1.00

표준지와 대상 토지는 지역요인을 공유하는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

본건 인근은 근린생활시설 및 주택이 혼재하는 지대로 상업지대 개별요인 비교에 의하였습니다.

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 접근성	고객의 유동성과의 접근성
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성 등
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적·접면너비·깊이·형상 등	면적·접면너비·깊이,형상(부정형·삼각형·자루형 등), 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비교
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98	
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	표준지
비교내역		기호 2 : 표준지인 토지로 제반 조건 동일함 기호 1 : 표준지와 연결한 토지로 제반 조건 대등하나, 일부 도시계획시설 도로에 저축되어 행정적 조건 열세함							

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 근거 및 필요성

그 밖의 요인이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말합니다. "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 제3조, "감정평가에 관한 규칙" 제14조 제2항 제5호, "감정평가실무기준", 국토교통부 유권해석 및 대법원판례에 근거하여 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 감정평가사례 및 거래사례

### ① 감정평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상 황	용도지 역	감정평가 목 적	기준시점	평가단가 (㎡)	비고
1	정릉동 483-**	132	대	주상용	준주거	경매	2022.08.13	9,310,000	
2	정릉동 155-6	73	천	주상용	준주거	경매	2023.07.20	11,730,000	
3	정릉동 155-9	83	대	주상용	준주거	경매	2023.07.20	12,350,000	

### ② 거래사례

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상 황	용도 지 역	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (㎡)	비 고
1	정릉동 150-**외	48	대	상업용	준주거	2022.06.01	600,000,000	12,318,000	
	건물가격 : 세멘벽돌조 2층, 72.72㎡, 적용단가 1,200,000*4/40 = 120,000/㎡(관찰감가적용), 건물가격 72.72 x 120,000 = 8,726,400 토지가격 : (600,000,000 - 8,726,400) / 48 ≒ 12,318,000/㎡								
2	정릉동 140-*외	138	대	상업용	준주거	2023.04.03	2,330,000,000	16,780,690	
	건물단가 : 목조 64.84㎡, 적용단가 1,100,000/㎡ x 8/40 = 220,000/㎡(관찰감가) 건물가격 64.84 x 220,000 = 14,264,800 토지가격 : (2,330,000,000 - 14,264,800) / 138 ≒ 16,780,690/㎡								
3	정릉동 139-*	254	대	상업용	준주거	2023.08.07	3,450,000,000	12,248,228	
	건물단가 : 철근콘크리트조 등 672.52㎡, 적용단가 1,200,000/㎡ x 21/50 = 504,000/㎡ 건물가격 672.52 x 504,000 = 338,950,080 토지가격 : (3,450,000,000 - 338,950,080) / 254 ≒ 12,248,228/㎡								
4	정릉동 155-6	73	하천	주상용	준주거	2021.08.09	700,000,000	9,589,041	
	특이사항 : 동 거래는 토지만의 거래로 신고된 사례임.								
5	정릉동 155-9	83	대	주상용	준주거	2020.12.30	929,000,000	11,192,771	
	특이사항 : 동 거래는 토지만의 거래로 신고된 사례임.								

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 비교사례 선정

상기 감정평가전례 및 거래사례 자료 중 비교표준지와 가치형성요인 등이 같거나 비슷하고, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사하다고 판단되는 평가전례 기호 1을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상 황	용도지 역	감정평가 목 적	기준시점	평가단가 (㎡)	비고
1	정릉동 483-**	132	대	주상용	준주거	경매	2022.08.13	9,310,000	

### ② 그 밖의 요인 보정치 산출

구 분	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	9,310,000	1.00	1.00680	1.00	1.284	12,035,327	1.874
비교표준지	6,363,000	-	1.00946	-	-	6,423,194	

사정보정	평가전례로 사정보정은 없음.						1.00
시점수정	서울특별시 성북구 주거지역(22.08.13~24.06.21)						1.00680
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 소재하여 대등함						1.00

구분	가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
	1.20	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.284

비교표준지는 접면가로의 폭 및 계통성 등 가로조건과 정릉역 및 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건 다소 우세함.

### ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역 유사토지의 감정평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 산출된 상기의 격차율을 기준으로 1.87으로 결정하였습니다.

## 5) 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비 교	개별요인 비 교	그 밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,363,000	1.00946	1.00	0.98	1.87	11,771,145	11,700,000
2	6,363,000	1.00946	1.00	1.00	1.87	12,011,373	12,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법 의한 토지가액

### 1) 산식

거래사례 토지단가(원/㎡)\*사정보정\*시점수정\*지역요인 비교\*개별요인 비교 =대상토지 평가단가 (원/㎡)

### 2) 비교거래사례 선정

상기의 거래사례 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 인정되는 하기사례(거래사례 1)를 선정하였음.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	거래시점	거래가격 (원)	토지단가 (㎡)	비고
1	정릉동 150-**외	48	대	상업용	준주거	2022.06.01	600,000,000	12,318,000	

### 3) 사정보정

별도의 특수한 사정이 없는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니하였습니다.

### 4) 시점수정

대상지역(용도지역)	서울특별시 성북구(주거지역)
지가변동률	2022.06.01. ~ 2024.06.21. : 1.01523
2024년 5월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 4월 지가변동률을 연장 적용함.	

### 5) 지역요인 비교 : 1.00

표준지와 대상 토지는 지역요인을 공유하는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.

### 6) 개별요인 비교

일련번호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율	비고
1	1.20	0.93	0.85	1.00	0.98	1.00	0.930	
2	1.20	0.93	0.85	1.00	1.00	1.00	0.949	

기호 1,2) 토지는 사례보다 접면도로 우세하나, 전철역 및 지역중심과의 접근성, 인근 토지의 이용상황 및 상권 성숙도 등 환경조건 열세하고 기호 1) 토지는 도시계획시설 도로 저축으로 행정적 조건 열세함

## 7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	12,318,000	1.00	1.01523	1.00	0.930	11,630,211	11,600,000
2	12,318,000	1.00	1.01523	1.00	0.949	11,867,817	11,800,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 토지 감정평가액 결정

#### 1) 각 감정평가방법에 의해 산출된 토지의 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	11,700,000	11,600,000
2	12,000,000	11,800,000

#### 2) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 합리성이 있다고 판단되어, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 3) 토지 감정평가액

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적	감정평가액	비고
1	11,700,000	73	854,100,000	-
2	12,000,000	83	996,000,000	

#### 4) 소유권 행사에 제한을 받는 경우의 가액

대상 토지는 전체가 타인 점유 및 제시외 건물이 소재하여 토지의 소유권 행사에 제한을 받을 경우 가액을 하기와 같이 결정하였습니다.

기호	감정평가액	적용율(1-감가율)	제한 받을 경우 가액	비고
1	854,100,000	0.7	597,870,000	-
2	996,000,000	0.7	697,200,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 제시의 건물 감정평가액 결정

### 1. 개요

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법  
 산식 : 재조달원가(원/㎡) \* 잔존내용년수/경제적내용년수 = 대상건물 적용단가

### 2. 재조달원가 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가를 말합니다.  
 대상건물과 용도·구조 등이 유사한 건물의 표준단가를 참작하되, 시공상태·관리상태·유지·보수의 정도 등 제반특성을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

용도	구조	급수 및 표준단가(㎡)					내용년수
		1	2	3	4	5	
일반주택	목조/시멘트기와	-	-	1,190,000	992,000	906,000	40 (35-45)
일반주택	벽돌조/시멘트기와	-	-	-	1,271,000	1,126,000	45 (40-50)
점포 및 상가	목조/시멘트기와	-	1,355,000	1,216,000	1,101,000	-	40 (35-45)
점포 및 상가	벽돌조/시멘트기와	-	1,486,000	1,249,000	1,132,000	-	45 (40-50)

참고 : 2023 건축물 재조달원가 자료집, 한국감정평가사협회

기호	구조	용도	재조달원가	비고
1-1	벽돌조	사무실 및 주택	1,200,000	무허가 건물
1-2	철재	대문	-	공작물
2-1	조적조 및 목조	사무실 및 주택	1,200,000	무허가 건물
2-2	벽돌조	창고	900,000	무허가 건물

### 3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	재조달원가	감가수정	산정단가	적용단가
1-1	1,200,000	4/40	120,000	120,000
2-1	1,200,000	4/40	120,000	120,000
2-2	900,000	4/40	90,000	90,000

\* 대상 건물은 무허가 건물로 사용승인 년도 미상이고, 경제적 내용년수를 초과한 건물로 감가수정은 현상 및 관리상태를 고려한 관찰감가에 의하였음.

### 4. 제시의 건물의 감정평가액

기호	면적(㎡)	적용단가	산정가액	비고
1-1	80.8	120,000	9,696,000	
1-2	1식	-	500,000	공작물
2-1	85.0	120,000	10,200,000	
2-2	4	90,000	360,000	

# 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 성북구 정릉동	155-6	하천	준주거지역	73	73	11,700,000	854,100,000	현황"대" 제시외건물로 인한 소유권 행사 제한에 따른 가액 597,870,000
2	서울특별시 성북구 정릉동	155-9	대	준주거지역	83	83	12,000,000	996,000,000	타임점유 및 제시외건물로 인한 소유권 행사 제한에 따른 가액 697,200,000
<b>소 계</b>								<b>₩1,850,100,000</b>	
(2-1)	(제시외 물건) 서울특별시 성북구 정릉동	155-6 외 지상	사무실 및 주택	벽돌조 판넬 및 스레트위방수포	(80.8)	80.8	120,000	9,696,000	1,200,000 x 4/40 관찰감가
(2-2)	"	"	대문	철재 및 스투브	(1식)	1식	-	500,000	
(2-3)	"	155-9 외 지상	사무실 및 주택	조적조 및 목조 스레트위방수포 및 싱글	(85.0)	85.0	120,000	10,200,000	1,200,000 x 4/40 관찰감가
(2-4)	"	"	창고	벽돌조 스투브	(4)	4	90,000	360,000	900,000 x 4/40 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩20,756,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,870,856,000.-</b>	
				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 성북구 정릉동에 있는 경전철 우이신설선 "정릉역" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 근린생활시설, 주상용, 후면 단독주택 등으로 형성된 주상지대로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며, 인근에 경전철 우이신설선 "정릉역" 및 시내버스정류장이 소재하여 교통상황 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 인접지와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주상용(주택 및 대성종합기획 등) 건부지로 이용중임.

기호 2 : 인접지와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주상용(주택 및 (주)광성하우징 등) 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 광대로와 접하며, 기호 1) 남동측으로 로폭 1m 내외의 포장 세로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2) 공통사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구등 : 도시지역, 준주거지역, 지구단위 계획구역

다른 법령 등에 따른 지역·지구등 : 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설

# 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) |                |

보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지이용규제 기본법 시행령 제9조제4항 각호에 해당되는 사항 : 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변), 건축선(2019-04-18) <추가기재>지구단위계획결정고시: 2006.10. 9 (서고시 제2006-340호)

기호 1) 도로(저축)임.

지구단위계획구역 주요내용 : 공동개발(지정), 건축한계선에 저축이며, 별첨 "지적도"양식을 참고 바람

## (6) 제시목록 외의 물건

기호 1 및 정릉동 155-1(하천), 971-15(도로) 지상에 공부상 등재되지 않은 소유자 미상의 무허가 건물인 (1-1) 벽돌조 판넬 및 스테트위 방수포 사무실 및 주택 약 80.8㎡, (1-2) 철재 스라브 대문

기호 2 및 정릉동 155-1(하천), 971-15(도로) 지상에 공부상 등재되지 않은 소유자 미상의 무허가 건물인 (2-1) 조적조 및 목조 스테트위 방수포 및 싱글지붕 사무실 및 주택 약 85㎡ (2-2) 벽돌조 스라브 창고 약 4㎡가 소재함.(별첨 '사진용지 및 지적 및 건물개황도' 참조)

## (7) 공부와의 차이

기호 1) 토지는 공부상 지목이 하천이나 현황 대 임.

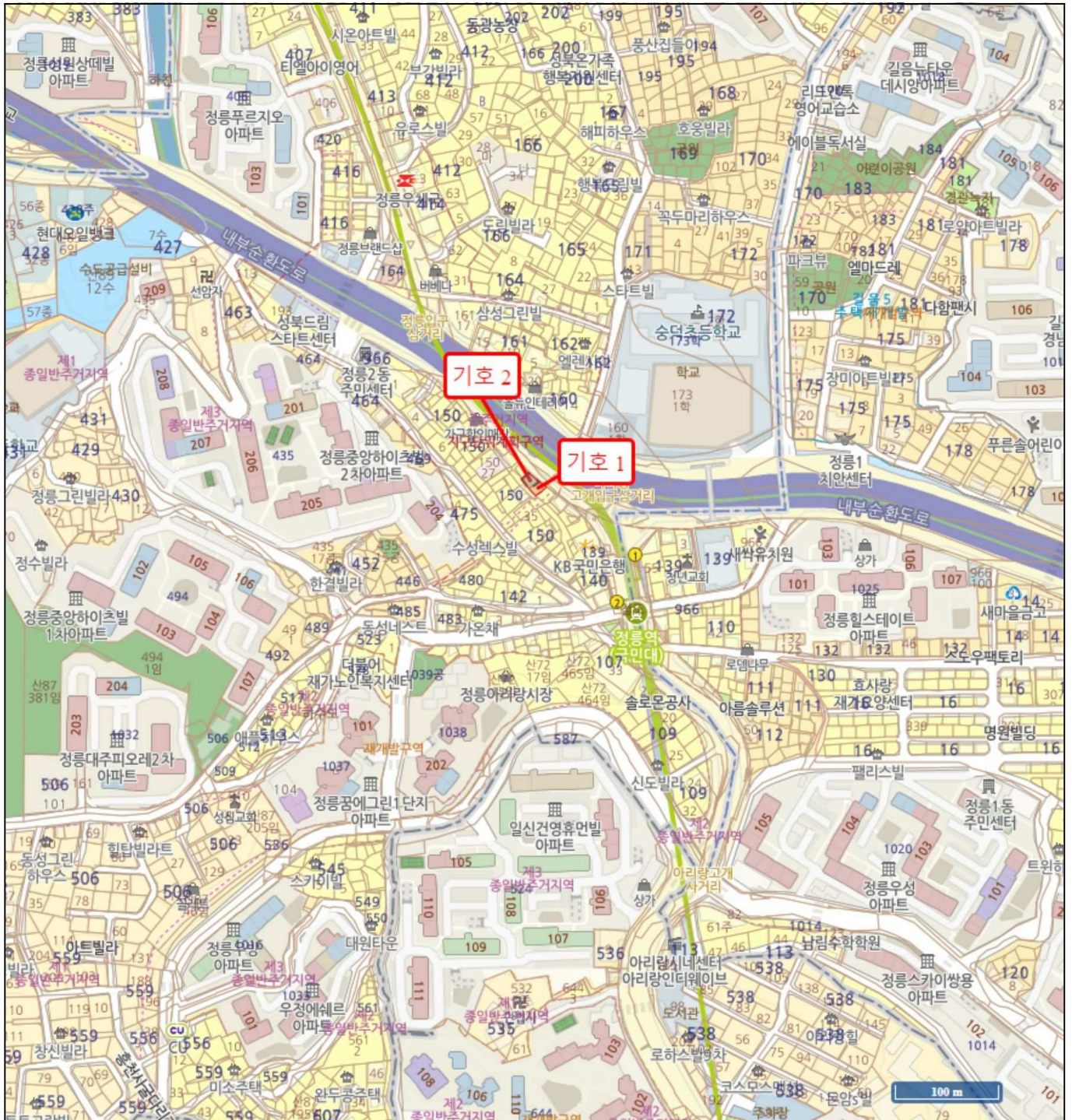
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 폐문 및 관계인 부재 등으로 미상이며, 기호 1) 남동측 현황 도로와 기호 북서측 타인점유 추정부분 및 제시외 건물은 경계측량 등이 필요함.

# 광역위치도



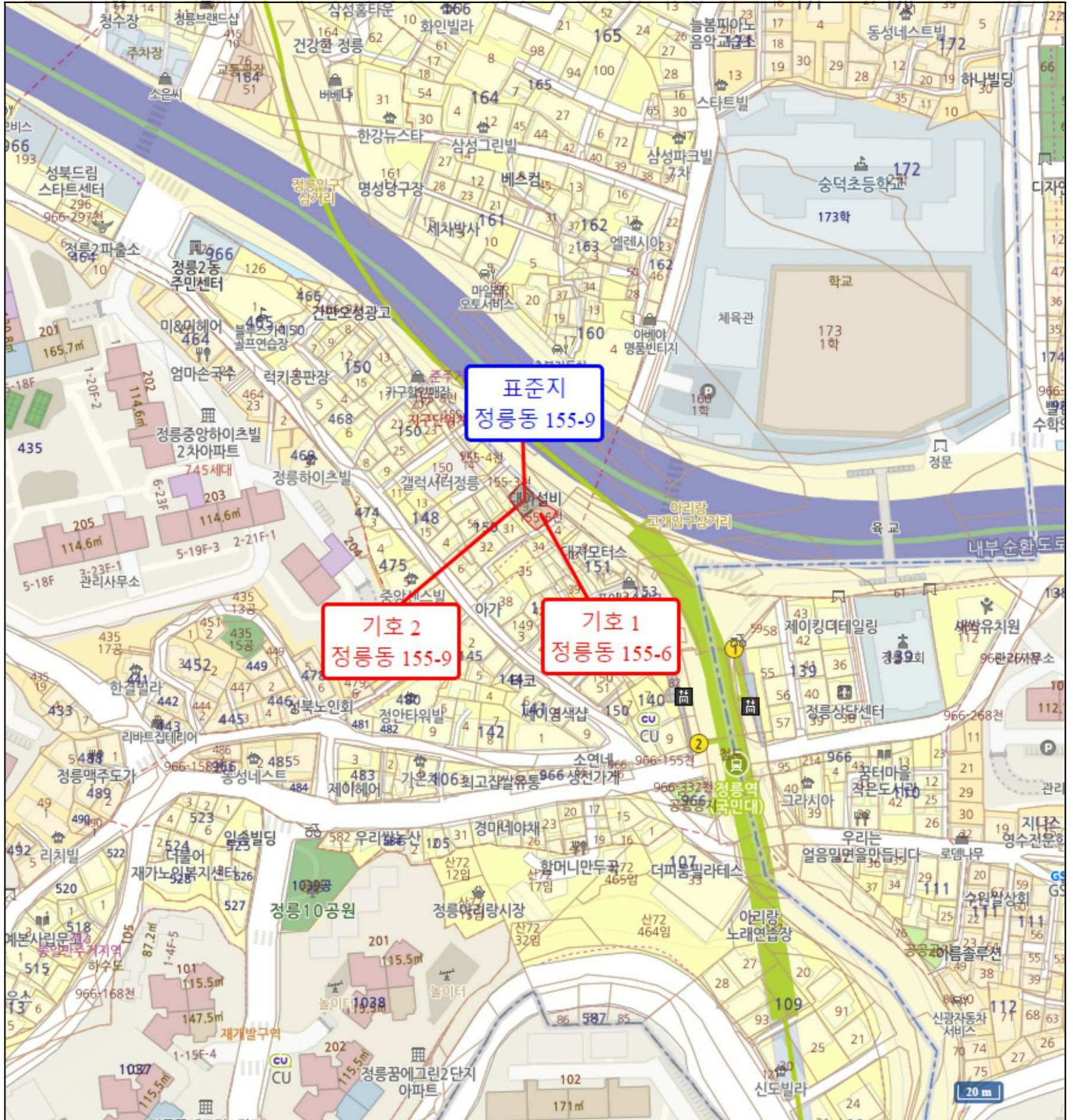
소재지 서울특별시 성북구 정릉동 155-6, 155-9



# 위치도

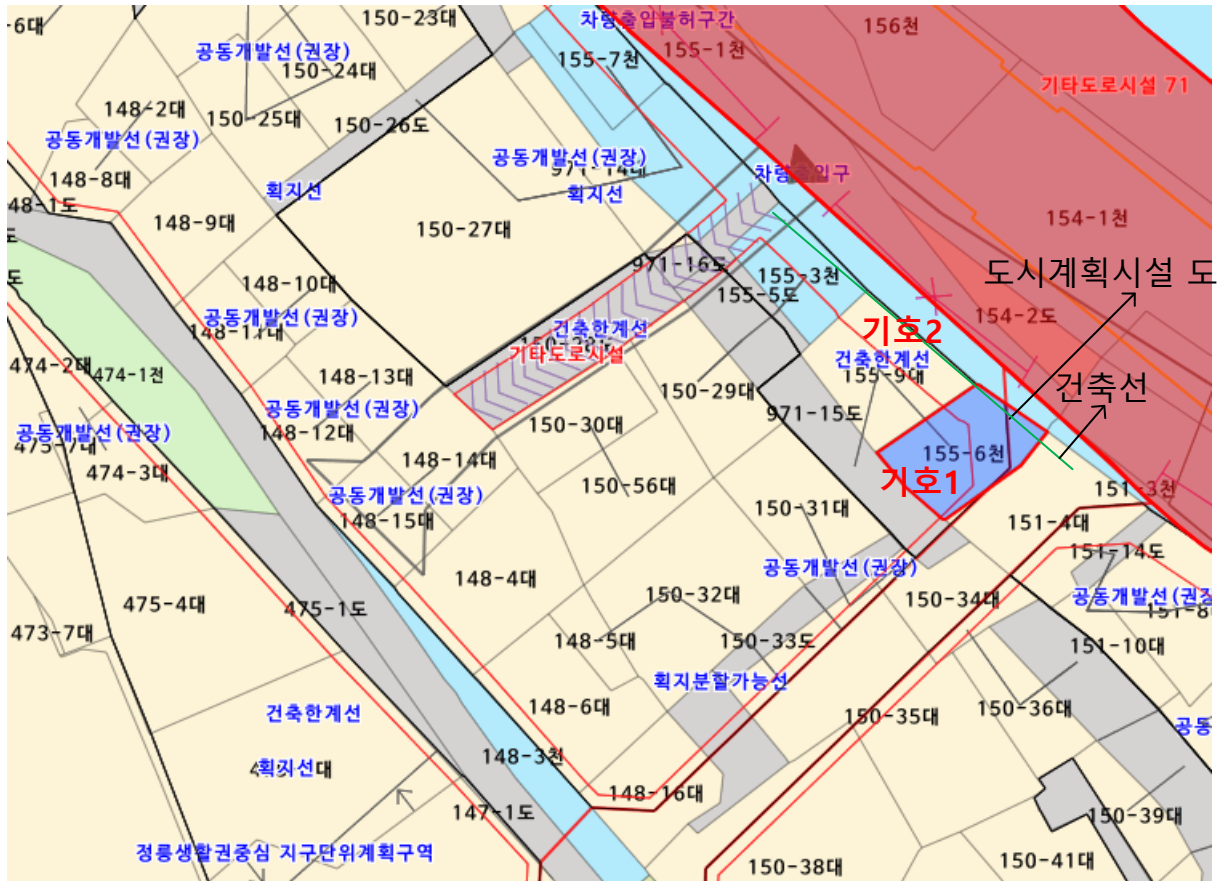


소재지	서울특별시 성북구 정릉동 155-6, 155-9
-----	----------------------------



# 지 적 도

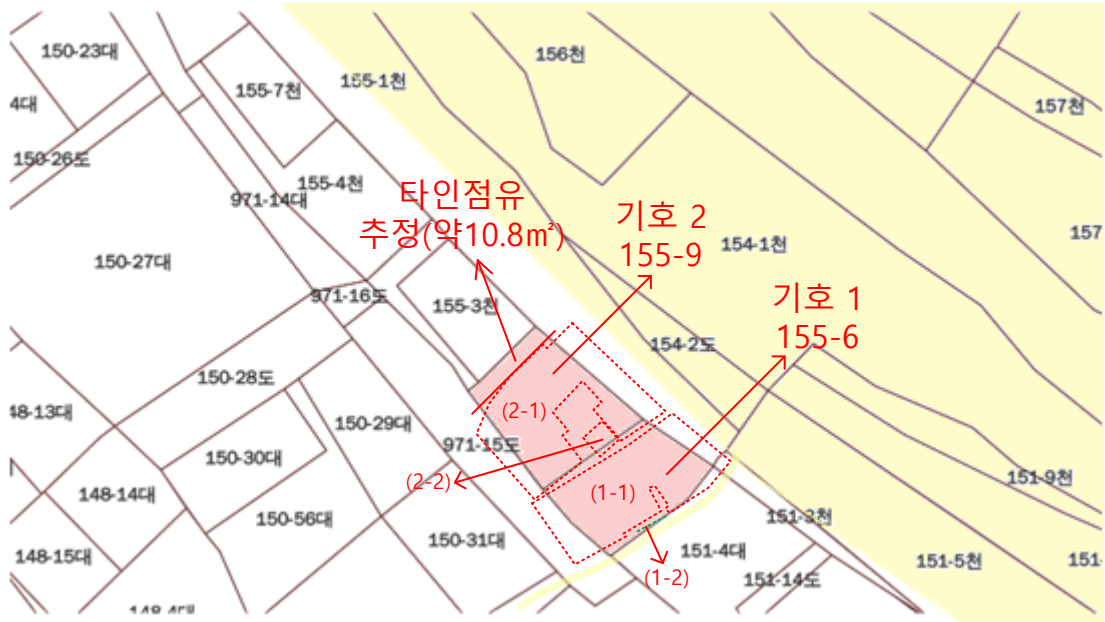
No Scale



< 도시계획 및 지구단위계획 도면 >

# 지적 및 건물 개황도

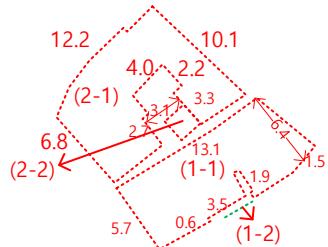
No Scale



타인점유 추정(약10.8㎡)

기호 2 155-9

기호 1 155-6



**제시외 물건**

- (1-1) 벽돌조 판넬 및 스투트위 방수포 1층 사무실 및 주택 (대성종합기획 등) 약 80.8㎡
- (1-2) 철재 및 스투브 대문 1식
- (2-1) 조적조 및 목조 스투트위 방수포 및 싱글 1층 사무실 및 주택(광성하우징 등) 약 85㎡
- (2-2) 벽돌조 스투브 창고 약 4㎡

범례	1층	2층	3층이상	제시외건물	지하층
----	----	----	------	-------	-----

# 사 진 용 지



기호 1) 토지 전경



기호 2 토지 전경

# 사 진 용 지



부근의 상황

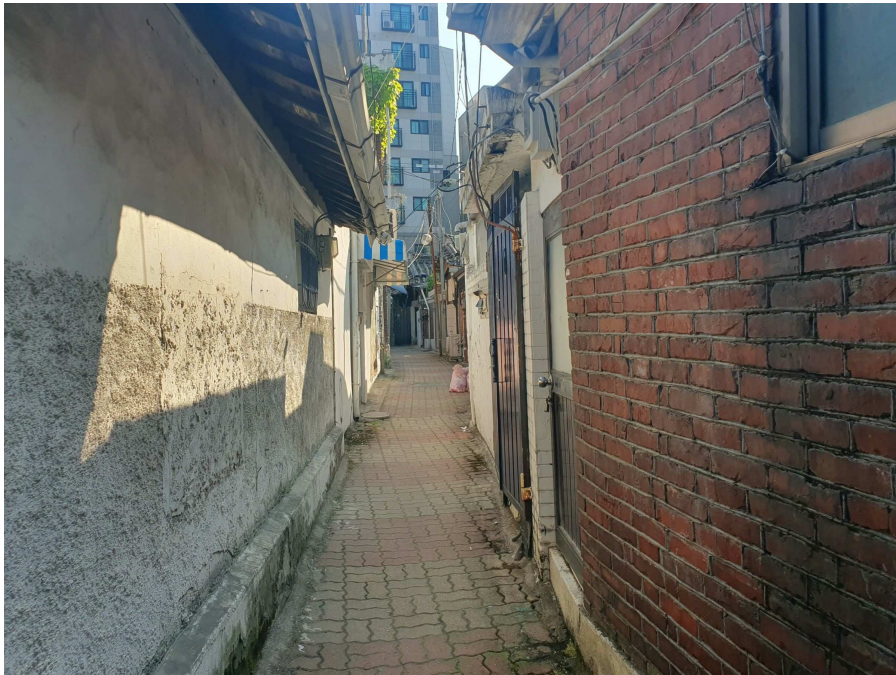


부근의 상황

# 사 진 용 지



제시외 (1-1) 사무실 부분 내부상황



기호1 남동측 세로 및 (1-2) 대문 등

# 사 진 용 지



기호 (2-1) 사무실 부분



기호 (2-1) 주택부분

# 사 진 용 지



기호 (2-2) 창고



기호 (2-1) 주택 부분 지붕

# 사 진 용 지



기호 (1-1) 지붕 방수포 상황



기호 (2-1) 사무실 부분 방수포 상황