

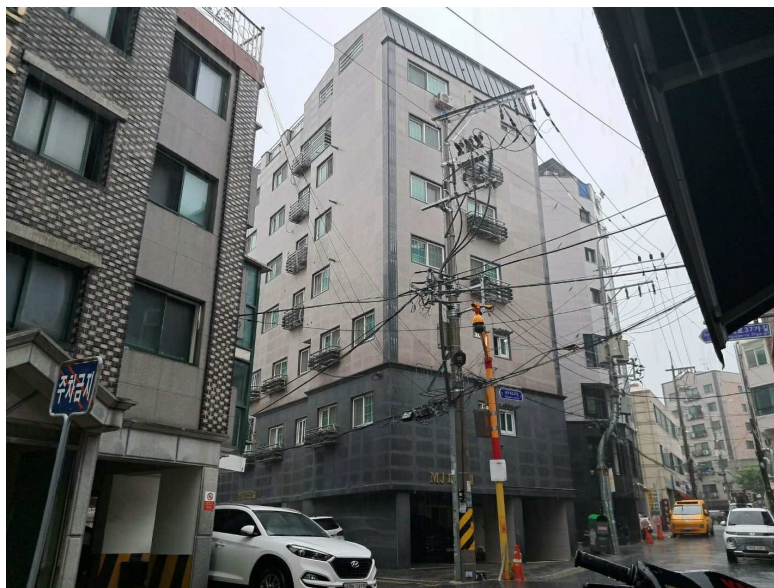
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김옥 소유물건(2024타경3770)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 경인2024-06-08



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.

경인감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최 권 옥

감정평가액	사십칠억육천오백팔십삼만팔천원정(₩4,765,838,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥 (2024타경3770)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.03	2024.07.02 ~ 2024.07.03	2024.07.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	251.6	토지	251.6	-	3,663,204,800
	건물	778.64	건물	778.64	-	964,213,200
	(제시외 건물)	(160.2)	제시외 건물	160.2	-	138,420,000
합계					₩4,765,838,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 상봉동 소재 지하철7호선, 경춘선, 경의중앙선 “상봉역” 남동측 인근에 위치하는 토지, 건물로서, 이에 대한 서울북부지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가합니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관련평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가합니다.

나. 본건은 토지, 건물로서, 토지가액은 “감정평가에 관한 규칙” 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성과 시장성을 검토하되, 현황 도로부분은 사실상의 사도부지의 평가방법에 따라 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙” 제26조 제1항 제2호의 규정에 의거 인근 토지에 대한 평가가격의 1/3 이내로 결정하였고, 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가합니다.

다. 본건 지상에 “토지·건물명세표” 및 “내부구조도”와 같이 제시외건물(1)~(31)이 소재하는 바, 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.07.03.로 합니다.

6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024.07.02~2024.07.03에 실시합니다.

7. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(토지대장, 토지이용계획확인서, 토지 등기사항전부증명서)를 참조합니다.

나. 본건의 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 도면, 본건 평가사례상 도면, 외부관찰, 탐문 등에 의하여 개략적으로 작성하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가 기준법

가. 감정평가 방법의 적용

"감정평가에 관한 규칙" 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별지가 (원/m ²)
1	상봉동 105-50	대	251.6	준주거	세각(가)	사다리 평지	5,409,000

다. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가
11260 - 510	상봉동 105-4	101.8	대	단독 주택	준주거	세각 (가)	정방형 평지	5,028,000

(2) 선정이유

"감정평가에 관한 규칙" 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정합니다.

라. 시점수정

(서울특별시 중랑구 주거지역)

구 분	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	0.706	(1+0.00706) x (1+0.00179 x 33/31) ≒ 1.00898
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.179	
2024.01.01 ~ 2024.07.03	0.898	

※ 2024년 06월 이후는 지가변동률 미고시인 바, 2024년 05월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다.(1.00)

바. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 일련번호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	11260 - 510	1.00	1.00	1.10	0.98	1.00	1.00	1.078

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.7.19.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 평가사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 (도로조건)	토지단가 (원/m ²)	토지평가액 (천원)	평가목적 기준시점
1	상봉동 105-70	대	116.7	준주거 (세각(가))	15,200,000	1,773,840	담보 24.06.13
2	상봉동 105-60	대	170.73	준주거 (세로(가))	14,650,000	2,501,194.5	담보 24.04.11

(3) 거래사례

거래 사례 #A	소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 105-70				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가 (원/m ²)	거래가격(원)
		용도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	준주거	대	177.5	4,776,000	2,160,000,000
	건물	단독주택		165.82	1974.12.17	2022.09.19
토지단가		2,160,000,000 / 177.5(건물은 토지에 포함 거래) ≙ @12,170,000				
토지특성		사다리, 평지, 세로(불)				
건물구조		매매후 멸실				
거래 사례 #B	소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 85-60				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가 (원/m ²)	거래가격(원)
		용도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	준주거	대	132.2	5,156,000	1,500,000,000
	건물	-		-	-	2023.07.13
토지단가		1,500,000,000 / 132.2 ≙ @11,350,000				
토지특성		정방형, 평지, 세로(가)				
건물구조		-				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 인근 유사토지의 지가수준

본건 인근 세로변 주거용지	본건 인근 토지는 위치 등에 따라 @13,000,000 ~ @16,000,000원/㎡ 수준 인 것으로 조사됩니다.
----------------------	--

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선택

상기 사례 중 비교표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하며 지리적으로 인접한 평
가사례#1을 채택합니다.

(나) 사례기준 표준지 가격

표준지 일련번호	사례기호	사례가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
11260 - 510	#1	15,200,000	1.00000	1.00	0.918	13,953,600

1) 시점수정 : 서울특별시 중랑구 주거지역 지가변동률(2024.06.13.~2024.07.03.)

2) 지역요인 : 상호 대등합니다.(1.00)

3) 개별요인

구분	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
표준지/ 거래사례	1.00	1.00	0.90	1.02	1.00	1.00	0.918

(다) 표준지의 기준시점 현재가격

표준지 일련번호	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
11260-510	5,028,000	1.00898	5,073,151

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산정

표준지 일련번호	사례기준 표준지가격(원/㎡)	기준시점현재 표준지가격(원/㎡)	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
11260-510	13,953,600	5,073,151	2.75	2.75

(6) 그 밖의 요인의 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인을 175% 상향 보정합니다.(2.75)

아. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,028,000	1.00898	1.00	1.078	2.75	15,039,357	15,040,000
도로부분 : 15,040,000 X 0.33 = 4,960,000							

(2) 공시지가기준법을 기준한 시산가액

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	15,040,000	239.61	3,603,734,400	-
	4,960,000	11.99	59,470,400	현황“도로”
합계		251.6	3,663,204,800	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례 비교법

가. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액입니다.

(1) 거래사례

거래 사례 #A	소재지	서울특별시 중랑구 상봉동 105-70				
	구분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가 (원/m ²)	거래가격(원)
		용도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토지	준주거	대	177.5	4,776,000	2,160,000,000
	건물	단독주택		165.82	1974.12.17	2022.09.19
토지단가	2,160,000,000 / 177.5(건물은 토지에 포함 거래) ≙ @12,170,000					
토지특성	사다리, 평지, 세로(불)					
건물구조	매매후 멸실					

▶ 위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한 사항 및 실제 이요상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높은 위 거래사례 #A를 비교사례로 선정합니다.

(2) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 시점수정

(서울특별시 중랑구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.09.19. ~ 2024.07.03.	1.01092	2022.09.01. ~ 2022.09.30. : 0.093 2022.10.01. ~ 2022.10.31. : -0.099 2022.11.01. ~ 2022.11.30. : -0.139 2022.12.01. ~ 2022.12.31. : -0.101 2023.01.01. ~ 2023.12.31. : 0.495 2024.01.01. ~ 2024.05.31. : 0.706 2024.05.01. ~ 2024.05.31. : 0.179 $(1 + 0.00093 * 12/30) * (1 - 0.00099) * (1 - 0.00139) * (1 - 0.00101) * (1 + 0.00495) * (1 + 0.00706) * (1 + 0.00179 * 33/31) \approx 1.01092$

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 05월 지가변동률을 연장적용합니다.

(4) 지역요인 비교

평가 대상 토지는 비교사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

(5) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	#A	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.21

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6) 토지 단가 산정

기호	비교사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	12,170,000	1.00	1.01092	1.00	1.21	14,886,504	14,890,000
도로부분 : 14,890,000 X 0.33 = 4,910,000							

(7) 거래사례 비교법을 기준한 시산가액

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	14,890,000	239.61	3,567,792,900	-
	4,910,000	11.99	58,870,900	현황“도로”
합계		251.6	3,626,663,800	

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	15,040,000	14,890,000	-
	4,960,000	4,910,000	현황“도로”

나. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정합니다.

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	15,040,000	239.61	3,603,734,400	-
	4,960,000	11.99	59,470,400	현황“도로”
합계		251.6	3,663,204,800	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

“감정평가에 관한 규칙” 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용합니다.

2. 대상건물 개요

기호	구조	층	면적(m ²)	주용도	사용승인
2	철근콘크리트 구조 경사지붕	1층	23.24	계단실	2018.02.21.
		2층	140.88	사무소 (현황 “다가구주택”)	
		3층	140.88		
		4층	141.16		
		5층	105.33	다가구주택	
		6층	105.33		
		7층	106.38		
		옥탑1층	15.44	계단실	

3. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 결정

(한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집, 2022년)

구조	용도	급수	표준단가(m ²)	내용년수
철근콘크리트조 / 평지붕	일반주택	3	1,562,000	50 (45~55)
철근콘크리트조 / 평지붕	일반주택	4	1,366,000	50 (45~55)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 재조달원가에는 기본적인 부대설비 포함함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	기본적인 난방설비	

다. 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래 효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	공부상 용도	구조	층	재조달원가 (원/m ²)	비고
2	계단실	연와조 평스라브지붕	1층	750,000	
	사무소		2층	1,400,000	현황 “다가구주택”
	사무소		3층	1,400,000	현황 “다가구주택”
	사무소		4층	1,400,000	현황 “다가구주택”
	다가구주택		5층	1,500,000	
	다가구주택		6층	1,500,000	
	다가구주택		7층	1,500,000	
	계단실		옥탑	750,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물단가의 결정

기호	층	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과 년수	잔존 가치율	결정단가 (원/m ²)
2	1층	750,000	50	6	44/50	660,000
	2층	1,400,000	50	6	44/50	1,230,000
	3층	1,400,000	50	6	44/50	1,230,000
	4층	1,400,000	50	6	44/50	1,230,000
	5층	1,500,000	50	6	44/50	1,320,000
	6층	1,500,000	50	6	44/50	1,320,000
	7층	1,500,000	50	6	44/50	1,320,000
	옥탑1층	750,000	50	6	44/50	660,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	단가(원/m ²)	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	-	251.6	3,663,204,800	-
2	-	778.64	964,213,200	-
	-	160.2	138,420,000	관찰감가
합계		1,190.44	4,765,838,000	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률” 제21조 및 “감정평가에 관한 규칙”에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

토지건물감정평가명세표

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 중랑구 상봉동	105-50	대		251.6	239.61	15,040,000	3,603,734,400	
						11.99	4,960,000	59,470,400	현황"도로"
2	동소 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 봉우재로 37길 8	105-50 위지상	근린생활 시설 다가구주택	철근콘크리트 구조 경사지붕 7층					
				1층	23.24	23.24	660,000	15,338,400	750,000 x 44/50
				2층	140.88	422.92	1,230,000	520,191,600	현황 다가구주택 1,400,000 x 44/50
				3층	140.88				
				4층	141.16				
				5층	105.33	317.04	1,320,000	418,492,800	1,500,000 x 44/50
				6층	105.33				
				7층	106.38				
				옥탑1층 (연면적제외)	15.44	15.44	660,000	10,190,400	750,000 x 44/50
소 계								₩4,627,418,000	
(1)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가
(2)	동소	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	2.5	2.5	-	1,500,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
(3)	서울특별시 중랑구 상봉동	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	4.3	4.3	-	3,870,000	관찰감가
(4)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가
(5)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가
(6)	동소	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	4.3	4.3	-	3,870,000	관찰감가
(7)	동소	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	4.5	4.5	-	4,050,000	관찰감가
(8)	동소	105-50 지상	주방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	2.8	2.8	-	2,520,000	관찰감가
(9)	동소	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	1.4	1.4	-	840,000	관찰감가
(10)	동소	105-50 지상	주방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	3.1	3.1	-	2,790,000	관찰감가
(11)	동소	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재	2.5	2.5	-	1,500,000	관찰감가
(12)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
(13)	서울특별시 중랑구 상봉동	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	2.5	2.5	-	1,500,000	관찰감가
(14)	동소	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	4.3	4.3	-	3,870,000	관찰감가
(15)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가
(16)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가
(17)	동소	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	4.3	4.3	-	3,870,000	관찰감가
(18)	동소	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	4.5	4.5	-	4,050,000	관찰감가
(19)	동소	105-50 지상	주방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	2.8	2.8	-	2,520,000	관찰감가
(20)	동소	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	1.4	1.4	-	840,000	관찰감가
(21)	동소	105-50 지상	주방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	3.1	3.1	-	2,790,000	관찰감가
(22)	동소	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재	2.5	2.5	-	1,500,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
(23)	서울특별시 중랑구 상봉동	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	6.3	6.3	-	5,670,000	관찰감가
(24)	동소	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	7	7	-	6,300,000	관찰감가
(25)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가
(26)	동소	105-50 지상	방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	3.3	3.3	-	2,970,000	관찰감가
(27)	동소	105-50 지상	거실 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	4.5	4.5	-	4,050,000	관찰감가
(28)	동소	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	3.9	3.9	-	2,340,000	관찰감가
(29)	동소	105-50 지상	주방 확장	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	3.1	3.1	-	2,790,000	관찰감가
(30)	동소	105-50 지상	발코니	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재	2.5	2.5	-	1,500,000	관찰감가
(31)	동소	105-50 지상	주택 등	철근콘크리트조 슬래브지붕 옥탑 소재	55.7	55.7	-	50,130,000	관찰감가
소 계								₩138,420,000	
합 계								₩4,765,838,000.-	
				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 중랑구 상봉동 소재 지하철7호선, 경춘선, 경의중앙선 "상봉역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 북서측 인근에 지하철7호선, 경춘선, 경의중앙선 "상봉역"이 위치하고, 인근 도로변에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 무난시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접 대지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다가구주택 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 6미터, 북측으로 노폭 약 4미터, 남측으로 노폭 약 4미터의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑 등)), 재정비촉진지구, 재정비촉진지구(상봉5존치관리구역), 과밀억제권역 등 입니다.

(자세한 사항은 후첨 "토지이용계획확인서" 참조)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상
- 2) 본건 토지중 일부(약11.99㎡)는 현황 "도로"입니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 7층으로서,
외벽 : 대리석 등 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감.
창호 : 샷시 창호.

(2) 이용상태

1층 : 계단실
2층 : 다가구주택 원룸형 5개호수(방, 주방, 욕실, 현관 등)
3층 : 다가구주택 원룸형 5개호수(방, 주방, 욕실, 현관 등)
4층 : 다가구주택 투룸형 3개호수(방2, 거실, 주방, 욕실, 현관 등)
5층 : 다가구주택 투룸형 3개호수(방2, 거실, 주방, 욕실, 현관 등)
6층 : 다가구주택 투룸형 3개호수(방2, 거실, 주방, 욕실, 현관 등)
7층 : 다가구주택 투룸형 2개호수(통칭 701호 - 방2, 거실, 주방, 욕실, 현관 등,
통칭 702호 - 방2, 거실, 주방, 욕실2, 현관)
옥탑 : 계단실
(후첨 내부구조도 참조)

(3) 설비내역

급배수설비 등 기본적인 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에 "토지·건물명세표" 및 "내부구조도"와 같이 제시외건물'(1)~(31)'이 소재합니다.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

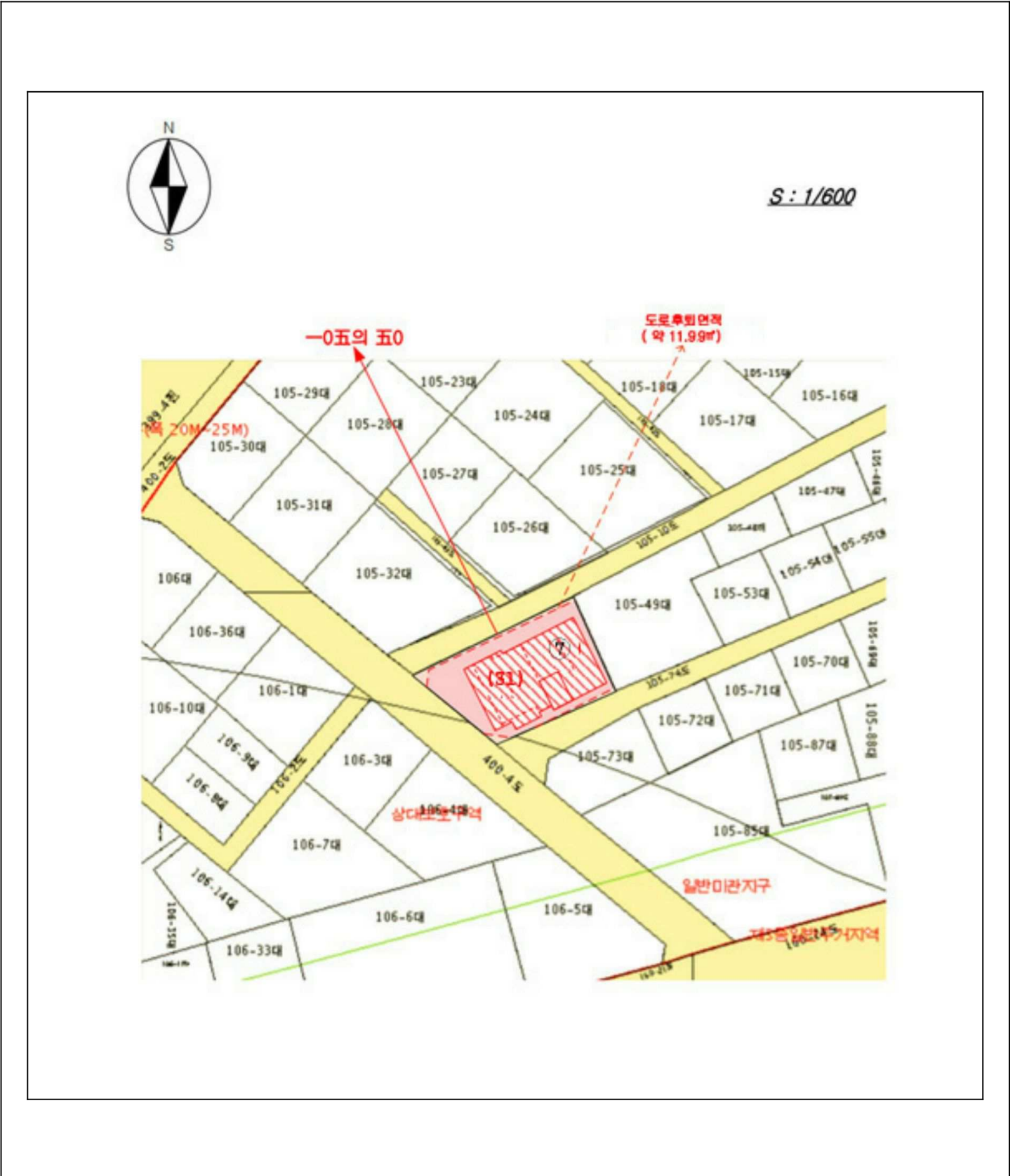
(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상
- 2) 본건 지상2~4층은 일반건축물대장상 사무소이나, 현황 다가구주택으로 이용중입니다.

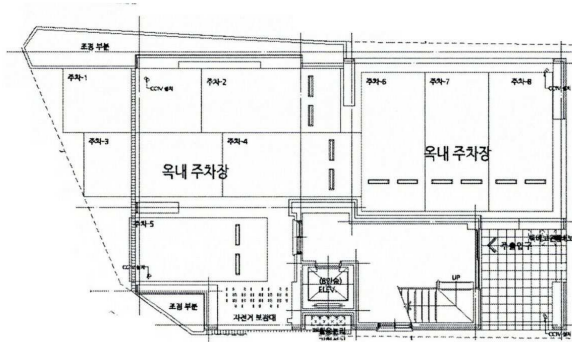
지 적 도



내부 구조도

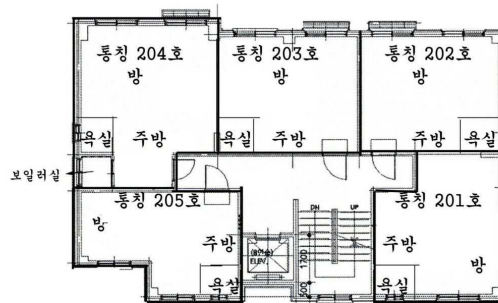


소재지 서울특별시 중랑구 상봉동 105-50



<1층>

공부면적: 23.24 m²



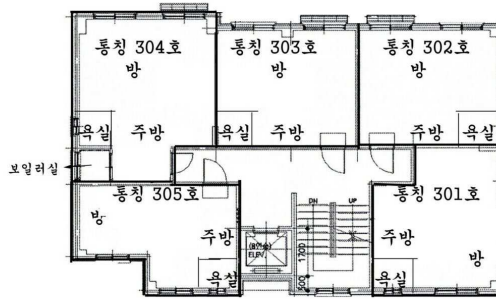
<2층>

공부면적: 140.88 m²

내부구조도

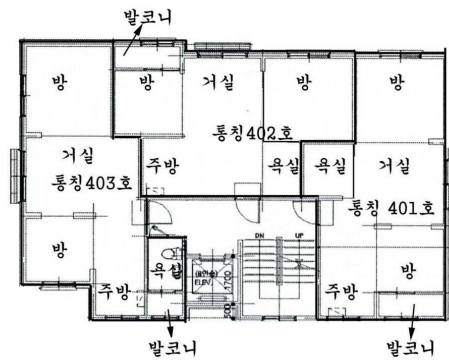


소재지 서울특별시 중랑구 상봉동 105-50



<3층>

공부면적: 140.88㎡



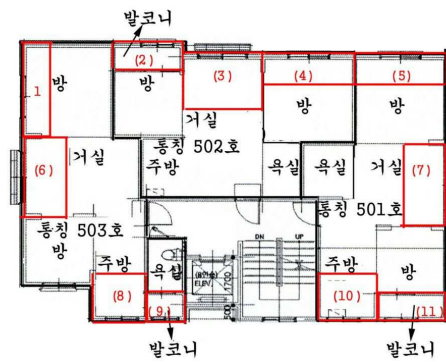
<4층>

공부면적: 141.16㎡

내부 구조도

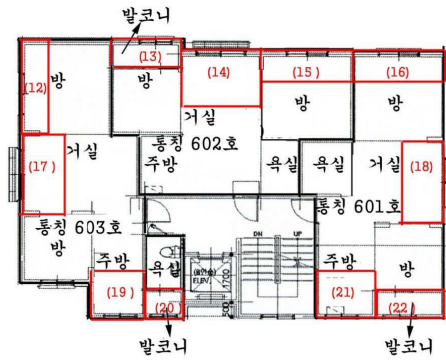


소재지 서울특별시 중랑구 상봉동 105-50



<5층>

공부면적: 105.33㎡



<6층>

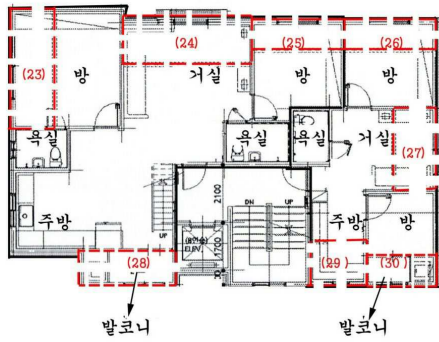
공부면적: 105.33㎡

내부 구조도

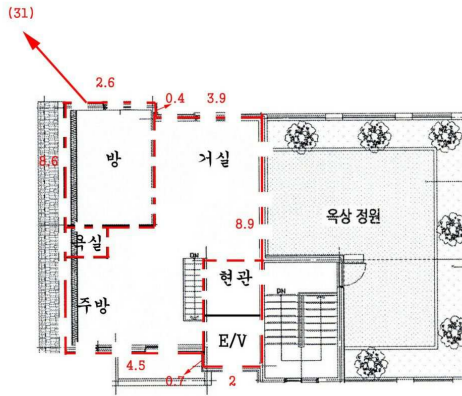


소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 105-50



<7층>
공부면적: 106.30 m²



<옥탑>
공부면적: 15.44

내부구조도



소재지

서울특별시 중랑구 상봉동 105-50

<종물 및 부합물>

- (01). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (02). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(발코니): 약 2.5㎡
- (03). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(거실확장): 약 4.3㎡
- (04). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (05). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (06). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(거실확장): 약 4.3㎡
- (07). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(거실확장): 약 4.5㎡
- (08). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(주방확장): 약 2.8㎡
- (09). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(발코니): 약 1.4㎡
- (10). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(주방확장): 약 3.1㎡
- (11). 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 소재(발코니): 약 2.5㎡
- (12). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (13). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(발코니): 약 2.5㎡
- (14). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(거실확장): 약 4.3㎡
- (15). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (16). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (17). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(거실확장): 약 4.3㎡
- (18). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(거실확장): 약 4.5㎡
- (19). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(주방확장): 약 2.8㎡
- (20). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(발코니): 약 1.4㎡
- (21). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(주방확장): 약 3.1㎡
- (22). 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 소재(발코니): 약 2.5㎡
- (23). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(방 확장): 약 6.3㎡
- (24). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(거실확장): 약 7㎡
- (25). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (26). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(방 확장): 약 3.3㎡
- (27). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(거실확장): 약 4.5㎡
- (28). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(발코니): 약 3.9㎡
- (29). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(주방확장): 약 3.1㎡
- (30). 철근콘크리트조 슬래브지붕 7층 소재(발코니): 약 2.5㎡
- (31). 철근콘크리트조 경사지붕 옥탑 소재(주택): 약 55.7㎡





2



3

