

# 감정평가서

건명	차윤원 소유물건(2024타경119263)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	HAS25-1-3

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.

호텔감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
한 명 희

감정평가액	일십사억육천구백육십이만팔천원정(₩1,469,628,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	차윤원 (2024타경119263)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.15 ~ 2025.01.17	2025.01.27		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	4	구분건물	4	-	1,469,628,000
	대	1	대	1	백	
		이	하	여		
합 계					₩1,469,628,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 기호 1

소재지	서울특별시 서초구 방배동 854- 20, 854- 28, 854- 30 [도로명주소] 서울특별시 서초구 동광로18길 70			
건물명, 층, 호	방배프레스티지 비동 제6층 제602호			
기 호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용 도	사용승인일
1	29.81× 1/2 <sup>1)</sup> ≒14.905	26× 1/2 <sup>1)</sup> ≒13	다세대주택	2017.4.7.

주1): 매각지분 갑구 3번 차윤원 지분 2분의 1 전부  
 자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

### 2. 기호 2

소재지	서울특별시 서초구 방배동 916- 24, 916- 25 [도로명주소] 서울특별시 서초구 방배로13길 53- 21			
건물명, 층, 호	스타캐슬주건축물제1동 제4층 제403호			
기 호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용 도	사용승인일
2	23.52	19.5	다세대주택	2018.5.30.

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 3. 기호 3

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 1000, 1000- 5, 1001, 1001- 2 서울특별시 동작구 상도동 407, 407- 2, 407- 5 [도로명주소] 서울특별시 관악구 관악로40길 60			
건물명, 층, 호	현대아파트 제119동 제1층 제107호			
기 호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	용 도	사용승인일
3	58.59	30.07	아파트	1992.4.27.

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

## 4. 기호 4, 5호

소재지	서울특별시 강남구 일원동 650- 2 [도로명주소] 서울특별시 강남구 양재대로51길 19			
층, 호	제지하층 제1호			
기 호	전유면적(㎡) (기호5)	토지지분(㎡) (기호4)	용 도	사용승인일
4, 5	$43.56 \times 1/2^{1)} \approx 21.78$	$219 \times 1651/21900^{2)} \approx 16.51$	다세대주택	1987.11.6.

주1): “기호5\_구분건물” 매각지분 갑구 4번 차원원 지분 2분의 1 전부

주2): “기호4\_토지” 매각지분 갑구 15번 차원원 지분 21900분의 1651 전부

자료: 집합건축물대장, 토지대장, 등기사항전부증명서, 호텔감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 “방배4동주민센터” 서측 인근에 위치하는 방배프레스티지 비동 6층 602호 외 4건으로서, 서울중앙지방법원의 경매(2024타경119263) 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 17일임.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 4.1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

#### 4.2. 감정평가조건

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 5. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등의 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 실지조사·실시기간 및 내용

2025.01.15. ~ 2025.01.17. 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임하였음.

## 7. 토지 및 건물 배분가액 표시

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 명령에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(한국부동산연구원의 토지·건물의 배분 비율표 기준을 참조)하여 "구분건물감정평가 명세표"상에 기재하였음.

## 8. 기타 참고사항

**8.1.** 본건의 내부구조도는 방문 시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의거하여 실제와 상이할 수 있으니 경매진행 시 참조하시기 바람.

**8.2.** 기호 '1' 및 기호 '4, 5'호는 "차윤원"의 지분에 대한 평가로서 대상 지분의 위치의 확인이 곤란하여 전체의 가액에 지분비율을 적용하여 감정평가하였음.

**8.3.** 본건 기호 '4, 5'호는 토지는 공유지분 형태 및 대지사용권이 미등기된 구분건물로서 토지·건물이 일괄 거래되는 관행을 고려하여 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

$$\text{비준가격} = \text{거래사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \text{면적}$$

### 2. 거래사례 선정

#### 2.1. 인근 유사부동산 거래사례

사례	소재지	층	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(천원)	거래단가 <sup>1</sup> (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	방배동 000-00	2	다세대 주택	29.95	20.23	370,000,000	12,353,923	2024.04.20
								2013
B	방배동 000-00	3	다세대 주택	29.51	17.02	420,000,000	14,232,464	2024.07.16
								2018
C	봉천동 000-00	4	아파트	58.59	30.07	675,000,000	11,520,737	2024.08.12
								1992
D	일원동 000-00	지하	다세대 주택	36.18	28.13	500,000,000	13,819,790	2023.06.03
								1987

주: 거래단가=거래가액/전유면적  
 자료: 등기사항전부증명서, 한국동산원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 2.2. 비교사례 선정

본건의 인근지역 내에 소재하고 가치형성요인 등에서 유사한 다음의 사례를 선정함.

기호	1	2	3	4, 5
사례	A	B	C	D

## 3. 사정보정

본 사례는 제3자인 감정인이 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 거래신고된 사례로서 부동산 시장상황 및 가격수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.(1.00)

## 4. 시점수정치 산정

한국부동산원이 조사 발표하는 연립주택등의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 고시된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

기호	지역	가격지수	시점수정치
A	서울특별시 동남권	거래시점(2024.04.20) : 100.4	102.0/100.4 ≒ 1.01594
		기준시점(2025.01.17) : 102.0	
B	서울특별시 동남권	거래시점(2024.07.16) : 100.6	102.0/100.6 ≒ 1.01392
		기준시점(2025.01.17) : 102.0	
C	서울특별시 관악구	거래시점(2024.08.12) : 92.2	93.1/92.2 ≒ 1.00976
		기준시점(2025.01.17) : 93.1	
D	서울특별시 동남권	거래시점(2023.06.03) : 100.3	102.0/100.3 ≒ 1.01695
		기준시점(2025.01.17) : 102.0	

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 비교는 부동산의 가치를 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차로서, 아래 항목으로 나누어 비교함.

### 5.1. 가치형성요인 비교 항목

요인구분	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익실과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 5.2. 가치형성요인 비교치

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	A	1.03	1.05	1.03	1.00	1.114
	본건은 사례 대비 외부요인(대중교통의 편의성 등), 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 및 호별요인(층별 효용 등)에서 우세한 것으로 판단됨.					
2	B	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
	본건은 사례 대비 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세한 것으로 판단됨.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

기호	사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
3	C	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 사례 대비 호별요인(총별 효용 등)에서 열세한 것으로 판단됨.					
4, 5	D	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
	본건은 사례 대비 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세한 것으로 판단됨.					

## 6. 시산가액(비준가격)

기호	사례가액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인	면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가격 (원)
1	12,353,923	1.00	1.01594	1.114	14.905	208,396,356	208,000,000
2	14,232,464	1.00	1.01392	0.970	23.52	329,225,022	329,000,000
3	11,520,737	1.00	1.00976	0.950	58.59	647,508,582	648,000,000
4, 5	13,819,790	1.00	1.01695	0.900	21.78	275,487,202	275,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

기호	전유면적(원/㎡) 당 가격수준
1, 2	13,000,000원 ~ 14,000,000원 내외
3	10,000,000원 ~ 12,000,000원 내외
4, 5	11,000,000원 ~ 13,000,000원 내외

자료: 한국부동산원, 한국감정평가사협회, 호텔감정평가사사무소

### 2. 감정평가 사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
E	방배동 000- 00	2	근린 생활시설	36.55	340,000,000	법원 경매	2024.01.
							2017
F	방배동 000- 00	4	다세대 주택	17.3	303,000,000	법원 경매	2024.06.
							2018
G	봉천동 000- 00	12	아파트	58.59	675,000,000	법원 경매	2024.06.
							1992
H	일원동 000- 00	지하	다세대 주택	42.84	450,000,000	시가 참조	2024.07.
							1987

자료: 한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정에관한의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되는 것으로 판단되어, 비준가격을 기준으로 하되 가격수준 및 평가목적 등을 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	제6층 제602호	다세대주택	14.905	13	208,000,000
	제시외건물 ㉠ (기호1 소재 추정)	주거용	(6.4)	-	2,656,000
	계	-	-	-	210,656,000
2	제4층 제403호	다세대주택	23.52	19.5	329,000,000
	제시외건물 ㉡ (기호2 소재 추정)	주거용	(16.8)	-	6,972,000
	계	-	-	-	335,972,000
3	제1층 제107호	아파트	58.59	30.07	648,000,000
4, 5	제지하층 제1호	다세대주택	21.78	16.51	275,000,000
합계	-	-	-	-	1,469,628,000



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2          가	1동의 건물의 서울특별시 서초구 방배동  [도로명주소] 서울특별시 서초구 방배로 13길 53-21  1. 서울특별시 서초구 방배동 2. 동 소	표시 916-24, 916-25 스타캐슬 주건축물  제1동  916-24  916-25	다세대주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  5층  1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층			329,000,000	비준가액
					52.05			
					142.82			
					142.82			
					123.73			
					118.33			
					12.69			
					159.5			
					144.7			
			(내)	철근콘크리트구조 제4층 제403호	23.52	23.52		
					19.5			
			1, 2. 소유권대지권		-----	19.5		
					304.2			
㉠	제시외 건물 서울특별시 서초구 방배동	916-24 916-25	주거용	판넬조 등 (4층403호소재추정)	(16.8)	16.8	6,972,000	관찰감가
<b>소 계</b>							<b>₩335,972,000</b>	



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	서울특별시 강남구 일원동	650-2	대		1,651 219x----- 21,900	16.51	275,000,000	매각지분 갑구15번 차윤원 지분 21900분의 1651 전부
5	1동의 건물의 서울특별시 강남구 일원동  [도로명주소] 서울특별시 강남구 양재대로51길 19	표시 650-2	다세대주택	벽돌조 슬래브위 기와지붕 2층				
				1층	107.44			
				2층	107.44			
				지층	107.44			
				(내) 벽돌조 제지하층 제1호	1 43.56x- 2	21.78		
가						토지·건물 토 지 : 247,500,000 건 물 : 27,500,000	배분내역 247,500,000 27,500,000	매각지분 갑구4번 차윤원 지분 2분의 1 전부
<b>소 계</b>							<b>₩275,000,000</b>	
<b>합 계</b>							<b>₩1,469,628,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

### [기호 1]

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 지하철7호선 "내방역" 북서측 근거리에 위치하며, 부근은 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### [기호 2]

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 지하철2호선 "방배역" 서측 근거리에 위치하며, 부근은 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### [기호 3]

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "봉천초등학교" 북동측 근거리에 위치하며, 부근은 아파트단지, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### [기호 4, 5]

본건은 서울특별시 강남구 일원동 소재 "대청초등학교" 남서측 근거리에 위치하며, 부근은 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 이루어진 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

### [기호 1, 2]

본건까지 차량 접근 가능하며. 인근 및 근거리에 버스정류장 및 지하철역 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

### [기호 3]

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 및 근거리에 버스정류장 및 지하철역 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

[기호 4, 5]

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 배치되어, 제반 대중교통상황은 무난시됨.

### (3) 건물의 구조

[기호 1]

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제6층 제602호로서,  
외 벽 : 외장석재붙임 등 마감,  
창 호 : 새시조 등 창호침.

[기호 2]

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제4층 제403호로서,  
외 벽 : 외장석재붙임 등 마감,  
창 호 : 새시조 등 창호침.

[기호 3]

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제1층 제107호로서,  
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,  
창 호 : 새시조 등 창호임.

[기호 4, 5]

벽돌조 슬래브위 기와지붕 건물 2층 내 제지하층 제1호로서,  
외 벽 : 치장벽돌쌓기 등 마감,  
창 호 : 새시조 등 창호임.

### (4) 이용상태

[기호 1]

공부상 "다세대주택" 임.

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

[기호 2]  
공부상 "다세대주택" 임.

[기호 3]  
공부상 "아파트" 임.

[기호 4, 5]  
공부상 "다세대주택" 임.

**(5) 설비내역**

[기호 1]  
위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

[기호 2]  
위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

[기호 3]  
위생설비, 급배수설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

[기호 4, 5]  
위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

[기호 1]  
3필지 일단의 부정형으로서, 다세대주택 및 근린생활시설 등의 터로 이용중임.

[기호 2]  
2필지 일단의 장방형으로서, 다세대주택 및 근린생활시설 등의 터로 이용중임.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

[기호 3]

7필지 일단의 부정형으로서, 아파트 및 근린생활시설 등의 터로 이용중임.

[기호 4, 5]

대체로 정방형으로서, 다세대주택의 터로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

[기호 1]

본건 동측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

[기호 2]

본건 남측 및 서측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

[기호 3]

본건 소재 아파트 단지내 가로망설비는 자동차 통행이 가능한 포장도로에 연계되어 있음.

[기호 4, 5]

본건 동측, 남측 및 북측으로 자동차 통행이 가능한 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

[기호 1]

제2종일반주거지역(7층이하), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

[기호 2]

제2종일반주거지역(7층이하), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

[기호 3]

대표필지만 기재하오니 자세한 내역 등은 별지 "토지이용계획확인서"를 참조하시기 바람.

일련번호(1) 봉천동 1000

도시지역, 제3종일반주거지역, 공원(저축), 도로(접합), 도시철도(터널(건축가능))(저축), 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>, 건축선(건축선 지정(도로경계선에서 3미터후퇴, 서울특별시관악구고시 제2019-36호, 세부사항 건축과문의))

일련번호(3) 봉천동 1001

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 도시철도(터널(건축가능))(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(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>

일련번호(5) 상도동 407

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 도시철도(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(2019-04-11)(도로경계선에서 3미터후퇴, 동작구고시 제2019-30호(2019.4.11.), 세부사항 건축과문의)

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

[기호 4]

제2종일반주거지역(7층이하), 지구단위계획구역(개포택지), 도로(소로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 건축허가착공제한지역<건축법>, 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

\*자세한 내역 등은 별지 "토지이용계획확인서"를 참조하시기 바람.

**(9) 공부와의 차이**

- 기호3의 "토지대장 대지권등록부"상 '상도동 407, 407-2, 407-5'의 대지권비율이 "0/0"으로 등재되어 있으나 본건의 소유권대지권은 "등기사항전부증명서"에 의거 하였음.
- 기호5는 지하층 1호이나 현관문의 표찰은 "101"이니 경매 진행시 참조하시기 바람.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

본건의 임대관계는 미상이며,

기호 1 및 2의 집합건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있음.

# 광역 위치도 [기호1~3]



<b>소재지</b>	(기호1)서초구 방배동 854-20, (기호2)서초구 방배동 916-20, (기호3) 봉천동 1000
------------	--



# 광역 위치도 [기호4, 5]



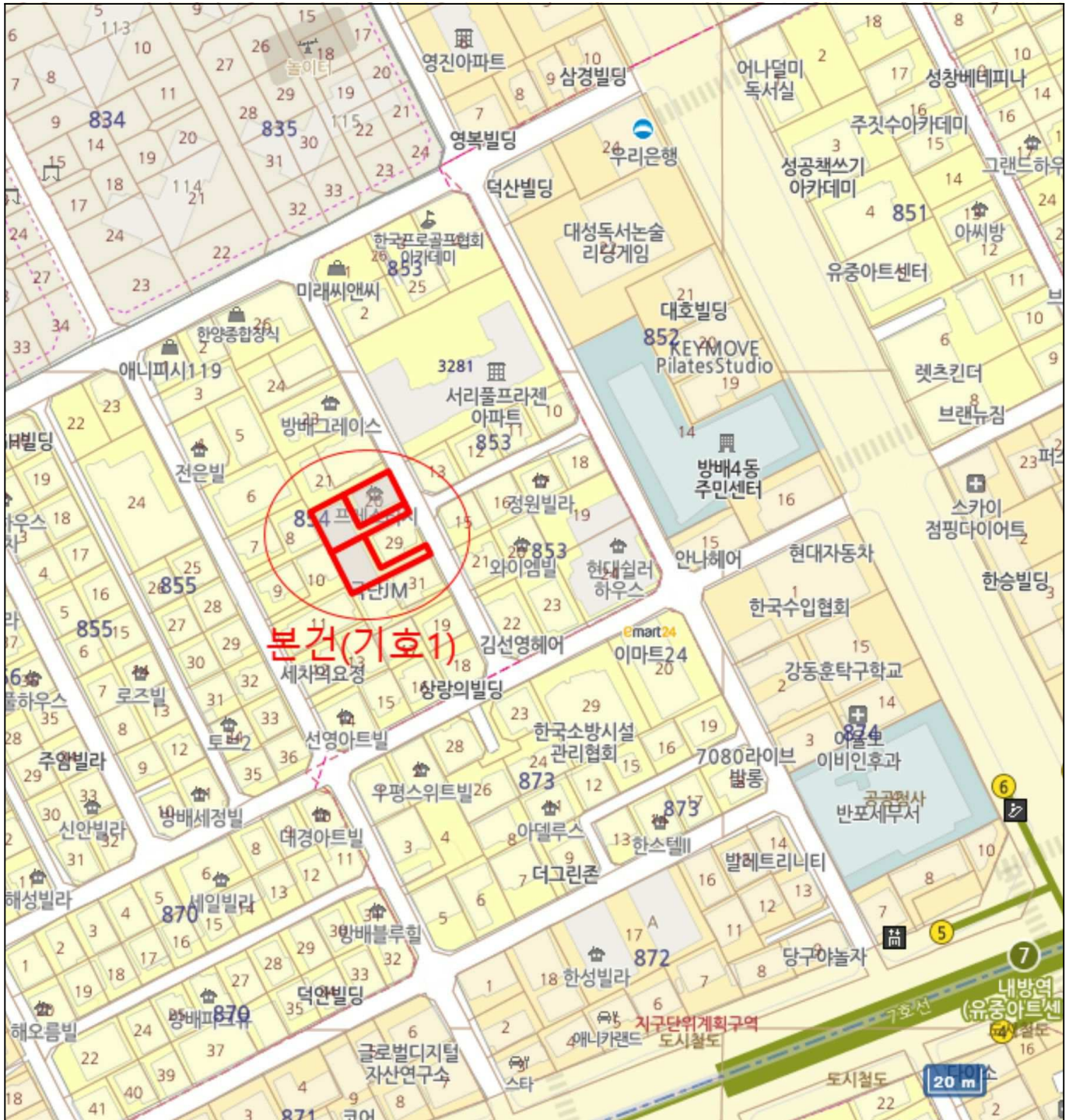
소재지	서울특별시 강남구 일원동 650-2
-----	---------------------



# 위 치 도[기호1]



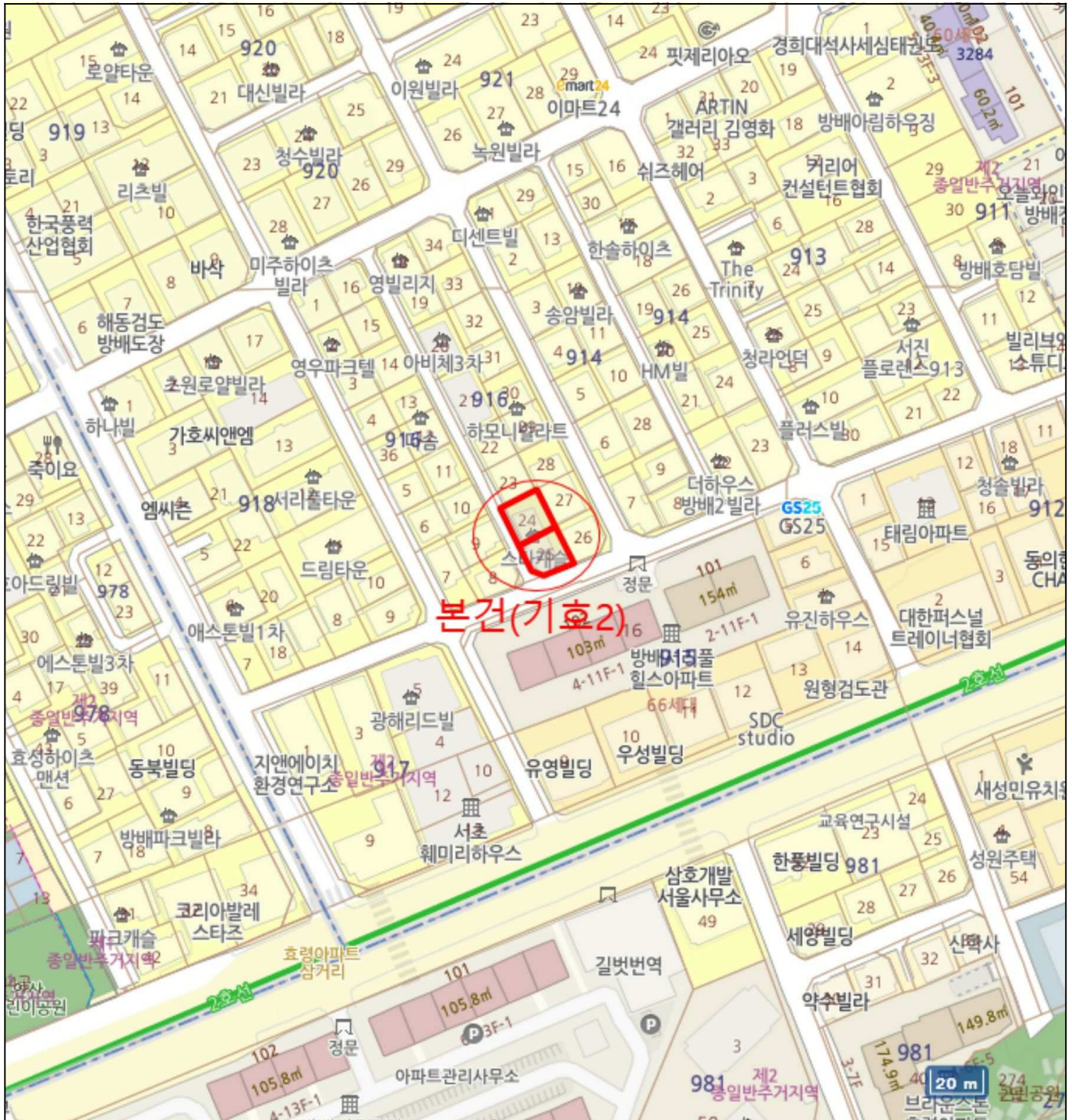
<b>소 재 지</b>	서울특별시 서초구 방배동 854-20 외 2필지 방배프레스티지 비동 6층 602호
--------------	---



# 위치도 [기호 2]



<b>소재지</b>	서울특별시 서초구 방배동 916-24, 916-25 스타캐슬주건축물제1동 4층 403호
------------	--



# 위 치 도 [기호 3]



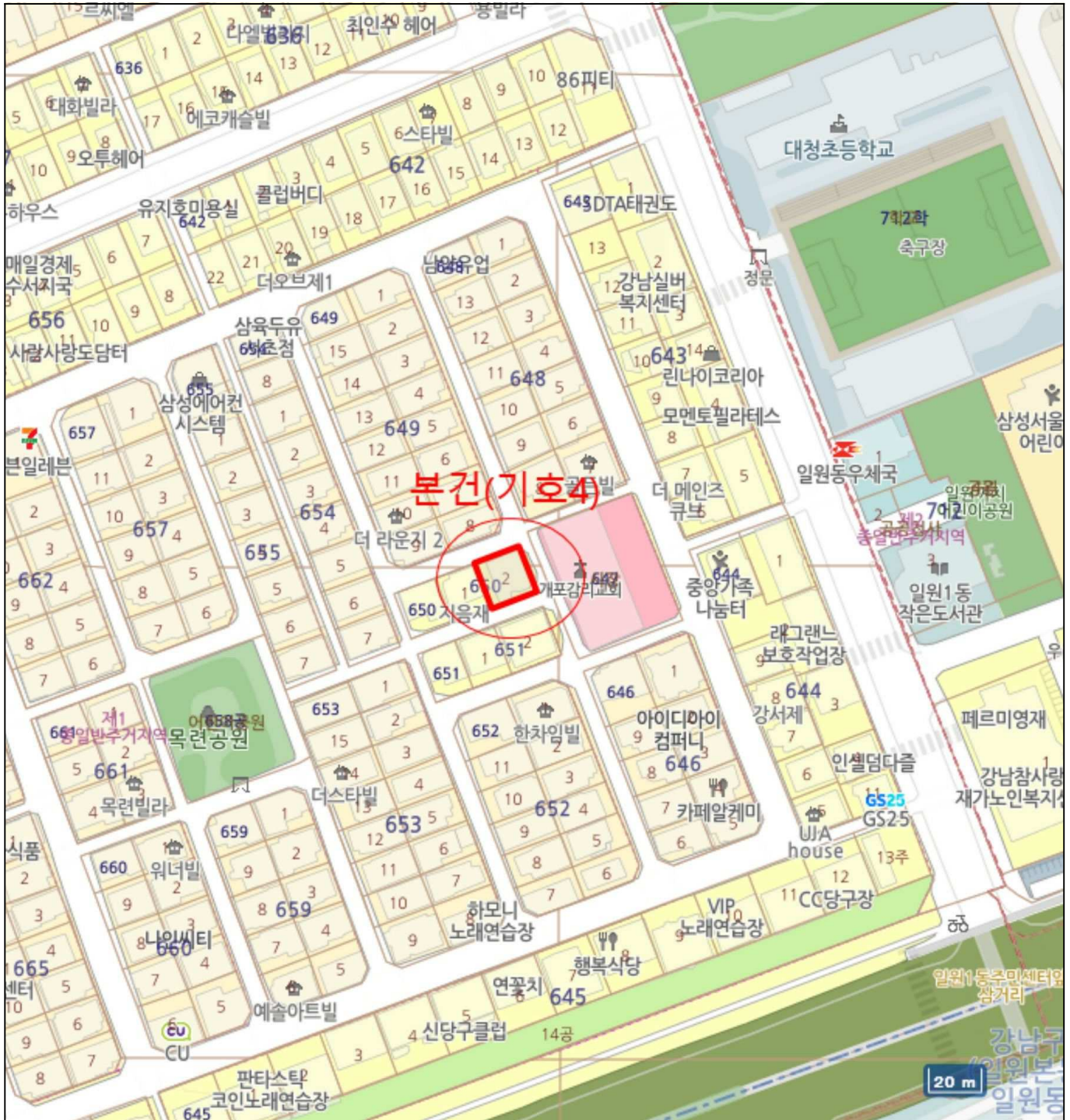
<b>소재지</b>	서울특별시 관악구 봉천동 1000 외 6필지 현대아파트 119동 1층 107호
------------	---



# 위 치 도 [기호 4, 5]



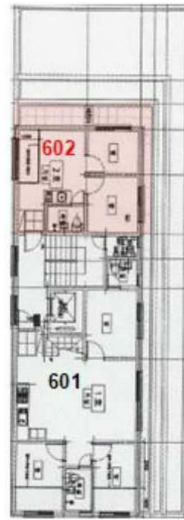
<b>소재지</b>	서울특별시 강남구 일원동 650-2 지하층 1호
------------	----------------------------



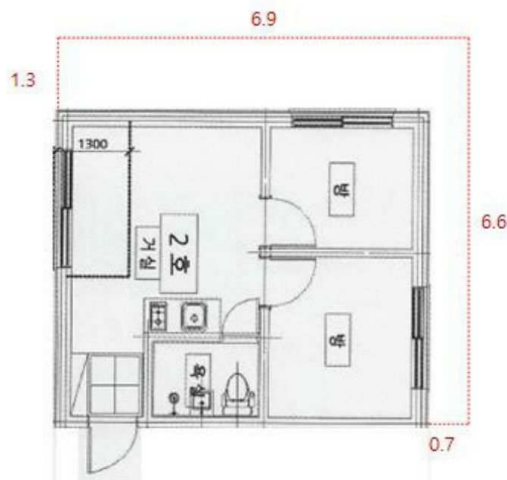
# 내부구조도[기호1]

소재지

서울특별시 서초구 방배동 854-20 방배프레스티지 비동 6층 602호



< 제6층 호별배치도 >

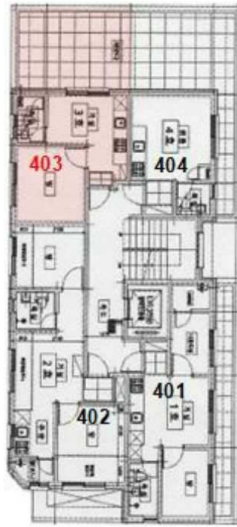


< 제602호 내부구조도 >

<제시외건물> ㉠판넬조등(주거용 추정) 약12.7m<sup>2</sup> 내외

# 내부구조도[기호2]

소재지 서울특별시 서초구 방배동 916-24 스타캐슬주건축물제1동 4층 403호



< 제4층 호별배치도 >

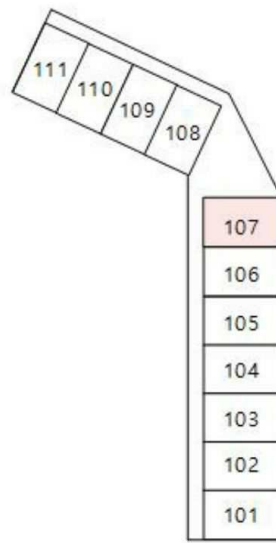


< 제403호 내부구조도 >

<제시외건물> ㉠판넬조등(주거용 추정) 약16.8m<sup>2</sup> 내외

# 내 부 구 조 도 [기호3]

<b>소 재 지</b>	서울특별시 관악구 봉천동 1000 현대아파트 119동 1층 107호
--------------	---------------------------------------



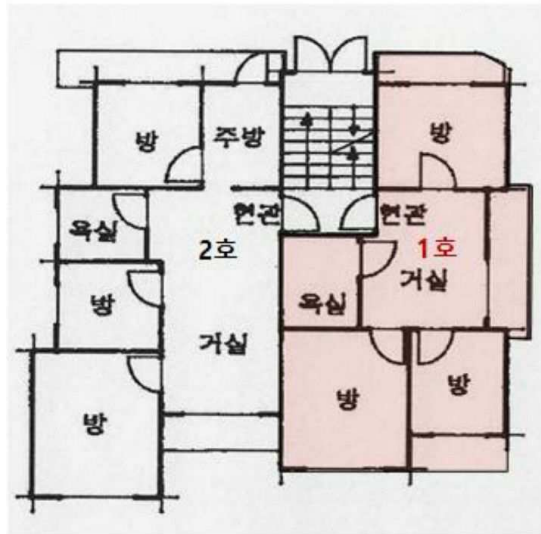
< 제1층 호별배치도 >



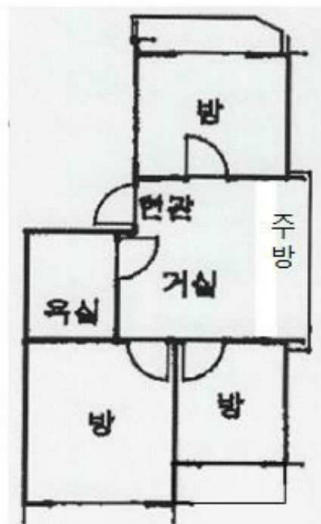
< 제107호 내부구조도 >

# 내부구조도[기호5]

소재지 서울특별시 강남구 일원동 650-2 지하층 1호



< 제지하층 호별배치도 >



< 제1호 내부구조도 >

# 사 진 용 지[기호1]



기호1 소재 제B동



기호1 주위환경

# 사 진 용 지[기호1]



제시외 건물 ㉠

기호1 제시외건물 ㉠



기호1 현관문

# 사 진 용 지[기호2]



기호2 소재 건물

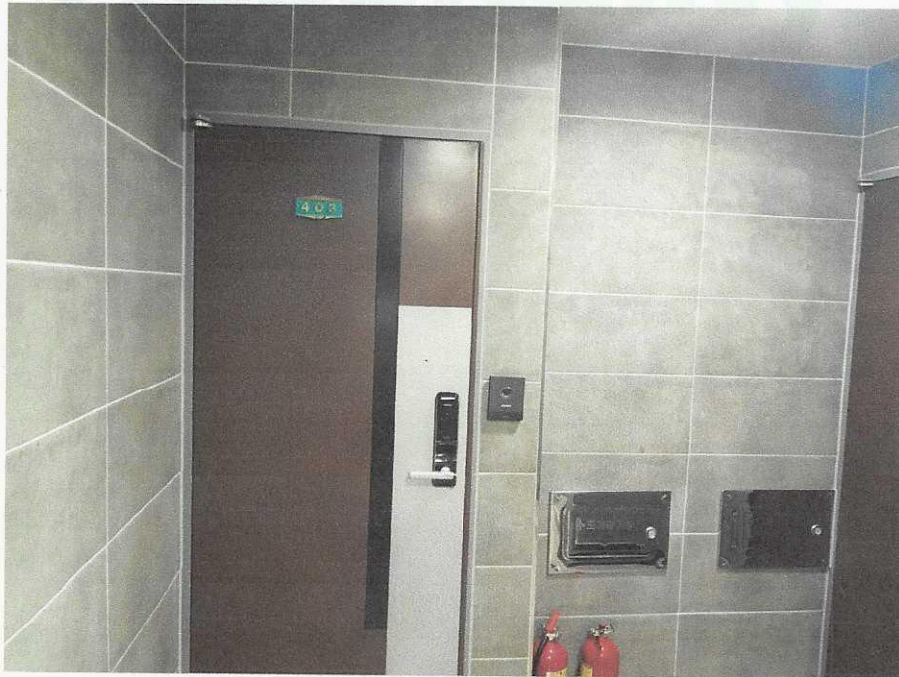


기호2 주위환경

# 사 진 용 지[기호2]



기호2 제시외건물 ⊙



기호2 현관문

# 사 진 용 지[기호3]



기호3 소재 건물



기호3 공동출입구 등

# 사 진 용 지[기호3]



기호3 소재 제119동의 후면의 옹벽 등



기호3 현관문

# 사 진 용 지[기호5]



기호4 및 5 남측 전면 등



기호4 및 5 주위환경

# 사 진 용 지[기호5]



기호5 공동출입구



기호5 현관문