

# 감정평가서

건명	치안이비아오 소유물건(2024타경 122023)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	JK2024-J051

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.

정국감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

강정민

감정평가액	이십칠억칠천사백구십일만일천사백사십원정(W2,774,911,440.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	치안이비아오 (2024타경122023)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.20	2024.11.19 ~ 2024.11.20	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	139	토지	139	16,170,000	2,247,630,000
	건물	443.72	건물	443.72	-	492,505,440
	제시외건물	54	제시외건물	54	644,000	34,776,000
합계					W2,774,911,440	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 지하철2호선 '신림역' 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산 (토지, 건물)으로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 토지는 규칙 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

3) 건물은 규칙 제15조에 따라 원가법에 의하여 평가하였고, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하여 평가하였음. 건물은 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 규칙 제12조 2항 단서규정에 의거 주된 방법인 원가법으로 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.11.20 일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사

2024.11.19 ~ 2024.11.20일에 실지조사를 실시하고 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

## 5. 기준가치 및 감정평가 평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

## 6. 기타사항

1) 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성 하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접토 지와의 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.

2) 본건 건물 2~5층은 일반건축물대장 상 용도는 '사무소' 이나, 현황 '주택구조' 로 이용 중인 것으로 조사되었으며, 이에 따른 행정적 규제 등에 대하여 경매진행시 필히 재확인이 요구됩니다.

3) 본건은 일반건축물대장 상 '위반건축물' 로 등재되어 있으므로, 경매의 진행시 유의하시기 바랍니다.(위반건축물 표기 내역 : 7층 20㎡ 조립식패널 주거, 옥상 34㎡ 조립식패널 주거)

4) 본건의 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사시 이해관계인들의 부재로 부득이 일반건축물대 장상 현황도면, 외부관찰, 인근 유사부동산의 표준적인 이용상황, 관련 공부 등을 통하여 확인하였으 므로, 경매의 참여시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 본건토지와 용도지역·이용상황·주변상황이 같거나 비슷한 표준지를 선정하여 시점수정과 지역요인 비교, 대상토지의 가로조건, 접근조건, 획지조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 토지가격형성에 영향을 미치는 제요인과 인근 유사토지의 거래가능 수준 등의 그 밖의 요인의 보정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 시세, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별지가(원/㎡)
1	신림동 75-68	대	139	주거기타	준주거지역	세로(가)	세장형 완경사	5,888,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 공시지가기준법 적용

### 1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 내에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	신림동 1413-16	대	190.1	주상용	준주거 지역	소로 한면	사다리 평지	7,957,000

### 2) 시점수정

(서울특별시 관악구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.371	2024년 09월 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.118	2024년 09월
누계 (2024.01.01. ~2024. 11.20)	1.574% (1.01574)	$(1+0.01371) \times (1+0.00118/ \times 51/30)$ ≒ 1.01574

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하는바, 지역요인은 유사함.(1.000)

### 4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
1	0.95	1.03	1.00	0.96	1.00	1.00	0.939	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등)은 우세하나, 가로조건, 획지조건이 열세하여 전체적으로 열세함.

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (토지, 건물) (원/㎡)	거래가액	거래시점
		건물		이용상황			
#1	신림동 ****-**	대	191.1	준주거지역	15,698,587	3,000,000,000	2024.04.19
		건물	747.38	오피스텔			
#2	신림동 ****-**외	대	227.1	준주거지역	15,411,713	3,500,000,000	2024.08.15
		건물	716.81	사무소			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 인근 평가전례

[자료출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	평가가액(총액)	기준시점
㉠	신림동 ****-**	대	133.2	준주거	경매	15,700,000	2,091,240,000	2024.07.15
㉡	신림동 ****-**	대	99.8	준주거	경매	16,600,000	1,656,680,000	2023.12.07
㉢	신림동 ****-**	대	210.6	준주거	담보	19,000,000	4,022,460,000	2023.06.09

## (3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ②항 5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991. 12. 28)] 등을 참작하고 토지를 평가함에 있어서 지가변동을, 지역요인, 개별요인 외에 지가변동에 영향을 미치는 요인이 있는 경우 및 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 선례와 형평성을 유지하고 인근지역의 지가수준과의 균형유지를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 바, 인근지역의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 평가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

③ 그 밖의 요인 보정률의 산출

㉠ 그 밖의 요인 보정에 적용할 사례선택

- 거래사례 및 평가전례 중 용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 지리적 인접성, 시점수정의 가능성, 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례인 기호 ㉠을 적용하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가가액	기준시점
㉠	신림동 ****-**	대	133.2	준주거	15,700,000	2,091,240,000	2024.07.15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉠ 사정보정

사정보정이란, 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있는 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 비교사례의 경우는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

## ㉡ 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#1	2024.07.15 ~ 2024.11.20	0.569% (1.00569)	서울특별시 관악구 주거지역

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## ㉢ 지역요인 비교

인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

- 개별요인 비교치 결정

기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	격 차 율	비 교
A	1.05	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.092	비교표준지는 비교사례와 비교하여 가로조건(소로한면) 및 접근조건이 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례(㉠)기준	15,700,000	1.00	1.00569	1.000	1.092	17,241,952
비교표준지기준	7,957,000	1.00	1.01574	1.000	1.000	8,082,243
비교사례기준(#A)		비교표준지기준(#B)		격차율(#A/#B)		
17,241,952		8,082,243		2.133		

- 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

그 밖의 요인 보정	<b>2.13</b>
------------	-------------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 토지가격의 결정

#### (1) 토지단가의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	7,957,000	1.01574	1.000	0.939	2.13	16,165,052	16,170,000

#### (2) 토지가액 산정

기호	면적	단가	토지가액
1	139.0	16,170,000	2,247,630,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 거래사례비교법의 적용

상기 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 1) 거래사례선정

#### (1) 거래사례 선정내역

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	토지거래단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
		건물		이용상황			
#1	신림동 ****-**	대	191.1	준주거지역	13,547,000	3,000,000,000	2024.04.19
		건물	747.38	오피스텔			

#### 1) 건물가격 산출

원가법에 의한 적용단가:  $1,100,000 \times 25 / 50 = 550,000\text{원}/\text{㎡}$  (관찰감가)

$747.38 \times 550,000 = 411,059,000\text{원}$

#### 2) 토지가격산출

$(3,000,000,000 - 411,059,000) \div 191.1 \div 13,547,000\text{원}/\text{㎡}$

※ 거래단가는 백의 자리에서 절사함.

#### (2) 거래사례 선정사유 및 그 사유

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리에 소재하고 있으며, 비교적 최근에 거래된 사례로서 가장 비교가능성이 높은 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 사정보정

거래사례로 선택된 사례 #1는 정상적인 거래로 판단됨.(비교치:1.00)

### 3) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#1	2024.04.19 ~ 2024.11.20	1.102% (1.01102)	서울특별시 관악구 주거지역

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

### 4) 지역요인

본건은 거래사례 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

#### (2) 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
1	0.96	1.25	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140	본건은 거래사례 대비 가로조건, 획지조건(완경사 등)은 열세이나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)은 우세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 토지가액의 산정

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	13,547,000	1.00	1.01102	1.000	1.140	15,613,768	15,610,000

### 5. 토지의 감정평가액 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지가액과 시장성을 반영한 거래사례비교법에 의한 토지가액의 차이가 크지 않으므로 공시지가 기준 가격의 적정성이 인정되는바, 본건 토지에 대한 감정평가액은 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가액으로 최종 결정하였음.

평가방법	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출금액 (원)
공시지가기준법	16,170,000	139.0	2,247,630,000
거래사례기준법	15,610,000	139.0	2,169,790,000
토지가액의 결정	2,247,630,000 원		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하며, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하여 평가하였음. 제시외 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 평가하였음.

### 2. 대상건물의 개요

기호	구조	면적(㎡)		용도 (일반건축물대장상)	사용승인일
		구분	일반건축물대장		
가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상7층	1층	17.46	계단실	2020.05.11
		2층	72.62	사무소(현황 주택)	
		3층	72.62	사무소(현황 주택)	
		4층	72.62	사무소(현황 주택)	
		5층	71.79	사무소(현황 주택)	
		6층	60.21	다중주택	
		7층	41.98	다중주택	
		옥탑1층	10.24	계단실	
		지1층	24.18	펌프실, 계단실	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가의 결정

(출처: 건물신축단가표 2023)

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
주거용 오피스텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,481,000	50 (45~55)
주거용 오피스텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,406,000	50 (45~55)

#### 2) 재조달원가의 산정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	재조달원가(원/㎡)
가	1층	500,000
	2~7층	1,300,000
	지1층	500,000
	옥탑1층	500,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 건물가액

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1층	500,000	50	4	4	46/50	460,000
	2~7층	1,300,000	50	4	4	46/50	1,196,000
	지1층	500,000	50	4	4	46/50	460,000
	옥탑1층	500,000	50	4	4	46/50	460,000

※ 잔존가치율 = (내용년수-실제(유효)경과년수)/(총)내용년수

### 5. 건물가액의 산출

기호	구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)
가	1층	17.46	460,000	8,031,600
	2~7층	391.84	1,196,000	468,640,640
	지1층	24.18	460,000	11,122,800
	옥탑1층	10.24	460,000	4,710,400
합계		443.72		492,505,440

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의하여 산정한 토지가액과 원가법에 의하여 산정한 건물가액을 합하여 본건의 감정평가가액을 다음과 같이 결정함.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)
토지	139.0	16,170,000	2,247,630,000
건물	481.6	-	492,505,440
제시외 건물	54	644,000	34,776,000
합계		2,774,911,440	

# 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 관악구 신림동	75-68	대	준주거지역	139	139	16,170,000	2,247,630,000	
가	동 소 [도로명주소] 서울특별시 관악구 남부순환로 180길 7	75-68 위 지상	제2종근린 생활시설 및 단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 7층					
				1층	17.46	17.46	460,000	8,031,600	500,000 x 46/50
				2층	72.62	391.84	1,196,000	468,640,640	1,300,000 x 46/50
				3층	72.62				
				4층	72.62				
				5층	71.79				
				6층	60.21				
				7층	41.98				
				옥탑1층	10.24	10.24	460,000	4,710,400	500,000 x 46/50
				지1층	24.18	24.18	460,000	11,122,800	500,000 x 46/50
	<b>소 계</b>							<b>₩2,740,135,440</b>	
ㄱ	(제시외건물) 서울특별시 관악구 신림동	75-68 위 지상	주거시설	조립식패널 패널지붕 7층 소재	(20)	20	644,000	12,880,000	700,000 x 46/50
ㄴ	동 소	75-68 위 지상	주거시설	조립식패널 패널지붕 옥탑 소재	(34)	34	644,000	21,896,000	700,000 x 46/50
	<b>합 계</b>							<b>₩2,774,911,440.-</b>	

# 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 서울특별시 관악구 신림동 소재 지하철2호선 '신림역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 상업시설, 근린생활시설, 다세대주택 등으로 형성된 지역으로 제반 입지여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 지하철역(신림역) 및 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

세장의 토지이며, 현황 주택부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 4m 내외의 차량통행 가능한 도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(2024-04-11), 도로(사도)(접함),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물로서,  
(일반건축물대장 상 사용승인일 : 2020.05.11)  
외 벽 : 석재 붙임 마감 등,  
내 벽 : 인테리어 마감 등,  
창 호 : 샷시 마감 등임.

## (2) 이용상태

주택으로서,

지하층, 1층 : 계단실 등  
2~7층 : 주택구조,  
(2~7층은 일반건축물대장상 '사무소'이나, 현황 '주택구조'인것으로 조사됨)  
옥탑층 : 계단실 및 일부 현황 주택구조로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기시설, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

7층 및 옥탑층에 제시외 건물이 있음.  
(후첨 '건물개황도' 참조)

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

2~7층은 일반건축물대장상 '사무소'이나, 현황 '주택구조'인것으로 조사됨.  
옥탑의 일부는 현황 '주택구조'로 이용중인 것으로 조사됨.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 관악구 신림동 75-68
-----	---------------------



# 위치도



소재지 서울특별시 관악구 신림동 75-68



# 지 적 도

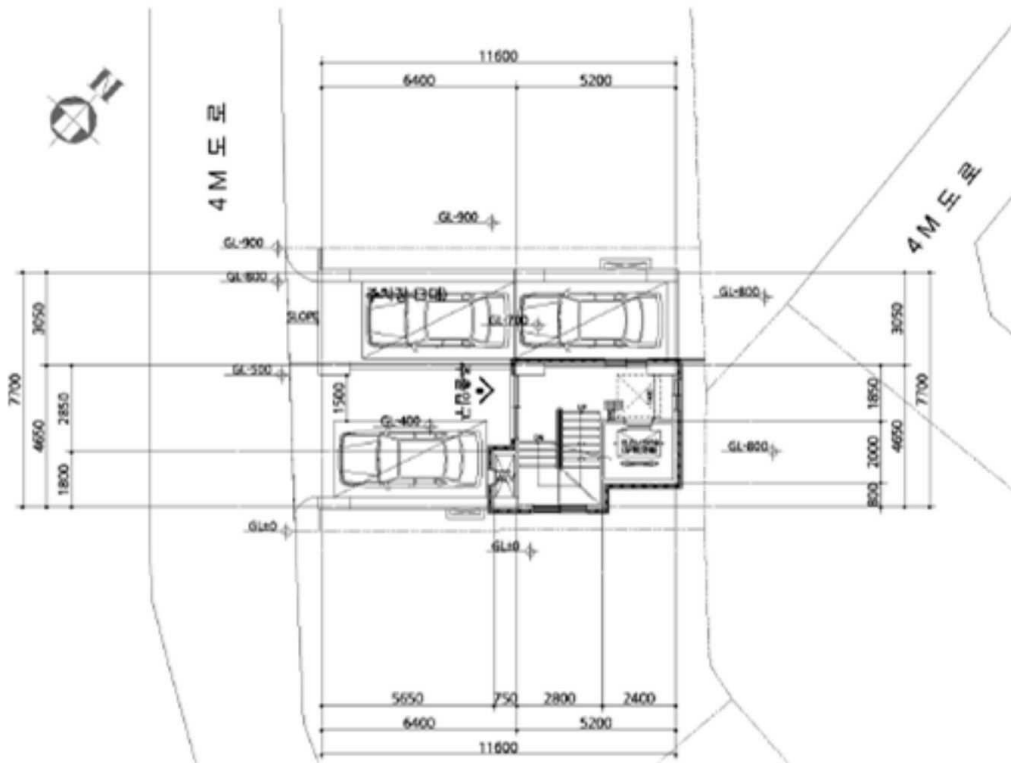
**No scale**



표 준		경계대상토지		경계대상건물
		도로		제외건물

# 건물개황도

**No scale**



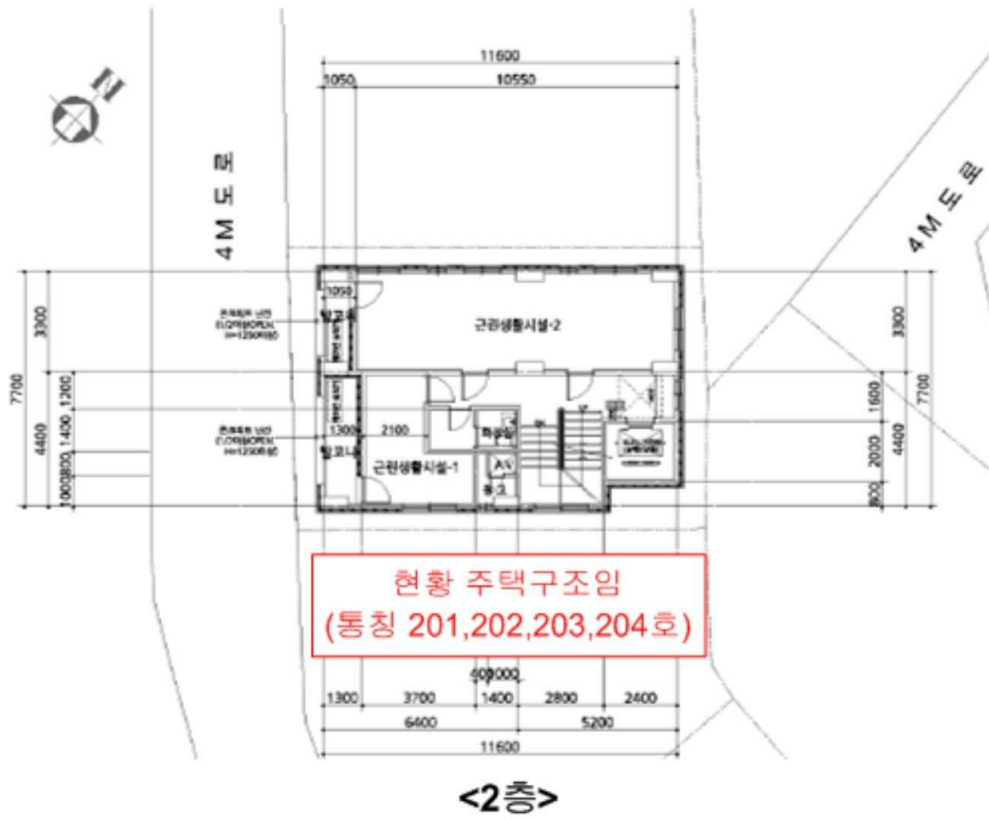
**<1층>**

명 령		평가대상건물
		제외건물

본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 건물개황도

**No scale**

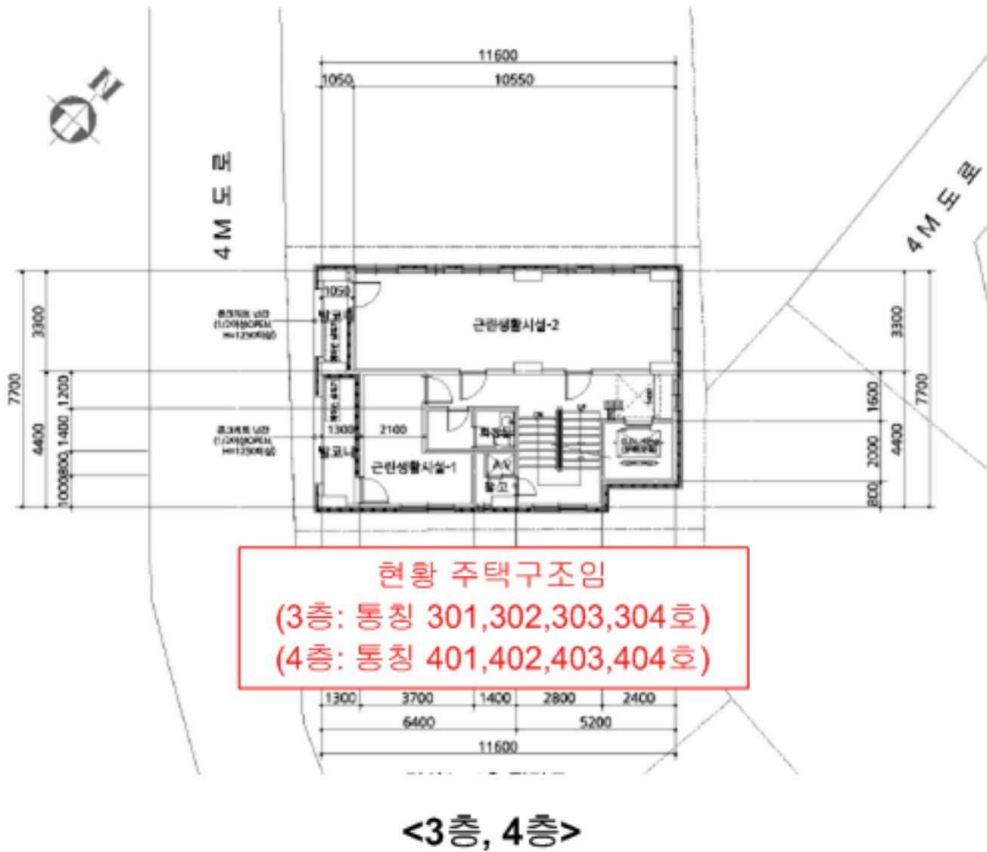


<b>평</b> <b>례</b>		평가대상건물
		제시외건물

본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대상상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 건물개황도

**No scale**



명	례		평가대상건물
			제외건물

본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 건물개황도

**No scale**



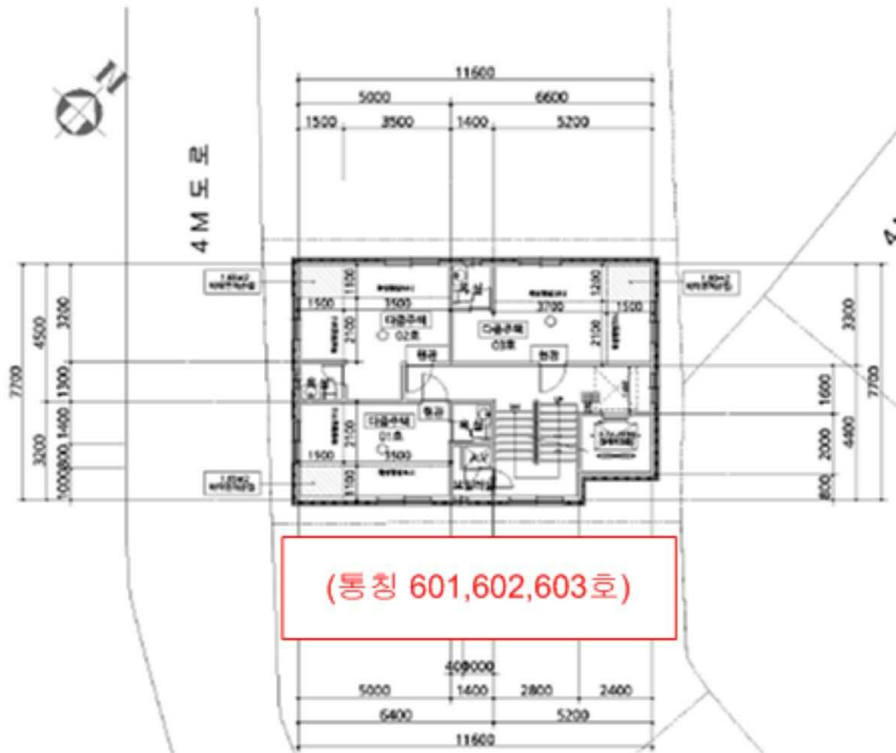
<5층>

명	례		평가대상건물
			재시외건물

본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 건물개황도

**No scale**



(통칭 601,602,603호)

<6층>

요 례		평가대상건물
		제외건물

본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 건물개황도

**No scale**



**<7층>**

**<제시외 건물>**

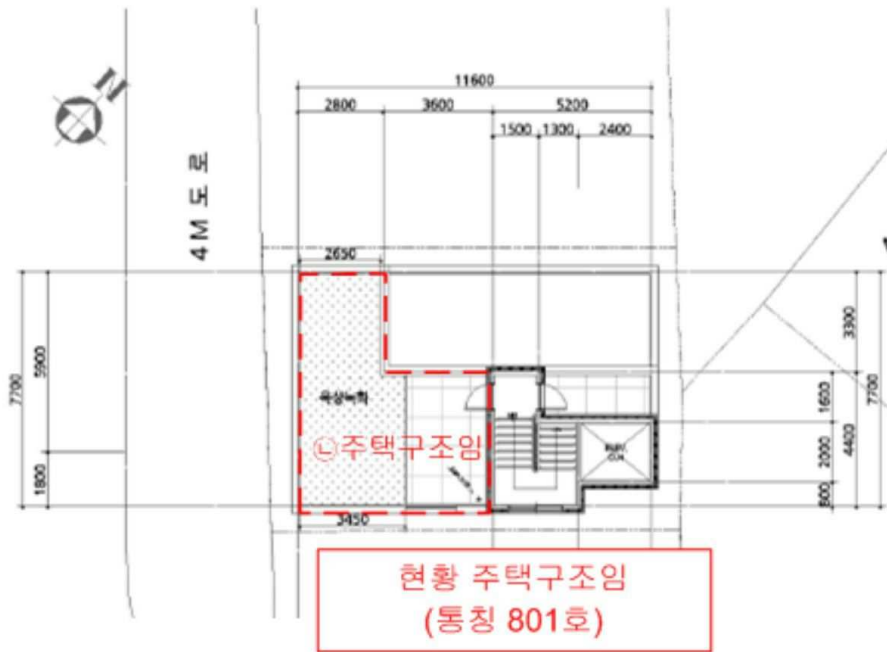
**㉠ 조립식 패널, 7층소재, 주거시설 : 약20m<sup>2</sup>**

<b>범례</b>		평가대상건물
		제시외건물

본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대상상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 건물개황도

**No scale**



현황 주택구조임  
(통칭 801호)

<옥탑>

<제시외 건물>

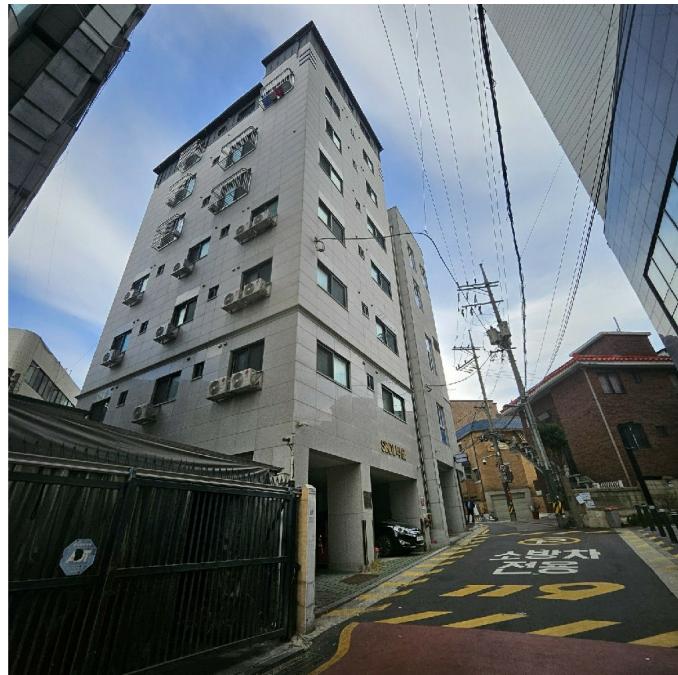
㉠ 조립식 패널, 옥탑층소재, 주거시설 : 약34m<sup>2</sup>

예		평가대상건물
		제시외건물

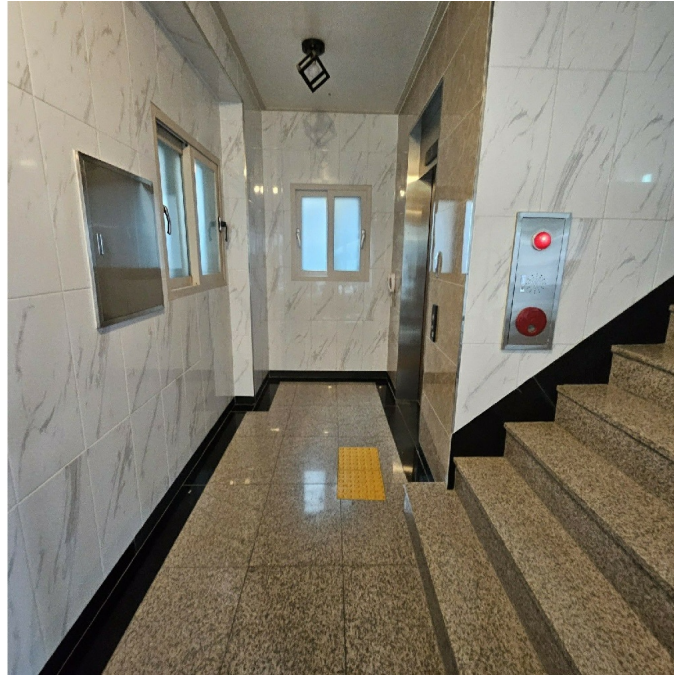
본건의 내부구조 및 이용상황은 일반건축물대장상 현황도면, 외부관찰 등을 통하여 확인한 바, 실제 내부구조 및 이용상황과 차이가 있을 수 있으므로, 경매의 진행시 재확인하시기 바랍니다.



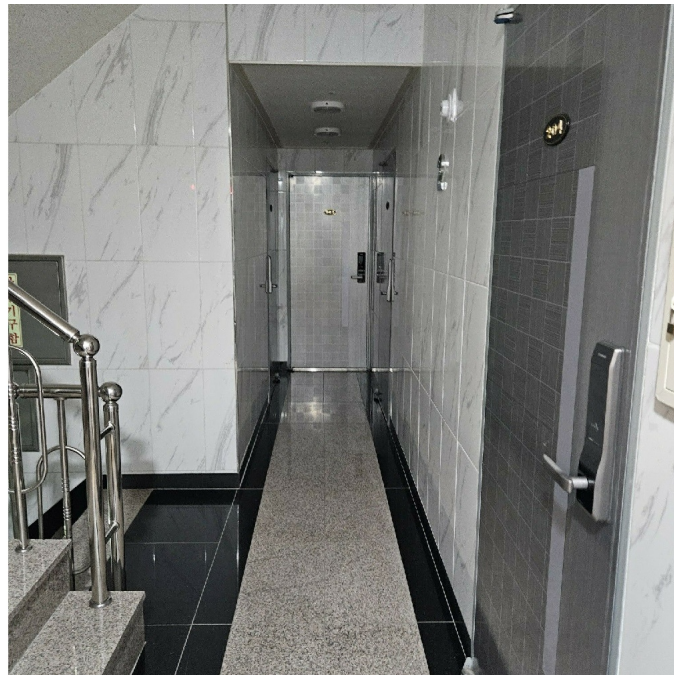
1



2



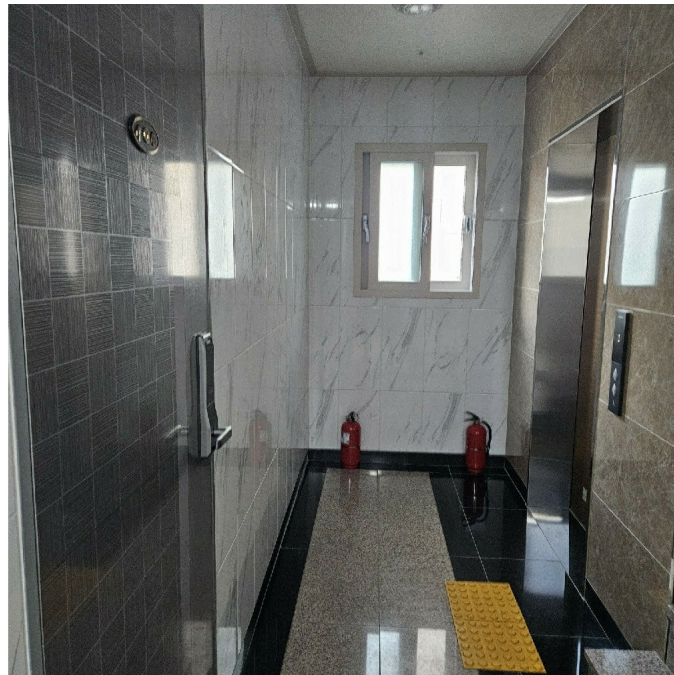
1(1 )



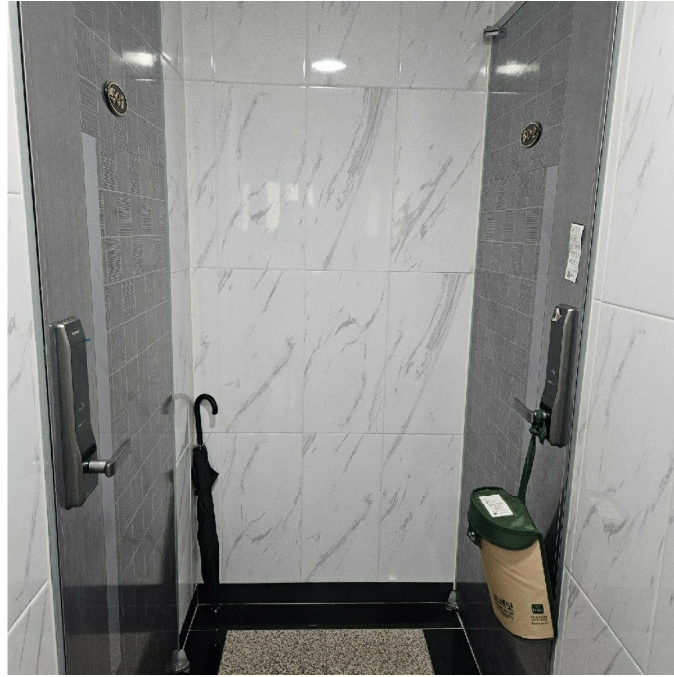
2(2 )



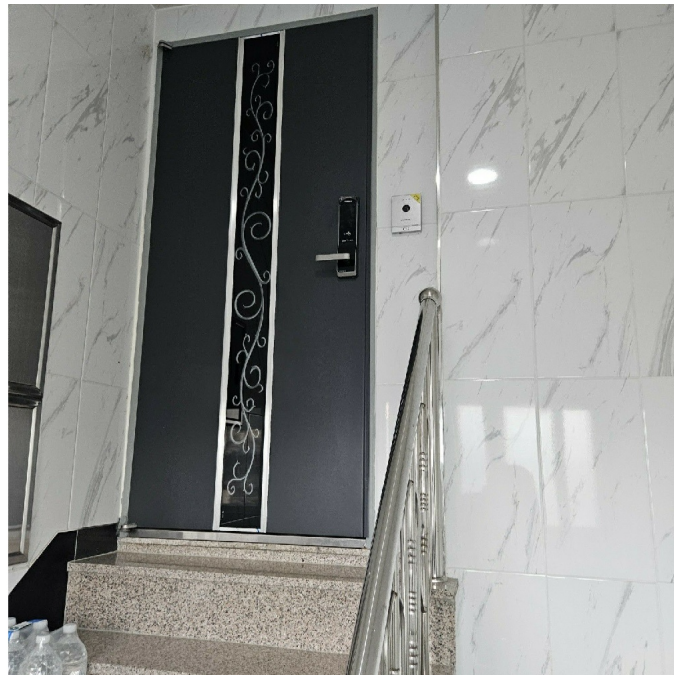
3



4



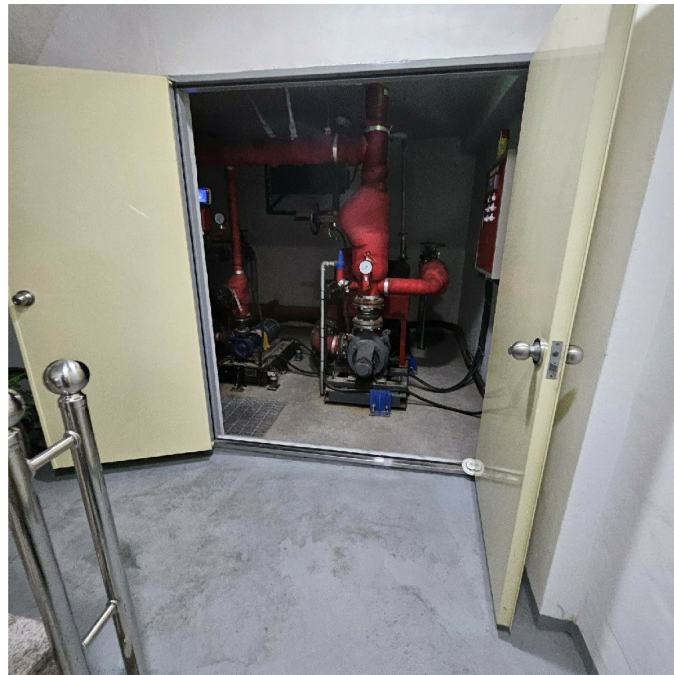
5



6 ( )



7( 1 )



8( 1 )

