

감정평가서

건명	신규식 외 1명 소유물건(2025타경51370)
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현
감정서번호	D20250501-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

세영부동산감정평가사사무소



세영부동산감정평가사사무소
SEYOUNG real estate Appraiser office

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
민형문

민형문



감정평가액	이역사천삼백만원정 (₩243,000,000.-)			
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 박정현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울동부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신규식 외 1명 (2025타경51370)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02	2025.05.07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	243,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩243,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 "대원여자고등학교" 남동측 인근에 소재하는 다세대주택 ("헤라힐스" 제4층 제402호)에 대한 서울동부지방법원의 부동산강제경매(사건번호 : 2025타경 51370호)를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

즉 감정평가 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후에 그 대상 물건의 내용에 대하여 정통한 당사자 사이에 자발적이고 신중한 거래가 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 물건의 가액을 의미합니다.

3. 감정평가조건 및 사정기준

특별한 감정평가조건은 없으며 본건은 등기사항 전부증명서, 집합건축물대장 등 대상 물건의 공부 관련 서류 등을 기준으로 사정하였습니다.

4. 감정평가방법

감정평가 관련 규정의 검토

1) [감정평가에 관한 규칙] 제7조 {개별물건 기준 원칙 등}

1. 감정평가는 대상 물건마다 개별로 하여야 한다.
2. 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
3. 하나의 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
4. 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) [감정평가에 관한 규칙] 제11조 {감정평가 방식}

1. 원가방식 : 원가법 또는 적산법등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) [감정평가에 관한 규칙] 제12조 {감정평가 방법의 적용및 시산가액 조정}

1. 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가방법 (이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
2. 감정평가업자는 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속하는 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다.
3. 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 조정할 수 있다.

5. 본건의 감정평가 방식

- 1) 본건의 감정 평가는 본건이 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 인근 지역 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 환경, 입지조건, 주변의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 이용 및 관리상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하되 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 시산가액을 산출하고 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 어느 하나의 감정평가방식을 적용하되 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액, 즉 시산가액의 합리성을 검토하기 위하여 다른 감정평가방법으로 감정평가하여 그 시산가액의 합리성을 검토 하여야 하나 본건의 경우는 시장성이 높은 구분 집합건물로서, 대상 물건을 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니 하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법으로의 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 기준시점

“기준시점”이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다.

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제1항 및 제2항에 의해 본건의 가격조사를 완료한 일자인 2025년 05월 02일로 하였습니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사일은 2025년 05월 01일~02일, 가격조사 완료일은 2025년 05월 02일로 대상물건의 동일성, 권리상태 등을 확인하였으며 목록표시근거는 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장과 관련 서류 및 자료 등과 현장 확인을 거쳐 대상 물건을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하여 구분등기가 되어 있고 실제 구조가 독립되어 있는바 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 소유권을 목적으로 할 수 있는 구분 건물입니다.

2) 본건의 내부구조등은 현지실사시 확인하지 못하고 건축물대장 및 건물개황도등 공부와 통상적인 시설등을 기준으로 작성하였으니 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 광진구 중곡동 147-216, 같은동 147-60 [서울특별시 광진구 용마산로8다길 20-2(중곡동)]							
지역지구	“구분건물 감정평가요항표” 참조							
건 물	건물명	“헤라힐스”						
	건물내역	지하 층, 자상 5층 도시형생활주택(단지형다세대)						
	구조	철근콘크리트구조, (평지붕						
	세대수	0호/0가구/12세대						
	용도	도시형생활주택(단지형다세대)						
	건폐율 및 용적률	건폐율	50.68%	용적률	149.94%			
	사용승인일	2018년 02월 26일						
설비구분	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	기타
	○	○	○	-	○	-	○	-
건물 구조 및 마감재	외벽			내벽			창호	
	시멘트몰탈위 벽돌붙임등			벽지도배 일부 타일 붙임			알미늄샷시창호	
일련 번호	층, 호	전용면적(㎡)		공용면적(㎡)		대지권면적(㎡)		
1	제4층 제402호	26.32		5.99		22.77		

※ 자료: 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등 관련 서류

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

거래사례비교법에 의한 비준가액을 산출하는 산식은 아래와 같습니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 자료

1) 인근의 거래사례

기 호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	전유면적 단가 (원/㎡)	거래일자	사용승인일
ㄱ	서울시 광진구 중곡동 147-50 헤라힐스 제2층 제20*호	20.98	15.76	200,000	9,532,888	2024.09.20	2017.02.23
ㄴ	서울시 광진구 중곡동 147-216외 헤라힐스 제3층 제30*호	37.16	31.48	325,000	8,745,963	2024.11.06	2018.02.26

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계, 한국부동산원

2) 인근 유사부동산의 평가사례

기 호	소재지	전유 면적(㎡)	기준시점	평가금액 (천원)	전유면적 단가 (원/㎡)	평가 목적
a	서울시 광진구 중곡동 147-216외 헤라힐스 제3층 제30*호	36.66	2023.11.21	369,000	10,065,466	법원 경매
b	서울시 광진구 중곡동 147-216외 헤라힐스 제5층 제501호	29.82	2025.04.16	288,000	9,657,948	법원 경매

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회

3) 인근의 다세대주택 가격 수준

주위 환경	용도	전유면적 기준 가격 수준 (원/㎡)	비고
주거지대	주거용	9,000,000~10,000,000 내외	본건 유사

4) 최근 연립,다세대주택의 경매 통계(대법원 법원경매정보)

소재지	구분	기간	진행 건수	매각건수 (매각율)	감정가액(원)	매각가액(원) (매각가율)
서울특별시 광진구	연립, 다세대주택	1년간 ('24.04~ '25.05)	223	78 (35%)	25,978,614,000	22,474,911,761 (86.5%)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법의 적용

1) 『거래사례비교법』이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정(時點修正), 가치형성요인의 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

비준가액(批准價額)이란 거래사례비교법에 의하여 산정된 가액을 말합니다.

비준가액의 산정방법은 다음과 같습니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2) 거래사례의 선정 기준

거래사례의 선정은 [감정평가 실무기준] 3.3.1.2 “거래사례의 수집 및 선택” 규정에 의하여

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례 또는 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상 물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례를 기준으로 선정하였습니다.

3) 거래사례의 선정

본 대상물건은 인근 유사지역의 거래사례 중 선정기준에 의하여 거래사정이 정상적이며 가장 최근에 거래되어 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인등 가치형성요인의 비교가 가능하여 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 판단되는 【거래사례 “ㄴ”】을 비교사례로 선정 하였습니다.

기 호	소재지	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (천원)	전유면적 단가 (원/㎡)	거래일자	사용승인일
ㄴ	서울시 광진구 중곡동 147-216외 헤라힐스 제3층 제30*호	37.16	31.48	325,000	8,745,963	2024.11.06	2018.02.26

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특별한 사정이나 개별적인 어떤 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 인근 및 유사 부동산 시장에 정통하지 않아 적정한 거래사례가 되지 못한 경우에 이를 적정한 가격으로 정상화하는 것을 말합니다.

사정보정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근의 가격수준을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 다 음과 같이 사정보정치를 결정하였습니다.	1.00

5) 시점수정

가) “시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 대상물건의 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것입니다. 본건 부동산의 시점수정은 대상 물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원의 통계지수를 활용하여 산정하였으며 조사 발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용 하였습니다.

나) 연립다세대 매매가격지수에 의한 시점수정

본건의 경우에는 서울-동북권의 연립다세대주택의 매매가격지수를 활용하였으며 대상지역 2024년~2025년 월별 연립다세대 매매가격지수는 아래와 같습니다.

월 별	24'05	24'06	24'07	24'08	24'09	24'10	24'11	24'12	25'01	25'02	25'03
매매가격 지수	98.0	98.1	98.3	98.4	98.6	98.8	99.0	99.1	99.2	99.2	99.3

▶ 자료출처(한국부동산원) : 한국부동산원의 연립다세대주택의 매매가격지수는 2025.03월까지 발표되었음.

대상물건 / 거래사례 “ㄴ”

구 분	시 점	지 역	용 도	기준시점
거래사례 “ㄴ”	거래시점	서울 동북권	연립다세대	2024.11.06
본건 대상물건	기준시점	서울 동북권	연립다세대	2025.05.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 부동산의 시점수정은 한국부동산원의 유형별 매매가격지수중 연립다세대주택의 매매가격지수에 의하여 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격 지수를 비교하여 산정하였으며 만일 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우에는 가장 가까운 달의 매매가격지수를 비교 하였으며 매매가격지수의 산정 기준일은 한국부동산원의 전국주택가격동향조사 통계작성 변경(통계청 고시 제2021-202호(2021.06.28.))으로 주택가격지수의 조사기준시점이 매월15일이 포함된 주의 월요일에서 “익월 1일”로 변경 되었으므로 이를 기준으로 산정 하여 시점 수정을 하였습니다.

【시점 수정치 산출】-한국부동산원의 연립다세대주택의 매매가격지수에 의하여 시점수정치를 산정함.

구 분	년 월	매매가격지수	시점수정치
사례 거래시점(2024.11.06) 매매가격지수(적용/2024.10월)	2024.10월	98.8	99.3/98.8 ≈ 1.00506
대상물건 기준시점(2025.05.02) 매매가격지수(적용/2025.03월)	2025.03월	99.3	

6) 가치형성요인의 비교

가치형성요인은 평가 대상 물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반적인 요인과 지역요인, 개별 요인을 말하는 것으로 가치형성요인의 비교는 거래사례와 대상물건과의 개별적인 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있을 때에 이를 비교하여 대상물건의 가치를 개별화, 구체화하는 것을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인의 비교

【일련번호 “1” : 거래사례“ㄴ”】

개별요인의 비교 (주거용)

요인구분	세 부 항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설등과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유 부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

기호	구분	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	누계치
대상부동산“1”/ 거래사례“ㄴ”	비교치	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
	의견	대상부동산은 사례부동산 대비 층별 효용 및 전유면적의 크기등 호별요인에서 우세하고 나머지 개별요인은 대등합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산 단가	= 거래사례 가액 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치
시산 가액	= 대상물건의 면적 × 비준가액 단가

가) 전유 면적당 시산가액(단가) 산출

일련 번호	대상 물건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	시산단가 (원/㎡)	비고
1	서울시 광진구 중곡동 147-216외 헤라힐스 제4층 제402호	8,745,963	1.00	1.00506	1.05	9,229,728	-

나) 대상물건의 시산가액 산출

일련 번호	대상 물건	전유면적 (㎡)	단가(원/㎡)	비준가액 (원)	비고
1	서울시 광진구 중곡동 147-216외 헤라힐스 제4층 제402호	26.32	9,229,728	243,000,000	
합 계				243,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 시정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법으로 본건의 경우에도 거래사례, 감정평가의 사례, 인근지역의 가격수준, 기타 가격참고자료등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 [감정평가에 관한 규칙] 제12조 및 제16조의 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감안하여 대상 물건의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

일련 번호	소재지	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액 (원)
1	서울시 광진구 중곡동 147-216외 “헤라힐스”	제4층 제402호	26.32	243,000,000
합 계				243,000,000

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		
1	1)서울특별시 광진구 중곡동	147-216	대	제1종일반주거지역	165			
	2)동소	147-60	대	제1종일반주거지역	172			
	[도로명주소] 서울특별시 광진구 용마산로8다길 20-2(중곡동)	위 양지상	헤라힐스 4층	철근콘크리트구조 평지붕 5층 도시형생활주택 (단지형다세대)				
				1층	17.74			
				2층	117.88			
				3층	117.88			
				4층	117.88			
				5층	106.92			
				옥탑1층 (연면적제외)	19.74			
	동 소	동 소	위 지상	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	26.32	26.32	243,000,000	공용면적포함 5.99㎡
			소유권 1).2) -----	22.77	22.77			
			대지권	337----- 337				
합 계						₩243,000,000.-		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 170,100,000 72,900,000		

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

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 "대원여자고등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 연립다세대주택, 각종 근린생활시설 및 전통시장(신성종합시장)등이 산재하는 주거지대로 주위환경은 보통수준임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량출입이 가능하며 인근에 마을버스 및 각종 노선 시내버스정류장이 있고 근거리 지하철7호선 "중곡역"이 있어 제반 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

본건 소재 건물은 도시형생활주택(단지형다세대)으로 지하 층, 지상 5층이며 철근콘크리트 구조 평지붕으로 2018.02.26 사용승인되었음.

외벽 : 시멘트몰탈위 치장벽돌쌓기등

내벽 : 벽지도배 및 일부타일붙임등

창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용 도시형생활주택(단지형다세대)임.

(5) 설비내역

급수위생설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 주차장시설등임.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 가장형의 남서측하향 완경사지로 도시형생활주택(단지형다세대)의 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 건물의 북동측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-중국동 147-216, 중국동 147-60

도시지역 , 제1종일반주거지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(200m)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

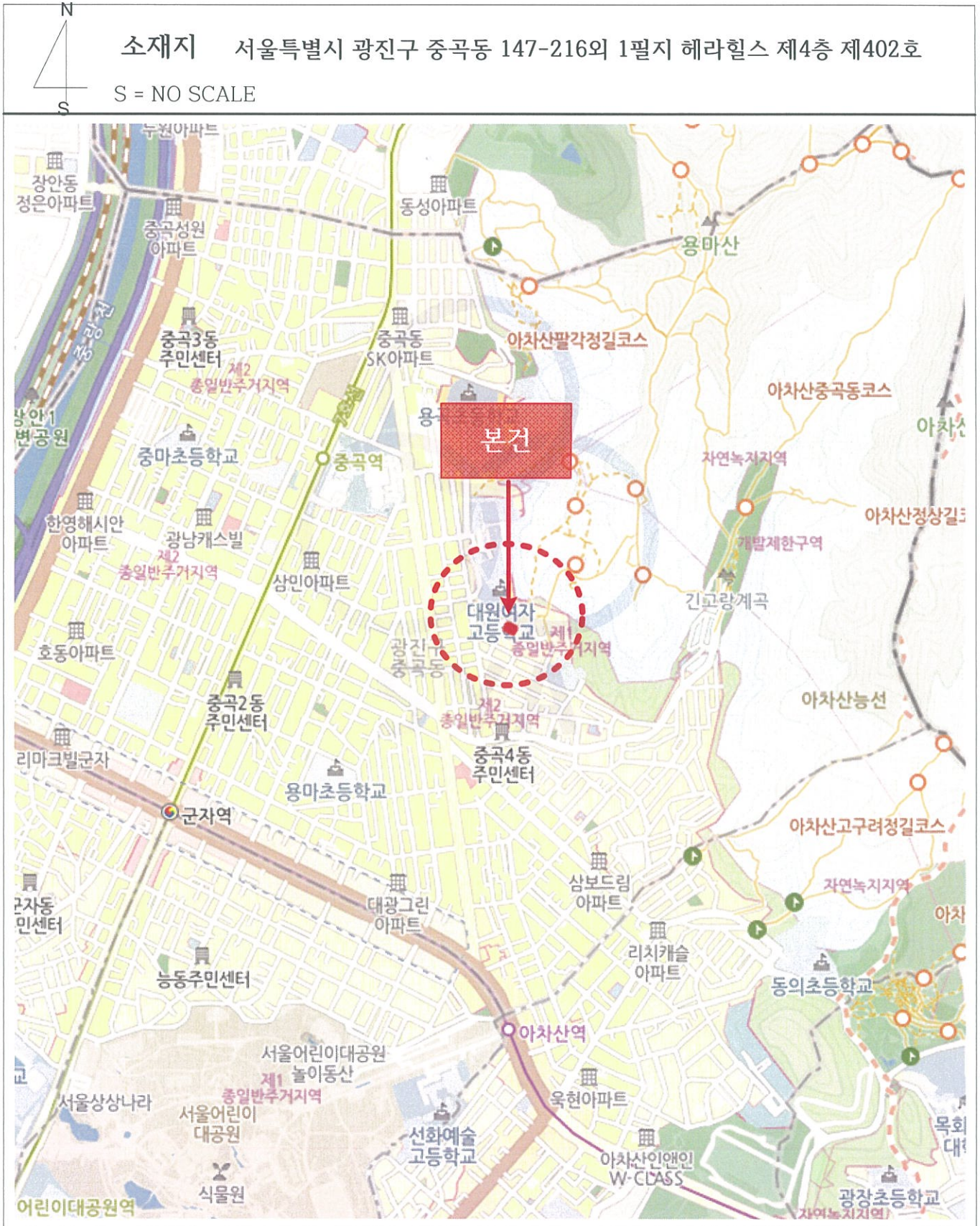
(9) 공부와의 차이

-

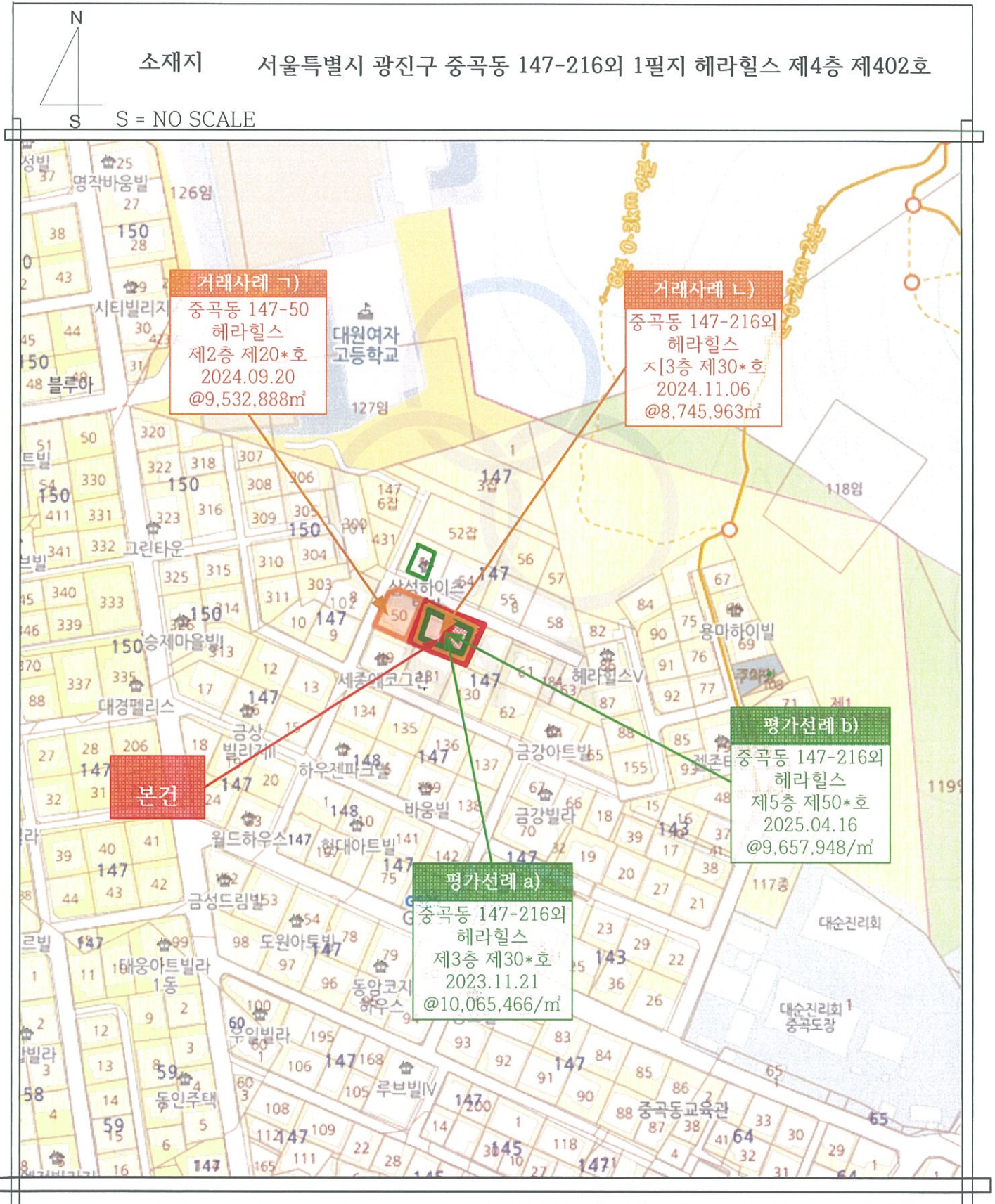
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

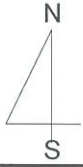
광역위치도



상세 위치도



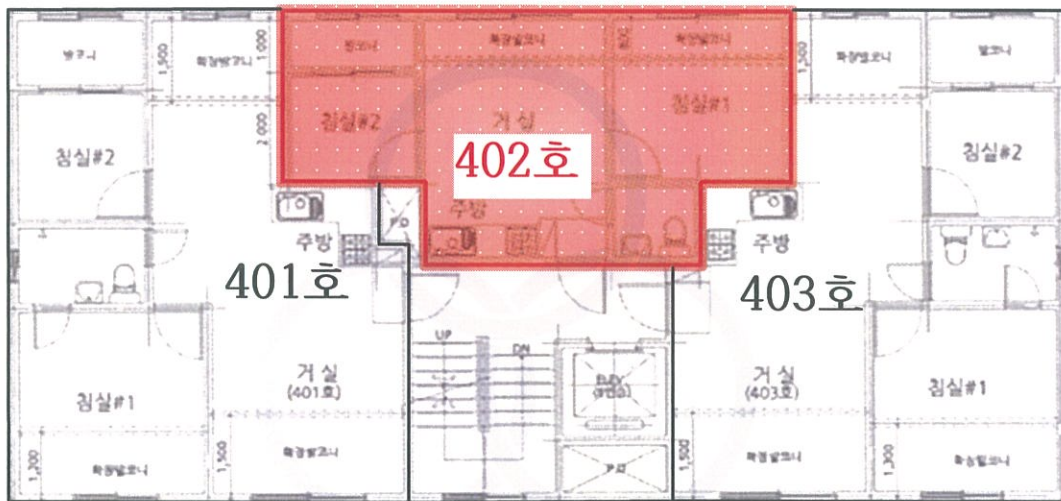
건축물현황도



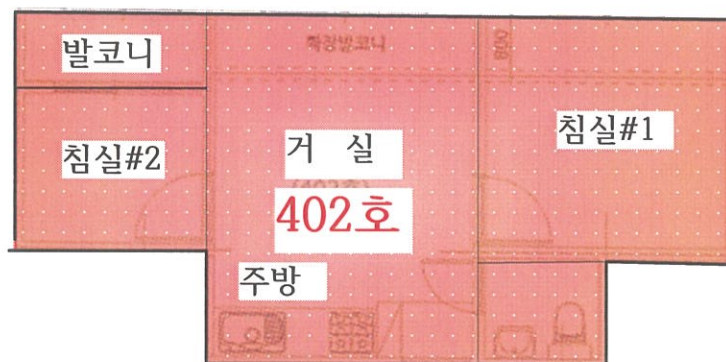
소재지 서울특별시 광진구 중곡동 147-216외 1필지 헤라힐스 제4층 제402호

S = NO SCALE

<호별배치도 및 내부구조도>



제4층 호별배치도



제4층 제402호 내부구조도

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 주위전경

사 진 용 지



본건 소재 건물 주출입구



본건 세대 현관문