

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이영복 외 1명  
소유물건(2024타경141907)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: 241125-400650-01

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.

강림감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
반지호

(인)

|                            |                                      |             |            |                         |                |             |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|-------------|
| 감정평가액                      | 일십일억육천팔십사만이천사백사십원정(₩1,160,842,440.-) |             |            |                         |                |             |
| 의뢰인                        | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 김영태                |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |                |             |
| 제출처                        | 서울남부지방법원 경매6계                        |             | 기준가치       | 시장가치                    |                |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 이영복 외 1명<br>(2024타경141907)           |             | 감정평가<br>조건 | -                       |                |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                               |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일            |             |
| 기타<br>참고사항                 | -                                    |             | 2024.12.02 | 2024.11.27 ~ 2024.12.02 | 2024.12.02     |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                           |             | 사정         |                         | 감정평가액          |             |
|                            | 종류                                   | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가             | 금액          |
|                            | 토지                                   | 121.9       | 토지         | 121.9                   | -              | 811,299,400 |
|                            | 건물                                   | 245.13      | 건물         | 245.13                  | 1,408,000      | 345,143,040 |
|                            | 제시외건물                                | (22)        | 제시외건물      | 22                      | 200,000        | 4,400,000   |
| 합계                         |                                      |             |            |                         | ₩1,160,842,440 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                      |             |            |                         |                |             |
| " 별 지 참 조 "                |                                      |             |            |                         |                |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 백산초등학교 북동측 인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

1)본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2)건물과 제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.02.을 기준시점으로 함.

### 5. 기타사항

기호1토지에는 북측의 도로후퇴부분 약3.2㎡이 포함되어 있는 바, 본건 감정평가시에는 정상대지 부분을 기준으로 토지가격을 산출한 후, 도로후퇴부분은 정상토지가격의 1/3가격이 내로 평가하였음을 참조하시기 바랍니다.(자세한 사항은 후첨 지적도 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가격

#### 1. 공시지가기준법의 개요

「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 방법임.

#### 2. 대상토지의 개요

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통  | 형상지세      | 공시지가(원/㎡) |
|----|---------------|----|-------|------|------|-------|-----------|-----------|
| 1  | 시흥동<br>922-15 | 대  | 121.9 | 단독주택 | 2종일주 | 세로(가) | 사다리<br>평지 | 3,116,000 |

#### 3. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함

(공시기준일:2024.01.01)

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통  | 형상지세       | 공시지가(원/㎡) |
|----|---------------|----|-------|------|------|-------|------------|-----------|
| 가  | 시흥동<br>922-45 | 대  | 166.1 | 단독주택 | 2종일주 | 세로(가) | 정방형<br>완경사 | 3,151,000 |

#### 4. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사 발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(금천구 주거지역)

| 기 간                   | 지가변동률(%)             | 비 고   |
|-----------------------|----------------------|---|
| 2024.01.01~2024.10.31 | 1.281%               | 누계  |
| 2024.10.01~2024.10.31 | 0.123%               | 10월분  |
| 2024.01.01~2024.12.02 | 1.410%<br>(1.01410배) | $1.01281 \times (1 + 0.00123 \times 32 / 31)$ |

※2024년11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

## 5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함(1.00)

## 6. 개별요인 비교

(1)개별요인 비교항목

| 조 건   | 항 목                               |
|-------|-----------------------------------|
| 가로조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태                   |
| 접근조건  | 교통시설 및 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성  |
| 환경조건  | 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경등        |
| 획지조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도                         |
| 기타조건  | 장래의 동향, 기타                        |

(2)개별요인 비교치 결정

| 기호   | 비교표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율  |
|--|-------|------|------|------|------|-------|------|------|
| 1  | 가     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.00 |
| 획지조건중 형상에서 열세(0.98)하나, 고저에서 우세(1.02)하여 개별요인은 유사함 |       |      |      |      |      |       |      |      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 요인 보정치의 산정

### (1)보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원 판례(98두 6067,92누 16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538)등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 포함함.

### (2)인근지역내의 평가전례

| 기호 | 소재지           | 토지 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황) | 토지단가<br>(원/㎡) | 총평가액(원)       | 평가목적       |
|----|---------------|----|-----------|----------------|---------------|---------------|------------|
|    |               | 건물 |           |                |               |               | 가격시점       |
| 1  | 시흥동<br>000-00 | 대  | 164.90    | 2종일주<br>(단독주택) | 6,700,000     | 1,651,235,600 | 경매         |
|    |               | 건물 | 340.80    |                |               |               | 2024.11.11 |
| 2  | 시흥동<br>000-00 | 대  | 118.10    | 2종일주<br>(단독주택) | 6,570,000     | 1,151,331,080 | 경매         |
|    |               | 건물 | 255.20    |                |               |               | 2024.08.26 |

### (3)인근 유사물건의 거래사례

| 기호 | 소재지           | 토지 | 면적<br>(㎡) | 용도지역<br>(이용상황)  | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래가액<br>(천원) | 자료<br>출처  | 거래시점       |
|----|---------------|----|-----------|-----------------|---------------|--------------|-----------|------------|
|    |               | 건물 |           |                 |               |              |           |            |
| 3  | 시흥동<br>000-0  | 대  | 154.5     | 2종일주<br>(다가구주택) | 8,090,000     | 1,250,000    | 실거래<br>자료 | 2024.01.31 |
|    |               | 건물 | 367.92    |                 |               |              |           |            |
| 4  | 시흥동<br>000-00 | 대  | 208.2     | 2종일주<br>(다가구주택) | 8,550,000     | 1,780,000    | 실거래<br>자료 | 2023.06.14 |
|    |               | 건물 | 399.99    |                 |               |              |           |            |

※ 토지단가 = 거래가격/토지면적

### (5)보정치의 결정

#### 1)비교사례의 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황등이 동일 또는 유사하며 지리적으로 근접하여 비교가능성이 큰 평가전례1을 선정함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가전례기준 비교표준지 가격

| 표준지<br>기호 | 사례<br>기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인 | 사례기준가격<br>(①, 원/㎡) |
|-----------|----------|---------------|------|---------|------|------|--------------------|
| 가         | 1        | 6,700,000     | 1.00 | 1.00087 | 1.00 | 1.01 | 6,773,000          |

### ① 사정보정치

상기사례는 전문가가 실시한 감정평가전례로서 사정보정이 불필요하다고 판단됨.

### ② 시점수정치(2024. 11. 11~2024. 12. 02): 1.00087배(0.087%)

(국토교통부장관이 조사발표한 금천구 주거지역의 지가변동율을 적용함)

### ③ 지역요인비교치: 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 대등함(1.00)

### ④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

| 표준지   | 사례<br>기호 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율  |
|---|----------|------|------|------|------|-------|------|------|
| 가   | 1        | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00  | 1.00 | 1.01 |
| 접근조건에서 우세함,<br>획지조건중 고저에서 열세(0.99)하나, 방위에서 우세(1.01)하여 개별요인 유사함. |          |      |      |      |      |       |      |      |

## 3) 기준시점의 비교표준지 가격

| 2024.01.01.기준<br>공시지가 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인 | 기준시점의 비교표준지 가격<br>(②, 원/㎡) |
|-----------------------|---------|------|------|----------------------------|
| 3,151,000             | 1.01410 | -    | -    | 3,195,000                  |

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

| 비교표준지<br>기호 | 사례기호 | 사례기준 비교표준지<br>가격(①) | 기준시점의<br>비교표준지 가격(②) | 가격격차<br>(= ①/②) |
|-------------|------|---------------------|----------------------|-----------------|
| 가           | 1    | 6,773,000           | 3,195,000            | 2.12            |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지 공시지가와 평가전례를 기준한 가격의 가격격차와 인근지역내 유사토지의 지가수준과 평가전례 및 거래사례등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인으로 약112% 증액보정하는 것이 적정하다고 판단됨.(2.12)

### 8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

| 기호 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡)    |
|----|---------------|---------|------|------|------------|---------------|------------------|
| 1  | 3,151,000     | 1.01410 | 1.00 | 1.00 | 2.12       | 6,774,309     | <b>6,774,000</b> |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 2. 비교거래사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경등이 같거나 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함

(자료출처:실거래자료)

| 거래 사례  | 소재지   | 서울특별시 금천구 시흥동 000-0 |        |            |               |
|--------|---|---------------------|--------|------------|---------------|
|        | 토지  | 용도지역                | 지목     | 면적(㎡)      | 거래가액(원)       |
|        |   | 2종일주                | 대      | 154.5      | 1,250,000,000 |
|        | 건물  | 건축물용도               | 연면적(㎡) | 사용승인일자     | 거래시점          |
|        |   | 다가구주택               | 367.92 | 1996.06.27 | 2024.01.31    |
| 토지단가   | $\{거래가격 - [(재조달원가 \times 감가수정) \times 건물면적]\} / 토지면적 = 토지단가$<br>$\{1,250,000,000 - [(1,400,000 \times 18/45) \times 367.92]\} / 154.5 \approx 6,757,000원/㎡$ |                     |        |            |               |
| 토지건물특성 | 토지:세장형, 평지, 세로(가)/<br>건물:벽돌조 철근콘크리트지붕 지상3층, 지하1층  |                     |        |            |               |

### 3. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 4. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사 발표한 지가변동율로서 비교거래사례가 있는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(금천구 주거지역)

| 기 간                            | 지가변동률(%)             | 비 고   |
|--------------------------------|----------------------|---|
| 2024.01.01~2024.01.31          | 0.104%               | 1월분   |
| 2024.02.01~2024.10.31          | 1.176%               | 누계  |
| 2024.10.01~2024.10.31          | 0.123%               | 10월분  |
| 누 계<br>(2024.01.31~2024.12.02) | 1.308%<br>(1.01308배) | $(1+0.00104 \times 1/31) \times 1.01176 \times$<br>$(1+0.00123 \times 32/31)$ |

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

## 5. 지역요인 비교

본건은 비교거래사례와 인근지역내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함(1.00)

## 6. 개별요인 비교

(1)개별요인 비교항목

비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참조

(2)개별요인 비교치 결정

| 기호 | 비교사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율  |
|----|------|------|------|------|------|-------|------|------|
| 1  | 3    | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.99 | 1.00  | 1.00 | 0.97 |

접근조건에서 열세함, 획지조건중 형상에서 열세(0.98)하나, 방위에서 우세함(1.01)

## 7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

| 기호 | 사례가격<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|------|---------|------|------|---------------|---------------|
| 1  | 6,757,000     | 1.00 | 1.01308 | 1.00 | 0.97 | 6,640,020     | 6,640,000     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

(1)기호1토지(정상대지 부분)

| 구 분     | 토지면적  | 적용단가(원/㎡) | 토지가액(원)     |
|---------|-------|-----------|-------------|
| 공시지가기준법 | 118.7 | 6,774,000 | 804,073,800 |
| 거래사례비교법 | 118.7 | 6,640,000 | 788,168,000 |

※도로후퇴부분(3.2㎡)의 단가는 본건 정상대지부분 단가의 1/3로 함.

### 2. 토지가액의 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

| 구 분 | 면적      | 적용단가(원/㎡) | 토지가액(원)     |             |
|-----|---------|-----------|-------------|-------------|
| 기호1 | 정상대지 부분 | 118.7     | 6,774,000   | 804,073,800 |
|     | 도로후퇴 부분 | 3.2       | 2,258,000   | 7,225,600   |
| 합 계 | 121.9   |           | 811,299,400 |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

<대상건물의 개요>

| 기호 | 소재지           | 구조                 | 면적(㎡)  | 용도                            | 사용승인일      |
|----|---------------|--------------------|--------|-------------------------------|------------|
| 2  | 시흥동<br>922-15 | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕 | 245.13 | 단독주택, 제2종근린생활시설<br>(현황 다가구주택) | 2018.05.08 |

### 1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

| 용도    | 구조                  | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용년수          |
|-------|---------------------|----|-----------|---------------|
| 다가구주택 | 철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글 | 2  | 1,779,000 | 50<br>(45~55) |
| 다가구주택 | 철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글 | 3  | 1,509,000 | 50<br>(45~55) |

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도등을 비교하고, 평가 목적등을 감안하여 본건에 공통으로 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

|            |           |
|------------|-----------|
| 재조달원가(원/㎡) | 1,600,000 |
|------------|-----------|

### 2. 감가수정 및 적용단가의 결정

| 구분  | 재조달원가<br>(원/㎡) | (총)내용년수 | 실제<br>경과년수 | 유효<br>경과년수 | 잔존가치율 | 적용단가<br>(원/㎡) |
|-----|----------------|---------|------------|------------|-------|---------------|
| 기호2 | 1,600,000      | 50      | 6          | -          | 44/50 | 1,408,000     |

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수 / (총)내용년수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물가액의 결정

| 구 분   | 면적(㎡)  | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원)    | 비 고 |
|-------|--------|-----------|-------------|-----|
| 기호2   | 245.13 | 1,408,000 | 345,143,040 |     |
| 제시외건물 | 22     | 200,000   | 4,400,000   |     |
| 합 계   | 267.13 |           | 349,543,040 |     |

### IV. 감정평가액의 결정

| 구 분   | 면적(㎡)  | 적용단가(원/㎡) | 감정평가액(원)      | 비 고 |
|-------|--------|-----------|---------------|-----|
| 토지    | 212    | -         | 811,299,400   |     |
| 건물    | 245.13 | 1,408,000 | 345,143,040   |     |
| 제시외건물 | 22     | 200,000   | 4,400,000     |     |
| 합 계   |        |           | 1,160,842,440 |     |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번                       | 지 목<br>및<br>용 도        | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡)   |              | 감 정 평 가 액              |                          | 비 고    |
|------------|---|--------------------------|------------------------|--|---|--------------|------------------------|--------------------------|--------|
|            |   |                          |                        |  | 공 부   | 사 정          | 단 가                    | 금 액                      |        |
| 1          | 서울특별시<br>금천구<br>시흥동   | 922-15                   | 대                      |  | 121.9   | 118.7<br>3.2 | 6,774,000<br>2,258,000 | 804,073,800<br>7,225,600 | 도로후퇴부분 |
| 2          | 서울특별시<br>금천구<br>시흥동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>금천구<br>은행나무로 10길<br>28 | 922-15<br>태을<br>명가<br>2차 | 단독주택,<br>제2종근린<br>생활시설 | 철근콘크리트<br>구조 평스라브<br>지붕<br>5층<br>1층<br>1층<br>2층<br>3층<br>4층<br>5층<br>옥탑1층<br>(연면적제외) | 23.4<br>9<br>57.68<br>57.68<br>46.58<br>42.03<br>8.76 | 245.13       | 1,408,000              | 345,143,040              |        |
| (ㄱ)        | 제시외건물   |                          | 다용도실                   | 패널조<br>패널지붕  | (11)  | 11           | 200,000                | 2,200,000                | 4층소재   |
| (ㄴ)        | 제시외건물   |                          | 다용도실등                  | 패널조<br>패널지붕  | (11)  | 11           | 200,000                | 2,200,000                | 5층소재   |
| <b>합 계</b> |   |                          |                        |  |   |              |                        | <b>₩1,160,842,440.-</b>  |        |
|            |   |                          |                        | 이  | 하   | 여            | 백                      |                          |        |

# 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 금천구 시흥동 소재 백산초등학교 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독 및 다세대주택과 상업시설등이 혼재한 지역으로 제반 입지여건은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

본건으로 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형으로 다가구용 단독주택부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 약6m, 북측으로 약3m의 막다른 도로에 각각 접함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역(진입표면구역), 대공방어협조구역(위탁고도:해발 194m(지반+건축+옥탑등)육군수도방위사령부(02 524 3313)관할), 정비구역기타, 소규모주택정비관리지역, 소규모주택정비사업의 사업시행구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016. 11. 24)(주요산 주변), 토지거래계약에 관한 허가구역(2024.09.05)(지목"도로"한정)(지정기간:2024.9. 10~2029.9.9)), 건축법제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

## (6) 제시목록 외의 물건

없음

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

건물은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건으로서  
 외 벽: 현무암 및 벽돌타일 마감  
 내 벽: 타일 및 벽지등 마감  
 창 호: 하이새시 이중창임.

## (2) 이용상태

- 1 층: 주택(1가구) 및 주차장등
- 2 층: 주택(2가구)
- 3 층: 주택(2가구)
- 4 층: 주택(2가구)
- 5 층: 주택(2가구)

## (3) 설비내역

위생설비, 도시가스에 의한 난방시설등이 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 내부구조도 참조

## (5) 공부와의 차이

1층(101호) 및 5층(501호, 502호)는 공부상 근린생활시설이나 현황 주택으로 이용중임.

# 건물감정평가요항표

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

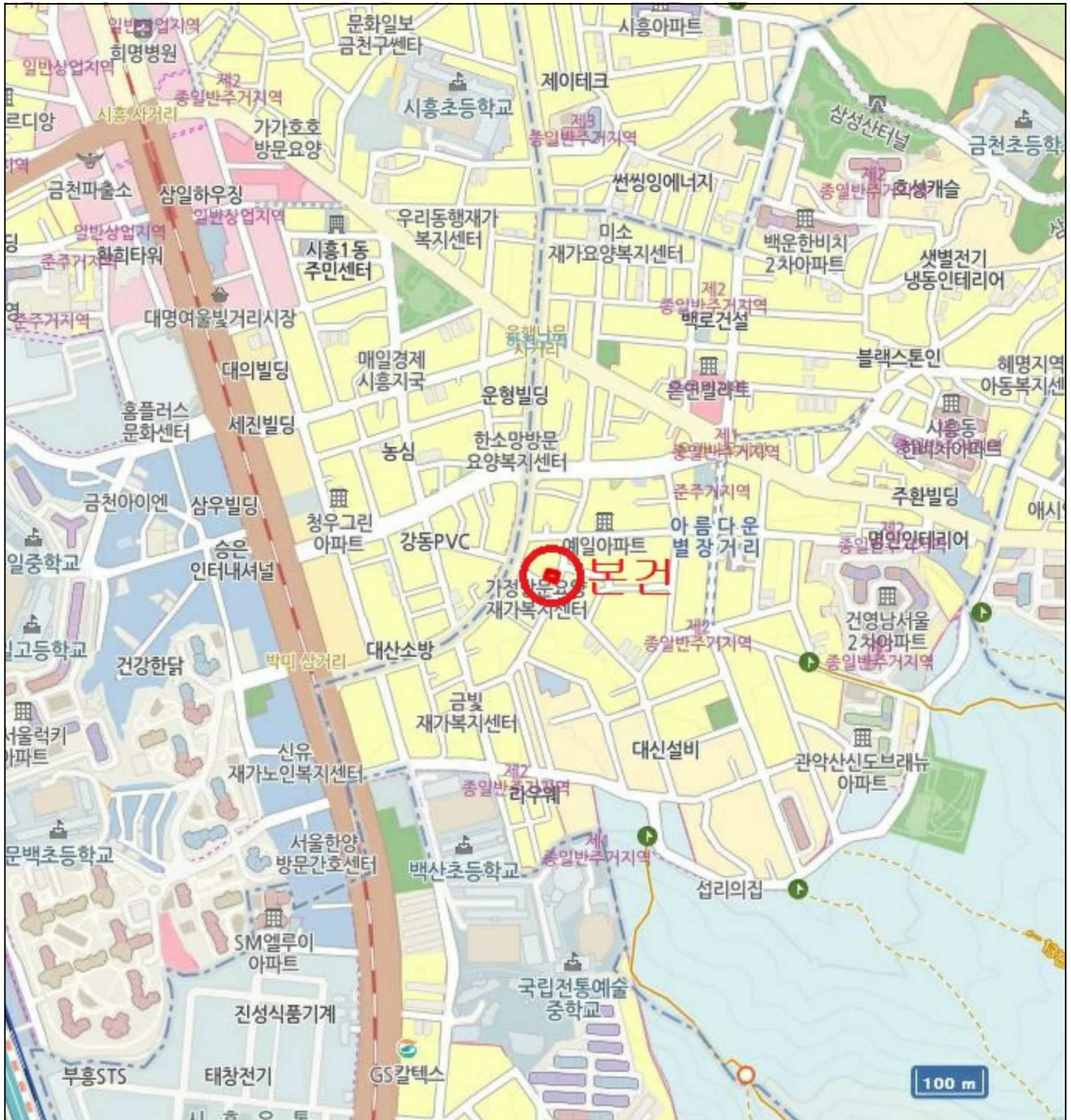
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ①임대관계 미상
- ②일부 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조도는 건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바랍니다.

# 광역위치도



|     |                      |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 서울특별시 금천구 시흥동 922-15 |
|-----|----------------------|





# 지 적 도

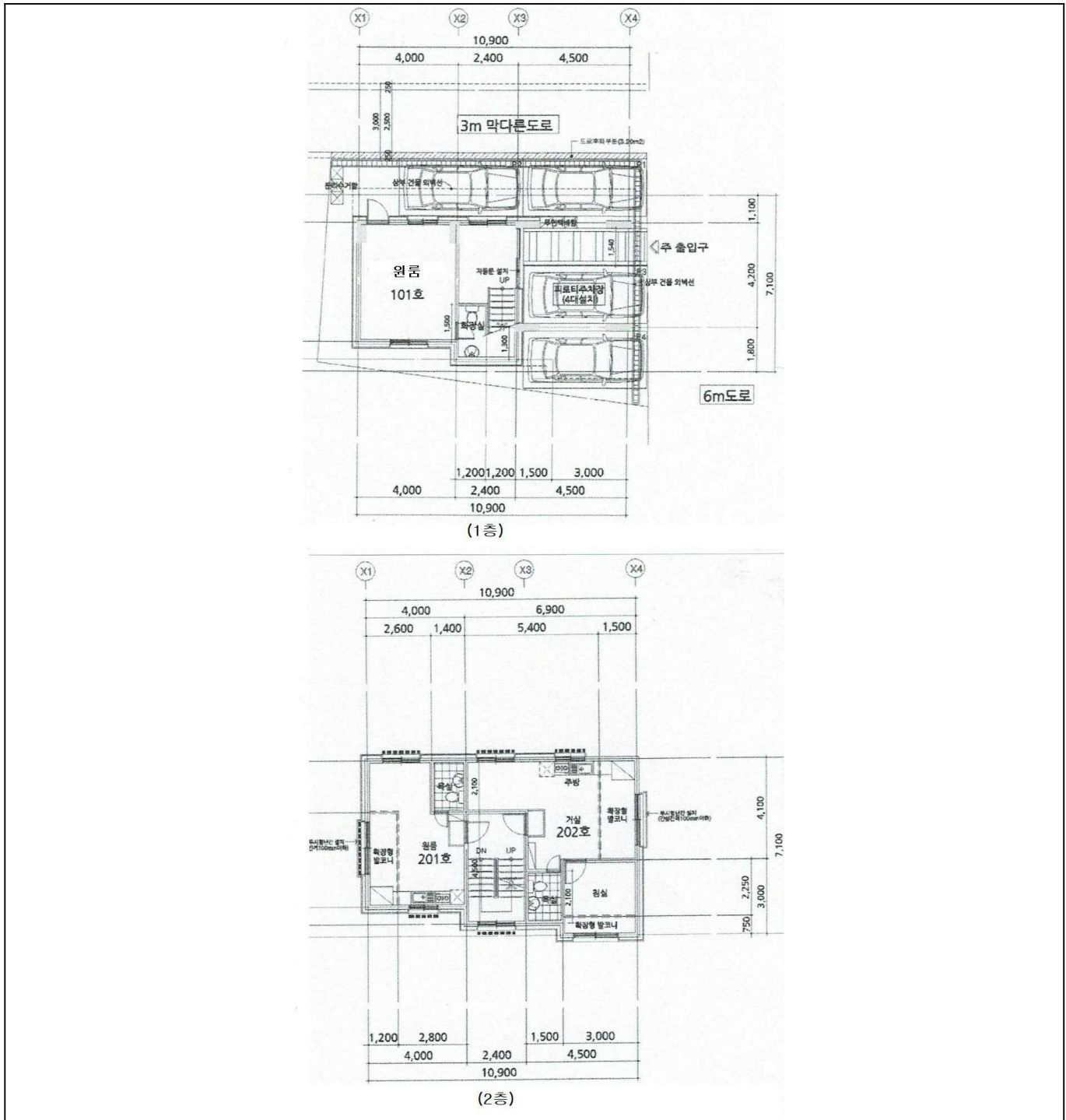
축척없음



# 내부 구조도



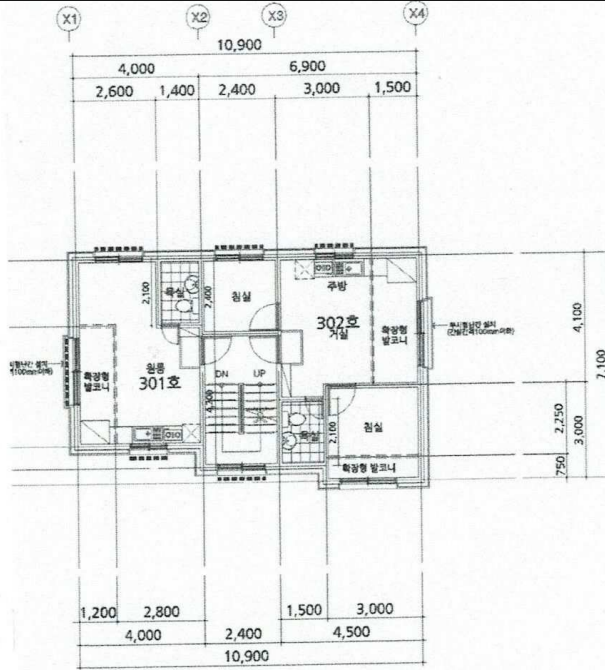
**소재지** 서울특별시 금천구 시흥동 922-15



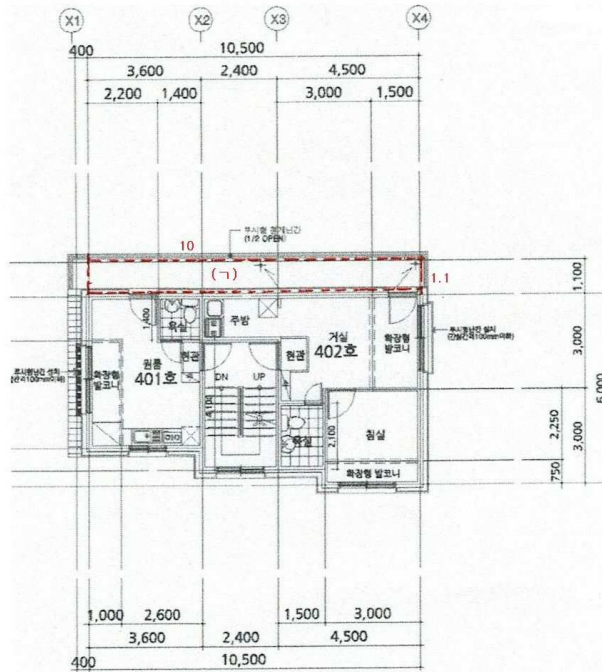
# 내부 구조도



**소재지** 서울특별시 금천구 시흥동 922-15



(3층)

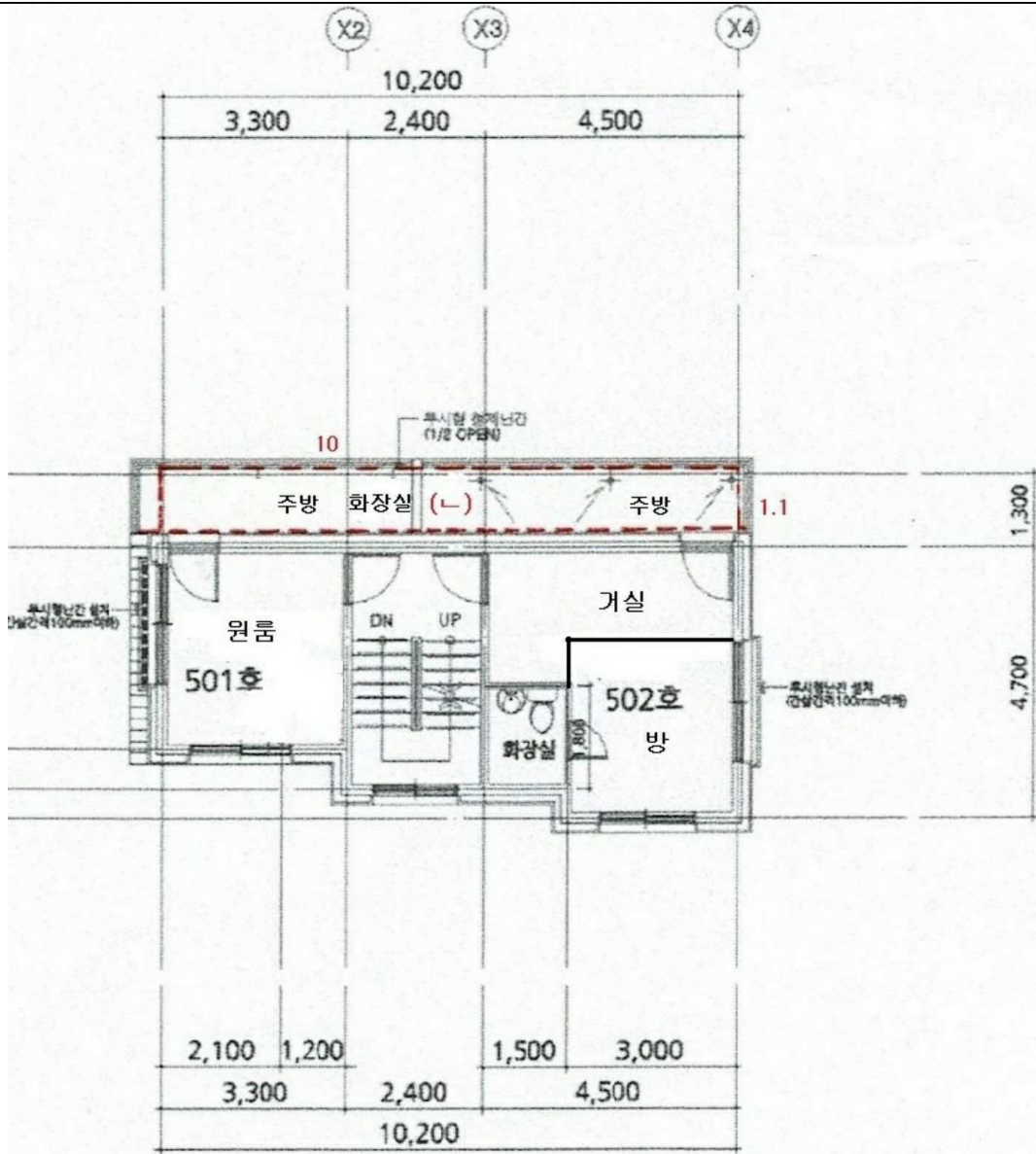


(4층)

# 내부 구조도



**소재지** 서울특별시 금천구 시흥동 922-15



(5층)

제시외건물

(ㄱ)패널조 패널지붕(다용도실등) 약11㎡

(ㄴ)패널조 패널지붕(주방등) 약11㎡





( )



( )



( )



( )