

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이종문 소유물건(2025타경10085)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: T12025-0529-0001

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.

티아이감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

조성환

감정평가액	찰억삼천육백이십팔만칠천이백이십원정(₩736,287,220.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이종문 (2025타경10085)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.07	2025.06.02 ~ 2025.06.07	2025.06.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	102.0	토지	102.0	7,080,000	722,160,000
	건물	131.7	건물	131.7	-	14,099,220
	제시외건물	(1.2)	제시외건물	(1.2)	-	28,000
합계					₩736,287,220	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동에 소재하며 “구로역” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울남부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거, 기준가치 및 감정평가조건

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정과 기타 감정평가 일반이론에 근거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 및 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 6월 7일로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 6월 2일에서 2025년 6월 7일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가 방법

본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(1) 토지

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음. 본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

(2) 건물

건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰대상 목록 및 공부서류에 의거하여 감정평가하였음.
- (2) 본건 토지의 지적경계 및 면적 등은 공부 등을 활용하여 목록에 의거 개략적으로 파악하였으므로 정확한 위치, 지적경계 및 면적 등은 추후 측량 등을 통한 확인이 필요하다고 판단되오니 업무진행시 참고하시기 바람.
- (3) 본건 건물 및 제시외물건은 구조, 자재 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (4) 본건 현장조사시 이해관계인의 비협조 및 폐문부재 등으로 본건 건물의 면적 및 위치 등은 외부관찰 및 목록을 기준으로 표기하였으며, 내부이용상황은 공부를 기준으로 작성하여 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의 및 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (5) 본건 건물 지하층은 이해관계인의 비협조 및 폐문부재로 내부확인 및 외부관찰도 불가능하여 후첨 ‘건물개황도’, ‘내부구조도’ 등에 표기하지 않았으며, 감정평가액은 공부상 기재된 구조, 면적 등을 감안하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 유의 및 재확인 바람.
- (6) 후첨 ‘건물개황도’, ‘내부구조도’, ‘사진용지’ 등과 같이 제시외건물이 소재하며, 이해관계인의 비협조 및 폐문부재로 면적 및 위치 등은 외부관찰 및 목측을 기준으로 작성하여 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의 및 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 대상

1. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상	고저	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	구로동 571-27	대	102.0	2층 일주	단독	세로 (가)	정방형	평지	2,921,000

2. 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일
가	구로동 571-27	벽돌조 슬래브지붕 2층	지상 1,2층: 주택 지하실: 주택, 창고	131.7	1972.03.15

※ 공부서류 기준하여 작성하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경·공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 높다고 판단되는 표준지 <가>를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	구로동 571-27	대	102.0	2종일주	단독	세로(가)	정방형 평지	2,921,000	-
나	구로동 571-93	대	103.0	2종일주	단독	세로(가)	정방형 완경사	2,792,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(서울특별시 구로구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.07.	0.620	2025.01.01 ~ 2025.04.30. : 0.467 2025.04.01 ~ 2025.04.30. : 0.120 $(1 + 0.00467) * (1 + 0.00120 * 38/30)$ ≒ 1.00620

※ 2025년 5월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2025년 4월의 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 등에 의거하여 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

나. 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가선례 및 거래사례

(가) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용상황 (접면)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	구로동 570-00	311.0	2종 일주	대	주거용 (세로(가))	경매	24.08.07	7,210,000	-
b	구로동 571-00	90.0	2종 일주	대	주거용 (세각(가))	담보	23.10.18	7,480,000	-
c	구로동 570-00	198.0	2종 일주	대	상업기타 (중로한면)	소송	24.07.31	10,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

기 호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
			건물면적(㎡)			사용승인일		
A	구로동 551-○○○	대	172.0	2종 일주	단독 주택	2023.04.12	220,000,000 (@6,430,000원/㎡)	토지 거래사례
			190.0			1969.03.20		
* 지분 199/1,000(=0.199) 거래임. * 사용승인 후 54년 경과된 건물로 거래가격에 건물이 미치는 영향은 미미하므로 토지만의 거래사례로 판단됨. * 토지단가: [220,000,000 / (0.199)] / 172.0 ≒ 6,430,000								

기 호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
			건물면적(㎡)			사용승인일		
B	구로동 112-○○, 112-○○	대	368.20	2종 일주	주거용	2022.11.18	2,954,180,000 (@8,020,000원/㎡)	토지 거래사례
			-			-		
* 거래 직후 건물 철거로 토지만의 거래사례로 판단됨. * 토지단가: 2,954,180,000 / 368.2 ≒ 8,020,000								

※ 거래 토지단가는 1,000원 이하에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

(가) 비교사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 사례로서 <거래사례 A>를 선정함.

(나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지 #가- 거래사례 A]

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지* 지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	6,430,000	2,921,000	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.02901	1.00620	-
지 역 요 인 ²⁾	1.00	-	-
개 별 요 인 ³⁾	1.071	-	-
산정가격(원/㎡)	7,086,308	2,939,110	-
격 차 율	$\frac{7,086,308}{2,939,110}$	≒ 2.411	

¹⁾시점수정 (2023.04.12 ~ 2025.06.07, 서울특별시 구로구 주거지역) : 2.901% (1.02901)

²⁾지역요인- 거래사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

³⁾개별요인- 표준지는 거래사례 대비 접근조건, 획지조건에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 감정평가사례, 인근지역의 정상적인 지가수준, 최근의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인을 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
가	2.411	2.41

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	2,921,000	1.00620	1.00	1.00	2.41	7,083,256	7,080,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 거래사례 중 대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 <거래사례 B>를 비교거래사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
			건물면적(㎡)			사용승인일		
B	구로동 112-○○, 112-○○	대	368.20	2종 일주	주거용	2022.11.18	2,954,180,000 (@8,020,000원/㎡)	토지 거래사례
			-			-		
* 거래 직후 건물 철거로 토지만의 거래사례로 판단됨. * 토지단가: 2,954,180,000 / 368.2 ≈ 8,020,000								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.000)**

다. 시점수정

(서울특별시 구로구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.11.18 ~ 2025.06.07.	2.072	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : - 0.251 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.236 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.347 2024.01.01 ~ 2024.12.31. : 1.442 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.467 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.120 $(1 - 0.00251 * 13/30) * (1 - 0.00236) * (1 + 0.00347) * (1 + 0.01442) * (1 + 0.00467) * (1 + 0.00120 * 38/30)$ ≈ 1.02072

※ 2025년 5월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2025년 4월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비고
B	1.00	1.03	1.00	0.90	1.00	1.00	0.927	-
	본건은 사례 대비 접근조건이 우세하나 획지조건 등이 열세하여 종합적으로 열세함.							

(3) 토지단가의 결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	8,020,000	1.00	1.02072	1.000	0.927	7,588,584	7,590,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	
1	102.0	7,080,000	722,160,000	7,590,000	774,180,000	-

(2) 토지의 감정평가액 결정

상기에 선정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	102.0	7,080,000	722,160,000	-
합 계	102.0	-	722,160,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

기호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일
가	구로동 571- 27	벽돌조 슬래브지붕 2층	지하1층 : 주택, 창고 지상 1,2층: 주택	131.7	1972.03.15

3. 재조달원가 등 결정

(1) 표준단가 결정

(자료출처 : 한국부동산연구원 2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01- 01- 02- 09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40- 50)
01- 01- 02- 09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40- 50)

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 본건 건물의 평가목적, 관리상태, 설치된 부대설비내역 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정하였으며, 잔존연수는 현황 관리상태, 유지수선의 정도 및 장애이용가능연수 등을 감안하여 관찰감가를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	해당층	재조달원가(원/㎡)	잔존년수	내용년수	비고
가	지1층	650,000	5	45	관찰감가
	1층-2층	1,000,000	5	45	관찰감가

4. 건물적용단가

기호	해당층	재조달원가(원/㎡)	잔존년수	내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
가	지1층	650,000	5	45	0.111	72,000
	1층-2층	1,000,000	5	45	0.111	111,000

5. 건물가격

기호	해당층	적용단가(원/㎡)	총면적(㎡)	평가가액(원)	비고
가	지1층	72,000	13.32	959,040	-
	1층-2층	111,000	118.38	13,140,180	-
소계			131.70	14,099,220	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	1	102.0	7,080,000	722,160,000	-
건 물	가	131.7	-	14,099,220	-
제시외건물	(ㄱ)~(ㄴ)	1.20	-	28,000	-
합 계	-	-	-	736,287,220	-

2. 결정의견

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 판단됨.

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 구로구 구로동	571-27	대	제2종 일반주거지역	102	102	7,080,000	722,160,000	
가	서울특별시 구로구 구로동	571-27	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층					
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 새말로8가길 9			1층	58.63	118.38	111,000	13,140,180	1,000,000 x 5/45 관찰감가
				2층	59.75				
				지하실 (내창고 5.22㎡)	13.32	13.32	72,000	959,040	650,000 x 5/45 관찰감가
소 계								₩736,259,220	
(ㄱ)	동 소	위지상	창고	블록조 슬래트지붕	(1.0)	(1.0)	25,000	25,000	관찰감가
(ㄴ)	동 소	위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(0.2)	(0.2)	15,000	3,000	관찰감가
합 계								₩736,287,220.-	
				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 구로구 구로동에 소재하며 "구로역" 남동측 인근에 위치하며, 본건 인근은 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주변환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하나 진출입이 용이하지 않으며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역("구로역", 1호선)이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 정방형 토지로 주거용 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약 3미터 도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 지하1층, 지상2층 건물로서, (사용승인일: 1972.03.15)
 외벽: 적벽돌 쌓기 마감 등,
 내벽: -
 창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중인 것으로 추정됨.
 * 후첨 "내부구조도" 참조바람

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 구비된 것으로 추정됨.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 (ㄱ)~(ㄴ)이 소재함.
 ※ 후첨 '건물개황도' 및 '사진용지' 참조바람.

(5) 공부와의 차이

-.

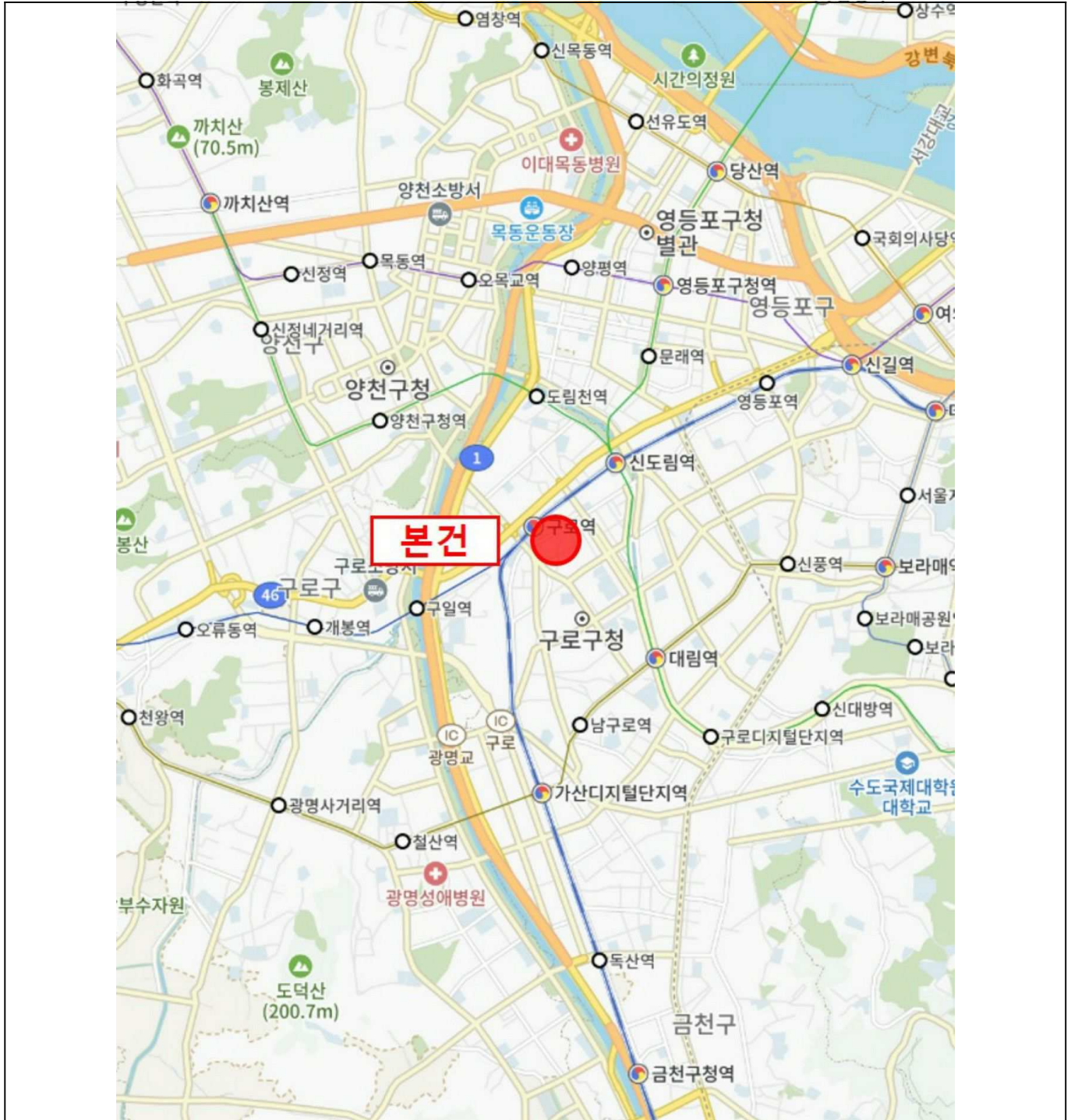
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 일대
-----	------------------



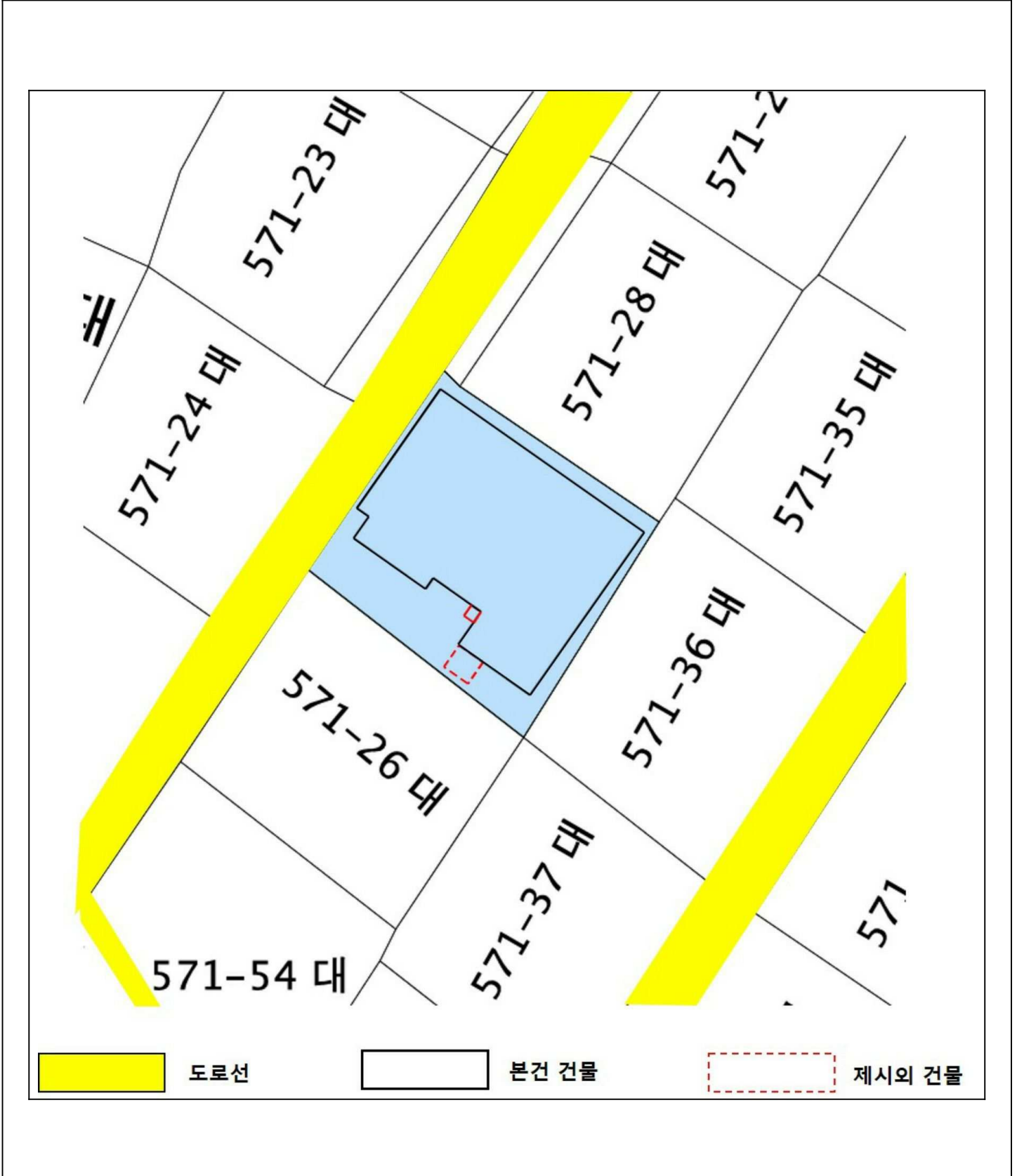
위치도



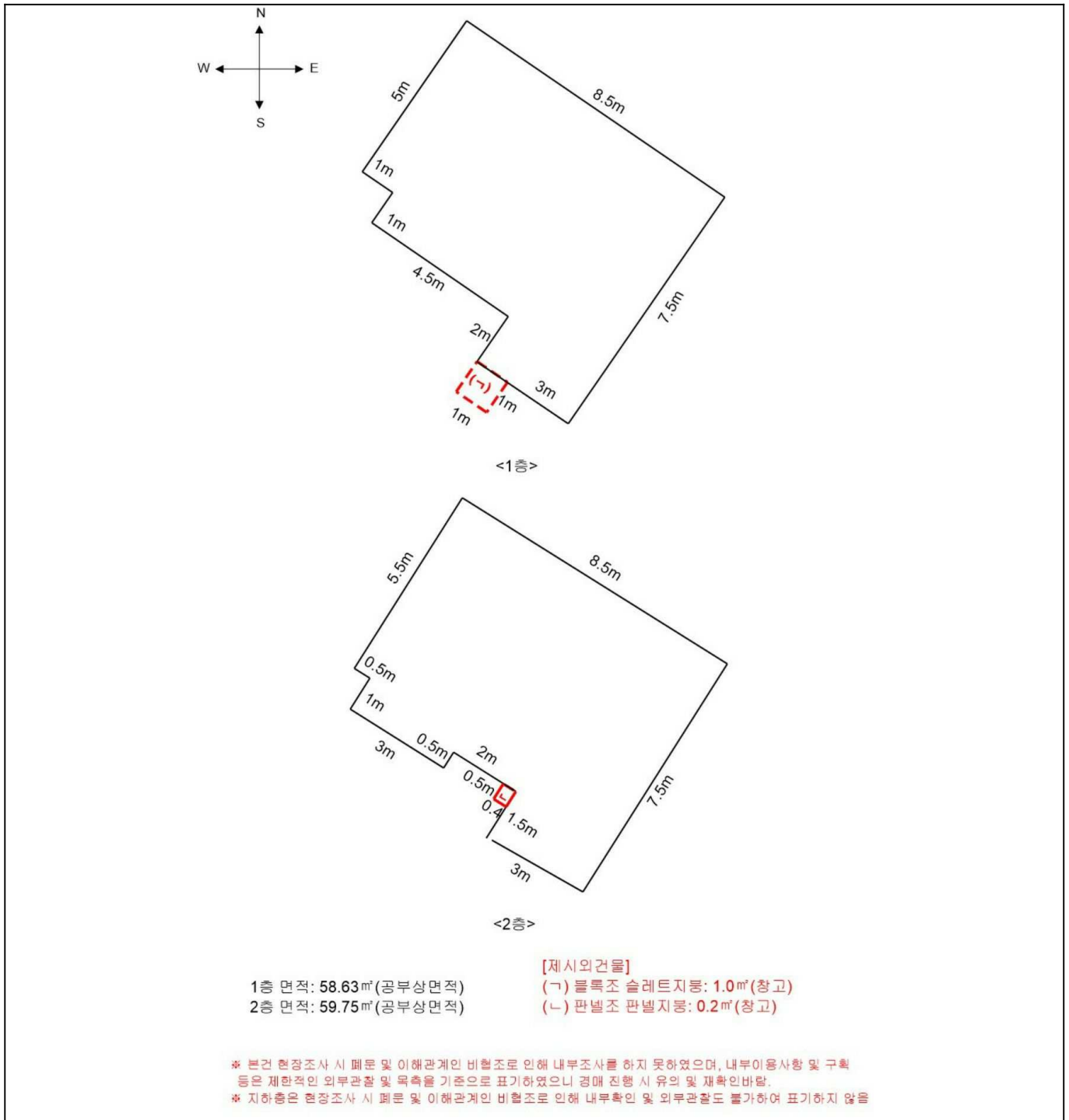
소재지 서울특별시 구로구 구로동 571-27



지 적 도



건물개황도

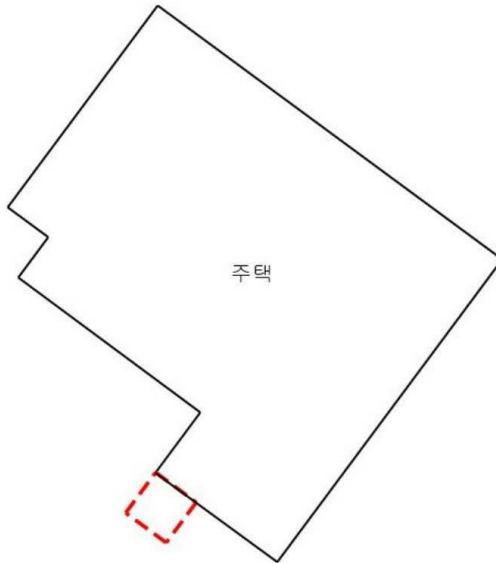
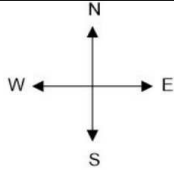


내부구조도

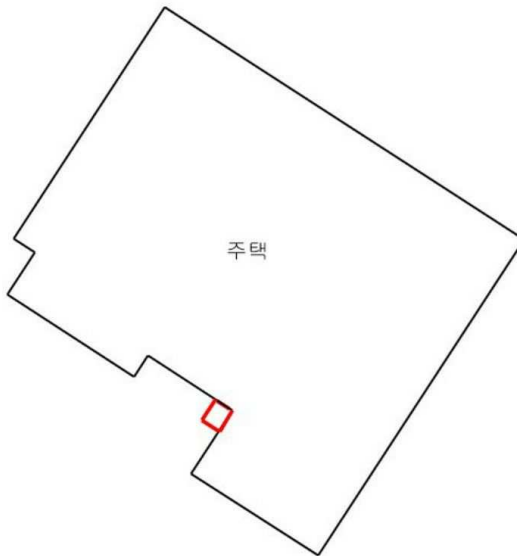


소재지

서울특별시 구로구 구로동 571-27



<1층>



<2층>

* 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 비협조로 인해 내부조사를 하지 못하였으며, 내부이용사항 및 구획 등은 제한적인 외부관찰 및 목적을 기준으로 표기하였으며, 내부이용상황은 공부를 기준으로 작성하여 실제 현황과 상이할 수 있으니 경매 진행 시 유의 및 재확인바람.
* 지하층은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 비협조로 인해 내부확인 및 외부관찰도 불가능하여 표기하지 않음



()



()

