

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42311-2-0201
건명	서울특별시 도봉구 방학동 611-2 소재 부동산 감정평가
의뢰인	동서울신용협동조합

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.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(정 현 우)

(주)태평양감정평가법인

대 표 이 사

정 현 우
정 해 욱



감정평가액 일백일억오천이백구십팔만사천원정 (₩10,152,984,000.-)

의뢰인	동서울신용협동조합	감정평가목적	공매 (승인번호 : P231108-D101)	
제출처	동서울신용협동조합	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2023. 11. 03	2023. 11. 02 ~ 2023. 11. 03	2023. 11. 03

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,170.2	토지	1,170.2	5,820,000	6,810,564,000
	건물	2,011.8	건물	2,011.8	-	3,342,420,000
	미등기건물	897.55	미등기건물	897.55	-	감정평가 외
			이	하	여	백
	합계					₩10,152,984,000

심사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감 정 평 가 사

리 진 여



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 방학동 “서울신방학초등학교” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 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 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 3일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 11월 2일 ~ 2023년 11월 3일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’, ‘건물이용상태 및 임대내역’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 건물 기호(가)는 준공이 완료되지 않은 건물로서, 귀 의뢰인측에서 제출한 건축설계도 및 공정확인서(확일일자:2020.01.08.,2020.01.21.)를 참고하였으며, 본 평가는 공정률을 감안하여 평가하였으니 업무 진행시 참고 바랍니다.

공정확인서

1. 사업장명 : 서울특별시 도봉구 방학동 611-2번지 동심빌라 재건축

2. 사업주체 : 김귀녀 외 18인

3. 공사기간 : 2018년 07월 30일 ~ 2020년 03월 31일

4. 공사 진행 현황

공종	공사 진행 사항	비고
외벽	• 103동 창호 틀 현장입고	

5. 공정율(2020년 01월 08일 현재) : 80%

상기 사업장에 대한 2020년 01월 08일 현재 공정 현황은 상기와 같음을 확인합니다.

2020년 01월 08일

감리자 : 상진엔지니어링 건축사 사무소 소장 정 현 중
서울특별시 동대문구 왕산로28길 55
02-964-9777

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

공 정 화 인 서-10차

1. 사업장명 : 도봉구 방학동611-2번지 도시형다세대주택 신축공사

2. 사업주체 : 김귀녀 외 18

3. 공사기간 : 2018.08.01.~2019.06.30

4. 공사진행현황

공 종	공 사 내 용	비 고
건 축	101동,102동,103동 콘크리트타설완료,단열재공사,방수공사 수장공사,석공사,미장공사,창호공사,바닥 난방공사,감열공사	3개동
토 목	기초터파기,흙막이공사	
전 기	배관예설,배선입선	
설 비	오배수관공사,옥내소화전배관공사,지하층 스프링클러공사 바닥 난방배관공사	

5. 공정율(2020. 01. 21일 기준)

누 계		비 고
계 획	실 행	
80%	80%	지하1층,지상5층(2907.06㎡)

상기 사업장에 대한 2020년 01월 21일 현재 공정현황은 상기와 같음을 확인합니다.

2020년 01월 21일

감 정 원 주 소 : 서울시 광진구 자양로 73, 301호(자양동,동원빌딩)

상 호 : 건축사사무소 이우(주)

대 표 자: 건 축 사 박 병 길 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건은 적법하게 건축허가를 득한 후 준공 전 공사 중단된 건물로서, 토지 및 지상위 소재하는 준공 전 건물을 감정평가하였으니 업무시 참고 바랍니다.
- 본건 현장조사시 '유치권 확정 판결' 플래카드가 붙여져 있었으니 업무시 참고 바랍니다(서울북부지방법원 2021 가합 21030 공사대금 / 대표 연락처 010-9068-3747 / 투인스 이앤씨 외)
- 본건은 사용승인 전 건물로서 건축물대장이 존재하지 않아, 감정평가시 등기사항전부증명서상 면적을 기준하였으니 업무시 참고 바랍니다.
- 본건 지하주차장 면적은 등기사항전부증명서상 51.95㎡로 등재되어 있으나 건축도면, 건축허가서 및 공정확인서 검토시 실제 면적은 약 949.50㎡로 추정됩니다. 본 감정에서는 등기사항전부증명서상 기재된 면적만 감정평가하고, 이외 면적은 평가하지 않고 명세표에 기재하였으니 업무시 참고 바랍니다.(별첨 공정확인서 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	도봉구 방학동	611-2	1,170.2	2종일주	다세대	대	세로(가)	사다리 평지	2,207,000

■ 공법상 제한사항

일련번호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하(완화시28m이하)), 고도지구(28m 이하(변경입안)), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공 방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과 밀역제권역<수도권정비계획법>

2. 건물

일련 번호	소재지	지 번	건축면적(㎡)	건폐율(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
			연 면 적(㎡)	용적률(%)				
가	도봉구 방학동	611-2	-	-	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 콘크리트 (경사스라브)지붕	지하1층 / 지상5층	미상
			657.35	-				
나	도봉구 방학동	611-2	-	-	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 콘크리트 (경사스라브)지붕	지하1층 / 지상5층	미상
			676.33	-				
다	도봉구 방학동	611-2	-	-	공동주택 (다세대주택)	철근콘크리트구조 콘크리트 (경사스라브)지붕	지하1층 / 지상5층	미상
			678.12	-				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
		건물면적(㎡)		지 목		토지거래가액(원) ¹⁾	
ㄱ	도봉구 방학동	130.41	2종일주	주상용	2022.03.18	920,000,000	5,900,000
	637-28	289.32		대	1997.12.22	769,553,600	
ㄴ	도봉구 방학동	161.4	2종일주	단독	2022.02.28	1,580,000,000	6,970,000
	657-5	322.38		대	2019.01.03	1,125,444,200	

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	도봉구 방학동 630-18	181.3	2종일주	주상용 대	2023.10.13	공매	6,290,000	-
b	도봉구 방학동 632-5	174.1	2종일주	다세대 대	2022.09.28	담보	5,490,000	-
c	도봉구 방학동 690-6	164.1	2종일주	단독 대	2022.06.29	담보	5,590,000	-
d	도봉구 방학동 663-13	350.7	2종일주	주상기타 대	2022.03.20	담보	5,850,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
일반 주택지대	2종일주	단독	세로변	@5,700,000 ~ @5,900,000	-

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
서울특별시 도봉구	최근 1년	단독주택	92.32	92.32	1
		다세대	48.98	48.98	1
		대지	-	-	-

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023.01.01]

일련 번호	비 교 표준지	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1	A	도봉구 방학동	608-41	172.3	2종일주	단독	대	세로(가)	가장형 평지	2,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A	서울특별시 도봉구	주거지역	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.392 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.123

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1	A	2023.01.01 ~ 2023.11.03	$(1 - 0.00392) \times (1 + 0.00123 \times 34/30)$	0.99747

다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로의 상태)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사 지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)		지 목	사용승인일	토지거래가액(원)	
거래 사례	ㄱ	도봉구	130.41	2종일주	주상용	2022.03.18	920,000,000	5,900,000
		방학동						
		637-28	289.32		대	1997.12.22	769,553,600	
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 1,000,000원/㎡ X 26/50 ≒ 520,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 520,000원/㎡ X 289.32㎡ = 150,446,400원						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비 교 사 례	비교사례 단가 (원 / ㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	ㄱ	5,900,000	1.00863	1.000	1.000	5,950,917	2.675	
기 준 시 점 비교표준지가액	A	2,230,000	0.99747	-	-	2,224,358		
산 출 내 역	시점수정	도봉구 주거지역 지가변동률 (2022.03.18 ~ 2023.11.03)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		0.98	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.000
		표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 열세하나, 획지조건(접면도로의 상태)에서 우세합니다.						

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	2.67

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	2,230,000	0.99747	1.000	0.980	2.67	5,820,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	5,820,000	1,170.2	6,810,564,000
합계		1,170.2	6,810,564,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

가. 거래사례 선정

■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래일자	총거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	
			건물면적(㎡)		지 목	사용승인일	토지거래가액(원)		
1	L	도봉구	161.4	2종일주	단독주택	2022.02.28	1,580,000,000	6,970,000	
		방학동							
		657-5	322.38		대	2019.01.03	1,125,444,200		
		- 배분법에 의한 토지단가 산정							
		건물적용단가: 1,500,000원/㎡ X 47/50 ≒ 1,410,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사)							
		건물추정가액: 1,410,000원/㎡ X 322.38㎡ = 454,555,800원							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
L	서울특별시 도봉구	주거지역	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.257
			2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.257
			2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.255
			2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.286
			2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.252
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.218
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.252
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.078
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.127
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.113
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.102
			2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.392
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.123

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄴ	2022.02.28 ~ 2023.11.03	$ \begin{aligned} & (1 + 0.00257 \times 1/28) \times (1 + 0.00257) \\ & \times (1 + 0.00255) \times (1 + 0.00286) \\ & \times (1 + 0.00252) \times (1 + 0.00218) \\ & \times (1 + 0.00252) \times (1 + 0.00078) \\ & \times (1 - 0.00127) \times (1 - 0.00113) \\ & \times (1 - 0.00102) \times (1 - 0.00392) \\ & \times (1 + 0.00123 \times 34/30) \end{aligned} $	1.01015

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

■ 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목 [주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	L	1.00	0.90	0.92	1.00	1.00	1.00	0.828
		본건은 사례대비 접근조건(지하철역 및 상업지와의 접근성) 및 환경조건(인근토지 이용상황 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	6,970,000	1.000	1.01015	1.000	0.828	5,830,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	5,830,000	1,170.2	6,822,266,000
합계		1,170.2	6,822,266,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조 및 지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
2-4-5-1	원룸형 (도시형생활주택)	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,857,000	50 (45~55)
2-3-5-3	다세대주택 (도시형생활주택)	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,740,000	50 (45~55)
2-4-5-1	원룸형 (도시형생활주택)	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,003,000	50 (45~55)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2022]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
가~다	○	○	-	-	-	-	

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공 방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

[적용단가: 재조달원가(원/㎡) X 공정률(80%)

일련 번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1~5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	2,100,000	1,680,000
	지하층	철근콘크리트구조	주차장	1,200,000	960,000
나	1~5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	2,100,000	1,680,000
	지하층	철근콘크리트구조	주차장	1,200,000	960,000
다	1~5층	철근콘크리트구조	공동주택(다세대주택)	2,100,000	1,680,000
	지하층	철근콘크리트구조	주차장	1,200,000	960,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하였습니다.

$$\text{감가누계액} = \text{재조달원가} \times (\text{경과연수} \div \text{내용연수})$$

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	1~5층	공동주택(다세대주택)	1,680,000	50	-	-	-	-
	지하층	주차장	960,000	50	-	-	-	-
나	1~5층	공동주택(다세대주택)	1,680,000	50	-	-	-	-
	지하층	주차장	960,000	50	-	-	-	-
다	1~5층	공동주택(다세대주택)	1,680,000	50	-	-	-	-
	지하층	주차장	960,000	50	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	층	용 도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1~5층	공동주택(다세대주택)	1,680,000	-	1,680,000
	지하층	주차장	960,000	-	960,000
나	1~5층	공동주택(다세대주택)	1,680,000	-	1,680,000
	지하층	주차장	960,000	-	960,000
다	1~5층	공동주택(다세대주택)	1,680,000	-	1,680,000
	지하층	주차장	960,000	-	960,000

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	1~5층	1,680,000	640	640	1,075,200,000
	지하층	960,000	17.35	17.35	16,656,000
나	1~5층	1,680,000	659.05	659.05	1,107,204,000
	지하층	960,000	17.28	17.28	16,588,800
다	1~5층	1,680,000	660.8	660.8	1,110,144,000
	지하층	960,000	17.32	17.32	16,627,200
합 계		-	2,011.8	2,011.8	3,342,420,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1	6,810,564,000	6,822,266,000	6,810,564,000
합 계	-	-	6,810,564,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	1,091,856,000	1,091,856,000
나	1,123,792,800	1,123,792,800
다	1,126,771,200	1,126,771,200
합 계		3,342,420,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	6,810,564,000
건 물	3,342,420,000
합 계	10,152,984,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가 방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	6,810,564,000
건 물	3,342,420,000
합 계	10,152,984,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	10,152,984,000
합 계	10,152,984,000

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	서울특별시 도봉구 방학동	611-2	대	2종일주	1,170.20	1,170.20	5,820,000	6,810,564,000	
가	동소	위지상	공동주택 (다세대 주택) 제101동	철근 콘크리트구조 콘크리트 (경사스라브) 지붕 5층					미준공 공정률 80% 감안평가
				1층	113.72	640	1,680,000	1,075,200,000	1,680,000
				2층	133.28				
				3층	133.28				
				4층	130.27				
				5층	129.45				
나	동소	위지상	지하 주차장	지하층	17.35	17.35	960,000	16,656,000	960,000
				철근 콘크리트구조 콘크리트 (경사스라브) 지붕 5층					미준공 공정률 80% 감안평가
				1층	135.01	659.05	1,680,000	1,107,204,000	1,680,000

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
다	동소	위지상	공동주택 (다세대 주택) 제103동	2층	131.01				
				3층	131.01				
				4층	131.01				
				5층	131.01				
				지하 주차장	17.28	17.28	960,000	16,588,800	960,000
				철근 콘크리트구조 콘크리트 (경사스라브) 지붕 5층					미준공 공정률 80% 감안평가
				1층	133.28	660.8	1,680,000	1,110,144,000	1,680,000
				2층	133.28				
				3층	133.28				
				4층	130.27				
				5층	130.69				
				지하 주차장	17.32	17.32	960,000	16,627,200	960,000

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
가~다	동소	위지상	지하 주차장 제101동~ 제103동	철근 콘크리트구조	897.55	897.55	-	감정평가 외	미등기건물
합 계							₩10,152,984,000.-		
				이	하	여	백		

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 "서울신방학초등학교" 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 일반 주택지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	일련번호(1) : 본건 북서측으로 폭 6m의 도로와 접합니다.
지세 및 형상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 사다리 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 다세대주택 건부지로 이용 중입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하(완화시28m이하)), 고도지구(28m 이하(변경입안)), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

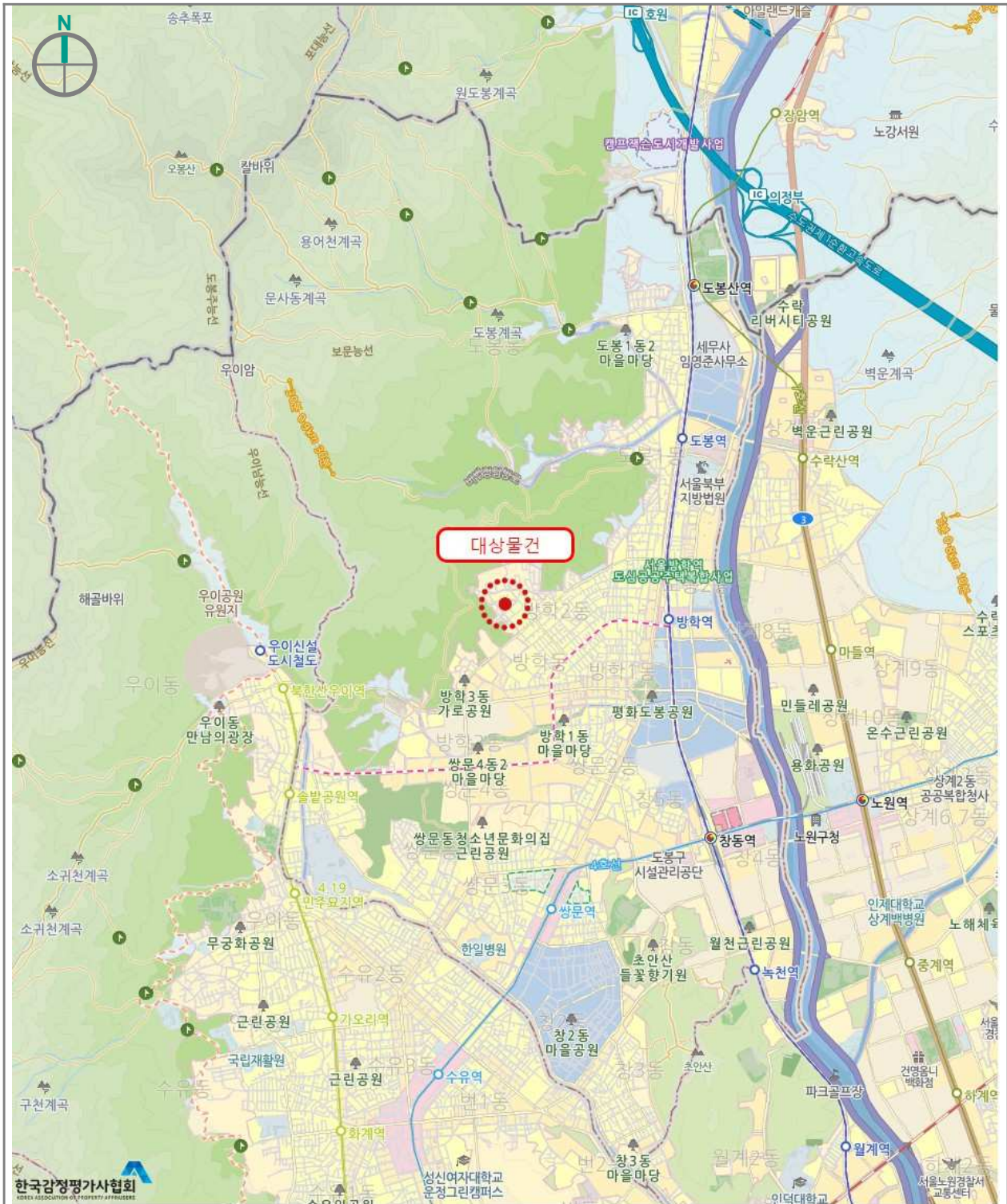
(건물) 감 정 평 가 요 항 표

건물 구조 및 마감재	일련번호(가) : 철근콘크리트구조 콘크리트(경사스라브)지붕 지하 1 층 지상 5층 건물로서, 외벽 : 석재붙임, 내벽 : 몰탈위 페인트, 창호 : PVC샷시 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	공동주택(다세대주택)으로 이용중입니다.
부대설비 및 관리상태	일련번호(가) : 미준공된 건물입니다.
부합물 및 중물	해당사항 없습니다.
임 대 관 계	미상입니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	- 본건 건물 기호(가)는 준공이 완료되지 않은 건물로서, 귀 의뢰인측에서 제출한 건축설계도 및 공정확인서(확일일자:2020.01.08.,2020.01.21.)를 참고하였으며, 본 평가는 공정률을 감안 하여 평가하였으니 업무 진행시 참고 바랍니다.

광역위치도

소재지

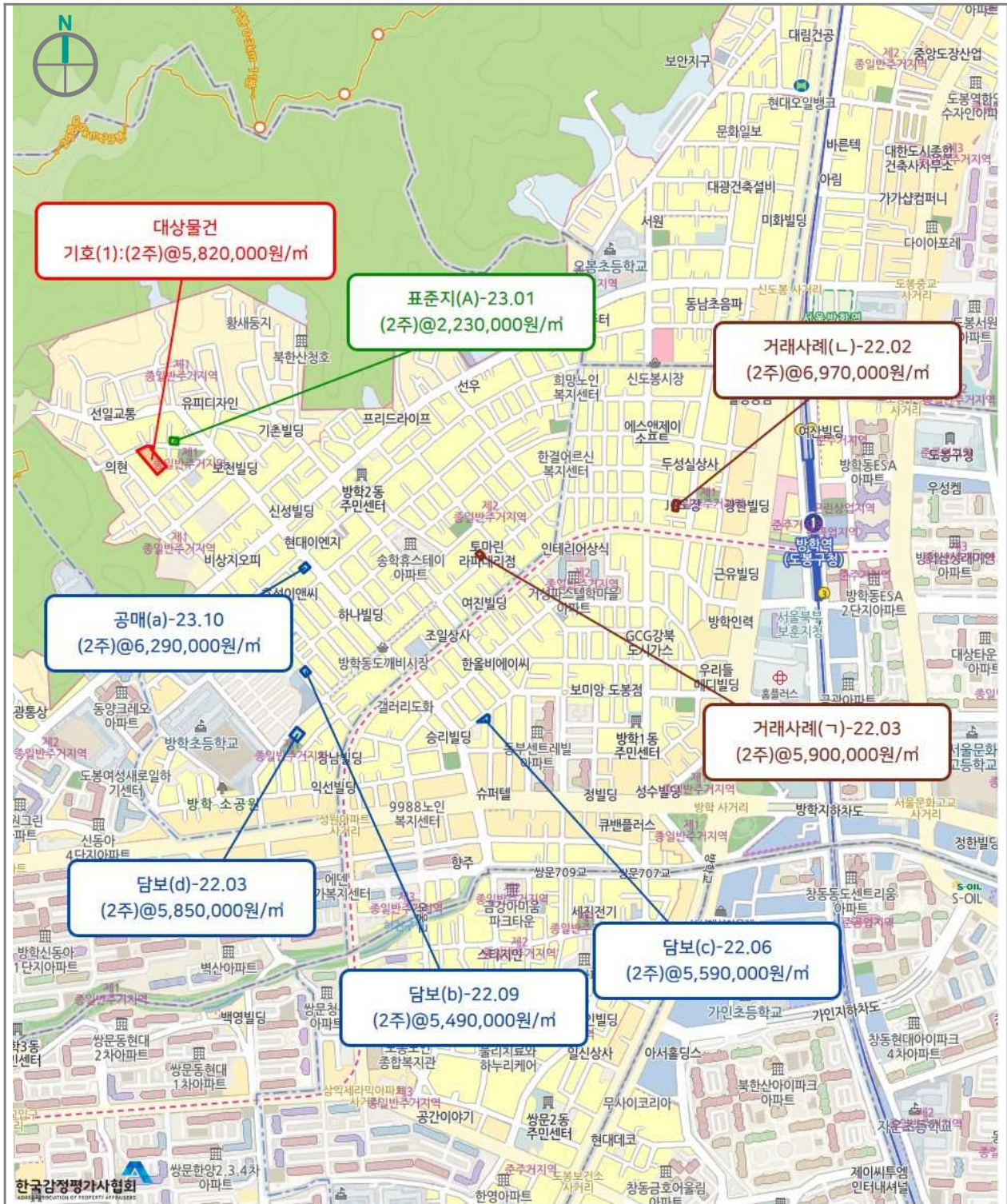
서울특별시 도봉구 방학동 611-2



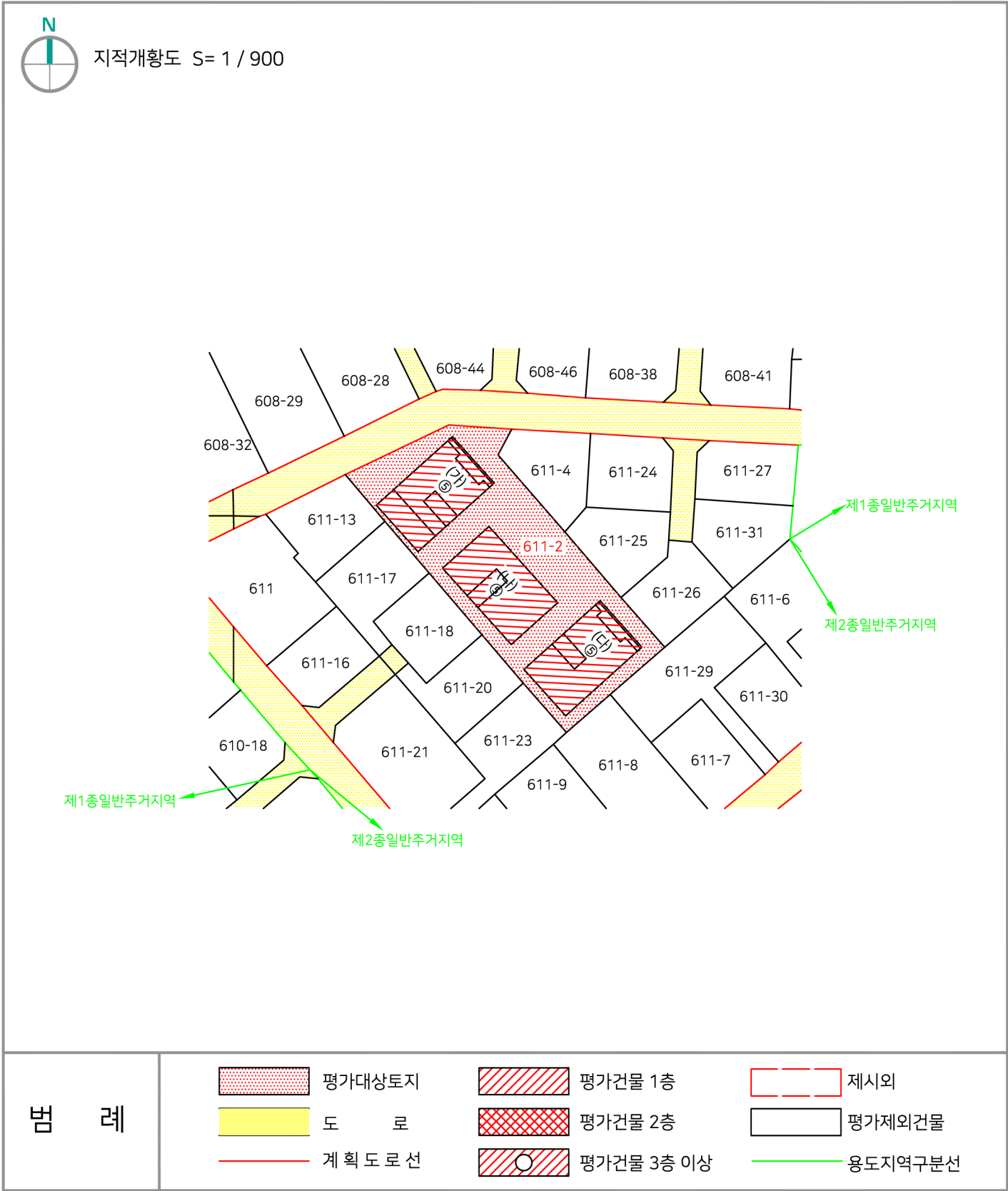
상 세 위 치 도

소재지

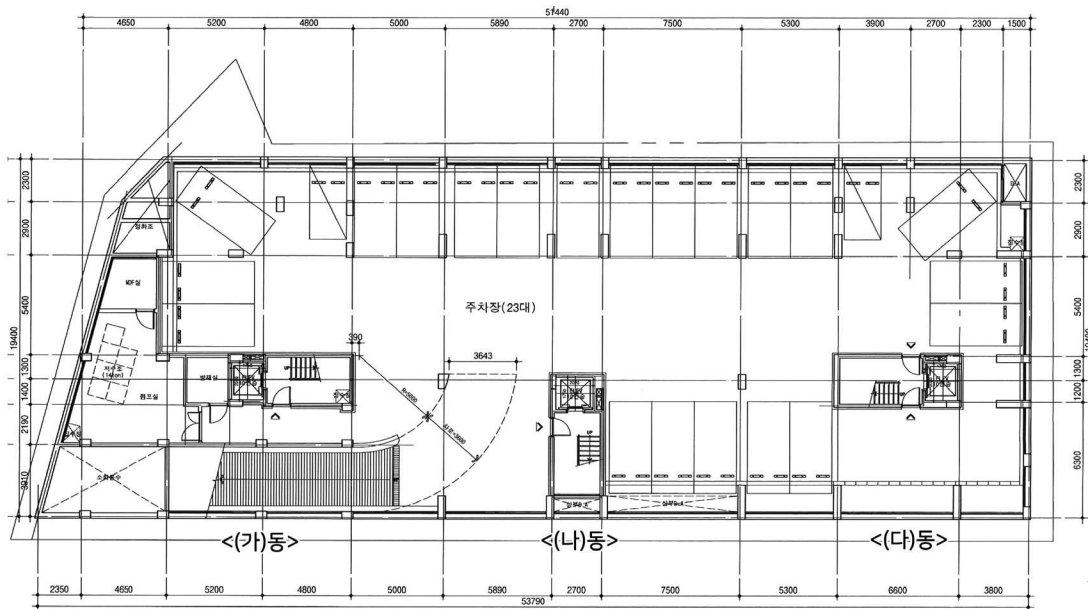
서울특별시 도봉구 방학동 611-2



지 적 개 황 도



건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역



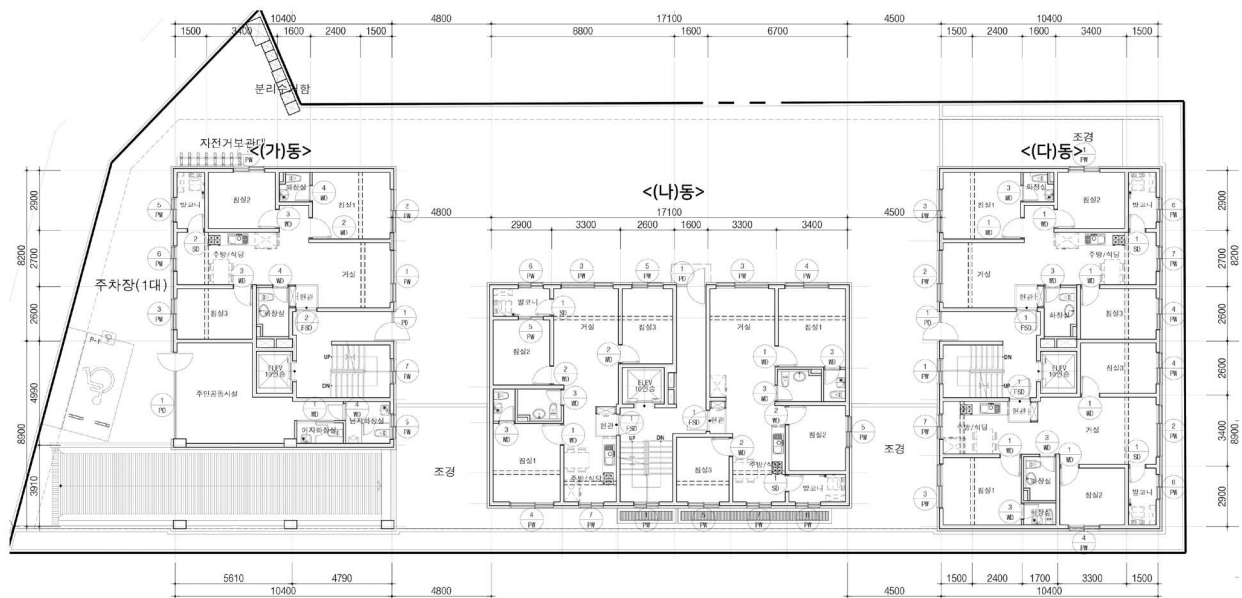
제(가)동 제지층(공부면적: 17.35 m²)

제(나)동 제지층(공부면적: 17.28 m²)

제(다)동 제지층(공부면적: 17.32 m²)

※ 미등기면적 : 893.55 m²

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

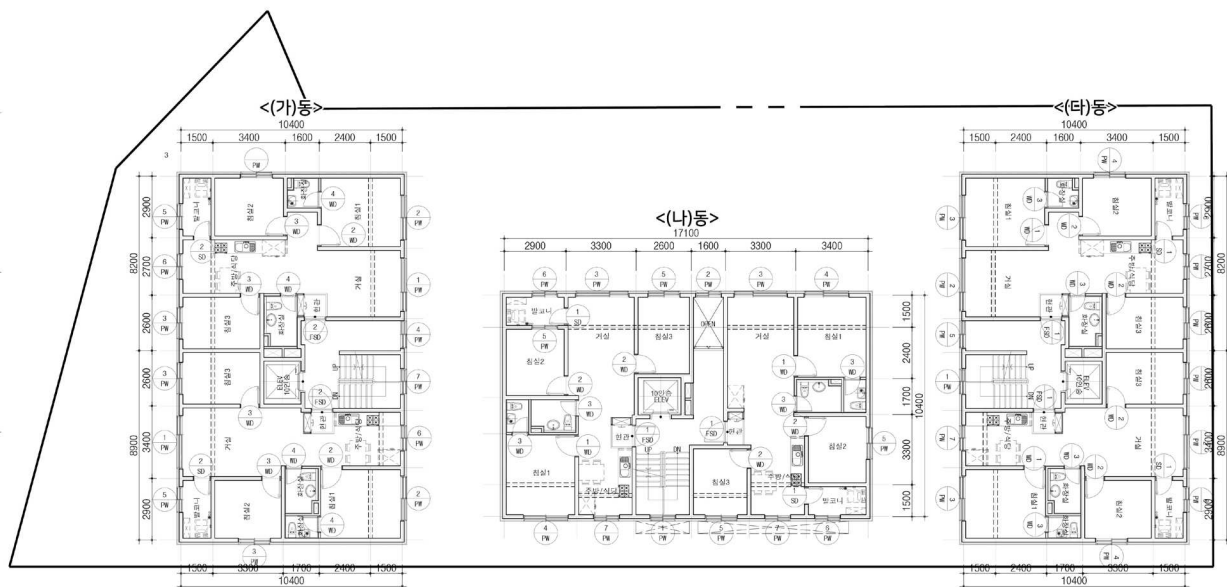


제(가)동 제 1 층(공부면적: 113.72 m²)

제(나)동 제 1 층(공부면적: 135.01 m²)

제(다)동 제 1 층(공부면적: 133.28 m²)

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

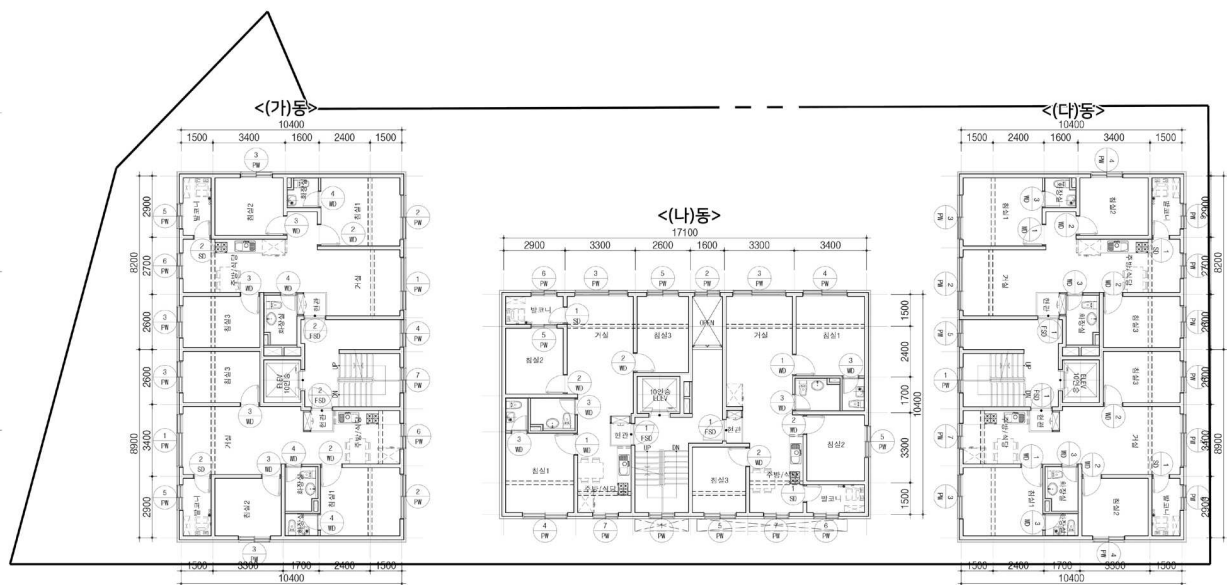


제(가)동 제 2 층(공부면적: 133.28 m²)

제(나)동 제 2 층(공부면적: 131.01 m²)

제(다)동 제 2 층(공부면적: 133.28 m²)

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

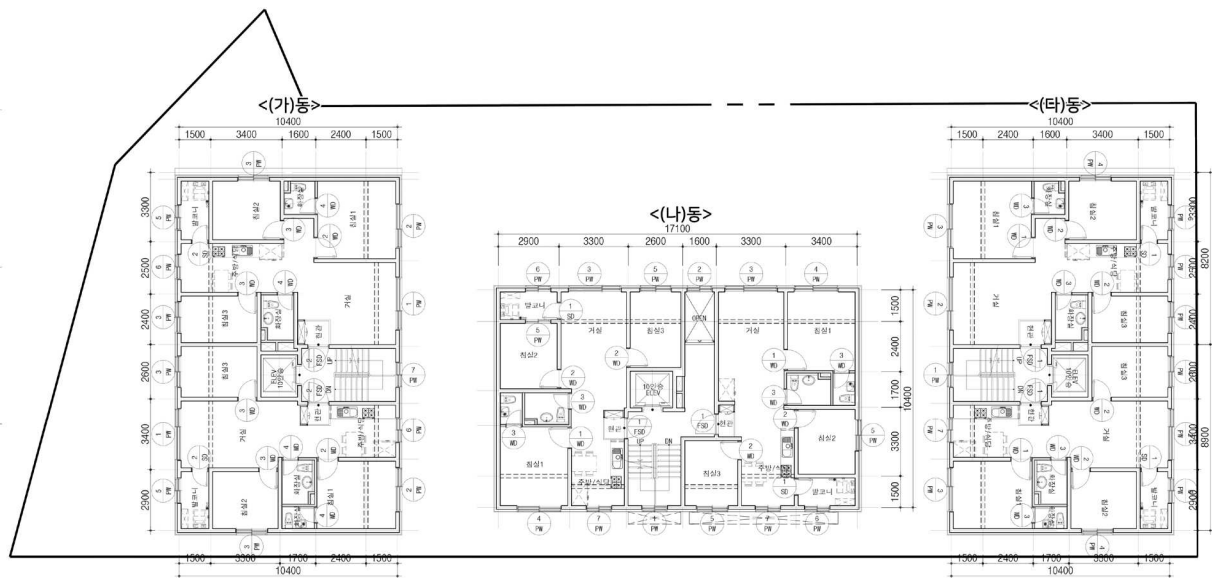


제(가)동 제 3 층(공부면적: 133.28 m²)

제(나)동 제 3 층(공부면적: 131.01 m²)

제(다)동 제 3 층(공부면적: 133.28 m²)

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

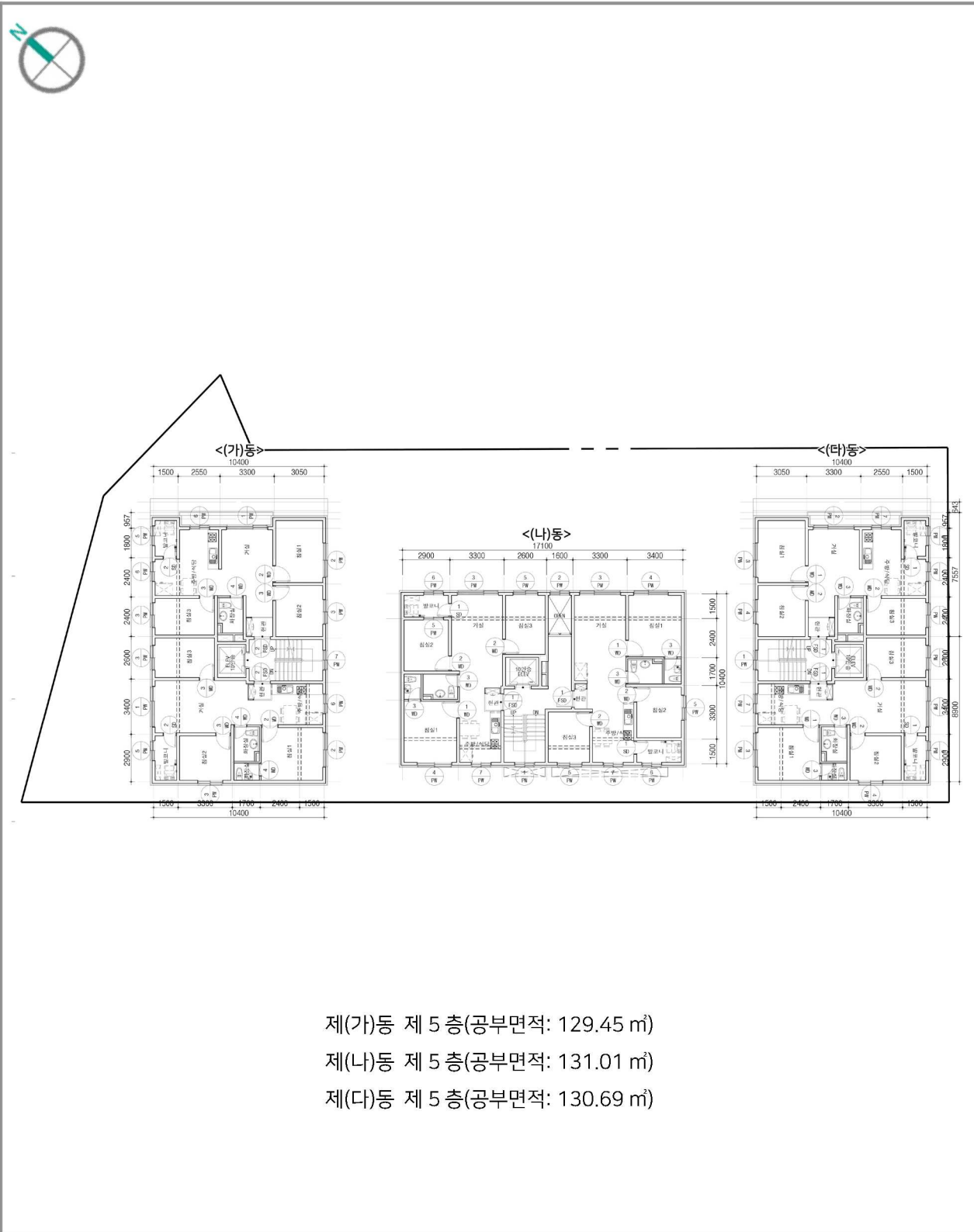


제(가)동 제 4 층(공부면적: 130.27 m²)

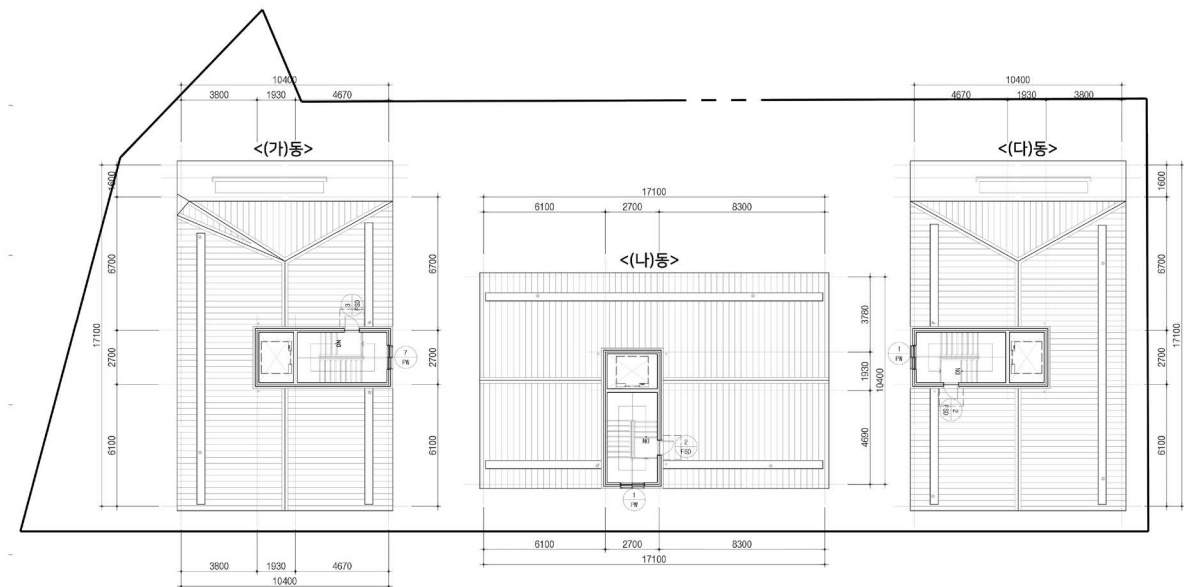
제(나)동 제 4 층(공부면적: 131.01 m²)

제(다)동 제 4 층(공부면적: 130.27 m²)

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역



건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역



제(가)동 옥탑

제(나)동 옥탑

제(다)동 옥탑

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역				총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)		월임대료(원)				
(가) 1층 ~(가) 지하층 전체			임	대	미	상	-	-	
- 이 하 여 백 -									
합 계			-				-	-	-

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건전경



유치권

사 진 용 지



주위전경



주위전경