

가

	(2010 58)
가	10-01-03

가

() 가

가 가 가 ,
가 .
가 ()

가 가		一金 整 (\274,342,500.-)						
가					가			
		(2010 58)					2	
		-			가		-	
					가			
					2010.01.19		2010.01.13~2010.01.19	
							2010.01.20	
가	()					가 가		
		(㎡)		(㎡)		가		
		1 185 × - 4		46.25		5,270,000		243,737,500
		1 214.54 × - 4		53.63		-		30,170,000
		1 (20.5) × - 4		5.1		-		435,000
							\274,342,500	

가가

11

가

. 가

1. " " 20m
(1/4) ,
가 .

2. 가 가
가 가 ,
, 가 가
가 가 .

3. (1/4) ,
, 가 가 .

4. , , 가
가 , 가 가 .

. 가

1.

가

비교표준지는 본건과 지리적으로 근접하고 용도지역,이용상황,지목등 제반가격
형성요인이 유사한 아래 표준지를 선정하였음.

- 아 래 -

(2009. 1 . 1 기준)

소재지	지목	면적	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가
		(㎡)					(원/㎡)
방배동			단 독	2종	소로각지	정방형	
	대	202					3,200,000
530-71			주 택	일반주거	북 서	완경사	

2. 시점수정(2009.1.1 ~ 2010.1.19)

국토해양부에서 발표한 서울특별시 서초구 주거지역의 2009.11월까지의 지가변동율
은 약1.570%이며, 가격시점까지의 추정 지가변동율은 약1.975%임.

가

3. 지역요인

표준지와 대비시 지역요인은 대등함.(1.0)

4. 개별요인

표준지와 대비시 개별요인은 다소 열세임.(0.95)

5. 기타요인

본건 인근에 소재하는 주택부지의 경우 시세는 @5,000,000원/㎡ ~ @5,500,000원/㎡
정도임.(1.7)

6. 가격산정

상기 제반사항을 종합 참작하여 @5,270,000원/㎡으로 가격 결정하였음.

@3,200,000원/㎡ × 1.01975 × 1.0 × 0.95 × 1.7 ≒ @5,270,000원/㎡

가

					(㎡)		가 가		
							가		
1.		530-70			185 × 1/4	46.25	5,270,000	243,737,500	
2.		530-70							
				2					
				1	80.33				1,200,000
				2	53.88				× 25/50
					× 1/4	33.55	600,000	20,130,000	
					80.33				
					× 1/4	20.08	500,000	10,040,000	1,000,000
	()							× 25/50
ㄱ		530-70	-		(6)				
					× 1/4	1.5	100,000	150,000	
ㄴ			-		(6)				
					× 1/4	1.5	50,000	75,000	
ㄷ			-		(4.5)				
					× 1/4	1.1	100,000	110,000	
ㄹ			-		(4)				
					× 1/4	1	100,000	100,000	
								₩274,342,500	

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	()

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서초구 방배동 소재 "방현초등학교" 서측 직선거리 약20m지점 경사지대에 위치하고 있으며 주변으로는 단독 및 공동주택등이 혼재하고 있는 곳으로서 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 지하철2호선 "사당역"과 버스정류장이 있으나 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 경사지로서 단독 주택부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 로폭 약8m의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 개발행위허가제한지역, 도로(접함), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역<학교보건법>, 절대정화구역<학교보건법> 임.

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	()

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "건물감정평가요항표" 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

토지대장상 이봉주의 소유권지분이 1/2로 표시되어 있음.

가

(1) (4)	(2) (5)	(3) (6)	()
------------	------------	------------	--------------------------

(1) 건물의 구조

연와조 평옥개위 세멘와즙 2층건으로서
외벽 : 적연와 쌓기 및 돌붙임등,
내벽 : 벽지 도배마감등,
창호 : 샷시에 유리마감임.

(2) 이용상태

주택 : 1층(방3, 거실1, 주방 및 식당1, 화장실1 등)
2층(방3, 거실1 등) 및 지하실(외관상 주택등) 임.

(3) 설비내역

위생, 급배수 및 도시가스에 의한 개별난방설비등임.

(4) 부합물 및 중물

후첨 "건물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

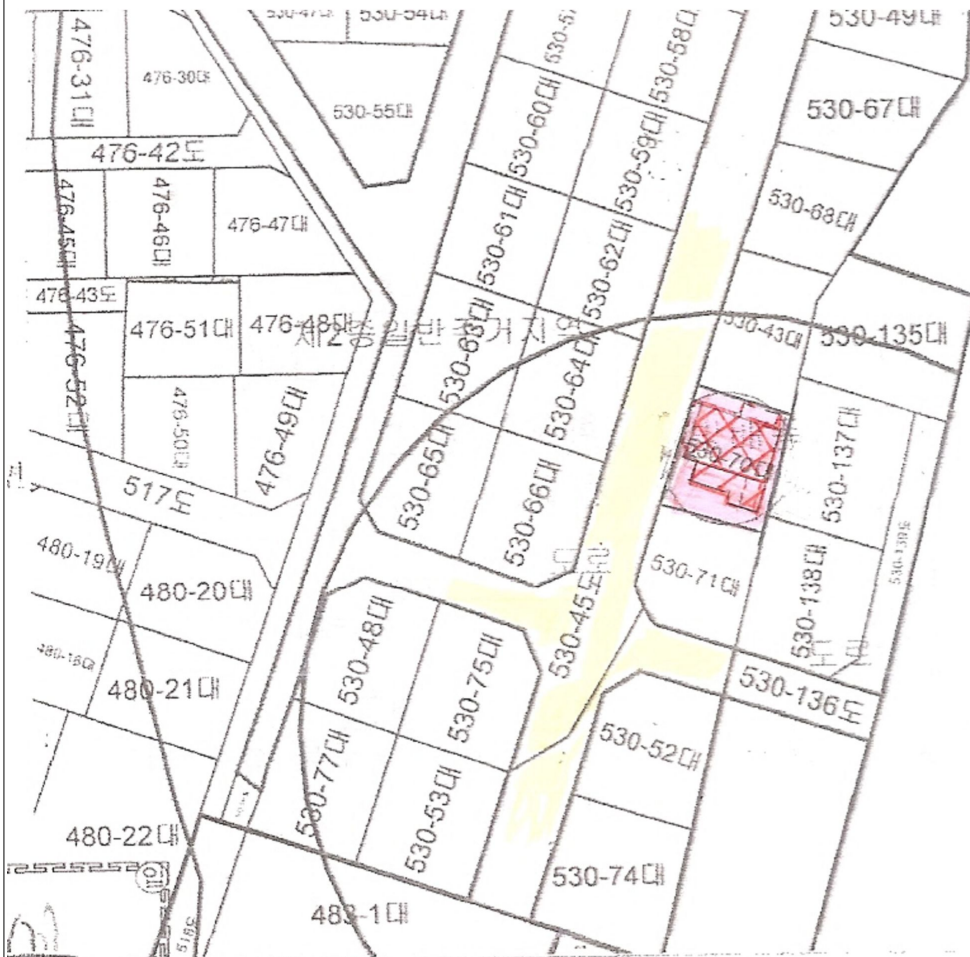
없 음.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 수차례 현장출장하였으나 이해관계인의 부재로 이용상태 및 내부구조도는 외부관찰, 주변탐문 및 "일반건축물대장"상 "건축물현황도"에 의거 하였고 설비는 표준설비를 기준으로 작성하였는바 참고하시기 바랍니다.

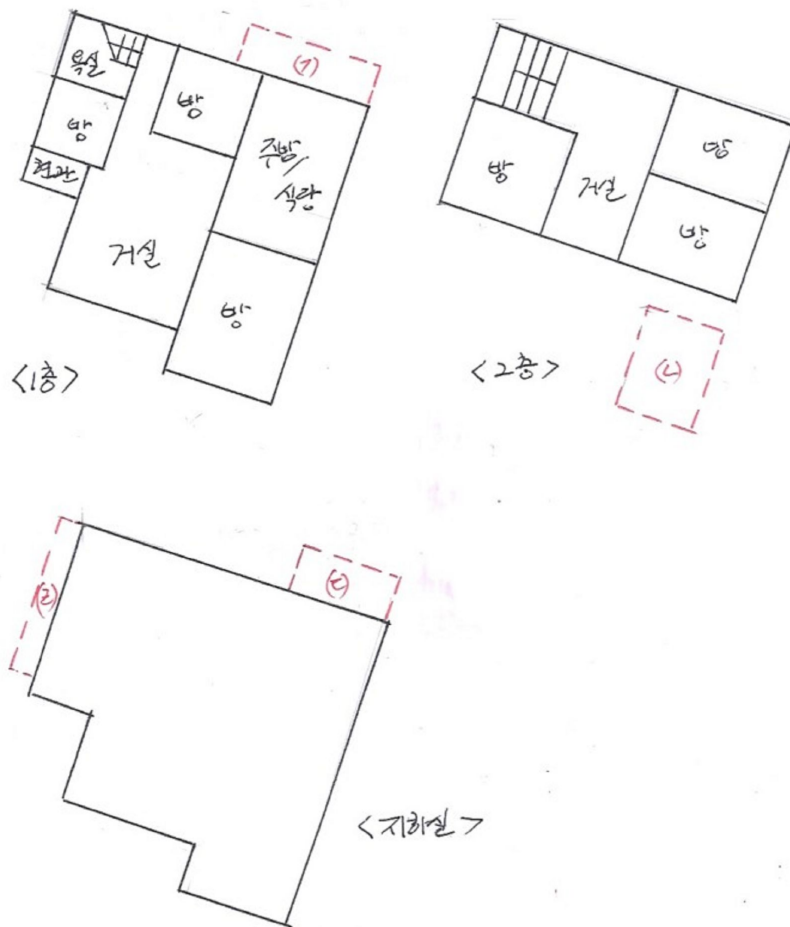
530-70





신81-1

530-70



- (1) 살미동등조 전열지붕 약 $6m^2$
- (2) 목조 프라스라 등 지붕 약 $6m^2$
- (3) 벽돌등조 스라브 등 지붕 약 $4.5m^2$
- (2) 벽돌등조 스라브 지붕 약 $4m^2$



(530-71)

