

# 감정평가서

건명	우혜승 소유물건 (2024타경 135117)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호	jw2409-135117

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

송준우감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
송준우



(인)

감정평가액	이십칠억구천오백칠십팔만일천이백팔십원정 (₩2,795,781,280.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	우혜승 (2024타경135117)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.09.30	2024.09.23 ~ 2024.09.30	2024.09.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	195.4	대	195.4	9,940,000	1,942,276,000
	건물	440.32	건물	440.32	1,728,000	760,872,960
	제시외건물	(89.78)	제시외건물	89.78	-	92,632,320
합계						₩2,795,781,280
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 신정초등학교 남서측에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 대상물건의 개요

토지	소재지		지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)
	1	화곡동 869-41							3,354,000
건물	구조			용도		면적(㎡)	층수	사용승인일자	
	2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		다중주택, 근린생활시설		440.32	4	2022년 3월17일	

### 3. 기준가치 및 평가조건

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가의 조건

없 음.

## 4. 감정평가방법

### (1) 토지의 평가

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법(공시지가기준법)을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 인근 거래사례, 평가사례 및 인근 유사 용도의 토지가격 수준 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준하여 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였음.

### (2) 건물의 평가

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 건물 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 물건의 특성상 다른 감정평가 방법의 적용이 불합리 한 것으로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성의 검토는 생략하였음.

## 5. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료날짜인 2024년 9월 30일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기타

본 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀원 제시목록 및 관련 공부에 의하였으며, 제시외건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

본건의 경우 현장조사시 이해관계인의 부재로 이용상황 및 내부구조, 면적 등은 건축물 현황도 및 외부관측에 의한 것으로 실제 사항과는 사실조회시 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

후면 건물개황도와 같이 본건 중 1층은 건축물대장상 용도 근린생활시설(사무소)와 공용홀이나 현황 4개호(101호~104호)의 원룸형 주거용의 구조로 이용중이고, 4층은 건축물대장상 용도 다중주택1실과 공용취사장이나, 현황 제시외건물을 포함하여 6개호(401~406호)의 원룸형 주거용의 구조로 이용중인 상태인 바 무단증축 등으로 건축물대장상 위반건축물 등재되어 있는 상태이고, 용도변경 등에 대한 추가 위반건축물 등재여지 있는 바 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가격 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 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 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 2. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
가	화곡동 450-3	대	151.7	다세대	2종일반주거지역	세로(가)	세장형평지	3,531,000

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가 대상토지의 인근지역에 소재하는 공시지가표준지 중에서 평가 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 상기의 공시지가표준지를 비교표준지로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사, 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

지역, 기간	지 가 변 동 률	비 고
서울특별시 강서구 (24.01.01~24.09.30 ) (주거)	1.614% (1.01614배)	-2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.391% -2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227% -시점수정치 산정: $( 1 + 0.01391 ) * ( 1 + 0.00227 * 30/31 ) \approx 1.01614$

※2024년 9월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

비교표준지 및 평가 대상토지는 인근지역(용도적·기능적 동질성을 지니고 상호 대체·경쟁의 관계를 유지하여 제반 가격형성요인이 유사한 일단의 지역)에 소재하여 지역요인 대등함. (지역요인 비교치: 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교

개별요인 비교는 비교표준지와 평가 대상토지와의 개별적인 가격형성요인을 비교·분석하여 그 격차율을 산정하여 적용함.

\*비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 공익시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타, 장래의 동향

\*개별요인 비교

본건	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 누계
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

\*본건과 비교표준지의 경우 동일가로에 접하고 있어 가로조건 동일, 지리적 접근성 높은 상태로 접근조건, 환경조건 유사, 형상 등 획지조건 유사한 수준임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 요인의 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교 보정으로 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(“2003다38207 판결(2004.05.14.선고)”, “2002두505판결(2003.07.25.선고)”), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

#### (1) 인근 평가사례 및 거래사례

##### \*인근 평가사례

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가금액 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
A	화곡동 455-**	대	197.9	제2종일반 주거지역	9,720,000	경매	2024년 2월15일
B	화곡동 457-24	대	234.4	제2종일반 주거지역	8,960,000	경매	2024년 5월7일
C	화곡동 395-*	대	161.0	제2종일반 주거지역	10,000,000	경매	2024년 1월25일

##### \*인근 거래사례

거래사례 D	소재지	화곡동 339-**				
	토지	용도지역	지 목	면적(㎡)	2024년개별 공시지가(원/㎡)	거래금액 (원)
		2종일주	대	144.0	3,393,000	1,742,000,000
	건물	건축물용도		면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
		다가구주택		214.29	-	2022.09.01
토지단가	-지상건물은 거래후 철거된 바 거래금액은 토지의 거래금액으로 판단됨 -토지단가: 1,742,000,000원 / 144.0㎡ ≒ 12,097,222원/㎡					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 E	소재지	화곡동 161-**				
	토지	용도지역	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	2024년개별 공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)
		2중일주	대	190.7	2,803,000	1,840,000,000
	건물	건축물용도		면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
다가구주택		304.85	-	2022.07.27		
토지단가	-지상건물은 거래후 철거된 바 거래금액은 토지의 거래금액으로 판단됨 -토지단가: 1,840,000,000원 / 190.7m <sup>2</sup> ≒ 9,648,663원/m <sup>2</sup>					

### (2) 비교사례의 선정

본건과 비교표준지가 소재하는 인근지역 내에 소재하며, 비교표준지와 용도지역, 이용상  
 황 등이 유사하고 비교적 최근에 평가된 평가사례(C)를 비교사례로 선정하였음.

### (3) 사정보정

상기 평가사례는 적정 가격수준으로 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

### (4) 시점수정

지역, 기간	지 가 변 동 률	비 고
서울특별시 강서구 (24.01.25~24.09.30 ) (주거)	1.503% (1.01503배)	시점수정치 산정:( 1 + 0.00143 * 7/31 ) * ( 1 + 0.00156 ) * ( 1 + 0.00151 ) * ( 1 + 0.00146 ) * ( 1 + 0.00165 ) * ( 1 + 0.00192 ) * ( 1 + 0.00204 ) * ( 1 + 0.00227 ) * ( 1 + 0.00227 * 30/31 ) ≒ 1.01503

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인은 동일함.(1.00)

(6) 개별요인 비교(평가사례(C)와 비교표준지의 비교)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
가로의 폭등 가로조건 대체로 유사, 교통시설과의 접근조건 등 대체로 유사, 주위환경 등 환경조건 대체로 유사, 사례의 경우 각지로 본건이 획지조건 다소 열세한 수준임.						

(7) 그 밖의 요인 보정치 산정

-그 밖의 요인 보정률 산식

$$\text{보정률} = \frac{\text{가격시점 현재 선례(비교사례)기준 비교표준지 가격}}{\text{가격시점 현재 표준지 가격}}$$

-그 밖의 요인 보정치 산정

비교 사례	구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정 단가	격차율
		공시지가 (원/㎡)						
C	비교사례 기준	10,000,000	1.000	1.01503	1.000	0.980	9,947,294	2.772
가	공시지가 기준	3,531,000	-	1.01614	-	-	3,587,990	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (8) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 보정치가 산정되었으며, 상기 산정된 보정치를 고려 본건 적용 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.(2.770)

### 7. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

본건	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,531,000	1.01614	1.000	1.000	2.770	9,938,733	9,940,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 개요

대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정·시점수정·가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

#### 2. 거래사례

거래사례	소재지	화곡동 339-**				
	토지	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	2024년개별공시지가(원/m <sup>2</sup> )	거래금액(원)
D		2종일주	대	144.0	3,393,000	1,742,000,000
	건물	건축물용도		면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일자	거래시점
		다가구주택		214.29	-	2022.09.01
토지단가	-지상건물은 거래후 철거된 바 거래금액은 토지의 거래금액으로 판단됨 -토지단가: 1,742,000,000원 / 144.0m <sup>2</sup> ≒ 12,097,222원/m <sup>2</sup>					

#### 3. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도 사정보정 없음. (1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사, 발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

지역, 기간	지 가 변 동 률	비 고
서울특별시 강서구 (22.09.01~24.09.30 ) (주거)	1.627% (1.01627배)	-2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.194% -2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.090% -2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.245% -2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.268% -2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.424% -2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.391% -2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227% -시점수정치 산정: $( 1 + 0.00194 ) * ( 1 - 0.00090 ) * ( 1 - 0.00245 ) * ( 1 - 0.00268 ) * ( 1 + 0.00424 ) * ( 1 + 0.01391 ) * ( 1 + 0.00227 * 30/31 )$ $\approx 1.01627$

### 5. 지역요인 비교

평가 대상토지 및 거래사례는 인근지역(용도적·기능적 동질성을 지니고 상호 대체·경쟁의 관계를 유지하여 제반 가격형성요인이 유사한 일단의 지역)에 소재하여 지역요인 대등함. (지역요인 비교치: 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 개별요인 비교

\*비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 공익시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타, 장래의 동향

\*개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
가로의 폭 등 가로조건 유사, 교통시설과의 접근성 등 접근조건 본건이 열세, 그 외 제반 여건 유사한 수준임.						

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	12,097,222	1.000	1.01627	1.000	0.850	10,449,937	10,450,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법(공시지가기준법)을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 따른 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

주된 방법의 시산가액 (원/㎡)	다른 감정평가방법 시산가액(원/㎡)	토지 감정평가액 (원/㎡)
9,940,000	10,450,000	9,940,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가격의 산출근거

### 1. 건물가격 평가방법

본건 건물의 감정평가는 [감정평가에 관한규칙] 제15조 규정에 의거 가격시점 당시에 대상물건을 재조달 또는 재취득하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### 2. 재조달원가 산정

본건 건물은 2022년 사용승인된 건물로 유사 건물의 재조달 가격을 참작하여 기준시점 본 건물의 재조달원가를 결정하고자 함.

(1) 표준단가(건물신축단가표 한국부동산원 2023년)

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,920,000	50 (45~55)
다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,661,000	50 (45~55)
다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,460,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 본건 적용 재조달원가 결정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 건축시기, 경과년수, 시공의 정도, 관리수준, 유지보수 정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달 원가를 다음과 같이 결정하였음.

구 분	지1층 ~ 4층
재조달원가(원/㎡)	1,800,000

### 3. 감가수정 및 건물 적용단가 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
지1층 ~ 4층	1,800,000	50	48	48/50	1,728,000

# 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 강서구 화곡동	869-41	대	제2종일반 주거지역	195.4	195.4	9,940,000	1,942,276,000	
2	"	869-41 위지상 다음 하우스	다중주택, 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 지1층  1층  2층  3층  4층	89.8	440.32	1,728,000	760,872,960	
<b>소 계</b>								<b>₩2,703,148,960</b>	
제시외건물									
ㄱ	서울특별시 강서구 화곡동	869-41	주택의일부 2층소재	철근콘크리트조	(3.1)	3.1	1,152,000	3,571,200	
ㄴ	"	"	주택의일부 2층소재	철근콘크리트조	(1.7)	1.7	1,152,000	1,958,400	
ㄷ	"	"	주택의일부 2층소재	철근콘크리트조	(2.2)	2.2	1,152,000	2,534,400	
ㄹ	"	"	주택의일부 2층소재	철근콘크리트조	(1.5)	1.5	1,152,000	1,728,000	
ㅁ	"	"	주택의일부 2층소재	철근콘크리트조	(3.1)	3.1	1,152,000	3,571,200	
ㅂ	"	"	주택의일부 3층소재	철근콘크리트조	(3.1)	3.1	1,152,000	3,571,200	

# 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	
ㄱ	"	"	주택의일부 3층소재	철근콘크리트조	(1.7)	1.7	1,152,000	1,958,400	
ㅇ	"	"	주택의일부 3층소재	철근콘크리트조	(2.2)	2.2	1,152,000	2,534,400	
ㄷ	"	"	주택의일부 3층소재	철근콘크리트조	(1.5)	1.5	1,152,000	1,728,000	
ㅈ	"	"	주택의일부 3층소재	철근콘크리트조	(3.1)	3.1	1,152,000	3,571,200	
ㅋ	"	"	주택의일부 4층소재	철근콘크리트조	(3.1)	3.1	1,152,000	3,571,200	
ㅌ	"	"	주택의일부 4층소재	판넬조 아스팔트싱글 지붕	(52)	52	1,008,000	52,416,000	
ㅍ	"	"	계단실 옥탑소재	철근콘크리트조	(11.48)	11.48	864,000	9,918,720	
<b>소 계</b>								<b>₩92,632,320</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩2,795,781,280.-</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 강서구 화곡동 소재 신정초등학교 남서측에 위치하고 있으며, 부근은 소규모 공동주택, 단독주택, 다중주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철 까치산역이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로 다중주택 및 근린생활시설 건부지임.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 로폭 6미터 내외 포장도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2016-03-18)(강서교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로  
 외벽: 외장석재 붙임 등  
 내벽: 벽지, 내장타일 등  
 창호: 샷시창호.

## (2) 이용상태

지1층: 원룸 5개(B01~B05), 계단실  
 1층: 원룸 4개호(101~104), 계단실, 보일러실  
 2층: 원룸 6개호(201~206), 계단실, 보일러실  
 3층: 원룸 6개호(301~306), 계단실, 보일러실  
 4층: 원룸 6개호(401~406), 계단실, 보일러실  
 옥탑: 계단실.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후면 건물개황도와 같이 제시외건물(ㄱ)~(ㅍ)이 소재하고 있음.

## (5) 공부와의 차이

후면 건물개황도와 같이 본건 중 1층은 건축물대장상 용도 근린생활시설(사무소)와 공용  
 홀이나 현황 4개호(101호~104호)의 원룸형 주거용의 구조로 이용중이고, 4층은 건축물대  
 장상 용도 다중주택1실과 공용취사장이나, 현황 제시외건물을 포함하여 6개호(401~406호)

# 건물감정평가요항표

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

의 원룸형 주거용의 구조로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 869-41
-----	----------------------



# 위치도



**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 869-41



# 지 적 도

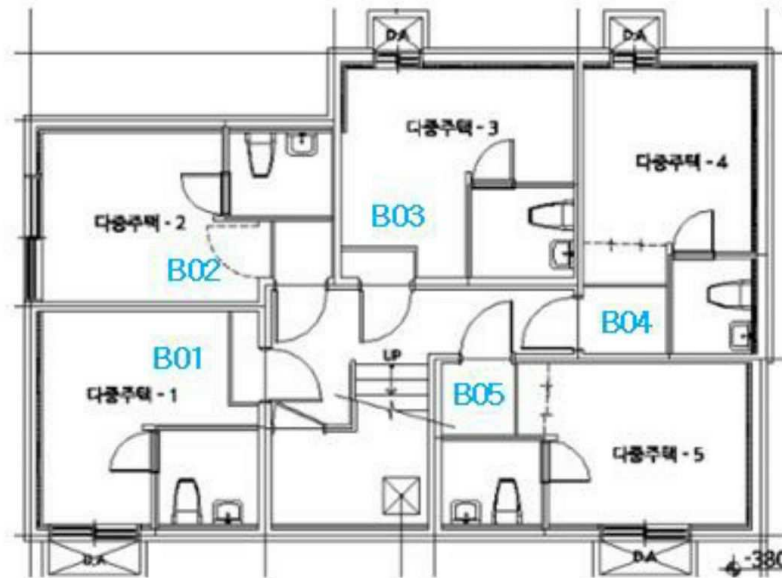
No Scale



# 건물개황도

No Scale

<지층:89.8㎡>

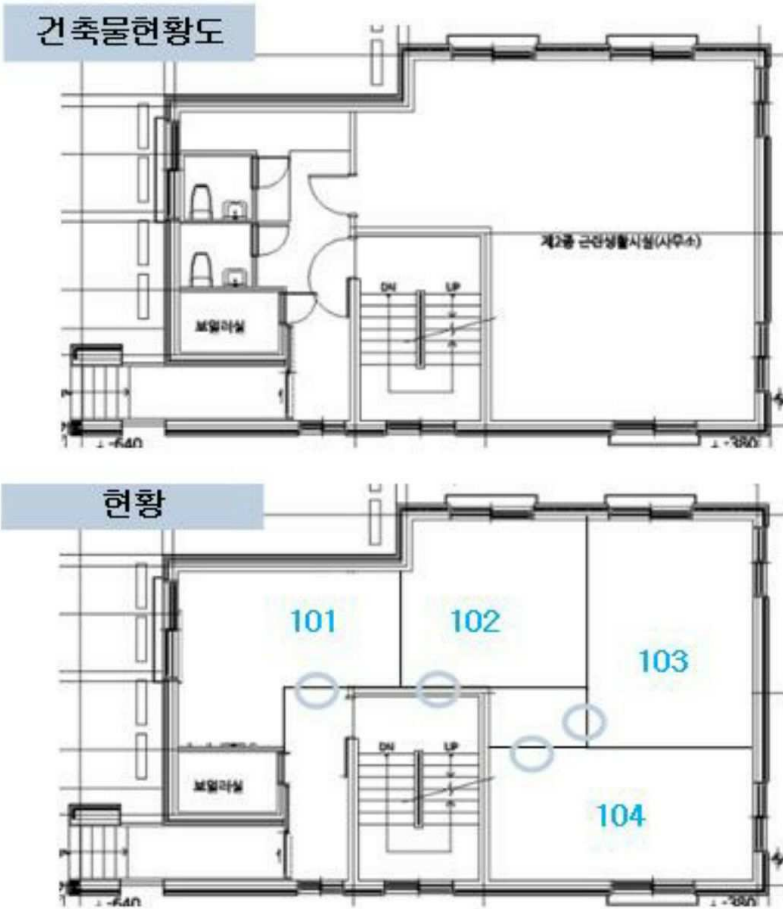


\*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 본건의 담보감정평가서, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바랍니다

# 건물개황도

No Scale

<1층:96.24㎡>



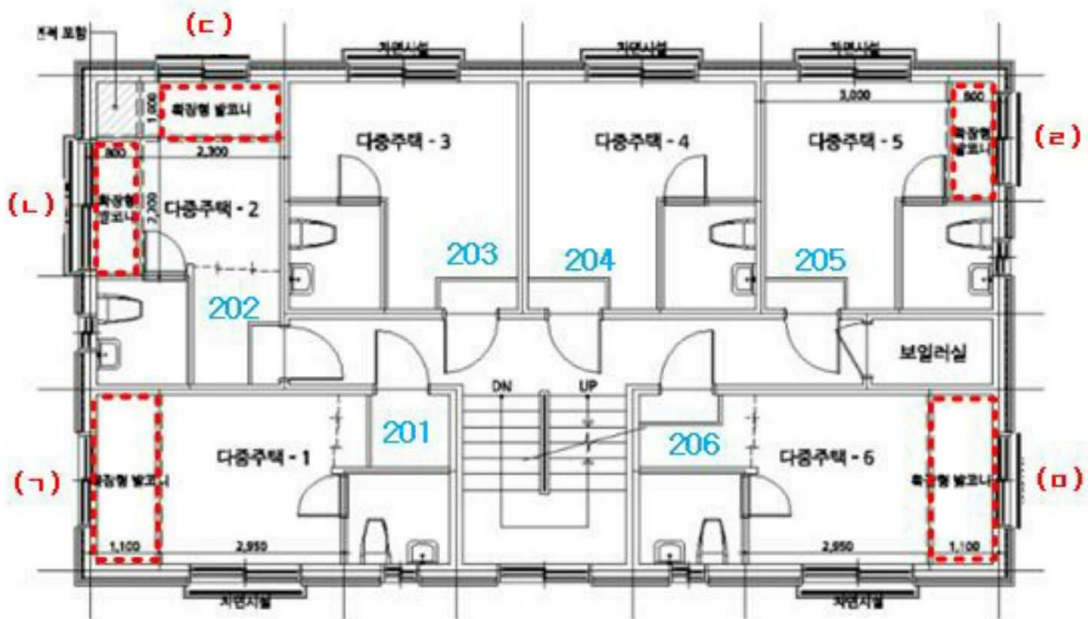
1층은 건축물대장 및 건축물현황도상 용도 근린생활시설(사무소), 공용홀이나 현황 4개호(101호~104호)의 원룸형 주거용의 구조로 이용중임.

\*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 본건의 담보감정평가서, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

# 건물개황도

No Scale

〈2층:102.51㎡〉



### 〈제시외건물〉

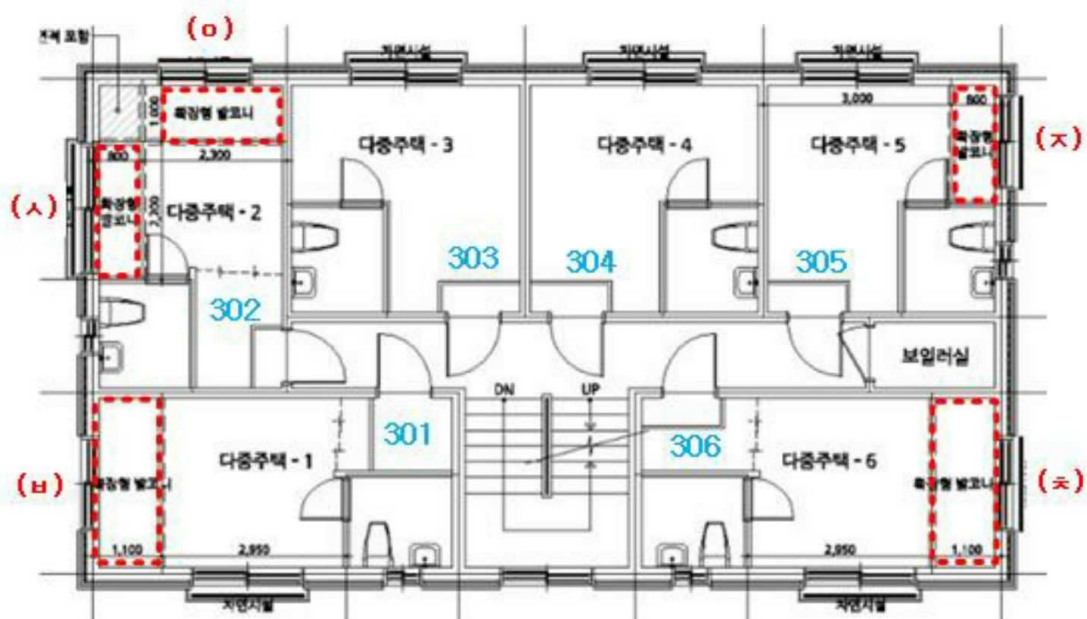
- (ㄱ)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 3.1㎡
- (ㄴ)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 1.7㎡
- (ㄷ)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 2.2㎡
- (ㄹ)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 1.5㎡
- (ㅇ)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 3.1㎡

\*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 본건의 담보감정평가서, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

# 건물개황도

No Scale

〈3층:102.51㎡〉



### 〈제시외건물〉

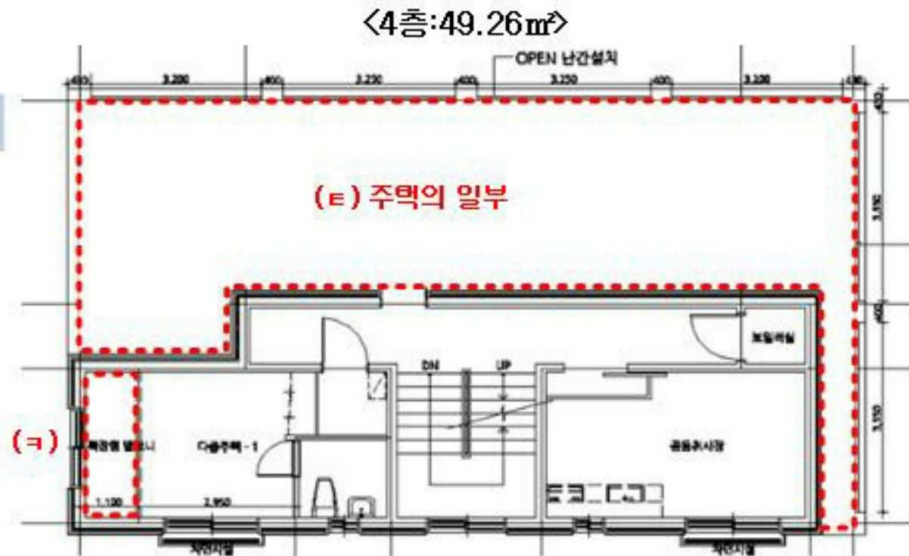
- (b)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 3.1㎡
- (a)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 1.7㎡
- (c)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 2.2㎡
- (d)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 1.5㎡
- (e)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 3.1㎡

\*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 본건의 담보감정평가서, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

# 건물개황도

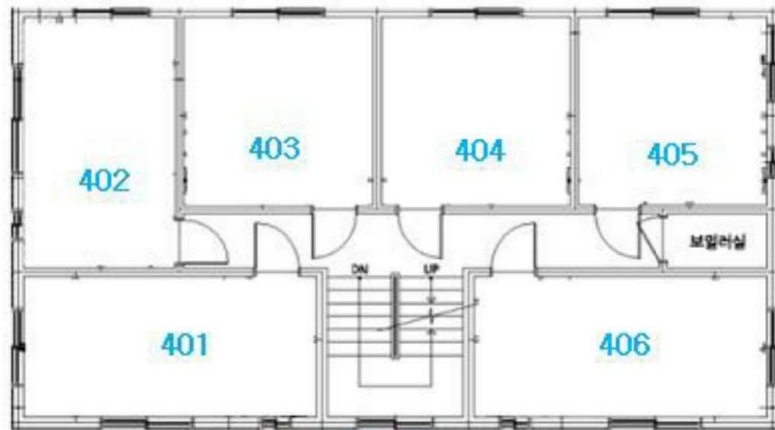
No Scale

건축물현황도



현황

4층은 건축물대장 및 건축물현황도상 용도 다중주택1실, 공동취사장이나 현황 제시외건물을 포함하여 6개호(401호~406호)의 원룸형 주거용의 구조로 이용중임.



<제시외건물>

(κ)철근콘크리트조 (주택의 일부): 약 3.1㎡

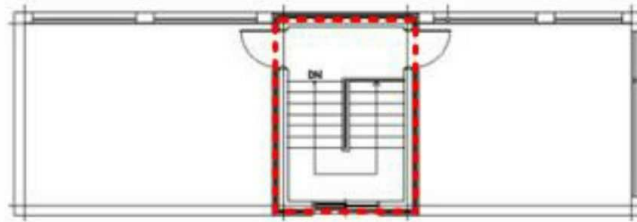
(ε)판넬조 아스팔트씽글지붕 (주택의 일부): 약 52㎡

\*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 본건의 담보감정평가서, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

# 건물개황도

No Scale

<옥탑: 11.48㎡>



<제시외건물>

( ㉠)철근콘크리트조 (계단실): 약 11.48㎡

\*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 본건의 담보감정평가서, 외부관측 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람







1



1



1



1



2



2



3



3



4



4



( )



( )

