

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박경선 소유물건(2025타경10012)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: BT2025-01-031

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.

비아이티감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 두 협

감정평가액	오십이억팔천사백만원정(₩5,284,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박경선 (2025타경10012)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.01	2025.05.23 ~ 2025.06.01	2025.06.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	10개호 이	구분건물	10개호 하여	- 백	5,284,000,000
	합계					₩5,284,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 신도림동 소재 '신미림초등학교' 남동측 인근에 위치한 '신도리팰러티움' 제1층 제109호 외 9개 호수(구분건물)로서 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 구조, 면적 및 용도 등

소재지	서울특별시 구로구 신도림동 412-3외 3필지 (도로명주소: 서울특별시 구로구 경인로 584)				
건물명	신도림팰러티움		구조	철근콘크리트구조	
일련번호	동·층·호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	대지권(㎡)	공부상 용도
1	제1층 제109호	70.73	82.02	13.13	제2종근린생활시설 (일반음식점)
2	제1층 제110호	61.6	71.43	11.43	제2종근린생활시설 (일반음식점)
3	제1층 제111호	81.17	94.13	15.114	제2종근린생활시설 (일반음식점)
4	제1층 제112호	17.85	20.7	3.31	제2종근린생활시설 (일반음식점)
5	제1층 제113호	33.32	38.64	6.18	제2종근린생활시설 (일반음식점)
6	제1층 제114호	35.07	40.67	6.51	제2종근린생활시설 (일반음식점)
7	제1층 제115호	24.44	28.34	4.54	제2종근린생활시설 (부동산중개업소)
8	제1층 제116호	24.44	28.34	4.54	제2종근린생활시설 (게임제공업소)
9	제1층 제117호	23.29	27.01	4.32	제2종근린생활시설 (일반음식점)
10	제1층 제118호	23.29	27.02	4.32	제2종근린생활시설 (일반음식점)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2 -

3. 기준시점 결정 및 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2025년 6월 1일입니다.

4. 조사기간 및 내용

본건은 2025년 5월 23일부터 2025년 6월 1일까지 대상물건에 대한 실지조사 및 가격 조사를 실시하였으며, 관련공부 및 실지조사 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등의 확인, 그리고 가격형성요인 자료의 수집 및 분석 등을 수행하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준하여 감정평가하였습니다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에서는 “감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 고 규정하고 있습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 거래사례비교법에 의한 가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4 -

다. 그 밖의 사항

- 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 기호(1 ~ 3) 3개 호수 및 기호(4 ~ 9) 6개 호수는 각각 경계벽의 구분 없이 통합하여 사용하다가 조사일 현재는 공실이며, 통합된 상태 그대로 존치되어 있습니다.

(기호 8과 9 사이는 경계벽의 일부만 제거후 문을 만들어 사용)

현장조사에 의하면 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제1조의2(상가건물의 구분소유)에서 정하는 소유권의 목적으로 될 수 있는 구분점포의 요건(경계표지, 건물번호표지 등)을 구비하지 못한 상태이며, 건축 당시 경계벽의 설치 등으로 구조상 독립성을 갖추었는지 여부는 파악되지 않습니다.

다만, 상기 호수들은 건물 사용승인(2006-10-09) 당시 독립된 1개의 구분점포로 집합건축물대장이 작성되고 구분등기 되었으며, 경계벽 없이 통합되었던 이유가 장기간 자동차 전시실(기호 1 ~ 3) 및 부속 사무실(기호 4 ~ 9)로 임대되었기 때문인데 본건이 주상복합아파트의 1층 소재 상가라는 점 및 원래의 공부상 용도 등을 고려시 수개의 호수를 통합하여 자동차 전시실 및 사무실로 이용하는 것은 일시적 이용으로 보는 것이 합리적이며, 각 호수의 위치 및 경계가 건축물현황도에 명확히 표시되어 있어 필요시 각각의 구분점포로 원상회복이 용이할 것으로 판단됩니다.

따라서 본건은 장래에 원상회복이 가능하다는 전제하에 각각의 구분점포로서 감정평가하였으며, 본건의 위치는 건축물 현황도 및 현장조사를 통해 확인하였습니다.

- 기호 1 ~ 9의 경우 개별호수 낙찰시 인접호수 소유자와 협의 등을 통한 원상회복 비용이 발생할 수 있으니 입찰시 유의하여 주시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

[주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)]

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 집합건물등기사항전부증명서]

기 호	소재지	동·층·호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
					사용승인일		
I	구로구 신도림동 4**-*	제103동 제1층 제10*호	22.67	4.56	2024-08-05	200,000,000	@8,822,232
					2006-04-24		
II	구로구 신도림동 4**-*	제2층 제20*호	99.43	18.45	2025-01-15	530,000,000	@5,330,383
					2006-10-09		

※ 본건과 지리적으로 근접하며, 입지, 주위환경, 건물용도, 노후도, 층별효용 등이 동일 또는 유사하여 비교 가능성이 높은 “기호(I)” 을 비교사례로 선정함.

나. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(1) 한국부동산원에서 조사 발표한 “서울지역 집합상가 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 2025년 2분기 집합상가 자본수익률은 발표되지 않아 직전 분기인 2025년 1분기의 자본수익률을 연장·적용하였습니다.

(2) 시점수정치의 산정

[지역 : 서울]

구 분	내 용	비 고
분기별 집합상가 자본수익률(%)	2024년 03분기 : 0.72 2024년 04분기 : 0.69 2025년 01분기 : 0.64	-
시점수정치 (기준시점: 2025.06.01)	$(1+0.0072*57/92)*(1+0.0069)*(1+0.0064)*(1+0.0064*62/90) \approx 1.02235$	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

- 비교 항목

구 분	
조 건	세 부 항 목
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가지역의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 요인 비교

일련 번호	사례 기호	개 별 요 인				격차율
		외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	
1 (109호)	I	1.40	0.95	1.40	1.00	1.862
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
2 (110호)	I	1.40	0.95	1.35	1.00	1.796
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
3 (111호)	I	1.40	0.95	1.33	1.00	1.769
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
4 (112호)	I	1.40	0.95	0.86	1.00	1.144
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
5 (113호)	I	1.40	0.95	0.78	1.00	1.037
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
6 (114호)	I	1.40	0.95	0.82	1.00	1.091
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
7 (115호)	I	1.40	0.95	0.87	1.00	1.157
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
8 (116호)	I	1.40	0.95	0.83	1.00	1.104
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	사례 기호	개 별 요 인				격차율
		외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	
9 (117호)	I	1.40	0.95	0.83	1.00	1.104
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				
10 (118호)	I	1.40	0.95	0.83	1.00	1.104
		사례 대비 외부요인(고객 유동성과의 적합성, 대중교통 편의성 등)에서 우세, 내부요인(단지 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세, 전체적으로 우세함				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 감정평가액

일련 번호	거래가격(원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		비준가격(원)
					대상	사례	
1	200,000,000	1.000	1.02235	1.862	70.73	22.67	1,188,000,000
2	200,000,000	1.000	1.02235	1.796	61.6	22.67	998,000,000
3	200,000,000	1.000	1.02235	1.769	81.17	22.67	1,295,000,000
4	200,000,000	1.000	1.02235	1.144	17.85	22.67	184,000,000
5	200,000,000	1.000	1.02235	1.037	33.32	22.67	312,000,000
6	200,000,000	1.000	1.02235	1.091	35.07	22.67	345,000,000
7	200,000,000	1.000	1.02235	1.157	24.44	22.67	255,000,000
8	200,000,000	1.000	1.02235	1.104	24.44	22.67	243,000,000
9	200,000,000	1.000	1.02235	1.104	23.29	22.67	232,000,000
10	200,000,000	1.000	1.02235	1.104	23.29	22.67	232,000,000

※ 비준가격은 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				사용승인일	전유면적당 단가(원/㎡)	
A	구로구 구로동 4*-*	제1층 제10*호	22.09	2024-03-25	377,000,000	담보
				2012-06-05	@17,066,546	
B	구로구 구로동 6*-*	제1층 제11*호	39.6	2024-01-19	330,000,000	담보
				2003-09-08	@8,333,333	

2. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

기준시점 현재 본건과 입지, 규모, 상권, 노후도 및 관리상태 등에서 유사성을 보이는 구분 건물 전유면적당 적정시세는

- 도로변 전면 1층 상가 : 15,500,000원/㎡ ~ 17,000,000원/㎡ 수준,
- 건물 내측 1층 상가 : 9,000,000원/㎡ ~ 10,500,000원/㎡ 수준입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	제1층 제109호	70.73	1,188,000,000
2	제1층 제110호	61.6	998,000,000
3	제1층 제111호	81.17	1,295,000,000
4	제1층 제112호	17.85	184,000,000
5	제1층 제113호	33.32	312,000,000
6	제1층 제114호	35.07	345,000,000
7	제1층 제115호	24.44	255,000,000
8	제1층 제116호	24.44	243,000,000
9	제1층 제117호	23.29	232,000,000
10	제1층 제118호	23.29	232,000,000

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 가격수준 등)에 의해 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 평가가격의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(1)	서울특별시 구로구 신도림동	412-3	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔) 및 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 26층					
		412-9							
	서울특별시 구로구 구로동	588-13			지5층		1,591.49		
		588-14				지4층 ~ 지2층	2,164.13		
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 경인로 584					지1층	2,167.62		
						1층	1,219.61		
						2층	1,340.19		
						3층 ~ 16층 각	694.72		
						17층 ~ 26층 각	401.73		
	서울특별시 구로구 신도림동	412-3	대	준주거지역		2,120			
(2)	동소	412-9	대	준주거지역		398			
(3)	서울특별시 구로구 구로동	588-13	대	준주거지역	1				
(4)	동소	588-14	대	준주거지역	2				
1				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	70.73	70.73	1,188,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(1)~(4) 소유권 ----- 대지권	13.13 2,521 x ---- 2,521	13.13	배분내역 토 지 : 653,400,000 건 물 : 534,600,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	61.6	61.6		
				(1)~(4) 소유권 ----- 대지권	11.43 2,521 x ---- 2,521	11.43	배분내역 토 지 : 548,900,000 건 물 : 449,100,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	81.17	81.17		
3				(1)~(4) 소유권 ----- 대지권	15.114 2,521 x ---- 2,521	15.114	배분내역 토 지 : 712,250,000 건 물 : 582,750,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	17.85	17.85		
4				(1)~(4) 소유권 ----- 대지권	3.31 2,521 x ---- 2,521	3.31		

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제113호	33.32	33.32	배분내역 토 지 : 101,200,000 건 물 : 82,800,000 312,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					6.18			
					2,521 x -----	6.18		
					대지권 2,521			
6				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114호	35.07	35.07	배분내역 토 지 : 171,600,000 건 물 : 140,400,000 345,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					6.51			
					2,521 x -----	6.51		
					대지권 2,521			
7				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호	24.44	24.44	배분내역 토 지 : 189,750,000 건 물 : 155,250,000 255,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					4.54			
					2,521 x -----	4.54		
					대지권 2,521			
							배분내역 토 지 : 140,250,000 건 물 : 114,750,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
8				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호	24.44	24.44	243,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1)~(4) 소유권 -----	4.54	4.54		
				대지권	2,521 x ----- 2,521			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		133,650,000	
					건 물 :		109,350,000	
9				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호	23.29	23.29	232,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1)~(4) 소유권 -----	4.32	4.32		
				대지권	2,521 x ----- 2,521			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		127,600,000	
					건 물 :		104,400,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제118호	23.29	23.29	232,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1)~(4) 소유권 -----	4.32	4.32		
				대지권	2,521 x ----- 2,521			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		127,600,000	
					건 물 :		104,400,000	
합 계							₩5,284,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 신도림동 소재 ‘신미림초등학교’ 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대형 상업시설, 업무시설, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 지하철 1호선 구로역 및 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층/지상26층 건물 내 제1층 제109호 외 9개 호수로서,
(사용승인일 : 2006-10-09)

외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 등 마감,
내벽 : 모르타르위 페인팅 및 인테리어 등 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

-기호 1 ~ 3 : 경계벽 없이 통합 사용하다 공실, 경계벽 없는 상태 그대로 존치, 출입문 1개 (공부상 제2종근린생활시설)

-기호 4 ~ 9 : 경계벽 없이 통합 사용하다 공실, 경계벽 없는 상태 그대로 존치, 출입문 1개 (기호 8과 9 사이는 경계벽의 일부만 제거후 문을 만들어 사용, 공부상 제2종근린생활시설)

-기호 10 : 현황 공실(공부상 제2종근린생활시설)

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 설비내역

기본 위생 및 급배수 설비, 승강기 설비, 소화전 설비, 화재탐지 설비, 스프링클러 설비, 지하주차장 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필지 일단의 사다리형 평지로서, 아파트/오피스텔/근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 40m 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신도림동 412-3 (대표필지)
도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(2016-12-01),
장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>,
대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),
육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(9) 공부와의 차이

기호 1 ~ 9의 경우 공부상 독립된 구분점포이나, 현황은 아래와 같음.

- 기호 1 ~ 3 : 경계벽 없이 통합 사용하다 공실, 경계벽 없는 상태 그대로 존치, 출입문 1개
- 기호 4 ~ 9 : 경계벽 없이 통합 사용하다 공실, 경계벽 없는 상태 그대로 존치, 출입문 1개 (기호 8과 9 사이는 경계벽의 일부만 제거후 문을 만들어 사용)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

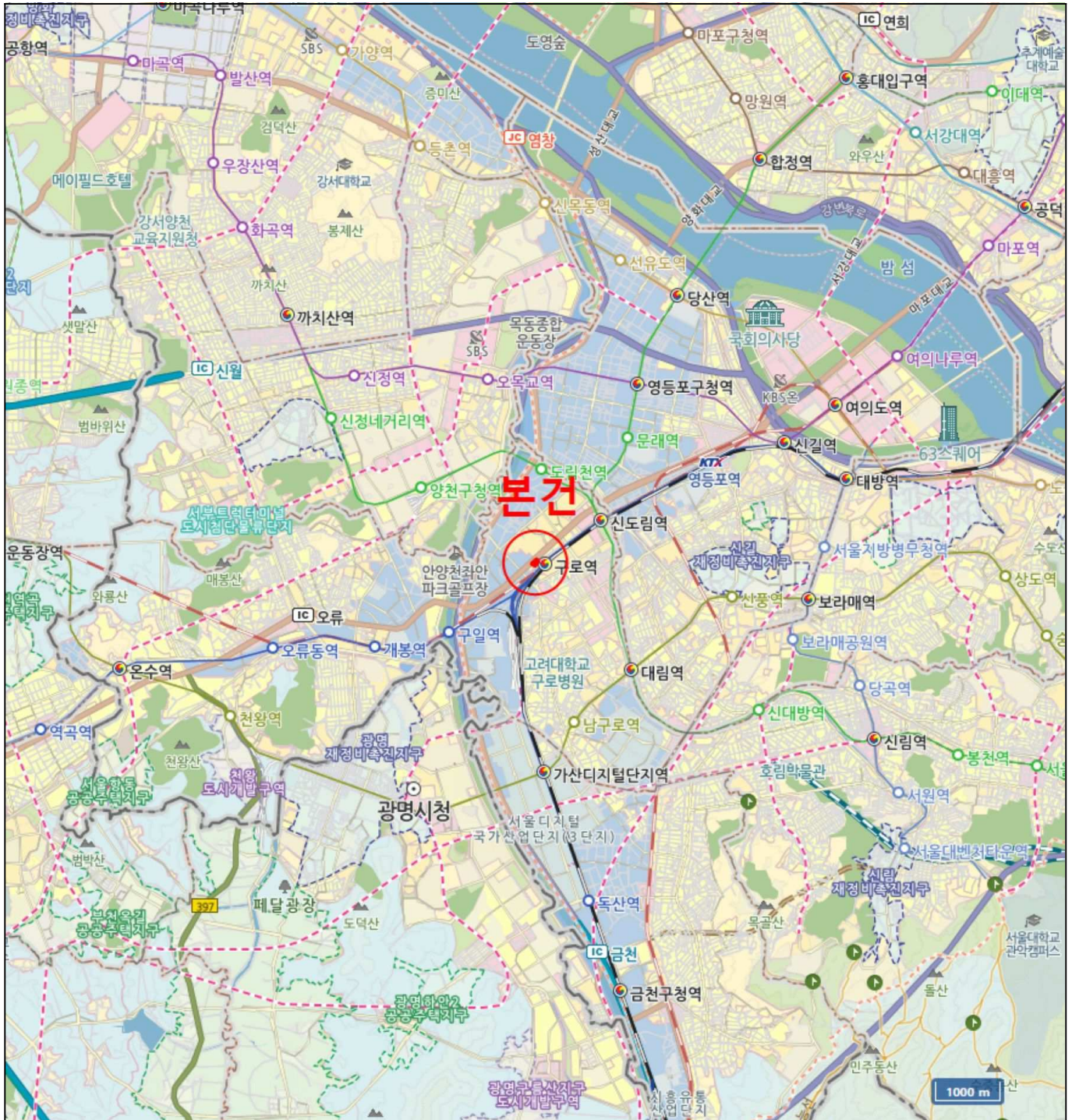
- 기호 1 ~ 10 모두 현황 공실임.
- 기호 1 ~ 9의 경우 개별호수 낙찰시 인접호수 소유자와 협의 등을 통한 원상회복 비용이 발생할 수 있으니 입찰시 유의하여 주시기 바람.
- 기호 1 ~ 10 등기사항전부증명서상 표제부 표시번호 2번 등기원인 및 기타사항에 (2)토지 및 (4)토지의 을구 지상권설정등기 별도등기 있음으로 표기되어 있으니 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

서울특별시 구로구 신도림동 412-3외 신도림팰러티움 제1층 제109호 외 9개 호수



위치도



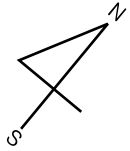
소재지

서울특별시 구로구 신도림동 412-3외 신도림팰러티움 제1층 제109호 외 9개 호수

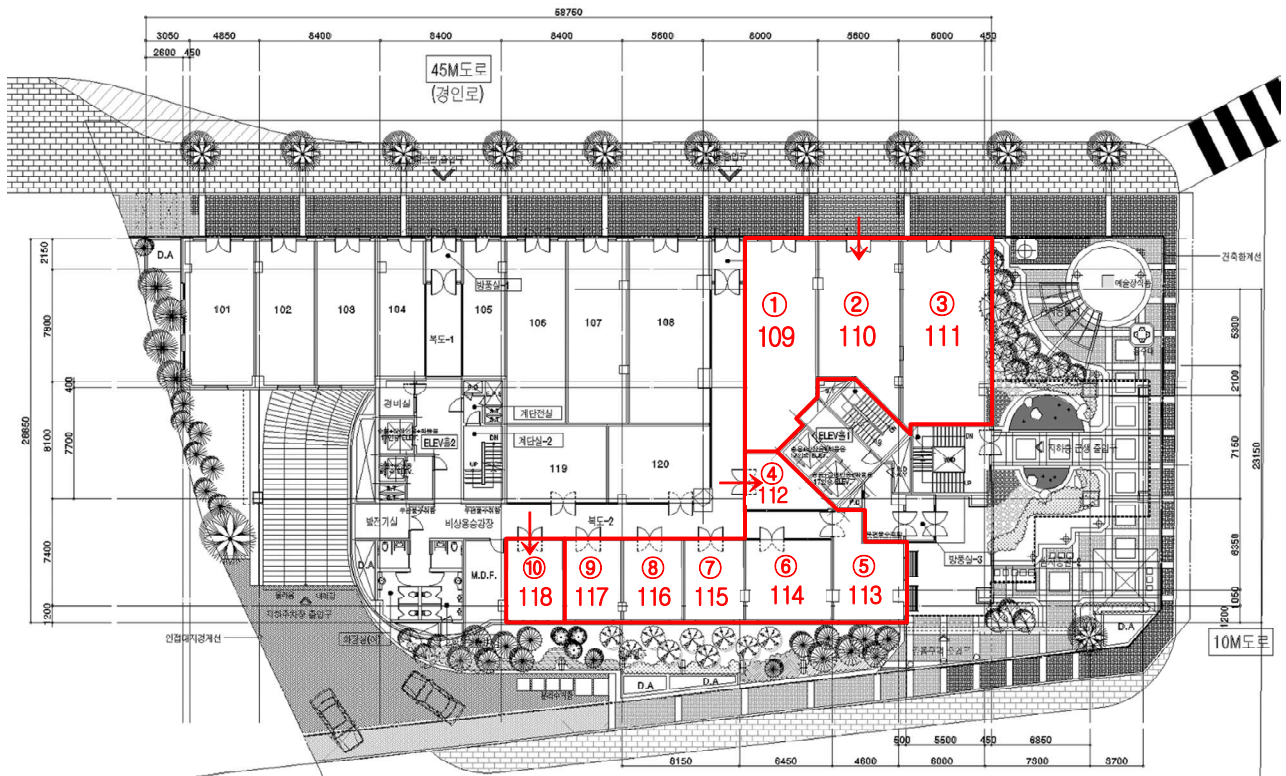


건물이용상태

S = No Scale



신도림팰러티움 제1층 제109호 외 9개호수



— 현황 경계 → 현황 출입문

기호 ① ~ ③ 통합 사용후 현황 공실

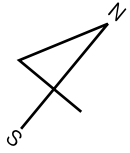
기호 ④ ~ ⑨ 통합 사용후 현황 공실

기호 ⑩ 현황 공실

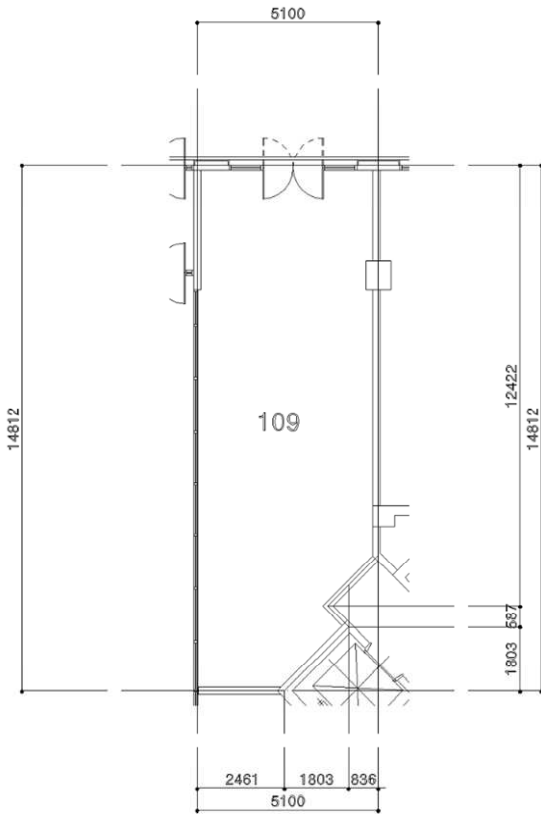
【 호별배치도 】

건 물 이 용 상 태

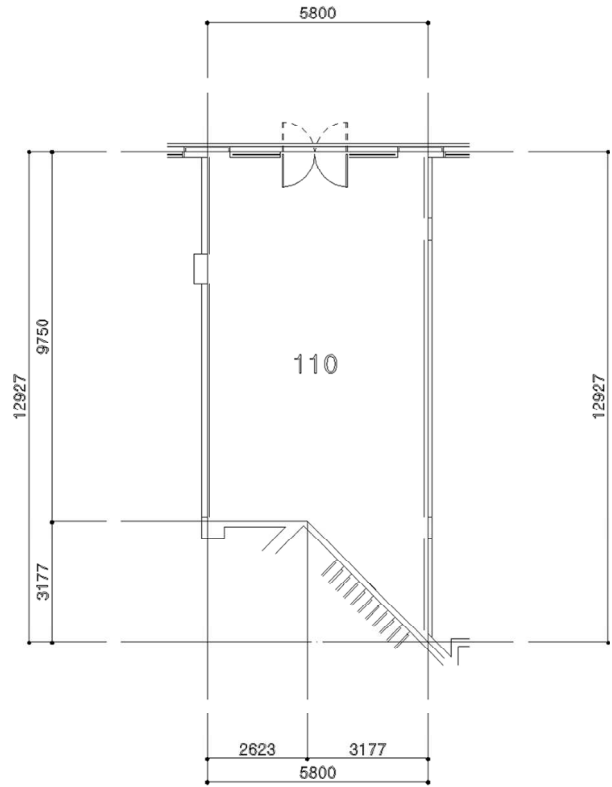
S = No Scale



신도림팰러티움 제1층 제109호 외 9개호수



기호 ① 109호

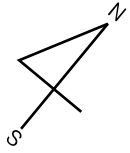


기호 ② 110호

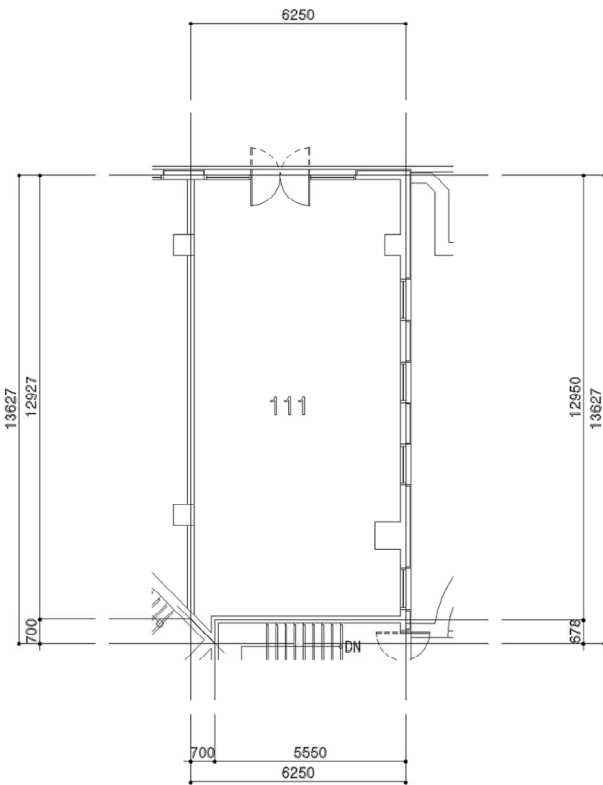
【 내부구조도 】

건 물 이 용 상 태

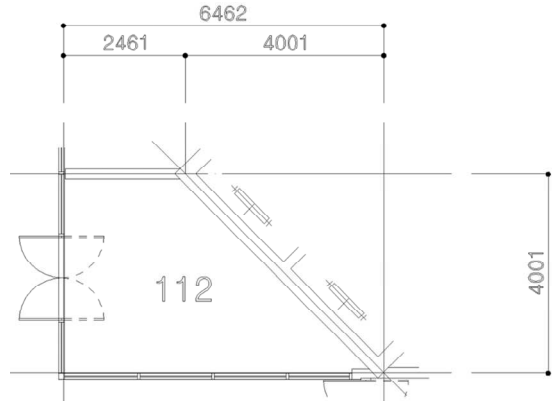
S = No Scale



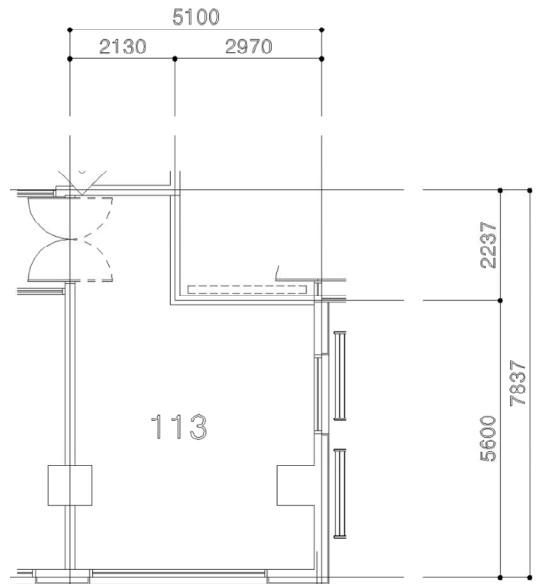
신도림팰러티움 제1층 제109호 외 9개호수



기호 ③ 111호



기호 ④ 112호

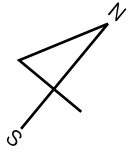


기호 ⑤ 113호

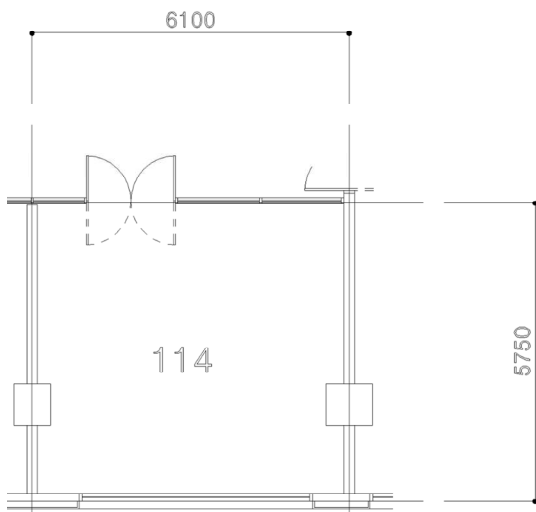
【 내부구조도 】

건 물 이 용 상 태

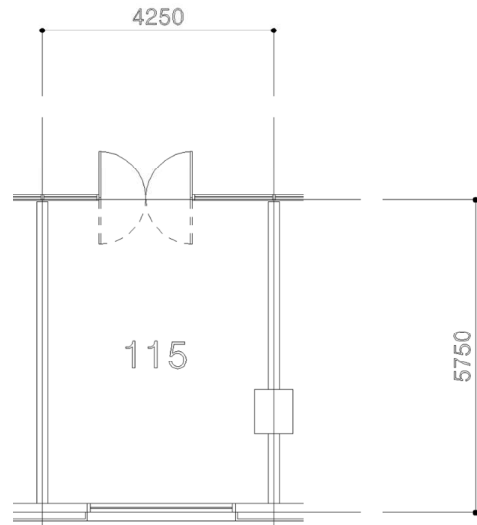
S = No Scale



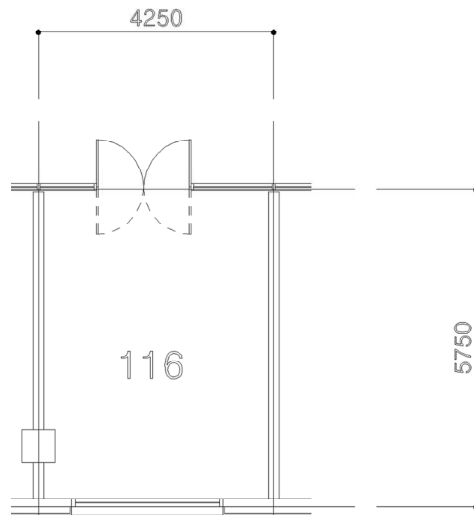
신도림팰러티움 제1층 제109호 외 9개호수



기호 ⑥ 114호



기호 ⑦ 115호

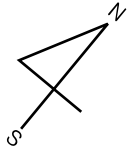


기호 ⑧ 116호

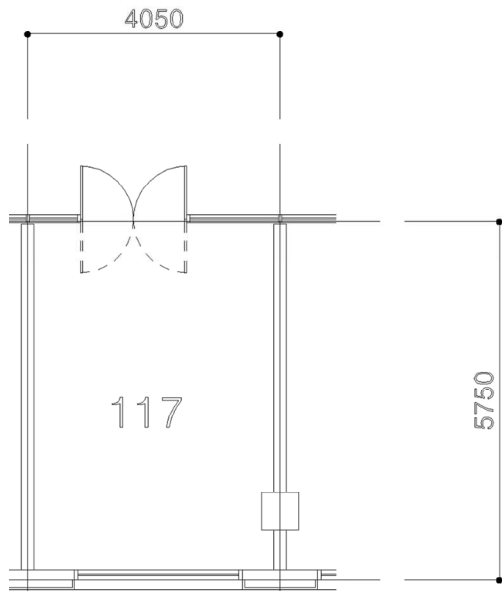
【 내부구조도 】

건 물 이 용 상 태

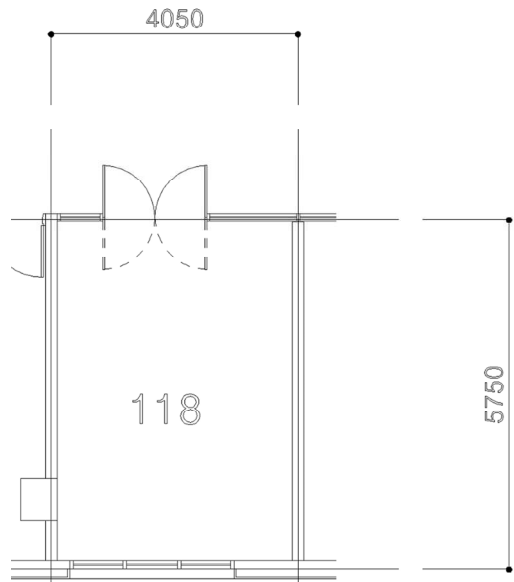
S = No Scale



신도림팰러티움 제1층 제109호 외 9개호수



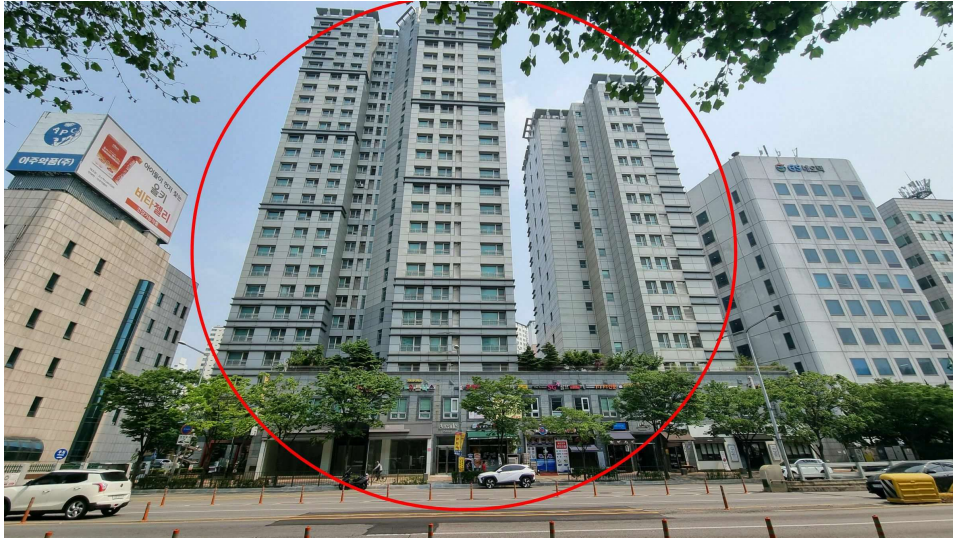
기호 ⑨ 117호



기호 ⑩ 118호

【 내부구조도 】

사 진 용 지



본건 소재 건물



기호 1 ~ 3 전면(도로변)

사 진 용 지



기호 1 ~ 3 내부



기호 4 ~ 9 출입문

사 진 용 지



기호 4 ~ 8 내부



기호 9 내부 출입문



기호 9 내부

사 진 용 지



기호 10 출입문



기호 10 내부

사 진 용 지



기호 5 ~ 10 창문쪽 후면



접면도로 및 주위환경