

감정평가서

| | |
|-------|--|
| 건명 | 정순옥 소유물건(2020타경101073) 서울 서초구 양재동 11-50소재 |
| 의뢰인 | 서울중앙지방법원 사법보좌관 성애경 |
| 감정서번호 | 성민200210C101073 |

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.

성민감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
조광현

趙光炫 

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 삼십이억오천육백만원정(₩3,256,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울중앙지방법원 사법보좌관 성애경 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 서울중앙지방법원 경매2계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 정순옥 (2020타경101073) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 (건축물대장) | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2020.02.15 | 2020.02.11 ~ 2020.02.15 | 2020.02.17 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 사무소 | 1개호수 | 상가 | 1개호수 | - | 424,000,000 |
| | 다세대주택 | 13개호수 | 다세대주택 | 13개호수 | - | 2,832,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합 계 | | | | | ₩3,256,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

1.

19-20) 11-50(: 350
(, 2)

2

1 " " 5

3

2020.02.15 9

4.

16

5.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

| | | | | | |
|--------------|---|------------|---------|---------|--------------|
| 소재지 | 서울특별시 서초구 양재동 11-50 | | | | |
| 도로명주소 | 서울특별시 서초구 남부순환로350길 19-20 | | | | |
| 건물명, 층, 호수 | 지층비101호, 1층:3개호수, 2층:4개호수, 3층:4개호수, 4층:2개호수, (합14개호수) | | | | |
| 용도 | 지층:근린생활시설(사무소) | 1~4층:다세대주택 | 도시형생활주택 | 사용승인일 | 2013. 12. 10 |
| (합 14개호수) | 전유 (㎡) | 공용(㎡) | 분양(㎡) | 대지권(㎡) | 전용률(%) |
| 1.가:지층 비101호 | 96.43 | 16.336 | 112.766 | 47.3629 | 85.5 |
| 2.나:1층 102호 | 18.065 | 3.0604 | 21.1254 | 8.8729 | 85.5 |
| 3.다:1층 103호 | 18.485 | 3.1315 | 21.6165 | 9.0792 | 85.5 |
| 4.라:1층 104호 | 22.61 | 3.8303 | 26.4403 | 11.1052 | 85.5 |
| 5.마:2층 201호 | 22.47 | 3.8066 | 26.2766 | 11.0365 | 85.5 |
| 6.바:2층 202호 | 21.985 | 3.7245 | 25.7095 | 10.7982 | 85.5 |
| 7.사:2층 203호 | 21.985 | 3.7245 | 25.7095 | 10.7982 | 85.5 |
| 8.아:2층 204호 | 22.47 | 3.8066 | 26.2766 | 11.0365 | 85.5 |
| 9.자:3층 301호 | 22.47 | 3.8066 | 26.2766 | 11.0365 | 85.5 |

| | | | | | | |
|---------------|--------|--------|---------|---------|------|--|
| 10. 차:3층 302호 | 21.985 | 3.7245 | 25.7095 | 10.7982 | 85.5 | |
| 11. 카:3층 303호 | 21.985 | 3.7245 | 25.7095 | 10.7982 | 85.5 | |
| 12. 타:3층 304호 | 22.47 | 3.8066 | 26.2766 | 11.0365 | 85.5 | |
| 13. 파:4층 401호 | 27.25 | 4.6164 | 31.8664 | 13.3842 | 85.5 | |
| 14. 하:4층 402호 | 27.25 | 4.6164 | 31.8664 | 13.3842 | 85.5 | |

<주> 전부 동일 건물내에 소재함.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 거래시점 사용승인일 |
|----|-----------|-------------------------------|-----------------------|-------------|------------|------------------|--------------------------|
| 가 | 양재동 5-12 | 비버리하임1단지 도시형생활주택 단지형다세대 | (103동) 3층/ 301호 | 46.6 | 23.21 | 456,000 | 2019.10.28 2017.07.14 |
| 나 | 양재동 19-18 | 아이리스양재 다세대 | 5층/ 501호 | 15.85 | - | 163,000 (분양권) | 2018.03.28 2017.04.07 |
| 다 | 양재동 1-7 | 근린생활시설 (지하시장상가) | 지층/ 3호 | 16.43 | 7.55 | 100,000 | 2020.01.20 1978.03.17 |

(2) 거래사례의 선정

*다세대주택(1~4층)

평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

*근린생활시설(지층비101호)

평가대상물건과 인근에 소재하고 최근에 거래된 사례"다'를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

*다세대주택(1~4층)

지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 "서울 강남지역 연립주택매매가격지수"를 적용하여 시점 수정함.(다세대주택 경용지수임)

(시점수정치 산출)

거래시점 2019.10.28부터 기준시점 2020.02.15일 까지: 1.00686임.

*거래사례"가"의 매매당시 가격지수(2019.10.28 지수):102.

*본건 가격시점의 가격지수(2020.02.15 지수) :102.7

*시점수정치 : $102.7/102. = 1.00686$

*근린생활시설(지층비101호)

한국감정원의 "상업용부동산 임대동향보고서"자료중에서 "지역별자본수익률"을 활용하여 시점수정함.(서울지역 소규모상가 자본수익률 활용)

(시점수정치 산출)

거래시점 2020.01.20부터 기준시점 2020.02.15까지 :1.0037임.

2019 4분기 자본수익률:1.26%

$1+0.0126 \times 27/91=1.0037$

(주)2020 1분기 자본수익률 미발표료 2019 4분기 지수 적용함.

6. 가치형성요인비교

| 조건 | 구분 | 격차율 | | 비고 |
|-----------|--------------------|----------------|----------|---|
| | | 사례 | 대상 | |
| | 가로조건 | (다세대 주택) | | 사례대비 접근조건은 우세하나 가로조건은 열세임. (접근1.10x가로0.95) |
| | 접근조건 | 1.00 | 1.05 | |
| | 외부요인 | 환경조건 | | |
| | 획지조건 | (근린 시설) | | 사례대비 가로, 환경, 획지 조건 열세임. (가로0.9x환경0.75x 획지0.96) |
| | 기타조건 | 1.00 | 0.65 | |
| | | 설계, 설비, 시공상태 등 | (다세대 주택) | |
| 노후도 | | 1.00 | 0.96 | |
| 건물요인 | 전용률 | (근린 시설) | | 사례대비 건물노후도 등에서 우세임. |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | 1.00 | 1.10 | |
| 개별적 요인 | 층별, 위치별 차이 | (다세대 (층별) 주택) | | 사례대비 층별차이를 적용함. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | 1층: 0.94 | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | 2층: 0.99 | |
| | 기 타 | | 3층: 1.00 | |
| | | | 4층: 0.95 | |
| | | (근린 시설) | | 사례대비 유사함. |
| | | 1.00 | 1.00 | |

| | | |
|-------|--------|---------------------------------|
| 누 계 | 다세대주택 | 1층:0.95(1.05x0.96x0.94) |
| | | 2층:1.00(1.05x0.96x0.99) |
| | | 3층:1.01(1.05x0.96x1.00) |
| | | 4층:0.96(1.05x0.96x0.95) |
| ----- | | |
| | 근린생활시설 | 지층 비101호: 0.72 (0.65x1.10x1.00) |

7. 비준가격

| 기호 (5개호) | 거래사례 (천원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|-------------|--------------|------|---------|--------------|--------|-------------|
| 기호1.가 | | | | | 96.43 | 능 |
| 지층 101호 | 100,000 | 1.00 | 1.0037 | 0.72 | /16.43 | 424,000,000 |
| 기호2.나 | | | | | 18.065 | 능 |
| 1층 102호 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 0.95 | /46.6 | 169,000,000 |
| 기호3.다 | | | | | 18.485 | 능 |
| 1층 103호 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 0.95 | /46.6 | 173,000,000 |
| 기호4.라 | | | | | 22.61 | 능 |
| 1층 104호 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 0.95 | /46.6 | 212,000,000 |
| 기호5.마 | | | | | 22.47 | 능 |
| 2층 201호 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.00 | /46.6 | 221,000,000 |
| 기호6.바 | | | | | 21.985 | 능 |
| 2층 202호 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.00 | /46.6 | 217,000,000 |

| | | | | | | |
|-------|---------|------|---------|------|--------|-------------|
| 기호7.사 | | | | | 21.985 | 능 |
| 2층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.00 | /46.6 | 217,000,000 |
| 203호 | | | | | | |
| 기호8.아 | | | | | 22.47 | 능 |
| 2층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.00 | /46.6 | 221,000,000 |
| 204호 | | | | | | |
| 기호9.자 | | | | | 22.47 | 능 |
| 3층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.01 | /46.6 | 224,000,000 |
| 301호 | | | | | | |
| 기호10차 | | | | | 21.985 | 능 |
| 3층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.01 | / 46.6 | 219,000,000 |
| 302호 | | | | | | |
| 기호11카 | | | | | 21.985 | 능 |
| 3층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.01 | /46.6 | 219,000,000 |
| 303호 | | | | | | |
| 기호12타 | | | | | 22.47 | 능 |
| 3층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 1.01 | /46.6 | 224,000,000 |
| 304호 | | | | | | |
| 기호13파 | | | | | 27.25 | 능 |
| 4층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 0.96 | /46.6 | 258,000,000 |
| 401호 | | | | | | |
| 기호14하 | | | | | 27.25 | 능 |
| 4층 | 456,000 | 1.00 | 1.00686 | 0.96 | / 46.6 | 258,000,000 |
| 402호 | | | | | | |

(14개호수 합: ₩3,256,000,000)

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

(다세대주택)

인근에 소재하는 동형 및 유사형의 가격수준은 위치별, 노후도(건축년도)별 차이가 있는바 대체적으로 전용면적 ㎡당 9,000,000원~13,000,000원 내외 수준임.

(근린생활시설)

인근에 소재하는 지하층의 근린생활시설(소매점) 가격수준은 위치에 따라 차이가 큰바 대체적으로 전용면적 ㎡당 4,000,000원~5,000,000원 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

| 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 평가액 (천원) | 가격시점 사용승인일 |
|---------------|-----------------|-------------|-------------|------------|----------|-------------|---------------|
| | | | | | | | 2019.01.30 |
| 양재동 11-50 | 다세대주택 | 1층/ 104호 | 22.61 | 11.105 | 경매 | 204,000 | 2013.12.10 |
| | 아이리스 | | | | | | 2020.01.02 |
| 양재동 65-1 | 양재다세대 (도시형생활 | 4층/ 403호 | 55 | 45 | 담보 | 607,000 | 2017.11.23 |
| | | | | | | | 2018.10.25 |
| 양재동 261-18 | 근린시설 | 지층 비01호 | 57 | 36 | 담보 | 233,000 | 1988.08.23 |

3. 서울지역 다세대주택 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울중앙지방법원]

| 지역통계 | 기간 | 매각가율(%) | |
|--------|-------------------------|---------|------|
| | | (다세대주택) | (상가) |
| 1년간 평균 | 2019.02.01 ~ 2020.01.31 | 90.7 | 80.4 |
| 1개월 평균 | 2020.01.01 ~ 2020.01.31 | 93. | 88.7 |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

| | | |
|--------|-----------|--------------|
| 기호1.가 | : 지층 101호 | ₩424,000,000 |
| 기호2.나 | : 1층 102호 | ₩169,000,000 |
| 기호3.다 | : 1층 103호 | ₩173,000,000 |
| 기호4.라 | : 1층 104호 | ₩212,000,000 |
| 기호5.마 | : 2층 201호 | ₩221,000,000 |
| 기호6.바 | : 2층 202호 | ₩217,000,000 |
| 기호7.사 | : 2층 203호 | ₩217,000,000 |
| 기호8.아 | : 2층 204호 | ₩221,000,000 |
| 기호9.자 | : 3층 301호 | ₩224,000,000 |
| 기호10.차 | : 3층 302호 | ₩219,000,000 |
| 기호11.카 | : 3층 303호 | ₩219,000,000 |
| 기호12.타 | : 3층 304호 | ₩224,000,000 |
| 기호13.파 | : 4층 401호 | ₩258,000,000 |
| 기호14.하 | : 4층 402호 | ₩258,000,000 |

 합계 (합 : 14개호수) ₩3,256,000,000

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 다세대주택매매, 경매 통계분석 등 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|----------|---|--------------|--------------------------|--|---------|---------|-------------|----------------------|---------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1. 가 | 서울특별시 서초구 양재동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 남부순환로350 19-20 1. 서울특별시 서초구 양재동 | 11-50 위지상 | 다세대주택 , 제2종근린 생활시설 | 철근콘크리트구조 사지붕 4층다세대주 , 제2종근린생활시설 지1층 1층 2층 3층 4층 (대지권의 목적인 토지의 표시) | | | 424,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) | |
| | | | | | | 113.04 | | | |
| | | | | | | 98.21 | | | |
| | | | | | | 100.52 | | | |
| | | | | | | 100.52 | | | |
| | | | | | | 67.46 | | | |
| | | | | | | 201.5 | | | |
| | | | | | | 96.43 | | | 96.43 |
| | | | | | | 47.3629 | | | 47.3629 |
| | | | | | | 201.5 | | | |
| 2. 나 | | | 대 | 제3종일반주거지역 (내) 전유부분의 건물의 표시: 지층비101호 철근콘크리트구조 1. 소유권/대지권 (내) 전유부분의 건물의 표시: 1층102호 철근콘크리트구조 1. 소유권/대지권 | | | 169,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) | |
| | | | | | | 96.43 | | | 96.43 |
| | | | | | | 47.3629 | | | 47.3629 |
| | | | | | | 201.5 | | | |
| | | | | | | 18.065 | | | 18.065 |
| | | | | | | 8.8729 | | | 8.8729 |
| | | | | | | 201.5 | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|-----|-----------------|--|----------------|---------|---|------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 3. 다 | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시: 1층103호 철근콘크리트구조 1. 소유권/대지권 | 18.485 | 18.485 | 배분내역 토 지 : 67,600,000 건 물 : 101,400,000 173,000,000 | 비준가액 (공용면적포함) |
| | | | | | 9.0792 | 9.0792 | | |
| | | | | | ----- 201.5 | | | |
| 4. 라 | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시: 1층104호 철근콘크리트구조 1. 소유권/대지권 | 22.61 | 22.61 | 배분내역 토 지 : 69,200,000 건 물 : 103,800,000 212,000,000 | 비준가액 (공용면적포함) |
| | | | | | 11.1052 | 11.1052 | | |
| | | | | | ----- 201.5 | | | |
| 5. 마 | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시: 2층201호 철근콘크리트구조 1. 소유권/대지권 | 22.47 | 22.47 | 배분내역 토 지 : 84,800,000 건 물 : 127,200,000 221,000,000 | 비준가액 (공용면적포함) |
| | | | | | 11.0365 | 11.0365 | | |
| | | | | | ----- 201.5 | | | |
| 6. 바 | | | | (내) | | | 배분내역 토 지 : 88,400,000 건 물 : 132,600,000 | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|-----|-----|-----------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| 7. 사 | | | | 전유부분의 건물의 표시:2층202호 철근콘크리트구조 | 21.985 10.7982 | 21.985 | 217,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) |
| | | | | 1.소유권/대지권 | ----- 201.5 | 10.7982 | | |
| | | | | (내) | | 토지·건물 건 물 : | 배분내역 130,200,000 | |
| 8. 아 | | | | 전유부분의 건물의 표시:2층203호 철근콘크리트구조 | 21.985 10.7982 | 21.985 | 217,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) |
| | | | | 1.소유권/대지권 | ----- 201.5 | 10.7982 | | |
| | | | | (내) | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 86,800,000 130,200,000 | |
| 9. 자 | | | | 전유부분의 건물의 표시:2층204호 철근콘크리트구조 | 22.47 11.0365 | 22.47 | 221,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) |
| | | | | 1.소유권/대지권 | ----- 201.5 | 11.0365 | | |
| | | | | (내) | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 88,400,000 132,600,000 | |
| 9. 자 | | | | 전유부분의 건물의 표시:3층301호 철근콘크리트구조 | 22.47 11.0365 | 22.47 | 224,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) |
| | | | | 1.소유권/대지권 | ----- 201.5 | 11.0365 | | |
| | | | | (내) | | 토지·건물 토 지 : | 배분내역 89,600,000 | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | | |
|----------|-----|-----|-----------------|--|----------------|---------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | | |
| 10차 | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시:3층302호 철근콘크리트구조 1.소유권/대지권 | 21.985 | 21.985 | 134,400,000 | | | |
| | | | | | 10.7892 | | | | 219,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) |
| | | | | | ----- | 10.7982 | | | | |
| | | | | | 201.5 | | | | | |
| | | | | | 토지 · 건물 | | 배분내역 | | | |
| | | | | | 토 지 : | | 87,600,000 | | | |
| | | | | | 건 물 : | | 131,400,000 | | | |
| 11차 | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시:3층303호 철근콘크리트구조 1.소유권/대지권 | 21.985 | 21.985 | 219,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) | | |
| | | | | | 10.7892 | | | | 219,000,000 | |
| | | | | | ----- | 10.7982 | | | | |
| | | | | | 201.5 | | | | | |
| | | | | | 토지 · 건물 | | 배분내역 | | | |
| | | | | | 토 지 : | | 87,600,000 | | | |
| | | | | | 건 물 : | | 131,400,000 | | | |
| 12차 | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시:3층304호 철근콘크리트구조 1.소유권/대지권 | 22.47 | 22.47 | 224,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) | | |
| | | | | | 11.0365 | | | | 224,000,000 | |
| | | | | | ----- | 11.0365 | | | | |
| | | | | | 201.5 | | | | | |
| | | | | | 토지 · 건물 | | 배분내역 | | | |
| | | | | | 토 지 : | | 89,600,000 | | | |
| | | | | | 건 물 : | | 134,400,000 | | | |
| 13차 | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시:4층401호 철근콘크리트구조 | 27.25 | 27.25 | 258,000,000 | 비준가액 (공용면적포 함) | | |
| | | | | | 13.3842 | | | | 258,000,000 | |

구분건물감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 | |
|------------|-----|-----|-----------------|---|------------------|---------|--|--------------------------------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | |
| 14하 | | | | 1.소유권/대지권 | ----- 201.5 | 13.3842 | 배분내역 토 지 : 103,200,000 건 물 : 154,800,000 | 함) 비준가액 (공용면적포 함) | |
| | | | | (내) 전유부분의 건물의 표시:4층402호 철근콘크리트구조 | 27.25 13.3842 | 27.25 | | | 258,000,000 |
| | | | | 1.소유권/대지권 | ----- 201.5 | 13.3842 | | | 배분내역 토 지 : 103,200,000 건 물 : 154,800,000 |
| | | | | | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩3,256,000,000.- | | |
| | | | 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 서초구 양재동 소재 '서울언주초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 상업용시설, 각종 근린생활시설 및 교육시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 3호선, 신분당선 '양재역'이 소재하고 있어 제반 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 다세대 주택 및 제2종근린생활시설로서,

- 외벽 : 스톤코트 및 대리석 석재붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
- 창호 : 하이샷시 이중창호 마감 등임.

(4) 이용상태

1~4층 : 다세대주택으로서, 원룸, 욕실 겸 화장실1, 보일러실, 현관 등으로 이용중임.

지층 비101호 : 공부상 제2종근린생활시설 "사무소"이나 현황은 출입문에 "명품마사지" 업소 표시되어있음.

(5) 설비내역

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) |

위생설비 및 급배수시설, 난방설비, 전기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 대체로 가장형의 토지로서, 다세대주택 및 제 2종 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조지역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

지층비101호는 집합건축물대장상 이용상황은 사무소이나 현황은 점포("명품마사지" 표시)임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.
지층비101호에 대한 내부확인을 위해 수차 현장 방문하였으나 폐문부재로 확인이 불가능하여 건축물대장상의 "건축물현황도", 인근주민 및 인근부동산중개업소, 외부관찰 등에 의거 현황조사 하였는바 경매진행시 재확인이 요망됩니다.

위치도



| | |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 서초구 양재동 11-50 지층 비101호외 |
|-----|-------------------------------|



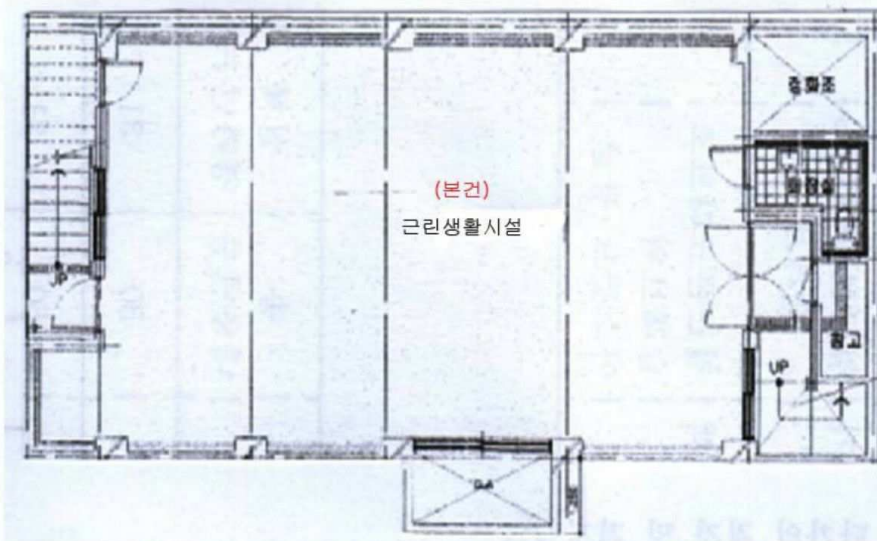
내부 구조도



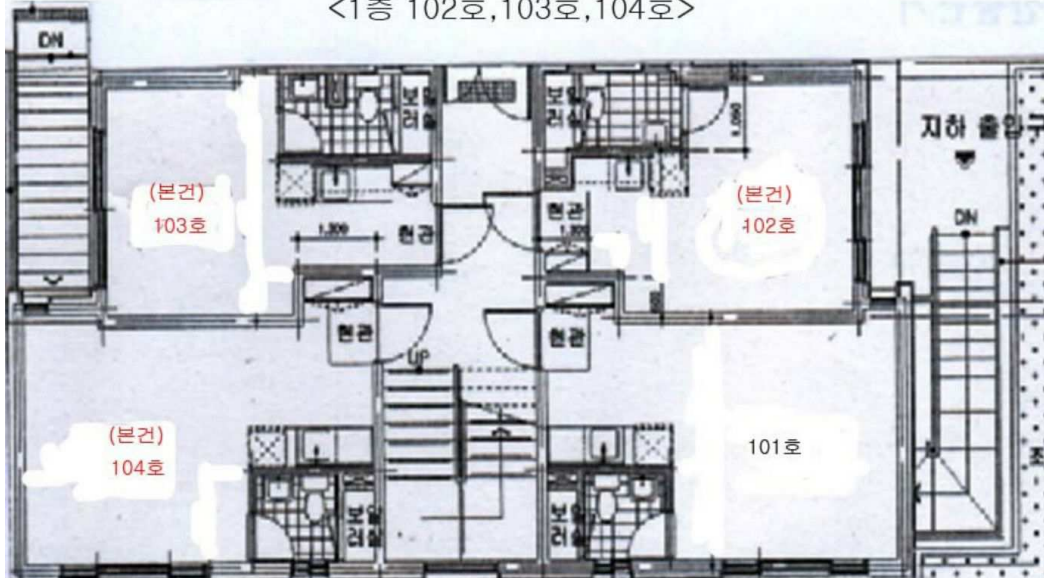
소재지

서울특별시 서초구 양재동 11-50 지층 비101호외

<지층 비101호>



<1층 102호,103호,104호>



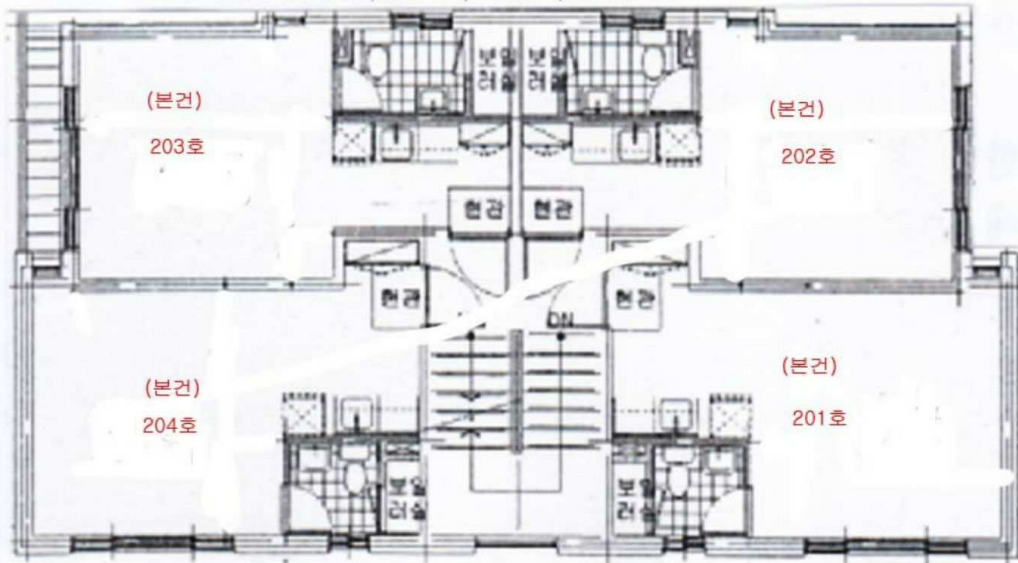
내부 구조도



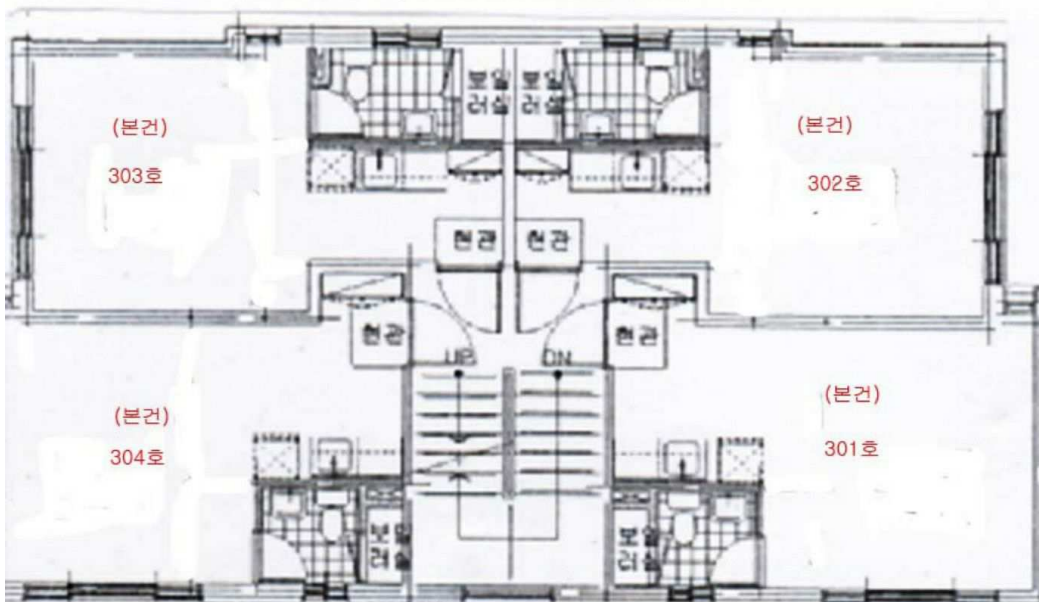
소재지

서울특별시 서초구 양재동 11-50 지층 비101호외

<2층 201호,202호,203호,204호>



<3층 301호, 302호,303호,304호>



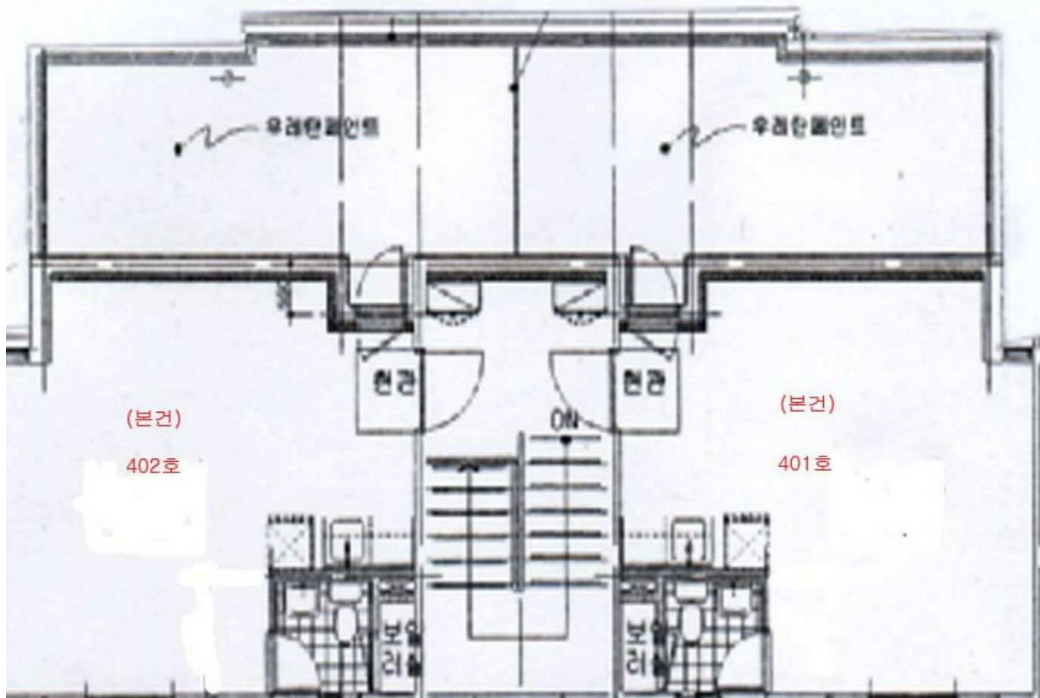
내부 구조도



소재지

서울특별시 서초구 양재동 11-50 지층 비101호외

<4층 401호, 402호>







101 ()



1 102 , 103 , 104