

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오금역지역주택조합추진위원회
소유물건(2023타경57217)

의뢰인: 서울동부지방법원
사법보좌관 김용수

감정평가서번호: 준일2023-043

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.

준일감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
변창현

(인)

감정평가액	삼십오억육천사백만원정(₩3,564,000,000.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오금역지역주택조합추진위원회 (2023타경57217)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2023.11.30	2023.11.02 ~ 2023.11.30	2023.12.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	3,498,000,000
	(제시외 건물)	(115.4)	제시외 건물	115.4	-	66,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩3,564,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 오금동 소재 기호1)~기호10) 천광캐슬 제1층 제101호 포함 10개호수·기호11) 다세대주택(통칭: 제일빌라) 제2층 제202호·기호12) 다세대주택(통칭: 미성하이츠빌라) 제1층 제102호로서, 서울동부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023.11.30일로 함.

4. 감정평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 인근 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회에서 연구 발표한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였으니 경매업무시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 건물중 기호1) 제1층 제101호는 집합건축물대장등본상 용도가 “제2종근린생활시설(사무소)” 로 등재되어 있으나 현황은 “주거용” 으로 이용중인 바 감정평가에 관한 규칙 제6조 “현황기준원칙” 에 의거하여 감정평가하였으며, 용도변경으로 인한 원상복구 등의 행정조치 가능성을 배제못하는 바 경매진행 및 참여시 유의 및 필히 관련 현황 및 법적·행정적 사항 등에 대해 사전 재확인하시기 바람.
- (2) 본건 건물중 기호9) 제4층 제402호는 집합건축물대장등본상 변동사항란에 위반건축물 「변동일: 2019.06.12., 변동내용 및 원인: 주택과-23221호(2019.06.12.)에 의거 위반건축물 표기[위반내용: (402호) 판넬/판넬, 주거, 34㎡]」 로 등재되어 있는 바 경매진행 및 참여시 유의 및 필히 법적·행정적 관련 사항에 대해 사전 재확인하시기 바람.
- (3) 본건 건물중 기호10) 제5층 제501호는 집합건축물대장등본상 변동사항란에 위반건축물 「변동일: 2019.06.12., 변동내용 및 원인: 주택과-23221호(2019.06.12.)에 의거 위반건축물 표기[위반내용: (501호) 판넬/판넬, 주거, 8㎡]」 로 등재되어 있는 바 경매진행 및 참여시 유의 및 필히 법적·행정적 관련 사항에 대해 사전 재확인하시기 바람.
- (4) 본건 건물중 기호9)·10)은 증축으로 부합된 상태의 제시외건물이 소재하는 바 “현황기준” 평가원칙에 의거 이를 포함하여 감정평가하였음.
- (5) 본건 건물중 기호9)·10)은 증축으로 부합된 상태의 제시외건물이 소재하고 현황은 효용증대요인이 있지만 건축법상 위반건축물이고 향후 이행강제금 부과 및 원상복구처분의 가능성도 배제하지 못하는 바 경매참여시 현황 및 양성화 가능성 여부·적법성 등에 대해 필히 사전 재확인·검토 요망됨.
- (6) 본건 제시외건물 구조 및 면적·이용상황(후첨 “내부구조도” 및 “사진용지” 참조)
 - ㄱ) 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 4층 소재 현관·방·주방·거실·W/C·발코니
 $(2.7 \times 4.85) + (2 \times 2.5) + (3.75 \times 9.7) \approx 54.4\text{㎡}$
 - ㄴ) 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 5층 소재 방·주방·발코니
 $(3.6 \times 6.85) + (3.75 \times 9.7) \approx 61.0\text{㎡}$
- (7) 본건 건물중 기호1)~기호11) 및 제시외건물 기호ㄱ)·ㄴ)·다락은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 비협조로 인하여 부득이 집합건축물대장등본상 건축물현황도 및 외부관찰·인근주민 등에게 탐문된 내용 등을 종합 고려하여 내부구조 및 마감자재를 도시하였는바 경매진행 및 참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

(1) 기호1) ~ 10)

소 재 지		서울특별시 송파구 오금동 37-2		
건물명		천광캐슬		
사용승인일 및 용도		2019.04.30., 공동주택(다세대주택), 제2종근린생활시설(사무소)		
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1)	101	22.88	8.22	17.40
2)	201	21.93	7.88	16.68
3)	202	29.92	10.75	22.76
4)	203	21	7.54	15.97
5)	301	21.93	7.88	16.68
6)	302	29.92	10.75	22.76
7)	303	21	7.54	15.97
8)	401	14.81	5.32	11.29
9)	402	16.91	6.08	12.86
10)	501	26.07	9.37	19.83

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호11)

소 재 지		서울특별시 송파구 오금동 36		
건물명		(제일빌라)		
사용승인일 및 용도		1996.09.10., 공동주택(다세대주택)		
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
11)	202	54.78	6.12	26.20

(3) 기호12)

소 재 지		서울특별시 송파구 오금동 36-21		
건물명		(미성하이츠빌라)		
사용승인일 및 용도		1991.11.14., 다세대주택		
기호	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
12)	102	59.54	6.11	33.38

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

1) 기호1) ~ 10)

사 례	소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자	
								사용승인일	
A	오금동 80-***	마나 **	8층 000호	32.36	15.46	35,000	국토교통부 실거래가	2022.03	2017.07
B	오금동 36-***	더로즈 ***	4층 000호	40.06	28.45	52,500	국토교통부 실거래가	2022.06	2020.03
C	오금동 80-***	마나 **	8층 000호	29.97	14.32	34,000	국토교통부 실거래가	2023.05	2017.07
D	오금동 73-* 외	오금동 ****	102 6층 000호	38.39	22.10	52,000	국토교통부 실거래가	2023.07	2018.11

2) 기호11)

사 례	소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자	
								사용승인일	
E	오금동 92-*	다성 ***	1층 000호	59.39	27.78	36,500	국토교통부 실거래가	2022.01	1996.12
F	오금동 36-*	동방 **	1층 000호	55.17	37.47	39,000	국토교통부 실거래가	2023.06	1989.07
G	오금동 53-*	한솔 ****	나동 2층 000호	57.48	32.54	32,500	국토교통부 실거래가	2023.09	1995.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기호12)

사 례	소재지	건물명	동 층 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (만원)	자료출처	거래일자
								사용승인일
H	오금동 36-*	동방 **	1층 000호	55.17	37.47	39,000	국토교통부 실거래가	2023.06
								1989.07
I	오금동 63-**	성익 **	2층 000호	61.82	28.68	33,500	국토교통부 실거래가	2023.08
								1991.11
J	오금동 60-*	명성 **	1층 000호	59.43	26.43	33,300	국토교통부 실거래가	2023.09
								1992.01

(2) 비교사례의 선정

1) 기호1) ~ 10)

거래사례는 대상물건과 이용상황·신축년도 등 물적유사성이 높으며 남측 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 B>를 선정함.

2) 기호11)

거래사례는 대상물건과 이용상황 등 물적유사성이 높으며 북서측 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 F>를 선정함.

3) 기호12)

거래사례는 대상물건과 이용상황·신축년도 등 물적유사성이 높으며 북서측 인근에 소재하고 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높다고 인정되는 사례 H>를 선정함.

4. 거래사례의 사정보정

본건 평가에 적용한 거래사례는 정상거래로 조사·판단됨(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 한국부동산원 연립다세대 매매가격지수(서울특별시 동남권)

1) 기호1) ~ 10) (2021.06 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 B> 기준시점 가격지수	2022. 05	104.3	-
본건 기준시점 가격지수	2023. 10	100.6	-
시점수정치		0.96453	-

* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 적용함.

2) 기호11) (2021.06 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 F> 기준시점 가격지수	2023. 05	100.3	-
본건 기준시점 가격지수	2023. 10	100.6	-
시점수정치		1.00299	-

* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 적용함.

3) 기호12) (2021.06 = 100.0)

	년 월	가격지수	비 고
사례 H> 기준시점 가격지수	2023. 05	100.3	-
본건 기준시점 가격지수	2023. 10	100.6	-
시점수정치		1.00299	-

* 본건 기준시점 당시 가격지수 미발표로 최근월 가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반적인 물가수준을 나타내므로 당해지역의 국지적 가격변동 추이를 더 적절히 반영한다고 판단되는 " 한국부동산원 연립다세대 매매가격 지수 (서울특별시 동남권) " 를 적용하여 산정함(기호1)~10): 0.96453, 기호11): 1.00299, 기호12): 1.00299)

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식)/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 단지내 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

1) 기호1)

조 건	세 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 등에서 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 다소 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.97	본건은 거래사례와 비교시 토지의 소유권 대지권 면적수준 등에서 우세하나 층별요인·위치(주차장후면)·일조 등에서 열세하여 대체로 열세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건		세 항 목	격 차 율		비 고
			사 례	대 상	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	0.85	용도 및 구조변경 (집합건축물대장등본 상 “제2종근린생활시 설(사무소)” 로 등재 되어 있으나 현황은 “주거용” 으로 이용 중임)으로 법적 안정 성 및 원상복구 등 행정적 비용발생 가능성 등 종합 감안함.
격 차 율 누 계			0.81		

2) 기호2) ~ 기호10)

조 건		세 항 목	격 차 율		비 고
			사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성		1.00	1.00	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성 및 차량이용 의 편리성 등에서 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건		격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 다소 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	기호2) :0.99	본건은 거래사례와 비교시 토지의 소유권 대지권 면적수준 등에서 우세하나 층별요인·일조 등에서 유사 및 열세하여 전반적으로 유사 및 열세하며 기호10)은 다락이 소재하는 점을 감안함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기		기호3) :0.99	
	내부 평면방식(베이)		기호4) :0.99	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		기호5) :1.00	
			기호6) :1.00	
			기호7) :1.00	
			기호8) :1.02	
			기호9) :1.02	
			기호10) :1.02	
			기호10) :1.02	
기타요인	1.00	1.00	상호 대등함.	
격차율 누계: 기호2)·기호3)·기호4) : 0.97, 기호5)·기호6)·기호7) : 0.98, 기호8)·기호9)·기호10) : 1.00				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기호11)

		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.01	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 등에서 소폭 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.06	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 대체로 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.87	본건은 거래사례와 비교시 층별요인·일조 등에서 우세하나 토지의 소유권 대지권 면적수준 등에서 열세하나 대체로 열세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계		0.93		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 기호12)

조 건		격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.01	본건은 거래사례와 비교시 대중교통의 편의성 및 차량이용의 편리성 등에서 소폭 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.02	본건은 거래사례와 비교시 신축년도 등에서 다소 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별·향별·위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.86	본건은 거래사례와 비교시 층별요인 등에서 유사하나 토지의 소유권 대지권 면적수준·일조 등에서 열세하여 대체로 열세함.
	전유부분의 면적, 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율 누 계		0.89		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 요인 보정

인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가수준 · 본건 매매가격수준 · 최근의 부동산 거래 및 경기동향 등을 종합 참작할 때 특별한 보정요인 없음(기호1) ~ 12): 1.00)

(1) 본건 매매가격

소재지	건물명	기호	층, 호	거래금액(원)	자료출처	거래일자
오금동 37-2	천광 캐슬	1)	1층 101호	282,000,000	국토교통부 실거래가	2021.09
		2)	2층 201호	271,000,000		
		3)	2층 202호	371,500,000		
		4)	2층 203호	259,000,000		
		5)	3층 301호	271,500,000		
		6)	3층 302호	372,000,000		
		7)	3층 303호	259,000,000		
		8)	4층 401호	183,000,000		
		9)	4층 402호	209,000,000		
		10)	5층 501호	322,000,000		
오금동 36	제일 빌라	11)	2층 202호	310,000,000		2021.11
오금동 36-21	미성 하이츠 빌라	12)	1층 102호	315,000,000		2020.09
합 계				3,425,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 비준가격

물건 번호	거래사례 (만원)	거래 사례의 사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		그밖의 요인 보정	산출가격 (원)
					대상	사례		
1)	52,500	1.00	0.96453	0.81	22.88	40.06	1.00	234,263,775
2)	52,500	1.00	0.96453	0.97	21.93	40.06	1.00	268,889,884
3)	52,500	1.00	0.96453	0.97	29.92	40.06	1.00	366,857,517
4)	52,500	1.00	0.96453	0.97	21.00	40.06	1.00	257,486,893
5)	52,500	1.00	0.96453	0.98	21.93	40.06	1.00	271,661,945
6)	52,500	1.00	0.96453	0.98	29.92	40.06	1.00	370,639,553
7)	52,500	1.00	0.96453	0.98	21.00	40.06	1.00	260,141,398
8)	52,500	1.00	0.96453	1.00	14.81	40.06	1.00	187,205,738
9)	52,500	1.00	0.96453	1.00	16.91	40.06	1.00	213,750,779
10)	52,500	1.00	0.96453	1.00	26.07	40.06	1.00	329,537,718
11)	39,000	1.00	1.00299	0.93	54.78	55.17	1.00	361,212,859
12)	39,000	1.00	1.00299	0.89	59.54	55.17	1.00	375,713,727

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 하여 인근 중개업소 탐문조사에 의한 호가 수준 · 최근의 부동산거래 및 경기동향 등을 종합 참작하여 아래와 같이 각각 가격결정함.

기 호	층, 호	감정평가액(원)
1)	1층 101호	234,000,000
2)	2층 201호	269,000,000
3)	2층 202호	367,000,000
4)	2층 203호	257,000,000
5)	3층 301호	272,000,000
6)	3층 302호	371,000,000
7)	3층 303호	260,000,000
8)	4층 401호	187,000,000
9)	4층 402호	214,000,000
10)	5층 501호	330,000,000
11)	2층 202호	361,000,000
12)	1층 102호	376,000,000
합 계		3,498,000,000

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		
2)				<내>				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	21.93	21.93	269,000,000	
				1.소유권/대지권	16.68 ----- 172.2	16.68		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 188,300,000 80,700,000	
	소 계						₩269,000,000	
3)				<내>				
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	29.92	29.92	367,000,000	
				1.소유권/대지권	22.76 ----- 172.2	22.76		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 256,900,000 110,100,000	
	소 계						₩367,000,000	

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		
4)				<내>				
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	21	21	257,000,000	
				1.소유권/대지권	15.97 ----- 172.2	15.97		
							토지·건물 토 지 : 179,900,000 건 물 : 77,100,000	
소 계							₩257,000,000	
5)				<내>				
				철근콘크리트구조 제3층 제301호	21.93	21.93	272,000,000	
				1.소유권/대지권	16.68 ----- 172.2	16.68		
							토지·건물 토 지 : 190,400,000 건 물 : 81,600,000	
소 계							₩272,000,000	

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		
6)				<내>			371,000,000	
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	29.92	29.92		
				1.소유권/대지권	22.76	22.76		
					----- 172.2			
토지·건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 259,700,000 111,300,000	
소 계							₩371,000,000	
7)				<내>			260,000,000	
				철근콘크리트구조 제3층 제303호	21	21		
				1.소유권/대지권	15.97	15.97		
					----- 172.2			
토지·건물 토 지 : 건 물 :							배분내역 182,000,000 78,000,000	
소 계							₩260,000,000	

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 제4층 제401호	14.81	14.81	187,000,000	
				1.소유권/대지권	11.29 ----- 172.2	11.29		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 130,900,000 56,100,000	
	소 계						₩187,000,000	
9)				<내>				
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	16.91	16.91	214,000,000	제시외건물 약 54.4㎡ 소재함
				1.소유권/대지권	12.86 ----- 172.2	12.86		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 149,800,000 64,200,000	
	소 계						₩214,000,000	

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				
ㄱ)	(제시외건물) 동소	37-2	현관, 방 주방, 거실 W/C, 발코니	샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 4층 소재	(54.4)	54.4	31,000,000			
	소 계								₩31,000,000	
10)				<내>			330,000,000	제시외건물 약 61.0㎡, 다락 약 41.7㎡ 소재함		
				철근콘크리트구조 제5층 제501호					26.07	26.07
				1. 소유권/대지권					19.83	19.83
									----- 172.2	
소 계				₩330,000,000						
ㄴ)	(제시외건물) 동소	37-2	방, 주방 발코니	샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 5층 소재	(61.0)	61.0	35,000,000			
	소 계								₩35,000,000	

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				
1	서울특별시 송파구 오금동 [도로명 주소] 서울특별시 송파구 중대로 31가길 5	36	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층						
							1층	118.43		
							2층	118.43		
							3층	108.04		
							지1 옥탑 (연면적제외)	120.83 14.04		
11)	서울특별시 송파구 오금동	36	대	<내>	209.6					
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	54.78	54.78	361,000,000			
				1.소유권/대지권	26.2 ----- 209.6	26.2				
							토지·건물 토 지 : 324,900,000 건 물 : 36,100,000			
	소 계						₩361,000,000			

구분건물 감정평가요항표

기호1)~10)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 송파구 오금동 소재 "오금중고교" 북동측 인근에 위치함.
 부근은 공동주택 및 단독주택·주상용건물·근린생활시설·교육기관·공원 등이 혼재되어
 형성된 정비된주택지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 지하철5호선 "방이역"·지하철3·5호선 "오금역" 까지
 도보로 각각 약2~3분 및 약9~10분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건내 제1층 제101호 외 9개호수로서,
 외벽은 치장석붙임·치장벽돌쌓기 마감,
 내벽은 벽지·타일붙임 마감,
 창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

(4) 이용상태

- 기호1) 제1층 제101호: 현관1·방1·주방1·욕실겸화장실1
- 기호2) 제2층 제201호: 현관1·방1·주방겸거실1·욕실겸화장실1
- 기호3) 제2층 제202호: 현관1·방2·주방겸거실1·욕실겸화장실1·발코니1
- 기호4) 제2층 제203호: 현관1·방1·주방1·욕실겸화장실1
- 기호5) 제3층 제301호: 현관1·방1·주방겸거실1·욕실겸화장실1
- 기호6) 제3층 제302호: 현관1·방2·주방겸거실1·욕실겸화장실1·발코니1
- 기호7) 제3층 제303호: 현관1·방1·주방1·욕실겸화장실1
- 기호8) 제4층 제401호: 현관1·방겸주방1·욕실겸화장실1
- 기호9) 제4층 제402호: 방1·(제시외 증축부분: 현관1·방2·주방1·거실1·
 욕실겸화장실1·발코니1)

구분건물 감정평가요항표

기호1)~10)

Page : 2

- (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)

기호10) 제5층 제501호: 현관1·방1·거실1·욕실겸화장실1·(제시외 증축부분: 방3·주방1·발코니1) 등으로 이용중인 것으로 탐문됨.

(5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비·승강기설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임
개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형으로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공: 5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>

(9) 공부와의 차이

본건 건물중 기호1) 제1층 제101호는 집합건축물대장등본상 용도가 "제2종근린생활시설 (사무소)"로 등재되어 있으나 현황은 "주거용" 으로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

기호1)~10)

Page : 3

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건 건물중 기호10) 제5층 제501호는 다락(약41.7㎡)이 소재함.

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 송파구 오금동 소재 "오금중고교" 북동측 인근에 위치함.
 부근은 공동주택 및 단독주택·주상용건물·근린생활시설·교육기관·공원 등이 혼재되어
 형성된 정비된주택지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 지하철5호선 "방이역"·지하철3·5호선 "오금역" 까지
 도보로 각각 약2~3분 및 약9~10분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층건내 제2층 제202호로서,
 외벽은 인조석붙임·드라이비트 마감,
 내벽은 벽지·타일붙임 마감,
 창호는 하이샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

(4) 이용상태

기호11) 제2층 제202호: 현관1·방2·주방1·거실1·욕실겸화장실1·발코니2 등으로
 이용중인 것으로 탐문됨.

(5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임
 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형으로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공: 5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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 송파구 오금동 소재 "오금중고교" 북동측 인근에 위치함.
 부근은 공동주택 및 단독주택·주상용건물·근린생활시설·교육기관·공원 등이 혼재되어
 형성된 정비된주택지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대중교통수단인 버스정류장 및 지하철5호선 "방이역"·지하철3·5호선 "오금역" 까지
 도보로 각각 약2~3분 및 약9~10분 정도 소요되므로 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 세멘벽돌조 평슬래브지붕 4층건내 제1층 제102호로서,
 외벽은 치장벽돌쌓기 마감,
 내벽은 벽지·타일붙임 마감,
 창호는 하이샷시 창호·알루미늄샷시 창호 마감으로서 현상은 보통임.

(4) 이용상태

기호12) 제1층 제102호: 현관1·방3·주방1·거실1·욕실겸화장실1·발코니1·보일러실1
 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도설비·위생설비 등 되어 있으며, 급·배수상태는 보통임
 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형으로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

차량출입 가능한 도로 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공: 5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 1층 101호 외

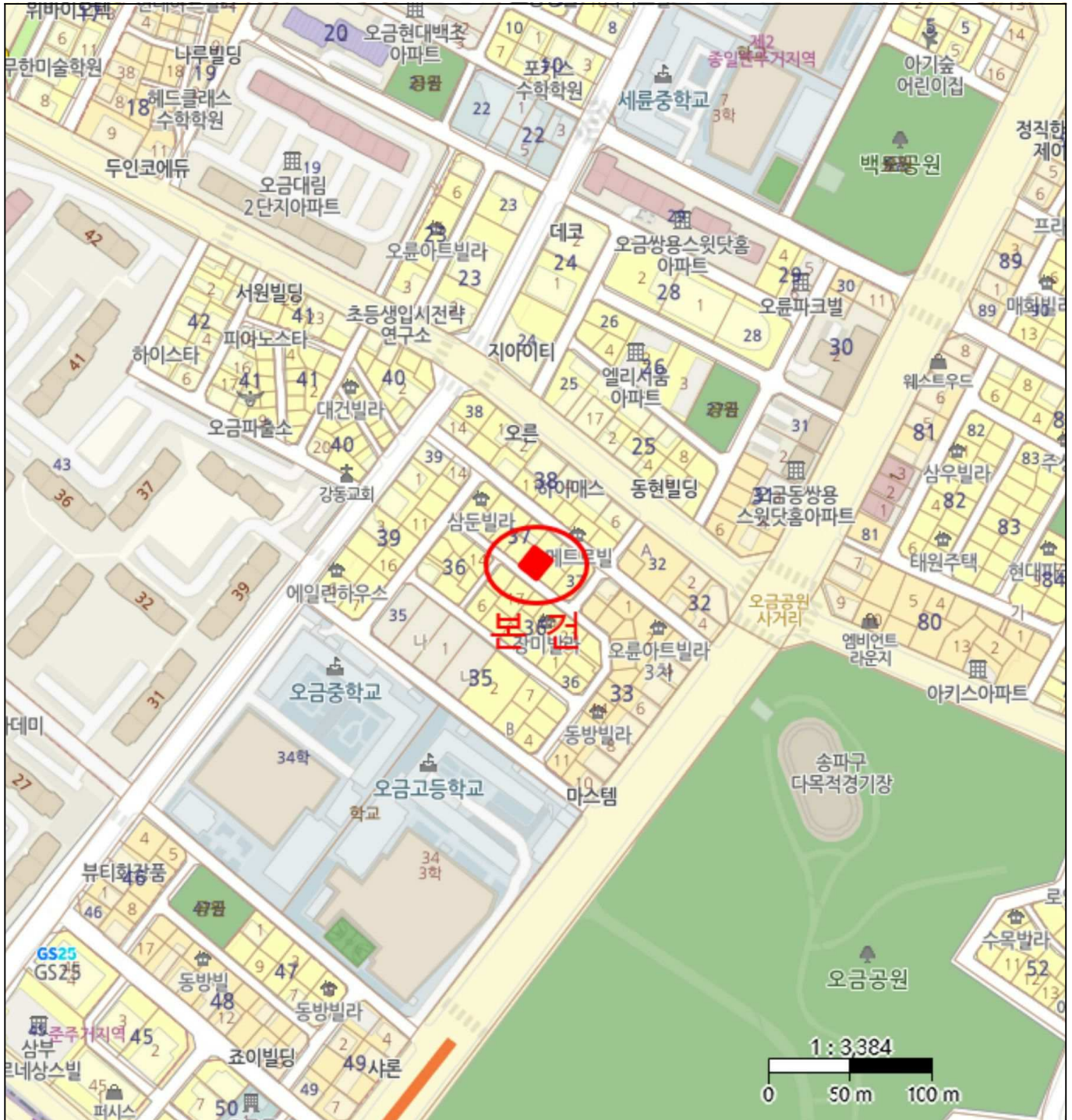


위치도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 1층 101호 외



위치도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 36 2층 202호

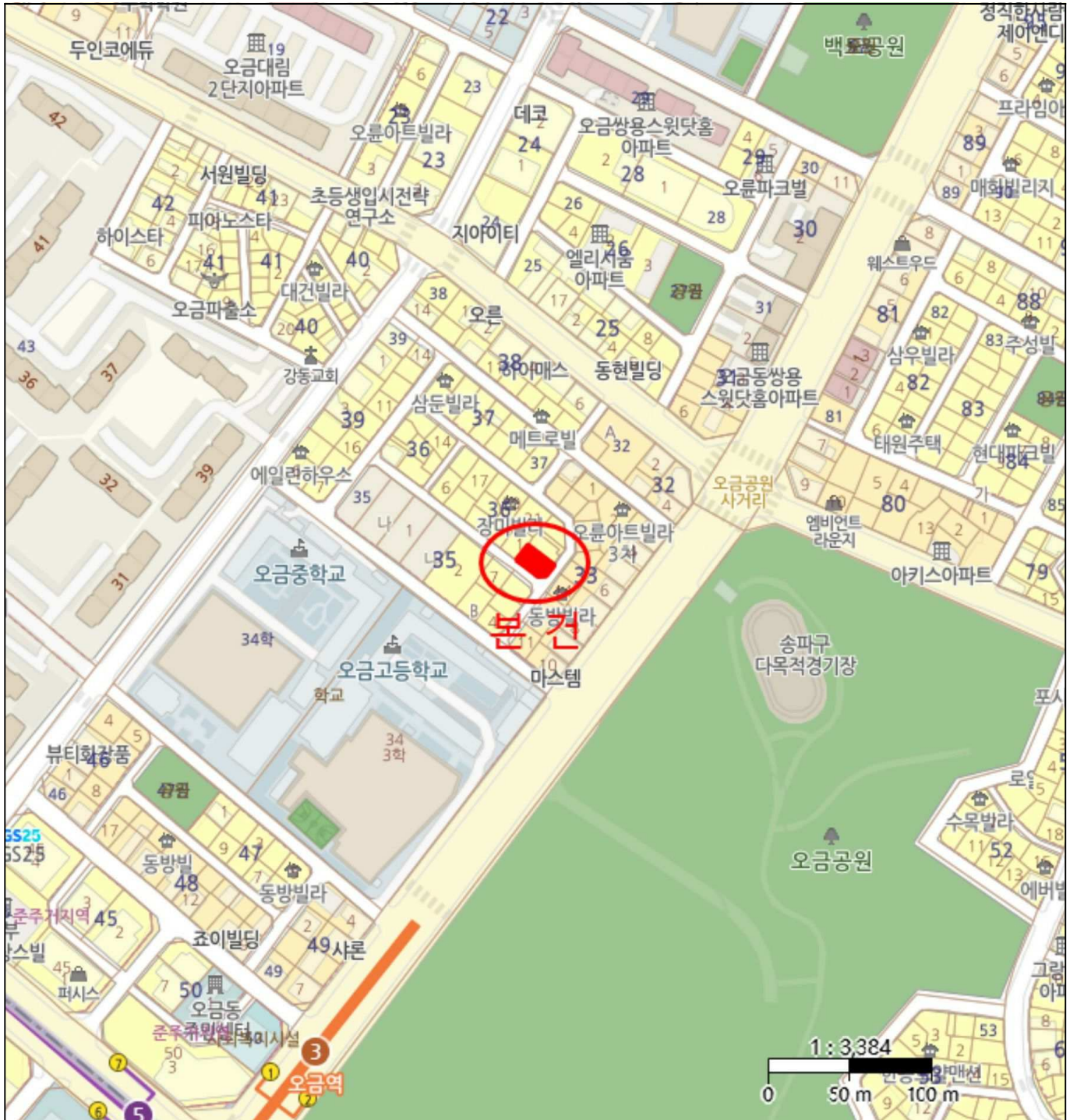


위치도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 36 2층 202호



위치도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 36-21 1층 102호

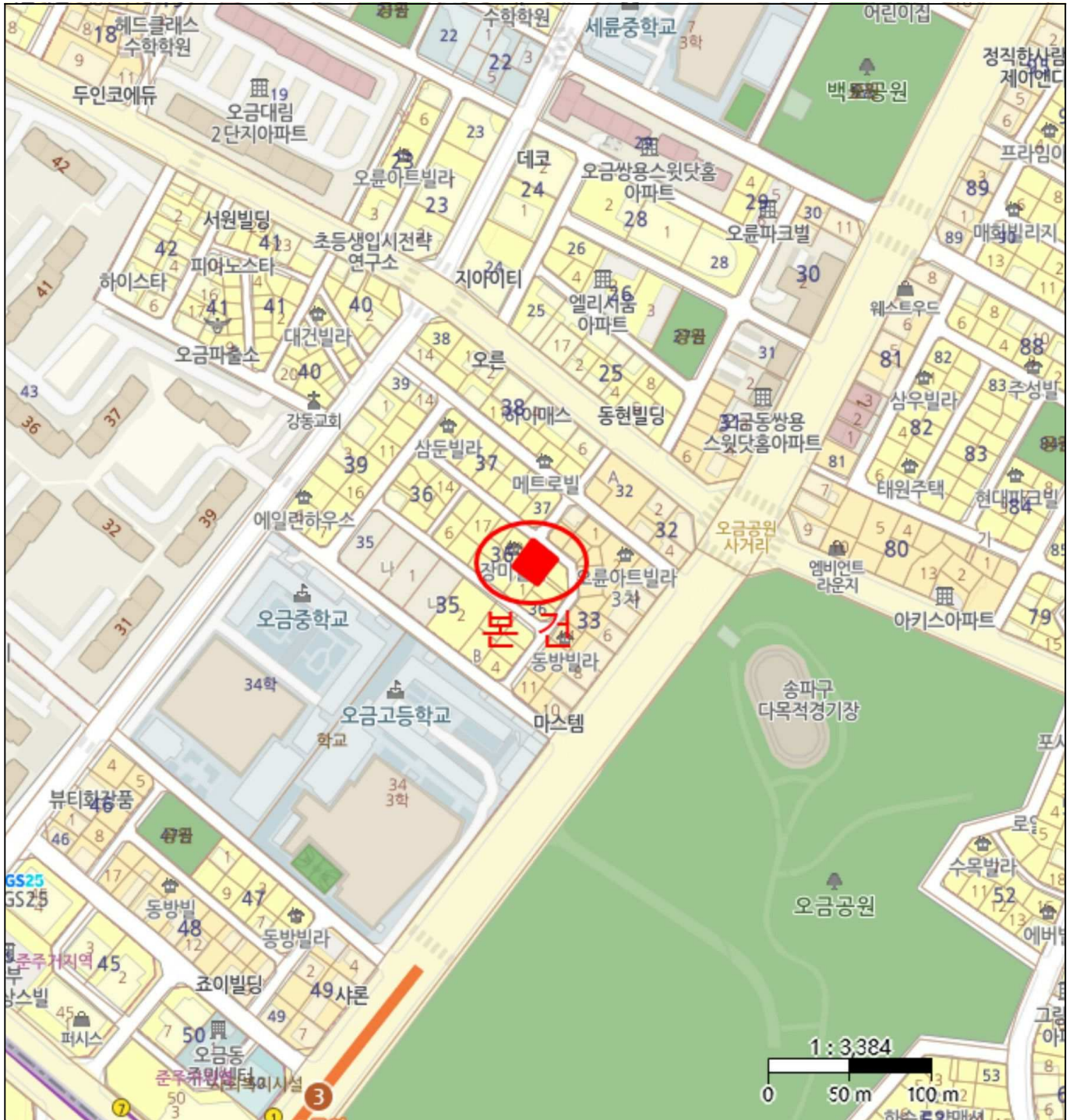


위치도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 36-21 1층 102호



내부구조도



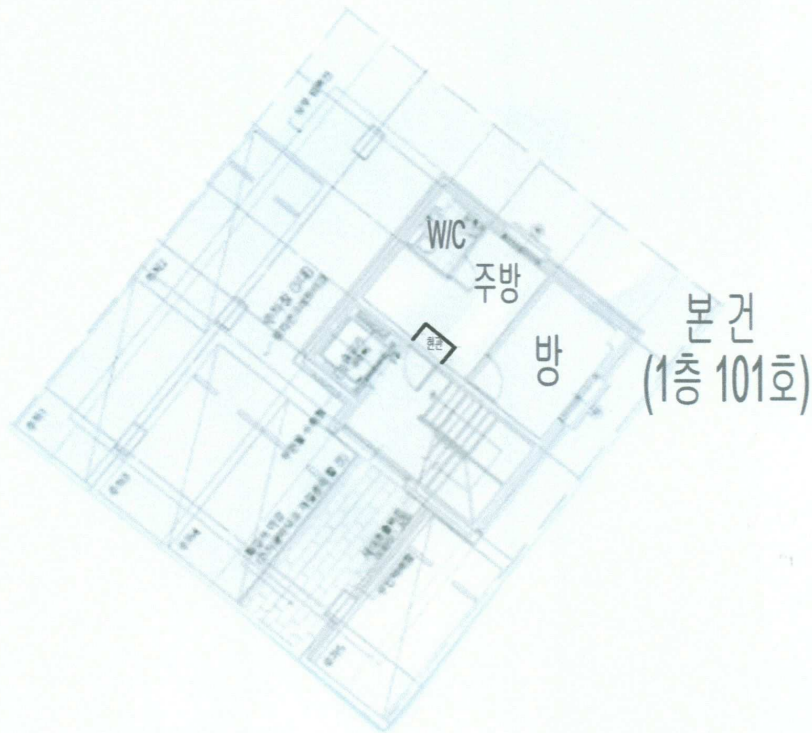
소재지

서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 1층 101호

No Scale

<내부구조도>
천광캐슬

1층



내부구조도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 2층 201호, 202호, 203호

No Scale

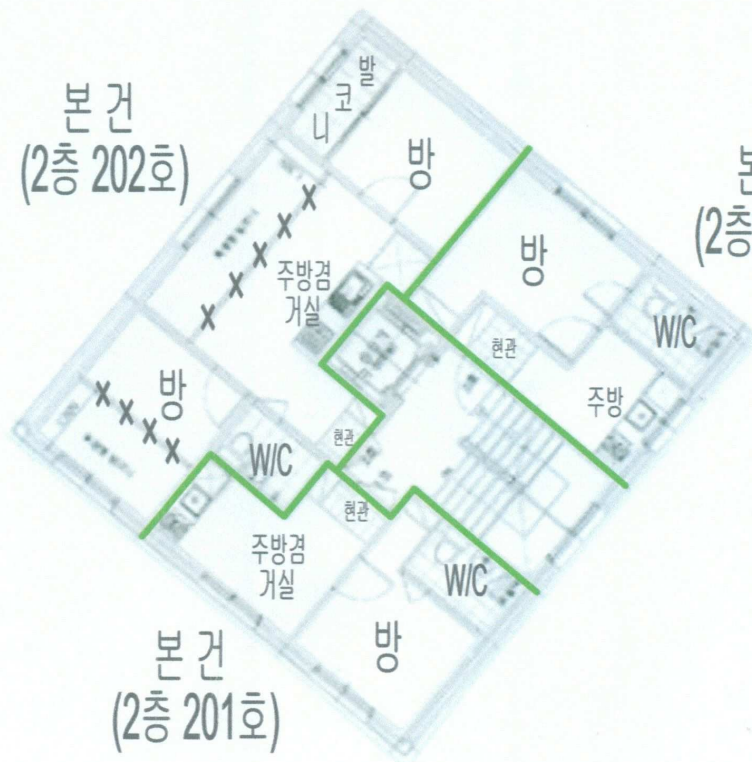
<내부구조도>
천광캐슬

2층

본건
(2층 202호)

본건
(2층 203호)

본건
(2층 201호)



내부구조도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 3층 301호, 302호, 303호

No Scale

<내부구조도>
천광캐슬

3층



내부구조도



소재지	서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 4층 401호, 402호
-----	---------------------------------------

No Scale
<내부구조도>
천광캐슬

4층

제시외 건물 (현관, 방, 주방, 거실, W/C, 발코니)
기호 기



본건
(4층 402호)

본건
(4층 401호)

내부구조도



소재지

서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 5층 501호

No Scale

<내부구조도>
천광캐슬

5층

제시외 건물 (방, 주방, 발코니)
기호니



내 부 구조 도

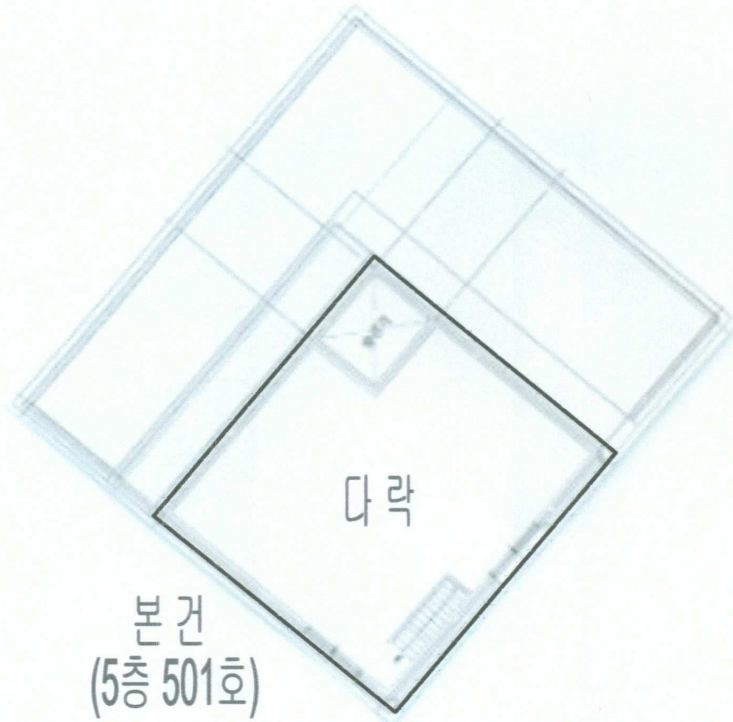


소 재 지

서울특별시 송파구 오금동 37-2 천광캐슬 5층 501호

No Scale

<내부구조도>
천광캐슬



내부구조도

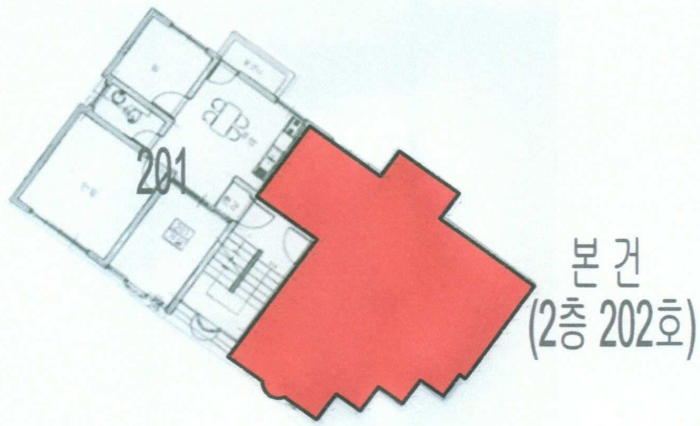


소재지

서울특별시 송파구 오금동 36 2층 202호

No Scale

<호별배치도>
(제일빌라)



<내부구조도>



내부구조도

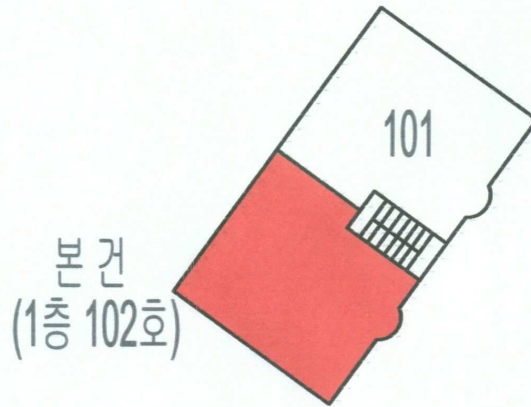


소재지

서울특별시 송파구 오금동 36-21 1층 102호

No Scale

<호별배치도>
(미성하이츠빌라)



<내부구조도>

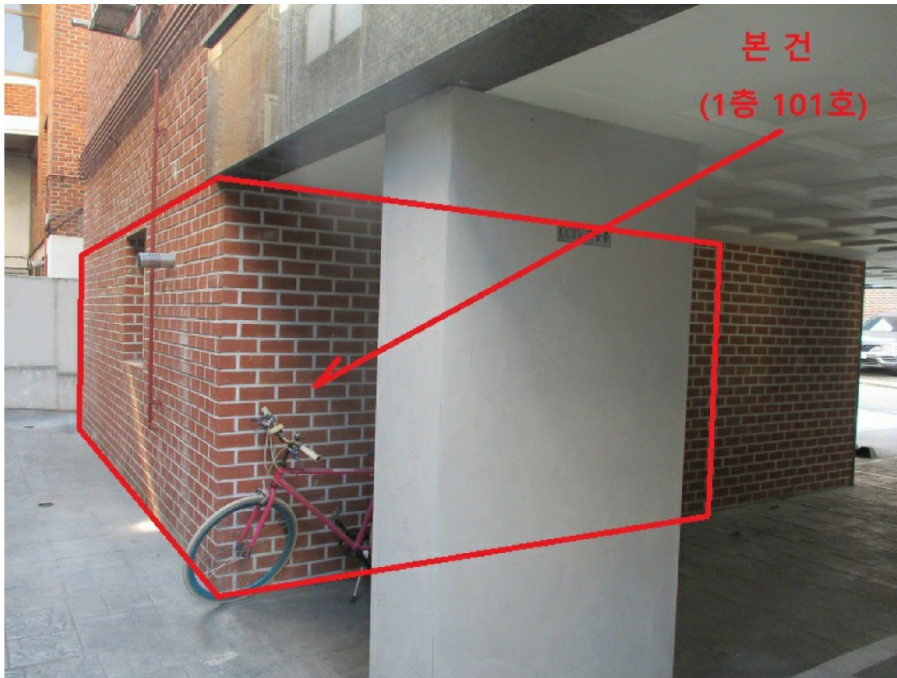




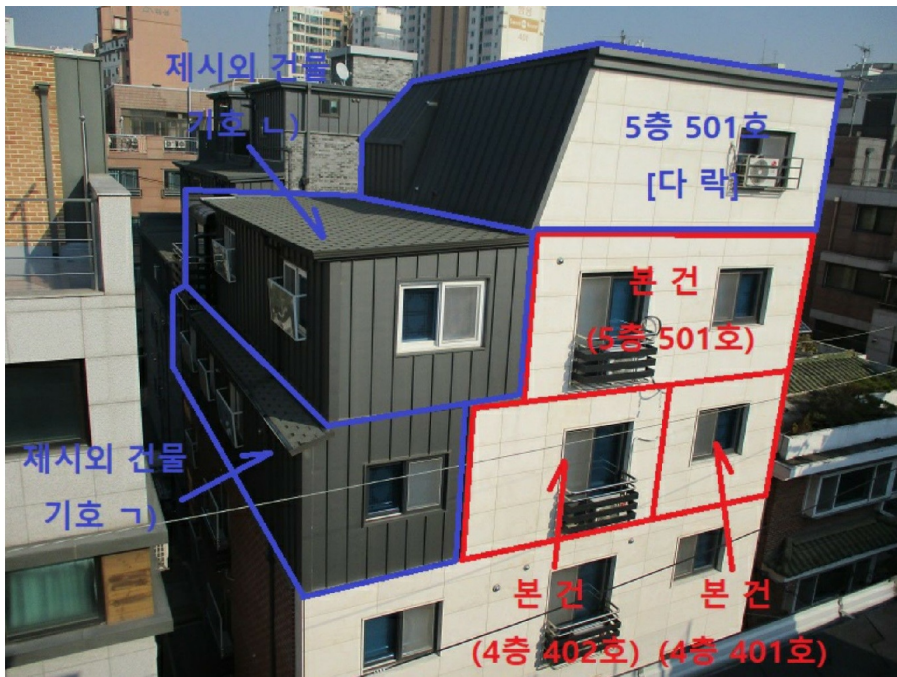
(37-2 1 101 10)



(37-2 1 101 10)



(37-2 1 101)



(4 401 , 402 , 5 501 , (37-2) ,) , 5 501)



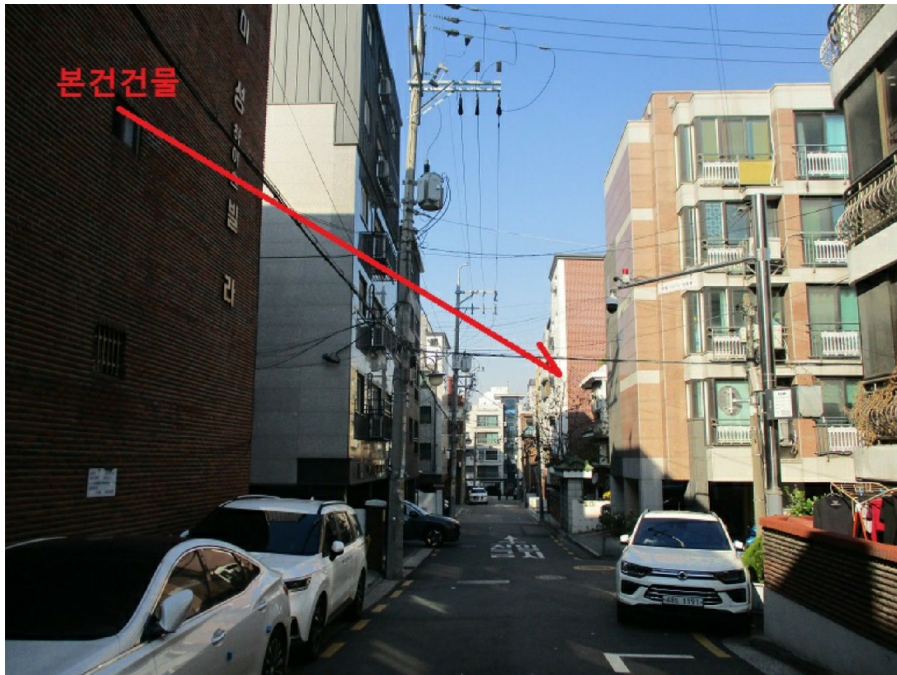
(37-2)



(37-2¹)



(37-2)



(37-2)



(36 2 202)



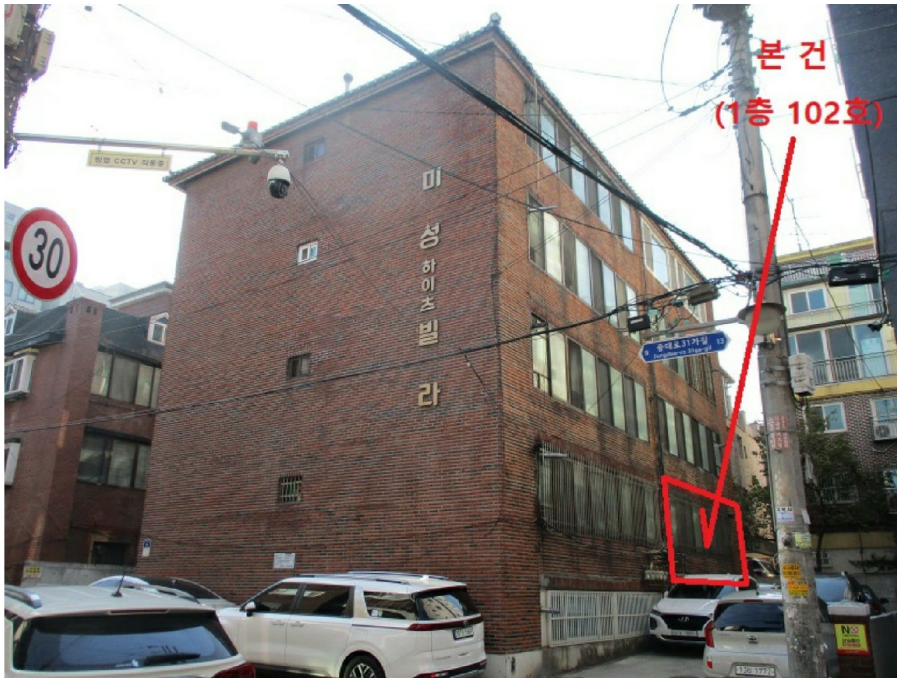
(36 2 202)



(36)



(36)



(36-21 1 102)



(36-21 1 102)



(36-21)



(36-21)