

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이매숙 소유물건(2024타경135193)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: MS2024-092501

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.

매산감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
정중해

(인)

감정평가액	사십삼억일백오십이만구천오백원정(₩4,301,529,500.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이애숙 (2024타경135193)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.27	2024.09.25 ~ 2024.09.27	2024.09.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	370.8	토지	370.8	8,020,000	2,973,816,000
	건물	861.53	건물	861.53	-	1,234,651,500
	제시외물건	(143.2)	제시외물건	143.2	-	93,062,000
합계					₩4,301,529,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 1. 감정평가개요

## 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “화곡역” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가입니다.

## 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

## 3. 감정평가방법의 적용

### 가. 감정평가방법

- 부동산에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익

을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

#### 나. 본건 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 감정평가전례, 매매사례 등 참고가격자료를 토대로 거래사례비교법에 의거 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4. 평가기준

#### 가. 시장가치기준 원칙

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 현황기준 원칙

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 의거 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 평가하였습니다.

#### 다. 기준시점

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.09.27일입니다.

#### 라. 실지조사

본건 평가대상물건에 대하여 2024.09.26.~2024.09.27일에 대상물건에 대한 실지조사를 하였으며, 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 5. 기타

가. 대상건물 1층 부분 중 건축물대장상 제1종근린생활시설(소매점)로 등재되어 있는 부분과 지하1층 공동취사장으로 등재되어 있는 부분 등은 조사일 현재 주거용으로 이용중인 것으로 탐문조사되었습니다.

나. 본건 건물의 대부분은 현장에서 “호실”로 구분하여 주거용으로 이용하면서 내부의 구조 및 시설의 상당부분을 개조한 것으로 탐문조사되었는 바, 본건 감정평가서의 건물개황도에는 세부적으로 구분 표시하지 못하였으니 경매 진행 및 참여자께서는 이 점 유의하시고 재확인하시기 바랍니다.

나. 본건 지상 및 경계지상에 소재한 마당콘크리트, 담장, 난간 등은 토지에 포함 평가하였습니다.

다. 본건 건물 창호부분 등에 설치된 방범창, 시야가림판 등은 건물에 포함하여 평가하였습니다.

라. 건축물대장에 등재되지 않은 건물들이 건물개황도(에이동4층 및 5층, 비이동4층)와 같이 소재하는 바, "제시외 물건"으로 추가 평가하였으며, 흰스(가스연통 소재지 인근),차양(지하1층 상부 외부 지상),실외기 거치대 등도 "제시외 물건"으로 추가 평가하였습니다.

마. 본건 현장 조사시에 일부 물건에 대한 내부이용상황 및 규격 확인이 원활치 못하여 탐문 및 개략적 측정에 의하여 기재하였으니 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바랍니다.

## II. 공시지가기준법에 의한 토지 평가액 산정

### 1. 토지의 개황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통 향	형상 지세	개별지가 (2024)	비고
2	서울특별시 강서구 화곡동 400-32	대	185.4	단독주택 (다중주택)	제2종일반 주거 (7층이하)	세로(가) 남동향	정방형 평지	3,607,000	
4	400-33	대	185.4	단독주택 (다중주택)	제2종일반 주거 (7층이하)	세로(가) 남동향	정방형 평지	3,607,000	

### 2. 비교표준지 공시지가 선정

#### 가. 인근 공시지가표준지

(공시기준일:2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로교통 향	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	강서구 화곡동 400-3	202.7	대	다세대	2종 일주	세각(가) 북동향	가장형 평지	3,824,000	

## 나. 표준지 선정 사유

상기 표준지는 본건 대상지 인근에 소재하고 용도지역과 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 동 시행령 제14조에 비추어 볼 때 적절한 표준지로 판단되므로 본건 비교표준지로 선정하였습니다.

## 3.시점수정

시점수정은 부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의한 “지가변동률”을 적용하되 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 등 관련 규정에 따라 비교표준지가 속하는 서울특별시 강서구의 주거지역 지가변동률을 적용하였습니다.

기간	지변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~2024.09.27	1.591	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.391 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 ( 1 + 0.01391 ) * ( 1 + 0.00227 * 27/31 ) ≒ 1.01591

## 4.지역요인비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 5.개별요인(격차율)비교

본건 표준지와 대상지의 개별요인을 다음과 같이 비교하였습니다.

대상지:2, 4		표준지:가	
조건	항목	격차율 (대상지/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	0.96	세각(가)인 표준지 대비 대상지는 세로(가)로서 가로의 폭, 계통 등 근소한 열세임.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	1.00	대체로 대등한 정도임
환경 조건	일조 등 자연환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등 인근환경 등	1.00	대체로 대등한 정도임
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등 접면도로 상태, 이용상황	1.00	대체로 대등한 정도임
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	대체로 대등한 정도임
기타조건	기타	1.00	대등한 정도임
누계		0.960	

## 6.그 밖의 요인 비교 보정

### 가. ‘그 밖의 요인’ 보정의 근거 및 필요성

‘그 밖의 요인’ 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 나. 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### 다. 인근지역 지가수준

#### - 평가사례 자료

(자료출처: KAPA HUB)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	형상지세	용도지역	도로접면	토지평가단가 (원/㎡)	비고
A	2023.12.27	강서구 화곡동 368-**	대	192.	세장형 평지	2종 일주	세로(가)	평균단가 7,510,000	적용 취득처분
B	2024.01.03	화곡동 366-**	대	160.3	세장형 평지	2종 일주	세각(가)	7,350,000	
C	2024.02.26	화곡동 367-**	대	244.9	가장형 평지	2종 일주	소로한면	9,670,000	
D	2024.02.02	화곡동 367-**	대	123.33	세장형 평지	2종 일주	세로(가)	6,900,000	

#### - 거래사례 자료

(자료출처: KAIS)

기호	기준시점	소재지	토지 지목 면적(㎡)	건물면적(㎡) 구조 사용승인일	형상 지세	용도 지역	도로 접면	전체가액(원)		비고
								토지단가 (원/㎡)		
A	2022. 07.05	화곡동 377- **	대 186.7	210.94 철근콘크리트 1974.07.03	부정형 평지	2종 일주	중로 각지	1,500,000,000	7,761,000	하기 산출 근거 참조
B	2024. 09.05	화곡동 372- **	대 114	178.02 연와조 1994.05.25	세장형 평지	2종 일주	세로 (가)	930,404,340	7,318,000	하기 산출 근거 참조
C	2023. 11.01	화곡동 372- ***	대 163.9	265.68 연와조 1996.06.22	세장형 평지	2종 일주	세로 (가)	1,388,800,000	7,528,000	하기 산출 근거 참조

- 토지단가 산출근거

- ※ 토지(A)거래단가추정:[1,500,000,000원- 건물 관찰 242,000원/㎡x210.94㎡]/122.5㎡ ≒ 7,761,000원/㎡
- ※ 토지(B)거래단가추정:[930,404,340원- 건물 관찰 540,000원/㎡x178.02㎡]/114㎡ ≒ 7,318,000원/㎡
- ※ 토지(C)거래단가추정:[1,388,800,000원- 건물 관찰 583,000원/㎡x265.68㎡]/163.9㎡ ≒ 7,528,000원/㎡

## 라. ‘그밖의 요인’ 보정률의 산출 및 결정

### 1) 비교사례선정 및 격차율 산출

위 평가사례A는 본건 표준지 인근에 소재하고 용도지역과 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교에 적합한 사례지로 판단되어 이를 선정하여 아래와 같이 격차율을 산정하였습니다.

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수 정	지역 요인	개별요 인	산출액 (원/㎡)	보정필요 격차율	
사례기준 표준지가격	평가 A	7,510,000	1.01625	1.00	1.092	8,334,185	2.1453 ≒2.15	
시점수정 표준지가격	가	3,824,000	1.01591	-	-	3,884,840		
사례 시점수정		강서구 주거지역('23.12.27 ~ '24.09.27)					1.01625	
지역요인		인근지역에 위치하여 대등함					1.00	
개별요 인	비교항목	비교요인					표준지격차율 (사례지=1.00)	
	가로조건	세로각지인 사례지 대비 표준지는 세로각지로서 가로조건 다소 우세임.					1.05	
	접근조건	인근 교통시설 접근성 등 근소한 우세임.					1.04	
	환경조건	소규모 상가지대인 사례지 대비 표준지는 주택지대로서 환경 조건 크게 열세임					1.00	
	획지조건	형상, 도로접면 등 제반 획지조건 상호 대등한 정도임					1.00	
	행정적조건	대체로 대등한 정도임					1.00	
	기타조건	대등함					1.00	
	격차율 계						1.092	

## 2) 보정률의 결정

본건 평가에 적용할 ‘그 밖의 요인’ 은 위 산출 격차율과 인근지역 거래사례가격수준, 평가가격수준 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.

- 그 밖의 요인: 115%(2.15 배)

## 7. 토지가격(단가)의 산출 및 결정

위 제반 자료에 의거 아래와 같이 토지 시산단가를 산정하였습니다.

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
2, 4	가	3,824,000	1.01584	1.00	0.960	2.15	8,017,757	8,020,000

## III. 거래사례비교법에 의한 평가액 산정

### 1. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법입니다.

### 2. 거래사례 선정

기호	거래 시점	소재지	용도지역	면적 (㎡)	형상지세	단가 (원/㎡)	비고
			지목		가로조건		
C	2023. 11.01	화곡동 372-***	제2종일주	163.9	세장형 평지	7,528,000	
			대		세로(가)		

본건 평가대상지 인근에 소재하며 용도지역, 지목, 용도 등이 동일 또는 유사하여 비교사례로서 적정하다고 판단됨.

### 3. 사정보정

정상적인 거래로 판단됩니다(1.00)

### 4. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

(강서구 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2023.11.01 ~ 2024.09.27	2.077	2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.272 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.205 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.391 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 $( 1 + 0.00272 ) * ( 1 + 0.00205 ) *$ $( 1 + 0.01391 ) * ( 1 + 0.00227 * 27/31 )$ ≒ 1.02077

5. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 상호 근거리 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다 ( 1.00)

6. 개별요인비교

구분	대상지 번호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 (누승)	비고
비교결과 (대상지/ 거래사례C)	2, 4	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050	
사례지 대비 대상지는 전철역 인근에 소재하여 교통시설 접근성 등 접근조건 우세이고 다른 조건들은 대등한 정도임.									

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
2, 4	7,528,000	1.00	1.02077	1.00	1.050	8,068,574	8,070,000

IV. 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1. 산정 토지 시산단가

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
2, 4	8,020,000	8,070,000	

## 2. 합리성 검토 및 토지 평가 단가 결정

가. 위 각 평가단가는 상호 차이가 근소한 바 공시지가기준법에 의한 토지단가의 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

나. 본건 평가 대상토지의 입지조건, 이용현황, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 단가로 평가단가 결정하였습니다

## 3. 토지 감정평가액

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	평가단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비 고
2	강서구 화곡동 400-32	대	185.4	8,020,000	1,486,908,000	
4	400-33	대	185.4	8,020,000	1,486,908,000	
계			370.8		2,973,816,000	

## V. 건물 감정평가액 산정

### 1. 평가대상 등 용도별 구조 면적

구분	기호	용도	구조 지붕	층	면적 (㎡)	비 고
감정의뢰 본 건물	1	단독주택 (다중주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지하1층	102.42	1층은 공부상 근린생활 시설(사무소)이나 현황 다중주택임.
				1~4층	316.29	
				옥탑1층	12.04	
감정의뢰 본 건물	3	단독주택 (다중주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	지1층	102.42	1층은 공부상 근린생활 시설(사무소)이나 현황 다중주택임.
				1~4층	316.32	
				옥탑1층	12.04	

### 2. 감정의뢰 건물(공부상 등재) 평가액 산정

- 건물 재조달원가 참고자료

분류	구조	표준단가(원/㎡)			내용연수
		2급	3급	4급	
단독주택/다중주택	철근콘크리트조 평지붕	1,845,000	1,606,000	1,408,000	50(45~55)

**나. 재조달원가의 결정**

상기 표준단가를 기준하되 본건 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비와 적합성 등을 종합 고려하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

구분	기호	용도	구조 지붕	층	면적(㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
감정의뢰 본 건물	1	단독주택 (다중주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕	지1층	102.42	1,350,000	
				1~4층	316.29	1,650,000	
				옥탑1층	12.04	900,000	
감정의뢰 본 건물	3	단독주택 (다중주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕	지1층	102.42	1,350,000	
				1~4층	316.32	1,650,000	
				옥탑1층	12.04	900,000	

**다. 감가수정, 적용단가 산정 및 평가액 산정**

**1) 감가수정 및 건물단가 산정**

구분	기호	용도	층	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	잔존 가치율	재조달원가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
감정의뢰 본 건물	1,3	단독 주택 (다중 주택)	지1층	50	4	46	0.920	1,350,000	1,242,000	
			1~4층	50	4	46	0.920	1,650,000	1,518,000	
			옥탑1층	50	4	46	0.920	900,000	828,000	

※건축시기:2019.4월

**2) 건물 평가액 산정**

구분	기호	용도	층	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비 고
감정의뢰 본 건물	1	단독주택 (다중주택)	지1층	102.42	1,242,000	127,205,640	
			1~4층	316.29	1,518,000	480,128,220	
			옥탑1층	12.04	828,000	9,969,120	
			소계	430.75		617,302,980	
감정의뢰 본 건물	3	단독주택 (다중주택)	지1층	102.42	1,242,000	127,205,640	
			1~4층	316.32	1,518,000	480,173,760	
			옥탑1층	12.04	828,000	9,969,120	
			소계	430.78		617,348,520	
계						1,234,651,500	

### 3. 제시외건물 평가액 산정

#### 가. 평가대상 등 용도별 구조 면적

구분	기호	용도	구조 지붕	층	면적(㎡)	비 고
건물물건번호 1	㉠	웬스	철파이프 철망조	1층	0.7	주택: 750,000x31/35 ≒664,000  다용도실: 480,000x26/30 ≒416,000
	㉡	주택	조립식패널조 아스팔트싱글지붕	4층	52.5	
	㉢	다용도실	조립식패널조 패널지붕	옥탑1층	17.1	
	㉣	차양	샷시 및 렉산조 6개	지하1	3.0	
	㉤	차양	샷시 및 렉산조	4층	1.2	
	㉥	실외기거치대	철제 16개	2~4층	6.4	
건물물건번호 2	㉦	주택	조립식패널조 아스팔트싱글지붕	4층	52.5	주택: 750,000x31/35 ≒664,000
	㉧	실외기거치대	철제 17개	2~4층	6.8	
	㉨	차양	샷시 및 렉산조 4개	지하1	2.0	

#### 나. 건물 재조달원가 참고자료

한국감정평가사협회(2023.기준, 2024.1월 발행)

분류	구조	표준단가(원/㎡)			내용연수
		2급	3급	4급	
조립식주택	경량철골조/경량철골지 붕틀/아스팔트싱글		886,000	694,000	35(30~40)

#### 다. 제시외물건 평가대상별 평가액 산정

구분	기호	용도	구조 지붕	층	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가액	비고
건물물건 번호1	㉠	웬스	철파이프 철망조	1층	0.7	식	350,000	주택 : 750,000 x31/35 ≒664,000  다용도실 : 600,000 x26/30 ≒520,000
	㉡	주택	조립식패널조 아스팔트싱글지붕	4층	52.5	664,000	34,860,000	
	㉢	다용도실	조립식패널조 패널지붕	옥탑1층	17.1	520,000	8,892,000	
	㉣	차양	샷시 및 렉산조 6개	지하1	3.0	일괄	2,000,000	
	㉤	차양	샷시 및 렉산조	4층	1.2	식	500,000	
	㉥	실외기 거치대	철제 16개	2~4층	6.4	일괄	4,800,000	
	㉦	실외기 거치대	철제	4층	1.0	식	500,000	
	소계				81.9		51,902,000	
건물물건 번호2	㉧	주택	조립식패널조 아스팔트싱글지붕	4층	52.5	664,000	34,860,000	주택 : 750,000 x31/35 ≒664,000
	㉨	실외기 거치대	철제 17개	2~4층	6.8	일괄	5,100,000	
	㉩	차양	샷시 및 렉산조 4개	지하1	약2.0	일괄	1,200,000	
	소계				61.3		41,160,000	
계					143.2		93,062,000	

※ 건물은 원가방식에 의거 평가하였으며, 각 구조물은 관찰감가방식에 의거 구조 현상 등 고려하여 현가를 산정 평가하였음.

## VI. 전체 감정평가결과 :

구분		금 액 (원)	비 고
건물 에이동	토지	1,486,908,000	
	건물	617,302,980	
	제시외물건	51,902,000	
	소계	2,156,112,980	
건물 비이동	토지	1,486,908,000	
	건물	617,348,520	
	제시외물건	41,160,000	
	소계	2,145,416,520	
계		4,301,529,500	

끝

# 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  [도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로89길 6-11(화곡동)	400-32 바비야 우 스 에이	제1종근생, 다중주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층-지상4 층										
					지1층	102.42	102.42	1,242,000	127,205,640					
					1층	89.06	316.29	1,518,000	480,128,220					
					1층	13.36								
					2층	83.58								
					3층	83.58								
					4층	46.71								
					옥탑1층 (연면적제외)	12.04	12.04	828,000	9,969,120					
					<제시외물건>									
					㉠	위동소	400-32	헨스	철파이프철망조	(0.7)	0.7	식	350,000	
㉡	위동소	400-32	주택	조립식패널조	(52.5)	52.5	664,000	34,860,000						
㉢	위동소	400-32	다용도실	조립식패널조	(17.1)	17.1	520,000	8,892,000						
㉣	위동소	400-32	차양	샷시 및 렉산조	(3.0)	3.0	일괄	2,000,000						
㉤	위동소	400-32	차양	샷시 및 렉산조	(1.2)	1.2	식	500,000						
㉥	위동소	400-32	실외기 거치대	철제	(6.4)	6.4	일괄	4,800,000						
㉦	위동소	400-32	실외기 거치대	철제	(1.0)	1.0	식	500,000						
2	위 동소	400-32	대	제2종일반주거	185.4	185.4	8,020,000	1,486,908,000						
<b>소 계</b>								<b>₩2,156,112,980</b>						
3	서울특별시 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시  강서구 가로공원로89길 6-9(화곡동)	400-33 바비야 우 스 비이	다중주택, 근린생활시 설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층										
					지1층	102.42	102.42	1,242,000	127,205,640					
					1층	89.06	316.32	1,518,000	480,173,760					
					1층 2층	13.36 83.58								

# 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	
				3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)	83.58 46.74 12.04	12.04	828,000	9,969,120	
	<제시외물건>								
㉠	위동소	400-33	주택	조립식패널조	(52.5)	52.5	664,000	34,860,000	
㉢	위동소	400-33	실외기 거치대	철제	(6.8)	6.8	일괄	5,100,000	
㉡	위동소	400-33	차양	샷시 및 핵산조	(2.0)	2.0	일괄	1,200,000	
4	위 동소	400-33	대	제2종일반주거	185.4	185.4	8,020,000	1,486,908,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,145,416,520</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩4,301,529,500.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화곡역" 남측 인근에 위치하며 주변은 공동주택, 다중주택 등이 밀집되어 있는 주거지대입니다.

## (2) 교통상황

인근에 노선버스정류장, 전철역 등이 위치하여 대중교통편의성 무난합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

2필지 각각 정방형 평지로서 다중주택 등의 건부지로 이용중입니다

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 포장된 세로에 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

토지 2필지 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 토지 감정평가요항표

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

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상입니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

2개동 건물 공히 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층, 지상5층(옥탑포함)으로서,  
외벽: 자연석 및 외장재 붙임 등.  
내벽: 벽지, 타일 등,  
창호: 샷시 등입니다.

## (2) 이용상태

다중주택입니다.

## (3) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 등 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 증물

- 1)에이동 및 비이동 공히 차양, 실외기거치대 등이 설치되어 있는 바 "제시외물건"으로 목록 추가하여 평가하였습니다.
- 2)에이동 4층 및 5층에 무단 증축으로 보이는 건물이 소재하는 바, "제시외물건"으로 목록 추가하여 평가하였습니다.
- 3)비이동 4층에 무단 증축으로 보이는 건물이 소재하는 바, "제시외물건"으로 목록 추가하여 평가하였습니다.

## (5) 공부와의 차이

위 무단 증축 외 사항으로서 건축물대장상 에이동 및 비이동 공히 1층에 제1종근린생활시설(소매점), 지하1층에 공동취사장이 등재되어 있으나 현황 이용상태는 주거용인 것으로 탐문조사되었습니다.

# 건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상입니다.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 400-32 마이하우스에이, 400-33 마이하우스비이
-----	--

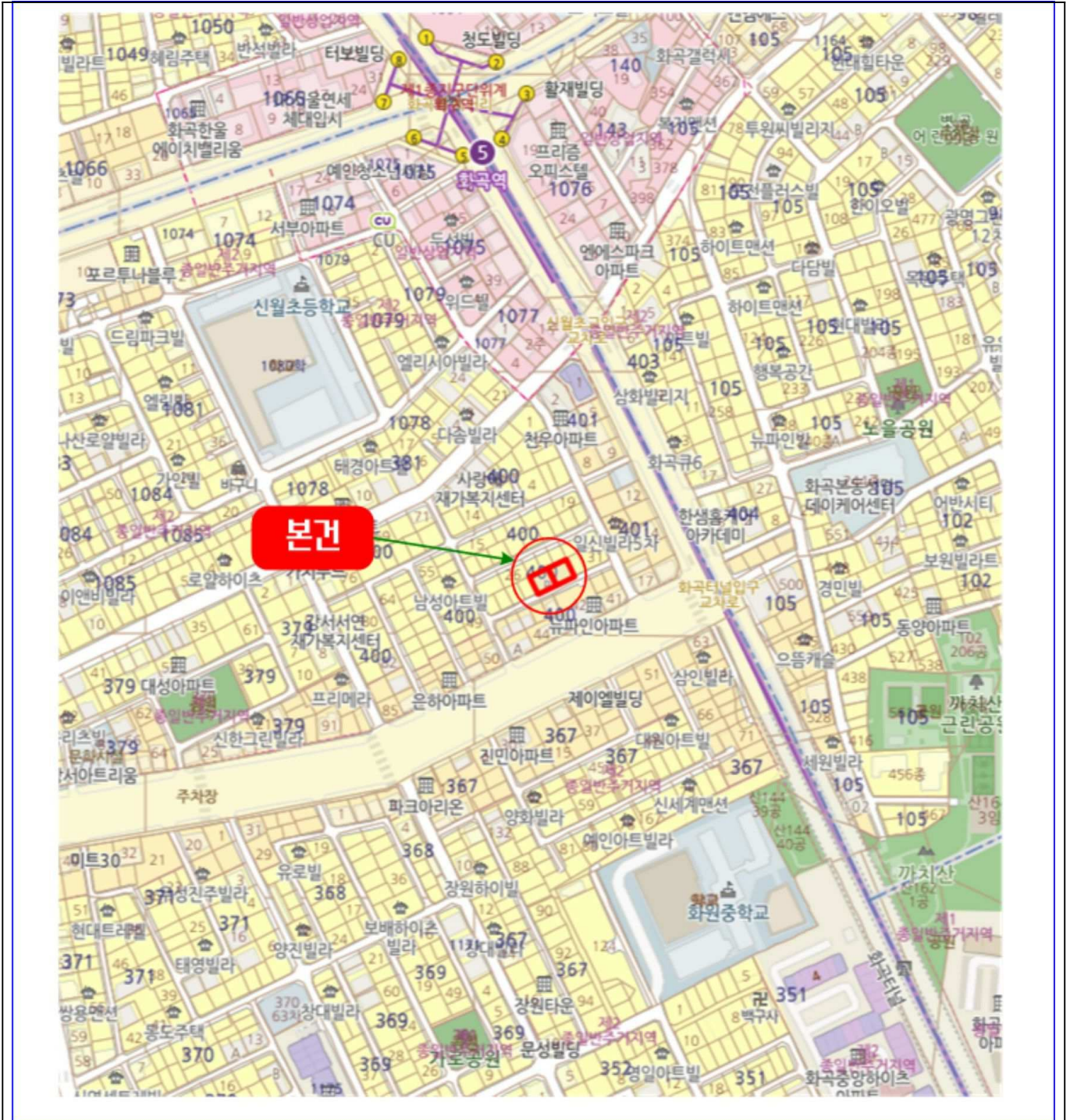


# 위 치 도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 400-32 마이하우스에이, 400-33 마이하우스비이



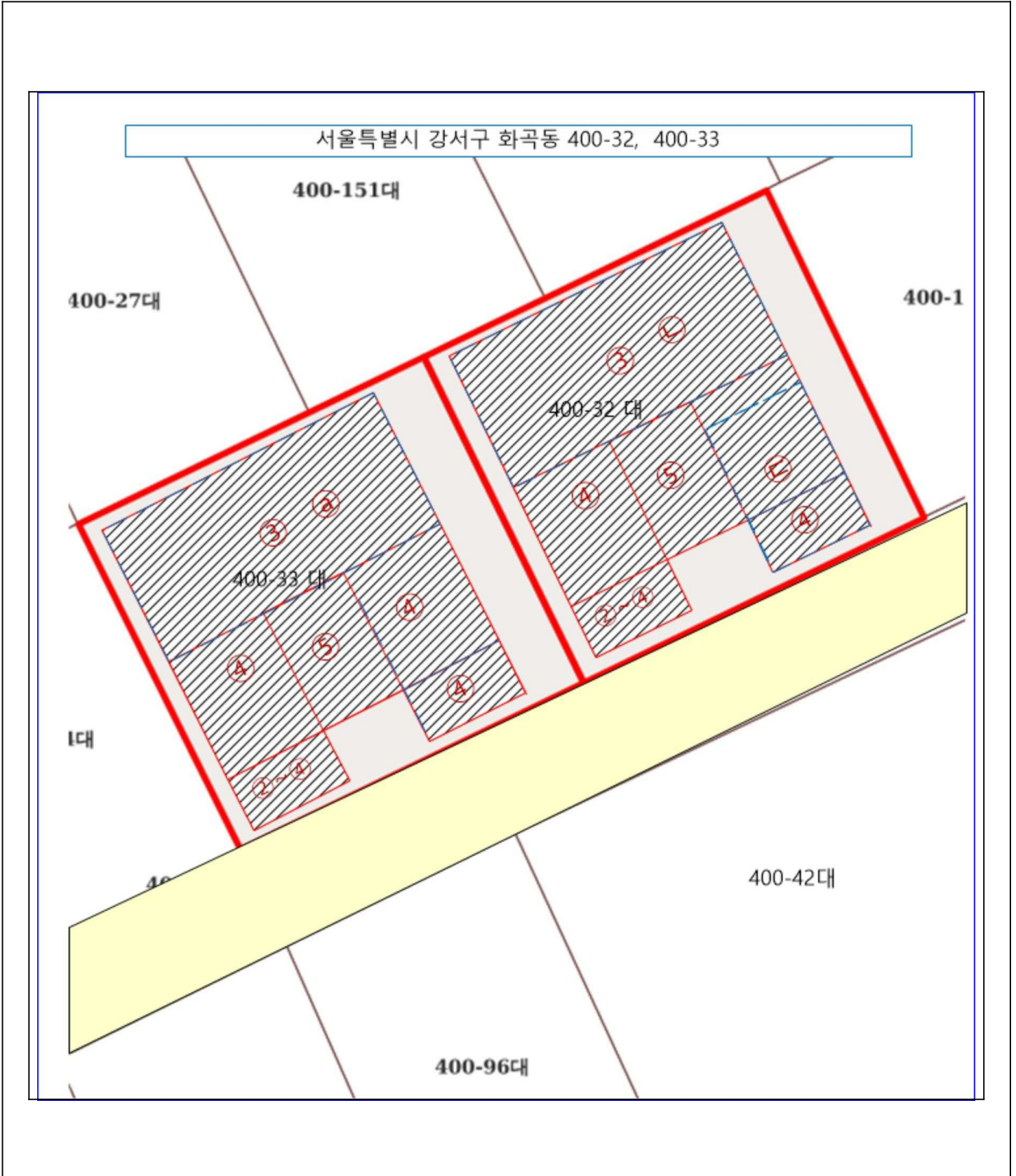
# 위 치 도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 400-32 마이하우스에이, 400-33 마이하우스비이
------------	--



# 지 적 도



# 건물개황도 1

마이하우스 에이 지1층 평면도



제시외물건㉠: 웬스 철파이프 철망조 약 0.4x1.8≒0.7m<sup>2</sup>  
제시외물건㉡: 차양 샷시 및 렉산조 약 0.25x1.8≒0.5m<sup>2</sup>

# 건물개황도 2

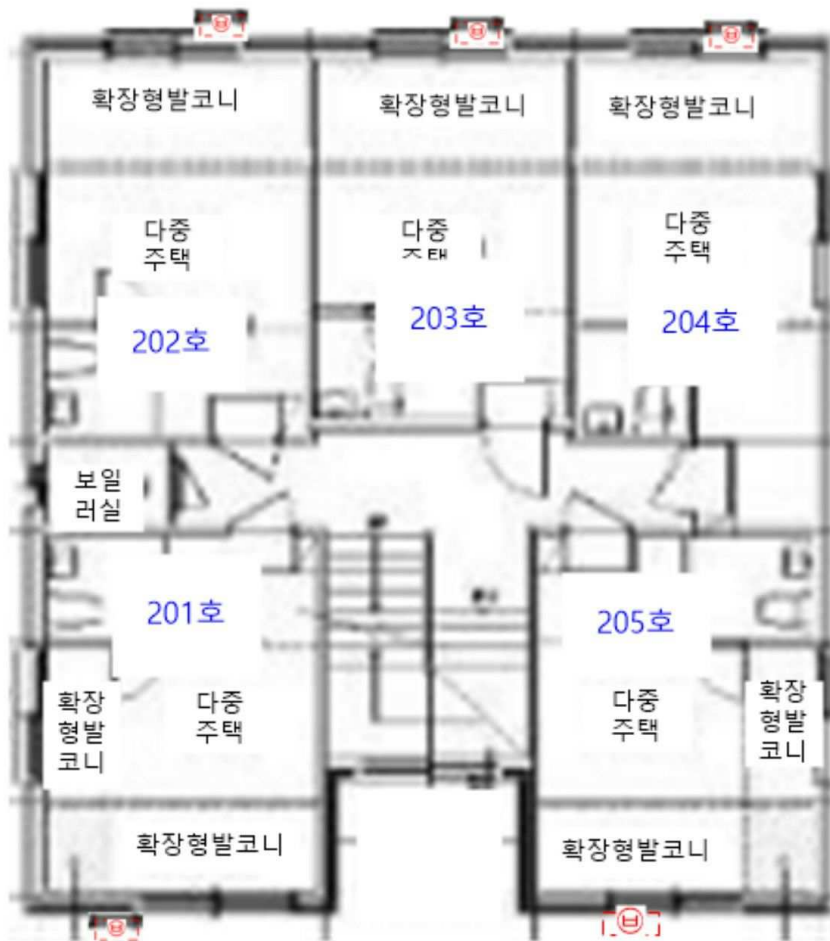
마이하우스 에이 1층 평면도



제시외물건Ⓣ: 실외기거치대, 철제 약0.4x0.9≒0.4m<sup>2</sup>

# 건물개황도 3

마이하우스 에이 2층 평면도



제시외물건Ⓜ: 실외기거치대, 철제 약0.4x0.9 ≒0.4m<sup>2</sup>

# 건물개황도 4

마이하우스 에이 3층 평면도



제시외물건⊖: 실외기거치대, 철제 약0.4x0.9 ≒0.4m<sup>2</sup>

# 건물개황도 5

마이하우스 에이 4층 평면도



- 제시외물건㉔: 주택, 조립식패널조  $10.3 \times 5.1 \approx 52.5\text{m}^2$
- 제시외물건㉔: 차양, 샷시 및 렉산조  $\approx 0.4 \times 3 \approx 1.2\text{m}^2$
- 제시외물건㉔: 실외기거치대, 철제  $\approx 0.4 \times 0.9 \approx 0.4\text{m}^2$
- 제시외물건㉔: 실외기거치대, 철제  $\approx 0.4 \times 2.5 \approx 1.0\text{m}^2$

# 건물개황도 6

마이하우스 에이 옥탑1층 평면도



제시외물건㉾: 다용도실, 조립식패널조  
 $3.8 \times 4.5 \approx 17.1\text{m}^2$



# 건물개황도 8

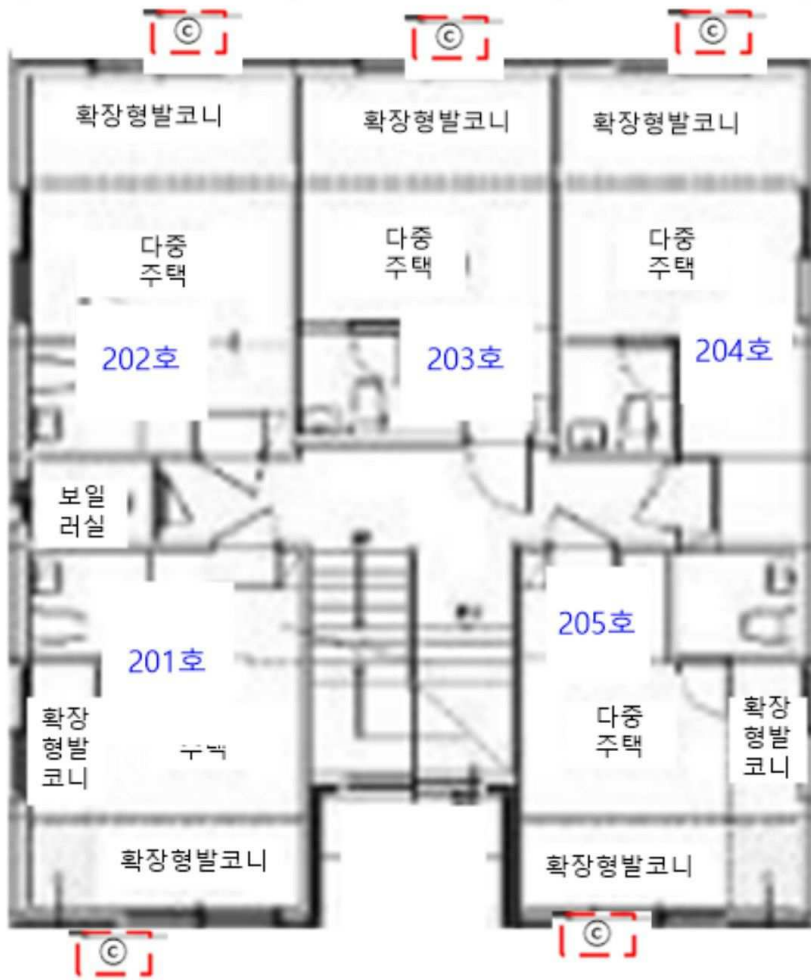
마이하우스 비이 1층 평면도



제시외물건㉔: 실외기거치대, 철제 약0.4x0.9≒0.4㎡

# 건물개황도 9

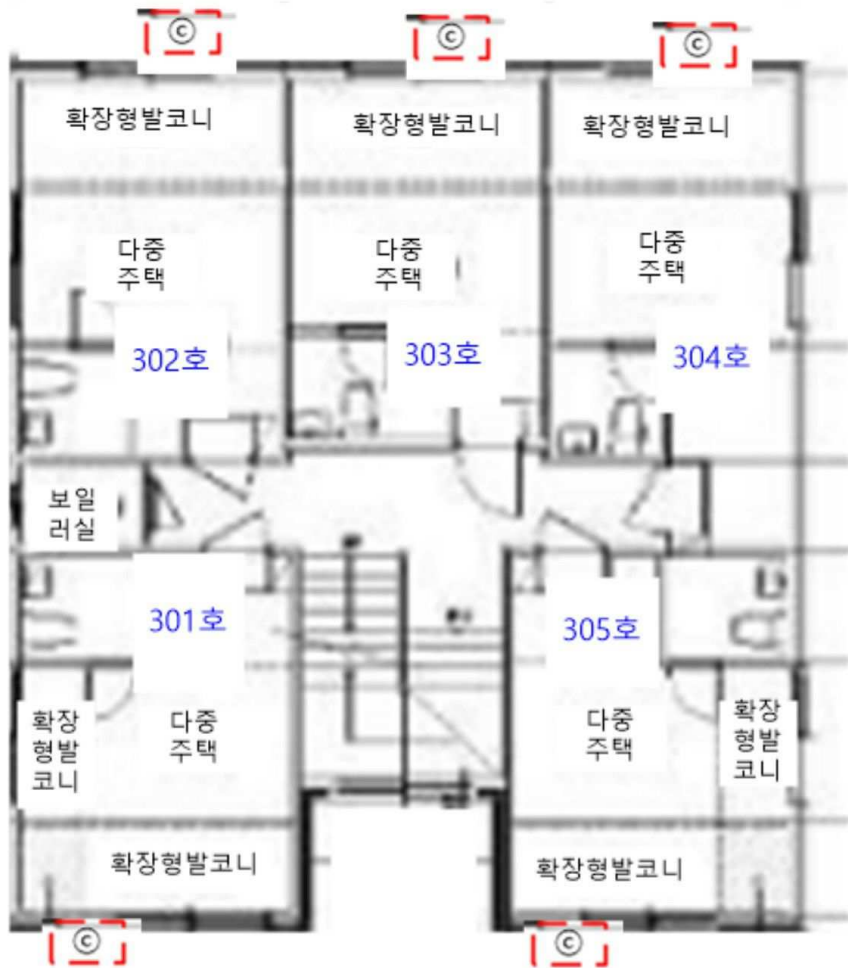
마이하우스 비이 2층 평면도



제시외물건©: 실외기거치대, 철제 약0.4x0.9≒0.4m<sup>2</sup>

# 건물개황도 10

마이하우스 비이 3층 평면도



제시외물건㉠: 실외기거치대, 철제 약0.4x0.9 ≒0.4m<sup>2</sup>

# 건물개황도 11

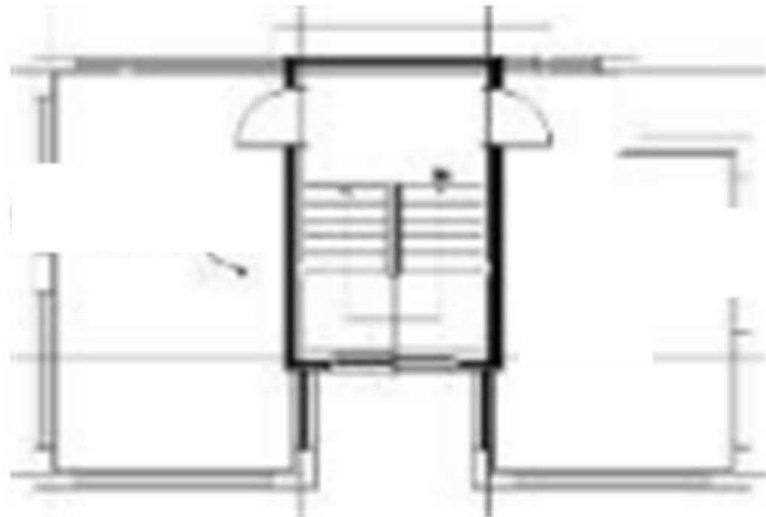
마이하우스 비이 4층 평면도



제시외물건㉠: 주택, 조립식패널조 10.3x5.1≒52.5m<sup>2</sup>  
제시외물건㉡: 실외기거치대, 철제 약0.4x0.9≒0.4m<sup>2</sup>

# 건물개황도 12

마이하우스 비이 옥탑1층 평면도



# 사 진 용 지



본건 에이동 남동측 전경



에이동 1층 전체 출입구 모습

# 사 진 용 지



에이동 지하1층 보일러실



에이동 지하1층 B01호~B02호

# 사 진 용 지



에이동 지하1층 B03호 ~B04호



에이동 1층 101호 ~103호

# 사 진 용 지



에이동 1층 104호 ~105호



에이동 2층 201호 ~보일러실

# 사 진 용 지



에이동 2층 202호

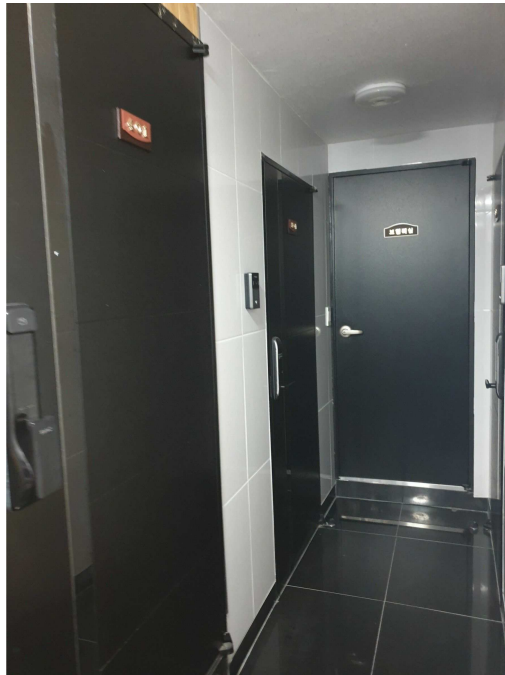


에이동 2층 203호

# 사 진 용 지



에이동 2층 204호 ~ 205호



에이동 3층 301호 ~ 보일러실 및 401호전용 출입문(좌측)

# 사 진 용 지



에이동 3층 302호

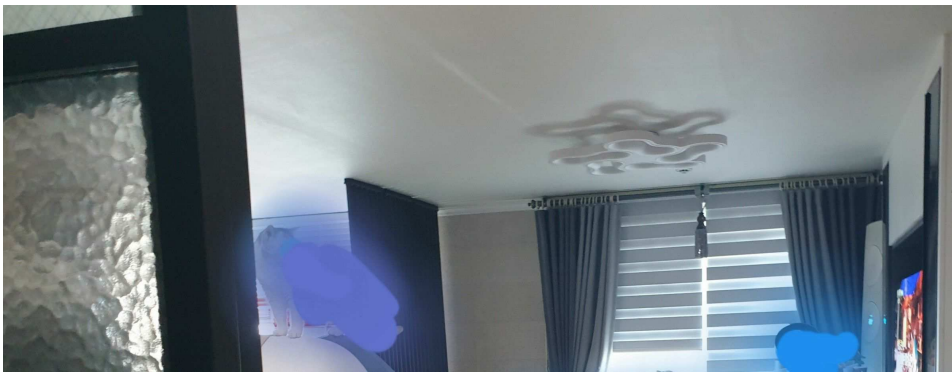


에이동 3층 303호

# 사 진 용 지



에이동 3층 304호~305호



에이동 4층 401호 내부 모습  
(제시외 증축 부분)

# 사 진 용 지



제시외물건 ㉔ 다용도실 모습  
(무단증축 부분, 에이동 옥탑1층 계단실 동측 옆)



평가외 에이동 옥탑1층 차양 모습(계단실 서측)

# 사 진 용 지



제시외물건 ㉔ 에이동 지하1층 상부 외 지상 소재 차양 모습



제시외물건 ㉔ 에이동 2층 등 소재 실외기 거치대 모습

# 사 진 용 지



제시외물건 ㉠ 흰스 모습 ( 철파이프 철망조, 에이동 1층 건물 서남측 지상)



제시외물건 ㉡ 주택 모습 ( 무단증축 부분, 에이동 4층 계단실 북측)

# 사 진 용 지



평가외 이전 가능 창고 모습



에이동 옥탑1층 계단실 모습  
(난간 뒷쪽 좌측 건물)

# 사 진 용 지



에이동 북서측 벽면 모습  
(다수의 방범창 및 소형 실외기 거치대 소재함)



에이동 4층 북서측 벽면 모습  
(중형 차양 및 중형 실외기 거치대 소재함)

# 사 진 용 지



본건 비이동 남동측 전경



본건 비이동 전체출입구(1층)

# 사 진 용 지



비이동 지1층 B01호 B02호



비이동 지1층 B03호 B04호

# 사 진 용 지



비이동 1층 101호 102호 103호

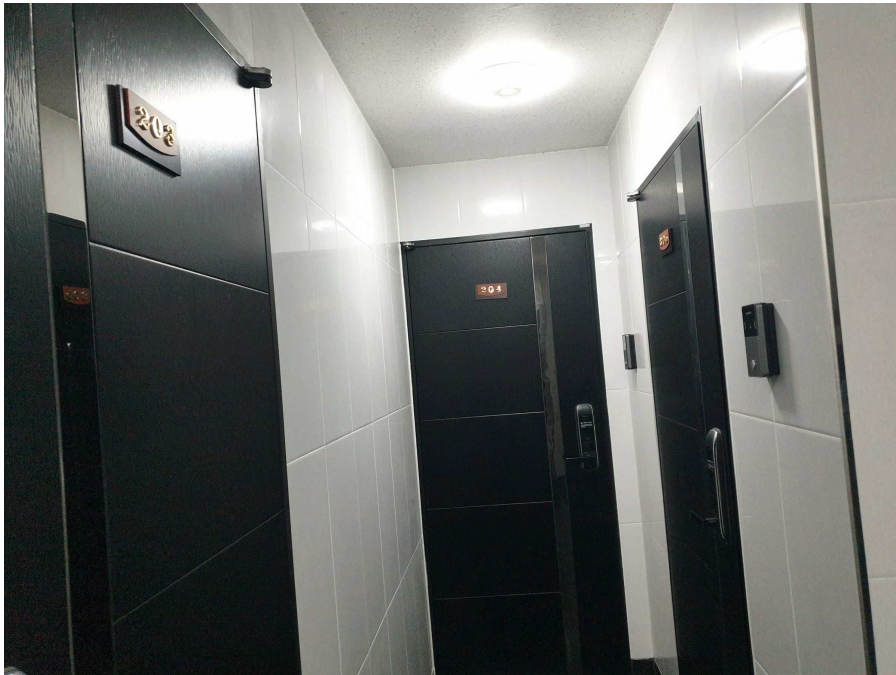


비이동 1층 104호 105호

# 사 진 용 지



비이동 2층 201호 202호



비이동 2층 203호 204호 205호

# 사 진 용 지



비이동 3층 301호 302호



비이동 3층 303호 304호 305호

# 사 진 용 지



제시외물건㉠ 비이동 4층 무단증축 주택  
(402호~404호 부분 벽면 모습)



제시외물건 ㉠ 비이동 4층 증축주택의 지붕 부분

# 사 진 용 지



비이동 옥탑1층 계단실 모습

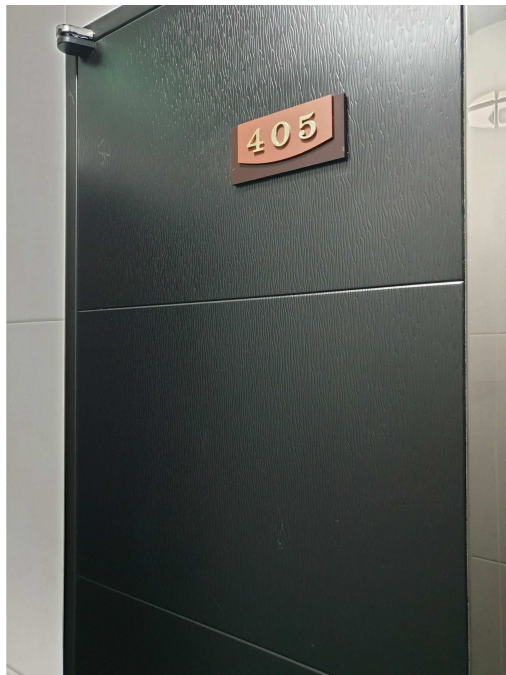


제시외물건 ㉔ 비이동 지하실 외부 지상 차양 모습

# 사 진 용 지



비이동 4층 401호



비이동 4층 405호

# 사 진 용 지



비이동 4층 402호(무단증축부분)



비이동 4층 403호~404호(무단증축부분)

# 사 진 용 지



제시외물건 ㉔ 비이동 남동측면 실외기 거치대 모습



비이동 북서측 벽면 모습  
(다수의 방법창과 소형 실외기 거치대 소재함)

# 사 진 용 지



비이동 4층 무단증축부분의 지붕 모습



본건 건물 2개동의 인접도로 모습  
(좌측에 본건 소재)