

감정평가서

건명	심화식 외 1명 소유물건(2024타경142641)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태
감정서번호	A2411270001

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.

(주)국보감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

양장호

(주)국보감정평가법인 대표이사 황종하

(서명또는인)

감정평가액	사십구억일백만원정(₩4,901,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	심화식 외 1명 (2024타경142641)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.20	2024.12.06 ~ 2025.03.20	2025.03.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	20개호	구분건물	20개호	-	4,699,000,000
	제시외건물	(137.87)	제시외건물	137.87	-	202,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩4,901,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 황종하			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 가양동 소재 “양천초등학교” 북동측 인근에 위치하는 “오성드림” 제1층 제101호 외 19개호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

(1) 감정평가기준

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 20일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 12월 06일 ~ 2025년 03월 20일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

6. 기타사항

(1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

(2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표 등을 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본건 건물 1층은 필로티 구조의 주차공간으로 이용중이며, 본건 기호(1: 101호)은 현황 1층 중층 부분에 위치하여 본건 평가시 이를 감안하여 평가하였음.

(4) 본건 건물 2층은 건축물현황도상 기호(5: 201호) 1개 호수로 되어있으나 도면상 201호 부분은 현황 202호와 203호, 201호 일부, 2층 복도로 이용중이며, 현황 201호는 도면상 201호 일부와 제시외건물로 되어있음. (3층 기호(6: 301호) 동일, 후첨 “내부구조도” 참조)

(5) 후첨 “내부구조도” 및 “사진용지”에 표시한 바와 같이 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하여 개략적인 실측 및 건축물현황도 등에 의하여 사정평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(6) 본건 일부는 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부진입조사가 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 건축물현황도, 평가전례, 탐문조사 등에 의하여 작성하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 강서구 가양동 191외 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로 507				
건물명·층·호수		오성드림 제1층 제101호 외 19개호				
구 조		철근콘크리트구조		사용승인일		2015.12.03.
기호	호수	전유(㎡)	공용(㎡)	전체(㎡)	대지권(㎡)	용도
(1)	1층 101호	42.38	15.40	57.78	14.22	휴게음식점 (현황: 사무소)
(2)	7층 701호	12.07	4.39	16.46	4.05	사무소 (현황: 주택)
(3)	7층 702호	41.39	15.04	56.43	13.89	사무소 (현황: 주택)
(4)	5층 501호	12.07	4.39	16.46	4.05	의원 (현황: 주택)
(5)	2층 201호	57.035	20.735	77.77	19.13	의원 (현황: 주택)
(6)	3층 301호	57.035	20.735	77.77	19.13	의원 (현황: 주택)
(7)	4층 401호	12.07	4.39	16.46	4.05	의원 (현황: 주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	호수	전유(㎡)	공용(㎡)	전체(㎡)	대지권(㎡)	용도
(8)	4층 402호	41.39	15.04	56.43	13.89	의원 (현황: 주택)
(9)	5층 502호	41.39	15.04	56.43	13.89	의원 (현황: 주택)
(10)	5층 503호	32.02	11.62	43.64	10.74	의원 (현황: 주택)
(11)	6층 601호	12.07	4.39	16.46	4.05	사무소 (현황: 주택)
(12)	6층 602호	41.39	15.04	56.43	13.89	사무소 (현황: 주택)
(13)	6층 603호	32.02	11.62	43.64	10.74	사무소 (현황: 주택)
(14)	8층 802호	41.39	15.04	56.43	13.89	사무소 (현황: 주택)
(15)	7층 703호	32.02	11.62	43.64	10.74	사무소 (현황: 주택)
(16)	8층 801호	12.07	4.39	16.46	4.05	사무소 (현황: 주택)
(17)	8층 803호	32.02	11.62	43.64	10.74	사무소 (현황: 주택)
(18)	9층 901호	46.72	16.98	63.70	15.66	사무소 (현황: 주택)
(19)	지1층 비01호	39.22	14.25	53.47	13.16	사무소
(20)	4층 403호	32.02	11.62	43.64	10.74	의원 (현황: 주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	가양동 250-*	마곡 크리스아크	1/10*	45.39	15.53	495,000,000 (10,905,486)	2023.06.12.
B	가양동 448-**외	가양 글로벌퍼스트 10*동	1/10*	22.95	8.60	253,000,000 (11,023,965)	2024.10.16.
C	가양동 239-**	아트빌	1/10*	26.22	15.65	165,000,000 (6,292,906)	2023.05.19.
D	가양동 184-*	(삼성블루밍)	8/80*	32.5	14.91	300,000,000 (9,230,769)	2024.10.06.

(2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A, C>를 거래사례로 선정하여 검토함.

4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

(1) 상업용

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사에 따른 자본수익률 중 대상부동산이 있는 “서울 집합상가용 자본수익률”을 적용하여 시점수정하였음.

- 서울 분기별 자본수익률【집합상가】

구 분	23년 1분기	23년 2분기	23년 3분기	23년 4분기	24년 1분기	24년 2분기	24년 3분기	24년 4분기
자본수익률(%)	-0.15	0.19	0.08	0.45	0.73	0.56	0.72	0.69

- 시점수정치 산출

기 간	시점수정치	비 고
자본수익률 (2023.06.12. ~ 2025.03.20.)	1.03925	$(1+0.0019*19/91)*(1+0.0008)*(1+0.0045)$ $*(1+0.0073)*(1+0.0056)*(1+0.0072)*(1+0.0069)$ $*(1+0.0069*79/92) \approx 1.03925$

* 2025년 1분기 이후 자본수익률이 미고시되어 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 주거용

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 서울 월별 강남지역 서남권 매매가격지수 【연립다세대】

(2021.06=100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	98.7	98.2	97.7	97.3	96.9	96.5	96.5	96.5	96.6	96.6	96.6	96.5
2024년	96.4	96.4	96.3	96.3	96.3	96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	97.0	97.0
2025년	97.0	97.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점(2023.05.19.)	97.3	2023년 04월 지수 적용
기준시점(2025.03.20.)	97.1	2025년 02월 지수 적용
시점수정치	0.99794	97.1/97.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인비교

(1) 비교항목

- 상업용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주거용

구 분	
조 건	세 부 항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교치

기호	사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누 계
(1)	A	1.02	0.95	0.70	1.00	0.678
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세/고객 유동성과의 적합성 열세)에서 우세하며, 단지내부요인(건물의 구조, 노후도 열세), 호별요인(층별 효용 열세)에서 열세함.						
(2)	C	1.05	1.07	1.12	1.00	1.258
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용, 전유면적의 크기 우세/대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(3)	C	1.05	1.07	1.03	1.00	1.157
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(4)	C	1.05	1.07	1.10	1.00	1.236
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용, 전유면적의 크기 우세/대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(5)	C	1.05	1.07	0.88	1.00	0.989
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세)에서 우세하며, 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기, 이용상황 열세)에서 열세함.						
(6)	C	1.05	1.07	0.90	1.00	1.011
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세)에서 우세하며, 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기, 이용상황 열세)에서 열세함.						
(7)	C	1.05	1.07	1.10	1.00	1.236
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용, 전유면적의 크기 우세/대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(8)	C	1.05	1.07	1.01	1.00	1.135
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누 계
(9)	C	1.05	1.07	1.01	1.00	1.135
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(10)	C	1.05	1.07	1.04	1.00	1.168
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(11)	C	1.05	1.07	1.10	1.00	1.236
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용, 전유면적의 크기 우세/대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(12)	C	1.05	1.07	1.01	1.00	1.135
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(13)	C	1.05	1.07	1.04	1.00	1.168
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(14)	C	1.05	1.07	1.03	1.00	1.157
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(15)	C	1.05	1.07	1.06	1.00	1.191
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.						
(16)	C	1.05	1.07	1.12	1.00	1.258
거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용, 전유면적의 크기 우세/대지권의 크기 열세)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누 계
(17)	C	1.05	1.07	1.06	1.00	1.191
<p>거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.</p>						
(18)	C	1.05	1.07	1.17	1.00	1.314
<p>거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용, 이용성(테라스 등) 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.</p>						
(19)	A	1.02	0.95	0.30	1.00	0.291
<p>거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세/고객 유동성과의 적합성 열세)에서 우세하며, 단지내부요인(건물의 구조, 노후도 열세), 호별요인(층별 효용 열세)에서 열세함.</p>						
(20)	C	1.05	1.07	1.04	1.00	1.168
<p>거래사례 대비 본건이 단지외부요인(차량이용의 편리성 우세), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 우세), 호별요인(층별 효용 우세/전유면적의 크기, 대지권의 크기 열세)에서 우세함.</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가액

기호	사례	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
(1)	A	495,000,000	1.000	1.03925	0.678	42.38/45.39	325,653,459
(2)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.258	12.07/26.22	95,355,028
(3)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.157	41.39/26.22	300,735,345
(4)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.236	12.07/26.22	93,687,452
(5)	C	165,000,000	1.000	0.99794	0.989	57.035/26.22	354,236,595
(6)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.011	57.035/26.22	362,116,479
(7)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.236	12.07/26.22	93,687,452
(8)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.135	41.39/26.22	295,016,954
(9)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.135	41.39/26.22	295,016,954
(10)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.168	32.02/26.22	234,865,841
(11)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.236	12.07/26.22	93,687,452
(12)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.135	41.39/26.22	295,016,954
(13)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.168	32.02/26.22	234,865,841
(14)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.157	41.39/26.22	300,735,345
(15)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.191	32.02/26.22	239,490,768
(16)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.258	12.07/26.22	95,355,028
(17)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.191	32.02/26.22	239,490,768
(18)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.314	46.72/26.22	385,526,190
(19)	A	495,000,000	1.000	1.03925	0.291	39.22/45.39	129,349,760
(20)	C	165,000,000	1.000	0.99794	1.168	32.02/26.22	234,865,841

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

- 인근지역 유사부동산의 평가사례

(출처: KAPA HUB PLUS)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	가양동 250-*	1/10*	45.39	15.53	담보	472,000,000	2023.06.19.
b	가양동 192-*	1/10*	59.78	27.76	담보	451,000,000	2024.03.27.
c	가양동 19*외	4/40*	12.07	4.05	담보	86,000,000	2023.06.27.
d	가양동 19*외	8/80*	41.39	13.89	담보	269,000,000	2023.06.27.
e	가양동 274-*	6/60*	39.22	25.8	경매	320,000,000	2024.03.06.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

기호	소재지	층·호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	서울특별시 강서구 가양동 191외 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로 507 (건물명: 오성드림)	제1층 제101호	42.38	326,000,000	-
(2)		제7층 제701호	12.07	95,000,000	-
(3)		제7층 제702호	41.39	301,000,000	-
(4)		제5층 제501호	12.07	94,000,000	-
(5)		제2층 제201호	57.035	354,000,000	-
(6)		제3층 제301호	57.035	362,000,000	-
(7)		제4층 제401호	12.07	94,000,000	-
(8)		제4층 제402호	41.39	295,000,000	-
(9)		제5층 제502호	41.39	295,000,000	-
(10)		제5층 제503호	32.02	235,000,000	-
(11)		제6층 제601호	12.07	94,000,000	-
(12)		제6층 제602호	41.39	295,000,000	-
(13)		제6층 제603호	32.02	235,000,000	-
(14)		제8층 제802호	41.39	301,000,000	-
(15)		제7층 제703호	32.02	239,000,000	-
(16)		제8층 제801호	12.07	95,000,000	-
(17)		제8층 제803호	32.02	239,000,000	-
(18)		제9층 제901호	46.72	386,000,000	-
(19)		제지1층 제비01호	39.22	129,000,000	-
(20)		제4층 제403호	32.02	235,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례 등) 및 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 강서구 가양동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로 507	191, 192-10, 1457-8 오성드림	근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 구조지붕 9층			326,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
						지1층			73.4	
						1층			62.76	
						2층			76.415	
						3층			76.415	
						4층			111.61	
						5층			111.61	
						6층			111.61	
						7층			111.61	
						8층			111.61	
						9층			66.1	
						옥탑1층			14.58	
						(연면적제외)				
					2	서울특별시 강서구 가양동			191	대
3	동 소	192-10	전	준공업지역	7					
(1)	동 소	1457-8	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	25.7		326,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
						42.38			42.38	
						14.22			14.22	
						224.7				
					토지·건물					
					토 지 :		배분내역			
					건 물 :		163,000,000			
							163,000,000			

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				
(2)				(내)			95,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				철근콘크리트구조						
				제7층 제701호					12.07	12.07
				1,2,3.소유권					4.05	4.05
			-----	224.7						
			대지권							
							토지·건물			
							토 지 :	배분내역		
							건 물 :	66,500,000		
								28,500,000		
(3)				(내)			301,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				철근콘크리트구조						
				제7층 제702호					41.39	41.39
				1,2,3.소유권					13.89	13.89
			-----	224.7						
			대지권							
							토지·건물			
							토 지 :	배분내역		
							건 물 :	210,700,000		
								90,300,000		
(4)				(내)			94,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
				철근콘크리트구조						
				제5층 제501호					12.07	12.07
				1,2,3.소유권					4.05	4.05
			-----	224.7						
			대지권							
							토지·건물			
							토 지 :	배분내역		
							건 물 :	65,800,000		
								28,200,000		

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		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	57.035	57.035	354,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	19.13	19.13		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		247,800,000	
					건 물 :		106,200,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	57.035	57.035	362,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	19.13	19.13		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		253,400,000	
					건 물 :		108,600,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	12.07	12.07	94,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	4.05	4.05		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		65,800,000	
					건 물 :		28,200,000	

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 제402호	41.39	41.39	295,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	13.89	13.89		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		206,500,000	
					건 물 :		88,500,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	41.39	41.39	295,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	13.89	13.89		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		206,500,000	
					건 물 :		88,500,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	32.02	32.02	235,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	10.74	10.74		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		164,500,000	
					건 물 :		70,500,000	

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		
(11)				(내)			94,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제6층 제601호	12.07	12.07		
				1,2,3.소유권	4.05	4.05		

			대지권	224.7				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	65,800,000	
						건 물 :	28,200,000	
(12)				(내)			295,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제6층 제602호	41.39	41.39		
				1,2,3.소유권	13.89	13.89		

			대지권	224.7				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	206,500,000	
						건 물 :	88,500,000	
(13)				(내)			235,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제6층 제603호	32.02	32.02		
				1,2,3.소유권	10.74	10.74		

			대지권	224.7				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	164,500,000	
						건 물 :	70,500,000	

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		
(14)				(내)			301,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제8층 제802호	41.39	41.39		
				1,2,3.소유권	13.89	13.89		

			대지권	224.7				
						토지·건물		
						토 지 :	210,700,000	
						건 물 :	90,300,000	
							배분내역	
(15)				(내)			239,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제7층 제703호	32.02	32.02		
				1,2,3.소유권	10.74	10.74		

			대지권	224.7				
						토지·건물		
						토 지 :	167,300,000	
						건 물 :	71,700,000	
							배분내역	
(16)				(내)			95,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제8층 제801호	12.07	12.07		
				1,2,3.소유권	4.05	4.05		

			대지권	224.7				
						토지·건물		
						토 지 :	66,500,000	
						건 물 :	28,500,000	
							배분내역	

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		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	32.02	32.02	239,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	10.74	10.74		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		167,300,000	
					건 물 :		71,700,000	
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	46.72	46.72	386,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	15.66	15.66		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		270,200,000	
					건 물 :		115,800,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비01호	39.22	39.22	129,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3.소유권	13.16	13.16		
				----- 대지권	224.7			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		77,400,000	
					건 물 :		51,600,000	

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		
(20)				(내)			235,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트구조				
				제4층 제403호	32.02	32.02		
				1,2,3.소유권	10.74	10.74		
			-----	-----				
			대지권		224.7			
소 계							₩4,699,000,000	
	(제시외건물)							
㉠	서울특별시 강서구 가양동	191	사무실	철근콘크리트구조	(65.79)	65.79	86,000,000	관찰감가 1층(중층) 소재
㉡	동 소	"	주거용	철근콘크리트구조	(36.04)	36.04	58,000,000	관찰감가 2층소재
㉢	동 소	"	주거용	철근콘크리트구조	(36.04)	36.04	58,000,000	관찰감가 3층소재
합 계							₩4,901,000,000.-	
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 강서구 가양동 소재 "양천초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 아파트단지, 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(9호선 양천향교역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 9층건내 제1층 제101호 외 19개호로서,
(사용승인일: 2015.12.03)

외벽: 석재붙임마감 등,
내벽: 페인팅마감, 벽지도배 및 일부 타일마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

기호(1), (19): 사무소로 이용중임.
기호(2)~(18), (20): 주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 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

인접지와 등고평탄한 3필 일단의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 30m 내외의 포장도로에 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 가양동 191, 192-10

도시지역, 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항)

가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역 별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호 구역(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁 고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기 물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24)) 임.

- 가양동 1457-8

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합)

가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면 구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호(2016.11.24)) 임.

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

본건 기호(1)은 집합건축물대장상 휴게음식점으로 되어있으나 현황 사무소로 이용중이며, 기호(2)~(18), (20)은 집합건축물대장상 사무소 및 의원으로 되어있으나 현황 주택으로 이용 중인 것으로 실지조사 및 탐문조사됨.

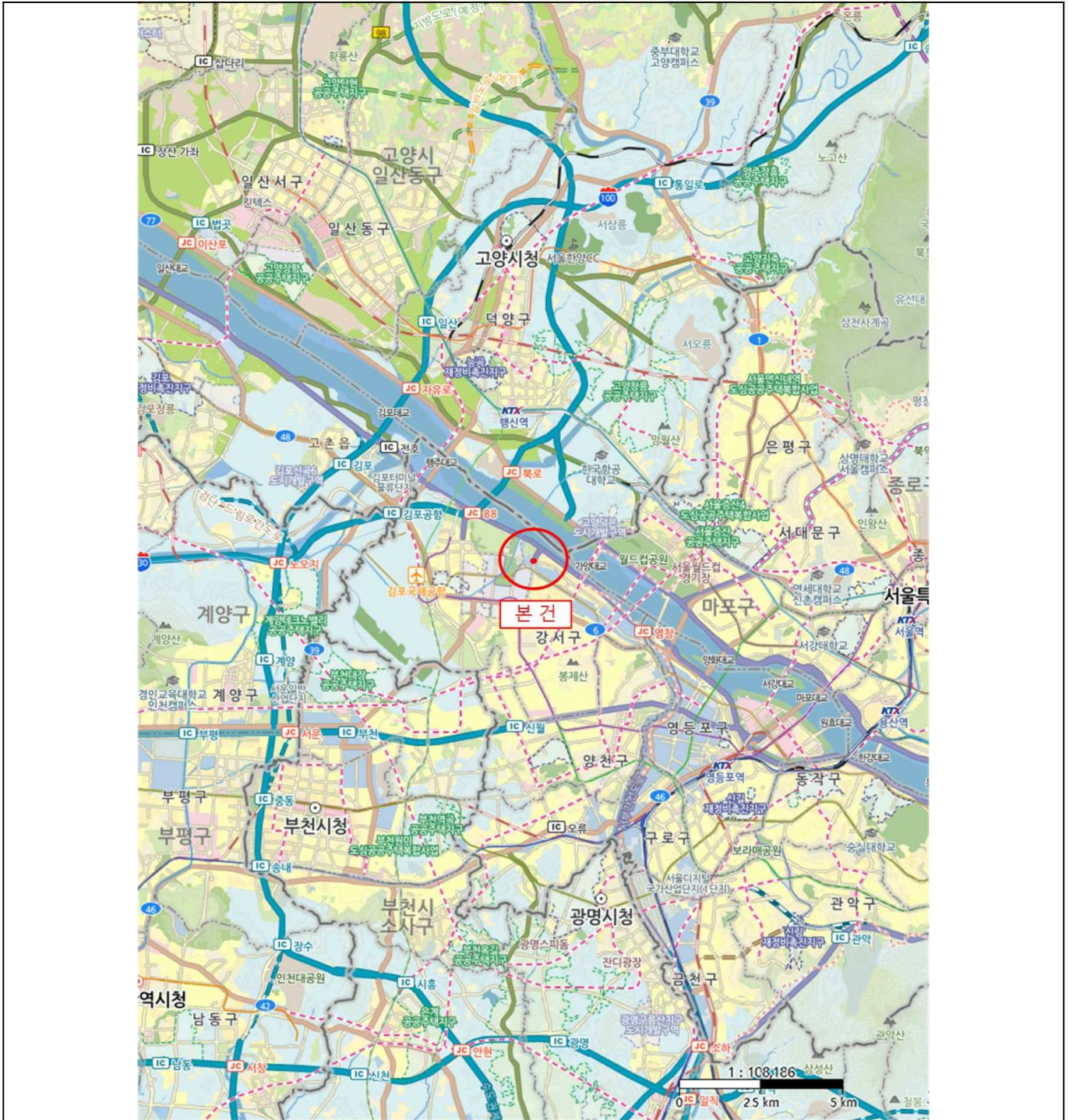
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외
-----	------------------------------------

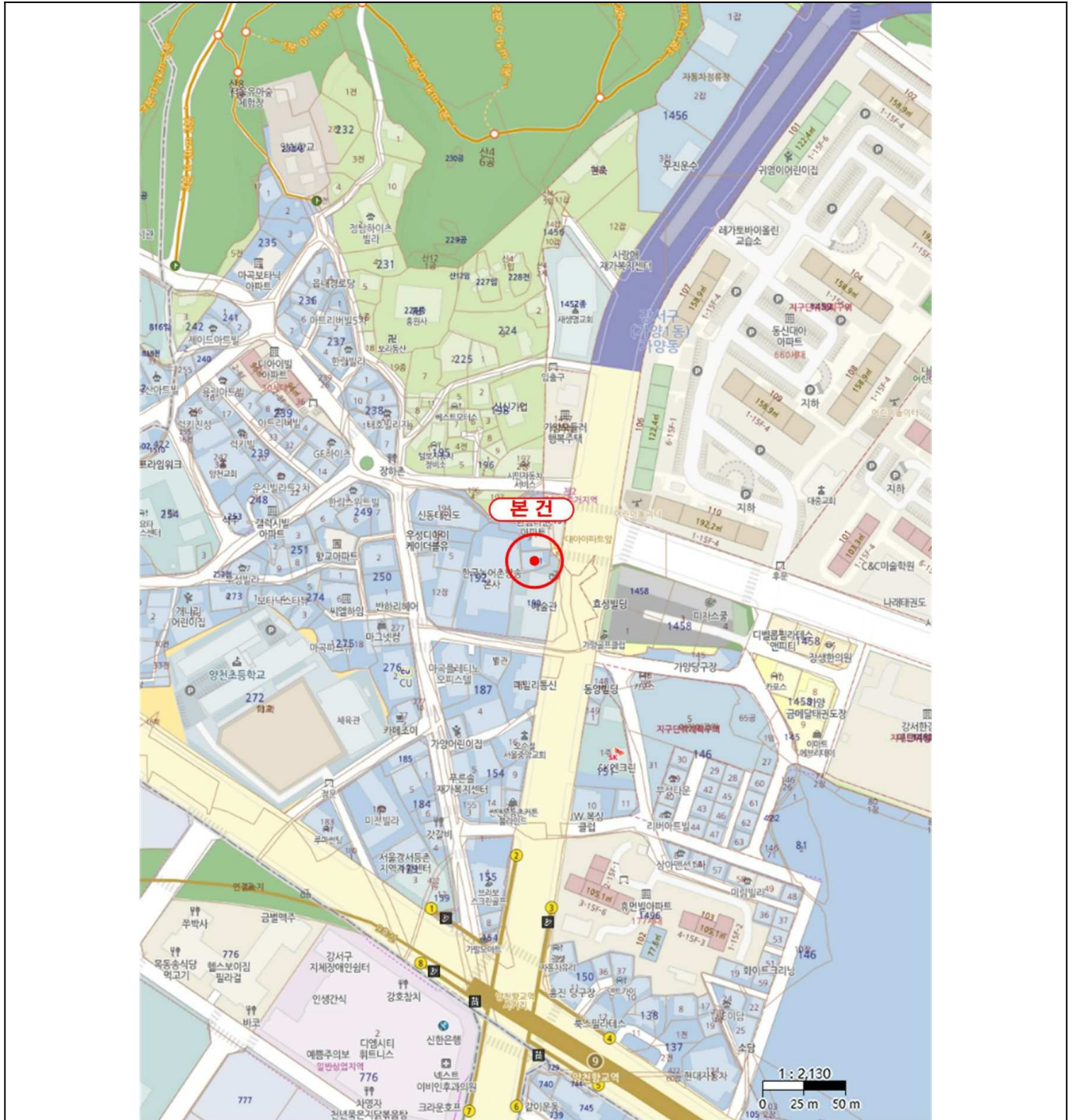


위치도



소재지

서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

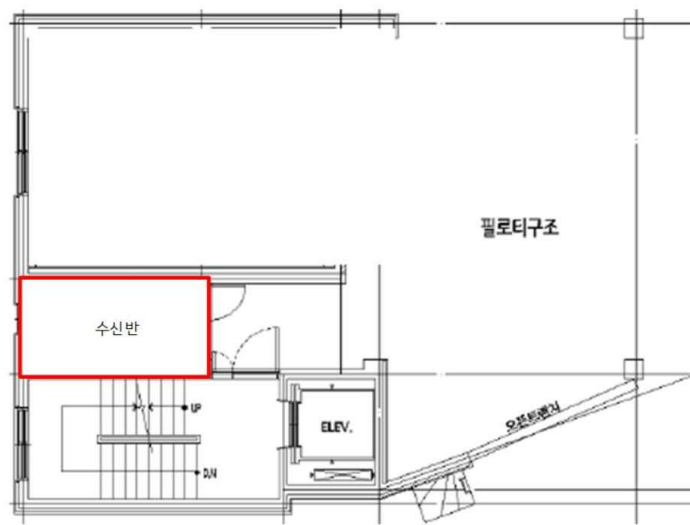


내부구조도

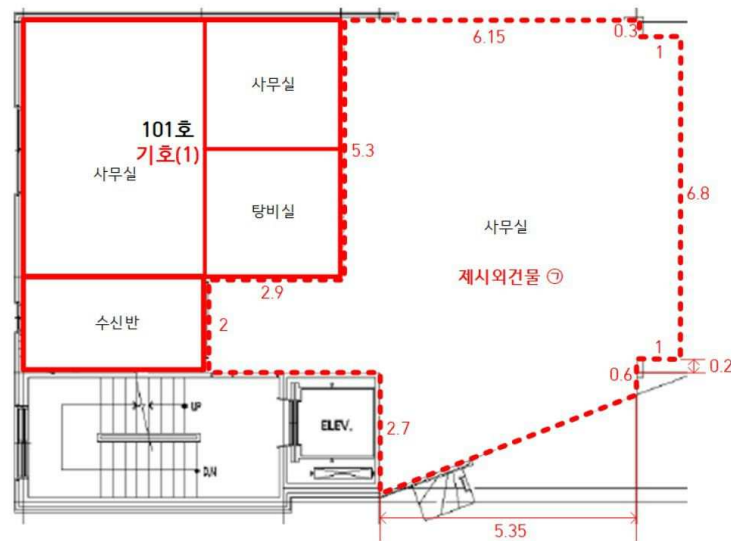


소재지 서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

<호별배치도 및 내부구조도>



<1층>



<1층 중층>

[제시외건물]

㉠ 1층(중층) 철근콘크리트구조(사무실) 약 65.79㎡

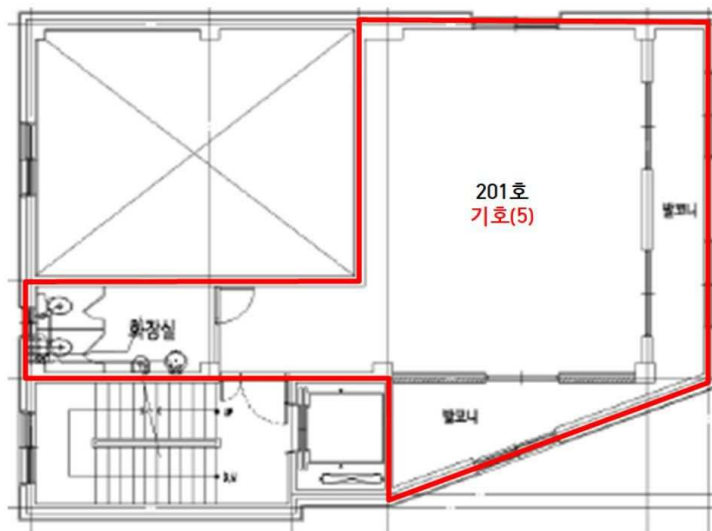
내부구조도



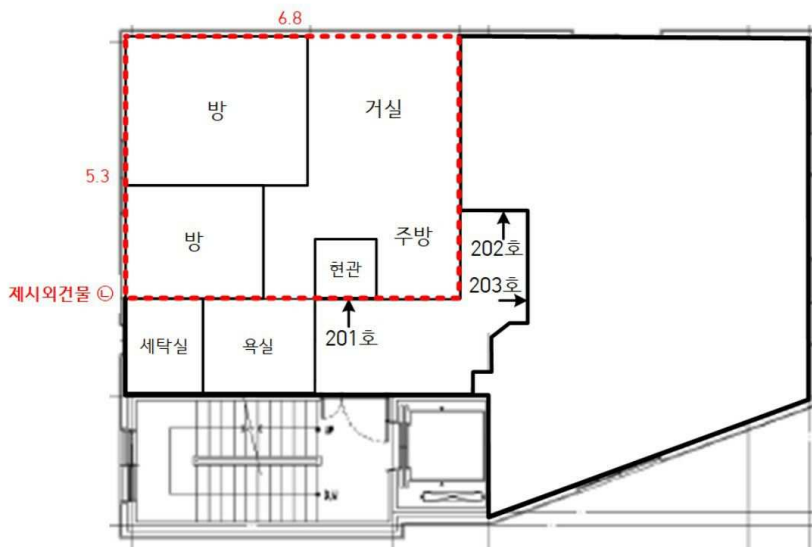
소재지

서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

<호별배치도 및 내부구조도>



<2층(건축물현황도)>



[제시외건물]

<2층(현황)>

© 2층 철근콘크리트구조(주거용) 약 36.04㎡

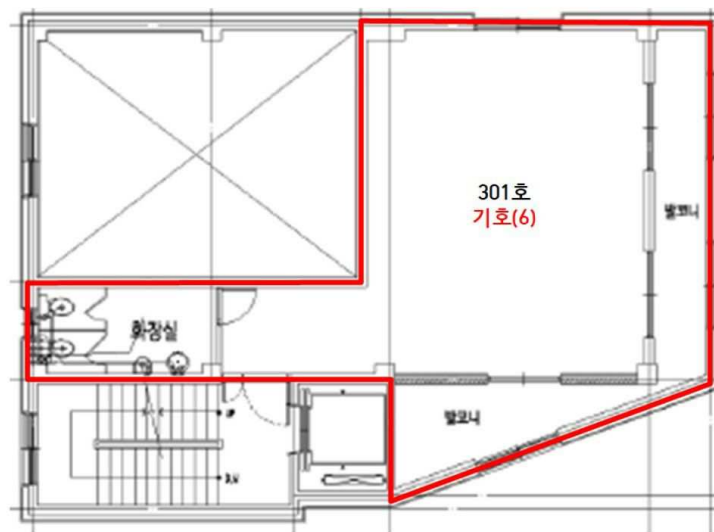
내부구조도



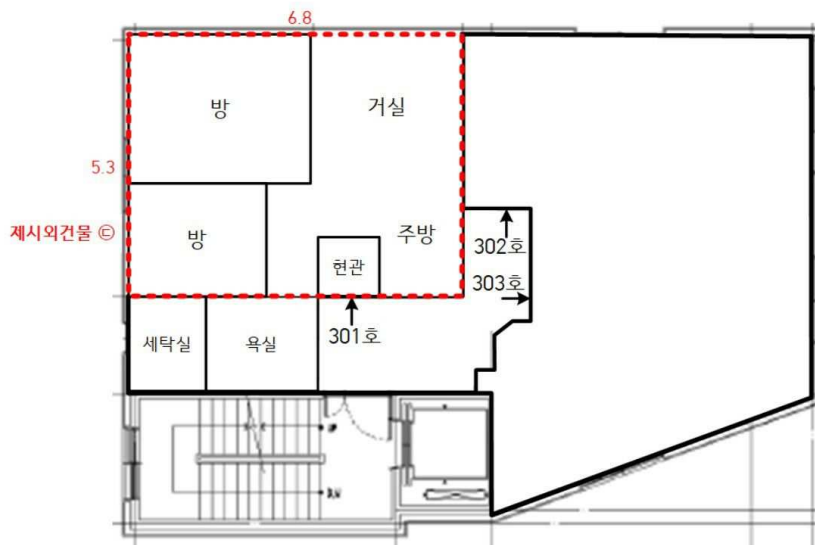
소재지

서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

<호별배치도 및 내부구조도>



<3층(건축물현황도)>



[제시외건물]

<3층(현황)>

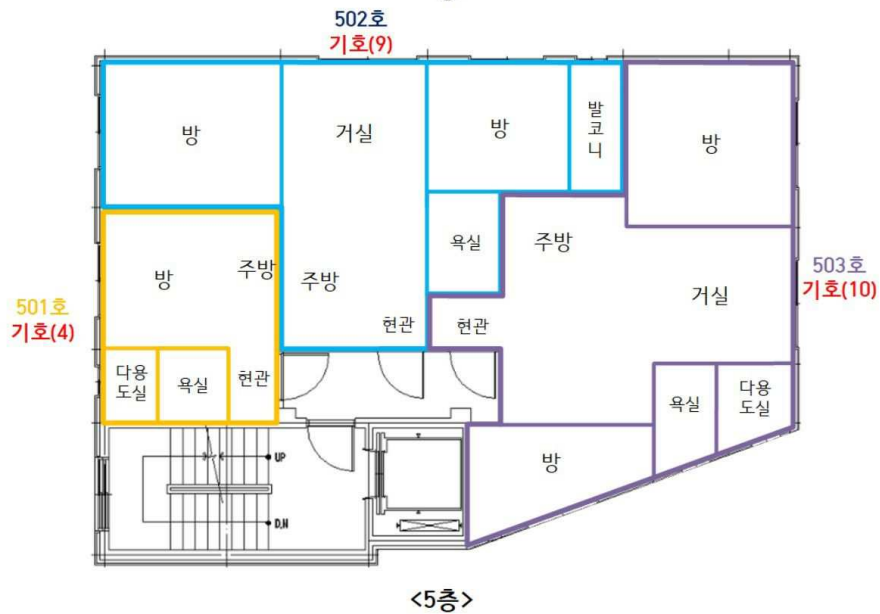
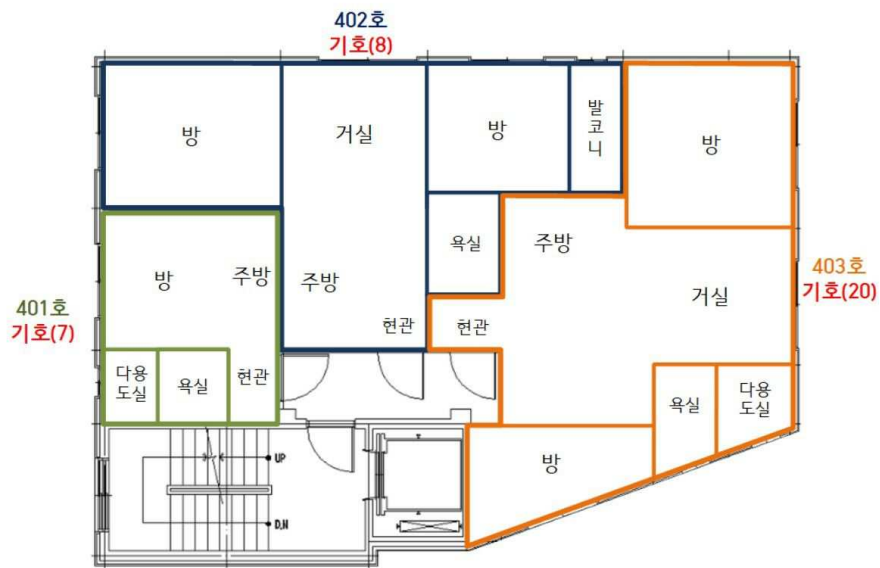
© 3층 철근콘크리트구조(주거용) 약 36.04㎡

내부구조도



소재지 서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

<호별배치도 및 내부구조도>

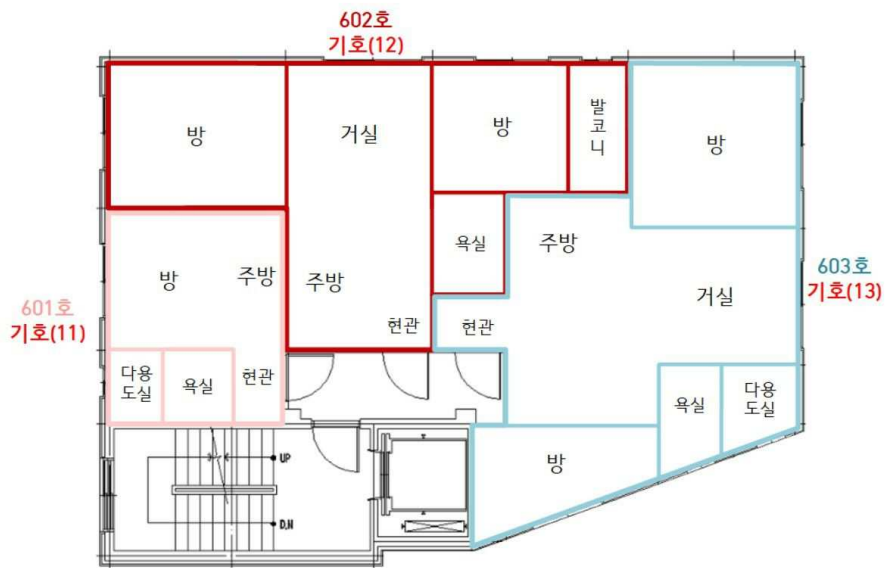


내부구조도

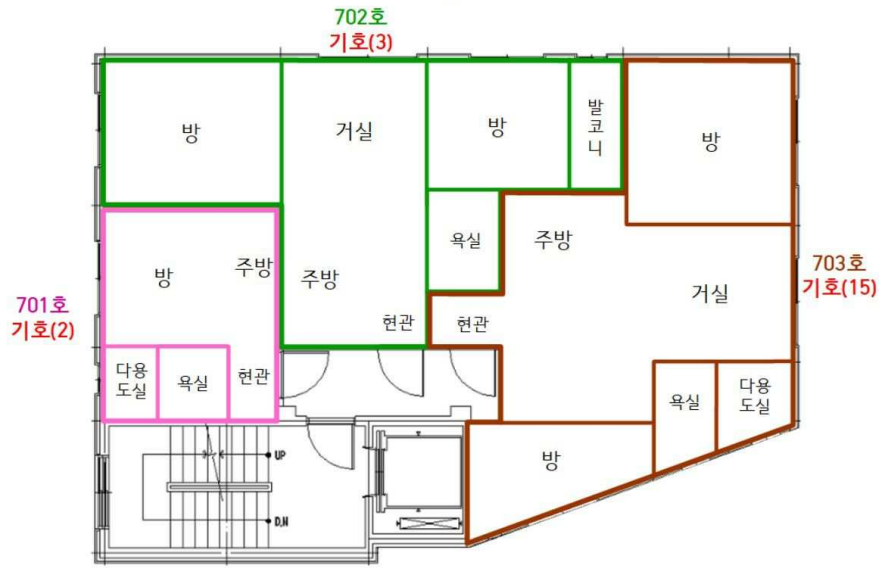


소재지 서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

<호별배치도 및 내부구조도>



<6층>



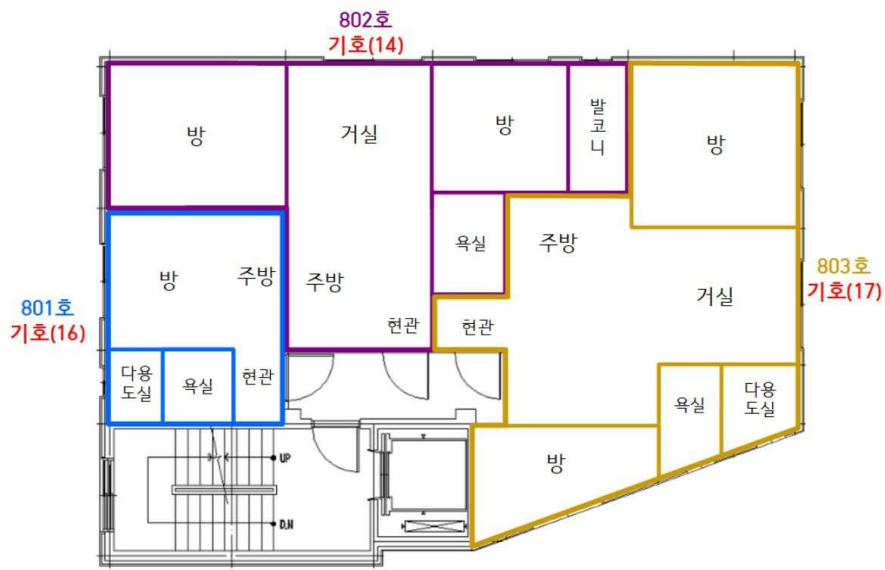
<7층>

내부구조도

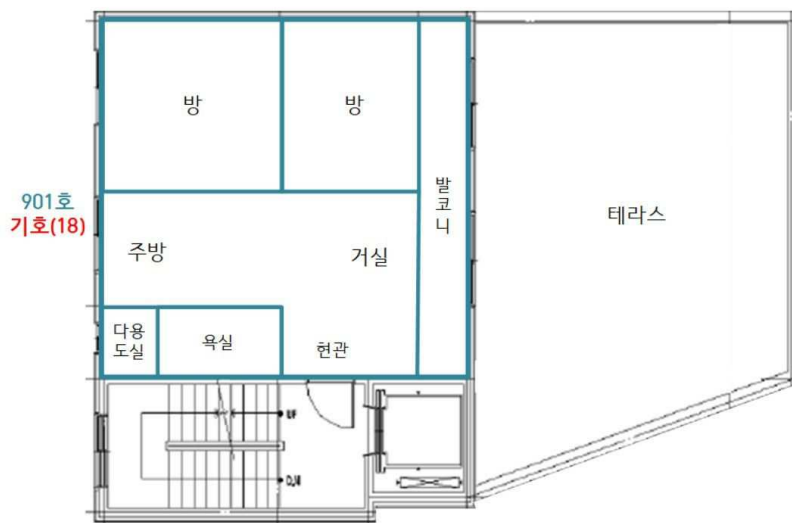


소재지 서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

<호별배치도 및 내부구조도>



<8층>



<9층>

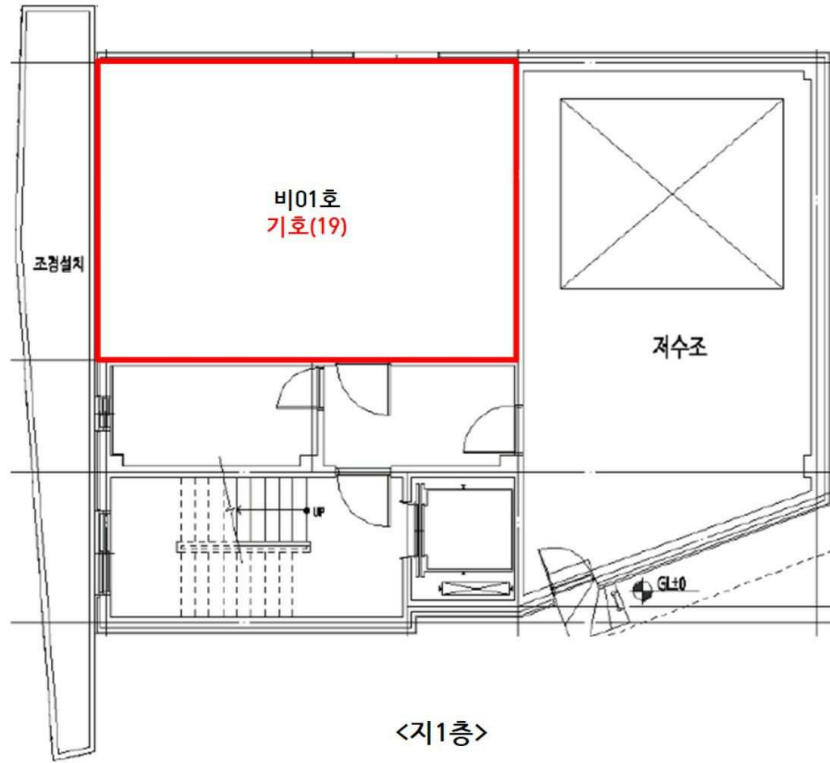
내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 가양동 191외 오성드림 제1층 제101호외

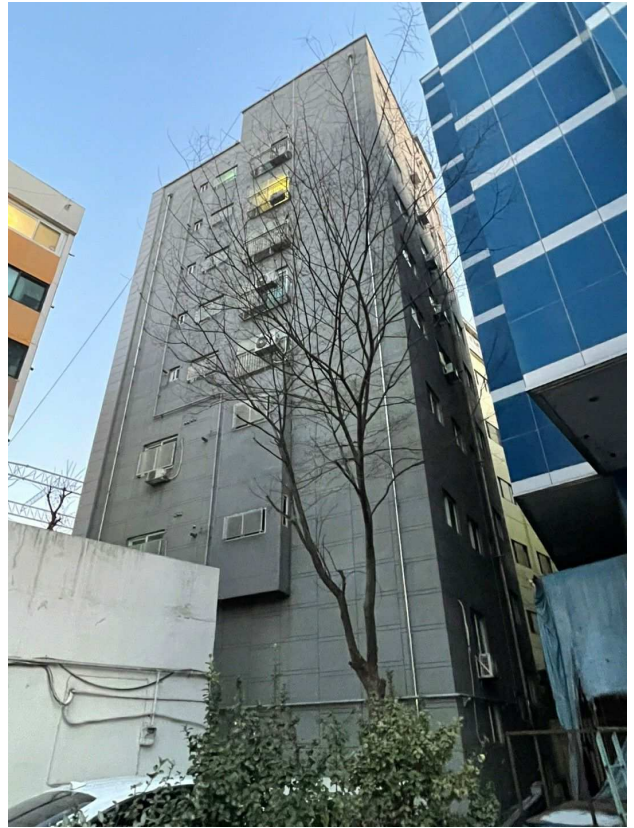
<호별배치도 및 내부구조도>



사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건이 속한 건물 전경

사 진 용 지



본건 기호(1)



본건 기호(1) 입구



본건 기호(1) 및 제시외건물㉠



제시외건물㉠

사 진 용 지



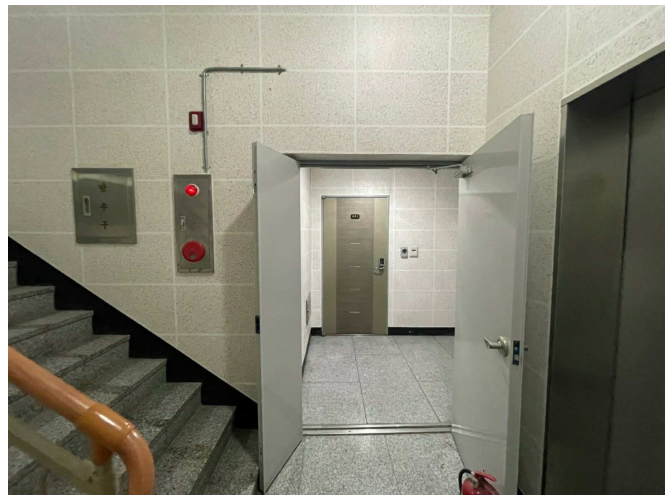
본건 건물 2층 입구



본건 기호(5) 201호(현황 복도 및 203호) 및 제시외건물㉠



본건 기호(5) 201호(현황 복도 및 202호, 203호)



본건 건물 3층 입구

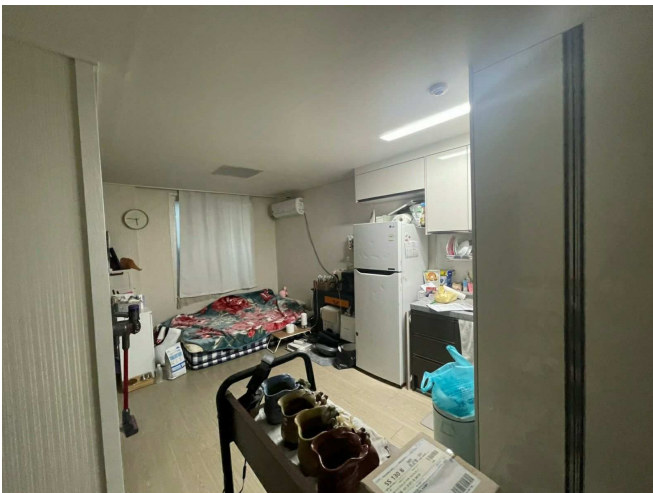
사 진 용 지



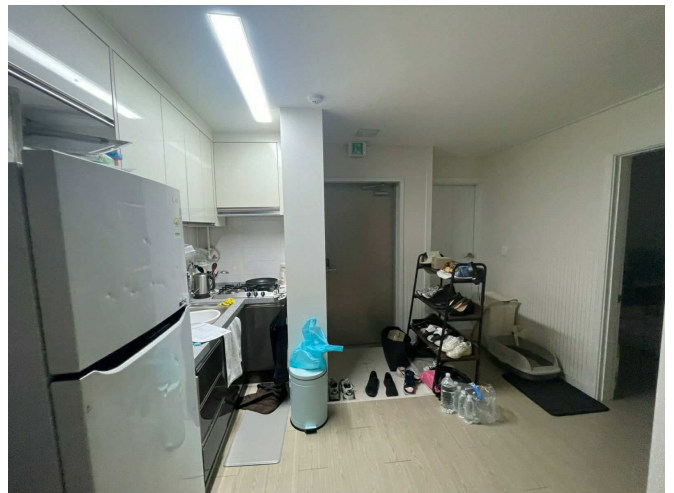
본건 기호(6) 301호(현황 복도 및 302호) 및 제시외건물㉠



본건 기호(6) 301호(현황 복도 및 302호, 303호)



제시외건물㉠(현황 301호) 내부



제시외건물㉠(현황 301호) 내부

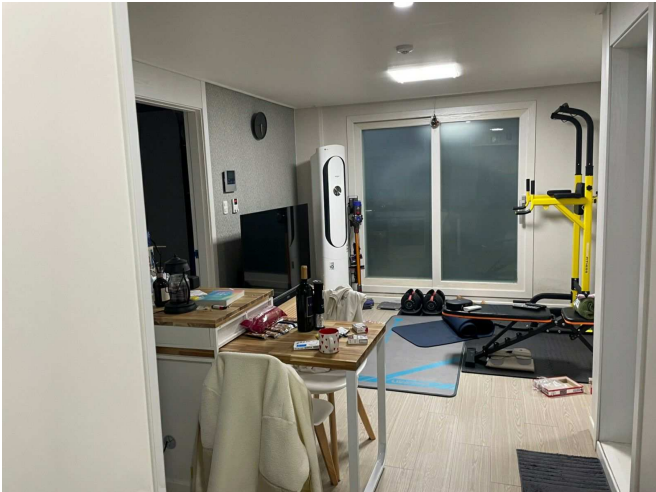
사 진 용 지



본건 기호(7) 401호 현관문



본건 기호(8) 402호 현관문



본건 기호(8) 402호 내부



본건 기호(20) 403호 현관문

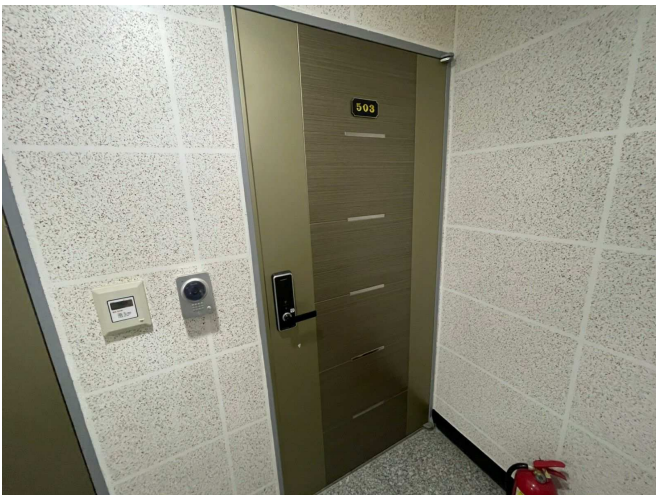
사 진 용 지



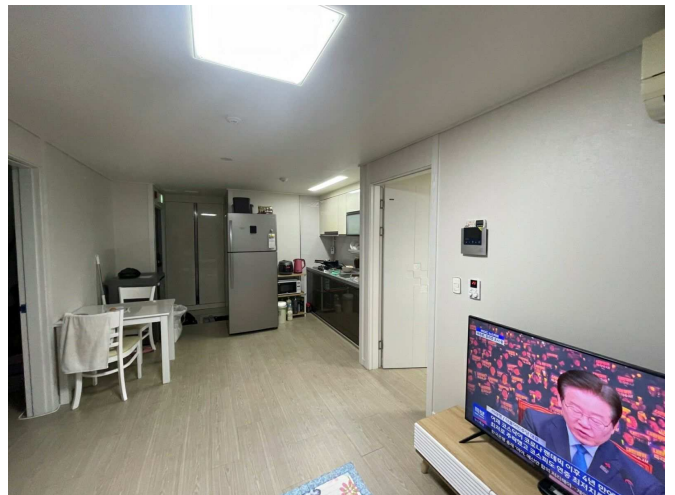
본건 기호(4) 501호 현관문



본건 기호(9) 502호 현관문



본건 기호(10) 503호 현관문



본건 기호(10) 503호 내부

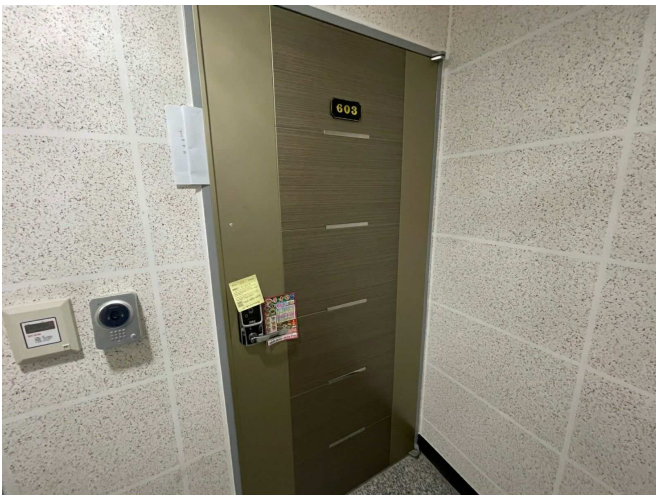
사 진 용 지



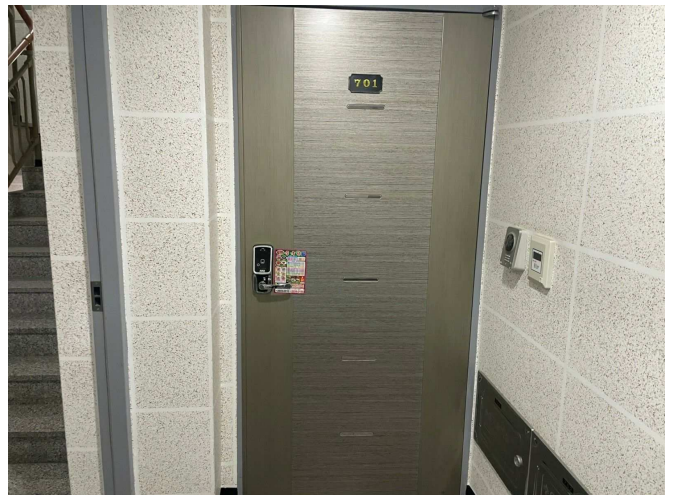
본건 기호(11) 601호 현관문



본건 기호(12) 602호 현관문



본건 기호(13) 603호 현관문



본건 기호(2) 701호 현관문

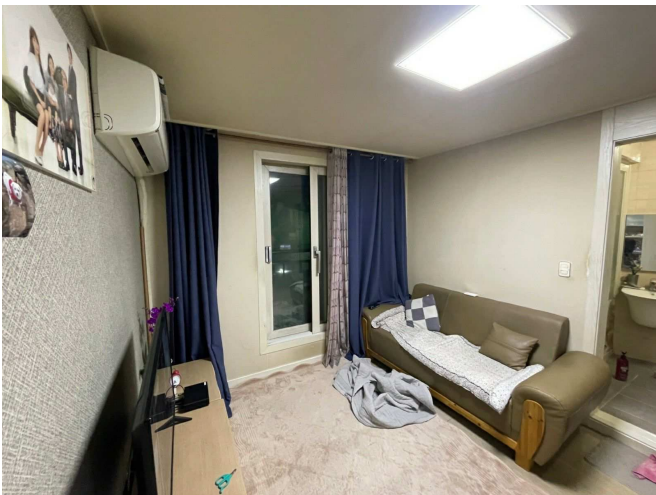
사 진 용 지



본건 기호(3) 702호 현관문



본건 기호(15) 703호 현관문



본건 기호(15) 703호 내부



본건 기호(15) 703호 내부

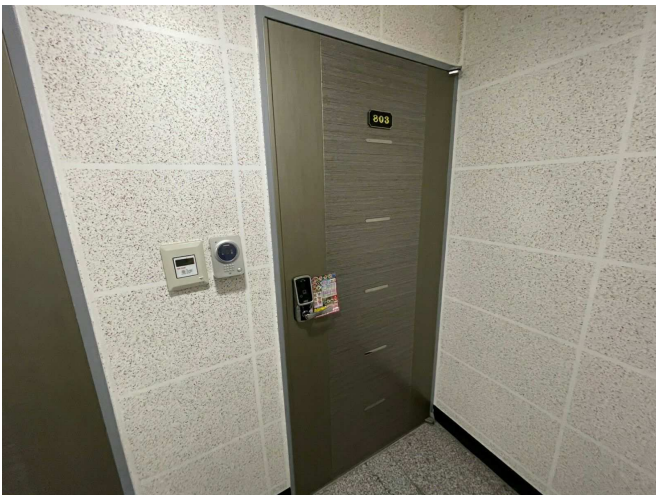
사 진 용 지



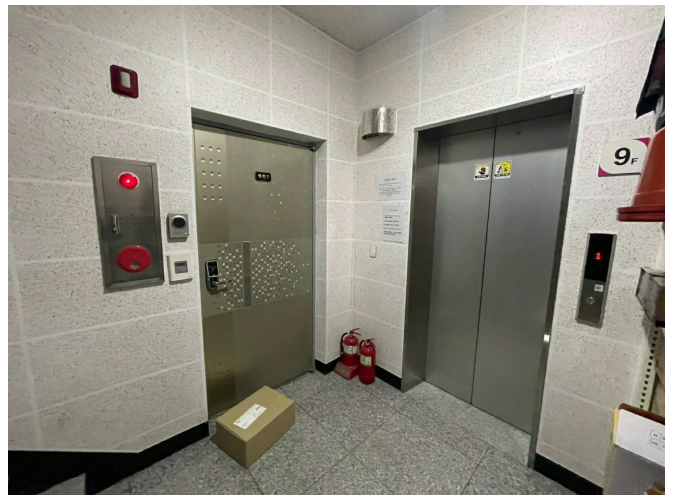
본건 기호(16) 801호 현관문



본건 기호(14) 802호 현관문



본건 기호(17) 803호 현관문



본건 기호(18) 901호 현관문

사 진 용 지



본건 기호(18) 901호 테라스



본건 기호(19) 비01호 현관문



본건 주위환경



본건 주위환경