

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 연재동 소유물건(2024타경129655)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: 240814-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

세일감정평가사사무소

(토지 및 건물)감정평가표

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

감정평가사
황병남

(인)

감정평가액	사십오억삼천사백오십삼만일천이백팔십원정(W4,534,531,280.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	연재동 (2024타경129655)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.13	2024.08.12 ~ 2024.08.13	2024.08.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	2,000,000,000
	대	188.1	토지	188.1	-	1,508,562,000
	건물	448.65	건물	448.65	-	897,022,080
	제시외건물	(58.4)	건물	58.4	-	128,947,200
합계					W4,534,531,280	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건 기호(1)

I 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울시 금천구 가산동 소재 지하철 1,7호선 "가산디지털단지역" 남동측 인근에 위치하고 있는 백상스타타워1차 제1층 제103호로서 서울남부지방법원 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분 소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격 수준 등 참고 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

구분소유건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일인 2024년 8월 13일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 금천구 가산동 60-17 (서울특별시 금천구 디지털로9길 65)			
건물명, 층, 호수	백상스타타워1차 제1층 제103호			
용도	지원시설 (근린생활시설)	사용승인일	2010.5.13	
면적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	합계 면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	138.24	112.09	250.33	38.39

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 감정평가 및 거래사례

구분	소재지	해당층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점	출처
						사용승인일	
A	서울시 금천구 가산동 60-**	1층 1**호	66.02	16.59	₩900,000,000	2022.10.4	한국감정원 부동산 정보체계
						2004.1.6	
B	서울시 금천구 가산동 60-*	1층 1**-1호	36.27	9.57	₩450,000,000	2021.8.19	한국감정원 부동산 정보체계
						2010.6.4	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

대상 물건과 물적 유사성 등에 있어 비교하기에 적정시되며 비교적 최근에 거래된 거래사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근 지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당시 시세로 거래된 것으로 탐문됨. (1.00)

5. 시점수정치의 산정

○ 상업용부동산 임대동향조사의 서울지역 집합상가 매매가격지수를 적용하여 산정함.

지역	기간	자본수익률	비고
서울특별시	2022.10.4 ~2024.8.13	2.236% (1.02236)	2022년 4분기 : 0.09 2023년 1분기 : -0.15 2023년 2분기 : 0.19 2023년 3분기 : 0.08 2023년 4분기 : 0.45 2024년 1분기 : 0.73 2024년 2분기 : 0.56 $(1+0.0009*89/92)*(1-0.0015)*(1+0.0019)$ $*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*$ $(1+0.0056)*(1+0.0056*44/91)$ ≈ 1.02236 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

조건	세부항목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통과의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	0.94	본건은 대중교통과의 편의성등에서 다소 우세하나 도심지, 상업 시설과의 접근성 등에서 열세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 통로구조(계단식, 복도식), 주차의 편리성	1.02	본건은 사례 대비 건물의 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.08	대상 물건은 사례대비 위치별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
비교치계	0.94 X 1.02 X 1.08 X 1.00	1.036	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 인근 평가사례

구분	소재지	동/층/호수	건물 전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)
			대지 면적 (㎡)		사용승인일	
a	서울시 금천구 가산동 60-**	1층 10*호	75.06	시가참고	2022.6.22	940,000,000
			18.79		2004.1.6	
b	서울시 금천구 가산동 60-**	1층 10*호	115.92	담보	2021.12.10	1,600,000,000
			32.19		2010.5.1	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례) (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
본건	900,000,000	1.00	1.02236	1.036	138.24/66.02	1,996,017,383	2,000,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건 기호(2,3)

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적 :

본건은 서울시 구로구 독산동 소재 금천문화예술정보학교 서측 인근에 위치한 토지, 건물로서 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사 완료일자인 2024년 8월 13일을 기준시점으로 함

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법” 이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 정하는 감정평가 방법임.

< 대상물건의 개요 >

소재지 : 서울시 금천구 독산동 878-6

용도 및 면적 : 감정평가 명세표 참조

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(2024년 1월 1일 기준)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	서울시 금천구 독산동 878-8	대	186.4	단독주택	2종일주	소로한면	세장형/평지	3,696,000

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사, 발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시. 군. 구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

시점수정 (기간:2024.1.1 - 2024.8.13(가격시점)) 기간동안 서울시 금천구 주거지역의 지가변동률을 산정함.

국토교통부 고시 서울시 금천구 주거지역의 지가변동률 누계는 0.975(1.00975)%임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.00)

4. 개별요인의 비교

개별요인 비교항목

가로 조건 : 도로의 폭, 도로의 포장 유무

접근 조건 : 상가와의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성,
공공 및 편익시설과의 접근성 등

환경 조건 : 인근 환경, 공급 및 처리 시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 자연환경 등

획지 조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등

행정적조건: 행정상의 규제정도

기타조건 : 장애의 동향, 기타

1) 개별요인 비교치 결정 :

구분 기호	개별 요인 비교						격차율
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
본건(2)/A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
본건 기호(2) 토지는 비교표준지와 대등시됨.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인의 보정치의 산정

1). 그밖의 표인 보정의 근거 및 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10. 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖의 요인 보정치 ≡ 평가 선례 및 거래사례 기준 비교표준지가격

표준지의 가격 시점 현재 가격

2). 인근 유사 물건의 거래사례

기 호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가격(원)	자료 출처	거래시점
a	서울시 금천구 독산동 16*--**	대	137.5	제2종 일주	₩6,981,818	₩960,000,000	감정평가 정보체계	2022년 10월29일
b	서울시 금천구 독산동 16*-*	대	430.1㎡	제2종 일주	₩8,207,393	₩3,530,000,000	감정평가 정보체계	2020년 10월29일

위 사례중 본건과 제반조건 유사하며 비교성이 있으며 비교적 최근에 거래된 기호(a)를 비교 사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

a) 시점수정

0.897%(1.00897)(2022년 10월 29일 - 2024년 8월 13일 기간동안 서울시 금천구 주거지역의 지가변동률)임.

b) 사정보정

주변시세로 보아 당시 시세로 거래된 것으로 탐문됨 (1.00)

c) 지역요인 비교치 : 인근 지역에 소재하여 대등함 (1.00)

d) 거래사례 기준 비교표준지 가격

$$\begin{array}{ccccccccccc} \text{₩6,981,818} & \times & 1.00897 & \times & 1.00 & \times & 1 & \times & 1.15 & \ni & \text{₩8,101,111} \\ \text{(거래사례)} & & \text{(지가변동율)} & & \text{(사정보정)} & & \text{(지역요인)} & & \text{(개별요인)} & & \\ & & & & & & & & \text{(비교표준지는 거래사례와} & & \\ & & & & & & & & \text{대비 가로조건, 획지조건,} & & \\ & & & & & & & & \text{접근조건 등에서 우세함.)} & & \end{array}$$

e) 비교표준지의 가격 시점 현재 가격

$$\begin{array}{ccccccccccc} \text{₩3,696,000} & \times & 1.00975 & \times & 1 & \times & 1 & \ni & \text{₩3,732,036} \\ \text{(공시지가)} & & \text{(지가변동율)} & & \text{(지역요인)} & & \text{(개별요인)} & & \end{array}$$

f) 거래사례와 비교표준지를 대비한 평가금액의 차이

$$\text{₩8,101,111} / \text{₩3,732,036} \ni 2.17$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3). 비교표준지 기준 인근 지가수준은 ㎡당 ₩7,300,000 - ₩8,200,000 원선 내외임.

4). 그 밖의 요인 보정률의 결정

유사부동산의 가격수준 및 인근지 매매사례 등을 종합적으로 고려할때 비교표준지 가격을 약 115% 상향 보정함

참고 * 인근 지역 평가 전례

기 호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가금액	감정평가 목적	가격시점
(1)	서울시 금천구 독산동 878-*	대	192.7㎡	제2종 일주	₩7,680,000	₩1,479,936,000	담보	2023년 3월3일
(2)	서울시 금천구 독산동 878-**	대	169.9㎡	제2종 일주	₩7,570,000	₩1,286,143,000	법원 경매	2023년 9월18일

6. 토지가액의 결정 :

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	3,696,000	1.00975	1	1.0	2.15	8,023,877	₩8,020,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 건물가격의 산출근거 :

1. 감정평가 방법의 결정

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

2. 대상 건물개요 : 서울시 금천구 독산동 878-6

본건물의 사용승인 일자 : 2021년 12월 3일

3. 재조달 원가의 산정

1) 표준단가 결정 : 한국부동산원 발행 건물신축단가표 (2023년 기준)

분류 번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2급	1,920,000	50 (45-55)

2) 적용단가의 산정

상기 건물신축단가표를 참작하되, 본건의 건축 시공정도 및 구조, 외내장재, 규모등을 고려하여 본건 평가에 적용할 표준단가를 지1층은 ㎡당 ₩1,600,000, 1층-4층은 ㎡당 ₩2,300,000, 옥탑1층은 ㎡당 ₩1,200,000으로 결정함.

3) 부대설비 보정단가의 결정

기타 부대설비(위생, 급배수 설비, 상하수처리시설, 급탕 및 난방설비, 엘리베이터 설비, CCTV설비, 비가리개 등)는 표준단가에 포함하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 재조달 원가의 산정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 현상, 시공방법 및 시공정도 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달 원가(원/㎡)를 아래와 같이 결정함.

구분	표준단가	보정단가	재조달원가 (원/㎡)
지층1층	₩1,600,000	-	₩1,600,000
1층-4층	₩2,300,000	-	₩2,300,000
옥탑1층	₩1,200,000	-	₩1,200,000

4. 건물가액

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제경과 연수	유효경과 연수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
지1층	₩1,600,000	50	2	-	48/50	₩1,536,000	₩1,536,000
1층-4층	₩2,300,000	50	2	-	48/50	₩2,208,000	₩2,208,000
옥탑1층	₩1,200,000	50	2	-	48/50	₩1,152,000	₩1,152,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

* 그 밖의 사항

- 1). 본건 기호(3)은 현장조사시 대부분의 임차인 부재로 내부구조 평면도는 건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰, 탐문내용 등에 의거 도시하였는 바 경매 진행시 이해관계인은 재확인하시기 바람.
- 2). 본건 기호(3) 건물 1층은 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(기타사무소)(5호)로 되어 있으나 현황 다중주택(원룸 5개호)으로 되어있으므로 위·불법 여부 등은 별도로 재확인하시어 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- 3). 본건 기호(3) 건물중 제시외 건물의 면적, 구조 등은 건축물대장상 건축물현황도를 토대로 현장조사시 개략적인 실측과 목측에 의거하였으며 평가목적 등을 고려하여 제시외 건물을 평가하였으니 이해관계인은 유의하시기 바람.

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	
2.	서울특별시 금천구 독산동	878-6	대	제2종일반주거	188.1	188.1	8,020,000	1,508,562,000	
3.	서울특별시 금천구 독산동 [도로명 주소] 서울특별시 금천구 문성로1길 50	878-6 위지상	단독주택, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)	101.19	101.19	1,536,000	155,427,840	1,600,000 X48/50
					100.23	323.22	2,208,000	713,669,760	2,300,000 X48/50
					87.66				
					87.66				
					47.67				
					24.24	24.24	1,152,000	27,924,480	1,200,000 X48/50
소 계								₩2,405,584,080	
	제시외건물								
(ㄱ)	서울특별시 금천구 독산동	878-6	2층 주택일부	철근콘크리트조	(4.4)	4.4	2,208,000	9,715,200	2,300,000 X48/50
(ㄴ)	동소	878-6	2층 주택일부	철근콘크리트조	(4.4)	4.4	2,208,000	9,715,200	2,300,000 X48/50
(ㄷ)	동소	878-6	2층 주택일부	철근콘크리트조	(8.5)	8.5	2,208,000	18,768,000	2,300,000 X48/50
(ㄹ)	동소	878-6	2층 주택일부	철근콘크리트조	(7.8)	7.8	2,208,000	17,222,400	2,300,000 X48/50
(ㄺ)	동소	878-6	2층 주택일부	철근콘크리트조	(4.1)	4.1	2,208,000	9,052,800	2,300,000 X48/50

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	
(ㄴ)	동소	878-6	3층 주택일부	철근콘크리트조	(4.4)	4.4	2,208,000	9,715,200	2,300,000 X48/50
(ㄷ)	동소	878-6	3층 주택일부	철근콘크리트조	(4.4)	4.4	2,208,000	9,715,200	2,300,000 X48/50
(ㄹ)	동소	878-6	3층 주택일부	철근콘크리트조	(8.5)	8.5	2,208,000	18,768,000	2,300,000 X48/50
(ㅁ)	동소	878-6	3층 주택일부	철근콘크리트조	(7.8)	7.8	2,208,000	17,222,400	2,300,000 X48/50
(ㅂ)	동소	878-6	3층 주택일부	철근콘크리트조	(4.1)	4.1	2,208,000	9,052,800	2,300,000 X48/50
-	소 계	-					-	₩128,947,200	-
	합 계							₩4,534,531,280.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표 기호(2)

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

본건은 서울시 금천구 독산동 소재 "금천문화예술정보학교" 서측 인근에 위치하며 주변은 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유롭고 인근에 버스승강장이 소재하여 대중교통상황 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로 대비 대체로 평탄한 장방형의 토지로서 다중주택건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 8미터 포장된 도로와 인접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 가축사육제한구역, 장애물제한표면구역(진입 표면구역), 상대보호구역(서울시남부교육지원청에 반드시 확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도: 194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313관할), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

(6) 제시목록 외의 물건

-

토지 감정평가요항표 기호(2)

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정요항표 참조

건물 감정평가요항표 기호(3)

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상4층 건물로서,

- 외벽 : 석재 붙임 등
- 내벽 : 벽지 및 타일 붙임
- 창호 : 샷시 창호 (현상 양호시됨.)

(2) 이용상태

다중주택으로 이용중임.

지1층: 주택(101호, 102호, 103호, 104호, 105호 등 5세대)

1층 : 주택(201호, 202호, 203호, 204호, 205호 등 5세대)

2층 : 주택(301호, 302호, 303호, 304호, 305호 등 5세대)

3층 : 주택(401호, 402호, 403호, 404호, 405호 등 5세대)

4층 : 주택(501호, 502호 등 2세대)

옥탑1층: 501호 및 502호의 다락방 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생, 급탕, 엘리베이터 설비, 도시가스 난방시설, CCTV설비 등

(4) 부합물 및 종물

건물 감정평가요항표 기호(3)

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

별첨 지적 및 건물 건물개황도 참조

(5) 공부와의 차이

- 1) 본건물 호수는 지층은 101호-105호, 1층은 201호-205호, 2층은 301호-305호, 3층은 401호-405호, 4층은 501호, 502호로 표기되어 있으니 이해관계인은 참고하시기 바람.
- 2) 일반건축물대장상 1층은 공부상 용도가 '제2종근린생활시설(기타 사무소)(5호)이나 현황 다중주택 5개호로 이용중인 바 이해관계인은 경매 참여시 유의하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

구분건물 감정평가요항표 기호(1)

- (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 서울시 금천구 가산동 소재 지하철 1,7호선 "가산디지털단지역" 남동측 인근에 위치하며 주변은 아파트형 공장, 각종 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 지하철 1,7호선 "가산디지털단지역" 및 버스 승강장이 소재하여 교통편 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건물내에 구분 소유된 1층 103호로서,

- 외벽 : 강화유리 및 알루미늄 복합판넬 마감등
- 내벽 : 몰탈 마감 및 인테리어 마감 등
- 창호 : 강화유리 및 샷시 마감 등

(4) 이용상태

근린생활시설 (현황 공실임.)

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내 소화전설비, 승강기설비, 스프링쿨러설비, 지하주차장 설비 등

구분건물 감정평가요항표 기호(1)

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

대략 장방형의 자체기반 평탄한 토지로서 근린생활시설 및 아파트형 공장 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노 폭 약 20미터 포장된 도로와 인접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 지구단위계획구역(2021-10-28), 종로1류(폭20m-25m)(2021-10-28) (접합), 일단의공업용지조성사업지역, 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역 (2015-08-27)(서울특별시고시 제2015-255호), 장애물제한표면구역(진입표면구역), 대공 방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313) 관할), 국가산업단지(2012-07-05), 산업시설구역, 과밀억제권역

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도 기 호(1)



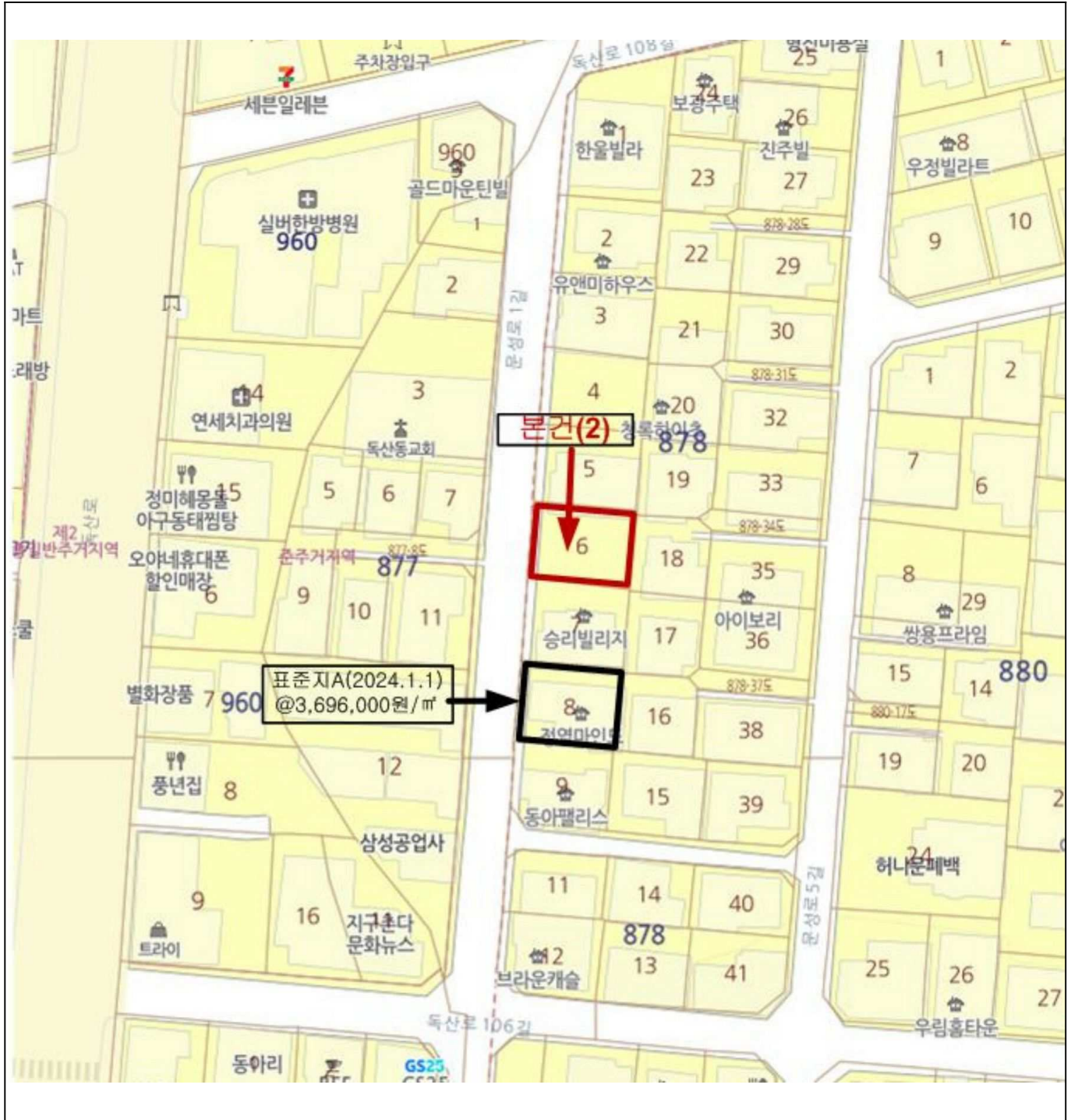
소 재 지	서울특별시 금천구 가산동 60-17 백상스타타워1차 제1층 제103호
-------	--



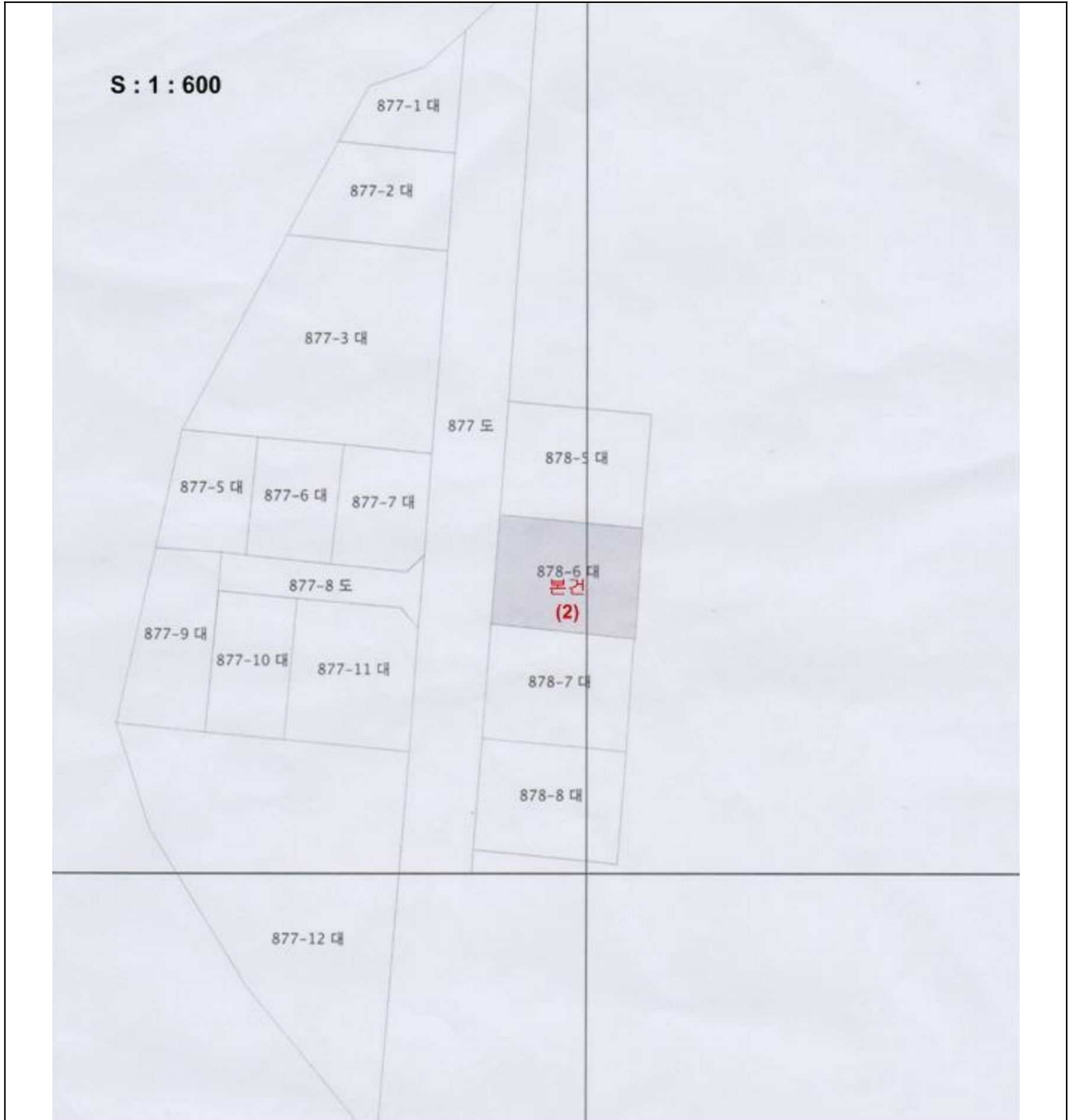
위치도 기호(2,3)



소재지	서울특별시 금천구 독산동 878-6
-----	---------------------

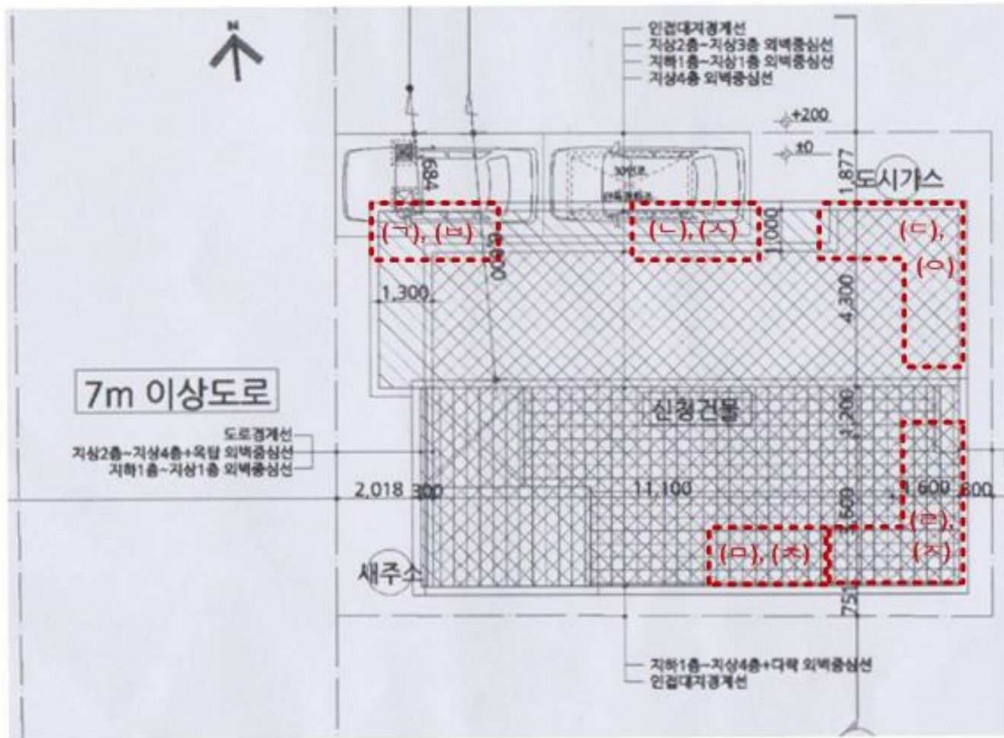


지 적 도



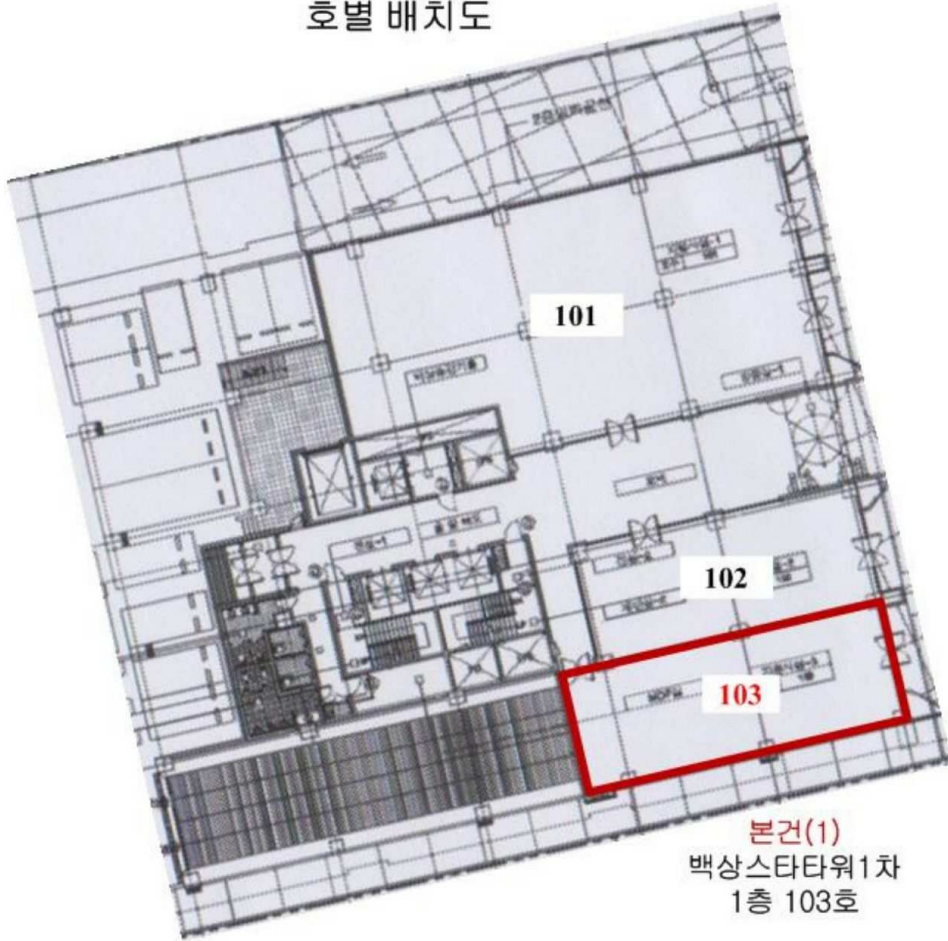
지 적 도 기 호(2,3)

no scale



건물개황도

호별 배치도

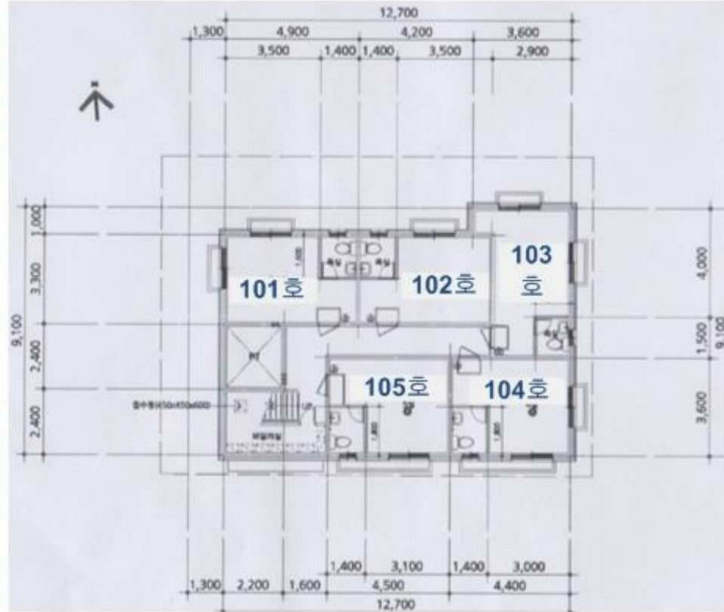


내부구조도



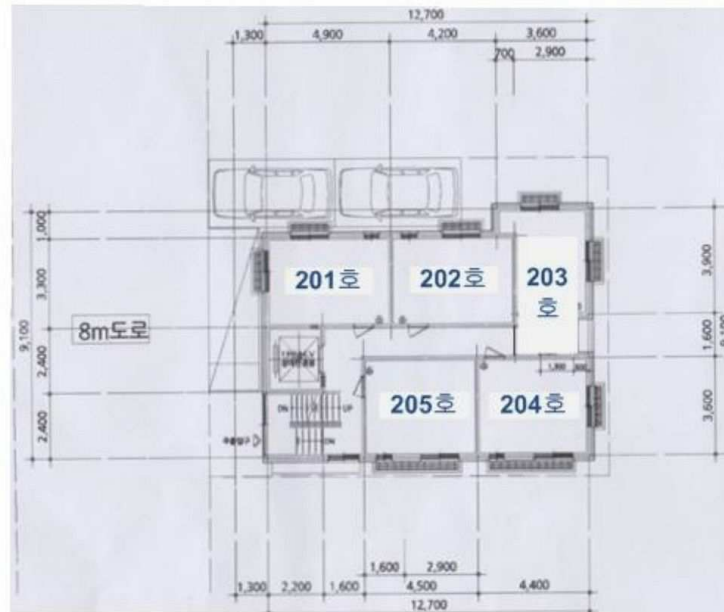
건물개황도기호(3)

no scale



<지1층>

공부상 면적 101.19㎡

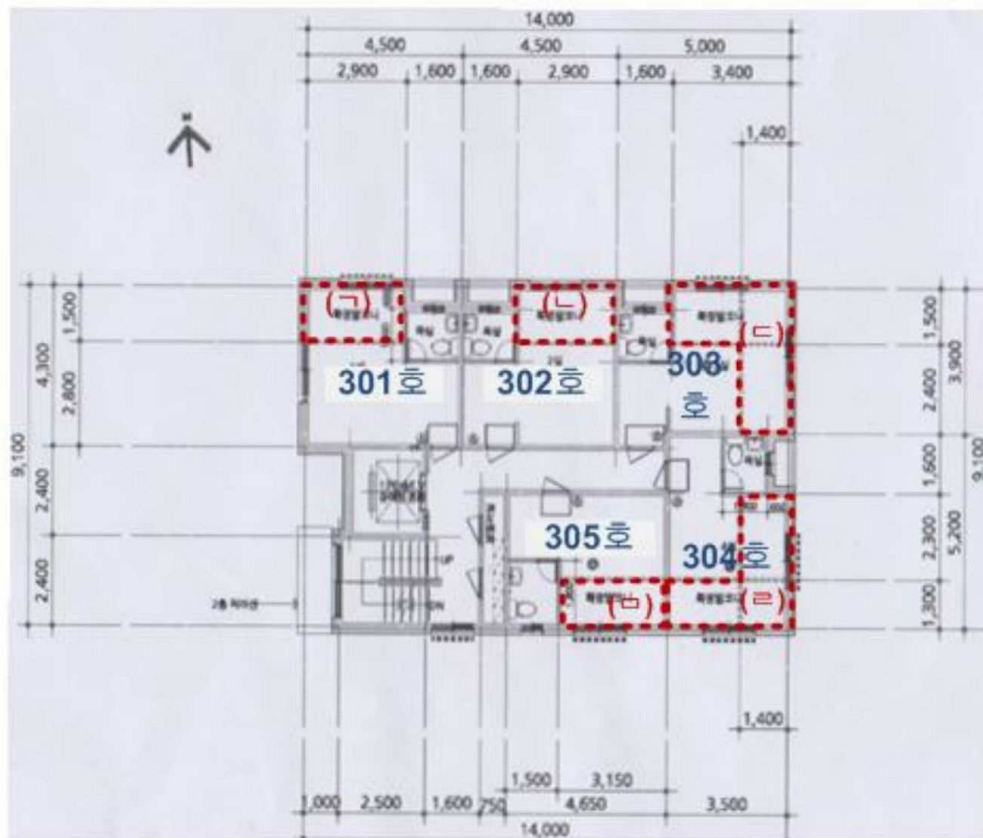


<1층>

공부상 면적 100.23㎡

건물개황도

no scale



<2층>

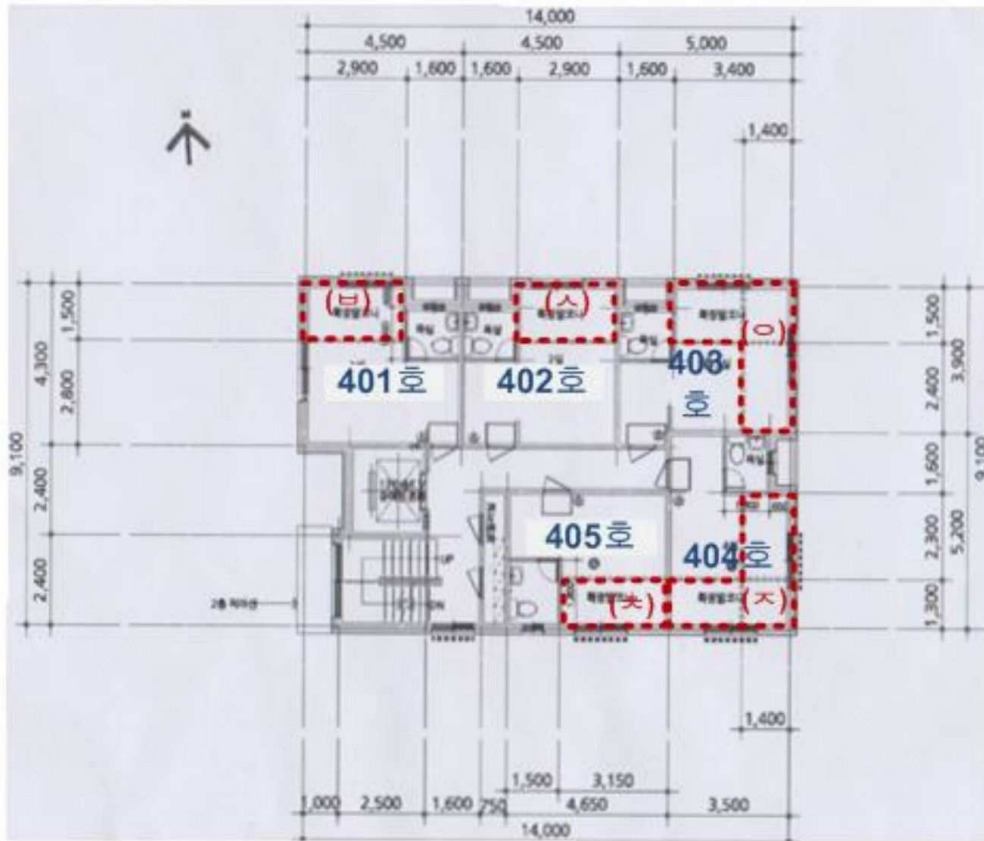
공부상 면적 87.66㎡

* 제시외 건물 및 부합물

- 기호(ㄱ) : 철근콘크리트조 2층 소재(주택일부) 약 4.4㎡
- 기호(ㄴ) : 철근콘크리트조 2층 소재(주택일부) 약 4.4㎡
- 기호(ㄷ) : 철근콘크리트조 2층 소재(주택일부) 약 8.5㎡
- 기호(ㄹ) : 철근콘크리트조 2층 소재(주택일부) 약 7.8㎡
- 기호(ㅁ) : 철근콘크리트조 2층 소재(주택일부) 약 4.1㎡

건물개황도

no scale



<3층>

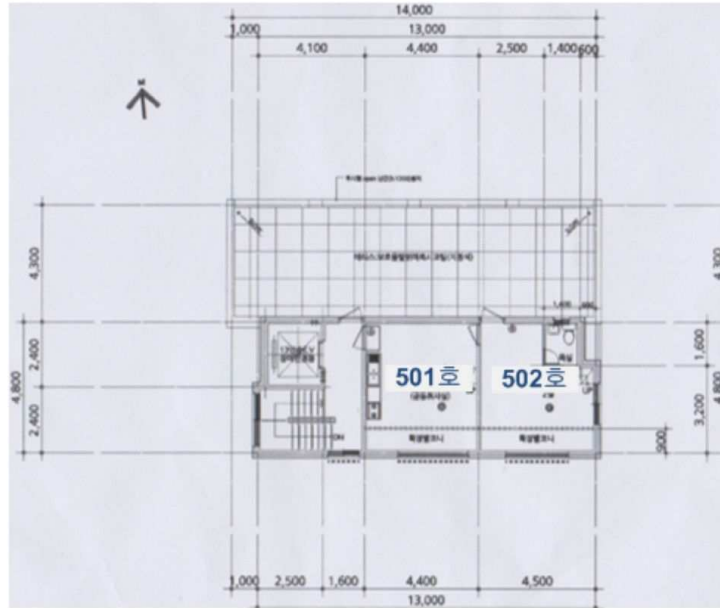
공부상 면적 87.66㎡

*** 제시외 건물 및 부합물**

- 기호(ㄴ) : 철근콘크리트조 3층 소재(주택일부) 약 4.4㎡
- 기호(ㄷ) : 철근콘크리트조 3층 소재(주택일부) 약 4.4㎡
- 기호(ㅇ) : 철근콘크리트조 3층 소재(주택일부) 약 8.5㎡
- 기호(ㅈ) : 철근콘크리트조 3층 소재(주택일부) 약 7.8㎡
- 기호(ㅊ) : 철근콘크리트조 3층 소재(주택일부) 약 4.1㎡

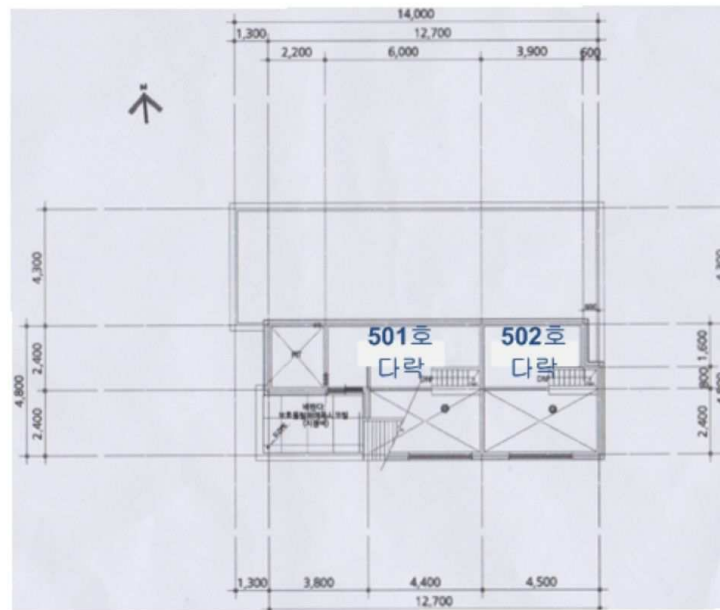
건물개황도

no scale



<4층>

공부상 면적 47.67㎡



<옥탑1층>

공부상 면적 24.24㎡



(1)



(1)



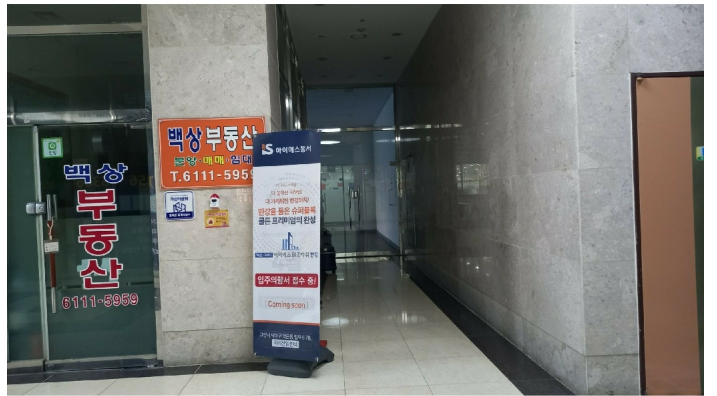
(1)



(1)



(1)



(1)



(2, 3)



(2, 3)



(2, 3)



(2, 3)



(2, 3)



(2, 3)



(3)



(3)



(3)



(3) 1



(3) 1



(3) 1



(3) 1



(3) 2



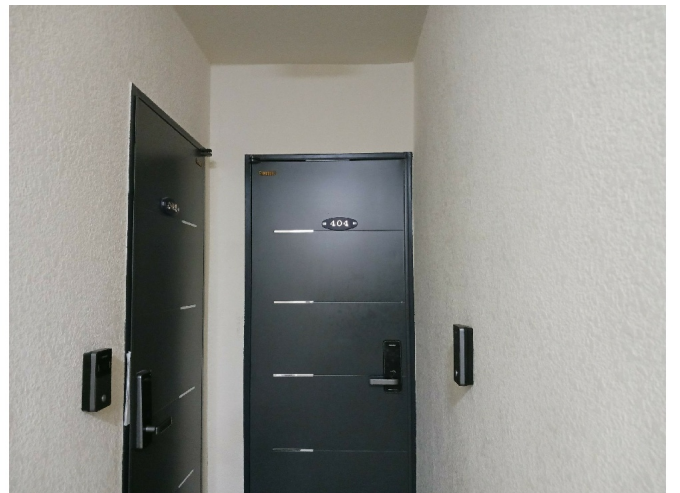
(3) 2



(3) 2



(3) 3



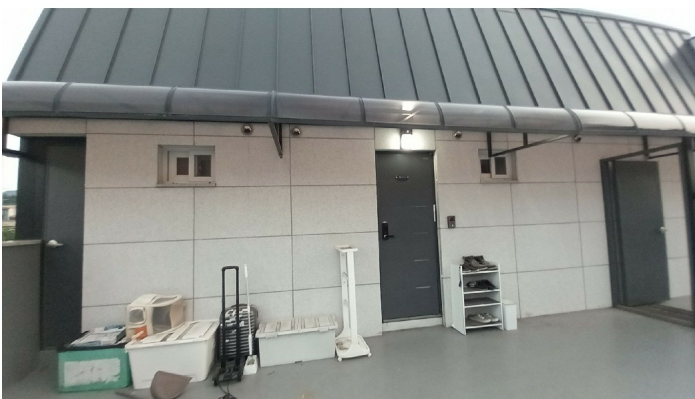
(3) 3



(3) 3



(3) 4



(3) 4



(3)



(3)



(3)