

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황수연 소유물건(2024타경146803)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: J2412-06

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.

제이감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
서정환

(인)

감정평가액	이십칠억육천구백육만구천구백육십원정 (₩2,769,069,960.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황수연 (2024타경146803)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.20	2024.12.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	189.7	토지	189.7	10,400,000	1,972,880,000
	건물	459.7	건물	459.7	-	710,389,960
	(제시외 건물)	(57.2)	제시외건물	57.2	1,500,000	85,800,000
합계					₩2,769,069,960	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "까치산역" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

대상물건의 감정평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2024년 12월 20일로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024년 12월 20일에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 토지의 감정평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 "공시지가기준법"을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 감정평가방법

본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리 상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가 하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적, 용도 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등의 제반 관련공부에 의하였음.

나. 본건 건물은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 부재로 내부구조는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 통해 작성하여 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 입찰 참여시 유의 및 재확인하시기 바람.

다. 본건 건물 지1층과 1층의 용도는 일반건축물대장 기준 제2종근린생활시설(사무소)로 기재되어 있으나 실지조사 당시 외부관찰로 볼 때 현황 주거용으로 이용 중인 것으로 보이므로 입찰 참여시 유의 및 재확인하시기 바람.

라. 본건 건물 4층은 후첨 "건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물(㉠)이 소재하여 구조, 사용자재, 시공정도 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 목측에 의거 사정평가 하였으며 향후 위반건축물로 이행강제금 부과 및 원상복구 처분 가능성이 있는 바 입찰 참여시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지감정평가액 산출근거

1. 평가대상 토지의 개요

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
2	서울특별시 강서구 화곡동 333-6	대	189.7	주상용	제2종일반 주거지역	소로한면	세장형 평지	4,142,000

2. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지의 선정

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

[공시기준일: 2024.01.01]

소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
서울특별시 강서구 화곡동 398-17	대	287.8	주상용	제2종일반 주거지역	소로각지	정방형 평지	4,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용함.

구분	기간	지가변동률	비고
서울특별시 강서구 주거지역	2024.01.01~2024.12.20	2.087%	2024.01.01~2024.10.31 : 1.783% 2024.10.01~2024.10.31 : 0.185% $(1+0.01783) \times (1+0.00185 \times 50/31)$ ≈ 1.02087

다. 지역요인

비교표준지와 평가대상 토지는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고 있으며 제반 지역요인은 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반 시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

본건 토지는 비교표준지 대비 접면도로(소로한면/소로각지)와 형상(세장형/정방형) 등 획지조건에서 다소 열세함.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가사례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가실무기준」, 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 격차율 산정식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가격 자료

○ 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례	소재지 지번	면적(m ²)	용도지역	지목	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)	비고
A	강서구 화곡동 395-*	161	2종일반 주거지역	대	2022.12.29	2,050,000,000	10,164,463	토지건물 일괄거래
	- 건물개요 : 철근콘크리트조(다중주택), 지하1/지상3, 연면적297.07m ² , 사용승인일 2020.11.18 - 건물가액 : 1,450,000×48/50×297.07≒413,521,440 - 토지단가 : (2,050,000,000-413,521,440)÷161 ≒ 10,164,463(원/m ²)							
B	강서구 화곡동 339-2*	143.7	2종일반 주거지역	대	2022.08.31	1,450,000,000	10,090,466	토지건물 일괄거래
	- 건물개요(매매후 멸실) : 주택, 지하1/지상3, 연면적311.54m ² , 사용승인일 1992.12.24 - 토지단가 : 1,450,000,000÷143.7≒10,090,466							
C	강서구 화곡동 352-*	280.6	2종일반 주거지역	대	2022.08.30	2,720,000,000	9,693,514	토지건물 일괄거래
	- 건물개요(매매후 멸실) : 상가주택, 지하1/지상3, 연면적488.66m ² , 사용승인일 1995.08.19 - 토지단가 : 2,720,000,000÷280.6≒9,693,514(원/m ²)							
D	강서구 화곡동 393-1*	252.6	2종일반 주거지역	대	2022.08.18	2,660,000,000	10,530,483	토지건물 일괄거래
	- 건물개요(매매후 멸실) : 주택, 지상3층, 연면적331.23m ² , 사용승인일 1997.09.25 - 토지단가 : 2,660,000,000÷252.6≒10,530,483(원/m ²)							

○ 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

평가 사례	소재지 지번	면적(m ²)	용도지역	지목	기준시점	평가액 (원/m ²)	평가목적
E	강서구 화곡동 332-2*	168.6	2종일반 주거지역	대	2024.09.20	10,400,000	법원경매
F	강서구 화곡동 395-*	161	2종일반 주거지역	대	2024.01.25	10,000,000	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례 선정

상기의 가격 자료 중에서 표준지 인근에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등 가치형성요인이 동일 또는 유사하며 특별한 사정이나 개별적 동기가 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 사례 B를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

(2) 격차율 산정

구분	토지단가 (원/m ²)	시점수정 ^{*1}	지역요인 ^{*2}	개별요인 ^{*3}	산출가액 (원/m ²)	격차율
사례 B	10,090,466	1.02111	1.000	1.04	10,715,615	2.407
표준지	4,360,000	1.02087	-	-	4,450,993	

*1. 시점수정 : 2022.08.31~2024.12.20, 서울특별시 강서구 주거지역 지가변동률(2.111%)

*2. 지역요인 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.000)

*3. 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.04	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.978

표준지는 비교사례 대비 가로의 폭 및 계통 등 가로조건에서 우세함.

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지 공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사 토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.40으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	4,360,000	1.02087	1.000	0.970	2.40	10,361,912	10,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가함.

나. 비교 거래사례 선정

본건 토지와 인근지역 또는 동일수급권 유사지역에 속하는 사례로서 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 대상과 비교가능성이 있는 사례를 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

거래 사례	소재지 지번	면적(m ²)	용도지역	지목	거래시점	거래금액(원)	토지단가 (원/m ²)	비고
A	강서구 화곡동 395-*	161	2층일반 주거지역	대	2022.12.29	2,050,000,000	10,164,463	토지건물 일괄거래
	- 건물개요 : 철근콘크리트(다중주택), 지하1/지상3, 연면적297.07m ² , 사용승인일 2020.11.18 - 건물가액 : 1,450,000×48/50×297.07≈413,521,440 - 토지단가 : (2,050,000,000-413,521,440)÷161 ≈ 10,164,463(원/m ²)							

다. 사정보정

사정보정이란, 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래 당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 유사부동산의 시세수준 및 호가수준 등을 고려할 때, 거래사례에 매매 당사자 간에 특별한 사정은 없는 것으로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

[서울특별시 강서구 주거지역]

기 간	지가변동률	비 고
2022.12.29~2024.12.20	2.493%	2022.12.01~2022.12.31 : -0.268% 2023.01.01~2023.12.31 : 0.424% 2024.01.01~2024.10.31 : 1.783% 2024.10.01~2024.10.31 : 0.185% $(1-0.00268 \times 3/31) \times (1+0.00424) \times (1+0.01783) \times (1+0.00185 \times 50/31) \approx 1.02493$

마. 지역요인

거래사례와 평가대상 토지는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고 있으며 제반 지역요인은 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		대중교통의 유형과 노선
공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반 시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.02	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.010

본건 토지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등)에서 우세하나 획지조건(각지 등 접면도로 상태)에서 다소 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	10,164,463	1.00	1.02493	1.000	1.010	10,522,042	10,500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 감정평가액 결정 및 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
2	10,400,000원/㎡)	10,500,000원/㎡)

나. 토지의 감정평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적 상 적정한 것으로 판단됨.

기호	소재지 지번	토지면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
2	서울특별시 강서구 화곡동 333-6	189.7	10,400,000	1,972,880,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물감정평가액 산출근거

1. 평가개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물의 개요

[출처: 일반건축물대장 등]

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 333-6 위 지상 에이브릴하우스2 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로18다길 31			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
구분	면적(m ²)	용도		사용승인일
		공부	현황	
지1층	99.82	제2종근린생활시설(사무소)	주택 4실	2021.09.07
1층	99.82	제2종근린생활시설(사무소)	주택 4실	
2층	97.6	다중주택-5실	다중주택-5실	
3층	97.6	다중주택-5실	다중주택-5실	
4층	52.81	다중주택-1실/공동취사장	주택 5실	
옥탑1층	12.32	계단실	계단실	
소계	459.97	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정

가. 건물신축 표준단가

[출처:한국부동산원, 2023건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,661,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,460,000	50 (45~55)

나. 재조달원가의 결정

재조달원가는 건물신축단가표를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동일·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 본건 건물의 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	재조달원가(원/m ²)	용도
지1층	1,200,000	주택
1층~4층	1,800,000	주택
옥탑1층	800,000	계단실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정 및 적용단가의 산출

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법을 적용함.

구분	재조달원가(원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존년수	잔존가치율	적용단가(원/㎡)
지1층	1,200,000	50	3	47	47/50	1,128,000
1층~4층	1,800,000	50	3	47	47/50	1,692,000
옥탑1층	800,000	50	3	47	47/50	752,000

5. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
1	지1층	99.82	1,128,000	112,596,960
	1층	99.82	1,692,000	168,895,440
	2층	97.6	1,692,000	165,139,200
	3층	97.6	1,692,000	165,139,200
	4층	52.81	1,692,000	89,354,520
	옥탑1층	12.32	752,000	9,264,640
	소계	459.97	-	710,389,960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정목적물의 평가액 결정 및 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

기호	구분	소재지 지번	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)
1	건물	서울특별시 강서구 화곡동 333-6 위 지상 에이브릴하우스2	459.97	-	710,389,960
2	토지	서울특별시 강서구 화곡동 333-6	189.7	10,400,000	1,972,880,000
합 계					2,683,269,960

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 강서로18다길 31	333-6 위 지상 에이 브릴 하우스2	다중주택, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층						
					지1층	99.82	99.82	1,128,000	112,596,960	1,200,000 x 47/50
					1층	99.82	99.82	1,692,000	168,895,440	1,800,000 x 47/50
					2층	97.6	97.6	1,692,000	165,139,200	1,800,000 x 47/50
					3층	97.6	97.6	1,692,000	165,139,200	1,800,000 x 47/50
					4층	52.81	52.81	1,692,000	89,354,520	1,800,000 x 47/50
					옥탑1층 (연면적제외)	12.32	12.32	752,000	9,264,640	800,000 x 47/50
2	서울특별시 강서구 화곡동	333-6	대	제2종일반 주거지역	189.7	189.7	10,400,000	1,972,880,000		
소 계								₩2,683,269,960		
㉠	<제시외건물> 서울특별시 강서구 화곡동	333-6 위 지상	(주택)	판넬조 판넬지붕 4층 소재	(57.2)	57.2	1,500,000	85,800,000		
합 계								₩2,769,069,960.-		
				이	하	여	백			

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "까치산역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대 주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 "까치산역"이 소재하여 대중교통 상황은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 세장형의 토지로 다중주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어험조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "건물개황도" 참고.

토지감정평가요항표

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상4층 건으로,
(사용승인일 2021.09.07)

외벽 : 석재붙임 등 마감,

창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

대상 건물은 다중주택으로 이용중임.
상세 내역은 후첨 "건물개황도" 참고.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스 및 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도"와 같이 지상 4층에 제시외건물(㉠)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

지하1층과 지상1층은 일반건축물대장의 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나 현황 주택으로 이용중임.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 미상임.

나. 본건 건물 4층은 제시외건물(㉠)이 소재하여 구조, 사용자재, 시공정도 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 목적에 의거 사정평가 하였으며 향후 위반건축물로 이행강제금 부과 및 원상복구 처분 가능성이 있는 바 입찰 참여시 참고바람.

위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 333-6 에이브릴하우스2



지 적 도



건물개황도



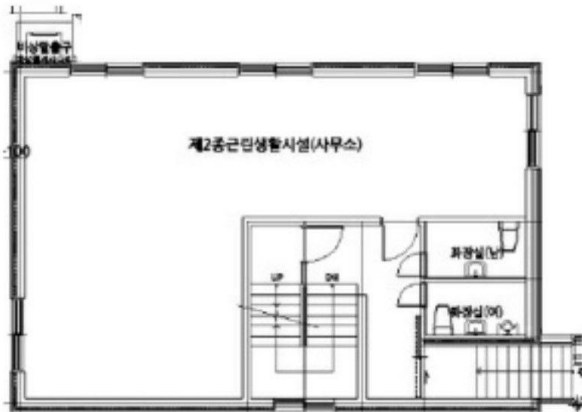
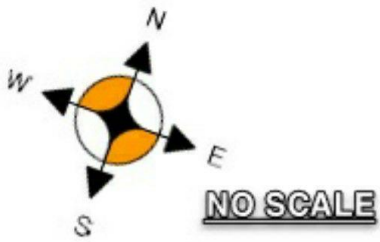
[건축물 현황도]



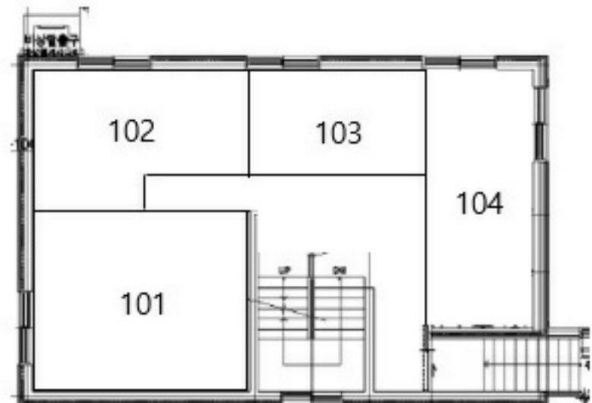
[현황 기준]

지1층 공부면적 99.82m²

건물개황도



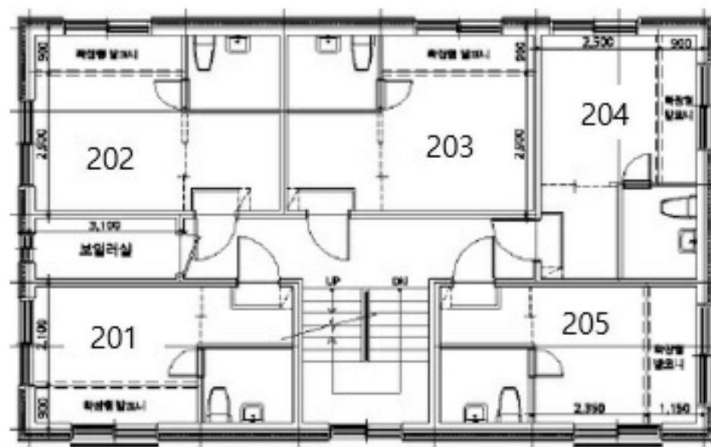
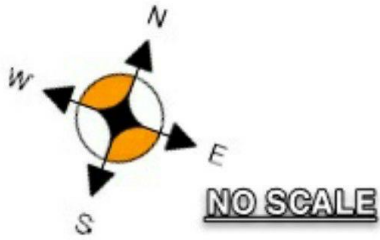
[건축물 현황도]



[현황 기준]

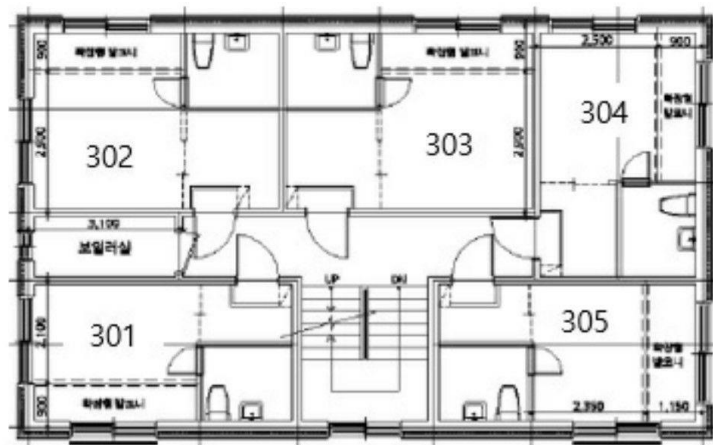
1층 공부면적 99.82m²

건물개황도



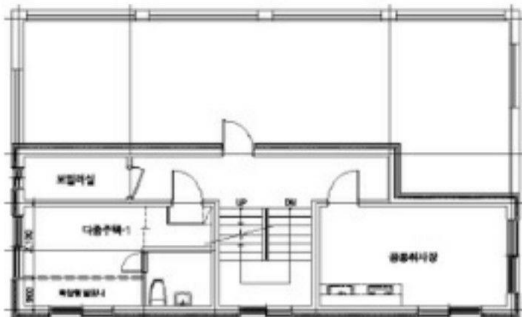
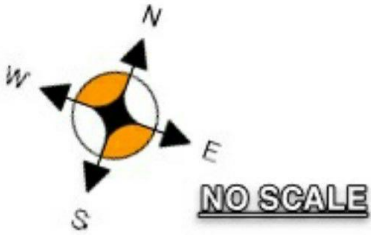
2층 공부면적 97.6m²

건물개황도

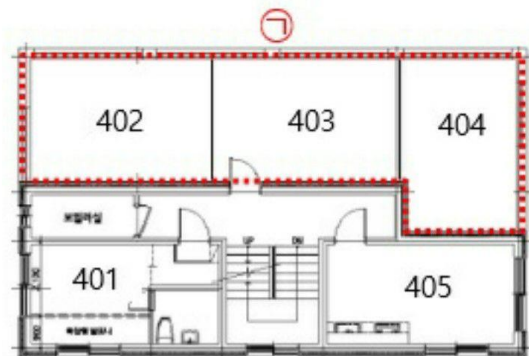


3층 공부면적 97.6m²

건물개황도



[건축물 현황도]



[현황 기준]

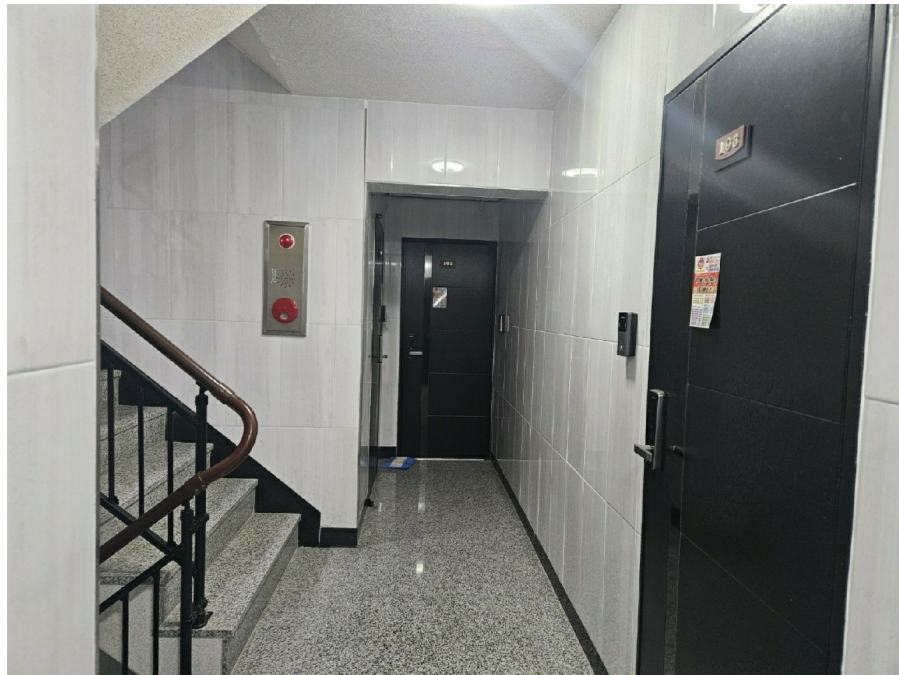
4층 공부면적 52.81m²

<제시외건물>

㉠ 판넬조 판넬지붕(주택3개호) 4층 소재 약57.2m²

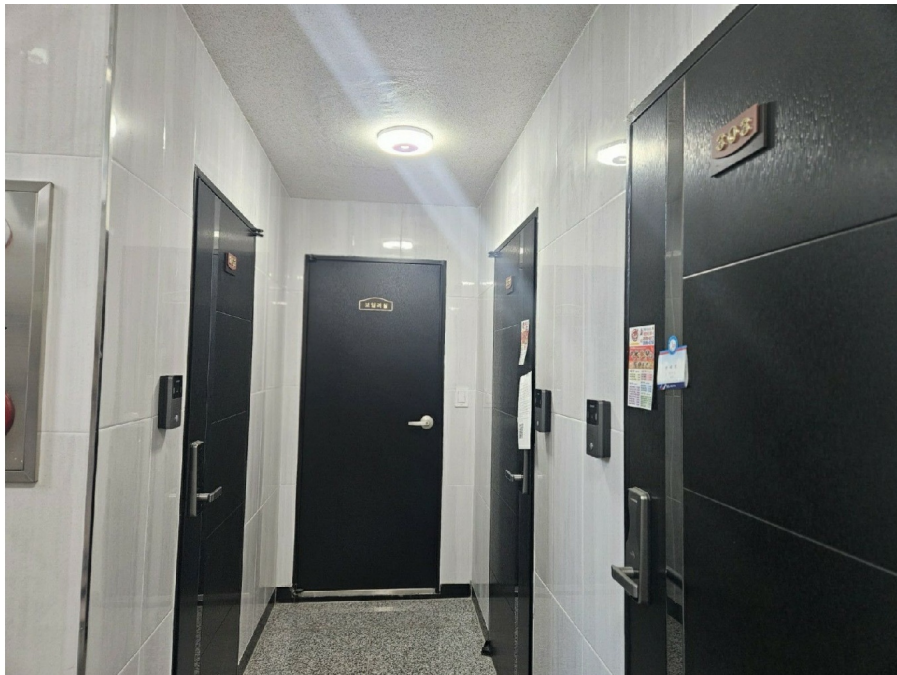








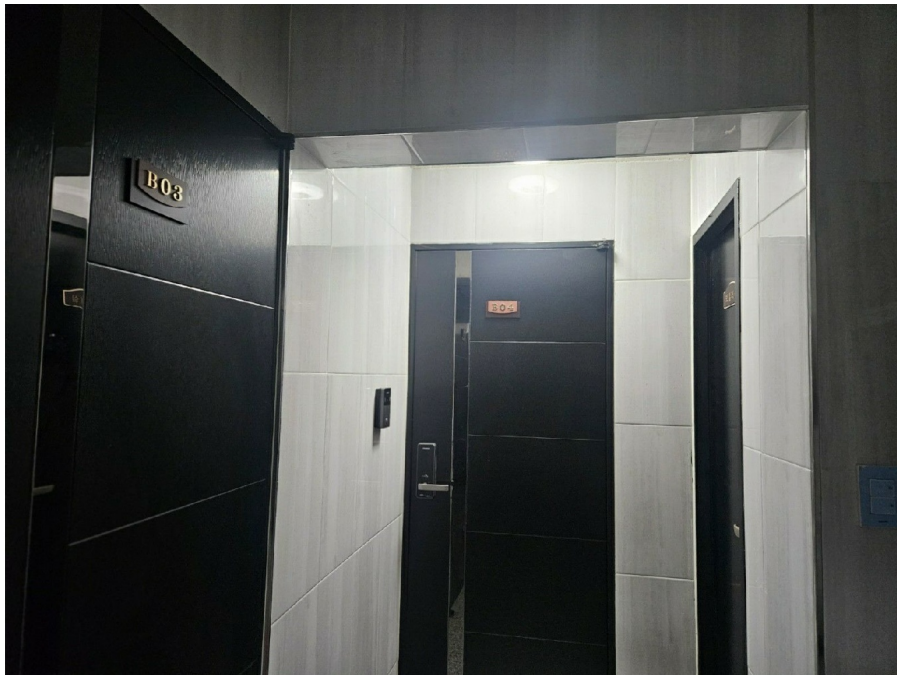
2



3



4



1