

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정순희 외 4명 소유물건(2025타경781)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: YB251222-01

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.

예빛감정평가사사무소

(토지건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김홍균

감정평가액	삼십억오백육십일만삼천칠백육십원정(₩3,005,613,760.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정순희 외 4명 (2025타경781)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 12. 24	2025. 12. 23 ~ 2025. 12. 24	2025. 12. 26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	276.4	토지	276.4	-	2,545,644,000
	건물	470.3	건물	470.3	-	414,509,760
	제시외건물		제시외건물	224.2	-	45,460,000
	합 계					₩3,005,613,760
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동에 소재하는 '영일고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울남부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거, 기준가치 및 감정평가조건

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정과 기타 감정평가 일반이론에 근거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였고, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 실지조사 및 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 12월 24일로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 12월 23일에서 2025년 12월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가 방법

본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(1) 토지

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음. 본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

(2) 건물

건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 원가법으로 산출하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하여 감정평가하였는바, 경매 진행시 참고 바람.
- (2) 본건 등기사항증명서 및 일반건축물대장 기준 1층의 용도는 계단실(15.86㎡) 및 주차장(137.59㎡)로 등재되어 있으나, 주차장 일부에 대하여 현황 ‘찜질방 등’으로 이용 중이며, 건물가격 산정시 이를 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- (3) 본건에 소재하는 제시외건물의 위치와 면적은 개략적으로 실측 사정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 바람, 본건 건물 옥상에 소재하는 제시외건물(ㄴ)의 경우 골프연습시설의 일부이나 현장 조사 결과 그물망은 철거되고 철제구조물만 건물에 부착되어 있는 것으로 확인된 바 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 대상

1. 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로조건	형상	지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	등촌동 510-9	대	276.4	3종 일주	단독 주택	세로 (가)	세장형	평지	4,158,000

2. 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일
가	등촌동 510-9	철근콘크리트조 평스라브지붕 지상 3층	다가구 주택	470.3 (지하주차장 및 옥탑 포함)	2003.09.17.

III. 토지감정평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 지목 · 주변환경 · 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 높다고 판단되는 표준지 <가>를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	등촌동 511-10	대	179.5	3종일주	주상용	소로각지	사다리 평지	4,986,000	-
나	등촌동 511-11	대	240.2	3종일주	상업용	광대한면	세장형 평지	6,862,000	-

(3) 시점수정

(서울특별시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.12.24.	2.210	2025.01.01 ~ 2025.11.30. : 2.046 2025.11.01 ~ 2025.11.30. : 0.201 $(1 + 0.02046) * (1 + 0.00201 * 24/30)$ ≈ 1.02210

※ 2025년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2025년 11월의 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	0.97	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.941
본건은 표준지 “가” 대비 가로조건(가로의 폭) 및 획지조건(접면도로 상태)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 등에 의거하여 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 평가 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} \approx \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

나. 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가선례 및 거래사례

(가) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용상황 (접면)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	등촌동 510-**	295.2	3종 일주	대	단독주택 (세로(가))	담보	24.10.22.	8,820,000	
b	목동 603-**	135.5	3종 일주	대	단독주택 (세로(가))	시가 참고	25.10.20.	9,420,000	-
c	목동 602-*	301.2	3종 일주	대	주상용 (세로(가))	시가 참고	24.12.23.	9,350,000	

(나) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

기 호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도 지역	이용 상 황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
			건물면적(㎡)			사용승인일		
A	등촌동 564-*	대	196.1	3종 일주	단독 주택	23.11.27.	1,720,000,000 (@8,400,000원/㎡)	토지건물 거래사례
			248.4			89.11.23.		
			* 건물가격: (1,300,000 × 11/45) × 165.6 + (1,000,000 × 11/45) × 82.8 = 72,864,000 * 토지단가: (1,720,000,000 - 72,864,000) / 196.1 ≒ 8,400,000					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
			건물면적(㎡)			사용승인일		
B	등촌동 508-*	대	1,423.5	3층 일주	상업용	25.06.16.	15,510,000,000 (@10,900,000원/㎡)	토지건물 거래사례
			191.78			95.07.12.		
			* 건물가격: (800,000 X 16/45) X 191.78 = 54,466,000 * 토지단가: (15,510,000,000 - 54,466,000) / 1,423.5 ≒ 10,900,000					

※ 거래 토지단가는 유효숫자 세자리까지 표기하였음

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

(가) 비교사례의 선정

상기 평가선례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 사례로서 <평가선례 a>를 선정함.

(나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지 #가 - 평가선례 a]

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	8,820,000	4,986,000	－
사 정 보 정	1.000	－	－
시 점 수 정 ¹⁾	1.02624	1.02210	－
지 역 요 인 ²⁾	1.00	－	－
개 별 요 인 ³⁾	1.082	－	－
산정가격(원/㎡)	9,793,655	5,096,191	－
격 차 율	$\frac{9,793,655}{5,096,191} \approx 1.922$		

¹⁾시점수정 (2024.10.22 ~ 2025.12.24, 서울특별시 강서구 주거지역) : 2.624% (1.02624)

²⁾지역요인 : 거래사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

³⁾개별요인 : 표준지는 평가선례 대비 가로조건(가로폭) 및 획지조건(접면도로상대) 등에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 감정평가선례, 인근지역의 정상적인 지가수준, 최근의 지역동향 및 가격변동추이 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인을 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
가	1.922	1.92

(7) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,986,000	1.02210	1.00	0.941	1.92	9,207,389	9,210,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

(2) 토지가액 산출근거

가. 비교 거래사례의 선정

평가대상 토지의 인근지역에 소재하는 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 거래사례 중 대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 <거래사례 A>를 비교 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
			건물면적(㎡)			사용승인일		
A	등촌동 564-*	대	196.1	3종 일주	단독 주택	23.11.27.	1,720,000,000 (@8,400,000원/㎡)	토지건물 거래사례
			248.4			89.11.23.		
	* 건물가격: (1,300,000 × 11/45) × 165.6 + (1,000,000 × 11/45) × 82.8 = 72,864,000 * 토지단가: (1,720,000,000 - 72,864,000) / 196.1 ≒ 8,400,000							

나. 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사
정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다. 시점수정

(서울특별시 강서구 주거지역)

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
서울특별시 강서구 주거지역	2023.11.27. ~ 2025.12.24.	4.643	1.04643

※ 2025년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2025년 11월의 지가변동률을 연장
적용함.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

마. 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.03	1.02	1.00	1.02	1.00	1.00	1.072
		본건은 거래사례 “A” 대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(형상) 등에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지단가의 결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,400,000	1.000	1.04643	1.000	1.072	9,422,893	9,420,000

3. 토지 감정평가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	
1	276.4	9,210,000	2,545,644,000	9,420,000	2,603,688,000	-

(2) 토지의 감정평가액 결정

상기에 선정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	276.4	9,210,000	2,545,644,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상건물 개요

기호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일
가	등촌동 510-9	철근콘크리트조 평스라브지붕 지상 3층	다가구 주택	470.3 (지하주차장 및 옥탑 포함)	2003.09.17.

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 수준

(자료출처 : 한국부동산연구원 2024년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-03-05-02	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층글	2	1,846,000	50 (45-55)
01-03-05-02	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트층글	3	1,561,000	50 (45-55)

(2) 부대설비 보정단가

본건 건물에 설치된 위생설비, 급배수설비, 전기설비 등은 재조달원가에 포함 결정함

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 본건 건물의 평가목적, 관리상태, 설치된 부대설비 내역 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

및 내용년수 · 경과년수를 아래와 같이 결정함.

기호	해당층	재조달원가(원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존년수
가	1층	1,200,000	50	22	28
	2,3층	1,800,000	50	22	28
	옥탑	900,000	50	22	28

4. 건물적용단가

기호	해당층	재조달원가(원/㎡)	내용년수	잔존년수	적용단가 (원/㎡)
가	1층	1,200,000	50	28	672,000
	2,3층	1,800,000	50	28	1,008,000
	옥탑	900,000	50	28	504,000

5. 건물가격

기호	해당층	적용단가(원/㎡)	총면적(㎡)	평가가액(원)	비고
가	1층	672,000	153.45	103,118,400	-
	2,3층	1,008,000	300.99	303,397,920	
	옥탑	504,000	15.86	7,993,440	
소계			470.3	414,509,760	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	1	276.4	9,210,000	2,545,644,000	-
건 물	가	470.3	-	414,509,760	-
제시외건물	(ㄱ)-(ㄴ)	224.2	-	45,460,000	-
합 계	-	-	-	3,005,613,760	-

2. 결정의견

상기 감정평가액은 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 등촌동	510-9	대	제3종 일반주거지역	276.4	276.4	9,210,000	2,545,644,000		
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로51가길 11	510-9 위지상	다가구주택 (2가구)	철근콘크리트조 평스라브지붕 3층						
				계단실	1층	15.86	153.45	672,000	103,118,400	1,200,000 x 28/50
				주차장	1층 (연면적제외)	137.59				
					2층	149.85	300.99	1,008,000	303,397,920	1,800,000 x 28/50
					3층	151.14				
					옥탑1 (연면적제외)	15.86	15.86	504,000	7,993,440	900,000 x 28/50
	소 계							₩2,960,153,760		
	(제시외건물)									
ㄱ	서울특별시 강서구 등촌동	510-9 위지상	샤워실, 창고	벽체이용 및 벽돌조 판넬지붕	(20.8)	20.8	-	8,490,000		
ㄴ	동소	위지상	방일부 등	벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕	(21.7)	21.7	-	12,150,000		
ㄷ	동소	위지상	다용도실	벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕	(12.4)	12.4		4,170,000		
ㄹ	동소	위지상	방일부 등	벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕	(21.7)	21.7		12,150,000		

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	
ㄱ	동소	위지상	다용도실	벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕	(12.4)	12.4		4,170,000	
ㄴ	동소	위지상	골프 연습시설	철제구조물	(135.2)	135.2		4,330,000	
소 계								₩45,460,000	
합 계								₩3,005,613,760.-	
				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

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 '영일고등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 주로 단독주택, 다가구주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하고 있으며, 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 주변에 노선버스정류장 및 지하철 9호선 등촌역이 소재 하는 등 교통여건은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서 다가구주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 노폭 약 4미터 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획 법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31) 임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브 3층 다가구주택으로서,
(사용승인일 : 2003.09.17.)

외벽 : 치장벽돌 쌓기 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
창호 : 샷시 마감 등임.

(2) 이용상태

다가구주택(2가구)로 이용중임.

1층 : 계단실, 주차장(일부 '찜질방 등' 이용)
2층 : 다가구주택(1가구)
3층 : 다가구주택(1가구)
옥탑 : 계단실

(3) 설비내역

통상의 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

후첨 '건물개황도' 참조

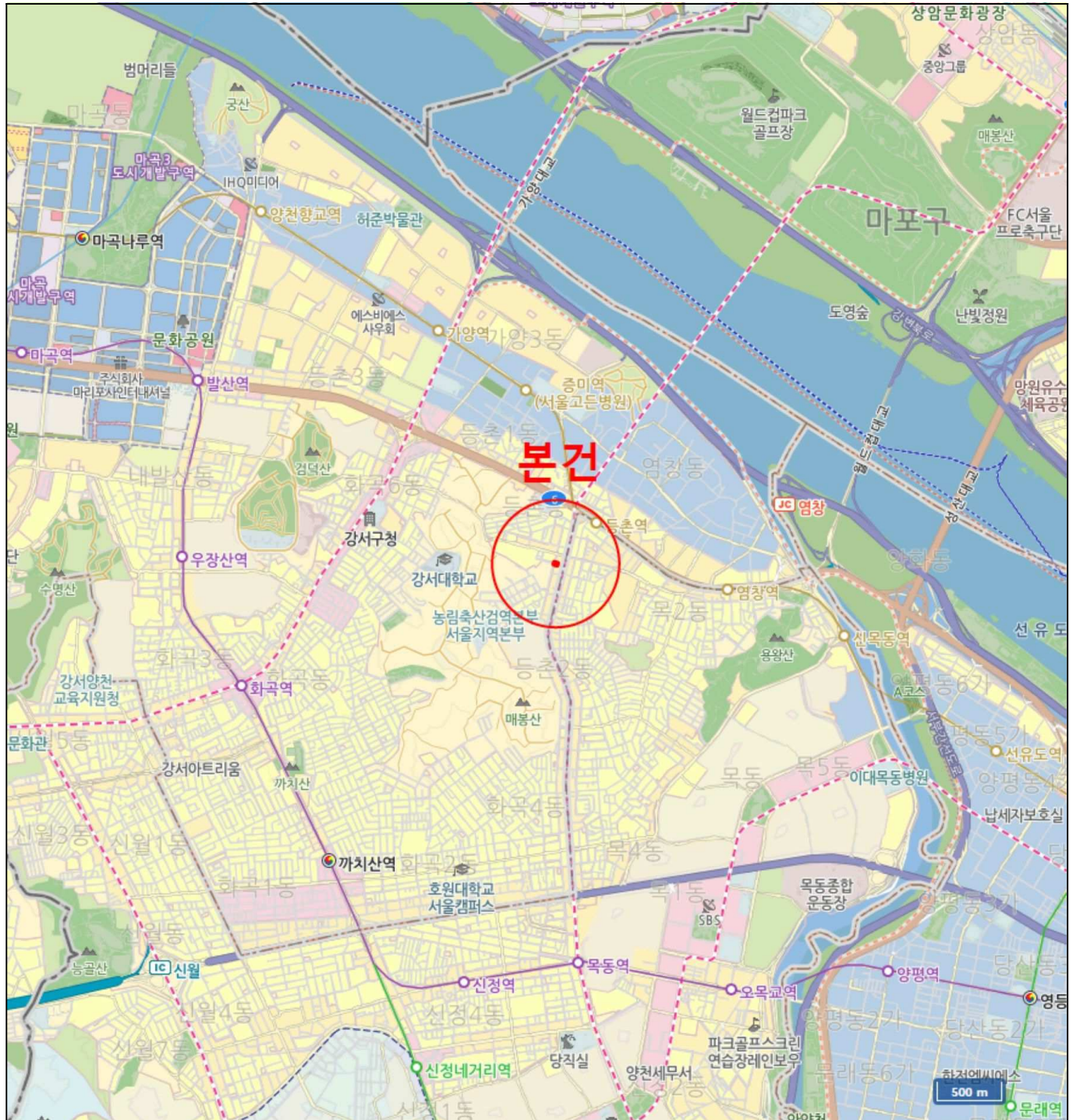
건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
(5) 공부와의 차이 - 본건 등기사항증명서 및 일반건축물대장 상 1층 주차장 중 일부 면적을 '찜질방 등'으로 이용하고 있음. - 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하고 있으며, 세부사항은 '건물개황도' 참고 바람. (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계 미상임.		

광역위치도



소재지 서울특별시 강서구 등촌동 510-9



위 치 도



소 재 지

서울특별시 강서구 등촌동 510-9



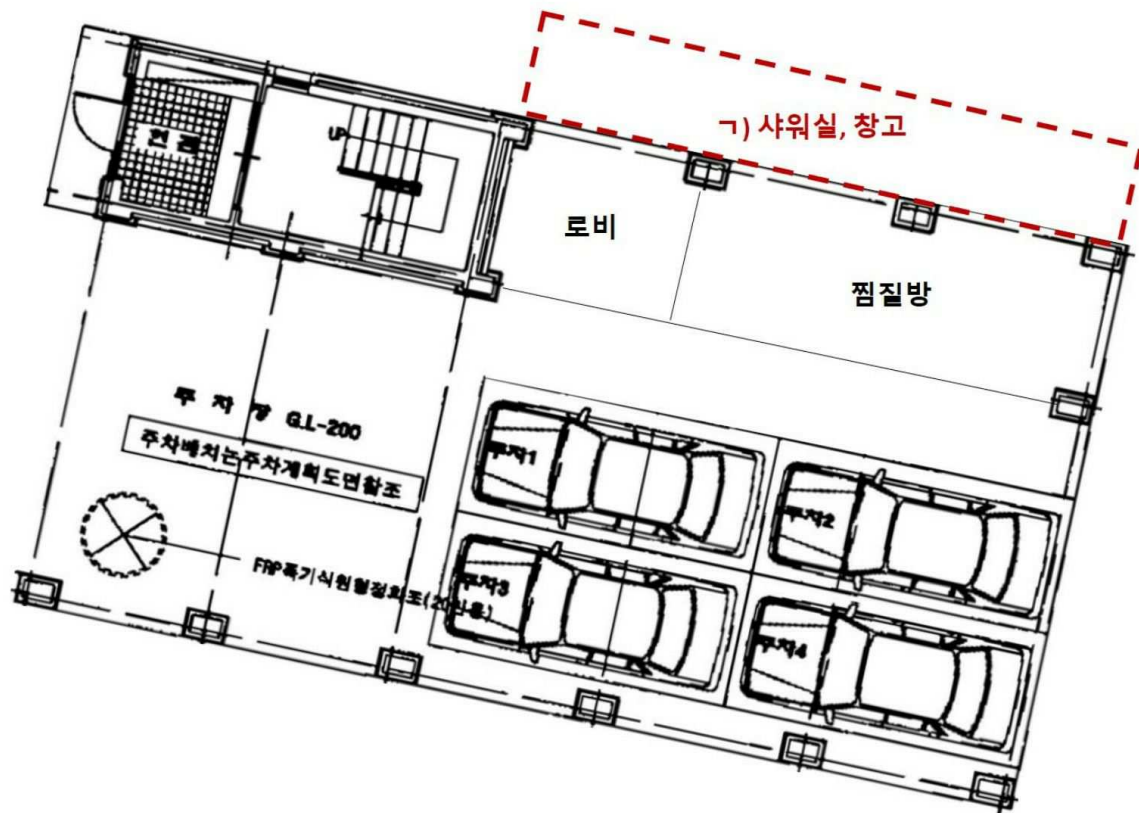
지 적 도

축척 : None Scale



건 물 개 황 도

축척 : None Scale



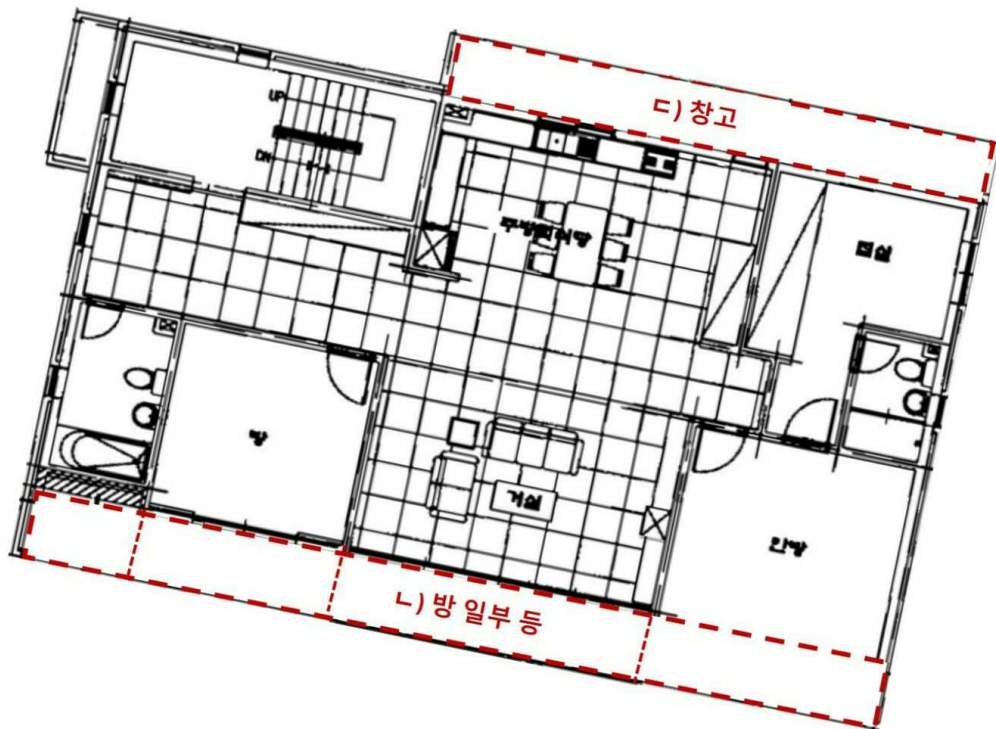
[1층]
(공부면적 : 153.45㎡)

[제시외건물]

ㄱ) 벽체이용 및 벽돌조 판넬지붕 1층 소재(샤워실,창고) 약 20.8㎡

건 물 개 황 도

축척 : None Scale



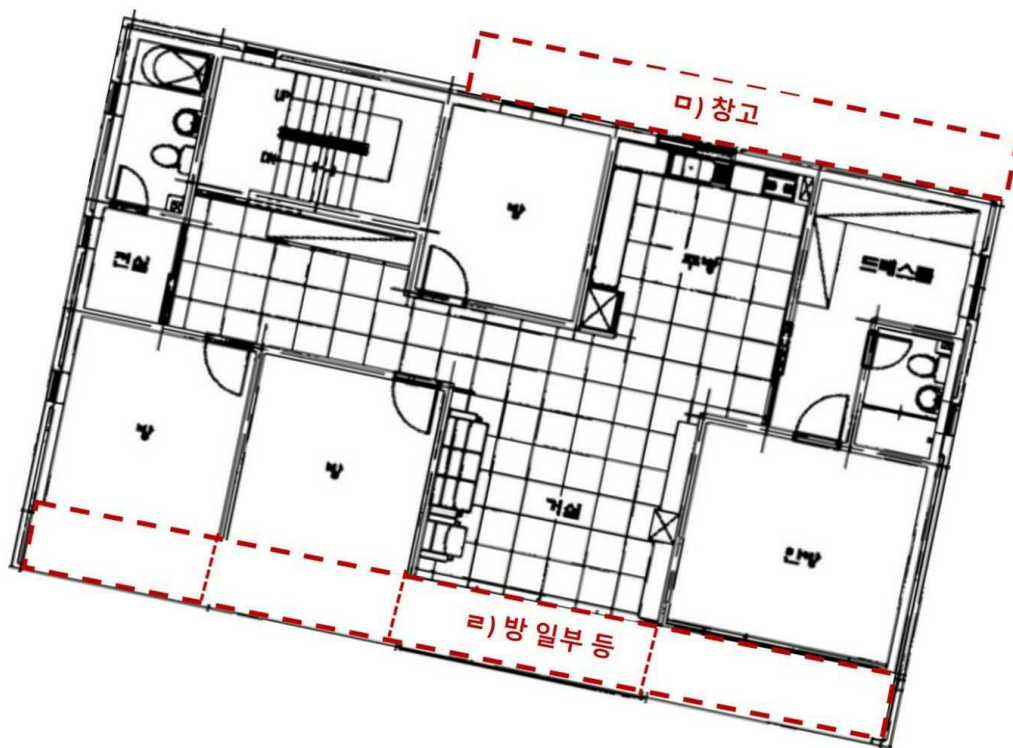
[2층]
(공부면적 : 149.85㎡)

[제시외건물]

- ㄴ) 벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층소재 (방 일부 등, 발코니확장) 약 21.7㎡
ㄷ) 벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층소재 (창고) 약 12.4㎡

건 물 개 황 도

축척 : None Scale



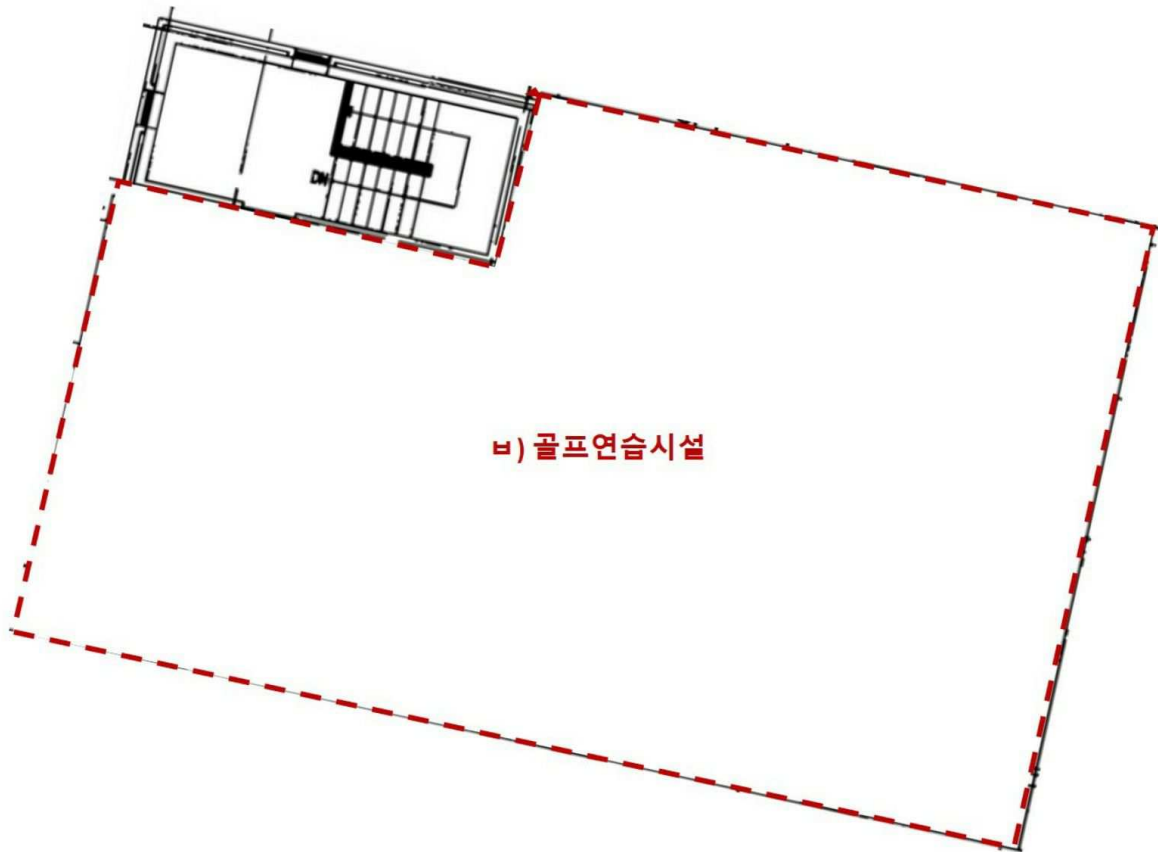
[3층]
(공부면적 : 151.14m²)

[제시외건물]

- ㄹ) 벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층소재 (방 일부 등, 발코니확장) 약 21.7m²
- ㅁ) 벽체이용 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층소재 (창고) 약 12.4m²

건 물 개 황 도

축척 : None Scale



[옥탑]
(공부면적 : 15.86㎡)

[제시외건물]

ㄴ) 철제구조물 옥상 소재(골프연습시설) 약 135.2㎡

사 진 용 지



본건 전경

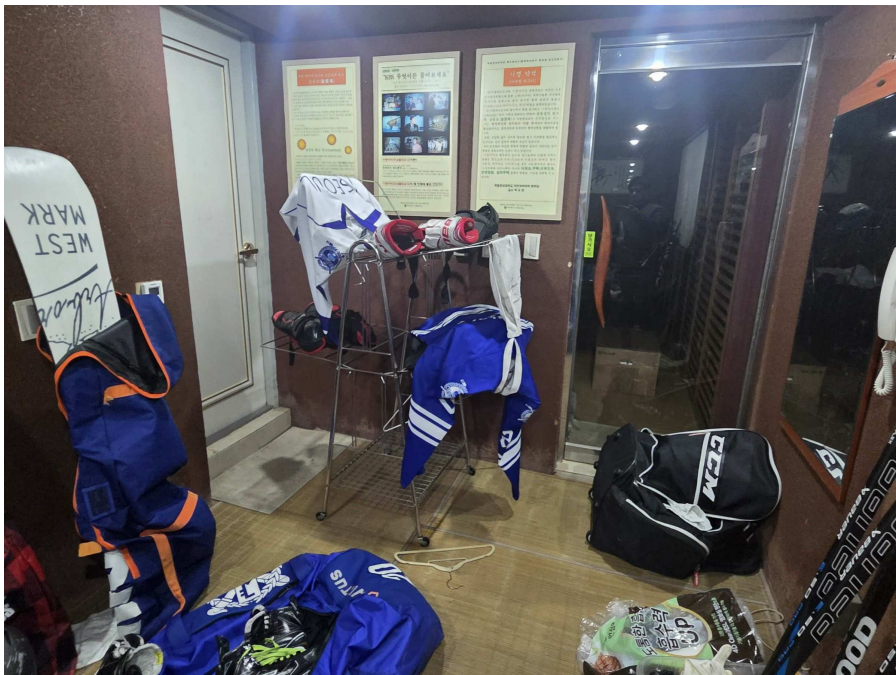


본건 전경

사 진 용 지



1층 전경(주차장)



1층 전경(찜질방 등)

사 진 용 지



2층 전경

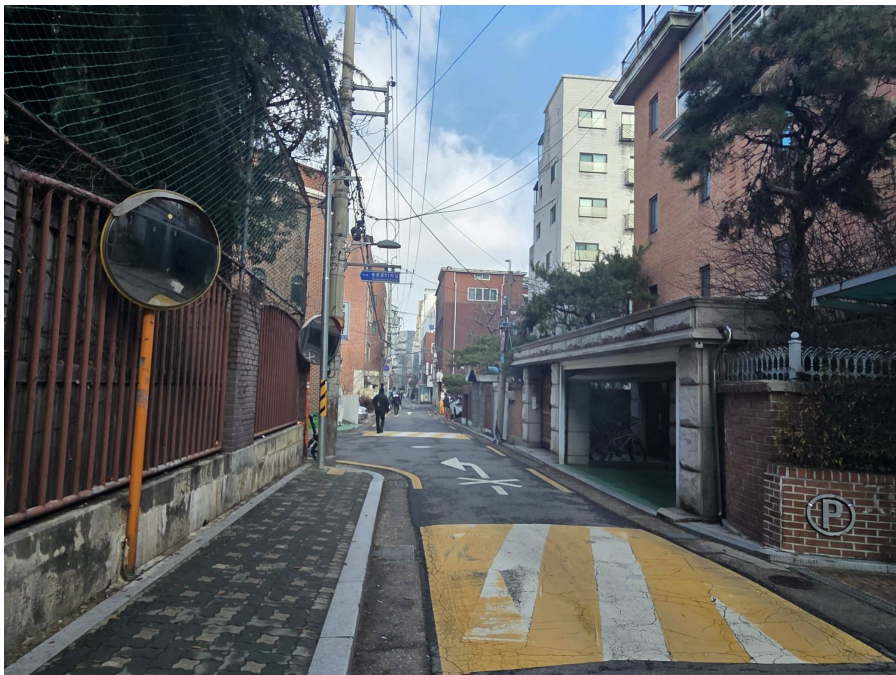


3층 전경

사 진 용 지



옥상 전경

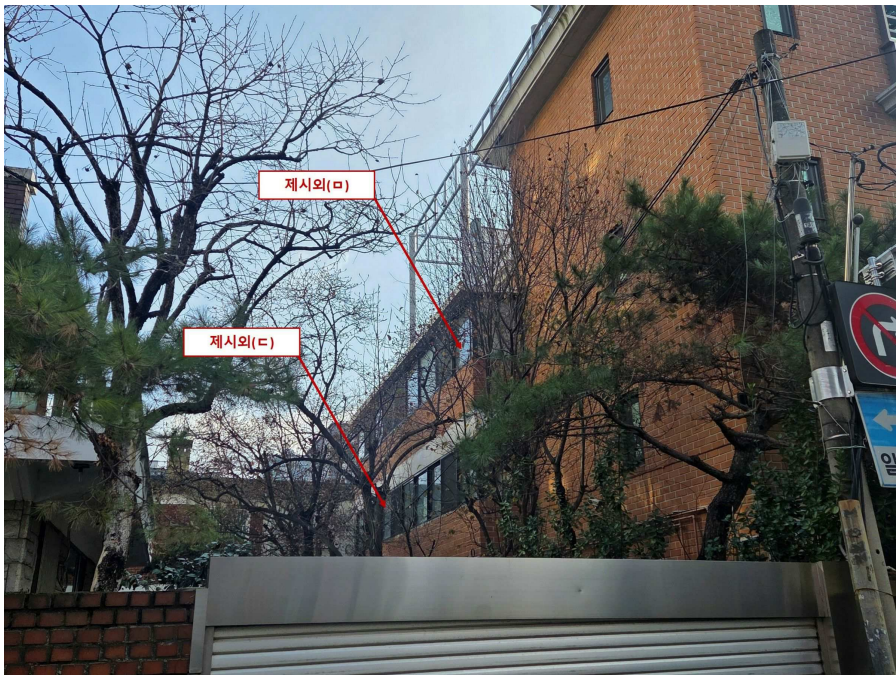


주위 환경

사 진 용 지

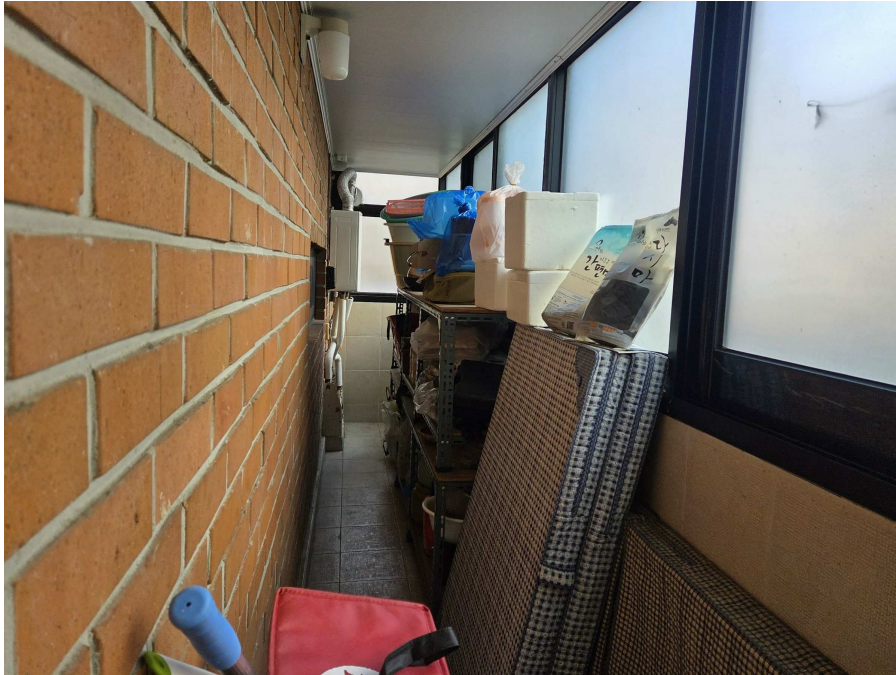


제시외건물 (ㄱ 내부)



제시외건물 (ㄷ, ㄴ 외부)

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ 내부)



제시외건물(ㄷ 내부)