

감 정 평 가 서

열람용 건 명	윤 두 식 소유물 (2005타경 3332)
의 회 인	서울남부지방법원 판사 전현정
평가서번호	DA052-021103



대 일 에 셋 감 정 평 가 법 인
DAEIL ASSET APPRAISAL Ltd.
TEL : 02)2105-6500, Fax : 02)2105-6565

(집합건물) 감정평가표

본 감정서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 성실·공정하게
감정평가 하였음.

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	—금이십팔억칠백만원정(W2,807,000,000.00)				
평가의뢰인	서울남부지방법원 판사 전현정		평 가 목 적	경매	
채 무 자	-		제 출 처	경매6계	
소유자 또는 대상 업체명	윤두식 (2005타경3332)		평 가 조 건	-	
물 건 목 록 근 거 표 시	귀 제시목록		가 격 시 점	조 사 일 자	작 성 일 자
			2005. 09. 14	2005. 02. 11~09. 14	2005. 09. 21
평 가 내 용	공 부 (의뢰)		사 정		감 정 가 액
	종 별	면적또는수량(㎡)	종 별	면적또는수량(㎡)	단 가 금 액
	집합건물	7개호수	집합건물	7개호수	- 2,807,000,000
합 계					₩2,807,000,000

평가가액 산출근거및 그결정에관한 의견

"별 지 참 조"

집합건물감정평가 명세표

번호	소재지	지목 용도	구조	면적 (㎡)		금액		비고
				공부	사정	단가	금액	
1	강서구 등촌동 700	근린생활시설 운동시설 업무시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 10층					
			1~10층	각 1058.46	열람용	열람용		
			지하1층	1,030.00				
			지하2층	585.49				
			지하3층	1,136.51				
			지하4층	919.12				
			일반상업지역	1,764.3				
			(내)					
			철근콘크리트조 제지하층 제201호	20.570	20.570 (6.2평)	-	44,000,000	비준가격
			1. 소유권 /대지권	4.65 /1764.3	4.65 (1.4평)	열람용	배분내역 토지가격 : 30,800,000 건물가격 : 13,200,000	
나		대	철근콘크리트조 제지하2층 제203호	290.845	290.845 (88평)	-	635,000,000	비준가격
			1. 소유권 /대지권	67.58 /1764.3	67.58 (20.4평)		배분내역 토지가격 : 444,500,000 건물가격 : 190,500,000	
			철근콘크리트조 제지하2층 제204호	46.293	46.293 (14평)	-	101,000,000	비준가격
			1. 소유권 /대지권	10.76 /1764.3	10.76 (3.3평)		배분내역 토지가격 : 70,700,000 건물가격 : 30,300,000	

집합건물감정평가 명세표

번 호	소 재 지	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		금 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
라			철근콘크리트조	9.120	9.120	-	20,000,000	비준가격
			제지하2층		(2.8평)		배분내역	
			제205호				토지가격 : 14,000,000	
			1. 소유권	2.12	2.12		건물가격 : 6,000,000	
마			/대지권	/1764.3	(0.6평)	-		비준가격
			철근콘크리트조	7.200	7.200		16,000,000	
			제지하2층		(2.2평)		배분내역	
			제206호				토지가격 : 11,200,000	
바			1. 소유권	1.67	1.67	-	4,800,000	비준가격
			/대지권	/1764.3	(0.5평)			
			철근콘크리트조	1,070.03	1070.03		1,965,000,000	
			제지하2층		(323.7평)		배분내역	
사			제301호			-	토지가격 : 1,375,500,000	비준가격
			1. 소유권	248.63	248.63		건물가격 : 589,500,000	
			/대지권	/1764.3	(75.2평)			
			철근콘크리트조	36.000	36.000		26,000,000	
			제지하4층		(10.9평)	-	배분내역	비준가격
			제401호				토지가격 : 18,200,000	
			1. 소유권	8.36	8.36		건물가격 : 7,800,000	
			/대지권	/1764.3	(2.5평)			
합 계							2,807,000,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호 ()

I. 평가목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 "등촌고등학교" 남동측 인근에 위치하는 상가 (투에프코트 제지하2층 제201호외 6개호수(총 584.0평형))로서 경매 목적의 감정평가임.

II. 평가방법

열람용

열람용

열람용

1. 본건 상가는 인근의 동유형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조, 규모, 이용 상황, 부대설비, 관리정도, 전용비율, 고객의 흐름, 층별, 위치별 효용성, 일반수요 등 가격형성상의 제요인을 종합 고려하여 건물과 토지의 대지권을 일체로 한 비준 가격으로 결정하였음.
2. 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 도면 및 현 점유부분 등에 의하였음.
3. 본건은 가격시점 현재 찜질방 및 사우나로 시설되어 있는 바 이를 고려하여 평가하였음.

III. 기타

1. 본건의 용도는 건축물대장상 운동시설(수영장 등)이나 현황 목욕탕 및 찜질방 등으로 되어 있으며 건축물대장상의 위반건축물로 표기되어 있는 바 유의 바람.
2. 본건 기호(가)~(사)는 제지하2층 제202호 및 일부 공용부분을 포함하여 벽체 구분 없이 일단의 사우나 및 찜질방(태영사우나) 등으로 이용중인 바 유의 바람.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

기호 ()

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울시 강서구 등촌동 소재 "등촌고등학교" 남동측 인근에 소재하는 근린 생활시설(통칭 : 투에프코트플러스존) 제지하2층 제201호외 6개호수로서, 인근은 업무시설 및 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재하는 상가 및 업무지대 및 주택 지대로서, 인근으로 각종 생활편의시설 및 관할동사무소, 소방파출소 등의 공공시설이 소재하고 있는바, 제반 주위환경 보통임.

2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 서측 인접 도로변으로 마을버스 및 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 대중교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 10층 중 제지하2층 제201호외 6개호수로서,
외벽 : 알루미늄복합판넬 등 마감.
내벽 : 페인트, 돌붙임 및 벽지도배 등 마감.
바닥 : 옥돌, 미장목재 및 장판지 깔기 등 마감.
천정 : 벽지붙임 및 페인트 등 마감.

4. 이용상태

가격시점현재 제지하2층 제202호와 벽체 구분없이 일단의 사우나 및 찜질방(태영 사우나)으로 시설이 되어 있으나, 영업을 중단된 상태임.

기호(가)~(마) : 여탕 및 찜질방

기호(바) : 남탕

기호(사) : 기계실

5. 위생, 냉, 난방설비 및 기타설비

급, 배수, 급탕 및 위생설비 되어 있으며, 냉, 난방설비, 소화설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 방송설비, 스프링쿨러설비, 주차설비 등 되어있음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

기호 ()

6. 도시계획관계 및 공법상 기타 제한상태

-

열람용

열람용

열람용

7. 공부와의 차이

본건의 용도는 건축물대장상 운동시설(수영장 등)이나 현황 목욕탕 및 찜질방 등으로
시설되어 있으며 건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있는 바 유의 바람.

8. 임대관계

미상임.

9. 기타

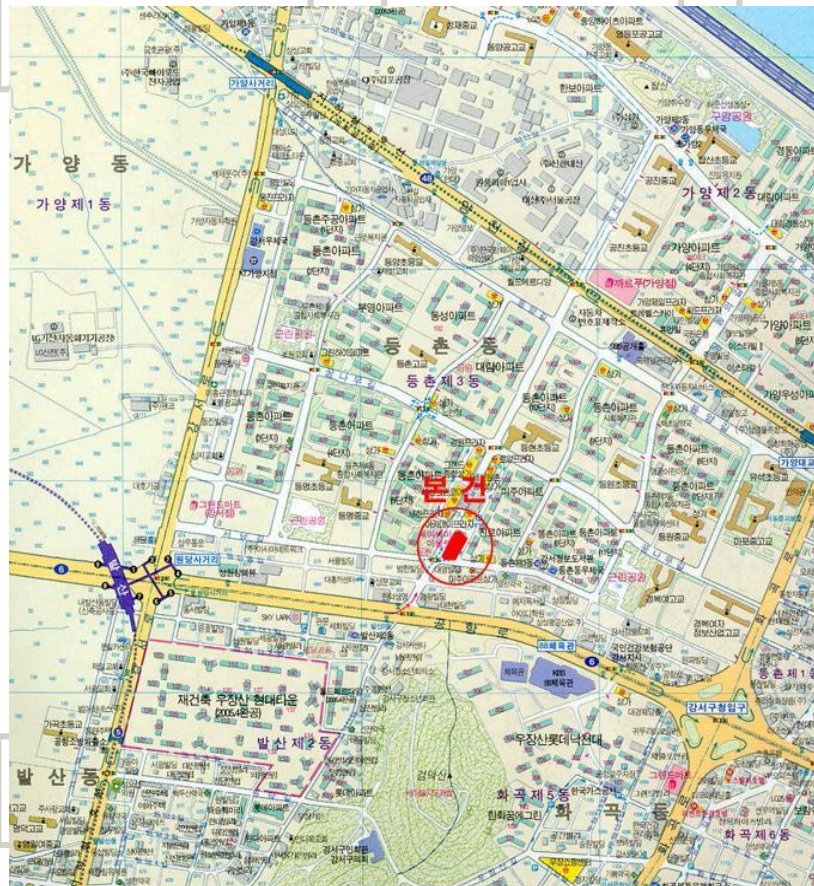
본건 기호(가)~(사)는 제지하2층 제202호 및 일부 공용부분을 포함하여 일단의 사우나
및 찜질방(태영사우나) 등으로 시설되어 있으나 현재 영업이 중단된 상태임.

열람용

열람용

열람용

위 치 도



람 용

람 용

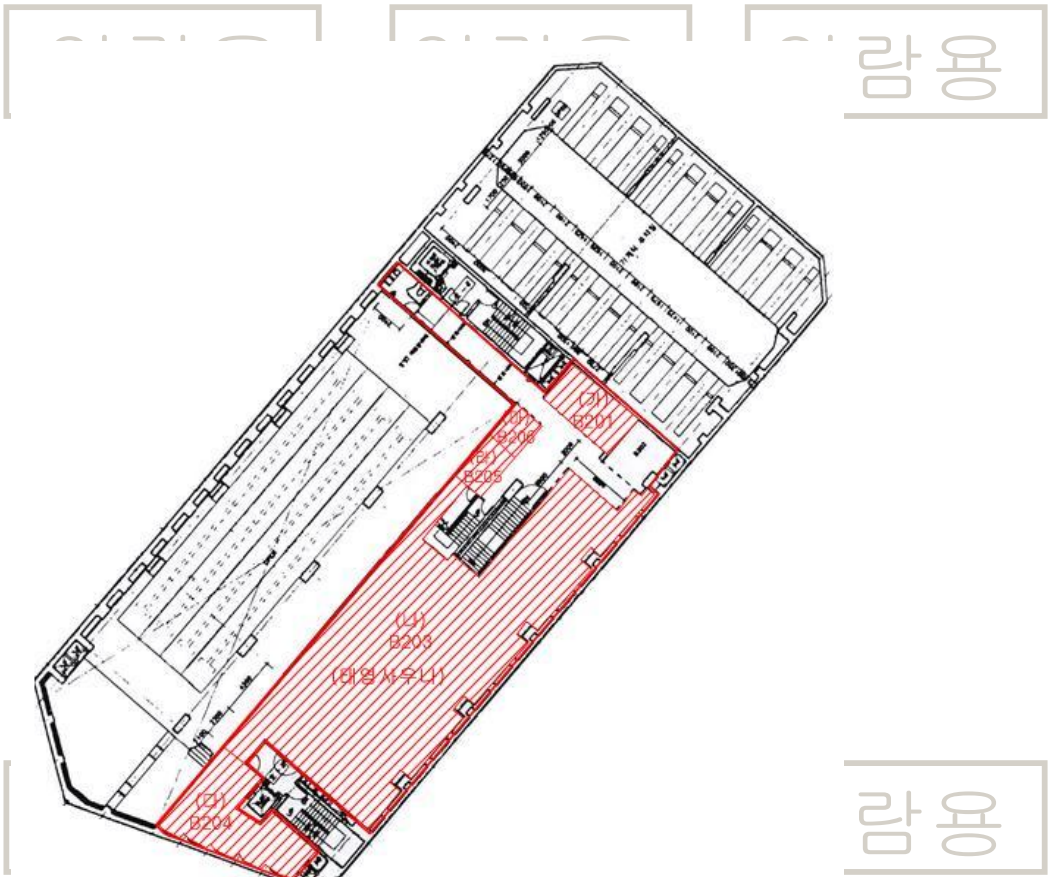
서울특별시 강서구 등촌동 700 지하2층 201호

위 치 도



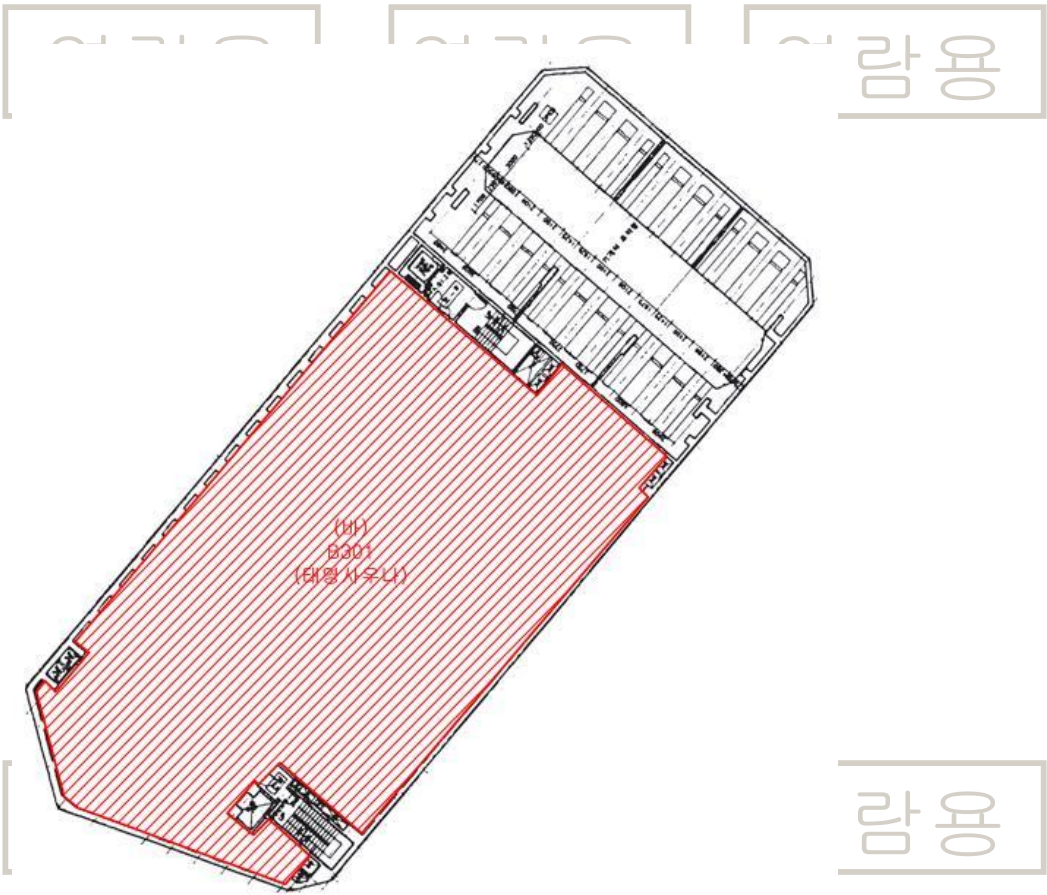
서울특별시 강서구 등촌동 700 지하2층 201호

내 부 구 조 도



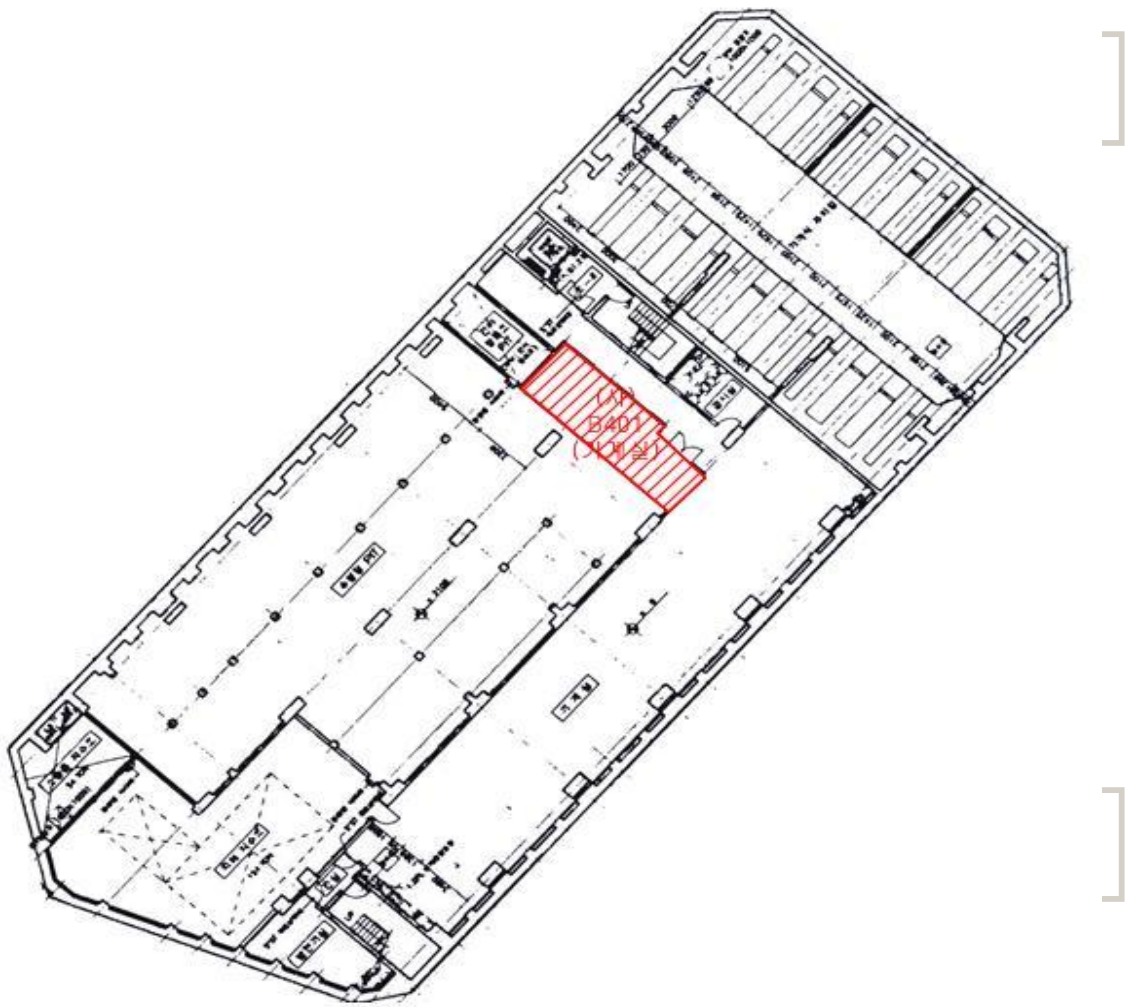
□ 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

내 부 구 조 도



□ 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

내 부 구 조 도



□ 본 감정평가서는 열람용입니다. 열람 이외의 다른 용도의 사용은 금합니다.

사 진 용 지



사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[북서측 접면 도로변(남서측→북동측)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하2층 입구)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하2층 휴게실)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하2층 남탕)]

사 진 용 지

여라요

여라요

여라요



[본건 내부(지하2층 남탕)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하3층 찜질방)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하3층 여탕)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하3층 찜질방)]

사 진 용 지

여라요

여라요

여라요



[본건 내부(지하3층 여탕)]

사 진 용 지

여라요

여라요

여라요



[본건 내부(지하3층 여탕)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하3층 헬스장)]

사 진 용 지

여 라 요

여 라 요

여 라 요



[본건 내부(지하4층 401호 기계실)]