

감 정 평 가 서

건 명	개나리아파트입주자대표회의 소유물건(2008타경33529)
감정의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 지식재
평가서번호	DA082-120301



(구분건물) 감정평가표

본 감정평가서는 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 공정, 성실하게
감정평가하였음.

감 정 평 가 사 (인)

평 가 가 액		一金육억원整 (\600, 000, 000. -)				
평가의뢰인		서울중앙지방법원 사법보좌관 지식재		평 가 목 적	경매	
소유자또는 대상업체명		개나리아파트입주자대표회의 (2008타경33529)		제 출 처	서울중앙법원 경매2계	
채 무 자		-		평 가 조 건	-	
목 표 시 근 거	록 시 근 거	귀 제시목록		가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
				2008. 12. 12	2008. 12. 10~2008. 12. 12	2008. 12. 15
평 가 내 용	공 부 (의 퇴)		사 정		평 가 가 액	
	종 별	면 적(m ²)	종 별	면 적(m ²)	단 가	금 액
	집합건물	1개호	집합건물	1개호		600, 000, 000
		이	하	여	백	
	합 계					\600, 000, 000

평가가액 산출근거 및 그결정에관한 의견

" 별 지 참 조 "

평 가 의 견

1. 평가목적

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 "도성초등학교" 남서측 약 150m 지점에 위치하는 제지1층 제002호(전유면적+공용면적: 951.455㎡)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 평가방법

가. 본건은 동류형 및 인근 유사형 집합건물의 거래 및 임대가격수준, 주위환경, 입지조건, 부근상황, 층별·향별 및 위치별 효용성, 건물의 구조, 사용자제, 시공정도, 이용상태, 부대설비 등을 종합참작하여 건물과 토지의 소유권(대지권)을 일체로한 거사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지를 수반하지 않는 건물만의 평가로서 『토지·건물 배분비율에 관한 지침』에 의거 토지건물의 가격을 배분하여 건물만을 정상적으로 평가하였음.

나. 본건은 대지권을 수반하지 않는 건물만의 평가이나 정상적인 대지권을 갖추었을 경우 평가금액은 후면 '구분건물 감정평가평세표'비고란에 기재 하였으니 참고바람.

3. 기타사항

본건 집합건물의 위치확인은 현 점유사용부분 및 집합건축물관리대장 도면에 의거 하였음.

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 강남구 역삼동	755 한솔 필리아	판매, 업무, 근린생 활시설	철골 철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕 5층				
				1층	3, 879. 361			
				2층~4층	4, 233. 614			각층
				5층	4, 169. 649			
				지하1층	6, 249. 196			
				지하2층	5, 599. 556			
				지하3층	5, 599. 556			
				지하4층	3, 704. 897			
				지하5층	4, 875. 857			
				-	8, 831. 9			
가	"	"	대	(내) 철골 철근콘크리트조 아파트 기전실 제지1층 제002호	857. 680	857. 68	600, 000, 000	비준가격 적정대지권 포함시가격 1000000000
	합 계		이	하	여	백	\600, 000, 000. -	

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 강남구 역삼동 소재 "도성초등학교" 남서측 인근에 위치하는 한솔필리아 제1층 제002호(분양면적 : 951.455㎡)로 주위는 아파트단지 · 상가 · 점포 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 북측 인접 대로변으로 노선의 버스 정류장이 소재하는 바, 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골 철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕 5층 건물내 지하1층 제002호로
외벽 : 복합 판넬 마감.
내벽 : 모르타르위 페인트 마감 등
바닥 : 노출 콘크리트 마감 등

(4) 이용상태

기존 아파트 기전실 이였으나, 현재는 공실임.

(5) 설비내역

전기설비 등.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 평지로 상업용 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태 등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 20m, 6m의 포장 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 용도구역기타((역삼)주구중심-1 저축),
공원(저축), 대공방어협조구역(위탁고도: 54-236m)<군사기지및군사시설보호법>,
상대정화구역<학교보건법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 대지권이 없는 건물만의 평가인바, 경매 진행시 참고바람.

위 치 도

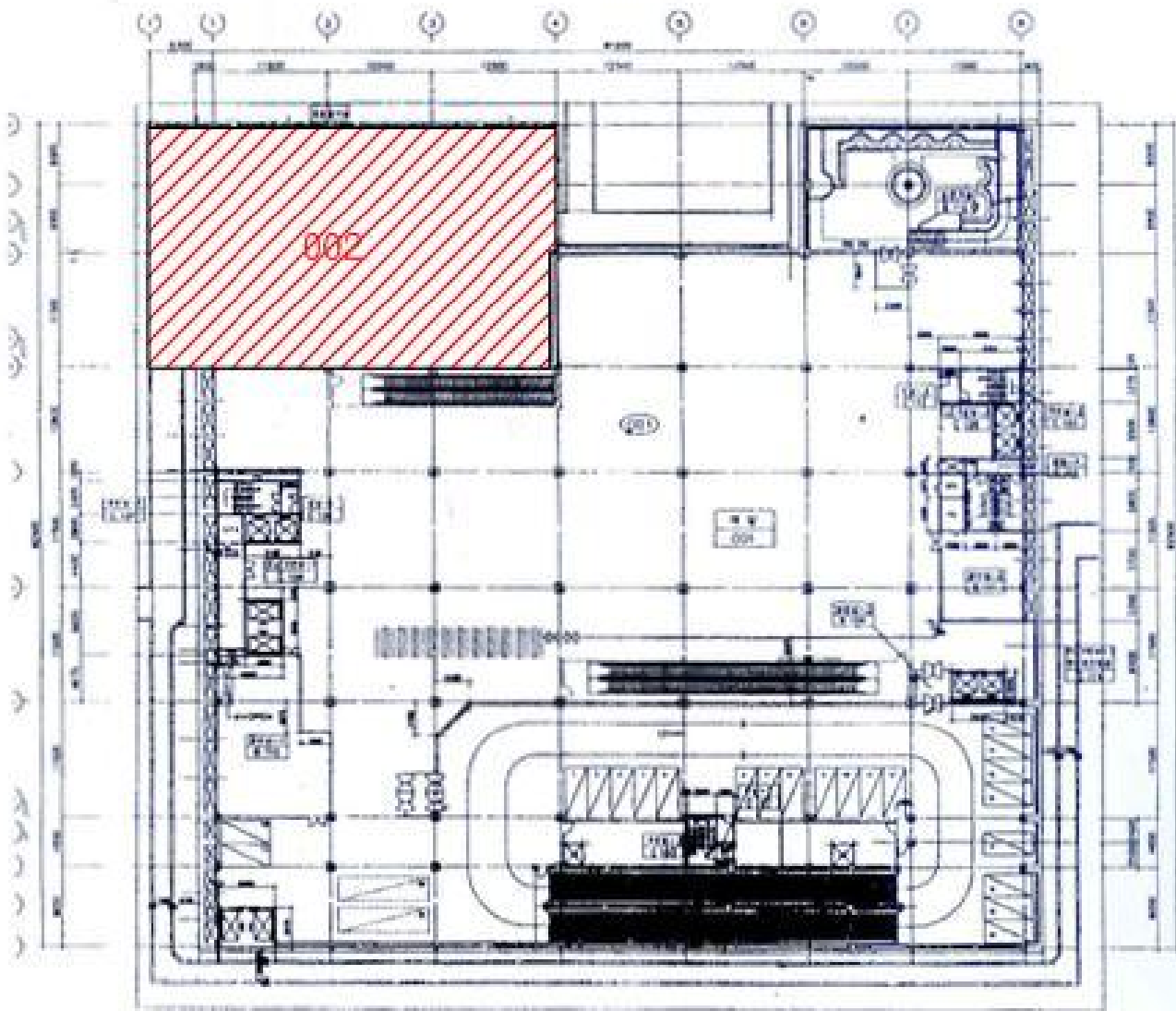
소재지 서울특별시 강남구 역삼동 755 한솔필리아 지1층 002호



내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강남구 역삼동 755 한솔필리아 지1층 002호
-------	----------------------------------

한솔필리아 제1층 제002호



사 진 용 지



주변환경



내부사진